

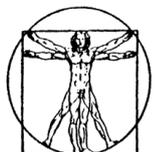
Große Kreisstadt Coswig

**Aktualisierung und Fortführung des
Stadtteilentwicklungskonzeptes Coswig Spitzgrund**

23. April 2020

dr. braun & barth freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



Auftraggeber:

Große Kreisstadt Coswig
Karrasstraße 2
01640 Coswig

Herr Weimann, Leiter Fachbereich Bauwesen
Frau Fitzthum-Hahn, Leiterin Stadtplanung im Fachbereich Bauwesen

Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig
Radebeuler Straße 9
01640 Coswig

Frau Engel, Geschäftsführerin
Frau Richter, Leiterin Technik und Wohnungsverwaltung

Auftragnehmer:

Bürogemeinschaft freier Architekten Dr. Braun & Barth
Dr. Barbara Braun
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Frau Dr. Braun
Frau Teichert

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Ziele und Aufgabenstellung	5
1.2	Methodik und Beteiligung	5
2	Grundlagen und Einordnung	6
2.1	Gebietsabgrenzung	6
2.2	Einordnung in gesamtstädtischen Kontext	7
2.3	Einordnung in Planungsgrundlagen	7
2.3.1	Stadtentwicklungskonzepte (INSEK, SEKO)	7
2.3.2	Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept (GIHK) „Coswig-Mitte“ (2016)	9
2.3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	9
2.3.4	Bebauungspläne	9
2.3.5	Lärmaktionsplan Stadt Coswig	9
3	Analyse	11
3.1	Demografie und soziale Situation	11
3.1.1	Altersstruktur (statistischer Bezirk 016, 017)	11
3.1.2	Sozialstruktur	13
3.1.3	Künftige Bevölkerungsentwicklung	13
3.2	Städtebau und Denkmalschutz / Funktionen und Nutzungen	14
3.2.1	Geschichte	14
3.2.2	Großwohnsiedlung „Am Spitzgrund“	14
3.3	Wohnen	14
3.3.1	Wohnungsbestand	14
3.3.2	Mieten	15
3.3.3	Sozialwohnungen	15
3.4	Einzelhandel und Nahversorgung	16
3.5	Sonstige Wirtschaft und Gewerbe	16
3.6	Soziale Infrastruktur	17
3.6.1	Kindertagesstätte	17
3.6.2	Schulen	17
3.6.3	Spiel-/ Sportplätze	17
3.6.4	Jugendfreizeitangebote	17
3.6.5	Gesundheit / Pflege	17
3.6.6	GIHK-Gebiet „Coswig-Mitte“	18
3.7	Technische Infrastruktur	18
3.8	Grün- und Freiflächen	18
3.8.1	Friedewald	18
3.8.2	Grünverbindungen/ -flächen	18
3.8.3	Wohnhöfe	18

3.9	Verkehr	19
3.9.1	Straßennetz	19
3.9.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
3.9.3	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	19
3.9.4	Radverkehr	21
3.9.5	Fußverkehr.....	21
4	Zusammenfassung, Stärken und Schwächen	22
4.1	Stärken / Schwächen, Chancen / Risiken	22
4.2	Handlungsbedarfe /-felder	22
5	Strategien und Konzeption	24
5.1	Zielstellungen und Maßnahmen in den Handlungsfeldern	24
5.1.1	Grüner Stadtteil.....	24
5.1.2	Bevölkerungs- und Wohnungsmix	25
5.1.3	Mobilität.....	27
5.1.4	Ruhender Verkehr (Stellplätze)	28
5.1.5	(Nah-) Versorgung	34
5.1.6	Soziales	34
5.2	Maßnahme- und Umsetzungskonzept.....	34
5.3	Finanzierungskonzept.....	36
5.4	Berücksichtigung von Querschnittsthemen	36
5.4.1	Umwelt- und Klimaschutz	36
5.4.2	Barrierefreiheit	37
5.5	Bürgermitwirkung / bürgerschaftliches Engagement.....	37
5.5.1	Grüner Stadtteil / Umwelt / Klima.....	37
5.5.2	Ausstattung / Freiflächennutzung	37
5.5.3	Wohnungen.....	38
5.5.4	Soziales, Versorgung und Infrastruktur	38
5.5.5	Verkehr	39
6	Evaluation und Monitoring.....	41
6.1	Liste der lokalen Akteure	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Ziele und Aufgabenstellung

Mit vorliegendem Konzept wird das Stadtentwicklungskonzept (SEKO) für den Coswiger Stadtteil Spitzgrund fortgeführt. Dieses wurde im Jahr 2007 aufgestellt und zuletzt im Jahr 2012 aktualisiert.

Die Bevölkerung der ab dem Jahr 1968 errichteten Großwohnsiedlung „Am Spitzgrund“ wird aktuell zu einem Großteil durch Senioren*Innen gebildet. Daher besteht zum einen der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld. Zum anderen soll das Wohngebiet wieder attraktiv für junge Familien werden. Derzeit gibt es eher kleine Wohnungen ohne Aufzüge, kaum Spielmöglichkeiten, nicht ausreichend Stellplätze für Kfz. Das Ziel ist, zukünftig eine altersgemischte Bevölkerung anzusprechen. Die derzeitige Stellplatzsituation wird als akuter Missstand bewertet, weshalb sie zu thematisieren ist.

Neben den Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise gehören eingeschossige Siedlungshäuser, ein Seniorenwohnpark, ein Pflegeheim, ein Behindertenwohnheim, ein Kinderheim sowie eine Förderschule und eine Kindertagesstätte zum Stadtteil Spitzgrund. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Nahversorgungszentrum Spitzgrund.

Die Lage des Stadtteils am Stadtrand, der unmittelbar angrenzende Friedewald, der Baumbestand und die begrünten Innenhöfe verleihen dem Gebiet ein „grünes“ Image, welches seine Attraktivität begründet und bei einer Umgestaltung als Potenzial betrachtet wird und ausgebaut werden soll.

1.2 Methodik und Beteiligung

Vor Beginn der Arbeit wurden die Wohnungsunternehmen, welche Wohnungen im Spitzgrund vermieten – die Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig (WBV) und die Wohnungsgenossenschaft Coswig (WGC) - sowie die MEISOP gGmbH Coswig als Träger des Pflege- und Behindertenwohnheimes von der Stadt Coswig zur Mitarbeit am SEKO aufgerufen. Die WBV und die MEISOP kamen diesem Anliegen nach und waren von Anfang an am Prozess beteiligt.

Nach Bestandsaufnahme und Stärken-Schwächen-Untersuchung wurden weitere lokale Akteure gebeten, Hinweise und Anregungen beizusteuern. Dies waren das Kinder- und Jugenddomizil Coswig e.V., die Kindertagesstätte „Spitzgrundspatzen“, das Förderzentrum „Peter Rosegger“ sowie die Quartiersmanagerin des GIHK-Gebietes.

Im November 2019 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (SWA) der Stadt Coswig über die ersten Ergebnisse des SEKO informiert.

Im Dezember 2019 wurde das Konzept den Mietern der WBV vorgestellt und im Anschluss für alle Anwohner und Bürger Coswigs im Bauamt des Rathauses bis Mitte Januar zur Einsicht ausgelegt, um Anregungen und Hinweise aufzunehmen. Eine Auswertung ist in Kapitel 5.5 enthalten.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung wurde das SEKO nochmals im Januar 2020 vorgestellt. Den inhaltlichen Schwerpunkt bildete hier der Umgang mit den städtischen Garagenkomplexen. Das Stadtentwicklungskonzept wird dem SWA voraussichtlich im Mai 2020 final vorgestellt mit dem Ziel der Beschlussfassung im Stadtrat am 27.05.2020.

2 Grundlagen und Einordnung

2.1 Gebietsabgrenzung

Untersuchungsraum ist der Stadtteil Spitzgrund mit einer Fläche von ca. 46 ha. Dessen Stadtteilzentrum bildet das Nahversorgungszentrum, welches gut erreichbar gelegen ist und Waren des täglichen Bedarfs anbietet.

Zur Analyse wird das Stadtgebiet in drei Bereiche untergliedert:

- Bereich A: Wohngebiet vorrangig mit Plattenbauten der WBV, Förderschulzentrum, Stadtteilzentrum, Dienstleistungszentrum der WBV, Kinderheim
- Bereich B: Altenpflegeheim, Behindertenwohnheim und Hortbetreuung der MEISOP gGmbH, Technische Werke Coswig (TWC)
- Bereich C: Wohngebiet mit Plattenbauten der Wohnungsgenossenschaft Coswig (WGC), Siedlungshäuser, Seniorenwohnpark der WGC, Gesundheitszentrum Ahornstraße, Kindertagesstätte, Geschäftsstelle der WGC



Abb.: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und den drei Teilbereichen
 [Quelle Luftbild vom 21.6.2017: Geoportail Landkreis Meißen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen]

Das Wohnungsunternehmen WBV Coswig sowie die MEISOP planen bauliche Veränderungen im Stadtgebiet und wirkten am Städtebaulichen Entwicklungskonzept mit. Die Bestandsaufnahme umfasst das Gesamtgebiet, vertieft aber die Bereiche A (WBV) und B (MEISOP). Darauf aufbauend wird die Maßnahmeplanung vertieft für die Bereiche A und B erarbeitet. Für den Bereich C kann ein Entwicklungskonzept nachgezogen werden, sobald Interesse daran besteht.

2.2 Einordnung in gesamtstädtischen Kontext

Der Stadtteil Spitzgrund ist ein Wohngebiet am nordöstlichen Stadtrand von Coswig. Wegen seiner Lage am Friedewald und der zahlreichen Grünflächen im Gebiet ist es beliebt bei der Bevölkerung.

Über die Moritzburger Straße - Hauptstraße - Bahnhofstraße ist das Gebiet an die Innenstadt und an den Bahnhof Coswig angeschlossen (Entwicklungssachse).

Die Bahnlinie (Berlin - Elsterwerda - Dresden, Bahnstrecke 6248) trennt den Stadtteil räumlich von der Innenstadt. Bahnunterführungen existieren an der Moritzburger Straße sowie 600 m südlich an der Hohensteinstraße. Eine weitere Unterführung bildet die Auerstraße 650m nördlich; zwischen Wohngebiet und Auerstraße verläuft jedoch der Lockwitzbach als starkes natürliches Hindernis.

2.3 Einordnung in Planungsgrundlagen

2.3.1 Stadtentwicklungskonzepte (INSEK, SEKO)

2002: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Coswig [1]

Das INSEK der Stadt Coswig untersuchte verschiedene Themenbereiche der ganzheitlichen Stadtentwicklung und formulierte Ziele allgemeiner Art. Die städtebaulich räumliche Entwicklung war ein gleichberechtigtes Thema neben Wirtschaft, Verkehr, Umwelt, sozialer und technischer Infrastruktur, Denkmalschutz, Kultur usw.

Aus dem INSEK wurden fortlaufend Entwicklungskonzepte fortgeschrieben, so auch das vorliegende SEKO und dessen Maßnahmen.

2007: Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) der Großen Kreisstadt Coswig [2]

Das SEKO betrachtete die Situation der Gesamtstadt und formulierte Fachkonzepte für die Bereiche

- Städtebau und Denkmalpflege
- Wohnen
- Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus
- Verkehr und technische Infrastruktur
- Umwelt
- Kultur und Sport
- Bildung und Erziehung
- Soziales
- Finanzen

Das Wohngebiet Spitzgrund war in den 1990er Jahren Fördergebiet nach StWENG mit Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete.

Im März 2006 lag der Leerstand im Bereich der Großwohnsiedlung Spitzgrund bei 3,9 %. Die Leerstandsquote lag damit deutlich unter der des Wohngebietes „Dresdner Straße“. Zum Stadtgebiet Spitzgrund wurde eingeschätzt, dass es sehr ruhig und naturnah gelegen ist, kleinere Wohnungen aufweist, eine gewachsene Bewohnerstruktur hat, die sozialen Beziehungen und die Infrastruktur (noch) funktionieren. Das Gebiet war besonders beliebt bei der älteren Bevölkerung. [2, Kap. 4.2.3.2]

Auf die Gefahr eines künftigen Leerstandes wegen der Altersstruktur wurde hingewiesen, wenn keine jungen Menschen ins Gebiet nachziehen. [2, Kap. 4.2.3.2]

Der Bevölkerungsbaum zeigte, dass zu diesem Zeitpunkt bereits ein Drittel der Bevölkerung über 65 Jahre alt war. Auf die Dringlichkeit eines Handlungskonzeptes wurde hingewiesen. [2, Kap. 4.2.3.3]

Der Spitzgrund wurde als Umstrukturierungsgebiet eingeordnet mit folgenden Zielen und Maßnahmen:

- Umgestaltung von Grundrissen
- Rückbau von Einzelgebäuden zur Verbesserung der Gebietsstruktur mit kombiniertem geschossweisen Rückbau (Charakter Gartenstadt)
- Anbau von Aufzügen für langfristig bestehende Gebäude
- Altersgerechte Gestaltung von Wohnungen
- Förderung des Zuzuges junger Menschen / landschaftsnahes Wohnen für jüngere Bevölkerungsgruppen
- Erhaltung der gebietsnahen sozialen Infrastruktur
- Erhalt des wohnungsnahen Handels und der Infrastruktur
- Erhalt mindestens einer Kindertagesstätte
- Erhalt / Ausbau sozialer Angebote (Treff, Mittagstisch)
- Erhalt / Ausbau Abenteuerspielfläche und Wanderwege
- Erhalt und Pflege des Grüns in den Innenhöfen
- evtl. teilweiser Rückbau der großen Garagenkomplexe am Waldrand
- Lärmschutz durch Verkehrsberuhigung

2007: Städtebauliches Entwicklungskonzept / Stadtumbaukonzept / Quartierentwicklung Wohngebiete Dresdner Straße und Spitzgrund [3]

Das Stadtumbaukonzept ist eine Fortführung des SEKO Coswig [2] für die Wohngebiete „Dresdner Straße“ und „Spitzgrund“.

Der Leerstand der Mehrfamilienhäuser in Plattenbauweise im Spitzgrund erhöhte sich vom März 2006 zum August 2007 um 2,2 % auf 6,1 %. [2, Kap. 2.2.5.2]

Maßnahmen für das Wohngebiet Spitzgrund:

- Rückbau Moritzburger Straße 76 (60 WE) und Moritzburger Straße 92 (40 WE) bei Eintreffen der Leerstandsprognose im Jahr 2013
- Rückbau weiterer Gebäude, wenn der Leerstand anhält
- etagenweiser Rückbau sinnvoll (hohe Wohnqualität bei dreigeschossiger Bebauung)
- Anlage von Gemeinschaftsbereichen (Sitz-, Ruhebereich, Spielangebot)
- Erhalt / Ergänzung von fußläufigen Verbindungen
- Freiraumgestaltung Innenhof / Mietergärten
- Abriss / Umnutzung ehemalige Wohngebietsgaststätte

2012: Städtebauliches Entwicklungskonzept / Stadtumbaukonzept / Quartierentwicklung Wohngebiete Dresdner Straße und Spitzgrund [4]

Der Leerstand lag in den vergangenen Jahren bei moderaten 6 - 8 % des Wohnungsbestandes. Der Altersdurchschnitt stieg weiter an. Knapp die Hälfte der Einwohner des Spitzgrundes waren älter als 65 Jahre. Im Jahr 2010 erfolgte der Rückbau der Moritzburger Straße 76 durch die Wohnungsgenossenschaft Coswig.

