

## **5 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie**

**Inhalt**

<b>5.1.</b>	<b>Umsetzungsstrategie und Maßnahmepakete für die Stadtgebiete .....</b>	<b>3</b>
5.1.1.	Innenstadt (1) .....	4
5.1.2.	Kötitz (2) .....	6
5.1.3.	Dresdner Straße (3) .....	8
5.1.4.	Spitzgrund (4).....	10
5.1.5.	Stadtrand (5).....	12
5.1.6.	Brockwitz (6) .....	14
5.1.7.	Sörnewitz (7) .....	16
5.1.8.	Neusörnewitz (8).....	18
<b>5.2.</b>	<b>Festlegungen für die Erfolgskontrolle der Fachkapitel .....</b>	<b>20</b>

## **5.1. Umsetzungsstrategie und Maßnahmepakete für die Stadtgebiete**

Es folgt eine Auflistung der erforderlichen Aufgaben in den Stadtgebieten Coswigs nach den Handlungsfeldern der Stadtentwicklung.

Die Übersicht dient dazu, bei künftigen Planungen in den Stadtgebieten einen schnellen Eindruck vom Gebiet und Überblick über notwendige Maßnahmen zu erhalten. Die Einteilung der Stadtgebiete erfolgt nach dem Lageplan in der Anlage des Fachkonzeptes 4.1 Städtebau und Grünstruktur.

### 5.1.1. Innenstadt (1)

#### **Konsolidiertes Gebiet**

Im Innenstadtbereich wurden seit 1991 Stadtsanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Sanierungsgebiet wurde im Juli 2019 abgeschlossen und die Sanierungssatzung aufgehoben. Die gesteckten Ziele der Stadtsanierung wurden nahezu hundertprozentig erreicht. Der Bürgerpark als Grüne Mitte wurde geschaffen, viele öffentliche Gebäude neugebaut bzw. umgebaut und saniert (z.B. Rathaus, Verwaltungsgebäude der WAB, der TWC), die Schule und die Peter-Pauls-Kirche saniert, die Hauptstraße erneuert. Auf Grundlage eines Bebauungsplanes (BPL) wurde der zentrale Bereich der Innenstadt neugebaut und mit der Neugestaltung des Lovisicer Platzes ein neuer zentraler Freiraum geschaffen. Die soziale und technische sowie verkehrliche Infrastruktur ist gut funktionsfähig. Ein zweiter BPL hat im nördlichen Zentrumsbereich zusätzlichen Wohnraum in Einfamilienhäusern geschaffen, ein dritter BPL bietet Baurecht für Mehrgeschosswohnungsbau bzw. Doppelhäuser - dieser ist bisher erst teilweise umgesetzt.

Dieses Stadtgebiet ist als stabil einzuschätzen, es gibt keine Wohnungsleerstände, die Wohnungsangebote sind differenziert und marktgerecht.

**Prognose:** Es ist mit einer weiterhin stabilen bis leicht wachsenden Einwohnerzahl zu rechnen.

#### **Städtebau und Wohnen:**

Weitere städtebauliche Umstrukturierungen sollen im Bereich des ehemaligen Betonwerkes Schillerstraße und auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Jaspisstraße durch Bauleitplanung erfolgen.

Weiterhin sollen innenstadttypische, verdichtete Bauweise und Lückenschließung erfolgen, dabei sind Wohnformen wie zentrumsnahes Wohnen für Familien und Senioren anzubieten.

Festigung des innerstädtischen Handels- und Dienstleistungszentrums an der Hauptstraße

#### **Verkehr und Technische Infrastruktur:**

Im westlichen Innenstadtbereich ist durch Anbindung des Grünen Westrings eine Fuß-Radwegverbindung zu den Freizeit- und Sportangeboten am Olympiazentrum zu schaffen.

Der behindertengerechte Zugang zur S-Bahn wurde geschaffen.

Das Bahnhofsgebäude Coswig wird als solches nicht mehr benötigt und umgebaut zum Verwaltungsgebäude.

#### **Wirtschaft, Handel und Tourismus:**

Unterstützung des kleinteiligen Handels im Zentrum,

Durchführung der wöchentlichen Markttage und des jährlichen Stadtfestes,

weitere Vermarktung der vorhandenen Ansiedlungsflächen für Gewerbe am östlichen Gebietsrand in Zentrumsnähe

### **Soziales, Bildung und Erziehung:**

Im Zentrum ist ein Wohnprojekt Wohnen 50+ entstanden, der barrierefreie Umbau der Leonhard-Frank-Oberschule ist erfolgt, die Bibliothek ist ins Erdgeschoss des neuen Rathauses eingezogen und konnte dadurch barrierefrei und attraktiv gestaltet werden.

Weiterhin erforderlich ist die Unterstützung des Treffpunktes für Alleinstehende in der „Alten Bibo“ (JuCo),

Unterstützung der Stadt für den Interkulturellen Garten durch langfristige Verpachtung eines städtischen Grundstücks.

### **Kultur und Sport:**

Unterstützung des Betriebes der Börse Coswig und des Museums Karrasburg;

frei zugängliche Sportflächen und Spielplätze sowie für den Vereinssport angebotene Sporthallen sind ausreichend vorhanden, die Moutainbike-Strecke wird modernisiert und erweitert

### **Umwelt:**

Pflege der Freianlagen, Gewährleistung des schadlosen Hochwasserabflusses der Gewässer zweiter Ordnung, Verbesserung des Mikroklimas durch Dachbegrünung und Vermeidung von „gebauten“ Hitzeinseln, Lärmschutz durch weiter Verkehrsberuhigung

### **Erforderliche städtebauliche Planungen:**

Aufstellung und Durchführung der BPL „Wohngebiet Schillerhöfe“ und „Wohngebiet Jaspisstraße“, Umsetzung der Doppelhausbebauung Ostseite Straße „An der Börse“

### 5.1.2. Kötitz (2)

#### **Tlw. bereits konsolidiertes Gebiet**

Das Stadtgebiet Kötitz ist durch die städtebauliche Mischung völlig unterschiedlicher Baustrukturen gekennzeichnet. Hier befindet sich ein historisch wertvoller Dorfkern mit teilweisem Sanierungsbedarf, Wohngebiete mit Siedlungsbebauung und Einfamilienhausgebiete und ein an die Innenstadt anschließendes dicht bebautes gründerzeitliches Gebiet sowie großflächige Gewerbegebiete und Gärtnereibetriebe sowie der Badensee Kötitz mit modernem Edelstahlbeckenbad und Campingplatz. Den südlichen Abschluss zur Elbe bildet die unter Landschaftsschutz stehende Elbauenlandschaft.

