

Satzung Begründung zum Vorhaben und Erschließungs- plan Käthe-Kollwitz-Weg/Moritzburger Str.	61BE Stand: 26.02.92
Gemeinderat	Stadtplanungsamt Netz/DV61BE.TXT

Begründung zur Satzung

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnungsbaustandort Käthe-Kollwitz-Weg/Moritzburger Straße

1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,25 ha des Flurstückes 573 der Gemarkung Coswig. Die Fläche wurde bisher durch einen privaten Gartenbaubetrieb genutzt.

Sie wird begrenzt,

- westlich durch eine geschlossene Wohnsiedlung aus den 20-iger Jahren
- südlich und östlich durch Gartenanlagen und
- nördlich durch die Moritzburger Straße

Eine mehr oder weniger verdichtete Wohnbebauung schließt den Standort in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung ein. Der Standort befindet sich zwischen dem Stadtzentrum und dem Wohngebiet Spitzgrund.

Die Erschließung des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die städtische Buslinie (Spitzgrund - Bahnhof) gesichert.

2. Übergeordnete Planung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan wurde diese Fläche als Erweiterungsfläche für Wohnungsbau ausgewiesen.

Mit Beschluß der Gemeinderatssitzung vom 20.03.1991 (Beschluß Nr. 96-15/91) wurde die Umwandlung in Wohnbauland angestrebt.

3. Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche stellt zur Zeit Brachland dar, da die Gärtnerei seit fast 2 Jahren nicht mehr betrieben wird. Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnhausstruktur, die an die Wohnbebauung im Westen anschließt und dieser auch in Art und Maß entspricht. Altlasten sind nicht bekannt. Entsprechend dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990, § 3, Anlage 3 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

4. Art der baulichen Nutzung

Durch die Einordnung dieses Wohnungsbaustandortes an der Moritzburger Straße entsteht eine städtebauliche Verdichtung der vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Flächen zwischen Zentrum und Wohngebiet Spitzgrund. Mit diesem Standort entstehen dringend erforderliche Wohnungen für die Stadt Coswig. Handelseinrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Ein Kindergarten befindet sich nebenan. Versorgungseinrichtungen am Standort sind nicht vorgesehen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Bestimmend für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Gebäudehöhe und Dachformen waren die unmittelbar vorhandenen Gebäudestrukturen:

- 2 geschossige Reihen- und Doppelhausbebauung aus den 20-iger bis 30-iger Jahren sowie gegenüberliegend eine 3 geschossige Wohnbebauung

Für die Bebauung wurde daher eine 2 geschossige Bebauung vorgesehen, nur im unmittelbaren Bereich an der Moritzburger Straße besteht die Möglichkeit ein 3. Vollgeschoß, welches im Dachraum eingeordnet werden muß, zusätzlich anzubieten. Die festgelegten Werte zum Maß der baulichen Nutzung gelten als Maximalwerte.

6. Erschließung

Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Gebietes kann ab 1993 durch Telekom abgesichert werden.

Energieversorgung

Die Errichtung einer neuen Trafostation ist erforderlich. Die Leistungen werden durch die ESAG erbracht. Der dazu erforderliche Standort ist bisher noch nicht eindeutig ausgewiesen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung durch GAS kann durch die Gasversorgung Sachsen Ost GmbH voraussichtlich abgesichert werden.

Entsorgung

Abwasserableitung ist ohne Vorreinigung in die Kanalisation Moritzburger Straße und Abwasserleitung Käthe-Kollwitz-Weg möglich
Das Niederschlagswasser muß vor Versickerung vorgereinigt werden
(Trinkwasserschutzzone III)

Wasserversorgung

Trinkwasseranschluß besteht von der Moritzburger Straße und dem Käthe-Kollwitz-Weg aus.

Anlage
Lageplan

Beschluß-Nr. 179-27/92