

4 Fachkonzepte

Fachkonzept 4.1

Städtebau und Grünstruktur

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 4.1.1. Entstehung der Stadt und Leitbild der städtebaulichen Entwicklung | 3 |
| 4.1.1.1. Entwicklung zur Stadt | 3 |
| 4.1.1.2. Städtebauliche Struktur – Gliederung des Stadtgebietes | 4 |
| 4.1.1.3. Leitbild Siedlungsentwicklung | 5 |
| 4.1.2. Kommunale städtebauliche Fachplanungen | 6 |
| 4.1.3. Bauleitplanung | 7 |
| 4.1.3.1. Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung | 7 |
| 4.1.3.2. Bebauungspläne – verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 4.1.4. Erhaltung / Sanierung / Umbau von Stadtgebieten | 10 |
| 4.1.4.1. Erhaltung von Stadtgebieten | 10 |
| 4.1.4.2. Stadtsanierung | 11 |
| 4.1.4.3. Städtebauliche Erneuerung | 11 |
| 4.1.5. Grünstrukturen | 18 |
| 4.1.6. Kulturdenkmale und Denkmalpflege | 19 |
| 4.1.7. Brachflächenentwicklung | 20 |
| 4.1.7.1. Einleitung | 20 |
| 4.1.7.2. Zielkonzept | 20 |
| 4.1.7.3. Umsetzungsstrategie | 23 |
| 4.1.8. Ziele der Stadtentwicklung und Bautätigkeit | 24 |

Anlage:

Lageplan Brachflächenentwicklung

Mitwirkende

am Fachkonzept Städtebau und Grünstruktur:

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Wolfgang Weimann | Stadtverwaltung Coswig, Fachbereich Bauwesen | Karrasstr. 2, 01640 Coswig Tel.: 03523 / 66 601 Mail: weimann@stadt.coswig.de |
| Ulrike Fitzthum-Hahn | Stadtverwaltung Coswig, Fachbereich Bauwesen/ Stadtplanung | Karrasstr. 2, 01640 Coswig Tel.: 03523 / 66 610 Mail: fitzthum@stadt.coswig.de |
| Dr. Barbara Braun Susan Teichert | Bürogemeinschaft freier Architektinnen Dr. Braun & Barth | Tharandter Str. 39, 01159 Dresden Tel.: 0351 / 427 97 30 Mail: architekten@braun-barth.de |

4.1.1. Entstehung der Stadt und Leitbild der städtebaulichen Entwicklung

4.1.1.1. Entwicklung zur Stadt

Um 1800 bestanden im heutigen Gemeindegebiet Coswigs die Dörfer Brockwitz, Clieben, Sörnnewitz, Coswig, Neucoswig und Kötitz. Etwa bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war Brockwitz größter Ort, danach Coswig (zur Einwohnerentwicklung siehe Kapitel 3.1.1).

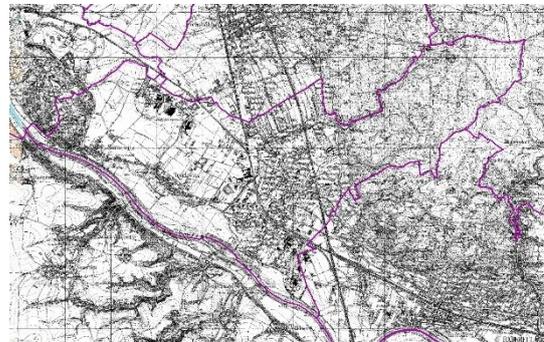
Auf Grundlage der Sächsischen Landgemeindeordnung aus dem Jahr 1838 wurde die Landgemeinde „Brockwitz mit Clieben“ gebildet und Neucoswig (damals Weinbergsgemeinde) wurde zur selbstständigen Landgemeinde. Etwa ab 1890 entstehen in Coswig drei große Industriestandorte sowie zahlreiche Gartenbaubetriebe.

Im Jahr 1920 wurde Neucoswig nach Coswig eingemeindet, im Jahr 1935 folgte Kötitz. Auf Antrag des Bürgermeisters wurde Coswig im Jahr 1939 das Stadtrecht verliehen. Damals verfügte der Ort bereits über 10.400 Einwohner und eine umfangreiche Infrastruktur (Anschluss Eisenbahn, Bus, Straßenbahn, Dampfschiff, Wasserwerk, Beschleunigung, Kläranlage, Gas und Strom, Industriegebiete, Post, Bank und Sparkasse, Schulen, Sportplätze). Mit der Eingemeindung von Brockwitz und Sörnnewitz im Jahr 1950 entstand das heutige Gemeindegebiet Coswigs.

Coswig, Brockwitz und Sörnnewitz lagen an der Poststraße zwischen Meißen und Dresden. Diese wurde zunehmend bedeutungslos, als im Jahr 1839 die Ferneisenbahnstrecke Dresden-Leipzig eröffnete, die durch Coswig führt. Ab 1840 gab es zunächst einen „Anhaltepunkt“ Coswig, ab 1860 einen Bahnhof. Dieser wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Zweigbahn Coswig-Meißen errichtet. Nach Trassierung einer zweiten Eisenbahnverbindung zwischen Dresden und Leipzig über Coswig-Meißen-Nossen-Döbeln-Leisnig-Grimma-Borsdorf war diese zwischen 1868 und 2015 für den Personenverkehr nutzbar.



*Berliner Meilensteinblätter 1780-1810
(aus Geoportal Landkreis Meißen)*



Messtischblatt vor 1945

*Quellen: Homepage der Stadt Coswig / Digitales historisches Ortsverzeichnis von Sachsen,
<https://hov.isgv.de/>*

4.1.1.2. Städtebauliche Struktur – Gliederung des Stadtgebietes

Durch seine Entstehungsgeschichte ist Coswigs geprägt von mehreren Dorflagen:

- dem Weindorf **Sörnwitz**, welches malerisch am Ufer der Elbe und am Fuß des Spaargebirges vor dem Fels Boselspitze liegt,
- dem Dorf **Brockwitz** mit seiner weithin sichtbaren Kirche und den überlieferten giebelständigen Gebäuden der Dreiseithöfe auf der Ober- und Niederseite,
- **Kötitz** mit seinem historischen Dorfanger und den Richtung Coswig errichteten Siedlungshäusern und
- **Coswig**, das sich aus den Dorfkernen einer slawischen und einer deutschen Siedlung entwickelte und heute die Kernstadt bildet.

Am westlichen Lößnitzhang liegt das aus einer Weinbergsgemeinde hervorgegangene **Neucoswig** (erhalten ist z.B. das Weingut Talkenberger Hof) mit nach 1945 entstandenen Einfamilienhäusern. Neucoswig ist - wie auch Kötitz - mit Coswig zusammengewachsen.

Auf der Flur von Sörnwitz entstand **Neusörnwitz** um 1900 durch die Ansiedlung von Fabriken an der Bahnstrecke Coswig-Meißen-Borsdorf. Zu den Gewerbeflächen wurden Wohnsiedlungen errichtet.

Ebenfalls um 1900 entstand das heutige **Gewerbegebiet „An der Walze“** auf Kötitzer Flur an der Bahnstrecke nach Dresden, welches bis Radebeul-Naundorf heran reicht. Auf Brockwitzer Flur begann die Entwicklung des **Gewerbegebietes Industriestraße**.

Ab 1968 begann der Bau des Wohngebietes „**Am Spitzgrund**“ in industrieller Plattenbauweise zwischen dem Pflegeheim Wettinstift und Siedlungshäusern aus den 1920er und 1930er Jahren. Ab 1976 wurde das Wohngebiet „**Dresdner Straße**“ ebenfalls in industrieller Bauweise errichtet. Die Wohngebiete boten im „Spitzgrund“ 1.475 sowie in der „Dresdner Straße“ 3.146 moderne ferngeheizte Wohnungen mit zugehörigen Kaufhallen, Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen.

Da die Stadt Coswig nicht über eine gewachsene historische Innenstadt verfügt, wurde ab den 1990er Jahren im Bereich der zwei Dorfkerns Coswigs ein **Zentrum** mit städtischen Plätzen bzw. Freiräumen und zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern eine lebendige Stadtmitte entwickelt.

4.1.1.3. Leitbild Siedlungsentwicklung



Leitbild Siedlungsentwicklung (Flächennutzungsplan Stadt Coswig 2020)

Für die künftige Siedlungsentwicklung wurde im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2020 folgendes Leitbild formuliert:

-  Stadtkern mit hoher baulicher Dichte, Stärkung der Nutzungsdurchmischung einschließlich der Konzentration von Gemeinbedarfseinrichtungen
-  Städtisch geprägtes Gebiet mit verdichteten Wohnformen
-  Stadtrandgebiet mit maßvoller Ergänzung der Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
-  Stärkung der historischen Siedlungsstruktur der Dorfkerne mit Nutzungsdurchmischung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe
-  Nutzungsintensivierung bestehender Gewerbeflächen, weitere Revitalisierung von Altstandorten sowie behutsame Erweiterung bestehender Standorte
-  Sicherung naturnaher Landschaftsräume für den Naturschutz und die Naherholung
-  Stärkung und Entwicklung des innerstädtischen Grünverbundes
-  Offenhaltung und Weiterentwicklung der Grünbindungsfunktion in die freie Landschaft
-  Freihaltung vorrangig agrarisch geprägter Landschaftsräume

4.1.2. Kommunale städtebauliche Fachplanungen

Im Stadtgebiet bestehen folgende Bauleitpläne, Entwicklungskonzepte, Ortsatzungen und Richtlinien zur Stadtplanung:

| Planbezeichnung | Ressort | Planungs-/Regelungsinhalt | Geltungsbereich | Planungsstand |
|---|--------------|--|--|--|
| Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) | Gesamtstadt | fachübergreifendes Konzept zur Entwicklung der Gesamtstadt | gesamtes Gemeindegebiet | abgeschlossen 2002, seither Teilfortschreibungen, Überarbeitung mit vorliegendem Konzept |
| Stadtteilentwicklungskonzepte (SEKO) | Stadtplanung | Konzepte für die Entwicklung von Stadtgebieten, die in besonderem Maß von Strukturwandel und (drohendem) Funktionsverlust betroffen sind, Grundlage für Stadumbaumaßnahmen | Wohngebiete „Dresdner Straße“ „Spitzgrund“ | letzte Fortschreibung 2012 letzte Fortschreibung 2020 |
| Flächennutzungsplan (FNP) | Stadtplanung | Vorbereitender Bauleitplan nach § 5 BauGB, in Aussicht gestellte Nutzung der Flächen mit Selbstbindungscharakter | gesamtes Gemeindegebiet | genehmigte Gesamtfortschreibung 2020, Rechtswirksamkeit 20.3.2021 siehe Kapitel 4.1.3.1 |
| Bebauungspläne (BPL) | Stadtplanung | verbindliche Bauleitpläne nach §§ 8, 9 Baugesetzbuch, satzungsmäßige Regelung der baulichen Entwicklung | Teilflächen der Gemeinde | siehe Kapitel 4.1.3.2 |
| Sanierungssatzung | Stadtplanung | Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage von § 142 BauGB | aktuell ist kein Stadtgebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen | Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ist seit 2019 abgeschlossen. |
| Erhaltungssatzung | Stadtplanung | Erhaltung der städtebaulichen Eigenart nach § 172 (1) Baugesetzbuch | Sörnewitz Brockwitz | rechtskräftig seit 1993 |
| Gestaltungsfibel | Stadtplanung | ortsbildgerechte Gestaltung baulicher Anlagen in Anlehnung an § 89 Sächsische Bauordnung | Sörnewitz Brockwitz Kötitz | 2007 beschlossen |
| Rahmenpläne | Stadtplanung | informelle Planung, um Perspektiven für die Entwicklung eines Stadtgebietes zu eruieren | „Gewerbegebiet Coswig – Neusörnewitz (ehem. EWS)“ „Grüner Westring“ | 2013 2018 |
| Lärmaktionsplan | | schalltechnische Verbesserung von durch Bahnstrecken und Hauptverkehrsstraßen verlärmten Bereichen | gesamtes Gemeindegebiet | 2012 (Stufe 1), 2016 (Stufe 2), 2018 (Fortschreibung) siehe Kapitel 4.5 |
| Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept | | Funktionen und Entwicklungsspielräume der Einzelhandelsstandorte | gesamtes Gemeindegebiet | 2010 siehe Kapitel 4.3 |

4.1.3. Bauleitplanung

4.1.3.1. Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung

Fassung vom 30.4.2020, redaktionell ergänzt am 31.8.2020
Rechtswirksamkeit 20.3.2021

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Art der Bodennutzung im Gemeindegebiet dar. Diese ergibt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Bei der Bodennutzung werden z.B. Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und die für Versorgung, Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Landwirtschaft und Wald unterschieden.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt.