Baurecht wird nach § 34 BauGB bzw. nach örtlichem Baurecht (Bebauungspläne) erteilt. Die soziale und technische sowie verkehrliche Infrastruktur ist gut funktionsfähig. Dieses Stadtgebiet ist als stabil einzuschätzen, es gibt kaum Wohnungsleerstände. Die Wohnungsangebote sind differenziert und größtenteils marktgerecht.

**Prognose:** Es wird mit einer stabilen bzw. leicht steigenden Einwohnerzahl gerechnet.

#### **Städtebau und Wohnen:**

Entwicklung des Ortskernes Kötitz einschließlich Dorfanger, Beratung bei Umsetzung der Gestaltungsfibel.

Der Bebauungsplan (BPL) Nr. 23 „Am Urnenfeld“ wurde mit 28 neuen Einfamilienhäusern umgesetzt, ebenso der BPL Nr. 65 „Westliche Grenzstraße“ mit 11 Einfamilienhäusern. Es sollen weiterhin Lückenschließungen erfolgen. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Planeta Werk IV ist ein großer Wohnbaustandort (BPL Nr. 63 „Kötitzer Stadtgärten“) entstanden. Durch weitere Bauleitplanung soll ein großes Areal zwischen Weinbergstraße und Romerstraße zum Wohnen entwickelt werden.

#### **Verkehr und Technische Infrastruktur:**

Die Verbesserung der Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgte bereits durch den Bau und Inbetriebnahme des Bauabschnittes 2.1 der Staatsstraße S 84 neu. Eine weitere Verkehrsentslastung der Ortslage und Verbesserung der Anbindung wird durch den Bau des Bauabschnittes 2.2 ab Naundorfer Straße bis westliche Stadtgrenze erfolgen.

#### **Wirtschaft und Handel:**

Neuordnung und Revitalisierung vorhandener Gewerbebrachen im Bereich des ehemaligen Zellstoffwerkes (rechtskräftiger BPL Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Kötitz/ Naundorfer Straße“) sowie im Bereich des ehemaligen Cowaplast-Geländes (rechtskräftiger BPL Nr. 54 „Gewerbegebiet Kötitz Grenzstraße“)

#### **Soziales, Bildung und Erziehung:**

Die Erweiterung der Oberschule Kötitz wird derzeit geprüft und vorbereitet.

#### **Kultur und Sport, Tourismus:**

Der Betrieb der Villa Teresa als kammermusikalisches Zentrum einschließlich denkmalgeschützter Parkanlage wird durch die Stadt unterstützt,

Weiterentwicklung von Naherholung und Tourismus in Zusammenhang mit Elbradweg und Elbeschiffahrt, Campingplatz und Badensee. Es soll eine neue Adventuregolfanlage am Badensee sowie ein touristischer Parkplatz am Fährweg entstehen.

**Umwelt:**

Freihaltung der Überflutungsflächen von Elbe und Lockwitz,

Schutz der FFH-Gebiete,

Erhaltung von Acker- und Grünlandflächen

**Erforderliche städtebauliche Planungen:**

Umsetzung des BPL Nr. 54 „Gewerbe- und Industriegebiet Grenzstraße“ durch komplexe Neuerschließung der Gewerbebrache.

### 5.1.3. Dresdner Straße (3)

#### Konsolidiertes Gebiet

Das Stadtgebiet „Dresdner Straße“ ist vom industriellen Wohnungsbau der 1970er/80er Jahre gekennzeichnet. Hier finden sich an die Innenstadt anschließend straßenbegleitende, größtenteils mäanderförmige Baustrukturen in 5- und 6-geschossigen Wohnblöcken und 10-geschossigen Hochhäusern. Besonderes Merkmal des Wohngebietes waren sehr lange Wohnblöcke ohne Querungsmöglichkeit sowie die erwähnten mäanderförmigen Wohnblöcke, die zu unnötig langen Wegen und einer komplizierten Erschließung mit Sackgassen führten. Die „Dresdner Straße“ war das Stadtgebiet Coswigs mit den gravierendsten sozialen Veränderungen und den stärksten Bevölkerungsverlusten seit 2006. Hier waren in den Jahren um 2005 die deutlichsten Wohnungsleerstände der Stadt zu verzeichnen, konzentriert auf große Wohnungen sowie Wohnungen in den oberen Geschossen ohne Aufzug.

**Prognose:** Es ist mit einer stabilen Einwohnerzahl zu rechnen.

#### Städtebau und Wohnen:

Im Jahr 2007 wurde das Stadtteilentwicklungskonzept (SEKO) „Dresdner Straße“ in Zusammenarbeit zwischen Stadt und den Wohnungsunternehmen erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen. Das SEKO wurde im Jahr 2012 aktualisiert. Auf dieser Grundlage wurde das Gebiet mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ grundlegend umgestaltet. Dabei wurden insgesamt 572 Wohnungen abgerissen, bei vielen Wohnungen erfolgten Grundrissveränderungen und Balkonanbauten. Es wurden viele städtische Freiräume und neue Wegebeziehungen geschaffen sowie mehrere Spielplätze erneuert und erweitert bzw. neu errichtet (siehe Broschüre zum Stadtumbau Dresdner Straße).