Maßnahmen für das Wohngebiet Spitzgrund:

- kein weiterer Gebäuderückbau
- schrittweiser altersgerechter Umbau der Gebäude und Freiflächen, Grundrissumgestaltung
- Verbesserung der Verkehrs- und Wegebeziehungen, der Grünbereiche und der Stadt- raumqualität
- etagenweiser Rückbau kann sinnvoll sein (hohe Wohnqualität dreigeschossiger Bauweise)

2.3.2 Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept (GIHK) „Coswig-Mitte“ (2016)

Das GIHK entstand auf Grundlage des Programmes „Nachhaltige soziale Stadtentwicklung“. Es soll die Situation von Langzeitarbeitslosen, Einkommensschwachen und Migranten in sozial benachteiligten Stadtgebieten nachhaltig verbessern. Verschiedene niedrigschwellige Vorhaben werden gefördert.

Das GIHK-Gebiet umfasst eine Fläche vom Wohngebiet „Dresdner Straße“ bis zum Wohngebiet „Am Spitzgrund“.

Für das GIHK-Gebiet werden folgende Aussagen getroffen (insbes. Aussagen „Spitzgrund“):

- „Im nahen Umkreis von Coswig, z.B. Weinböhlen und Radebeul, gibt es keine vergleichbaren Großwohnsiedlungen mit verhältnismäßig geringen Mieten. Dies führt zu einer Konzentration einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen.“
- „Eine gute soziale Durchmischung ist wichtig ...“
- Die Bewegungsströme im GIHK-Gebiet gehen zwischen „Dresdner Straße“ und „Spitzgrund“ hin und her. Seit einigen Jahren verläuft die Buslinie genau entlang der Entwicklungsachse Hauptstraße - Moritzburger Straße.
- Förderschulzentrum Peter Rosegger: ein Projekt zur Kompetenzentwicklung mit Zugangsvoraussetzung soziale Benachteiligung; hierbei 2/3 der Kinder aus Coswig GIHK-Gebiet, 1/3 aus Landkreis
- Kinder- und Jugenddomizil: stationäre Kinder- und Jugendhilfe, hauptsächlich Kinder aus SGBII-Haushalten
- Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig: hohe Anzahl von Wohnungen, für die vom Landratsamt Kosten der Unterbringung bezahlt werden, Schätzung WBV: 50 %; perspektivisch eher Nachfrage nach großen Wohnungen

Grundsätzlich wird zum Thema Stadtentwicklungsmaßnahmen angestrebt, Bevölkerungsgruppen in für sie relevante Entscheidungen bei baulichen Veränderungen, Wohnumfeldgestaltung, Nutzung von Brachflächen mit einzubeziehen. Dies soll gemeinsam mit dem Quartiersmanagement im Rahmen des GIHK realisiert werden.

Im Ergebnis wurden verschiedene Angebote im GIHK-Gebiet geschaffen (z.B. Quartiersmanagement, Bürgerberatung, Eltern-Kind-Kurse, Sprachhilfe, Sport).

2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Coswig verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, welcher derzeit fortgeschrieben wird. Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte im Juli / August 2019.

2.3.4 Bebauungspläne

2015: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenwohnpark Spitzgrund“

2018: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Junges Wohnen im Spitzgrund“

2.3.5 Lärmaktionsplan Stadt Coswig

Mit Stand vom 25.11.2016 liegt Stufe II des Lärmaktionsplanes vor. Ein Großteil des Stadtgebietes Spitzgrund wird dem Belastungsbereich 1 zugeordnet, in welchem Emissionen durch die Bahnstrecke 6248 ABS Leipzig-Dresden auftreten. Der Belastungsbereich reicht bis 500 m östlich der Bahnstrecke und wird als stark belastet eingestuft.

Als vom Lärm belastete sensible Bereiche mit „empfindlichen Nutzungen“ werden die Kindertagesstätte Ahornstraße 11, die Förderschule Platanenweg 1 und das Pflegeheim Friedewaldstraße 10 genannt.

Im Lärmaktionsplan werden mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Lärminderung benannt, die im Verantwortungsbereich der Deutschen Bahn AG liegen. Eine Umsetzungsverpflichtung ergibt sich aus dem kommunalen Lärmaktionsplan für die Deutsche Bahn AG nicht.

Als mögliche passive Lärmschutzmaßnahmen werden Lärmschutzfenster und -türen, die Dämmung von Außenwänden und Dächern und der Einbau von schalldämmten Wandlüften genannt. Dichte Gehölze bewirken eine psychologische Minderung der Schallwirkung auf das Wohngebiet.

3 Analyse

3.1 Demografie und soziale Situation

3.1.1 Altersstruktur (statistischer Bezirk 016, 017)

Die aktuelle Altersstruktur wird vergleichend für die Jahre 1992, 2005 und 2019 ausgewertet.

Daten der Jahre 1992 und 2005 liegen aus dem gesamtstädtischen SEKO von 2007 vor und wurden für Stadtteile bzw. statistische Bezirke erhoben. Der Vergleichbarkeit halber wird die damalige Abgrenzung beibehalten.

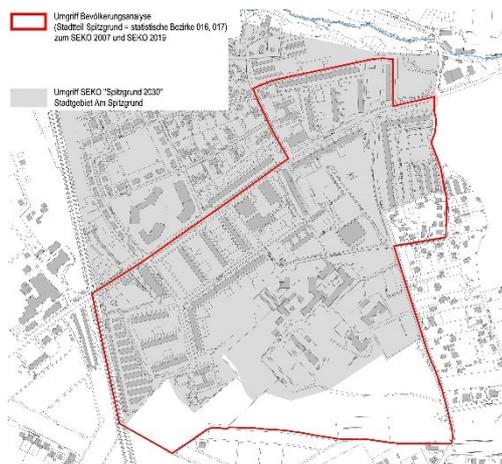
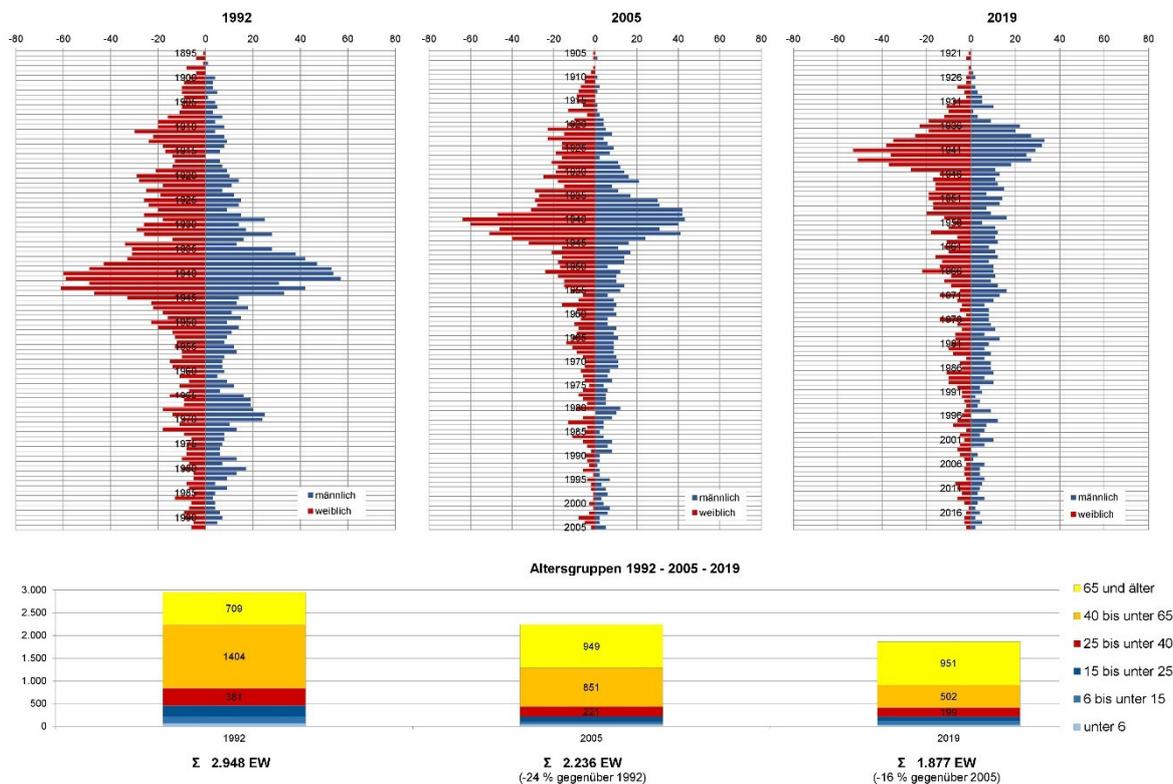


Abb. links:

Karte zum Umgriff der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Abb. unten:

Bevölkerungspyramide und Altersgruppen im Vergleich 1992 - 2005 - 2019



Gegenüber 1992 ist ein Bevölkerungsrückgang von 36 % zu verzeichnen.

Altersstruktur (Plattenbauten Spitzgrund)

Als Grundlage für ein künftiges Monitoring wurde die Zusammensetzung der Bevölkerung abschließend für das Gebiet erfasst, das für das SEKO Spitzgrund relevant ist:



Abb.: Umgriff und Bevölkerungspyramide 2019 (Stichtag 13.11.2019)

Der korrigierte Umgriff bestätigt die Erkenntnisse, die aus der Auswertung der statistischen Bezirke gewonnen wurde.

Die Altersstruktur im betrachteten Gebiet ist unausgewogen: Die Jahrgänge zwischen 1935 und 1945 sind am stärksten vertreten. Es gibt kaum Kinder, Jugendliche und in Familien wohnende Erwachsene. Es ist eine „Überalterung“ des Stadtgebietes feststellbar. Die Bewohner des Pflegeheimes, dort mit Hauptwohnsitz gemeldet, sind zwar im Umgriff enthalten. Trotzdem ist in allen Analysejahren feststellbar, dass die 1935 bis 1945 Geborenen die stärkste Bevölkerungsgruppe stellen.

Bei einem Vergleich der Altersstruktur mit der Gesamtstadt Coswig und dem Landkreis Meißen zeigt sich, dass die Menschen ab 65 Jahren im Gebiet Spitzgrund deutlich stärker vertreten sind:

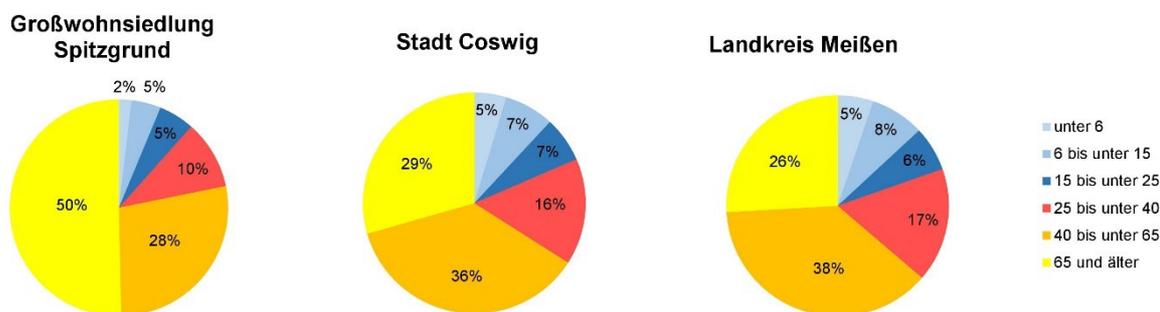


Abb.: Altersgruppen im Spitzgrund, der Gesamtstadt Coswig und dem Landkreis Meißen

Daten Plattenbauten Spitzgrund Stichtag 13.11.2019, Quelle Einwohnermeldeamt Coswig
 Daten Gesamtstadt Coswig Stichtag 31.12.2015, Quelle Statistisches Landesamt Sachsen
 Daten Landkreis Meißen Stichtag 31.12.2015, Quelle Statistisches Landesamt Sachsen

3.1.2 Sozialstruktur

Im Untersuchungsraum Spitzgrund leben 1.877 Einwohner (Stichtag 10.7.2019). Von diesen sind 39 Personen arbeitslos und Leistungsempfänger nach SGB II bzw. SGB III sowie 36 Personen Leistungsempfänger nach SGB XII (Ende November 2019).

	Untersuchungsraum Spitzgrund		Stadt Coswig	
	absolut	anteilig	absolut	anteilig
Einwohner	1.877 Personen		20.831 Personen	
arbeitslose SGB II + III-Empfänger	39 Personen	2,1 %	520 Personen	2,5 %
Einwohner 15 bis unter 65 Jahre	805 Personen		12.222 Personen	
arbeitslose SGB II + III-Empfänger	39 Personen	4,8 %	520 Personen	4,3 %
Einwohner über 65 Jahre	951 Personen			
SGB XII-Empfänger	36 Personen	3,4 %		

Der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II und III entspricht im Untersuchungsraum Spitzgrund etwa der Gesamtstadt Coswig.

Leistungsempfänger im SGB II, welche in Arbeit sind, die Leistungen nur aufstockend bekommen, sind hier nicht aufgeführt.

SGB II – Das Sozialgesetzbuch Zweites Buch regelt die Grundsicherung für Langzeitarbeitslose und Personen, deren Einkommen unter dem Existenzminimum liegen. Es umfasst die steuerfinanzierten Leistungen. Sie werden vom Jobcenter gezahlt.

SGB III – Das Sozialgesetzbuch Drittes Buch regelt die Grundsicherung für Arbeitslose, die Anspruch auf Arbeitslosengeld haben. Es umfasst die beitragsfinanzierten Leistungen aus der Arbeitslosenversicherung. Die Leistungen werden von der Agentur für Arbeit gezahlt.

SGB XII – Das Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch regelt Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

Insbesondere die Wohnungen in den Plattenbauten bieten angemessenen Wohnraum für Leistungsempfänger und erschwingliche Mieten für einkommensschwache Haushalte.

Der Anteil ausländischer Bewohner liegt im Gebiet Spitzgrund mit 2 % (10.7.2019) unter dem Anteil der Gesamtstadt Coswig mit 3 % (31.12.2015).