Wohnbauflächen

Die Prognose des Flächennutzungsplanes von 21.300 Einwohnern im Jahr 2030 bedeutet einen Zuwachs von 670 Einwohnern gegenüber dem Jahr 2014.

(FNP Kapitel 4.3.3 ab Seite 19 auf Grundlage der „6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030“ des Statistischen Landesamtes Sachsen)

Aufgrund dieser Prognose und der Parameter Ergänzungs-, Auflockerungs-, Ersatz- und Veränderungsbedarf wird im Flächennutzungsplan ein **Bedarf an 477 zusätzlichen Wohneinheiten** abgeschätzt. (FNP Kapitel 5.1.2 Seite 35)

Auf Grundlage einer Ermittlung von Baulücken (Stand 24.1.2018) und einer Abschätzung der Aktivierbarkeit kommt der Flächennutzungsplan zum Ergebnis, dass im Stadtgebiet ein **Baulandpotenzial über 128 Wohneinheiten (WE)** zur Verfügung steht (FNP Kapitel 5.1.1 Seite 34). Dieses ergibt sich aus Baulücken

- im baulichen Innenbereich:
für Einfamilienhäuser 76 WE vorhanden, 40 WE aktivierbar,
- in unbebauten Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne und städtebaulicher Satzungen:
für Einfamilienhäuser 53 WE vorhanden, 40 WE aktivierbar
für Mehrfamilienhäuser 97 WE vorhanden, 48 WE aktivierbar.

Über die Aktivierbarkeit entscheiden vor allem Eigentumsverhältnisse bzw. eine vorhandene oder nicht vorhandene Bauabsicht der Eigentümer. Bei privaten Eigentumsverhältnissen ergibt sich in der Regel keine Steuerungsmöglichkeit für die Kommune.

Der verbleibende Bedarf von **349 Wohneinheiten** soll über **neue Bauflächen** abgedeckt werden. (FNP Kapitel 5.1.2 ab Seite 35). Der Bedarf verteilt sich auf

- 265 WE in Einfamilienhäusern, d.h. 19,5 ha Baufläche für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und
- 84 WE in Mehrfamilienhäusern, d.h. 1,7 ha Baufläche für Geschosswohnungsbau.

| Wohnbaulandprognose Stadt Coswig | EFH | MFH |
|---|---------------|--------------|
| Ergänzungsbedarf bis zum Jahre 2030 | 345 WE | 132 WE |
| Vorhandenes Potenzial im planungsrechtlichen Innenbereich (Kap. 5.1.1) und in Satzungsgebieten (siehe Tabelle 5 in Kapitel 3.6) | - 80 WE | - 48 WE |
| Zusätzlich erforderlicher Bedarf an Wohneinheiten | 265 WE | 84 WE |

Tabelle aus FNP 2020: Bedarf an Wohneinheiten (WE) der Stadt Coswig bis zum Jahr 2030

Um diesen (künftigen) Bedarf an Wohnflächen abzudecken, werden im Flächennutzungsplan 11 neue Bauflächen ausgewiesen. Ein Teil der Flächen wurde bzw. wird aktuell über Bebauungspläne gesichert.

- W 1, Coswig Schillerstraße, 1,77 ha für Mehrfamilienhäuser (Bebauungsplan Nr. 68 ist in Aufstellung)
- W 2, Coswig Jaspisstraße, 3,83 ha für Einfamilienhäuser (Bebauungsplan Nr. 66 ist in Aufstellung)
- W 3, Coswig Straße des Friedens, 0,55 ha für Einfamilienhäuser
- W 4 Coswig Innenhof An der Lockwitz, 0,57 ha für Einfamilienhäuser (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 64, 25 WE in Reihenhäusern realisiert)
- W 5 Coswig Innenhof Kiefernstraße, 0,46 ha (Bebauungsplan Nr. 69 für 4 MFH mit insgesamt 24 WE ist in Aufstellung)
- W 6 Coswig Hohensteinstraße, 0,65 ha für Einfamilienhäuser (Ergänzungssatzung ist in Aufstellung)
- W 7 Coswig Sandleite, 1,70 ha für Einfamilienhäuser
- W 8 Coswig Buschweg, 2,19 ha für Einfamilienhäuser
- W 9 Kötzitz/Coswig Westliche Grenzstraße, 0,97 ha für Einfamilienhäuser (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65, 11 WE in Einzel- und Doppelhäusern sind realisiert)
- W 10 Kötzitz Weinbergstraße, 3,80 ha für Einfamilienhäuser
- W 11 Sörnewitz Elbgaustraße, 0,51 ha für Einfamilienhäuser (Bebauungsplan Nr. 71 ist in Aufstellung)

Gemischte Bauflächen

(FNP Kap. 5.2. ab Seite 44)

Gemischte Bauflächen sind die von einer gemischten Nutzung gekennzeichneten Dorflagen von Sörnewitz, Brockwitz und Kötzitz sowie innerstädtische Gemengelagen entlang der Bahnstrecken. In gemischten Bauflächen besteht ein Nebeneinander von Wohnen und Handel oder Wohnen und nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Gewerbliche Bauflächen

(FNP Kapitel 5.3 ab Seite 47)

Coswig verfügt über ca. 180 ha gewerbliche Bauflächen, vor allem südlich und westlich der Kernstadt Coswigs sowie in Neusörnewitz. Die Gewerbegebiete sind zum größten Teil ausgelastet. Aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen ist die Etablierung produzierenden Gewerbes begrenzt.

Es bestehen ca. 4 ha Bauflächen für die Eigenentwicklung ansässiger Betriebe. Weiterhin stehen ca. 16 ha frei vermarktbar Fläche zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan wird eine neue gewerbliche Baufläche in Neusörnewitz mit einer Größe von 7,32 ha ausgewiesen. Mit der Fläche wird das bestehende Gewerbegebiet erweitert. Mit ihr soll der gesamte Bedarf an gewerblicher Baufläche an einem Standort konzentriert gedeckt werden. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 67 ist rechtskräftig.

4.1.3.2. Bebauungspläne – verbindliche Bauleitplanung

Stand der verbindlichen Bauleitplanung – Flächeninanspruchnahme und Flächenauslastung

| Nr. | Bezeichnung | Rechtskraft | Inhalt | Auslastung |
|-----|--|---------------------|--|------------|
| 1 | V+E-Plan „Käthe-Kollwitz-Weg“ | 1994 | | 100 % |
| 4 | V+E-Plan „Naundorfer Straße“ | 1994 | | 100% |
| 5 | V-E-Plan „Nördliche Romerstraße“ | 1994 | | 100% |
| 10 | V+E-Plan „Seestraße“ | 1995 | | 100% |
| 7 | „Dresdner Straße“ | 1995, geändert 2015 | Sondergebiet Handel, Mischgebiet | 100% |
| 23 | „Am Urnenfeld“ | 2001, geändert 2013 | Wohngebiet | 100% |
| 25 | „An der Börse“ | 2006, geändert 2013 | Wohngebiet | 30% |
| 32 | „Sörnewitz / Boselblick“ (Zaschendorfer Straße) | 1998 | | 95% |
| 34 | „Am Talkenberger Hof“ | 2005, geändert 2008 | Wohngebiet | 100% |
| 35 | „Industrie- und Gewerbegebiet Coswig – Kötitz“ | 2011 | Industrie- und Gewerbegebiet | 75% |
| 36 | Gewerbegebiet „An der Südstraße“ | 2000 | v.a. Gewerbegebiet, auch Mischgebiet | 85% |
| 38 | „Freizeitzentrum Weinböhlauer Straße“ | 2003 | Sondergebiet gesundheitliche und sportliche Zwecke | 100% |
| 40 | „Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Neusörnewitz (ehem. EWS)“ | 2006 | Gewerbegebiet | 100% |
| 41 | „Forststraße“ | 1999 | Wohngebiet | 100% |
| 42 | Sörnewitz „Am langen Graben“ | 2005 | Wohngebiet | 100% |
| 43 | „Hauptstraße / Zentrum“ | 2001 | Sondergebiet „Einzelhandel“, Wohngebiet | 100% |
| 51 | „Nördliche Hauptstraße“ | 2005 | Wohngebiet | 100% |
| 52 | „Solarpark Coswig-Brockwitz“ | 2011 | Sondergebiet Solar-kraftwerk | 100% |
| 54 | „Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße“ | 2021 | Industrie- und Gewerbegebiet | 40% |
| 56 | „Schulweg Sörnewitz“ | 2016 | Wohngebiet | 100% |
| 58 | „Försterstraße Neusörnewitz“ | 2014 | Wohngebiet | 100% |
| 61 | „Brockwitz Niederseite“ | 2017 | Haushebung | |
| 62 | „Seniorenwohnpark Spitzgrund“ | 2015 | Wohngebiet | 100% |
| 63 | Wohngebiet „Stadtgärten Kötitzer Straße“ | 2017 | Wohngebiet | 90% |
| 64 | V+E-Plan „Junges Wohnen im Spitzgrund“ | 2018 | Wohngebiet | 100% |
| 65 | „Wohngebiet Grenzstraße West“ | 2020 | Wohngebiet | 100% |
| 66 | Jaspisstraße | in Aufstellung | Wohngebiet | |
| 67 | „Gewerbegebiet Neusörnewitz Cliebener Straße“ | 2021 | Gewerbegebiet | 30% |
| 68 | Wohngebiet Schillerhöfe | in Aufstellung | Wohngebiet | |
| 69 | Wohngebiet Kiefernstraße | in Aufstellung | Wohngebiet | |
| 70 | Ergänzungssatzung Hohensteinstraße | in Aufstellung | Wohngebiet | |
| 71 | Wohngebiet Elbgaustraße | in Aufstellung | Wohngebiet | |

Tabelle: Auflistung aller rechtskräftigen Bebauungspläne + in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

4.1.4. Erhaltung / Sanierung / Umbau von Stadtgebieten

Neben der Ausweisung neuer Bauflächen zur Deckung des zukünftigen Bedarfes wird der Erhaltung und Attraktivierung bestehender Stadtgebiete große Bedeutung beigemessen.