#### Verkehr und Technische Infrastruktur:

weitere Optimierung des ruhenden Verkehrs, sowie Verbesserung von Fußwegebeziehungen und Radwegen zur Innenstadt

#### Wirtschaft und Handel:

Unterstützung bei der Nachnutzung von leerstehenden Handelsflächen

#### Soziales, Bildung und Erziehung:

Förderung von sozialen Initiativen, Beratungs- und Integrationsangebote,

2007 erfolgt die Sanierung der Sporthalle der Grundschule Mitte. Der ehemalige Schulstandort Serkowitzter Straße 4 wurde abgerissen, die Flächen begrünt.

#### Kultur und Sport, Tourismus:

Im Bereich der Grundschule Mitte wurde ein separater moderner Neubau für die Musikschule errichtet. Die Spielplätze im Wohngebiet wurden im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ komplett umgebaut und z.T. erheblich erweitert.

#### Umwelt:

Die Innenhöfe und die nach Gebäuderückbau neu entstandenen Freiräume wurden im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ komplett neugestaltet, ebenso die meisten der Anliegerstraßen. Es wurde eine erhebliche Verbesserung bei der Durchgrünung des Gebietes erreicht. Die Pflege dieser Grünflächen und Freiräume ist wichtige Aufgabe der Wohnungsunternehmen im Gebiet.



**Erforderliche städtebauliche Planungen:**

Das Stadtumbauprogramm hat zu einer erheblichen Stabilisierung des Gebietes geführt, derzeit sind keine weiteren städtebaulichen Planungen für die Wohngebäude geplant, ggf. jedoch die Weiterführung der Rahmenplanung durch Stadt und Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Garagenhöfe Am Mittelfeld und Lößnitzstraße.

#### 5.1.4. Spitzgrund (4)

##### **Umstrukturierungsgebiet, beabsichtigt ist: Gebiet nach Förderprogramm WEP**

Das Stadtgebiet „Spitzgrund“ ist durch den Wohnungsbau der 1960er/70er Jahre und die für diese Zeit typische, teils straßenbegleitende und teils parallele Stellung von 4- bis 5-geschossigen Einzelblöcken mit meist drei bis acht Eingängen gekennzeichnet. Besonderes Merkmal des Wohngebietes ist die starke Durchgrünung sowie die hohe Wohnzufriedenheit und Akzeptanz durch die zumeist älteren Bewohner.

Die soziale und technische sowie verkehrliche Infrastruktur ist funktionsfähig, mit Ausnahme der erheblich schlechten Stellplatzversorgung für die Bewohner des Gebiets.

**Prognose:** Es ist in ca. 5 Jahren mit einer erheblich sinkenden Einwohnerzahl zu rechnen, da bereits jetzt das Durchschnittsalter in diesem Stadtgebiet sehr hoch ist.

##### **Städtebau und Wohnen:**

Stadt und Wohnungsunternehmen erarbeiteten gemeinsame Konzepte zur Weiterentwicklung des Gebietes; bereits 2007 wurde das Stadtteilentwicklungskonzept (SEKO) Spitzgrund aufgestellt und beschlossen. Leider erfolgte dann keine Aufnahme in das Aufwertungsprogramm des „Stadtumbau Ost“. Auch Abbrüche erfolgten bis auf einen Block der Wohnungsgenossenschaft Coswig nicht, da im zurückliegenden Jahrzehnt wenig Leerstand zu verzeichnen war. (Zu einem großen Teil werden die Wohnungen noch durch die Einwohner aus dem Erstbezug bewohnt, die jetzt 65 Jahre und älter sind.)

Aufgrund des dramatisch gestiegenen Altersdurchschnitt ist in wenigen Jahren ein rasch einsetzender erheblicher Leerstand zu befürchten, wenn nicht gegengesteuert wird. Um das Gebiet zukunftsfähig zu machen, müssen dringend Umbauten im Wohnungsbestand erfolgen. Es müssen Wohnungen mit Grundrissen, die auch für junge Familien geeignet sind, entstehen.

Aufstockung des Dienstleistungsgebäudes um 2 Wohngeschosse, Deckung des Stellplatzbedarfes durch Bau einer Parkpalette an der Moritzburger Straße.

Lösung des Stellplatzproblems im Wohngebiet „Spitzgrund“ durch Umbau der Garagenhöfe Eschenweg, Birkenstraße und Friedewaldstraße zu Parkpaletten mit doppeltem bis ca. dreifachem Stellplatzangebot.

##### **Wirtschaft und Handel:**

Wohngebietsnahen Handel und Infrastruktur erhalten und stärken, Lehrstellen in Betreuungsberufen fördern

##### **Soziales, Bildung und Erziehung:**

Erhalt der Kindertagesstätte, um den Zuzug junger Menschen zu ermöglichen und zu fördern;

Betonung der Nähe zur Grundschule West und der guten Verkehrsanbindung zum Stadtzentrum.

Nach Möglichkeit Einrichtung eines Wohngebietstreffs. Förderung von sozialen Aktivitäten im Gebiet;

Unterstützung des Altenpflegeheims der MEISOP: Aktivitäten für das Wohngebiet: Cafeteria, Weihnachtsmarkt, gut gestaltete Außenanlagen mit ausreichend Sitzmöglichkeiten. Einrichtung eines Mittagsangebotes für Senioren des Wohngebietes

**Kultur und Sport, Tourismus:**

Erhalt und Ausbau der Abenteuerspielflächen und Wanderwege

**Umwelt:**

Erhaltung und Pflege des Grüns in den Innenhöfen, Schaffung weitere Grünflächen in Verbindung zum Friedewald,

Schaffung von Wegebeziehungen und Radwegeverbindungen

Rückbau einer Garagenanlage als Entsiegelungsmaßnahme

**Erforderliche städtebauliche Planungen:**

Das „SEKO Spitzgrund 2030“ wurde als Fortschreibung des Stadtteilkonzeptes Spitzgrund 2007 erarbeitet und vom Stadtrat am 27.05.2020 beschlossen.

Die Stadt wird zum 28.01.2022 den Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „WEP“ stellen, dazu wurde durch den Stadtrat am 06.10.2021 die Gebietsabgrenzung beschlossen.