3.1.3 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Ohne Steuerung wird die Bevölkerungszahl weiter rückläufig sein und sich stark verringern, wenn die 1935 bis 1945 Geborenen sterben bzw. in andere Wohnformen umziehen. Um dem damit einhergehenden drohenden Leerstand entgegenzuwirken, ist dringend ein Zuzug erforderlich. Eine stabile Bevölkerung kann erreicht werden, wenn generationenübergreifend Bewohner vorhanden sind. Der überwiegende Teil der Wohnungen sind jedoch Zweiraumwohnungen und auf Grund ihrer Größe für Familien ungeeignet. Die Schaffung von Drei- und Vierraumwohnungen in Ergänzung zum derzeitigen Angebot hat Priorität im Umbaukonzept, ebenso wie die Anpassung des Freiraumes.

Da die Coswiger Wohngebiete „Dresdner Straße“ und „Am Spitzgrund“ im Umfeld bis Radebeul und Meißen die einzigen Plattenbaugebiete sind, sind sie umso gefragter als Wohnstandorte im Niedrigpreissegment. Eine entsprechende Nachfrage nimmt die WBV wahr.

3.2 Städtebau und Denkmalschutz / Funktionen und Nutzungen

3.2.1 Geschichte

Das Untersuchungsgebiet ist aus baulicher Sicht ein gemischter Stadtteil:

Die Bebauung begann Anfang des 20. Jahrhunderts mit der Errichtung des Wettinstiftes als Pflegeheim, welches 1913 eingeweiht wurde. Es ist auch heute ein Pflegeheim und steht als Einzeldenkmal unter Schutz. In den 1920er und 1930er Jahren wurden eingeschossige Siedlungshäuser als Einzel- und Doppelhäuser gebaut. Ab dem Jahr 1968 entstand die Großwohnsiedlung mit 1.475 Zwei- und Drei-Raumwohnungen in industrieller Bauweise.

Im Jahr 2016 wurde der Seniorenwohnpark fertiggestellt. Derzeit wird das Gebiet der Siedlungshäuser mit Reihenhäusern für junge Familien verdichtet.

3.2.2 Großwohnsiedlung „Am Spitzgrund“

Die Plattenbausiedlung „Am Spitzgrund“ soll im vorliegenden Entwicklungskonzept vertieft betrachtet werden. Sie wurde wie zahlreiche andere Siedlungen zu DDR-Zeiten mit staatlichen Mitteln errichtet, um den Wohnraummangel auszugleichen. Mit den Wohnhäusern entstanden im Gebiet ein Kindergarten, eine Schule, eine Kaufhalle und eine Wohngebietsgaststätte.

Zur Zeit der Aufstellung des Einzelhandelszentrenkonzeptes der Stadt Coswig im Jahr 2010 waren Kaufhalle und Gaststätte eine Brachfläche. Deren Belebung ist gelungen, so dass sich hier das Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Spitzgrund etablieren konnte.

In der Stadt Coswig entstand ab 1976 eine weitere Plattenbausiedlung, das Wohngebiet „Dresdner Straße“ mit 3.220 Wohnungen. Durch die Straßenbahnlinie, die Coswig mit Dresden verbindet, die Nähe zum Bahnhof und zur Staatsstraße S 82 ist es verkehrlich besser angeschlossen. Das Wohngebiet am Spitzgrund punktet durch seine landschaftlich schöne Lage am Friedewald.

3.3 Wohnen

3.3.1 Wohnungsbestand

Die ersten Wohngebäude im Gebiet waren Siedlungshäuser in Form von Einzel-, Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern. Baubeginn war in den 1920er / 1930er Jahren.

Im Jahr 1968 begann der Bau des Wohngebietes „Am Spitzgrund“ mit 1.475 Zwei- und Drei-Raumwohnungen. Die umliegenden Gemeinden verfügen nicht über Wohnungen in Großwohnsiedlungen, so dass die Coswiger Wohngebiete „Am Spitzgrund“ und „Dresdner Straße“ den Bedarf an diesen Wohnformen auch für das Umfeld decken.

Derzeit bieten die kommunale Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig (WBV) im Gebiet Spitzgrund 550 Wohnungen, die Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG (WGC) 615 Wohnungen in Plattenbauten zur Miete an. 210 Wohnungen wurden privatisiert.

Seit 2016 besteht im Stadtgebiet ergänzend ein Seniorenwohnpark mit ca. 180 seniorengerechten und barrierefreien Ein- bis Dreiraumwohnungen. Diese werden durch die WGC vermietet.

Derzeit im Bau ist ein „Wohnpark für Junge Familien“ mit 25 Reihenhäusern (WGC). Diese werden eine Größe von Drei- bis Fünfraumwohnungen bieten.

Ergänzend wird Wohnen in sozialen Einrichtungen angeboten: Das Pflegeheim bietet 100 Pflegeplätze, das Behindertenwohnheim 47 Plätze. Träger der Einrichtungen ist die MEISOP gGmbH Coswig des Landkreises Meißen.

Wohnform	Zahl der Wohneinheiten	Eigentümer / Vermieter
Siedlungshäuser: Einzel-/ Doppelhäuser		privat
Junges Wohnen: Reihenhäuser	25 WE	WGC
Siedlungshäuser: Mietwohnung	46 WE	WGC
Großwohnsiedlung: Mietwohnung	550 WE 615 WE	WBV WGC
Großwohnsiedlung: Eigentumswohnung	210 WE	privat
Seniorenwohnpark: Mietwohnung	180 WE	WGC

Tab.: Wohnformen

Der Wohnungsbestand der WBV (Mehrfamilienhäuser industrieller Bauweise im Spitzgrund) schlüsselt sich auf:

- 72 % Zweiraumwohnungen
- 28 % Dreiraumwohnungen

Von den Wohnungen der WBV im Gebiet „Am Spitzgrund“ stehen derzeit ca. 19 % leer. Lässt man den wegen geplanter Umbaumaßnahmen beabsichtigten Wohnungsleerstand unberücksichtigt, ergibt sich ein Leerstand von ca. 15 %. (Stand 31.10.2019). Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Leerstand von 6,1 %, der im August des Jahres 2007 für alle Wohnungen in Plattenbauten des Spitzgrundes ermittelt wurde (siehe Punkt 2.3.1).

3.3.2 Mieten

Der Mietspiegel der Großen Kreisstadt Coswig [7] ist eine Übersicht über Mietpreise für nicht preisgebundene Mieten in Mehrfamilienhäusern. Zu Grunde liegen Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die Wohnungen werden in Abhängigkeit des Energieverbrauchs, der Ausstattung und Lage in die Klassen A oder B eingeordnet. In Klasse A können die sanierten Wohnungen eingeordnet werden. Für die Baujahre 1949 bis 1990 ergeben sich folgende Vergleichsmieten:

	Klasse A	Klasse B
- bis 45 m ²	5,01 - 5,83 €/m ²	5,18 - 5,50 €/m ²
- bis 60 m ²	5,00 - 6,64 €/m ²	4,67 - 5,78 €/m ²
- bis 75 m ²	5,04 - 6,53 €/m ²	4,36 - 6,05 €/m ²
- ab 75,01 m ²	5,00 - 6,51 €/m ²	4,84 - 5,36 €/m ²

Die Kaltmiete für die Reihenhäuser im „Wohnpark für Junge Familien“ wird ca. 10,50 €/m² Wohnfläche betragen [Quelle: Homepage der WGC, zuletzt aufgerufen am 20.9.2019].

3.3.3 Sozialwohnungen

Die Verwaltungsvorschrift zur Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch [8] regelt Wohnflächenhöchstgrenzen und angemessene Kosten der Unterkunft (als Brutokaltmiete) für Bezieher von Sozialleistungen Arbeitssuchender (SGB II) und Sozialhilfe (SGB XII).

Folgende Wohnungsgrößen gelten in der Regel als angemessen:

- Alleinstehende 45 m²
- 2-Personen-Haushalt 60 m²
- 3-Personen-Haushalt 75 m²
- 4-Personen-Haushalt 85 m²
- zzgl. 10 m² für jede weitere im Haushalt lebende Person

Folgende Bruttokaltmieten gelten für die Stadt Coswig (Vergleichsraum II) in der Regel als angemessen:

- 1 Person 288,00 €
- 2 Personen 368,40 €
- 3 Personen 460,50 €
- 4 Personen 508,30 €
- 5 Personen 591,85 €
- für jede weitere Person zzgl. 56,60 €

Für eine teilsanierte 2-Raumwohnung (ca. 47 m²) ergibt sich eine Kaltmiete von ca. 270 € (Mietpiegel Klasse A, im Mittel 5,8 €/m²). Wohnen ein bis zwei Personen in der 2-Raumwohnung, gilt die Miete als angemessen für SGB II- und SGB XII-Empfänger.

Für eine sanierte 3-Raumwohnung (ca. 58 m²) werden ca. 340 € Kaltmiete erhoben (Mietpiegel Klasse A, im Mittel 5,8 €/m²). Wohnen zwei bis drei Personen in der 3-Raumwohnung, gilt die Miete als angemessen für SGB II- und SGB XII-Empfänger.

Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise des Stadtteils Spitzgrund sind demnach für Empfänger von Sozialleistungen geeignet.

3.4 Einzelhandel und Nahversorgung

Das Nahversorgungszentrum Spitzgrund, Moritzburger Straße 84, 86, liegt zentral im Stadtteilzentrum und bietet Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs. Es ist im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig [9] fixiert. Im Jahr 2010 war es eine Brachfläche, die als städtebaulicher Missstand eingestuft wurde. In der Zwischenzeit erfüllt der Standort seine Aufgabe der Nahversorgung für das Wohngebiet Spitzgrund. Er ist fußläufig und mittels ÖPNV erreichbar und bietet Parkplätze für Pkw.

Das Nahversorgungszentrum im Wohngebiet sichert kurze Wege zwischen Wohnung und Einkauf, die für die Bewohner gut zu Fuß zurückgelegt werden können.

3.5 Sonstige Wirtschaft und Gewerbe

Das Dienstleistungszentrum, Moritzburger Straße 73 bot bisher Räume für Friseur-, Kosmetik- und Fußpflegesalon sowie für eine Arztpraxis. Aktuell ist eine Umgestaltung des Gebäudes geplant, weshalb die Räume teilweise leer stehen.

Im Gesundheitszentrum, Moritzburger Straße 74, gibt es einen Rehabilitations- und Gesundheitssportverein, eine Apotheke, ein Sanitätshaus, eine Physiotherapie, eine ambulante Krankenpflege, Ärzte und weitere gewerbliche Mieter.

Eine Selbstbedienungsstelle der Sparkasse Meißen befindet sich im Nahversorgungszentrum.

3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Kindertagesstätte

Im Stadtteil befindet sich die Kindertagesstätte „Spitzgrundspatzen“, deren Träger die Volkssolidarität e.V. ist. Sie hat Kapazität für bis zu 210 Kinder bis zum Schuleintritt. Die Kindertagesstätte ist eine Integrationseinrichtung.

Als problematisch wurde im Rahmen der Erarbeitung des SEKO die mangelnde Zahl der Stellplätze für das Kurzzeitparken beim Bringen und Holen der Kinder benannt.

3.6.2 Schulen

Das Förderzentrum „Peter Rosegger“ befindet sich zentral im Stadtteil und unterrichtet ca. 150 Schüler der Klassenstufen 1 bis 10. Schulträger ist der Landkreis Meißen. Die Hortbetreuung bis zur 6. Klasse erfolgt durch die MEISOP Sozialprojekt gGmbH.

Die Grundschule mit Hortbetreuung ist außerhalb des Stadtteils an der Weststraße gelegen. Der Weg aus dem Stadtteilzentrum des Wohngebietes Am Spitzgrund zur Grundschule ist ca. 1 km lang.

Im Gebäude an der Weststraße ist auch die Evangelische Oberschule untergebracht.

Die Leonhard-Frank-Oberschule und das Gymnasium Coswig liegen gut erreichbar und zentral im Stadtzentrum Coswigs.

3.6.3 Spiel-/ Sportplätze

Im Wohngebiet Am Spitzgrund bietet ein öffentlicher Spielplatz am Förderzentrum Angebote für 6- bis 12-jährige Kinder. Ein Volleyballfeld am öffentlichen Spielplatz sowie ein Bolzplatz an der Friedewaldstraße stehen als Sportplätze zur Verfügung.

Es gibt nahezu keine wohnungsnahen Spielflächen für Kleinkinder. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur besteht hier derzeit auch kaum ein Bedarf.

Ziele:

- Schaffung von wohnungsnahen Spielflächen für 0- bis 6-Jährige in den Wohnhöfen
- Erhalt und Pflege des kommunalen Spielplatzes für 6- bis 12-Jährige, Entwicklung als „Waldspielplatz“ im Zusammenhang mit der angrenzenden kleinen waldähnlichen Fläche
- Erhalt und Ausbau von Sportflächen und Treffpunkten für 12- bis 18-Jährige, auch außerhalb des Wohngebietes möglich

3.6.4 Jugendfreizeitangebote

Freizeitangebote für Jugendliche bestehen außerhalb des Wohngebietes am Spitzgrund:

Kinder- und Jugendfreizeitangebote bietet die JuCo Soziale Arbeit gGmbH im Kinder- und Jugendhaus EXIL an der Dresdner Straße 30 (Wohngebiet „Dresdner Straße“) sowie der Christliche Verein Junger Menschen im Haus an der Kirchstraße 5.

3.6.5 Gesundheit / Pflege

Im Dienstleistungs- und im Gesundheitszentrum (Moritzburger Straße 73, Ahornstraße 74) sind Ärzte und Therapeuten in Heilberufen ansässig. Der Rehabilitations- und Gesundheitssportverein bewegungsRaum Coswig e.V. bietet im Gesundheitszentrum Reha- und Gesundheitssport an.

Im Wohngebiet betreibt die MEISOP gGmbH das Altenpflegeheim „Am Spitzgrund“ für 100 Pflegebedürftige sowie eine Kurzzeitpflege mit 10 Einzelzimmern. Außerdem betreibt sie das Wohnheim für behinderte Menschen. (beide Einrichtungen in der Friedewaldstraße 10)

Die MEISOP gGmbH sieht langfristig Erweiterungsbedarf des Pflegeheimes um neue Wohn- und Versorgungsformen für ältere und pflegebedürftige Menschen.

3.6.6 GIHK-Gebiet „Coswig-Mitte“

Das Wohngebiet „Am Spitzgrund“ ist Teil des GIHK-Gebietes Coswig-Mitte (siehe Kap. 2.3.2.), welches auf eine nachhaltige soziale Stadtentwicklung zielt. Dazu finden im Stadteilladen Lindenauer Straße 29 (im Wohngebiet „Dresdner Straße“ gelegen) Quartiersmanagement, Bürgerberatung, Treffs und Kurse statt.

3.7 **Technische Infrastruktur**

Das Wohngebiet ist medientechnisch erschlossen. Für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zeichnet sich die WAB Coswig verantwortlich. Die Stromversorgung sichern die Stadtwerke Elbtal GmbH.

3.8 **Grün- und Freiflächen**

Die Nähe zum angrenzenden Friedewald sowie die begrünten Wohnhöfe machen das Wohngebiet attraktiv für Menschen, die Naturnähe suchen. Dieses Potenzial gleicht die lagebedingten längeren Wege zu den innerstädtischen Zielen im Vergleich zum Wohngebiet „Dresdner Straße“ aus.