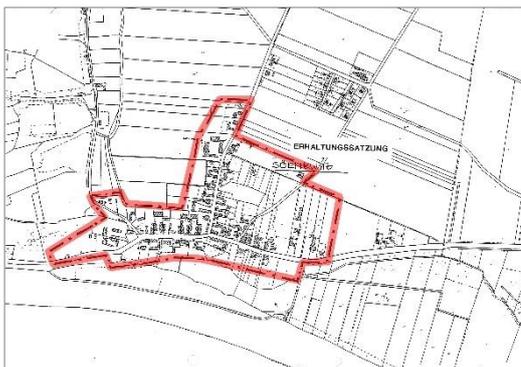
4.1.4.1. Erhaltung von Stadtgebieten

Erhaltungssatzungen Sörnwitz und Brockwitz

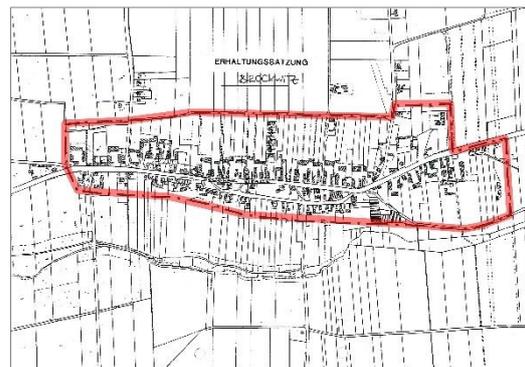
Für die Elbdörfer Sörnwitz und Brockwitz bestehen seit dem Jahr 1993 Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Baugesetzbuch. Sie dienen dem Erhalt der Dorfgebiete in ihrer städtebaulichen Eigenart, ihrer besonderen Charakteristik.

Auf Grundlage der Erhaltungssatzungen besteht ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Neuerrichtung baulicher Anlagen. Das bedeutet, dass Baumaßnahmen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinflussen, bei der Stadt Coswig beantragt werden müssen, auch wenn sie ansonsten keinen Bauantrag erfordern.

Durch die Erhaltungssatzungen ist es möglich, die Dorfkerne in ihrer überlieferten Form und in ihrer besonderen Prägung zu bewahren und für künftige Generationen zu erhalten.



Geltungsbereich Erhaltungssatzung Sörnwitz



Geltungsbereich Erhaltungssatzung Brockwitz

Brockwitz Niederseite

Die Niederseite, d.h. die elbseitige Bebauung der Dorflage Brockwitz war von den letzten Hochwasserereignissen der Elbe in den Jahren 2002 und 2013 stark betroffen (Wasserstand bis zu 2,5 m im Erdgeschoss). Die Gebäude, einige von ihnen denkmalgeschützt, stehen zum Teil bereits seit dem 18. Jahrhundert. Die Hochwassergefahr hat in den letzten Jahrzehnten jedoch zugenommen.

Da ein Deichbau aus verschiedenen Gründen nicht in absehbarer Zeit realisierbar ist, wurde von der Stadtverwaltung eine Hebung von Gebäuden und Gelände als Perspektive für den Erhalt der hochwassergefährdeten Dorfseite geprüft.

Im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 61 rechtskräftig, der die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Hebung der Gebäude schuf.

Ab dem Jahr 2017 folgte ein zweijähriges Forschungsprojekt „HÜeBro“ („Haushebung in Ueberschwemmungsgebieten am Beispiel des Elbe Dorfes Brockwitz“) zu Machbarkeit, Nachhaltigkeit und Auswirkungen von Haushebungen in Brockwitz.

In der Folge wird die Haushebungen im Überschwemmungsgebiet von Brockwitz als Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung im Zeitraum von 2021 bis 2026 finanziell gefördert. Geplant ist die Hebung von 24 Wohnhäusern und sieben Nebengebäuden, der Ersatzneubau von 35 Nebengebäuden sowie die Hebung und anschließende Neuerrichtung von zwei Straßen.

(siehe Kapitel 4.5 INSEK)



Luftbild der Hochwasserbefliegung 2013
(Geoportal Landkreis Meißen)



festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elbe

4.1.4.2. Stadtsanierung

Innenstadt

Coswig, gewachsen aus mehreren dörflichen Siedlungen, besaß kein Zentrum im Sinne eines Altstadt-kerns. Die Kernstadt entwickelte und erweiterte sich um zwei ehemalige Siedlungsplätze, die ab Mitte des 19. Jahrhunderts über die Hauptstraße mit dem Bahnhof verbunden waren.

Nach der politischen Wende begannen im Jahr 1991 vorbereitende Untersuchungen im Bereich der Innenstadt, die im Jahr 1993 in einem Sanierungsgebiet nach § 136 Baugesetzbuch mündeten. Ziel war es, durch Neuordnung von Grundstücken, die Bebauung von Lücken sowie die Neuentwicklung brachliegender Bereiche ein lebendiges Stadtzentrum zu entwickeln. Im Jahr 2019 konnte das Sanierungsgebiet aufgehoben werden.

Unter dem Einsatz von Städtebaufördermitteln, die anteilig vom Bund, dem Freistaat Sachsen und der Stadt Coswig getragen wurden, konnte das Stadtgebiet maßgeblich aufgewertet werden. Weitere Investitionen ergänzten die Aufwertung des Stadtgebietes.

In der Innenstadt wurden z.B. Straßen erneuert, Baulücken geschlossen, mit dem Wettinplatz, dem Ravensburger Platz und dem Lovosicer Platz drei Stadtplätze aufgewertet, Grün- und Freiflächen wie der Bürgerpark angelegt, Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße errichtet, die Oberschule saniert und modernisiert, das Rathaus neu gebaut, moderne Wohngebäude errichtet.

4.1.4.3. Städtebauliche Erneuerung

Wohngebiet „Dresdner Straße“

Das Wohngebiet, im Zeitraum zwischen 1976 und 1980 in industrieller Bauweise errichtet, bot den Bewohnern moderne Wohnungen sowie Kindertagesstätten, Schulen, eine Poliklinik zur medizinischen Versorgung sowie eine Kaufhalle. Obwohl nach der politischen Wende in den 1990er Jahren erste Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten an den Gebäuden sowie

Baumaßnahmen an Straßen und Aufwertungsmaßnahmen im Freiraum begannen, verlor das Stadtgebiet Einwohner und es standen zunehmend Wohnungen leer.

Das Wohngebiet stand zum Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002, ausgelobt vom Freistaat Sachsen, im Blickpunkt. Es wurden erste Konzepte erarbeitet, die einen Rückbau von Gebäuden mit der Aufwertung städtebaulicher Räume verbanden.

In einem auf diesen Ergebnissen aufbauenden Stadtumbaukonzept im Jahr 2007 wurden Ziele der künftigen Entwicklung sowie Maßnahmen zur Erreichung der Ziele diskutiert und formuliert. Im Jahr 2012 wurde das Konzept fortgeschrieben.

Die Entwicklung des Wohngebietes wurde maßgeblich unterstützt durch den Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (1993 bis 2004) sowie „Stadtumbau Ost“ (2005 bis 2020).

In dieser Zeit wurden Wohngebäude, öffentliche Gebäude und die technische Infrastruktur rück- und umgebaut, Straßen erneuert, zusammenhängende Fußwegeverbindungen durch das Gebiet angelegt, Innenhöfe gestaltet und Spielplätze angelegt. Der Umbauprozess wurde begleitet durch ein Quartiersmanagement zur sozialen Unterstützung.

Die finanzielle Förderung des Stadtumbaus endete im Jahr 2020 und bewirkte die Entwicklung zu einem auf die Bedürfnisse der Bewohner angepassten Wohngebiet.

Wohngebiet „Am Spitzgrund“

Der Bau des Wohngebietes zwischen der Kernstadt und dem Friedewald begann bereits 1968. Es entstand ebenfalls in industrieller Bauweise und umfasste neben Wohnungen soziale Einrichtungen.

Auch hier begannen erste Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren, unterstützt durch den Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (1993 bis 2004) sowie „Stadtumbau Ost“ (seit 2007).

Für das Stadtgebiet wurde im Jahr 2007 ein Stadtumbaukonzept erarbeitet und 2012 aktualisiert. Die Entwicklung des Gebäudeleerstandes stellte sich zunächst weniger kritisch dar als im Wohngebiet „Dresdner Straße“, weshalb nur vergleichsweise wenige Gebäude rück- oder umgebaut wurden.

Die Wohnungen des „Spitzgrundes“ sind jedoch zu etwa 2/3 Zweiraumwohnungen und zu 1/3 Dreiraumwohnungen. Der Altersdurchschnitt im Wohngebiet stieg an, die Wohnungen sind zunehmend nur noch von einer Person belegt. Es besteht ein Anpassungsbedarf der Wohnungen und des Wohngebietes hin zu einem Mix aus seniorenrechtlichen Wohnungen und Wohnraum für Familien. Dazu sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen geplant, die Grundrisszusammenlegungen bzw. einen Komplettumbau beinhalten. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2020 wurden Entwicklungsziele und Maßnahmen erarbeitet.

Das Stadtgebiet liegt attraktiv am Friedewald, jedoch etwas abseits der Kernstadt, wodurch die Wege (z.B. zum Bahnhof, zur Schule) länger sind. Mangelnde Parkplätze sind ein großes Problem im Wohngebiet. Zahlreiche der arbeitenden Bewohner des „Spitzgrundes“ pendeln zur Arbeit. Die Lage des Gebietes an der Ausfallstraße der Stadt (Moritzburger Straße K 8017) und die gute Anbindung an die Gewerbegebiete im Dresdner Norden über S81 und in Radeburg über die S80 machen das Gebiet für Pendler interessant.

Für das Wohngebiet „Spitzgrund“ wird die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ (WEP) für das Jahr 2022 angestrebt. Die Aufnahme

in dieses Förderprogramm ist die wesentliche Voraussetzung dafür, um mithilfe der im Programm förderbaren Maßnahmen den drohenden Strukturveränderungen wirksam zu begegnen zu können.