### 5.1.5. Stadtrand (5)

#### **Konsolidiertes Gebiet**

Das Gebiet "Stadtrand" umfasst historisch gewachsene und auch neuere, meist kleinteilige Wohngebiete, in denen sich nach § 34 BauGB noch erhebliche Potentiale für Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. Im Gebiet sind über Flächennutzungsplan und verbindliche Bauleitplanung auch weitere Flächen für die Abrundung bestehender Baugebiete vorbereitet. Baurecht wird nach § 34 BauGB bzw. nach örtlichem Baurecht (Bebauungspläne) erteilt. Die soziale und technische sowie verkehrliche Infrastruktur ist gut funktionsfähig.

Dieses Stadtgebiet ist als stabil einzuschätzen, es gibt kaum Wohnungsleerstände.

Die Wohnungsangebote sind differenziert und größtenteils marktgerecht, fast ausschließlich handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Prognose:** Es ist mit einer stabilen Einwohnerzahl zu rechnen.

#### **Städtebau und Wohnen:**

Weiterhin Lückenschließungen und Ersatzbauten,

Standorte für Wohnbauflächen wurden umgesetzt (rechtskräftige BPL Nr. 34 „Am Talkenberger Hof“ mit 59 Wohneinheiten und an der Weinböhlauer Straße mit ca. 25 Wohneinheiten).

#### **Verkehr und Technische Infrastruktur:**

Örtliche Straßenerneuerung bzw. -sanierung, Beseitigung niveaugleicher DB Bahnübergänge

#### **Wirtschaft und Handel:**

Erhalt und Weiterentwicklung der großen Gewerbeflächen im Westen des Stadtgebietes, insbesondere Standort ehemalige EWS Neusörnwitz. Neugeplant ist das Gewerbegebiet Cliebener Straße mit ca. 7,2 ha (rechtskräftiger BPL Nr. 67)

#### **Soziales, Bildung und Erziehung:**

Keine besonderen sozialen Bedingungen. Infolge kleinräumiger, gewachsener, größtenteils privater Siedlungskultur wird nach Familienprinzip unter einem Dach gelebt und nachbarschaftlich unterstützt.

Die Sicherstellung der Versorgung mit Kindertageseinrichtungen ist in den Jahren 2006-2008 durch Erweiterungen am Standort der Kita West erfolgt. Ein weitere Kita-Neubau erfolgt an der Salzstraße in den Jahren 2021/ 2022.

In der Grundschule West wurde die Evangelische Schule in einem separaten Flügel mit untergebracht.

#### **Kultur und Sport, Tourismus**

Weiterentwicklung der großzügigen Sport- und Freizeitflächen in privater und öffentlicher Trägerschaft, Ausbau und Erhalt der Wanderwege

**Umwelt:**

Markante Gestaltung der Ortsein- bzw. -ausgänge, Eingrünung störender Baukörper, Anlegen und Erhalten von Trittsteinen für den Biotopverbund,

Umsetzung des Hochwasserabflusskonzeptes der Lockwitzbach,

Gewährleistung des ausreichenden Lärmschutzes bei Straßenbaumaßnahmen

**Erforderliche städtebauliche Planungen:**

Geplant sind im Rahmen des FNP 2020 zur Wohnbauflächenerweiterung die Standorte Sandleite (FNP W 7) und Am Buschweg (FNP W 8) mit einem Planungshorizont 2030. Im Bereich zwischen Hohensteinstraße und Lehdenweg erfolgt eine Siedlungsabrundung über eine Ergänzungssatzung.

### 5.1.6. Brockwitz (6)

#### **Tlw. konsolidiertes Gebiet, jedoch Defizite im Hochwasserschutz**

Das Stadtgebiet Brockwitz ist nicht identisch mit der ehemaligen Dorflage Brockwitz, sondern beinhaltet neben der historischen Baustruktur des Straßen-Angerdorfes (geschichtlich und architektonisch wertvoller Dorfkern mit erhaltenen Gebäuden und Baudetails aus dem 18.-20 Jh.) auch Bereiche von straßenbegleitend bebauten Ortsverbindungsstraßen sowie kleinteilige Siedlungsstruktur. Städtebauliche Planungsinstrumente beschränken sich hauptsächlich auf Erhaltungs- und Abrundungssatzungen. Baurecht wird nach § 34 BauGB erteilt.

Die soziale und technische sowie verkehrliche Infrastruktur ist gut funktionsfähig. Dieses Stadtgebiet ist als stabil einzuschätzen, es gibt eine hohe Bindung an das sich meist seit Generationen im Besitz der Familien befindliche Eigentum sowie kaum Wohnungsleerstände. In den ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanlagen ist oftmals Umnutzung z.B. der großen ehemaligen Scheunen bzw. angepasste Ersatzbebauung erforderlich. Die Wohnungsangebote sind differenziert, es gibt kaum Mietwohnungen.

**Prognose:** Es ist mit einer stabilen Einwohnerzahl zu rechnen, vorwiegend erfolgt Eigenentwicklung.

#### **Städtebau/ Wohnen:**

Entwicklung des historischen Weindorfes einschließlich Dorfanger. Im Jahr 2007 erfolgte der Beschluss einer Gestaltungsfibel zur Steuerung der Veränderungen im Ortsbild.

Nur sehr behutsam Lückenschließungen und Ersatzbauten in das schützenswerte Ortsbild einfügen, keine weiteren Siedlungserweiterungen in die Landschaft.

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 stetig zugenommen.

Deshalb wurde im Jahr 2017 der Bebauungsplan Nr. 61 „Brockwitz Niederseite“ aufgestellt und beschlossen, der die Bedingungen für hochwasserangepasstes Bauen (hier z. B. Haushebung, Aufstockung) vorgibt.

#### **Verkehr/Technische Infrastruktur:**

Verkehrsentlastung durch den geplanten Bau der S 84 neu ist eine wichtige Voraussetzung für die weitere positive Ortsteilentwicklung, gute Anbindung an ÖPNV ist vorhanden und zu sichern.

#### **Wirtschaft, Handel:**

Kleinteilige Dienstleistungen und Gewerbe, die in Hofstrukturen integriert werden können, sollten entwickelt werden.