Die Qualitäten der beiden großen Wohngebiete – die „Naturnähe“ des Gebietes „Am Spitzgrund“ und die „Stadt Nähe“ des Gebietes „Dresdner Straße“ – ergänzen sich zu einem ausgewogenen Wohnungsangebot.

3.8.1 Friedewald

Das Waldgebiet des Friedewaldes erstreckt sich über die Gemeinden Coswig, Weinböhla, Niederau, Moritzburg und Radebeul und ist Wirtschaftswald, durch ein Landschaftsschutzgebiet geschützter Naturraum und Ziel für erholungssuchende Wanderer, Radfahrer und Reiter gleichermaßen. Mehrere Wege führen vom Wohngebiet in östliche Richtung in den Wald.

3.8.2 Grünverbindungen/ -flächen

Südlich des Wohngebietes, zwischen dem Areal des Pflegeheimes und der Wohnbebauung der Hohensteinstraße führt eine Grünverbindung vom Friedewald Richtung Stadtgebiet, welche als solche erhalten werden soll. Dieses Ziel ist durch eine Grün- bzw. Waldausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt dokumentiert. Nicht bewaldete Flächen werden größtenteils kleingärtnerisch genutzt.

Nördlich des Wohngebietes verläuft der Lockwitzbach, der aus dem Friedewald kommend den Spitzgrundteich speist und weiter zur Elbe fließt. Die baumbestandenen Uferflächen des Lockwitzbaches sind ein das Stadtgebiet Coswigs querendes grünes Band. In Verlängerung der Birkenstraße gibt es eine Brücke zur fußläufigen Querung des Baches Richtung Auerstraße.

Das Pflegeheim ist umgeben von einer Grünfläche mit walddparkartigem Charakter, die öffentlich zugänglich und durch den alten Baumbestand sehr reizvoll ist.

An den kommunalen Spielplatz schließt sich Richtung Friedewaldstraße / Sachsenlaufweg eine baumbestandene Grünfläche an, welche nahelegt, den Spielplatz thematisch als „Waldspielplatz“ weiter zu entwickeln.

3.8.3 Wohnhöfe

Die zur Bauzeit der Wohnhäuser angepflanzten Bäume haben mittlerweile eine Größe erreicht, die die Höfe beschatten und deren Erscheinungsbild prägen. Die Höfe sind derzeit Wiesenflächen, die

teils als Wäscheplatz genutzt werden; ehemals vorhandene Spielflächen, Klettergeräte usw. wurden bereits vor Jahren zurückgebaut und nicht erneuert. Verfügen die Wohnhäuser rückwärtig über Ausgänge, sind hier Fußwege vorhanden.

Den Wohngebäuden vorgelagerte Rabatten werden zum Teil von Anwohnern gepflegt.

Die Interessengemeinschaft Friedewald, eine Ortsgruppe des BUND e.V. ist, betreut Nisthäuser in den Wohnhöfen. Sie führt Projekte zum Erhalt des Ökosystems Friedewald und der Umweltbildung für Kinder und Jugendliche durch.

Ziel: Um die Wohnhöfe für die Bewohner nutzbar zu machen, sollen Sitzplätze, Spielbereiche für Kleinkinder sowie bei Bedarf und Interesse einer Gemeinschaft gärtnerisch nutzbare Flächen ergänzt werden.

3.9 Verkehr

3.9.1 Straßennetz

Die Moritzburger Straße ist eine Hauptverkehrsstraße im städtischen Straßennetz. In südwestlicher Richtung verbindet sie den Spitzgrund mit der Coswiger Innenstadt und in ihrem weiteren Verlauf mit dem Bahnhof Coswig. Nach Nordosten führt sie zum Ortsteil Auer der Gemeinde Moritzburg. Sie ist als Kreisstraße klassifiziert (K8017) und wurde auf Coswiger Fläche bis zum Jahr 2019 ausgebaut.

Die Moritzburger Straße quert den Stadtteil mittig und bildet dadurch eine gewisse Barriere. An zwei Stellen wurden im Wohngebiet Querungshilfen (Mittelinseln) für Fußgänger angelegt.

Zahlreiche Bewohner wünschen sich eine Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30km/h für die Moritzburger Straße.

Die Straße Am Spitzberg zweigt westlich des Stadtgebietes von der Moritzburger Straße ab. Sie ist ebenfalls eine Kreisstraße (K8014) und führt nach Weinböhla.

Die Friedewaldstraße stellt die Anbindung zur Gemarkung Neucoswig dar, in der das Fachkrankenhaus Coswig liegt.

Platanenweg, Pappelstraße und Ahornstraße sind Wohnstraßen, von denen die Wohngebäude erschlossen werden.

Die Siedlerhäuser werden durch kommunale Mischverkehrsstraßen erschlossen. Hier existieren keine separaten Gehwege. Vielmehr teilen sich alle Verkehrsarten den recht engen Straßenraum.

Die Zuwege zu den Zeilen-Wohnhäusern sind im Eigentum der WBV und WGC und als Spielstraßen ausgewiesen.

3.9.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

... bezeichnet den Personenverkehr innerhalb des Nah- und Regionalverkehrs

Im Gebiet „Am Spitzgrund“ befinden sich vier Bushaltestellen. Das Wohngebiet ist damit angeschlossen an das Stadtzentrum, den Bahnhof sowie die Orte des Umlandes.

Im Stadtzentrum verkehrt die Straßenbahn nach Dresden und Weinböhla.

Am Bahnhof besteht S-Bahn-Anbindung an Dresden und Meißen. Hier sind auch Regionalbahnen erreichbar.

3.9.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

„MIV“ bezeichnet Kraftfahrzeuge zur individuellen Nutzung, wie Pkw und Motorräder etc. und umfasst auch Mietfahrzeuge, Carsharing und Taxis

Das Gebiet ist über das unter Kap. 3.9.1 beschriebene Straßennetz gut erschlossen.

Die Lage am nordöstlichen Stadtrand und die insbesondere für den motorisierten Individualverkehr gute Anbindung an die Gewerbe- und Industriegebiete im Norden Dresdens machen das Gebiet auch attraktiv für dort Beschäftigte.

Als akuter Missstand werden die fehlenden Stellplätze für die Kfz der Anwohner im Plattenbaugelände wahrgenommen. Eine Erfassung ergab hier ca. 560 Stellplätze auf den Grundstücken der Wohnhäuser und im öffentlichen Straßenraum sowie 570 Garagen für 1.375 Wohnungen.

Die Stellplatznot wird absehbar zukünftig größer, da ein Teil der Senioren-Haushalte derzeit gar kein eigenes Auto besitzt. Mit dem Ziel, verstärkt junge Familien anzuziehen, wird sich der Stellplatzbedarf deutlich erhöhen.

Situation der Garagen(höfe)

Im Wohngebiet Am Spitzgrund befinden sich insgesamt 571 Garagen, hauptsächlich in Randlage des Gebietes:

Anzahl der Garagen	Bezeichnung	Lage	Grundeigentum
298	Am Spitzgrund	Ahornstraße	Stadt Coswig
80	Am Spitzgrund	Friedewaldstraße	Stadt Coswig
64 + 4	Am Spitzgrund	Birkenstraße	Stadt Coswig
42		Eschenweg	Stadt Coswig
39		Am weiten Born	privat, Teileigentum
27		Pappelstraße	WGC
17		Moritzburger Straße 90	WBV

Die Garagen wurden zu DDR-Zeiten in Eigeninitiative auf öffentlichem Grund errichtet. Die Garagen standen im Eigentum des Nutzers, das Grundstück jedoch nicht. Nach der politischen Wende im Jahr 1990 war es erforderlich, Garagen und Grundstück eigentumsrechtlich einheitlich zu behandeln. Die Rahmenbedingungen regelt das 1994 in Kraft getretene Schuldrechtsanpassungsgesetz. Die darin enthaltenen Regelungen zum Entschädigungsanspruch und zum Kündigungsschutz sind ausgelaufen. Abrisskosten können bis zum 31.12.2022 bis zur Hälfte an Nutzer weitergegeben werden – danach erlischt dieser Anspruch.

In der Stadt Coswig besteht durch einen Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2005 ein besonderer Kündigungsschutz der Garagen bis zum 31.12.2025. Folge einer Kündigung ab 2026 ist der Übergang des Gebäudeeigentums – die Stadt Coswig - an den Grundstückseigentümer.

Die zwischen der Stadt Coswig und den Garagengemeinschaften geschlossenen Pachtverträge regeln u.a. die ausschließliche Zulässigkeit der Unterstellung von Pkw, Motorrädern und Fahrzeuganhängern sowie den Ausschluss einer Entschädigung für Garagen und bauliche Anlagen im Falle einer Kündigung.

Derzeit ist die Stadt Coswig Grundstückseigentümerin von einem Großteil der Garagenhöfe (488 Garagen). Die Nutzer sind Mitglieder in Garagengemeinschaften. Zwischen den Garagengemeinschaften und der Stadt sind Pachtverträge geschlossen. Bei Weiterveräußerung der Garagen ist gemäß Pachtvertrag ein vierseitiger Vertrag zwischen Stadt Coswig als Grundstückseigentümer, dem bisherigen Nutzer, der Garagengemeinschaft und dem künftigen Nutzer erforderlich.

Die Größe der Garagen ist begrenzt und muss beim Kauf eines Pkw berücksichtigt werden. Für größere oder Familienautos genügt sie häufig nicht. Ein Teil der Garagen wird nicht mehr zum Abstellen der Kfz genutzt. Ein Teil der Garagennutzer wohnt zudem nicht mehr im Gebiet, so dass

diese Garagen nur zum Teil der Deckung des Stellplatzbedarf des Wohngebietes Am Spitzgrund dienen.

3.9.4 Radverkehr

Das Radwegekonzept der Stadt Coswig sieht die Moritzburger Straße als Verbindung zum Stadtzentrum, die jedoch noch nicht durchgängig entsprechend ausgebaut ist. Nach erfolgtem Ausbau der Moritzburger Straße ist diese nun mit Schutzstreifen auf der Fahrbahn ausgestattet. Ein Teil der Radfahrer fühlt sich auf diesen auf der Fahrbahn geführten Schutzstreifen jedoch unsicher.

Alternativen bietet die Verbindung Friedewaldstraße – Hohensteinstraße, welche auf verkehrsärmeren Straßen verläuft bzw. die Verbindung Ahornstraße – Hohensteinstraße, welche über Fuß-/Radwege verläuft und für den Radverkehr ertüchtigt werden müsste.

Anwohner stellen ihre Fahrräder derzeit in den Kellerräumen der Wohnhäuser ab. Dazu müssen Fahrräder eine halbe Treppe getragen werden, was nicht nur für die älteren Bewohner sehr anstrengend ist. Der Pkw ist häufig auf bequemem Weg und schneller erreichbar als das Fahrrad.

3.9.5 Fußverkehr

Haupt- und Wohngebietsstraßen im Wohngebiet besitzen beidseitig Gehwege. Die Straßen der Siedlungshäuser und die Staffelsteinstraße sind Mischverkehrsflächen, welche mit Tempo 30 beruhigt und für Fußgänger nutzbar sind. Die privaten Wohnstraßen der Wohnzeilen sind als Spielstraßen ausgewiesen.

Die das Wohngebiet kreuzende Moritzburger Straße trägt den meisten Verkehr und wurde mit zwei Querungshilfen für Fußgänger ausgestattet.

Fußwege, welche frei von Autoverkehr sind, sind konfliktarm und laden zum Spazieren ein. Derartige Wege existieren

- in Verlängerung der Birkenstraße zur Querung des Lockwitzbaches Richtung Auerstraße
- vom Eschenweg durch das Waldstück zur Straße „Am Spitzberg“ (als Trampelpfad)
- in Verlängerung des Sachsenlaufweges – Pappelstraße als Verbindung zur Kindertagesstätte (als Trampelpfad)
- als Verbindung zwischen Ahornstraße und Lehdenweg (Anbindung der Bahnunterführung Hohensteinstraße)
- in der Grünverbindung zwischen Pflegeheim und Kleingartensparten
- durch die Wohnhöfe der Plattenbausiedlung
- in den Friedewald

4 Zusammenfassung, Stärken und Schwächen

4.1 Stärken / Schwächen, Chancen / Risiken

Eine Betrachtung der Stärken-Schwächen / Chancen-Risiken mit daraus abgeleiteten Planungszielen und Maßnahmen für die Themenfelder Soziales, Freiraum / Ökologie und Infrastruktur / Verkehr ist in Anlage 4 enthalten. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild:

Stärken:

- sehr gute Versorgungslage durch Nahversorgungszentrum „Am Spitzgrund“, Gesundheitszentrum und Dienstleistungszentrum
- gutes Betreuungs- und Bildungsangebot
- gute ÖPNV-Anbindung
- erschwingliche Mieten

Schwächen:

- lagebedingte räumliche Distanz zum Stadtzentrum und Bahnhof
- fehlende Stellplätze für Pkw der Anwohner
- kaum seniorengerechte Wohnungen vorhanden für die große Zahl älterer Bewohner
- große Wohnungen für künftige junge Familien sind nicht vorhanden
- kaum Freizeit- und Integrationsangebote im Wohngebiet (GIHK setzt Schwerpunkt im Wohngebiet „Dresdner Straße“)
- Defizit in der Gestaltung der Wohnhöfe, deren Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Wäsche aufhängen
- Defizit in der Gestaltung der verbindenden Fuß – und Radwege

Chancen:

- Attraktivität des Wohngebietes durch seine Naturnähe

Risiken:

- Gefahr von Gebäudeleerstand infolge der Bevölkerungsentwicklung im Gebiet
- Gefahr des Verlustes der für das Gebiet wertvollen Grünflächen durch den Parkplatzdruck

4.2 Handlungsbedarfe /-felder

Es ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

Grün- und Freiflächen

- Erhaltung von Freiflächen (bestehende Flächenkonkurrenz mit Stellplätzen)
- Gestaltung wohnungsnaher Freiflächen, die für die Bewohner attraktiv nutzbar sind

Bevölkerung und Wohnen

- Schaffung von seniorengerechten Wohnungen
- dem drohenden Leerstand gegensteuern:
- Schaffung von größeren Wohnungen für künftige junge Familien durch Grundrissänderungen
- Sanierung / Umbau von Wohnungen

- Erhalt erschwinglicher Mieten bei Umbaumaßnahmen
- Erhalt von „angemessenem Wohnraum“ für Leistungsempfänger

Verkehr und Mobilität

- Lösung der Stellplatzproblematik / Deckung des Stellplatzbedarfes ggf. durch Parkpaletten
- Reduzierung der im Gebiet abzustellenden Kfz durch attraktive Alternativen zum privaten Pkw (nur ein Auto pro Haushalt)
- Prüfung und effektivere Nutzung der Flächenkapazitäten der Garagenhöfe

Nahversorgung / Dienstleistungen

- Umbau des Dienstleistungszentrums zur Modernisierung (barrierefreie Erreichbarkeit) und Sicherung eines entsprechenden Angebotes im Wohngebiet

5 Strategien und Konzeption

Strategien und Konzepte wurden für die untersuchten Bereiche A und B erstellt.

