

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnungsbaustandort Coswig/Nördliche Romerstraße/AlteGärtnerei

1. Erfordernis der Planung

Der Zustand der im Plangebiet liegenden Flurstücke - brachliegendes Land einer Gärtnerei - und die fehlende innere Erschließung erfordern die Überplanung des Gebietes, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Neubau einer Wohnanlage nach § 4 Abs. (2) und Abs. (3) der BauNVO.

Es ist nachfolgende Bebauung zugelassen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

Alle weiteren unter § 4 Abs. (2) und Abs. (3) der BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen nicht zugelassen werden.

3. Gründe für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

Der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen in städtebaulicher geordneter Form bei sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden für Wohngrundstücke bilden die Grundlage.

4. Einfügung in die Bauleitplanung

4.1. Allgemeine Darstellung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im allgemeinen Wohngebiet und ist als Erweiterungsfläche für Wohnungsbau dargestellt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet)

Grundflächenzahl	GRZ	
bauliche Anlagen oberhalb der	0,40	einschließlich Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, Gehbereich vor Haus A und überbaute Fläche mit Terrassen, Balkone, Vordächer und Eingänge
Grundflächenzahl insgesamt	0.66	

Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNV ergibt sich einmal durch die Größe der Tiefgarage. Ein 2geschossiger Ausbau der Tiefgarage zur Minderung der Überschreitung ist auf Grund der geringen Tiefe des Grundwassers nicht möglich.

Ferner machen die vorgesehenen Büro-, Laden- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Fahrzeuge der Gäste der Bewohner der Wohnanlage ein Anlegen zusätzlicher Park- und Zufahrtsflächen erforderlich, da weder die Romerstraße noch die Dresdner Straße zur Ausweisung öffentlicher Stellplätze herangezogen werden können.

Da sich ein wesentlicher Teil des durch die Fahrzeuge entstehenden Lärms auf die Tiefgarage beschränkt (Anteil 85 % der Stellplätze) ist im Interesse der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnflächen sowie der insgesamt positiven städtebaulichen Wirkung die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 noch zuzulassen.

4.3. Nachweis der Stellplatzkapazitäten

Bedarfsbemessungsgrundlage	Richtzahltable der Sächs.BO
	1 PKW Stellplatz für Wohnungen unter 75 qm
	2 Stellplätze für Wohnungen über 75 qm
178 WE	202 PKW-Stellplätze 2 Fahrradstellplätze/WE
-Läden 663,0 qm x 35	19 Stellplätze
-Büros 553,74 qm x 35	16 Stellplätze
gesamt gefordert	237 Stellplätze
Nachweis oberirdisch	35 Stellplätze
unterirdisch	206 Stellplätze
gesamt	241 Stellplätze

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist bisher unverplant.

Durch den Vorhabenträger

Dresdner Hochland Wohnbau GmbH (Bauträger)

sind die nachfolgenden Teilflächen:

Flurstück 257

Flurstück 257 b

Flurstück 257 c

Flurstück 260

Flurstück 259/1 und 259/4

mit UR-Nr. 310/92 vom 29.10.92 und 335/92 vom 04.11.92 erworben worden.

Die Grundstücksfläche insgesamt beträgt 14.353,06 qm.

6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des V+E-Planes umfaßt eine Fläche von 14.353 qm. Er wird begrenzt

im Norden:	DEA-Tankstelle - Flur-Nr. 259/3, 259/2
im Westen:	Romerstraße - städtische Fläche Flur 261
im Süden:	Flur-Nr. 258/3, 253 b
im Osten:	Flur-Nr. 256/1, 256/4, 256/5, 256/b, 256/c

7. Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche wurde vor Jahren als Gärtnereianlage genutzt, die aus ökonomischen Gesichtspunkten abgerissen wurde und z.Z. Ödland darstellt.

Mit der Bebauung entsteht eine offene begrünte und bepflanzte Wohnhausstruktur, die sich in die nähere Umgebung eingliedert.

Entsprechend dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit vom 12.02.1990 § 3, Anlage 3, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die Lärmbelästigung durch die Tiefgaragenzufahrt ist minimal, da sie an der lärmintensiven Seite der Wohnanlage (DEA-Tankstelle Dresdner Straße) liegt.

8. Erschließung

Die Art und Umfang der Leistung wird im Erschließungsvertrag zwischen Bauherrn und der Stadt Coswig geregelt. Dieser Vertrag ist Grundlage zur Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes.

Der Planungsbereich ist verkehrstechnisch durch eine Ortsbuslinie erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes sichert der Bauherr im Erschließungsvertrag.

Die Anbindung Abwasser, Wasser, Strom (neue Trafostation) sowie Gas ist sichergestellt.

Eine überschlägige Ermittlung ergibt ca. 870.000,00 DM Erschließungskosten.

9. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.

Private Grenzregelungen bleiben von der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohnbaustandort Romerstraße (nördlich) unberührt.

10. Finanzierung

Die gesamten Kosten für das Vorhaben werden vom Bauträger, der Dresdner Hochland Wohnbau GmbH, getragen.

E i n l a d u n g

Die 57. Sitzung des Gemeinderates Coswig findet am

Mittwoch, 25.05.1994, 17 Uhr

im Bürgerhaus **BÖRSE** Coswig, Hauptstr. 29

mit folgender Tagesordnung statt:

17.00 - 17.15 Uhr

TOP 1: Beschluß-/Festlegungskontrolle, Berichte über die Ausschußarbeit
BE: Gemeinderatsvorsteher; Ausschußvorsitzende

17.15 - 17.20 Uhr

TOP 2: Öffentliche Bekanntgabe intern gefaßter Beschlüsse des 56. GR vom 27.04.94
BE: Gemeinderatsvorsteher

17.20 - 17.35 Uhr

TOP 3: Änderung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses - BV 93/188/1
zum Bebauungsplan Steinbacher Weg
BE: amt. Amtsleiterin Stadtplanungsamt

17.35 - 17.45 Uhr

TOP 4: Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluß zum Bebauungsplan - BV 94/444
Kleine Gewerbeparkanlage Auerstraße
BE: amt. Amtsleiterin Stadtplanungsamt

17.45 - 18.45 Uhr

TOP 5: Abwägung zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes - BV 94/445
Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - BV 94/446
Begründung zur Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - BV 94/447
Wohnungsbaustandort nördl. Romerstr./alte Gärtnerei
BE: amt. Amtsleiterin Stadtplanungsamt

18.45 - 18.55 Uhr

TOP 6: Umzug Stadtwirtschaftshof in den Gewerbepark Walzengießerei - BV 94/359
BE: Zweiter Beigeordneter

18.55 - 19.00 Uhr

TOP 8: Empfehlungen des Treuhandausschusses für den Stadtrat Coswig
BE: Vorsitzender des THA

19.00 - 19.15 Uhr

TOP 9: Informationen Stadtverwaltung

19.15 - 19.30 Uhr

TOP 10: Anfragen der Stadträte an die Stadtverwaltung

Fortsetzung der 57. Gemeinderatssitzung in interner Beratung


Franke
Gemeinderatsvorsteher

Veröffentlichung
angeschlagen am: 18.5. Unterschr.: <i>Gille</i>
abgenommen am: 23.5. Unterschr.: <i>Gille</i>
Das Dokument umfaßt Seite/Seiten.
(Stempel Geschäftsstelle Gemeinderat Coswig) <i>Gille</i> Geschäftsstelle Gemeinderat Unterschrift