Stabilisierung der Gewerbefläche im nördlichen Bereich des Stadtgebietes (Industriestraße und Am Baggeteich) durch Erneuerung der Verkehrsinfrastruktur.

### **Soziales, Bildung und Erziehung:**

Funktionierende Nachbarschaftshilfe und gutes Miteinander auch infolge gut organisierter Senioren- und Vereinsarbeit und Kirchengemeinde,

Versorgung ist durch kleine Handelseinrichtungen örtlich gesichert;

Brockwitz ist Grundschulstandort auch für die Ortsteile Sörnewitz, Neusörnewitz und Kötitz, deshalb ist die Sicherstellung der guten Verkehrsanbindung erforderlich.

Der historische Dorfanger Brockwitz soll in seiner Qualität als sozialer Mittelpunkt des Orts- teils weiterentwickelt werden. Im Rahmen der Neugestaltung des öffentlichen Freiraums ist die Einordnung eines Kinderspielplatzes an der Niederseite westlich der Feuerwehr vorgesehen.

### **Kultur und Sport, Tourismus**

Unterstützung der Brockwitzer Vereine als Träger kulturellen Lebens im Dorf;

Weiterentwicklung von Naherholung und Tourismus in Zusammenhang mit Elbradweg

Brockwitzer Schul- und Sportverein unterstützen

Älteste Dorfkirche von Sachsen mit Pfarrhaus mit funktionierender Gemeinde

### **Umwelt:**

Erhaltung der Ortsrandzonen mit Obstwiesen und "weichen" Übergängen zur Landschaft, Maßnahmen zum Hochwasserschutz

### **Erforderliche städtebauliche Planungen:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Brockwitz Niederseite“ ist fortzuschreiben im Hinblick auf die Anhebung des Straßenniveaus der Niederseite, die Anpassung der technischen Infrastruktur und der Geländemodellierung Richtung Elbe, die nach Umsetzung aller hausbezogenen Maßnahmen im Geltungsbereich erfolgen soll.

### 5.1.7. Sörnewitz (7)

#### **Konsolidiertes Gebiet**

Das Stadtgebiet Sörnewitz ist nicht identisch mit dem Weindorf Sörnewitz. Zu ihm gehören neben der historischen Baustruktur des Straßen-Angerdorfes (geschichtlich und architektonisch wertvoller Dorfkern mit erhaltenen Gebäuden und Baudetails aus dem 18.-20 Jh.) auch Bereiche von straßenbegleitend bebauten Ortsverbindungsstraßen sowie kleinteilige Siedlungsstruktur. Aufgrund der hervorragenden Lage für Erholungs- und Ausflugsverkehr sind gut funktionierende Pensionen und Gaststätten vorhanden.

Baurecht wird nach § 34 BauGB bzw. nach örtlichem Baurecht (Bebauungspläne) erteilt. Die soziale und technische sowie verkehrliche Infrastruktur ist gut funktionsfähig. Dieses Stadtgebiet ist als stabil einzuschätzen. Der Ortsteil ist touristisch sehr aktiv. Es gibt eine hohe Bindung an das sich meist seit Generationen im Besitz der Familien befindliche Eigentum sowie kaum Wohnungsleerstände.

In den ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanlagen ist punktuell Umnutzung bzw. angepasste Erweiterung und Ersatz erforderlich, orientiert an der Zielrichtung Tourismus. Die Wohnungsangebote sind differenziert entsprechend dem Bedürfnis der privaten Eigentümer, es gibt kaum Mietwohnungen.

**Prognose:** Es ist mit einer stabilen bzw. leicht steigenden Einwohnerzahl zu rechnen, vorwiegend Eigenentwicklung, teilweiser Zuzug.

#### **Städtebau/ Wohnen:**

Entwicklung der Ortslage mit Orientierung an den historischen Strukturen, im Jahr 2007 erfolgte der Beschluss einer Gestaltungsfibel;

Lückenschließungen und Ersatzbauten müssen sich in das schützenswerte Ortsbild einfügen.

Erweiterungen in den Landschaftsraum dürfen nur behutsam und in geringem Umfang erfolgen, so wurde mit dem BPL Nr. 56 „Schulweg“ die Bebauung mit 13 Einfamilienhäusern entlang einer vorhandenen öffentlichen Straße ermöglicht und umgesetzt. Im Weiteren soll mit BPL Nr. 71 „Elbgaustraße“ die straßenseitige Bebauung der westlichen Seite der Elbgaustraße mit maximal 8 Einfamilienhäusern erfolgen.

#### **Verkehr/Technische Infrastruktur:**

Verkehrsentlastung durch Bau der S 84 neu, als wichtige Voraussetzung einer weiterhin positiven Stadtgebietsentwicklung.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet Schulweg wurde der touristische Parkplatz an der Elbgaustraße errichtet.

#### **Wirtschaft, Handel:**

Am Tourismus orientierte Entwicklung von Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Beherbergung

#### **Soziales, Bildung und Erziehung:**

Gutes nachbarschaftliches und ehrenamtliches Engagement durch organisierte Senioren- und Vereinsarbeit, gute Anbindung an ÖPNV vorhanden.

Es mangelt jedoch an Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort



### **Kultur und Sport, Tourismus**

Sicherung des Betriebs der Heimatstube, Unterstützung des Kultur- und Heimatvereins mit Theatergruppe als Träger kulturellen Lebens und der Heimatstube;

Weiterentwicklung von Naherholung und Tourismus in Zusammenhang mit Weinbau an der Bosel, Elbradweg;

weiterer Ausbau der Gastronomie und Beherbergungsmöglichkeiten;

Sorgfältiger Umgang mit der hochwertigen Gebäude- und Ortsstruktur macht den Ort für Touristen interessant

### **Umwelt:**

Landschaftsbildpflege, Pflege der Ortsränder und Obstwiesen sowie der Elbwiesen, Maßnahmen zum Hochwasserschutz, Schutz des FFH- und LSG-Gebietes

### **Erforderliche städtebauliche Planungen:**

Beratung bei Umsetzung der Gestaltungsfibel, Bauleitplanverfahren Nr. 61 zur straßenseitigen Bebauung der Westseite der Elbgaustraße zwischen Schulweg und Brunnenweg.