Der Bereich A umfasst die Wohngebäude in Plattenbauweise der WBV sowie kommunale Grundstücke, wie Garagen und der Spielplatz. Zielstellungen und Maßnahmen werden in den folgenden Kapiteln behandelt.

Der Bereich B umfasst das Pflegeheim der MEISOP gGmbH, die langfristig einen Erweiterungsbedarf für neue Wohn- und Versorgungsformen für ältere und pflegebedürftige Menschen sieht. In einem ersten Schritt wurden Rahmenbedingungen einer möglichen baulichen Erweiterung ermittelt. Diese sind:

- Freihaltung des Parkes
- Freihaltung der Grünverbindung südlich zwischen Pflegeheim / Behindertenwohnheim / Technische Werke Coswig und der Bebauung Hohensteinstraße
- Freihaltung der Grünzäsur zwischen Pflegeheim / Technischen Werken Coswig und der Bebauung Ahornstraße / Pappelstraße
- Option einer neuen / zweiten Zufahrt zum Pflegeheim über die Pappelstraße
- Option: Entwicklung einer Fläche für Solarthermie der Technischen Werke Coswig
- Ausbau / Ertüchtigung von fußläufigen Wegeverbindungen, insbesondere Pappelstraße – Kindertagesstätte

Die ermittelten Rahmenbedingungen sollen Eingang in die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes finden.

5.1 Zielstellungen und Maßnahmen in den Handlungsfeldern

5.1.1 Grüner Stadtteil

Ziel:

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

An die Nähe zum Friedewald, die im Gebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen und die begrünten Wohnhöfe anknüpfend, soll das grüne Erscheinungsbild / Image des Stadtteiles erhalten und gestärkt werden. Die Bewohner wissen die Naturnähe zu schätzen und nehmen die Distanz zum Stadtzentrum in Kauf.

Die Wohnhöfe sollen den Anwohnern künftig stärker als wohnungsnaher Freiraum zur Verfügung stehen und Nutzungen wie Sitzbereiche, Spielflächen für Kleinkinder und Wäscheplatz aufnehmen. Bei Bedarf ist auch das Stadtgärtnern in Trägerschaft eines Vereines oder einer Interessengemeinschaft vorstellbar. Unmittelbar vor den Wohnhäusern sollen künftig nur Kurzzeitparkplätze und barrierefreie Stellplätze angeboten werden. Sind die Zufahrtstraßen auch weiterhin als Spielstraßen ausgewiesen, entstehen attraktive und sichere Freiräume.

In der Nähe zum Hauseingang können Gemeinschafts-Fahrradgaragen einen bequemen Zugang zum Rad bieten. Rollatoren und Kinderwagen können hier ebenso einen Platz finden. In Abhängigkeit der städtebaulichen Gegebenheiten sollen in zumutbarer Entfernung ebenerdige Parkplätze erhalten und ertüchtigt sowie Parkpaletten errichtet werden.

Müllplätze werden bereits im Bestand von mehreren Hauseingängen gemeinschaftlich genutzt – an diesem Prinzip sollte festgehalten werden, wobei deren Lage im Einzelnen überprüft werden sollte.



Abb. links:
beispielhafte Gestaltung
der Wohnhöfe
Moritzburger Straße 73
bis 77 (ohne Maßstab)

5.1.2 Bevölkerungs- und Wohnungsmix

Ziel:

- Umbau von Wohnungen für verschiedene Bedürfnisse (seniorengerecht, groß, barrierefrei, angemessen, mit Balkon, Aufzug)
- Erhalt von angemessenem Wohnraum für Leistungsempfänger

Zielkonflikt:

- Höhe der Mieten nach Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

Lösungsansatz:

- Umbaumaßnahmen verschiedenen Umfangs / Aufwandes an den Wohngebäuden zur Verbreiterung des Angebotes

Es besteht das Ziel, im Wohngebiet eine gemischte Bevölkerungsstruktur aufzubauen. Bewohner verschiedenen Alters und verschiedener Einkommen sollen eine Wohnung passender Größe, Ausstattung und Miete finden. Bei Umbaumaßnahmen sollen insbesondere auch Angebote für einkommensschwache Haushalte erhalten werden.

Dazu sollen einzelne Wohnhäuser umfassend umgebaut werden: Anbau eines Aufzuges, barrierefreie Wohnungen, ggf. Aufstockung, andere werden nur mit geringem Aufwand saniert.



Bestand mit
3 Zweiraumwohnungen

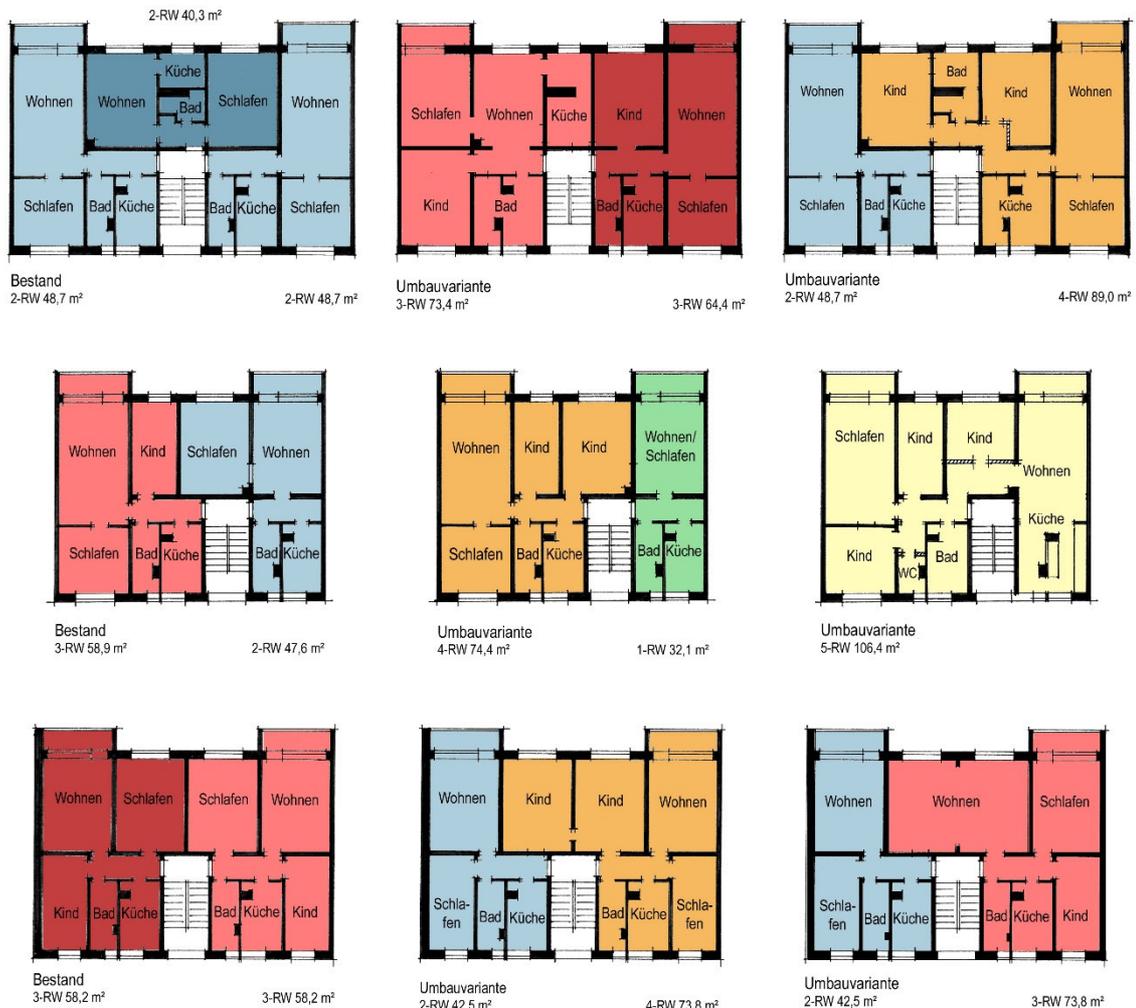
Variante mit
2 Dreiraumwohnungen

Variante mit
Zwei-/ Vierraumwohnung

Abb.: Beispiel eines Komplettumbaus (Studie IGC, ohne Maßstab)

Bei einem Komplettumbau können ein Aufzug angebaut, Wohnungen zusammengelegt und deren Zuschnitt geändert werden. Dadurch entstehende barrierefreie Wohnungen ergänzen das Angebot. Durch höhere Mietkosten werden diese komplett umgebauten Wohnungen eher für mittlere Einkommen geeignet sein. Bedingung ist ein kompletter Leerzug des Gebäudes.

Bei der Mehrzahl der Wohnhäuser werden Renovierungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand durchgeführt. Dies sind Renovierung leerstehender Wohnungen vor Neubezug, Wohnungszusammenlegungen, laufende Sanierungen ohne Anbau eines Aufzugs.



links: Bestandsgrundrisse Mitte und rechts: Umbauvarianten
(grün: 1-RW, blau: 2-RW, rot: 3-RW, orange: 4-RW, gelb: 5-RW)

Abb.: Varianten für etagenweise Wohnungszusammenlegungen (ohne Maßstab)

Die Varianten für Wohnungszusammenlegungen berücksichtigen die Grenzen für angemessenen Wohnraum für Leistungsempfänger.

Es empfiehlt sich, in den unteren Etagen kleinere, für Senioren geeignete Wohnungen zu erhalten und Wohnungszusammenlegungen in den oberen Etagen vorzunehmen, die für Jüngere besser erreichbar sind.

Die Erfahrung der WBV zeigt, dass im Bestand insbesondere die kleinen Zweiraumwohnungen von ca. 40 qm (Bsp. oben links) gefragt und geeignet bzw. angemessen für einen 1-Personen-Haushalt sind. Diese Wohnungen können in den unteren Etagen erhalten werden, in denen die Brüstung unter 8 m über dem Gelände liegt, da die Feuerwehr bis in diese Höhe ohne Hubrettungsfahrzeug anleiten kann (vgl. § 5 SächsBO).

5.1.3 Mobilität

Ziel:

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

Die Lage des Wohngebietes am Stadtrand und seine günstige Verkehrsanbindung machen es attraktiv für Einwohner, die auf das eigene Auto angewiesen sind (siehe auch Kap. 3.9.3).

Es besteht eine gute ÖPNV-Anbindung, die in Abstimmung zwischen der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH und Stadt Coswig bedarfsweise angepasst werden kann.

Fußwege sind vorhanden, eine Erneuerung und partielle Ergänzung ist erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auf eine barrierearme Ausführung und ausreichende Beleuchtung zu achten.

Radfahren kann durch separate Radwege jenseits der Pkw- und Lkw-befahrenen Straßen attraktiver gestaltet werden. Aus dem Wohngebiet bietet sich hierfür der Ausbau der Verbindung zur Hohensteinstraße an. Auf diesem Weg sind auch die weiterführenden Schulen gut und sicher erreichbar. Das Fahrrad sollte mindestens ebenso komfortabel abstell- und erreichbar sein wie der Pkw.

Häufigeres Zu-Fuß-Gehen und Radfahren hat Vorteile für die Gesundheit der Bevölkerung (sichere Wege vorausgesetzt), wirkt sich günstig auf ein gesundes Stadtklima aus und kann den Zweitwagen entbehrlich machen (Stichwort Stellplatzzahl).

Ziele für die Verkehrsarten sind:

MIV – Motorisierter Individualverkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des bestehenden Straßennetzes, auch der Ausweisung der Spielstraßen vor den Wohnblöcken - Sicherung des ruhenden Verkehrs (siehe folgender Abschnitt „Stellplatzkonzept“) - Unterstützung von Carsharing
ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Verkehrsanbindung zu Innenstadt und Bahnhof
Radverkehr	<ul style="list-style-type: none"> - sichere Wege (Wegeführung, Breite, Belag, Beleuchtung) - Angebot von Wegen jenseits von Straßen in Ergänzung zu den straßenbegleitenden Wegen - Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl, bequeme und sichere Erreichbarkeit
Fußverkehr	<ul style="list-style-type: none"> - sichere Wege (Wegeführung, Breite, Belag, Beleuchtung) - Angebot von Wegen jenseits von Straßen in Ergänzung zu den straßenbegleitenden Wegen - Anbindung an Wanderwege im Friedewald

...

5.1.4 Ruhender Verkehr (Stellplätze)

Ziel:

→ Deckung des Stellplatzbedarfes

Zielkonflikt:

→ Flächenkonkurrenz zwischen den fehlenden Stellplatzflächen und den wertvollen Grün- und Freiflächen

Lösungsansatz:

- 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

In Anbetracht der derzeitigen und zukünftig absehbaren Stellplatznot besteht das Ziel, eine ausreichende Anzahl von Kfz-Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Um ansprechende wohnungsnah Grünflächen zu sichern, soll der Flächenverbrauch für das Parken begrenzt werden. Ein Angebot von 1 Stellplatz für 1 Wohnung wird angestrebt (unterer Richtwert nach SächsBO). Attraktive Alternativen zum Pkw sind erforderlich, um die Zahl der Pkw bei 1 pro Haushalt zu begrenzen!

Es besteht ein Stellplatzbedarf verschiedener Nutzergruppen, der wie folgt gedeckt werden soll:

Nutzergruppe	Zeitraum	Bereitstellung
Bewohner	v.a. Abend-/ Nachtstunden	- 1 Stellplatz pro Wohnung (Vermieter) - v.a. in Parkpaletten (Vermieter und Gemeinde) - teils auf ebenerdigen Parkplätzen (Vermieter)
Besucher und Gäste	v.a. tags	- ebenerdige Gäste-Parkplätze (Vermieter)
Dienstleister, z.B. Pflegedienste, Lieferanten, Handwerker	tags	- ein Kurzzeitparkplatz (1/2 Stunde) vor dem Wohnhaus (Vermieter)
Kita: Hol- und Bringeverkehr	Stoßzeiten	- Kurzzeitparken auf Parkplatz vor der Kita (Gemeinde)
Turnhalle: Vereinssport	Abendstunden	- Parkplatz vor der Turnhalle
Beschäftigte	tags	- auf dem Grundstück der Gewerbeeinheit nachzuweisen
Kunden, Patienten	tags, zeitlich befristet - ca. bis 2 Std.	- auf dem Grundstück der Gewerbeeinheit nachzuweisen
Nahversorgungszentrum	Mo-Sa 8.00 - 20.00 Uhr	- eigenes Grundstück

Stellplatzbedarf

Die Bereitstellung von einem Stellplatz pro Wohnung ist Mindestmaß nach Richtzahlentabelle der Sächsischen Bauordnung. In der Praxis wird ein Pkw pro Haushalt nur ausreichen, wenn eine **Stadt der kurzen Wege** (Vermeidung von Kfz-Verkehr durch kurze Distanzen zwischen Wohnung und Arbeit, Nahversorgung, Dienstleistungen, Freizeitangeboten, Kinderbetreuung, Bildungseinrichtung) angestrebt wird, der **Nahverkehr** bedarfsgerechte Angebote bereithält und angenommen

wird und **gute Fuß- und Radwege** existieren. Ein Angebot bzw. die Nutzung von **Carsharing** würden die Zahl der privaten Pkw und die Zahl der insgesamt abzustellenden Pkw senken.