Ziele der Stadtentwicklung im Wohngebiet „Spitzgrund“ sind:

- Umbau des Wohnungsbestandes zu einem Mix aus seniorengerechten und familien-tauglichen Grundrissen,
Bereitstellung ausreichenden Wohnraumes für sozial benachteiligte Einwohner, Verbreiterung des Wohnungsangebotes bezüglich Wohnungsgröße, Ausstattung, Mietpreis
- Sicherstellung der sozialen Durchmischung im Gebiet
- Aufwertung der wohnungsnahen Freiräume, insbesondere der Innenhöfe (Wegeverbindungen, Sitzmöglichkeiten/Begegnungsräume, Spiel- und Sportflächen)
- Deckung des Stellplatzbedarfes (1 Stellplatz pro Wohnung),
Errichtung von Parkpaletten, die zum größten Teil den Wohnungen zugeordnet sind. Dabei erfolgt sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch gestapeltes Parken und Erhalt wertvoller Freiräume.
- Erhalt der sozialen Einrichtungen (Ärzte im Dienstleistungszentrum, Kindertagesstätte) und Einkaufsmöglichkeiten (Nahversorgungszentrum Spitzgrund) für eine Stadt der kurzen Wege (Minimierung von motorisiertem Verkehr)
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs (z.B. durch attraktive Radwege aus dem Gebiet heraus zum Zentrum, zu den Schulen; dadurch Vermeidung motorisierten Verkehrs)
- Maßnahmen zum Klimaschutz (Erhalt der Grün- und Freiflächen, Lademöglichkeiten für Elektroautos in Parkpaletten, Photovoltaikanlagen auf Dächern der Parkpaletten, Dach- und Fassadenbegrünung der Parkpaletten)

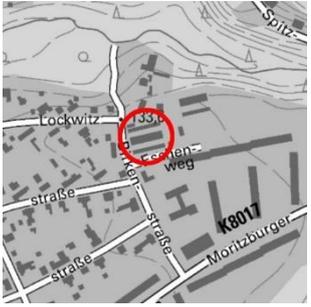
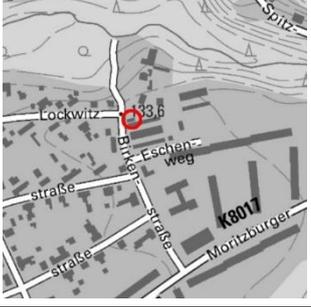


Neuordnungskonzept SEKO „Spitzgrund 2030“

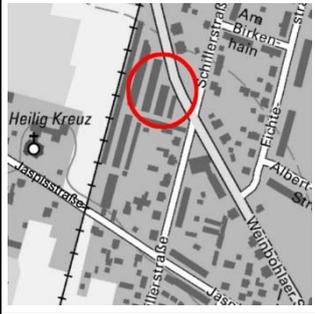
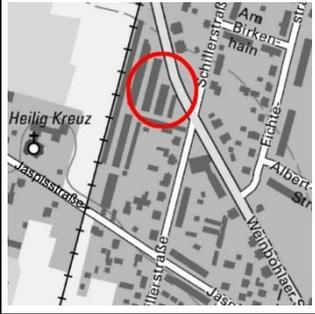
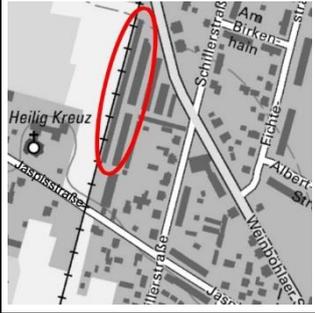
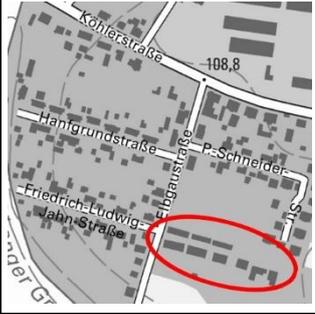
Städtische Garagenhöfe

In der Stadt Coswig existieren mehrere Garagenhöfe mit insgesamt 1.622 Garagen. Flächeneigentümerin ist die Stadt. Die darauf stehenden Garagen sind Privateigentum. Die allgemeinen gesetzlichen Regelungen zum Kündigungsschutz nach § 23 SchuldRAnG sind mittlerweile abgelaufen. Bis zum Jahresende 2025 gilt für die meisten Garagenhöfe ein besonderer Kündigungsschutz, welchen der Stadtrat am 21.12.2005 beschlossen hat. Ab dem Jahr 2026 ist eine Kündigung der Pachtverträge zu den Garagenhöfen möglich. Als Folge einer Vertragsbeendigung ab 2026 geht das Gebäudeeigentum an die Stadt als Grundeigentümerin über, Entschädigungen sind gesetzlich nicht mehr zu leisten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden die Bereiche der Garagenhöfe planerisch behandelt. Folgende künftige Nutzungen wurden ausgewiesen:

| | Stadtgebiet / Objekt | Anzahl Garagen | Planung | Darstellung im FNP/ künftige Nutzung | Lage im Stadtgebiet |
|----|---|----------------|--|--------------------------------------|---|
| 1 | <u>Spitzgrund:</u> Eschenweg | 42 | mittelfristig Abriss und Begrünung | Grünfläche, Ausgleichsmaßnahme |  |
| 2 | <u>Spitzgrund:</u> Am Spitzgrund – Eschenweg (Birkenstr.) | 64 | mittelfristig Abriss (ab 2026) und Wohnbebauung östlich davon Errichtung einer Parkpalette mit 90 Stellplätzen | Wohnbaufläche |  |
| 2a | <u>Spitzgrund:</u> Birkenstr. | 4 | mittelfristig Abriss (ab 2026) und Bebauung | Wohnbaufläche |  |
| 3 | <u>Spitzgrund:</u> Am Spitzgrund – Friedewaldstr. | 80 | mittelfristig Abriss (ab 2026), Errichtung einer Parkpalette mit 176 Stellplätzen | Verkehrsfläche Parkpalette |  |

| | Stadtgebiet / Objekt | Anzahl Garagen | Planung | Darstellung im FNP/ künftige Nutzung | Lage im Stadtgebiet |
|---|---|----------------|-----------------------------------|--|---|
| 4 | <u>Spitzgrund:</u> Am Spitzgrund – Ahornstr. | 298 | Erhalt | Verkehrsfläche Garagenhof |  |
| 5 | <u>Spitzgrund:</u> Alte Schweinemästerei (Birkenstr. 13) | 17 | Abriss (ab 2026) und Begrünung | Grünfläche, Aus- gleichsmaß- nahme |  |
| 6 | <u>Dresdner Straße:</u> Lößnitzstr. | 364 | Erhalt | Verkehrsfläche Garagenhof |  |
| 7 | <u>Dresdner Straße:</u> Mittelfeld | 257 | Erhalt | Gemischte Bau- fläche |  |
| 8 | <u>Gebiete nördliche Innenstadt:</u> Sandgrube | 84 | Erhalt | Verkehrsfläche Garagenhof |  |

| | Stadtgebiet / Objekt | Anzahl Garagen | Planung | Darstellung im FNP/ künftige Nutzung | Lage im Stadtgebiet |
|----|--|----------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|
| 9 | <u>Gebiete nördliche Innenstadt:</u> Weinböhlauer Str. (I) | 99 | offen | Wohnbaufläche |  |
| 9a | <u>Gebiete nördliche Innenstadt:</u> Weinböhlauer Str. (I) | 44 | offen | Wohnbaufläche |  |
| 10 | <u>Gebiete nördliche Innenstadt:</u> Weinböhlauer Str. (II) | 180 | offen | Wohnbaufläche |  |
| 11 | <u>Neusörnewitz:</u> Elbgaustr. | 83 | mittelfristig Abriss und Begrünung | Grünfläche, Ausgleichsmaßnahme |  |
| 12 | <u>Neusörnewitz:</u> Fabrikstr./Clieberger Str. | 4 | Erhalt | Fläche für die Landwirtschaft | |
| 13 | <u>Neucoswig:</u> Neucoswiger Str. | 2 | Abriss und Begrünung | Grünfläche, Ausgleichsmaßnahme | |

Nach diesem Konzept würden von den 1.622 Garagen 292 abgerissen, davon 207 im Spitzgrund. Als Ersatz sollen im Spitzgrund drei Parkpaletten neuerrichtet werden mit einer Kapazität von ca. 385 bis 400 Stellplätzen unter Einbeziehung von Anlagen zur Ladeinfrastruktur.

4.1.5. Grünstrukturen

Coswig liegt zwischen den Grünräumen des Friedewaldes, der Elbaue und dem Höhenzug des Spaargebirges. Diese Gebiete sind durch Ausweisung als Landschaftsschutzgebiete gesetzlich geschützt.

Ergänzend dazu sind in der Leitbildkarte zum Flächennutzungsplan (siehe auch Kapitel 4.1.1.3 INSEK) Grünverbindungen ausgewiesen, die als „Spangen“ zum Stadtgebiet führen:

vom Friedewald über

- den Lockwitzbach von Nordost nach Südwest, Richtung Bahntrasse,
- die Grünflächen zwischen Pflegeheim Spitzgrund und Neucoswig (Waldfläche, Park mit Großbaumbestand, Kleingärten und Friedhof Salzstraße),
- die Weinbaufläche Am Talkenberger Hof und das parkartige Freigelände des Fachkrankenhauses Coswig, weiterführend nach Süden zum Ausgleichsflächenkomplex Neucoswiger Straße

vom Elbraum über

- die Kötitzer Straße in Kötitz mit dem Park der Villa Teresa und dem Großbaumbestand an der Kreuzung Grenzstraße
- eine geplante begrünte Radwegverbindung vom Badensee Richtung Norden zum Stadtgebiet,
- den Lockwitzbach mit randlichem Baumbestand, östlich entlang des Haudelteiches und weiter in Richtung Bahntrasse.

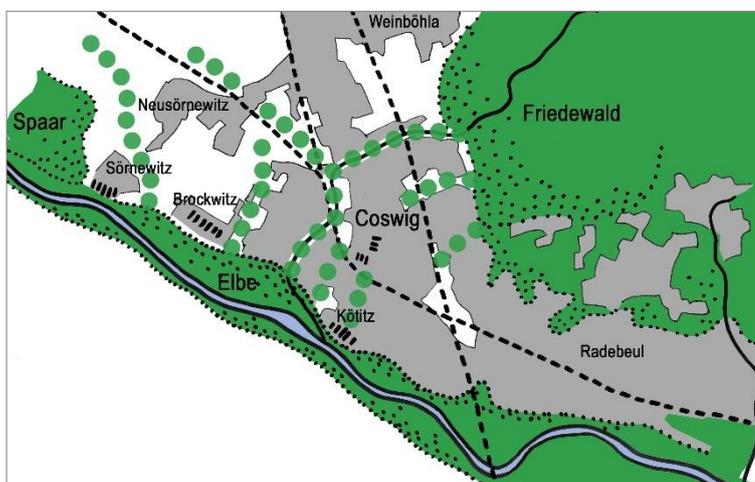
Von Bedeutung ist weiterhin die Grünverbindung nördlich der S-Bahnstrecke Dresden-Meißen.

Durch Renaturierung des Rietzschekebaches im Bereich des Olympia-Sportzentrums wird eine weitere Verbindung geschaffen.

Östlich der Dorflage Brockwitz soll ab Kiessee Richtung Norden ein bestehender breiter Grünzug in der offenen Landschaft freigehalten werden.

In Neusörnwitz wird ein breiter Streifen nördlich der künftigen Trasse der Staatsstraße S 84 n als Komplexfläche für naturschutzrechtliche Maßnahmen entwickelt.

Zwischen Sörnwitz und Neusörnwitz soll ein breiter Grünzug z.B. durch Anpflanzung von Obstbaum-Alleen entwickelt werden.