### 5.1.8. Neusörnewitz (8)

#### Teilweise konsolidierungswürdiges Gebiet

Das Stadtgebiet Neusörnewitz ist durch die städtebauliche Mischung völlig unterschiedlicher Baustrukturen gekennzeichnet. Hier befinden sich Wohngebiete mit Siedlungsbebauung und Einfamilienhausgebiete, Wohngebäude im mehrgeschossigen Wohnungsbau, großflächige Gewerbeflächen mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden und Gärtnereibetriebe.

Baurecht wird nach § 34 BauGB bzw. nach örtlichem Baurecht (Bebauungspläne) erteilt. Dieses Stadtgebiet ist als stabil bis teilweise konsolidierungswürdig einzuschätzen, es gibt wenig Wohnungsleerstände. Die Brachflächen der ehemaligen Elektrowärme Neusörnewitz wurden neu erschlossen und revitalisiert. Der Bereich zwischen Cliebener Straße und Köhlerstraße ist im FNP 2030 als neuer großer Gewerbestandort ausgewiesen. Dabei sind Konfliktpunkte wie Lärm, Gewerbeverkehr und nicht ausreichende Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen planungsrechtlich zu klären. Die vorhandenen Wohnungsangebote sind differenziert.

**Prognose:** Es ist mit einer leicht sinkenden Einwohnerzahl zu rechnen.

#### Städtebau/ Wohnen:

Ziel ist Beibehaltung der Mischung von Wohnen und Arbeiten, gemischte Struktur bei Wohnungsangebot erhalten, Stabilisierung des vorhandenen mehrgeschossigen Wohnungsbaus und kleinteiligen Ergänzungsangebote für Einfamilienhausbau. Im BPL „Am Langen Graben“ wurden auf ca. 2,2 ha 25 Einfamilienhäuser errichtet. Im BPL „Försterstraße“ wurden 15 Einfamilienhäuser gebaut.

Im Stadtgebiet gibt es weiterhin Baulücken und mögliche Verdichtungsräume, die entwickelt werden können. Die städtebauliche Situation der Elbgausiedlung soll erhalten werden. Starker Landschaftsbezug für Wohnnutzung vorteilhaft

#### Verkehr/Technische Infrastruktur:

Verbesserung der Anbindung an überörtlichen Verkehr und Verkehrsentlastung durch Bau der S 84 neu, Umbau des Straßennetzes,

Bau neuer Fuß- und Radwege zur Verbesserung der Attraktivität für Familien mit Kindern, Radweg bis an die Elbe führen, Ausbau einer stadtteilgerechten Infrastruktur, gute Anbindung an ÖPNV sichern und erhalten.

Die Beseitigung der niveaugleichen DB Bahnübergänge ist erfolgt durch Neubau Haltepunkt Neusörnewitz und die Überführung der Cliebener Straße.

#### Wirtschaft, Handel:

Beräumung, Neuordnung und Revitalisierung der Gewerbebrachen,

Entwicklungskonzepte für denkmalgeschützte Werksgebäude,

Belebung Einzelhandel, kleinere Handelseinrichtungen erhalten (Fleischer, Bäcker, Getränkeshändler, Elektrowaren)

**Soziales, Bildung und Erziehung:**

Infolge der Neubebauung mit Einfamilienhäusern und den zum Teil jüngeren Bewohnern in den Mietwohngebieten erfolgt eine altersmäßige Verjüngung des Stadtgebiets.

Die medizinische Versorgung ist vor Ort gesichert.

Die Kindertagesstätte auf der Försterstraße sichert den Bedarf über den Stadtteil hinaus.

**Kultur und Sport, Tourismus**

Erhalt und Sanierung des am Kahlhügelweg liegenden Sportplatzes für den Sportverein

**Umwelt:**

Herstellung des Biotopverbundes vom Elbraum nach Norden durch Einfügen von Grünzügen;

Renaturierung des Langen Grabens,

begrünte Abrundung der bebauten Gebiete,

bereits vorhandene starke Durchgrünung des Gebietes sichern,

**Erforderliche städtebauliche Planungen:**

Der Bebauungsplan zur Neuentwicklung des Gewerbegebietes zwischen Cliebener Straße und Köhlerstraße ist 2021 rechtskräftig geworden, Arbeit an der Umsetzung des Bebauungsplanes setzt die Realisierung des geplanten Regenwasserabschlagkanals von Neusörnwitz zur Elbe voraus.

## 5.2. Festlegungen für die Erfolgskontrolle der Fachkapitel

Die einzelnen Handlungsfelder/ Fachkonzepte treffen folgende spezifische Festlegungen für die Durchführung ihrer Erfolgskontrolle:

### Fachkonzept 4.1 Städtebau

#### Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan ist das planerische Instrument, welches die vorhandene und beabsichtigte Nutzung der Flächen auf gesamtstädtischer Ebene zeigt. Seine Überprüfung und Fortschreibung sind erfahrungsgemäß etwa nach 10 bis 15 Jahren sinnvoll und in Coswig nach einem ersten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 und einer Fortschreibung im Jahr 2020 so praktiziert. Eine kritische Überprüfung ist demnach etwa im Jahr 2025 angezeigt.

Verbindliche Bauleitpläne, d.h. Bebauungspläne, werden aufgestellt, wenn dies zur städtebaulichen Ordnung einer Teilfläche der Stadt erforderlich ist.

### Fachkonzept 4.2 Wohnen

Die Kontrolle des Handlungsfeldes Wohnen ist eng mit der Bevölkerungsentwicklung verknüpft. Daher ist eine Überwachung der Einwohnerzahl - bezogen auf Stadtgebiete und gegliedert nach Altersstruktur - anzustreben. Dem jährlichen Sichern dieser Daten kann eine Auswertung alle 3 bis 5 Jahre folgen. Der Turnus muss für konsolidierungsbedürftige Gebiete enger sein als für konsolidierte Stadtgebiete.