Wird zur Umsetzung eines Bauvorhabens ein Bauantrag gestellt, verlangt die Sächsische Bauordnung den Nachweis ausreichender Stellplätze für Pkw und Abstellplätze für Fahrräder. Die Stellplätze müssen dann auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen oder auf anderen Grundstücken rechtlich gesichert werden (Baulast).

Möglichkeiten und Konflikte bei der Deckung des Stellplatzbedarfes

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes wurden verschiedene Ideen diskutiert, die hier kurz vorgestellt werden:

- | | |
|---|--|
| Anlage ebenerdiger Stellplätze (Parkplätze) | → erhebliche Neuversiegelung der Freiflächen zwischen den Wohngebäuden erforderlich zur Schaffung neuer Stellplätze
→ Flächenkonkurrenz zwischen Stellplätzen und Freiflächen
→ die begrünten Freiflächen machen das Wohngebiet attraktiv
→ Versiegelung der Wohnhöfe wäre eine erhebliche Minderung der Wohnqualität |
| Erhalt der Garagen | → Zahl der Stellplätze pro Fläche gleicht der bei ebenerdigem Parken
→ Auf Grund der derzeitigen Pachtverträge bzw. im Falle einer bloßen Verlängerung der Pachtverträge ist es im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nicht möglich, die Stellplätze in den Garagen dem Bauvorhaben zuzuordnen.
→ vertragliche Sicherstellung, dass die Garagen a) zur Abstellung von Pkw genutzt werden und b) von den Mietern des Spitzgrundes genutzt werden (durch Kündigung und Neuvermietung?)
→ Größe der Garagen muss beim Pkw-Kauf berücksichtigt werden
→ Möglichkeit, ergänzend ein Fahrrad unterzustellen ist unwahrscheinlich auf Grund der geringen Garagengröße |
| Anlage von gestapelten Parkieranlagen (Parkhäuser, -paletten) | → größere Stellplatzzahl pro zur Verfügung stehender Fläche als bei ebenerdigem Parken
→ Höhe abhängig von umliegender Bebauung und erforderlicher Stellplatzanzahl
→ Minimierung der Flächenversiegelung als Beitrag zum Erhalt wertvoller Frei- und Grünflächen sowie zum Umwelt- und Klimaschutz |
| Abriss von Wohnhäusern zu Gunsten von Parkpaletten | → nicht darstellbar, da der Wohnraum nachgefragt und benötigt wird
→ Erhalt von Gebäudesubstanz statt Neubau spart Ressourcen
→ Überlegung kann bei großem Gebäudeleerstand und Vermietungsproblemen neu erfolgen |

Im **Ergebnis** der Diskussion wird ein Parkraumkonzept vorgeschlagen, welches eine Kombination vorsieht aus:

- der Errichtung von Parkpaletten zur Deckung des größten Bedarfes
- dem Erhalt und der sparsamen Ergänzung ebenerdiger Stellplätze
- einem zumindest temporären Erhalt von ausgewählten Garagen

Eine Doppelnutzung von Stellplätzen (z.B. tags für Besucher/Kunden und nachts für Anwohner) wäre sinnvoll, um Baukosten und versiegelte Fläche zu sparen. Sie wird im Wohngebiet dann zu Konflikten führen, wenn insgesamt nicht genügend Stellplätze zur Verfügung stehen. Wenn vorgesehen ist, Stellplätze den Wohnungen zuzuordnen oder zu vermieten, ist eine Doppelbelegung kaum möglich, dann werden jedoch Stellplätze in den Tagstunden unbesetzt bleiben.

Die zumutbare Entfernung zum Parkplatz ist einzelfallbezogen verschieden, liegt jedoch in der Regel nicht über 500 m (Richtwert der VwVSächsBO, Nr. 49). Mit den vorgesehenen Quartiers-Parkpaletten kann diese Entfernung größtenteils unterschritten werden.

Parkraumkonzept

Das Parkraumkonzept muss die Zahl der Wohnungen **nach** erfolgten Umbaumaßnahmen berücksichtigen: Dies sind nach Stand der derzeitigen Planung insgesamt 806 – also ca. 800 – Wohnungen im vertieften Bereich A sowie 4-5 Gewerbeeinheiten im Dienstleistungszentrum. Die Zusammenlegung von Wohnungen im Bestand ist hier noch nicht berücksichtigt.



Abb.: Luftbild mit Abgrenzung der Quartiere I bis IV des Bereiches A

[Quelle Luftbild vom 21.6.2017: Geoportale Landkreis Meißen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen]

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes im vertieften Bereich A werden folgende Parkieranlagen vorgeschlagen:

A-I	Geplante Parkpalette am Dienstleistungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> - Teilabriss Wohngebäude Moritzburger Str. 73 a, b - Angebot von 33 St für das Dienstleistungszentrum (Beschäftigte, Kunden, Mieter gemäß Bauantrag) - Angebot von 85 St für Mieter der WBV 	(19 St für Gewerbe) 14 St Mieter DZ 87 St für Mieter
A-I	Geplante Parkpalette Eschenweg	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Parkpalette auf jetzigem ebenerdigen Parkplatz - Angebot von 40 St für WEG Siedlerstr. und von 50 St für Mieter der umliegenden Wohngebäude 	90 St
A-I	Bestehende ebenerdige Parkplätze vor Moritzburger Str. 79	<ul style="list-style-type: none"> - St im Bestand für Mieter Moritzburger Str. 79 	51 St

A-I	Geplante ebenerdige Parkplätze zu Moritzburger Str. 73-77	<ul style="list-style-type: none"> - 1-2 Kurzzeitparker pro Wohngebäude - ca. 20 barrierefreie St vor den Wohngebäuden - 15 Besucher-St auf ebenerdigen Parkplätzen parallel zur Moritzburger Str. - (4 barrierefreie St hinter dem Dienstleistungszentrum für Kunden) 	43 St
A-I	Bestehende ebenerdige Stellplätze WEG Eschenweg	<ul style="list-style-type: none"> - 67 St im Bestand der WEG Eschenweg (Sondernutzungsrechte im Grundbuch) 	67 St
A-I	Garagenhof Eschenweg	<ul style="list-style-type: none"> - Abriss der 42 bestehenden Garagen und Zurücknahme der Versiegelung am Siedlungsrand zum Grünzug Lockwitzbach - optionale Anlage von 53 ebenerdigen, begrünten, teilversiegelten Stellplätzen zur Erweiterung des Parkplatzes der WEG Eschenweg an Stelle des Garagenhofes Eschenweg im Falle des Flächenerwerbes durch die WEG - Umsetzung muss durch die WEG Eschenweg geprüft werden, um deren Stellplatzbedarf wohnungsnah zu decken 	53 St
A-I	Garagenhof Birkenstraße	<ul style="list-style-type: none"> - temporär Erhalt der 68 Pachtgaragen bis zur Deckung des Stellplatzbedarfes im Gesamtgebiet - Abriss und Neubebauung zur Abrundung der Wohnbebauung Birkenstraße (wenn der Stellplatzbedarf für das Wohngebiet anderweitig gedeckt werden kann) - bei Abriss und Neubebauung können Besucher-St neben der Parkpalette Eschenweg angeboten werden 	68 St
A-II	Geplante Parkpalette Friedewaldstr.	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Parkpalette an Stelle des Garagenhofes Friedewaldstraße - Angebot von St für die Mieter Moritzburger Str. 98/100, Friedewaldstr. 3-9, ergänzend für Teil der Mieter Moritzburger Str. 96 - Mieter der WBV und der WGC betroffen - als Maßnahmeträger kommt nach einem Verkauf des Grundstückes ein Wohnungsunternehmen in Frage, das die Stellplätze dann wohnungsgebunden nutzen kann; alternativ die Stadt Coswig als derzeitiger Grundstückseigentümer 	176 St
A-II	Bestehende ebenerdige Stellplätze am Wohnweg hinter der Friedewaldstr. 3-9	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt, ggf. Neuordnung der Querparker am Wohnweg hinter der Friedewaldstraße 3-9 - die jetzigen Längsparker stehen unter dem Vorbehalt der Zufahrt und Aufstellung der Feuerwehr und sind hier nicht eingerechnet 	40 St

A-III	Bestehende Stellplätze und Garagen hinter der Moritzburger Str. 90	- 17 Garagen + 32 St hinter Moritzburger Str. 90 - 13 Querparker Platanenweg - langfristig wird sich ggf. der Bedarf einer Parkierungsanlage ergeben; im Quartier A-III ist deren Einordnung jedoch kritisch, weil wertvolle Freiflächen aufgegeben werden müssten	62 St
A-IV	Bestehende ebenerdige Stellplätze WEG Siedlerstr.	- 50 St im Bestand	50 St
	Summe		801 St

St ... Stellplätze

Die Gesamtzahl der im Neuordnungskonzept vorgeschlagenen Stellplätze entspricht etwa der Wohnungszahl. In die Gesamtzahl sind jedoch Kurzzeit- und Besucherstellplätze einbezogen, die nicht wohnungsgebunden vergeben werden können. Um jeder Wohnung einen wohnungsgebundenen Stellplatz anbieten zu können, fehlt eine weitere Parkierungsanlage.

Die Doppelnutzung von Stellplätzen (tags Kunden, nachts Bewohner) ist nicht praktikabel, wenn Stellplätze den Wohnungen zugeordnet werden sollen.

Die Geschossigkeit/Höhe der Parkpaletten ist variabel, sollte aber für das Stadtbild verträglich sein.

Im öffentlichen Straßenraum stehen ca. 25 weitere Stellplätze zur Verfügung – diese sind im Mietvertrag und im Baugenehmigungsverfahren den Wohnungen nicht zuordenbar und sollten eher Besuchern zur Verfügung stehen.

Die 39 Stellplätze im Garagenhof Am weiten Born bleiben hier unberücksichtigt, da sie sich in Privateigentum befinden und dadurch der Zuordnung zu den Wohngebäuden entziehen.

Es ist dringend erforderlich, zukünftig und fortlaufend Alternativen zum eigenen Pkw zu prüfen, um die Wohnqualität im Gebiet nicht durch dominante Stellplatzanlagen zu beeinträchtigen.

Zusammenfassung

- Schaffung von 1 Stellplatz pro Wohnung
- Angebot wohnungsnaher Stellplätze im Quartier („zumutbare Entfernung“)
- vorzugsweise Stapelung von Stellplätzen (Parkhaus / Parkpalette) zur Minimierung des Flächenverbrauches
- Abriss von Einzelgaragen zu Gunsten von Quartiersgaragen als Parkhaus / Parkpalette
- ergänzende ebenerdige Parkplätze, insbesondere für Kurzzeitparker, Besucher und für die barrierefreie Nutzung

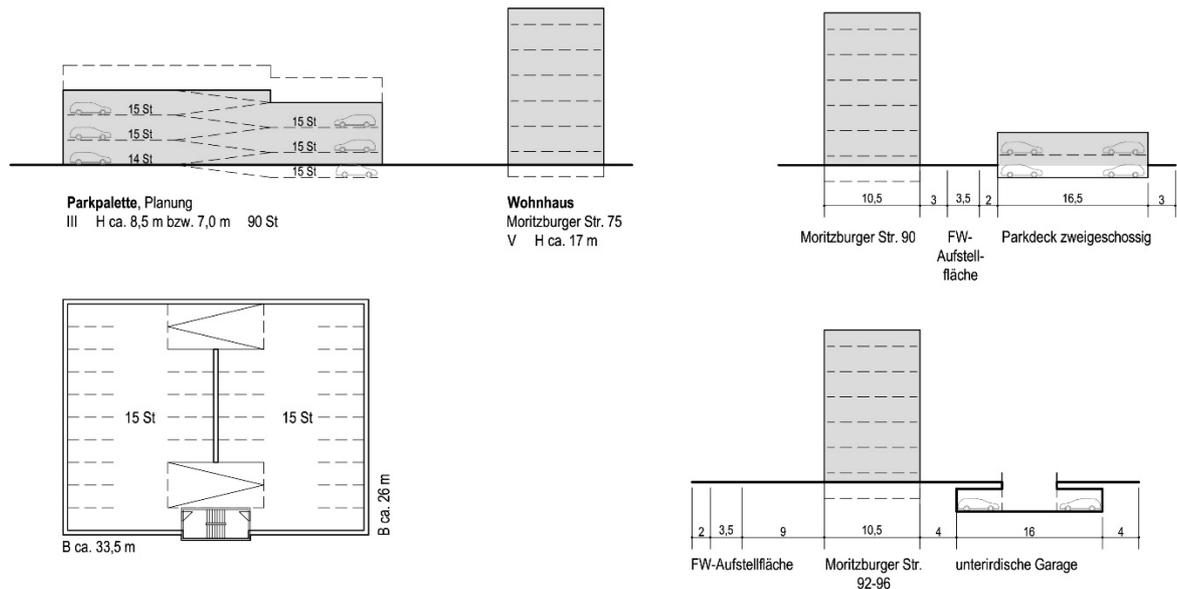


Abb.: Prinzipdarstellung für die mögliche Unterbringung der Pkw in Parkpaletten (links), Parkdecks oder unterirdisch (rechts)

Betrachtung der Garagenhöfe

Zu den vier Garagenhöfen auf städtischem Grund sind zukünftig grundsätzlich folgende Möglichkeiten denkbar:

- Erhalt, Verpachtung und Instandhaltung der Garagenstandorte durch die Stadt als Grundstückseigentümer – eine bloße Verlängerung der Pachtverträge ist trotzdem nicht möglich, da sichergestellt werden soll, dass die Garagen den Stellplatzbedarf des Gebietes decken und die Garagen den Wohnungen zugeordnet werden
- Verkauf der Garagenstandorte an eine Garagengemeinschaft zur weiteren Nutzung als Garagen – hier muss jedoch vertraglich bzw. grundbuchrechtlich sichergestellt werden, dass die Garagen den Stellplatzbedarf des Gebietes decken und die Garagen den Wohnungen zugeordnet werden
- Verkauf der Garagenstandorte an ein Wohnungsunternehmen zur Schaffung wohnungsgebundener Stellplätze
- Abriss und anderweitige bauliche Nutzung der Garagenstandorte (z.B. Parkdeck oder Wohnbebauung) nach Vertragsbeendigung durch die Stadt Coswig als Grundstückseigentümer

Ein einzelner Verkauf der Garagen an die jetzigen Pächter ist möglich, wird aber nicht angestrebt, da sich die Grundstücke dann einer einheitlichen Nachnutzung entziehen und es nicht möglich ist, die Garagen den Wohnungen zuzuordnen bzw. beim Baugenehmigungsverfahren anzurechnen.