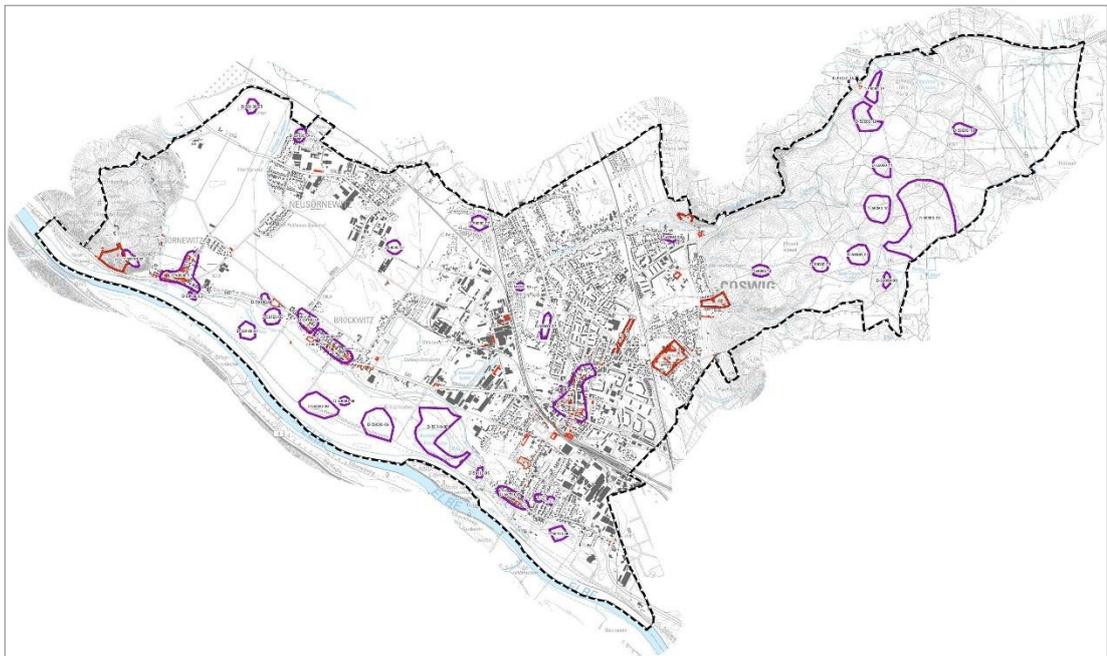
Skizze
der Grünstrukturen

4.1.6. Kulturdenkmale und Denkmalpflege

Im Stadtgebiet von Coswig stehen wertvolle Einzelgebäude unter dem Schutz des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Einige Anlagen – die Alte Kirche Coswig, die Heilstätte Lindenhof (das heutige Fachkrankenhaus), das Dr. Nöhrings Sanatorium, das Schloss Coswig und der Friedhof Coswig - stehen als Ensemble unter Schutz. Einige der Anlagen sowie die Rote Presse und der Garten der Villa Teresa sind Gartendenkmale.

Darüber hinaus sind Bodendenkmale bekannt, die ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen.

Der Erhalt der Denkmale ist für die Stadt und ihre Bewohner von Belang, um die historischen Spuren heute und künftig erleben und nachverfolgen zu können.



Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen,
die dem Denkmalschutz unterliegen
(Archäologische Denkmale)



Umgrenzung von Gesamtanlagen,
die dem Denkmalschutz unterliegen
(Kulturdenkmale, Sachgesamtheiten)



Einzeldenkmale, punktuell



Einzeldenkmale, flächig



*Archäologische und Kulturdenkmale
(Flächennutzungsplan
Stadt Coswig 2020)*

4.1.7. Brachflächenentwicklung

4.1.7.1. Einleitung

Im Folgenden werden Ziele für die künftige Siedlungsentwicklung definiert und Flächen für mögliche Baulandausweisungen erfasst. Eine wesentliche Besonderheit der städtebaulichen Struktur von Coswig ist der hohe Anteil innerstädtischer Brachen, die zu einem großen Teil in der Phase der industrialisierungsbedingten Stadterweiterung (1870-1948) erschlossen und bebaut wurden und überwiegend seit dem Umstrukturierungsprozess der Wendezeit brachliegen.

Bei den Brachflächen handelt es sich vorrangig um ehemalige Gewerbe- und Industriestandorte, Lagerplätze, Abbauflächen sowie Erwerbsgartenbauflächen. Die Brachflächen beinhalten Entwicklungspotenziale und stellen Flächenreserven für Gewerbe/Industrie, Wohnbauland oder Grünflächen/Naturschutz dar. Die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Brachen unterstützt die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, weiteren Flächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur vorrangig im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB effizient auszunutzen. Grundlegende Zielsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan Coswig (rechtswirksam seit 20.3.2021) abzuleiten. Ausgehend hiervon erfolgt die detaillierte Regelung der künftigen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Für die Auswahl der in der vorliegenden Konzeption berücksichtigten Brachflächen im Stadtgebiet Coswig gelten nachfolgende Kriterien:

- Die Größe der Fläche beträgt mindestens 0,5 ha.
- Die geplante Nachnutzung entspricht den Zielsetzungen der integrierten Stadtentwicklung.
- künftigen Entwicklungsmaßnahmen stehen keine höherrangigen Belange entgegen, wie z. B. Naturschutz, Hochwasserschutz, Trassenkorridore für Verkehrswege/Versorgungsleitungen.

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits erfolgreich umgesetzt worden sind (z. B. Erschließung Industrie- und Gewerbegebiet Coswig-Kötitz, Erschließung und Beräumung Gewerbegebiet EWS Neusörnwitz, Rekultivierung Kiesgrube Brockwitz mit Solarpark, Deponieabschluss und Rekultivierung der Deponie Auerstraße) werden nicht weiter als Entwicklungsflächen berücksichtigt.

4.1.7.2. Zielkonzept

In der nachfolgenden Tabelle werden die Entwicklungspotenziale für die erfassten innerstädtischen Brachen zusammengestellt. Hieraus werden Ziele für die Revitalisierung gewerblich-industriell nutzbarer Standorte, die Erschließung neuer Wohnbauflächen und die Entwicklung von Grün- und Freiflächen abgeleitet.

| Zielkonzept Brachflächenermittlung | | | | | | | |
|---|---|---|---------------|---|---|------------------------------|---|
| Ifd. Nr. | Beschreibung der Brachfläche | | | | Entwicklungsziele | | |
| | Bezeichnung | Gemarkung/Lage | Größe (in ha) | Altlastenkennziffer/ Erfassungsstand | mögliche Nutzung | Vorhabenträger | Priorität der Umsetzung |
| 1 | Ehem. Betonwerk | Coswig Schillerstraße | 2,2 | nicht im SALKA erfasst, Gebäudebestand bereits teilweise abgerissen (Stand: 04/2015) | Entwicklung Wohngebiet im planungsrechtlichen Innenbereich, Neuerschließung auf Grundlage eines Bebauungsplans (FNP 2020: Wohnbaufläche W1, BPL Nr. 68 in Aufstellung) | Privater Erschließungsträger | Mittel |
| 2 | Bahnloch Hohensteinstr./ Lehdenweg | Coswig Lehdenweg | 2,0 | Altablagerung SALKA-Nr.: 80100107 Historische Erkundung | Beräumung und Erweiterung Regenrückhaltebecken (FNP 2020: Grünfläche) | Stadt Coswig | Hoch |
| 3 | Ehem. Sportplatz | Coswig Neucoswiger Str. | 2,0 | Altablagerung SALKA-Nr.: 80100110 Historische Erkundung, Detailuntersuchungen im Jahr 2014 | Südlicher Teil: naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für B-Plangebiete oder Aufforstung Wald (FNP 2020: straßenbegleitend Wohnbaufläche, südlicher Teil Ausgleichsmaßnahme) | Stadt Coswig | Hoch |
| 4 | Ehem. Gärtnerei Jaspisstraße | Coswig Jaspisstraße | 3,9 | Altablagerung SALKA-Nr.: 80201309 Erfassungsstand unbekannt | z.T. Renaturierung/Entsiegelung, Nutzung als Baulandreserve (FNP 2020: Wohnbaufläche W2, BPL Nr. 66 in Aufstellung) | privater Vorhabenträger | Mittel |
| 5 | Ehem. Betonsteinwerk | Coswig Auerstraße | 2,1 | Altstandort SALKA-Nr.: 80201011 Erfassungsstand unbekannt | Entwicklung Mischgebiet im planungsrechtlichen Innenbereich (FNP 2020: Gemischte Baufläche an der Straße, Grünfläche u. Ausgleichsmaßnahme GF4 rückwärtig) | Privater Erschließungsträger | Mittel |
| 7 | Kötitzer Halde | Kötitz E.-H.-Nacke-Str. (südlich des Gewerbegebiets) | 2,2 | Altstandort SALKA-Nr.: 80200653 Halde wurde im Jahr 2006 neu profiliert, hierzu Dokumentation mit Stand 14.12.2006 | naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gemäß B-Plan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Kötitz“, Maßnahme M1 wurde 2019 bis 2021 realisiert, Maßnahme M2 noch offen | Stadt Coswig | Hoch für Maßnahme M2 |
| 8 | Ehem. Cowaplast-Werke, südöstlicher Bereich | Kötitz Grenzstraße/ Seestraße | 7,0 | Altstandort SALKA-Nr.: 80200610 Orientierende Untersuchung, baubegleitend Detailuntersuchung im Rahmen von Gebäudeabbrüchen und der Sanierung des Kohlebunkers im Jahr 2013 | Revitalisierung des Altstandortes für gewerbliche/industrielle Nachnutzung, Neuerschließung entsprechend B-Plan Nr. 54 „Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße“ (rechtskräftig seit 24.04.2021), Erschließung ist in Vorbereitung, Ausführungsplanung liegt vor | Stadt Coswig | Hoch, die Umsetzung wurde 2021 aus Mitteln GA Infra beantragt, Realisierung ab 2022 |

| Zielkonzept Brachflächenermittlung | | | | | | | |
|---|---|------------------------------|----------------------|---|---|--|--------------------------------|
| Ifd. Nr. | Beschreibung der Brachfläche | | | | Entwicklungsziele | | |
| | Bezeichnung | Gemarkung/ Lage | Größe (in ha) | Altlastenkennziffer/ Erfassungsstand | mögliche Nutzung | Vorhabenträger | Priorität der Umsetzung |
| 9 | Ehem. Gärtnerei Weinbergstraße | Kötitz Weinbergstraße | 1,3 | nicht im SALKA erfasst | Entwicklung Wohngebiet im planungsrechtlichen Außenbereich, Aufstellung B-Plan erforderlich, (FNP 2020: Wohnbaufläche W10) | Stadt Coswig oder privater Erschließungsträger | Mittel |
| 10 | Ehem. Lederwerk sowie Areal des ehem. „Lack-Sportplatzes“ | Brockwitz Industriestraße | 4,1 | Altstandort SALKA-Nr.: 80200616 Detailuntersuchung | Erwerb einer Teilfläche für Trasse der Staatsstraße S 84 geplant (hierdurch Zerschneidung des Areals in zwei Teilflächen), Revitalisierung des übrigen Areals für gewerbliche Nachnutzung, Sanierung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes (FNP 2020: Gewerbliche Baufläche) | Freistaat Sachsen/ priv. Eigentümer | Nachrangig |
| 12 | Ehem. Sägewerk an der Spitzgrundmühle | Coswig Am Spitzberg 4 | 0,6 | nicht im SALKA erfasst | Renaturierung/Entsiegelung, Aufforstung Wald oder Fläche für passiven Hochwasserschutz am Lockwitzbach (FNP 2020: Grünfläche, Wald) | Stadt Coswig/ privater Vorhabenträger | Nachrangig |

4.1.7.3. Umsetzungsstrategie

Das Konzept Brachflächenentwicklung zielt auf eine mögliche Förderung von Einzelmaßnahmen entsprechend der Tabelle „Zielkonzept Brachflächenermittlung“.

Zur Wiedernutzbarmachung von Brachen standen im Freistaat Sachsen verschiedene Förderinstrumente aus dem operationellen Programm des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Förderperiode 2014-2020 zur Verfügung. Hierzu zählte beispielsweise die „*Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Förderung von Maßnahmen zur Inwertsetzung belasteter Flächen im Freistaat Sachsen*“ (RL IWB/2015).