- Monitoring der Einwohnerzahl der Stadtgebiete:  
Zahl der Einwohner nach statistischen Bezirken, jährlich zum 31.12.,  
Ziel: Defizitgebiete erkennen und rechtzeitig gegensteuern
- Monitoring im „Spitzgrund“ als Stadtgebiet geplanter Stadterneuerung:  
Erfassung des Leerstandes in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen,  
Altersstruktur, jährlich zum 31.12.  
Ziel: Veränderung / Konsolidierung überwachen

### Fachkonzept 4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus

Die Aktivitäten im Bereich der Wirtschaftsförderung hängen stark von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ab, die von Coswig aus nicht beeinflusst werden kann, es gibt daher keine Stichtage für die Erfassung bestimmter Daten. In diesem Bereich wird von einem ständigen Entwicklungsprozess ausgegangen, der sich in der Arbeit in diesem Bereich wiederfindet.

Die Entwicklung der Zahlen der arbeitssuchenden Personen wird ebenso wie die Übersicht über offene Arbeits- und Ausbildungsstellen regelmäßig verfolgt, die Daten werden über die Agentur für Arbeit geliefert und fließen in die tägliche Arbeit ein.

Die für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen verfügbare Fläche ist eine wichtige Größe, die ständig erfasst wird, dies gilt auch für Handelsflächen. Hier ist auf sich abzeichnende Mängel früh zu reagieren, da Flächenentwicklung ein langfristiger Prozess ist. Ziel ist, Unternehmen auch in der Zukunft attraktive Flächen anbieten zu können, dies kann durch Flächenentwicklung oder Nachverdichtung geschehen.

Im Bereich Tourismus werden die Besucher- und Übernachtungszahlen regelmäßig durch den Tourismusverband Dresden Elbland erfasst und an die Stadt übermittelt, Reaktionen darauf erfolgen regelmäßig in Abstimmung mit den Anbietern.

## **Fachkonzept 4.4 Verkehr und technische Infrastruktur**

### Straßenbau

Der weitere grundhafte Straßenausbau von Gemeindestraßen erfolgt auf Grundlage der 5jährigen Haushaltsplanung in Verbindung mit der beschlossenen Straßennetzkonzeption in Abhängigkeit von der eventuellen Fördermittelbezuschung. Die Dringlichkeit ergibt sich aus dem Schadenszustand sowie der Bedeutung der Straße. Weitere Einflussfaktoren sind eventuelle Umleitungsführungen bzw. überörtliche Bauvorhaben. Ein ganz entscheidender Faktor ist weiterhin die Notwendigkeit von Kanalsanierungsarbeiten auf der jeweiligen Straße. Weitere Bedeutung werden die Deckensanierungen im Rahmen der pauschalen Förderung nach SächsFAG erlangen. Hierfür werden jährlich bestimmte Straßenabschnitte ausgewählt.

Der Ausbau von Gehwegen erfolgt anhand der beschlossenen Prioritätenliste für Gehwege. Diese wird 1x jährlich überprüft und aktualisiert. Aufgrund der Vielzahl von notwendigen Sanierungen und der begrenzten zur Verfügung stehenden Eigenmittel wird das Abarbeiten dieser Liste noch einige Jahre in Anspruch nehmen.

Für die bauliche Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist die frühzeitige Koordination mit sämtlichen Medienträgern erforderlich. Hierfür sind bereits beim Erstellen der entsprechenden Bebauungspläne die Straßenräume für die jeweiligen Nutzer festzulegen und einzuplanen. Daraus resultierend sind dann die Haushaltspläne zu erstellen.

### Verkehrsplanung - Radwegekonzeption

Eines der wichtigsten Ziele in den nächsten 2 Jahren ist eine Aktualisierung der Radverkehrskonzeption, um daraus dann die notwendigen Baumaßnahmen an Radwegen ableiten zu können. Hier sollte, ähnlich wie in den vergangenen Jahren für die Kfz-Straßen, spätestens nach 5 Jahren eine Aktualisierung erfolgen. Das Hauptaugenmerk muss zukünftig noch mehr auf Radfahrer gelegt werden. Hier sind die Fördermöglichkeiten für Neu- und Ausbauten noch weiter auszunutzen. Ziel muss sein, mehr eigenständige Radfahrtrassen (z.B. beschränkt öffentliche Wege, Feldwege) zu schaffen.

### Technische Infrastruktur

Bei der Verlegung/ Auswechslung von leitungsgebundenen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Digitalisierung) sind mindestens 1x jährlich (besser wäre halbjährlich) Koordinierungsgespräche mit den jeweiligen Medienträgern zu führen, um mehrmalige Aufgrabungen zu vermeiden bzw. möglichst in dem Zuge die Straße mit zu sanieren. Das betrifft hauptsächlich den Kanalbau, aber auch Trinkwasser und Fernwärme.

Für die Digitalisierung (bzw. evtl. erforderlichen Breitbandausbau) sollte noch konsequenter eine Doppelschließung durch unterschiedliche Medienträger vermieden werden.

Beim Kanalbau sollte noch mehr auf mögliche Versickerungsanlagen bzw. Rückhaltesysteme für Oberflächenwasser geachtet werden.

### ÖPNV

Der behindertengerechte Aus- und Umbau von Haltestellen (Busborde, Flächenbefestigung, Rampen, Zuwegungen) muss fortgesetzt werden. Als Ziel wäre 1 Haltestelle pro Jahr denkbar. Wo es die räumlichen Bedingungen zulassen, sollten überdachte Wartehäuschen erstellt werden. Hier sind die Fördermöglichkeiten weiter zu nutzen. Eine weitere Verknüpfung mit anderen Verkehrsarten (z.B. Radverkehr-Fahrradbügel vorsehen) muss noch mehr in den Blickpunkt gelangen.