Die Deckung des Stellplatzbedarfes im Wohngebiet (mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung) ist bei gleichzeitigem Erhalt der Garagen und der Grünflächen nicht befriedigend lösbar.

Garagenhof Ahornstraße (298 Garagen, Bereich C)

Der Garagenhof Ahornstraße ist der größte im Wohngebiet Am Spitzgrund. Inwieweit er den Bedarf des Bereiches C (Wohnquartiere Ahorn-/ Pappelstraße) deckt, kann nicht beurteilt werden. Da Bereich C in die vertiefende Untersuchung nicht einbezogen war, kann keine Aussage über dessen Zukunft getroffen werden. Folgende Rahmenbedingungen bestehen:

- Lage zwischen Bahn und Wohnquartier Ahorn-/Pappelstraße (WGC)
- grundsätzlich langfristige Eignung als Standort für den ruhenden Verkehr (großer Bedarf an Parkplätzen auch im Bereich C, durch Bahn lärmbelastete Fläche)

- langfristige / temporäre Weiternutzung als Garagenhof oder Abriss und Neubebauung durch eine hochbauliche Parkierungsanlage durch die WGC als Vermieter im Bereich C denkbar (dabei wäre die potenziell lärmabschirmende Wirkung einer hochbaulichen Variante positiv zu bewerten)
- Bereich C wurde im vorliegenden SEKO nicht vertieft bearbeitet, ein Stellplatzkonzept ist erforderlich

Elektromobilität

Der Nachfrage nach Lademöglichkeiten für Pkws, E-Bikes und Krankenfahrstühlen stehen die Stadtwerke Elbtal GmbH aufgeschlossen gegenüber. Dieser Aspekt ist in die Umsetzungsplanung einzubeziehen.

5.1.5 (Nah-) Versorgung

Ziel:

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

Eine gesicherte Versorgung des Wohngebietes mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Ärzten, Kindertagesstätte und Bildungseinrichtung macht das Wohngebiet attraktiv. Außerdem wird es dazu führen, dass die Wege dorthin zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können.

Das Dienstleistungszentrum (Moritzburger Straße 73) bedarf einer umfassenden Modernisierung, um auch zukünftig Räume für Dienstleister, Therapeuten und Ärzte zu bieten. Daher ist der Einbau eines Aufzuges, die Aufstockung des Gebäudes um Wohnraum sowie die Bereitstellung von erforderlichen Stellplätzen geplant.

5.1.6 Soziales

Ziel:

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

Eine Durchmischung verschiedener Altersgruppen und Einkommen kann durch passende Wohnungsangebote unterstützt werden (Ausstattungsgrad, Größe der Wohnungen nach Möglichkeit im gleichen Aufgang /Quartier – siehe Kap. 5.1.2).

Seitens der Bewohner des Spitzgrundes besteht der Wunsch, das Miteinander und die Nachbarschaftshilfe durch die Schaffung von Treffpunkten der Nachbarschaft zu fördern.

Kleinräumig kann dazu schon eine Bank vor dem Hauseingang bzw. im gemeinsamen Wohnhof beitragen, die Treff- und Kommunikationsort der Bewohner ist.

Eine Begegnungsstätte als Gemeinschaftsraum für alle Generationen, ähnlich dem ehemals im Gebiet „Am Spitzgrund“ bestehenden Treffpunkt bzw. dem Stadteilladen im Wohngebiet „Dresdner Straße“, kann Raum für Veranstaltungen, Angebote, Spielenachmittage, Handarbeitstreffs, Musizieren, Computerkurse, Schul-/Hausaufgabenhilfe, Filme und Vorträge sein. Dieser sollte als Begegnungsraum für alle Bewohner des Spitzgrundes – Mieter der WBV, WGC, Siedlungshäuser – offenstehen. In welchen Räumen, in welcher Trägerschaft und mit welchen Akteuren eine solche Begegnungsstätte sinnvoll betrieben werden kann, muss noch ausgelotet werden.

5.2 **Maßnahme- und Umsetzungskonzept**

Aus den vorgenannten Zielstellungen und Maßnahmen wurde ein Umsetzungskonzept, ein Baustufenplan erarbeitet. Dieser ordnet geplante Maßnahmen in drei Baustufen, welche laufend überprüft

und bei Erfordernis verändert werden können. Konkrete Maßnahmen beziehen sich auf den Bereich A, welcher im Eigentum der WBV und der Stadt Coswig steht.

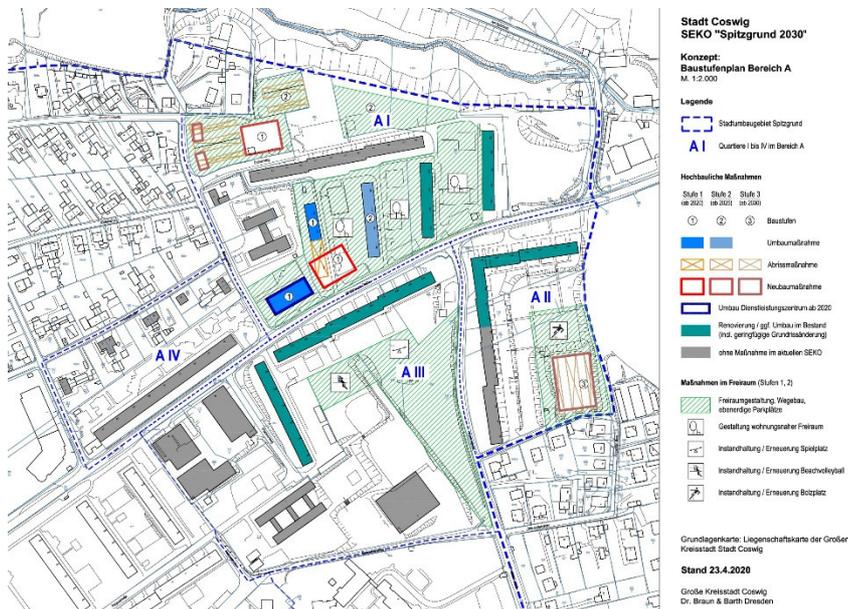


Abb. links:
Baustufenplan
(ohne Maßstab)

Übersicht zur stufenweisen Umsetzung:

Quartier	Baustufe	Maßnahme
A I	①	<ul style="list-style-type: none"> - Umbau / Aufstockung des Dienstleistungszentrums (DZ) Moritzburger Str. 73 - Errichtung einer Parkpalette für das DZ und die Mieter der WBV - Abriss der Moritzburger Str. 73 a, b, Umbau der Moritzburger Str. 73 c, d (2-2-2-RW zu 2-3-4-RW), Freiraumgestaltung
	①	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung einer Parkpalette neben dem Garagenhof Eschenweg auf jetzigem Parkplatz
A I	②	<ul style="list-style-type: none"> - Umbau Moritzburger Str. 75 (2-2-2-RW zu 2-3-4-RW), Freiraumgestaltung
	②	<ul style="list-style-type: none"> - Kündigung und Abriss der Garagenhöfe am Eschenweg (ab 2026) - Freiraumgestaltung / Wegebau nördlich des Eschenweges
A II	③	<ul style="list-style-type: none"> - Kündigung und Abriss Garagenhof Friedewaldstraße - Errichtung einer Parkpalette Friedewaldstraße - bedarfsweise Aufwertung der Sportfläche (Bolzplatz)

Parallel und ohne Einordnung in Baustufen sollen die Renovierung und der bedarfsweise **Umbau von Wohnungen im Bestand** stattfinden. Das bedeutet, dass die Häuser bewohnt bleiben und bauliche Maßnahmen auf leerstehende Wohnungen beschränkt werden. Dabei sind geringfügige Grundrissänderungen möglich. Ein Anbau von Aufzügen zur bequemer Erreichbarkeit der Wohnungen ist hier nicht beabsichtigt, da wirtschaftlich nicht vertretbar, wenn angemessene Mieten erhalten werden sollen. Vielmehr sollen in den unteren Etagen seniorengerechte und in den oberen Etagen größere Wohnungen angeboten werden.

Die laufende Instandhaltung von Geräten des kommunalen Spielplatzes und der Sportflächen sowie deren Aufwertung und Umgestaltung bei größerem Erneuerungsbedarf sind ebenfalls ohne zeitliche Zuordnung durch die Stadt Coswig beabsichtigt.

5.3 Finanzierungskonzept

Die Ziele des SEKO – Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen, Gestaltung der Freiräume, Verbesserung von Wegebeziehungen – sind geeignet, eine Förderung über das Städtebaulichen Förderprogramm „Stadtumbau Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zu beantragen. Eine Programmausschreibung des Sächsischen Ministeriums für Regionalentwicklung ist voraussichtlich im Herbst 2020 zu erwarten. Eine Vorabstimmung über einen möglichen Antrag auf Programmaufnahme hat im März 2020 mit der Sächsischen Aufbaubank (SAB) als Förderinstitut des Freistaates Sachsen bereits stattgefunden.

Voraussetzungen hierfür sind ein Entwicklungskonzept für den Stadtteil mit Abgrenzung des beantragten Fördergebietes und Zusammenstellung der abgeleiteten geplanten Maßnahmen. Der zeitliche Horizont zur Umsetzung der beantragten Maßnahmen soll bei etwa 10 Jahren liegen.

Die sozialen Aspekte können durch das GIHK-Gebiet unterstützt werden. Aus dem SEKO ergibt sich diesbezüglich der Bedarf nach Angeboten bzw. einem Begegnungsraum im Wohngebiet „Am Spitzgrund“. Lassen sich Angebote durch die Unterstützung und Mitarbeit von lokalen Akteuren / Bewohnern umsetzen, wäre dies eine Bereicherung für das Miteinander im Wohngebiet.

5.4 Berücksichtigung von Querschnittsthemen

5.4.1 Umwelt- und Klimaschutz

Der Umwelt- und Klimaschutz beginnt mit der Erhaltung der bestehenden wertvollen Ressourcen: im Gebiet sind dies die **Grün- und Freiflächen**. Neben ihrer vorteilhaften Auswirkung auf das Wohlbefinden der Bewohner ergeben sich positive Effekte auf das Stadtklima, auf Grundwasser und Boden.

Mit dem Konzept soll eine umweltfreundliche **Mobilität** gefördert werden, bei der an erster Stelle die Wahl des Fortbewegungsmittels steht: Fuß- und Radverkehr sollen durch kurze Wege zu den Zielpunkten, ein verbessertes Angebot an sicheren Fuß- und Radwegen, eine bequeme Erreichbarkeit des Fahrrades gestärkt werden. Radfahren und Zufußgehen fördert zudem die Gesundheit der Menschen. Ein bedarfsgerechtes ÖPNV-Angebot soll erhalten bzw. geschaffen werden.

Ergänzend soll eruiert werden, ob im Wohngebiet ein Bedarf an Ladesäulen für Elektroautos besteht und wo dieser sinnvoll gedeckt werden kann.

Ein Carsharing-Angebot für Coswig war bereits im Gespräch – die gemeinsame Nutzung von Autos senkt die Gesamtzahl der Pkw.

Die Dächer der Parkpaletten sind geeignet, Photovoltaik-Elemente aufzunehmen – dies soll bei der Umsetzung der Anlagen geprüft werden. Die Sonne steht als **regenerativer Energieträger** unbegrenzt, umweltfreundlich und kostenlos zur Verfügung.

Die Nutzung der Dachflächen der vorhandenen Wohnhäuser ist durch deren materialsparende Bauweise nur sehr begrenzt möglich.

5.4.2 Barrierefreiheit

Nach Umbau der Moritzburger Straße 73 c-d können barrierefreie Wohnungen im Gebiet angeboten werden. Ein barrierearmer bzw. im unmittelbaren Umfeld barrierefreier Freiraum soll durch entsprechende Stellplätze, Wege, abgesenkte Borde realisiert werden.

Der Umbau des Dienstleistungszentrum dient der barrierefreien Erreichbarkeit der Räume und Praxen. Die in den aufgestockten Etagen entstehenden Wohnungen sind barrierearm (mit Aufzug erreichbar und schwellenfrei) geplant.

5.5 **Bürgermitwirkung / bürgerschaftliches Engagement**

Die Beteiligung der Bürger wurde im Rahmen des SEKO durch eine Bürgerveranstaltung zur Entwicklung des Wohngebietes angeschoben. Die Entwicklung des Wohngebietes und der Umbauprozess betreffen die Anwohner unmittelbar, daher sollen die geplanten Maßnahmen kommuniziert und besprochen werden. Es werden regelmäßig verschiedene Interessen aufeinanderstoßen, die es abzuwägen gilt.

Den Umbau der Gebäudesubstanz werden Eigentümer nach Bedarf und wirtschaftlichen Möglichkeiten vornehmen. Anwohnern soll insbesondere bei der Gestaltung der Wohnhöfe eine Möglichkeit der Mitbestimmung und Mitwirkung gegeben werden.