In Coswig konnten folgende Brachflächen revitalisiert werden:

- ehemaliges Industriegeländes Planeta, Werk 4, Am Güterbahnhof, Kötitz (ehemalige Nr. 6 der obenstehenden Tabelle) → Wohngebiet ist in Umsetzung,
- ehemalige Straßenmeisterei, Ziegelweg/Mühlenweg, Brockwitz (ehemalige Nr. 11 der obenstehenden Tabelle) → Teilfläche ist neuer Standort des Bauhofes Coswig, weitere Planung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Staatsstraße S 84,
- Gewerbebrache und Deponie südlich der Köhlerstraße, Sörnwitz (ehemalige Nr. 13 der obenstehenden Tabelle) → bauliche Neuordnung für Wohnnutzung der westlichen Teilfläche ist 2019/20 erfolgt, Nachnutzung der östlichen Teilfläche für gemischte Nutzung ist 2019 bis 2021 zum großen Teil erfolgt.

Für den Förderzeitraum 2021 bis 2027 liegt der Schwerpunkt der Investitionen für den EFRE in Deutschland und in Sachsen auf folgenden politischen Zielen (PZ), die Bestandteile der EU-Kohäsionspolitik zur Förderung einer ausgewogeneren, nachhaltigeren „territoriale Entwicklung“ sind:

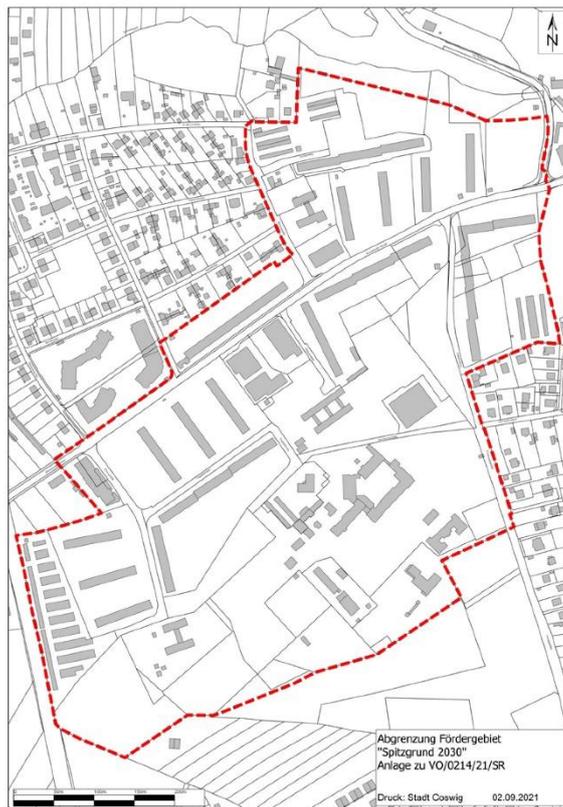
- ein intelligenteres Europa durch Innovation, Digitalisierung, wirtschaftlichen Wandel sowie Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen (PZ 1)
- ein grüneres, CO₂-freies Europa, das in die Energiewende, in erneuerbare Energien und in den Kampf gegen den Klimawandel investiert (PZ 2)
- ein bürgernäheres Europa durch Unterstützung lokaler Entwicklungsstrategien und nachhaltiger Stadtentwicklung in der gesamten EU (PZ 5)

Quellen: Homepage www.strukturfonds.sachsen.de des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr sowie Homepage www.ec.europa.eu der Europäischen Kommission

In der Tabelle „Zielkonzept Brachflächenermittlung“ wird den erfassten Brachflächen eine zeitliche Priorisierung der möglichen Entwicklungsmaßnahmen zugeordnet (hoch, mittel, nachrangig). Die Prioritätensetzung erfolgt in Hinblick auf die Bedeutung der Maßnahme für die integrierte Stadtentwicklung. Dies ist zunächst unabhängig von den Eigentumsverhältnissen bzw. von der Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücke.

4.1.8. Ziele der Stadtentwicklung und Bautätigkeit

Im Fokus wird in den kommenden Jahren die Weiterentwicklung des Wohngebietes „**Spitzgrund**“ stehen. Um dem demografischen Wandel zu begegnen und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, wurde in Vorbereitung eines Aufnahmeantrages im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ (WEP) eine Abgrenzung des Stadterneuerungsgebietes durch Stadtratsbeschluss vom 06.10.2021 vorgenommen. Die Stadt beabsichtigt, den Antrag auf Programmaufnahme im Januar 2022 zu stellen. (siehe Kapitel 4.1.4.3 INSEK)



*Abgrenzung des Umbaugebietes
Spitzgrund*

(Quelle: Coswiger Amtsblatt 11/2021)

Für die Stadtgebiete „Innenstadt“ und „Dresdner Straße“ steht die laufende Erhaltung des im Stadtanierungs- bzw. Stadtumbauprozess der letzten Jahrzehnte Erreichten im Vordergrund. Handlungsbedarf bezüglich einer Steuerung der Entwicklung ist aktuell nicht (mehr) vorhanden).

Die Dorfkerns sollen in ihrer traditionellen Bau- und Wohnform erhalten und weiterentwickelt werden. Im Vordergrund stehen hierbei aktuell die Haushebungen der überschwemmungsgefährdeten Niederseite von Brockwitz sowie die Begleitung des Prozesses.

Der Gebäudeerhalt spielt nicht nur bei baukulturell bedeutsamen Anlagen eine Rolle, sondern auch zur Reduzierung des Energieaufwandes. In Bestandsgebäuden steckt Energie, die bei deren Errichtung aufgewendet wurde (graue Energie). Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Ressourcenschonung hat die Sanierung des Gebäudebestandes Vorrang vor Abriss und Ersatzneubau.

Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt bei prognostiziertem und erkennbarem Bedarf. Dabei erfolgen vor allem Abrundungen des Stadtgebietes und die Entwicklung von Brachflächen. Wo möglich sollen Baulücken geschlossen werden, da hier die verkehrliche und medientechnische Erschließung vorhanden sind.

Bei der Entwicklung brachliegender innerstädtischer Flächen wird ein ausgewogenes Maß zwischen Bauflächen und grünen Freiflächen berücksichtigt. Freiflächen sind Rückzugsräume für Tiere, klimatische Ausgleichsflächen und Erholungsräume für die Bewohner. Durch die Lage zwischen den Grünräumen des Friedewaldes und der Elbe führen Grünflächen vom Umland ins Stadtgebiet (z.B. über den Lockwitzbach, Kleingartensparten). Diese grünen Spangen oder Finger haben positive Auswirkungen auf das Stadtklima, die Biodiversität und Naherholung und sollen erhalten und gestärkt werden.

Ein Angebot attraktiver Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird angestrebt. Das mehrgeschossige Bauen schont den Grund und Boden, für die Neuerrichtung von Wohnraum wird weniger Fläche versiegelt.

Eine Stadt der kurzen Wege reduziert den motorisierten Verkehr und ist ein Beitrag für eine lebenswerte und klimaangepasste Stadt. Dazu ist es erforderlich, Einkaufsmöglichkeiten in den Wohngebieten zu erhalten, Kindertagesstätten und Schulen in fußläufiger Entfernung einzurichten und Gewerbeflächen für Arbeitsplätze im Ort zu sichern. Sichere und interessante Fuß- und Radwege bieten dann die Chance, auf das Auto zu verzichten.

Erhalt und Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen sind wichtig zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen im Ort. Da es sich um gewachsene Standorte handelt, die häufig Nachbarschaft oder Nähe zu Wohngebieten liegen, geben potenziell störende Wirkungen / Emissionen sowie die begrenzte zur Verfügung stehende Fläche den Rahmen der Entwicklung vor.



Ergänzung des SEKO
Fachteil Brachflächenentwicklung
Übersicht Brachflächen 21.05.2015
Druck: Stadt Coswig überarbeitet
Maßstab: 1:15000 15.11.2021

- Brachfläche, Nr. laut Tabelle INSEK 2021
- Brachfläche, revitalisiert



Fachkonzept 4.2

Wohnen

Inhalt

| | |
|--|----------|
| 4.2.1. Wohnraum in der Gesamtstadt..... | 3 |
| 4.2.1.1. Wohnraumentwicklung | 3 |
| 4.2.1.2. Wohnformen und Wohnsiedlungen | 5 |
| 4.2.1.3. Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes | 6 |
| 4.2.2. Teilgebiet Innenstadt | 7 |
| 4.2.3. Teilgebiet „Dresdner Straße“ | 8 |
| 4.2.4. Teilgebiet „Spitzgrund“ – geplantes Stadterneuerungsgebiet nach WEP..... | 9 |
| 4.2.4.1. Entwicklung des Leerstandes | 9 |
| 4.2.4.2. Demografische Besonderheiten | 9 |
| 4.2.4.3. Wohnraum | 9 |
| 4.2.4.4. Nahversorgung und soziale Infrastruktur | 10 |
| 4.2.4.5. Mobilität | 10 |
| 4.2.4.6. Ziele der Stadtentwicklung | 10 |

Mitwirkende

am Fachkonzept Wohnen:

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Wolfgang Weimann | Stadtverwaltung Coswig, Fachbereich Bauwesen | Karrasstr. 2, 01640 Coswig Tel.: 03523 / 66 601 Mail: weimann@stadt.coswig.de |
| Ulrike Fitzthum-Hahn | Stadtverwaltung Coswig, Fachbereich Bauwesen/ Stadtplanung | Karrasstr. 2, 01640 Coswig Tel.: 03523 / 66 610 Mail: bauwesen@stadt.coswig.de |
| Pia Engel | Wohnbau- und Verwaltungs- GmbH Coswig | Radebeuler Str. 9, 01640 Coswig Tel.: 03523 / 81 722 Mail: service@wbv-coswig.de |
| Dr. Barbara Braun Susan Teichert | Bürogemeinschaft freier Architek- ten Dr. Braun & Barth | Tharandter Str. 39, 01159 Dresden Tel.: 0351 / 427 97 30 Mail: architekten@braun-barth.de |

4.2.1. Wohnraum in der Gesamtstadt

4.2.1.1. Wohnraumentwicklung

Coswig verfügt aktuell über rund 11.900 Wohnungen in Wohngebäuden, Wohnheimen und Gebäuden, die auch andere Nutzungen wie Büros beinhalten.

Die Statistik zählt rund 3.340 Wohngebäude, davon rund 2.640 Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen, also Ein- und Zweifamilienhäusern.

In Summe ergibt sich in der Stadt eine Wohnfläche von 856.400 m².