## **Fachkonzept 4.5 Umwelt und Klimaschutz**

### Klimaschutz

Das Klimaschutzkonzept wird September 2022 fertiggestellt, danach erfolgt die Umsetzung erster Maßnahmen. Eine voraussichtliche Maßnahme, die sich aus dem Konzept ergibt, wird die Initiierung eines Energiemanagements sein. Dieses beinhaltet eine turnusmäßige (monatliche) Erhebung der Energieverbrauchsdaten. Das Ziel der Stadt Coswig ist eine Einführung eines kontinuierlichen Klimaschutz- und Energiemanagements.

### Lärmschutz

Der Lärmaktionsplan ist, wie gesetzlich im BImSchG vorgeschrieben alle 5 Jahre zu aktualisieren, die nächste Bearbeitung ist demzufolge im Jahr 2023 erforderlich

## **Fachkonzept 4.6.1 Kultur**

Die Kulturförderung wird ihrer Höhe nach vom Stadtrat beschlossen; der laufende Vertrag über die Finanzierung der Kultureinrichtungen gilt bis 2024. Die Kulturbetriebsgesellschaft rechnet auch künftig mit einer verlässlichen Förderung durch den Kulturraum; diese muss allerdings jedes Jahr neu beantragt werden. Kulturraumgelder und andere Fördermittel werden auch von Freien Trägern für ausgewählte Projekte genutzt.

Im Veranstaltungssektor sind die Besucherzahlen/Einnahmen der wichtigste Indikator; sie sollen trotz demografischer Schwankungen stabil bleiben und in einigen Bereichen steigen. Auch die Zahl der Stammbesucher wird dabei betrachtet sowie die Ergebnisse der Fremdvermietung von Börse und Villa Teresa. Besucherzahlen und Einnahmen werden im Rahmen der Jahresabschlüsse und Wirtschaftspläne überprüft. Dasselbe gilt im Bereich der Musikschule für die Schülerzahlen und Konzertangebote, ebenso für die Freien Träger, insofern sie Eintrittsgelder erheben.

Ein weiterer Indikator ist das Echo in der regionalen und überregionalen Presse und damit der Beitrag der Kultur zum Image der Stadt Coswig; dieser ist allerdings nicht quantifizierbar.

## **Fachkonzept 4.7 Bildung und Soziales**

### Kindertagesstätten

Die Bedarfsplanung für die Kindertagesstätten wird jährlich gemeinsam mit dem Landratsamt Meißen fortgeschrieben und ist für ein Jahr verbindlich. Für zwei weitere Jahre wird die geplante Entwicklung prognostiziert.

Indikatoren sind insbesondere:

- Entwicklung der im Landkreis wohnhaften Kinder
- Anzahl der vorhandenen Betreuungsplätze je Betreuungsart
- Bedarfsdeckung
- Betreuungsquote

Durch die jährliche Fortschreibung lassen sich zukünftige Bedarfe und Handlungsoptionen zeitnah ermitteln. Mit Eröffnung der neuen Kindertagesstätte „Familiengarten“ im Februar 2022 werden mindestens 54 neue Plätze geschaffen. Bei zusätzlichem/nicht geplantem Bedarf besteht kurzfristig die Möglichkeit der Betreuung von Kindern in Fremdgemeinden sowie der Schaffung zusätzlicher Plätze im Betreuungsangebot Kindertagespflege.

Eine Fortschreibung im INSEK ist daher erst mittelfristig bzw. bei einer stark veränderten Nachfrage notwendig.

### Schulen

Die Schulnetzplanung obliegt federführend dem Landkreis Meißen und wird gemäß Sächsischer Schulnetzplanungsverordnung (SchulnetzVO) in Teilschulnetzplänen für alle Schularten nach jeweils fünf Jahren fortgeschrieben.

In diesem Zusammenhang wird auch eine mittelfristige (fünf Jahre) und langfristige (zehn Jahre) Bedarfsprognose erstellt.

Indikatoren sind dabei insbesondere:

- allgemeine regionale Bevölkerungsentwicklung
- allgemeine Schülerentwicklung
- Übergangsverhalten von der Grundschule an weiterführende Schulen
- Prognosen für die Schulart Förderschule, Inklusion
- Mindestschülerzahl, Klassenobergrenze, Zügigkeit und Klassenbildung
- Vorbereitungsklassen für Schüler mit Migrationshintergrund

Die regelmäßige Fortschreibung der Schulnetzplanung ist ein sehr gutes Instrument zur Ableitung mittel- und langfristiger Handlungsbedarfe. Eine Fortschreibung im INSEK ist im Rahmen der Schulnetzplanung erst mittelfristig notwendig.

### **Fachkonzept 4.8 Soziales**

Die aktuelle Förderperiode des GIHK läuft Mitte 2022 aus. Nach einer Förderpause von ca. einem Vierteljahr kann die Förderung für weitere 7 Jahre und damit auch die laufenden Projekte in der Neuen Förderperiode des Europäischen Sozialfonds fortgesetzt werden. Das Konzept muss durch die Stadt Mitte 2022 fortgeschrieben werden.

### **Fachkonzept 4.9 Finanzen**

Zur Erfolgskontrolle werden nachfolgende Indikatoren erhoben:

- Investive Auszahlungen je Einwohner
- Investive Zuschüsse je Einwohner
- Personalaufwendungen je Einwohner
- Mitarbeiter in der Kernverwaltung (VzÄ)
- Zahlungsmittelsaldo laufende Verwaltungstätigkeit
- Bilanzielle Abschreibungen
- Nettoinvestitionsrate
- Steuereinnahmen je Einwohner (gesamt)
- Gewerbesteuer (netto) je Einwohner
- Gemeindeanteile an der Einkommensteuer je Einwohner
- Einwohnerzahl zum 31.12.

Die Indikatoren werden regelmäßig, i. d. R. jährlich in Zusammenhang mit der Fortschreibung der Haushaltsplanung sowie der Jahresabschlüsse erhoben.

Der Haushaltsplanung liegt eine 5jährige Finanzplanung zu Grunde, welche regelmäßig auch die über das Haushaltsjahr hinausgehenden Jahre umfasst.