Im ersten Schritt gab es im Dezember 2019 die erste intensive Einbeziehung der Anwohner und Bürger Coswigs, um deren Anregungen und Hinweise aufzunehmen und in das Konzept einfließen lassen zu können. Dazu erfolgte eine Beteiligung der Mieter der WBV, die als Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtteil Spitzgrund im Saal des Pflegeheimes der MEISOP stattfand. Aufgrund des großen Interesses wurden zwei Veranstaltungen durchgeführt. Der Vorstellung der bisherigen Analyseergebnisse, ausgewählter Handlungsfelder und erster Umbauideen folgte eine angeregte Diskussion. Im Anschluss an die Veranstaltungen wurden die Unterlagen im Bauamt der Stadt Coswig ausgelegt und die Anwohner und alle Bürger Coswigs hatten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Das SEKO zum Wohngebiet Spitzgrund stieß auf großes Interesse und die Stadt erhielt eine große Zahl von Stellungnahmen. Im Folgenden werden die Anregungen und Hinweise der Bürger und lokalen Akteure nach Themenfeldern zusammengefasst – unabhängig von deren Umsetzbarkeit im Stadtumbaugebiet:

5.5.1 Grüner Stadtteil / Umwelt / Klima

- grüne Lage des Spitzgrundes liegt den Bewohnern am Herzen
- Wunsch nach Erhaltung des Grüns
- Vorschlag von Begrünung und/oder Solaranlagen auf dem Dach von Parkpaletten sowie auf dem Dach der neuen Sporthalle am Sachsenlaufweg
- Vorschlag von Fassadenbegrünung
- Vorschlag einer Schmetterlingswiese auf der Grünfläche hinter der Friedewaldstraße 3-9 (Projekt „Puppenstuben gesucht – Blühende Wiesen für Sachsens Schmetterlinge“)
- insektenfreundliche Straßenbeleuchtung, die nur Straße und Gehwege beleuchtet und die Lichtverschmutzung verringert
- Erhalt des Wäldchens zwischen Moritzburger Straße und Am Spitzberg wird begrüßt

5.5.2 Ausstattung / Freiflächennutzung

- Befürwortung des Urban Gardening (Stadtgärtnern)
- einige Rabatten vor den Häusern werden jetzt schon von Anwohnern gepflegt – Lösung zur Bewässerung gewünscht (separater Wasserzähler im Keller, damit Wasser dort geholt werden kann)

- Pflanzung von Obstbäumen und -sträuchern an Stelle von Ziergehölzen (letztere vogel- und insektenfreundlich)
- Wunsch nach viel mehr Bänken im Wohngebiet entlang der Straßen, an den Grünstreifen, in Hausnähe als Treffpunkt der Nachbarn, auch außerhalb an Wanderwegen, am Hang zum Spitzgrundteich, am Spielplatz zwischen Moritzburger und Friedewaldstraße; schattige Lage günstig
- Wunsch nach Treffpunkt für Jugendliche (es gibt auch umweltbewusste, die sich engagieren und dort zusammensitzen wollen)
- fehlende öffentliche Toiletten, Vorschlag der Einrichtung am Nahversorgungszentrum
- fehlende schöne Spielplätze im Umfeld des „Jungen Wohnens“ (Tischtennisplatte, Bolzplatz mit Toren, Basketballkorb, Wasserspielplatz bzw. Wasserfontänen, Kletterspinne) – auch als Treffpunkt, Gestaltung eines Spielplatzes in parkähnlicher Anlage mit Grillplatz
- fehlende Hundekotbeutelspender, Vorschlag der generellen Ausstattung des Wohngebietes
- Idee, eine Wiese für Hunde zu gestalten mit wenigen Stationen aus einem großem Rohr, Stäben für Slalomlauf, Balken mit wenigen Stufen (z.B. Wiese am Eschenweg / Moritzburger Straße 77 hinter dem Müllplatz)

5.5.3 Wohnungen

- Wunsch nach ansprechender äußerer Gestaltung der Wohnblöcke der WBV
- Wunsch nach äußeren Verschattungsmöglichkeiten der Wohnungen
- Verbesserung des Sanierungsstandes gewünscht
- Umbau / Grundrissänderungen der Wohnungen wird positiv bewertet
- visuelle Wirkung der Aufstockung des Dienstleistungszentrums wird kritisch betrachtet
- Gestaltung der Kellerausgänge Moritzburger Straße 79 prüfen (bzgl. Einbruch)

5.5.4 Soziales, Versorgung und Infrastruktur

- Förderung des Miteinanders und der Nachbarschaftshilfe durch Schaffung von Treffpunkten der Nachbarschaft
- Wunsch nach einem Mietertreffs / einer Begegnungsstätte als Gemeinschaftsraum für alle Generationen, z.B. für Veranstaltungen, Angebote, Projekte wie Spielenachmittage Rentner/Kinder, Handarbeiten, Musizieren, Computerkurse, Schul-/Hausaufgabenhilfe auch Rentner/Kinder, Filme und Vorträge, Schrank zum Büchertausch, offen für alle Bewohner des Spitzgrundes (Mieter WBV, WGC, Siedlungshäuser)
- in regelmäßigen Abständen Kontakt zu einem Ansprechpartner des Vermieters im o.g. Mieter-treff (nicht nur für Beschwerden)
- Erhalt des Dienstleistungszentrums als Standort für Ärzte, Friseur ... wird positiv bewertet
- Ansiedlung von Dienstleistungen: Copyshop, Fax, Post- und Paketdienst
- Etablierung eines Reparaturdienstes für Fahrräder, Kleinreparaturen, Hobbyraum, Holzwerkstatt (war ähnlich schon einmal vorhanden)
- Vorschlag einer Imkerei, die als Projekt mit Kindergarten und Schulen erlebbar ist
- Wunsch nach einer Art Litfaßsäule / Infotafel für allgemeine Informationen (nicht alle haben Internet oder bekommen das Amtsblatt)

5.5.5 Verkehr

Parkplätze / Garagen

- Befürwortung der Verbesserung der Parkplatzsituation
- geteilte Meinung zum Thema Garagen, Vorschlag den Bedarf an Garagen zu erfassen und diesen in einem Garagenkomplex am Rande noch eine Weile bedienen
- Vorschlag, die Garagen zu entmüllen
- Ablehnung des Abrisses der Garagen Eschenweg und Friedewaldstraße (von den Nutzern eigenfinanzierte, gepflegte, benutzte Anlage, Unterstellmöglichkeiten auch für Autozubehör, Motorräder, E-Bikes, Fahrräder, Anhänger – in den Kellern nicht möglich oder zulässig, Lademöglichkeit für Elektrorollstühle, -autos und -fahrräder), Frage nach der Entschädigung der Garagenbesitzer
- am Eschenweg fallen mehr Stellplätze weg als in der Parkpalette entstehen
- Garagen sind nicht generell zu klein für heutige Fahrzeuge (4,80 m x 2,45 m), vielmehr wird die Größe der eigenen Garage beim Autokauf berücksichtigt; ein Familienauto passt aber nicht hinein
- Ablehnung der Inanspruchnahme des kostenfreien Parkplatzes am Eschenweg (genutzt von Anwohnern, Besuchern, Handwerkern)
- Sicherheit der Parkpaletten wird in Frage gestellt
- Frage nach den Kosten eines Stellplatzes in der Parkpalette, fehlende finanzielle Mittel einiger Bürger für einen Stellplatz in der Parkpalette
- Berücksichtigung einer ausreichenden Stellplatzgröße in den Parkpaletten (Mindestbreite 2,50 m) sowie von individuellen Lademöglichkeiten für Elektroautos
- Vorschlag für Parkplätze / Parkhaus / Parkpalette:
 - hinter dem Müllplatz am Eschenweg 3d
 - auf dem Bolzplatz Friedewaldstraße
 - Rasenfläche am Wald oberhalb Friedewaldstraße/Ecke Am weiten Born
 - Rasenfläche der zur Friedewaldstraße parallelen Zufahrtstraße
 - Überbauung der Garagen Friedewaldstraße
 - zwischen Ahornstraße / Pappelstraße / Pflegeheim
 - hinter den Garagen Ahornstraße
- Berücksichtigung der künftigen (durch Wohnungszusammenlegung geringeren) Wohnungszahl beim Stellplatzbedarf
- Berücksichtigung von Abstellplätzen für Mopeds
- den Wohnungen zugeordnete Stellplätze werden befürwortet
- Überlegung, ob eine gewisse Zahl der Stellplätze flexibel, d.h. keinem Mieter zugeordnet, genutzt werden kann (z.B. für Besucher)
- Stellplätze für Pflegedienste werden benötigt
- Berücksichtigung der Parkplatzproblematik während der Bauzeit neuer Parkplätze
- Frage nach Interimslösungen für den derzeit akuten Stellplatzmangel

Kfz-Verkehr

- Bedürfnis nach Tempo 30 im Wohngebiet
- Idee einer Geschwindigkeitsanzeige auf der Moritzburger Straße (leuchtender Smiley)

- störender Lärm der Lkws auf der Moritzburger Straße
- Verbesserung der Querungsstelle Moritzburger Straße in Höhe des Dienstleistungszentrums in Form einer Ampel wird gewünscht
- Wunsch nach Leihautos und öfter fahrenden Bussen – Idee eines Coswig als Modellstadt für klimafreundlichen Nahverkehr
- Neugestaltung der Ausfahrten Moritzburger Straße 73-79 auf Moritzburger Straße – ggf. ist eine Reduzierung der Anzahl möglich
- Berücksichtigung der Rettungswege der Feuerwehr (Balkon / Straßenseite) sowie der Zufahrt des Krankenwagens

Radverkehr

- Schaffung von ausreichend ebenerdigen Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, insbesondere der schweren E-Bikes, evtl. mit Aufladestationen
- Abstellmöglichkeiten und Lademöglichkeiten für E-Bikes und Krankenfahrstühle an den Parkplätzen oder in Hausnähe

Fußverkehr

- Verbesserung der Wanderwege (Begehbarkeit), z.B. von Birkenstraße zur Auerstraße, im Friedewald
- Erhalt und Pflege der Naturlehrpfade, um Interesse bei Kindern und Jugend zu wecken
- Idee eines Fitnesspfades in/am Wald mit Reckstangen, Balancierbalken, Hangeln etc.

Die Bewohner möchten im Gespräch bleiben, wünschen eine weitere Einbeziehung bei der künftigen Entwicklung. Auch besteht die Bereitschaft, selbst mit Hand anzulegen.

Im Rahmen der Beteiligung äußerten weitere lokale Akteure die Bitte um Einbeziehung, wie die Wohneigentumsgemeinschaften Eschenweg und Siedlerstraße, die Garagengemeinschaften Spitzgrund und Eschenweg sowie die Bürgerinitiative Spitzgrund.

6 Evaluation und Monitoring

Ob die Ziele des SEKO erreicht werden, kann an einigen Indikatoren regelmäßig überprüft werden:

Der Gebäudeleerstand wurde zum Stichtag 31.10.2019 von der WBV gebäudegenau erfasst. Darauf aufbauend sind vergleichende Erfassungen möglich.

Die Bevölkerungszusammensetzung in Form der Bevölkerungspyramide und der Altersstruktur basiert auf Daten der Stadtverwaltung Coswig und kann in regelmäßigen Abständen wiederholt ermittelt werden. Zum SEKO 2007 wurde die Bevölkerung in statistischen Bezirken erhoben. Daten liegen aus den Jahren 1992, (2001), 2005 und 2019 vor. Mit vorliegendem SEKO wurde der Untersuchungsraum korrigiert, so dass künftig Erfassungen nur für den Bereich der Plattensiedlung vorgenommen werden können.

Das Verhältnis ausgewiesener bzw. angebotener Stellplätze zur Wohnungsanzahl kann parallel dazu im Abstand von 3-4 Jahren geprüft werden.

6.1 Liste der lokalen Akteure

Im Rahmen der Erarbeitung des SEKO wurden verschiedene Einrichtungen, Vereine und Akteure ermittelt und bei Interesse einbezogen. Bei entsprechenden umsetzungsorientierten Projekten bzw. eine künftige Qualifizierung des SEKO ist deren Einbeziehung sinnvoll bzw. von ihnen erbeten.

- Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig (WBV)
- Wohnungsgenossenschaft Coswig eG (WGC)
- Wohnungseigentumsgemeinschaft Eschenweg
- Wohnungseigentumsgemeinschaft Siedlerstraße
- Garagengemeinschaft „Am Spitzgrund“ e.V.
- Garagengemeinschaft „Eschenweg“ e.V.
- Bürgerinitiative Spitzgrund
- MEISOP gGmbH Coswig als Träger des Pflege- und Behindertenwohnheimes
- Kinder- und Jugenddomizil Coswig e.V.
- Kindertagesstätte „Spitzgrundspatzen“ (Volkssolidarität e.V.)
- Förderzentrum Coswig „Peter Rosegger“
- Quartiersmanagement des GIHK-Gebietes

Die genannten Akteure ergaben sich aus der Arbeit am SEKO. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Quellenverzeichnis

- [1] Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Coswig, 2002
- [2] Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) der Großen Kreisstadt Coswig, Stadt Coswig, Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH, Dr. Braun & Barth, 2007
- [3] Städtebauliches Entwicklungskonzept / Stadtumbaukonzept / Quartierentwicklung Wohngebiete Dresdner Straße und Spitzgrund, Stadt Coswig, Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH, Wohnungsgenossenschaft Coswig, Dr. Braun & Barth, 2007
- [4] Städtebauliches Entwicklungskonzept / Stadtumbaukonzept / Quartierentwicklung Wohngebiete Dresdner Straße und Spitzgrund, Stadt Coswig, Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH, Wohnungsgenossenschaft Coswig, Dr. Braun & Barth, 2012
- [5] Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept für Coswig, Stadt Coswig / JuCo Soziale Arbeit gGmbH, 2016
- [6] Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Stadt Coswig, Planungsbüro Schubert, Zwischenstand 24.5.2019
- [7] Mietspiegel der Großen Kreisstadt Coswig für nicht preisgebundene Wohnungen gültig vom 01.01.2017 (Fortschreibung bis 31.12.2020)
- [8] Verwaltungsvorschrift zur Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und Zwölftes Buch (SGB XII) für das Dezernat für Arbeit und Bildung und das Dezernat Soziales der Landkreises Meißen, gültig ab 01.08.2017, in der Fassung vom 01.03.2018; Landkreis Meißen
- [9] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig, BBE Handelsberatung GmbH Niederlassung Leipzig, 10. Dezember 2010

Verwendete Abkürzungen

GIHK	Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept
MEISOP	MEISOP gGmbH Coswig (Träger des Pflege- und Behindertenwohnheimes)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SEKO	Stadtentwicklungskonzept
SGB	Sozialgesetzbuch
StWENG	Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“
SWA	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Coswig
WBV	Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig
WGC	Wohnungsgenossenschaft Coswig

Anlagen:

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Bestandsaufnahme:

- Städtebauliche Einordnung, M. 1:5.000
- Teilgebiete, M. 1:3.333
- Gliederung der Wohnformen, M. 1:3.333
- Nutzung der Gebäude, ohne Maßstab
- Umgriff Bevölkerungsanalyse, M. 1:3.333
- Bevölkerungsentwicklung 1992 – 2005 – 2019 (Statistische Bezirke 016, 017)
- ÖPNV-Anbindung, ohne Maßstab
- Radwegekonzept Stadt Coswig, ohne Maßstab
- Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze nach Teilgebieten

Anlage 3: Zusammenfassung:

- Tabelle Stärken / Schwächen, Chancen / Risiken

Anlage 4: Konzept:

- Neuordnungskonzept, Gesamtplan, M. 1:1.000

- Neuordnungskonzept, Ausschnitt Quartier A-I, M. 1:1.000
- Neuordnungskonzept, Ausschnitt Quartier A-II, M. 1:1.000
- Neuordnungskonzept, Ausschnitt Quartier A-III, M. 1:1.000
- Neuordnungskonzept, Ausschnitt Bereich B, M. 1:2.000
- Baustufenplan Bereich A, M. 1:2.000
- Wohnhofgestaltung am Beispiel Quartier A-I, ohne Maßstab
- Grundrissänderungen im Bestand (Prinzipdarstellungen), ohne Maßstab
- Stellplätze für Kfz und Fahrräder – Bedarf, Vergleich Stellplatzsatzungen
- Gestapeltes Parken, Prinzipdarstellungen, M. 1:500
- Parkpaletten, Beispiele
- Parkpalette Moritzburger Straße 73 im Quartier A-I, Gebäudehöhen, M. 1:500
- Parkpalette am Eschenweg im Quartier A-I, Gebäudehöhen, M. 1:500
- Parkpalette Friedewaldstraße / Am weiten Born im Quartier A-II, Gebäudehöhen, M. 1:500
- Kombinierte Fahrrad-/ Müllbox, Prinzipdarstellung, M. 1:100