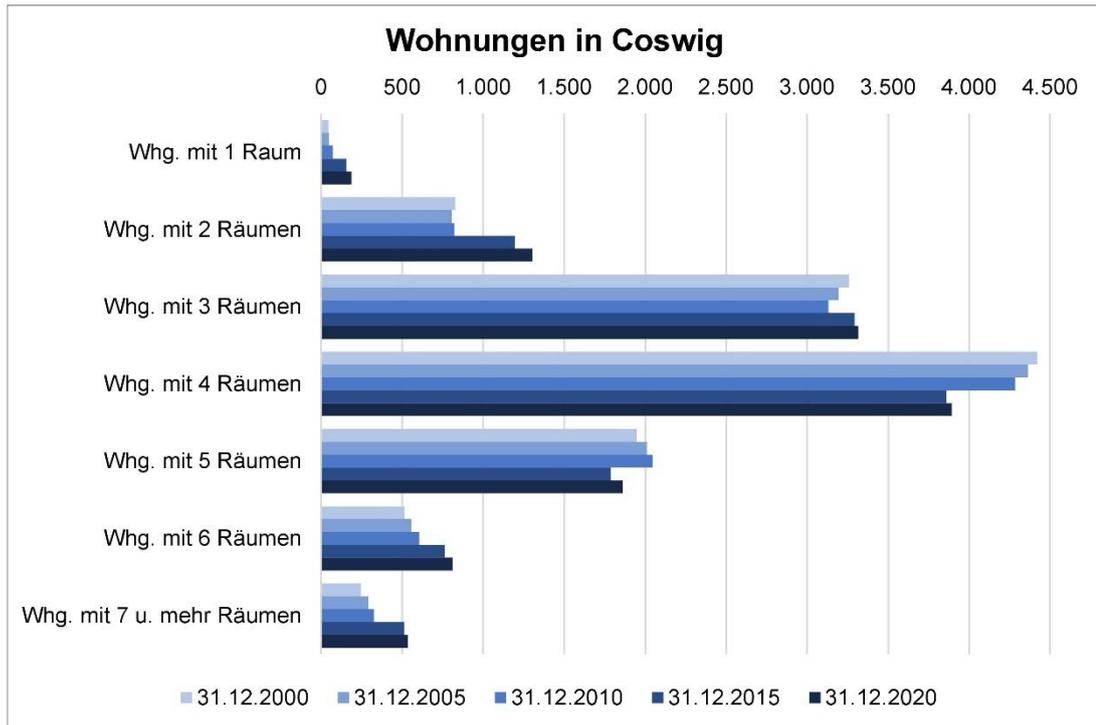
(31.12.2020, Statistisches Landesamt Sachsen / Die Daten beruhen auf einer Gebäude- und Wohnungszählung vom Mai 2011 und werden mit den Daten der Fertigstellungs- und Abgangsstatistik im Zuge von Baugenehmigungen fortgeschrieben.)

Bei Vernachlässigung von Gebäudeleerstand ergibt sich statistisch eine Belegung von 1,7 Personen pro Wohnung (20.694 Einwohner / 11.908 Wohnungen). Dies entspricht auch dem Durchschnitt im Landkreis Meißen. Insgesamt ist ein Trend hin zu kleineren Haushalten zu verzeichnen.

Jedem Einwohner stehen rechnerisch 41,4 m² Wohnfläche zur Verfügung (856.400 m² / 20.694 Einwohner). Dass dieser Wert im Vergleich zum Landkreis Meißen mit 46 m²/EW etwas geringer ist, kann mit der relativ großen Zahl an Wohnungen im Geschosswohnungsbau erklärt werden. Auch hier ist insgesamt ein Trend zu mehr Wohnfläche pro Einwohner zu beobachten.

In Coswig hat die Zahl der Wohnungen mit 1 und 2 Räumen ¹ zugenommen; diese Wohnungen entstanden sicher v.a. in Seniorenwohnheimen. Die Zahl der Wohnungen mit 4 -Räumen ¹ war rückläufig, was im Rückbau von Wohnungen im Gebiet „Dresdner Straße“ begründet sein kann. Die Wohnungen mit 6 und mehr Räumen ¹ haben zugenommen – sie sind für Einfamilienhäusern typisch.

¹ Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen: Abgeschlossene Küchen werden zu den Räumen der Wohnung hinzugezählt.



Wohnungsbestand in Coswig seit dem Jahr 2000
(Daten: Statistisches Landesamt Sachsen) ¹

| | Stadt Coswig | | | | | | Landkreis Meißen | Freistaat Sachsen |
|---|--------------|------------|------------|--------------------------------|------------|------------|---------------------|----------------------|
| | 31.12.2000 | 31.12.2005 | 31.12.2010 | 31.12.2011 Zensus im Mai | 31.12.2015 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 |
| Einwohner (EW) | 24.035 | 22.305 | 21.297 | 20.669 | 20.831 | 20.694 | 240.371 | 4.056.799 |
| Wohngebäude | 2.943 | 3.043 | 3.184 | 3.413 | 3.512 | 3.638 | 59.112 | 834.345 |
| davon mit 1 und 2 Wohnungen (Whg.) | 1.937 | 2.055 | 2.211 | 2.435 | 2.534 | 2.641 | 47.878 | 634.813 |
| Anteil Gebäude mit 1 und 2 Whg. | 65,8% | 67,5% | 69,4% | 71,3% | 72,2% | 72,6% | 81,0% | 76,1% |
| Wohnungen | 11.260 | 11.267 | 11.282 | 11.754 | 11.565 | 11.908 | 137.718 | 2.383.732 |
| mit 1 Raum | 45 | 48 | 72 | 176 | 154 | 186 | 2.821 | 79.132 |
| mit 2 Räumen | 828 | 806 | 821 | 1.221 | 1.197 | 1.305 | 12.124 | 249.141 |
| mit 3 Räumen | 3.259 | 3.194 | 3.130 | 3.359 | 3.293 | 3.314 | 35.269 | 667.370 |
| mit 4 Räumen | 4.421 | 4.363 | 4.284 | 3.951 | 3.860 | 3.893 | 39.500 | 712.123 |
| mit 5 Räumen | 1.947 | 2.010 | 2.045 | 1.831 | 1.787 | 1.861 | 23.260 | 354.111 |
| mit 6 Räumen | 515 | 556 | 605 | 731 | 762 | 812 | 13.903 | 183.335 |
| mit 7 u. mehr Räumen | 245 | 290 | 325 | 485 | 512 | 537 | 10.841 | 138.520 |
| Räume der Wohnungen mit 7 oder mehr | 1.871 | 2.229 | 2.501 | 3.818 | 4.032 | 4.230 | 86.075 | 1.095.534 |
| Wohnfläche in m ² | 716.000 | 729.400 | 740.300 | 825.500 | 823.800 | 856.400 | 11.143.600 | 181.091.600 |
| EW/Whg. (Leerstand unberücksichtigt) | 2,13 | 1,98 | 1,89 | 1,76 | 1,80 | 1,74 | 1,75 | 1,70 |
| Wohnfläche/EW in m ² | 29,79 | 32,70 | 34,76 | 39,94 | 39,55 | 41,38 | 46,36 | 44,64 |

Wohnraumentwicklung in Coswig seit dem Jahr 2000 (in Fünfjahresschritten) und Vergleich zum Landkreis Meißen und Freistaat Sachsen (Daten: Statistisches Landesamt Sachsen) ¹

4.2.1.2. Wohnformen und Wohnsiedlungen

Dorfkerne

Die Dorfkerne sind die Ursprünge der Besiedlung des Gebietes. Erhalten hat sich das dörfliche Wohnen am ehesten in Brockwitz und Sörnnewitz. Die für Dorfkerne typischen Zwei- und Dreiseitenhöfe sind auch in Kötitz überliefert, das Umfeld bilden jedoch mittlerweile Einfamilienhäuser. Die Dorfkerne Coswigs sind in der Innenstadt aufgegangen – deren Baustruktur ist jedoch noch erkennbar.

Einfamilienhaus-Siedlungen

Erste Wohnhäuser für ein bis zwei Familien entstanden etwa ab 1900 z.B. an der Hohensteinstraße.

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an der Gesamtzahl der Wohngebäude nimmt in Coswig seit 1990 stetig zu (66 % zum Jahresende 2000, 73 % zum Jahresende 2020).

Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau begann in Folge der Ansiedlung und Entwicklung von Fabriken ab etwa 1900. Es entstanden Mehrfamilienhäuser nördlich und südlich des Bahnhofes (Dresdner Straße, Bahnhofstraße, Sachsenstraße, Robert-Blum-Straße sowie Kötitzer Straße, Grenzstraße) und in Neusörnnewitz (Fabrikstraße, Försterstraße) sowie nördlich der alten Dorflagen Coswigs zwischen Lindenstraße und Kastanienstraße.

In den 1920er Jahren begann das genossenschaftliche und kommunale Bauen im mehrgeschossigen Wohnungsbau, z.B. in Form der Gartensiedlung Neusörnnewitz (1929-31) und der Siedlung der Siedlerstraße, Niederauer Straße, Kiefernstraße im heutigen Stadtgebiet „Spitzgrund“.

In den 1950er und 1960er Jahren wurden im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR viergeschossige Wohnhäuser errichtet – noch in gemauerter Ausführung und mit Satteldach. In Coswig sind dies Wohnhäuser entlang der Joliot-Curie-Straße und Ringstraße.

Im Jahr 1968 begann der Bau des Wohngebietes „Spitzgrund“, im Jahr 1976 des Wohngebietes „Dresdner Straße“ in industrieller Bauweise aus Fertigteilen und mit Flachdach. Gebäudezeilen dieser Art wurden auch in der Naussausiedlung in Neusörnnewitz und auf der Robert-Blum-Straße errichtet. Der Anteil dieser Wohnungen beträgt in Coswig etwa 38 %.

Daten: 11.908 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Coswig zum 31.12.2020
(Statistisches Landesamt Sachsen)
ca. 4.500 Wohnungen in Gebäuden industrieller Bauweise in Coswig
(„Dresdner Str.“, „Spitzgrund“, Naussausiedlung Neusörnnewitz, Robert-Blum-Str. Innenstadt)

Nach 1990 entstanden weitere Mehrfamilien-Wohnhäuser, z.B. im Bereich der Innenstadt.

Wohnheime

Das im Jahr 1913 eröffnete Wettinstift ist das erste Coswiger Altersheim. In der Zeit des ersten und des zweiten Weltkrieges zwischenzeitlich als Lazarett genutzt, nach dem zweiten Weltkrieg sowohl von älteren Menschen als auch von Waisenkindern bewohnt, ist es heute das Altenpflegeheim „Am Spitzgrund“.

Weitere Wohnangebote entstanden nach 1990, auch in Form Betreuten Wohnens (siehe auch Kapitel 4.8.2.6.) und als Wohnheim für behinderte Menschen.

4.2.1.3. Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes

Die beiden großen Wohnungsunternehmen in Coswig sind die kommunale Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig (WBV) sowie die Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG (WGC). Gemeinsam besitzen sie ca. 45 % der Coswiger Wohnungen und bieten sie zur Miete an. Deren Anteil verringerte sich gegenüber dem INSEK 2007 (damals ca. 52 %).

Das Eigentum der beiden großen Wohnungsunternehmen konzentriert sich im Wesentlichen auf den Wohnungsbestand in den Mehrfamilienhäusern der Block- und Plattenbauweise und damit vor allem auf die Stadtgebiete „Dresdner Straße“, „Spitzgrund“ und „Innenstadt“.

Daten: 11.908 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Coswig zum 31.12.2020
(Statistisches Landesamt Sachsen)

ca. 5.365 Wohnungen der WBV und WGC

5.867 WE nach INSEK 2007

- 572 WE Rückbau „Dresdner Straße“
 - 60 WE Rückbau Moritzburger Str. 76 „Spitzgrund“
 - 50 WE zu privatisierten Zeilen Eschenweg und Siedlerstr. „Spitzgrund“
 - 25 WE in Moritzburger Str. 79 „Spitzgrund“
 - + 180 WE Seniorenwohnpark Spitzgrund
 - + 25 WE Junges Wohnen Spitzgrund
- = 5.365 WE aktuell

Der Anteil der Wohnungen im Eigentum von kleinen bis mittelgroßen Wohnungsunternehmen dürfte sich seit dem INSEK 2007 (damals knapp 4 %) erhöht haben, da entsprechender Wohnraum errichtet wurde.

Der Anteil der Wohnungen im kleinteiligen Eigentum der Nutzer oder Kleinstvermieter lag im INSEK 2007 bei 44 %. Dieser dürfte sich ebenfalls erhöht haben, da im Zeitraum von 2005 bis 2020 insgesamt 430 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden, die üblicherweise einzelnen privaten Bauherren gehören.

Daten: + 392 Wohngebäude mit 1 Wohnung
+ 19 Wohngebäude mit 2 Wohnungen
+ 35 Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen
insgesamt + 446 Wohngebäude
durch Bautätigkeit in den Jahren 2005 bis 2020 (Statistisches Landesamt Sachsen)

Verglichen mit dem Jahr 2007 ergibt sich ein ausgeglicheneres Eigentumsverhältnis zwischen den beiden großen und den übrigen Eigentümern.

Die Gesamtzahl der Wohnungen wuchs im Zeitraum 2005 bis 2020 um 680 Wohnungen. Der Gebäuderückbau in den Wohngebieten „Dresdner Straße“ und „Spitzgrund“ wurde aufgefüllt durch andere Wohnformen.

Daten: 11.228 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Coswig zum 31.12.2004
11.908 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Coswig zum 31.12.2020
(Statistisches Landesamt Sachsen)

4.2.2. Teilgebiet Innenstadt

Das Stadtgebiet unterlag bis zum Jahr 2019 als Sanierungsgebiet dem Besonderen Städtebaurecht. Hauptaugenmerk lag auf der Entwicklung eines lebendigen Stadtzentrums. (siehe Kapitel 4.1.4.2.)

In der Innenstadt sind verschiedene Wohnformen vertreten: die ehemaligen Dorfkerne, mehrgeschossige Gründerzeithäuser und Gebäude der 1920er Jahre sowie die Gebäudezeilen der Robert-Blum-Straße. Mehrfamilienhäuser mit modernen Wohnungen wurden in den letzten Jahren z.B. an der Hauptstraße und an der Lutherstraße errichtet. Im Verhältnis zum Stadtgebiet stehen in der Innenstadt nach Um- und Neubau zahlreiche Wohnungen als seniorengerechte Wohnungen zur Verfügung und bieten die Möglichkeit Betreuten Wohnens. Im Stadtzentrum gibt es außerdem ein Mehrgenerationenhaus.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Börse als Kultureinrichtung sowie das Rathaus Coswig sind in der Innenstadt vertreten, Kindertagesstätten und Schulen fußläufig erreichbar.

Die Innenstadt ist optimal an den ÖPNV angebunden, der Bahnhof in fußläufiger Entfernung.

Für die Innenstadt steht der Erhalt von Wohngebäuden und Infrastruktur im Mittelpunkt.

4.2.3. Teilgebiet „Dresdner Straße“

Das Wohngebiet „Dresdner Straße“ verfügt über ca. 2.900 Wohnungen und damit ca. 24 % des Coswiger Wohnungsbestandes. Es kennzeichnet mehrgeschossige Gebäude industrieller Bauweise. Bis zum Jahr 2020 erfolgten im Zuge des Stadtumbaus Sanierungs-, Umbau- und Rückbaumaßnahmen an Gebäuden und Aufwertungsmaßnahmen im Freiraum, um es zukunftsfähig zu machen. (siehe auch Kapitel 4.1.4.3.)

Der Gebäudeleerstand im Gebiet lag zeitweilig bei über 15 %. Mittlerweile hat er sich bei einem Anteil eingeepegelt, der benötigt wird, um Wohnungssuchenden passende Angebote machen zu können.

Das Wohngebiet bietet sowohl Wohnraum in sanierten als auch in völlig umgebauten Gebäuden, die kaum noch an den industriellen Fertigungsbau erinnern.

Es ist fußläufig an die Coswiger Innenstadt mit den Buslinien des ÖPNV sowie den Bahnhof mit S-Bahn-Anbindungen an Dresden und Meißen angeschlossen. Die Straßenbahn Dresden – Weinböhlen hält direkt im Gebiet, ebenso die Buslinie nach Meißen.

Im Wohngebiet bestehen mit einer Kindertagesstätte, einer Grundschule, dem Gymnasium und der fußläufig erreichbaren Oberschule optimal erreichbare Betreuungs- bzw. Bildungsangebote.

Im Gebiet sind Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung und Einrichtungen der Alten- und Krankenpflege vorhanden. Der Stadtteilladen des Quartiersmanagements ist hier vertreten.

Der Erhalt der aufgewerteten Freiflächen, eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes und der Infrastruktur sind Aufgaben der kommenden Jahre.

4.2.4. Teilgebiet „Spitzgrund“ – geplantes Stadterneuerungsgebiet nach WEP

Zum Stadtgebiet „Spitzgrund“ gehören das 1913 eröffnete Pflegeheim, ein- und zweigeschossige Siedlungshäuser der 1920er und 1930er Jahre, die 2016 fertiggestellte Seniorenresidenz sowie die ab dem Jahr 1968 errichteten Gebäudezeilen. Bezüglich des Stadtbbaus stehen die letztgenannten Wohngebäude der industriellen Bauweise im Blickpunkt.

Die Gebäude verfügen über ca. 1.375 Wohnungen und damit ca. 12 % des Coswiger Wohnungsbestandes. Das Gebiet steht ebenfalls im Blickfeld des Stadtbbaus, der Fokus lag jedoch zunächst auf dem Wohngebiet „Dresdner Straße“. Mit Abschluss des dortigen Stadtbbaus soll nun der Schwerpunkt auf das Gebiet „Spitzgrund“ verlagert werden. Veränderungen werden auch auf Grund des in den letzten Jahren zunehmenden Leerstandes drängender.

Für das Wohngebiet wurde in den Jahren 2019/2020 ein Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet, das die Situation und erforderliche Maßnahmen darstellt. Ziel ist die Aufnahme in das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ (WEP).
(siehe auch Kapitel 4.1.4.3 sowie SEKO Spitzgrund 2020)

4.2.4.1. Entwicklung des Leerstandes

| | Wohnungen | Leerstand | | Quelle |
|--------------------------|--------------|-----------|--------------|---------------------|
| März 2006, WBV | 640 | 14 | 2,2 % | |
| März 2006, WGC | 675 | 37 | 5,5 % | |
| März 2006, privatisiert | 160 | 6 | 3,8 % | |
| März 2006, gesamt | 1.475 | 57 | 3,9 % | INSEK 2007, 4.2.3.2 |
| Jan. 2011, WBV | 625 | 44 | 7,0 % | |
| Jan. 2011, WGC | 615 | 34 | 5,5 % | |
| Jan. 2011, privatisiert | 160 | 0 | 0 % | |
| Jan. 2011, gesamt | 1.400 | 78 | 5,6 % | SEKO 2012, 2.2.4.2 |

Der Leerstand im Wohngebiet „Spitzgrund“ war über einen langen Zeitraum relativ gering. Die Auswirkungen der alternden Bevölkerung auf das Gebiet waren jedoch bereits absehbar. Ende Oktober 2019 standen etwa **19 %** der Wohnungen der WBV leer, wobei etwa 4 % des Leerstandes laufenden und geplanten Umbaumaßnahmen geschuldet war. Dies ist jedoch eine deutliche Steigerung gegenüber dem Jahr 2011.

4.2.4.2. Demografische Besonderheiten

In den Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus im „Spitzgrund“ leben 1.557 Menschen und damit knapp 8 % der Coswiger Bevölkerung.

Das Durchschnittsalter in diesen Wohngebäuden beträgt 60,9 Jahre. Zum Vergleich: Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung Coswigs liegt bei 50,3 Jahren.
(Quelle: Einwohnermeldeamt, 8.10.2021 und 29.9.2021)

Über die Hälfte der Bewohner sind 65 Jahre und älter. (siehe Kapitel 3.4.3)

4.2.4.3. Wohnraum

Die Gebäude bieten überwiegend Zweiraumwohnungen (72 % im Bestand der WBV) und wenige Dreiraumwohnungen (28 % im Bestand der WBV). Bezüglich der Anzahl der Räume und der Größe sind sie für Senioren gut geeignet. Die Wohnungen in den oberen Etagen sind jedoch unpassend für die in ihrer Mobilität eingeschränkten zunehmend älteren Bewohner und auf Grund ihrer geringen Größe uninteressant für Familien.

4.2.4.4. Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Im Wohngebiet bestehen Einkaufsmöglichkeiten (Nahversorgungszentrum Spitzgrund), optimal zur Gewährleistung einer Stadt der kurzen Wege.

Eine Kindertagesstätte im Gebiet bietet Betreuungsmöglichkeiten für die Kleinsten. Die nächste Grundschule (Grundschule-West, Heinrich-Heine-Str. 23, dort auch die Evangelische Grundschule) ist etwa 1 km entfernt. Die Kinder gelangen nur über einen Schulweg entlang der übergeordneten Moritzburger Straße dort hin. Oberschulen und Gymnasium sind für die dann älteren Kinder gut erreichbar.

Im Gebiet befindet sich eine Förderschule, die Kinder von der 1. bis zur 10.Klasse unterrichtet.

Im zentral im Wohngebiet gelegenen Dienstleistungs- und im Gesundheitszentrum sind Arztpraxen und Dienstleister angesiedelt.

Ein Spiel- und ein Sportplatz stehen in der Freizeit zur Verfügung. Wohnungsnahe Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bestehen nicht, da aktuell der Bedarf nicht vorhanden war.

4.2.4.5. Mobilität

Das Gebiet ist über Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Problematisch wird von den Bewohnern die Stellplatzsituation eingeschätzt – es fehlt an Parkplätzen.

4.2.4.6. Ziele der Stadtentwicklung

Das Stadtentwicklungskonzept für den „Spitzgrund“ vom April 2020 beinhaltet Zielstellungen und Maßnahmen, die themenbezogen folgendermaßen zusammengefasst werden können:

Grüner Stadtteil

- Erhaltung der wertvollen Grün- und Freiflächen
- Gestaltung nutzbarer Wohnhöfe

Bevölkerungs- und Wohnungsmix

- Umbau von Wohnungen für verschiedene Bedürfnisse (seniorengerecht, groß, barrierefrei, angemessen, mit Balkon, Aufzug)
- Erhalt von angemessenem Wohnraum für Leistungsempfänger
- Umbaumaßnahmen verschiedenen Umfangs / Aufwandes an den Wohngebäuden zur Verbreiterung des Angebotes

Mobilität

- Erhalt der guten Verkehrsanbindung des Wohngebietes
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs

Ruhender Verkehr (Stellplätze)

- Deckung des Mindestbedarfes (1 Stellplatz pro Wohnung)
- gestapeltes Parken, um den Flächenverbrauch zu minimieren
- Alternativen zum eigenen Pkw stärken (ÖPNV, Rad, Fuß, Carsharing)
- Erhaltung / Sicherung der (Nah-) Versorgung im Wohngebiet (kurze Wege)

- Prüfung und effektivere Nutzung der Flächenkapazitäten der Garagenhöfe

(Nah-) Versorgung

- Erhalt und Sicherung der Nah- und der ärztlichen Versorgung im Gebiet

Soziales

- Erhalt der sozialen Durchmischung
- Förderung des Miteinanders von Alt und Jung, Alteingesessenen und Zugezogenen, von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund
- Förderung der Nachbarschaftshilfe

Klimaschutz

- Minimierung der Flächenversiegelung / Erhalt wertvoller Freiflächen durch gestapeltes Parken
- Dach- und Fassadenbegrünung der Parkpaletten, Nutzung Solarenergie auf den Dächern der Parkpaletten
- Lademöglichkeit für Elektroautos in den Parkpaletten