

Große Kreisstadt Coswig



Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Dresdner Straße“ Coswig



Satzung
Stand: 12. 03. 2015

Planungsbüro Mike Groß
Dr.- Otto- Nuschke- Str.14 - 08280 Aue
Tel.: 03771/598930 – Fax.: 03771/5989319

Zitate aus den Gutachten wurden kursiv geschrieben.

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Planungsgrundlagen und Plangebiet**
 - 2.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2. Vorhandene Bebauung, Nutzung und Erschließung des Plangebietes
- 3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen**
 - 3.1. Landesplanung und Raumordnung
 - 3.2. Regionalplanung Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009
 - 3.3. Flächennutzungsplan
 - 3.4. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Coswig
 - 3.5. Übersicht des Aufstellungsverfahrens
- 4. Städtebauliche Planung, Fachplanungen**
 - 4.1. Verkehrserschließung
 - 4.2. Belange des Hochwasserschutzes
 - 4.3. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft
 - 4.4. Schallimmissionsschutzprognose
 - 4.5. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Marktes
- 5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.1.5 Stellplätze und Garagen
 - 5.1.6 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 5.1.7. Festsetzungen zur Grünordnung
 - 5.1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 5.2.2. Gestaltung von Einfriedungen und Abfallbehältern
 - 5.2.3. Werbeanlagen und Beleuchtung von Gebäudefassaden
 - 5.3. Nachrichtliche Übernahmen**
 - 5.4. Hinweise**
- 6. Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten**
- 7. Rechtsgrundlagen**

Anlage 1 Stellplatznachweis

Anlage 2 Flächenbilanz

Anlage 3 Grünordnungsplan

Anlage 4 Technischer Erschließungsplan

Anlage 5 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Coswig vom September 2014

Anlage 6 Verkehrsgutachten vom August 2014

Anlage 7 Schallschutzgutachten vom September 2014

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Coswig beabsichtigt, mit der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Dresdner Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer großflächigen Verkaufseinrichtung auf den Flurstücken 4b und 6/1 der Gemarkung Coswig zu schaffen. Die Recona Holding GmbH plant einen neuen Supermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zzgl. Backshop anzusiedeln. Somit ist das Planobjekt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen. Der Standort wird bereits jetzt durch Einzelhandelseinrichtungen genutzt. Es gibt einen kleineren Lebensmittel-Discountmarkt sowie 7 kleinere Läden. Vorgesehen ist nun, die auf diesem Areal vorhandenen Gebäude abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die derzeit ansässigen Kleinbetriebe am Standort sollen verlagert werden. Die Verkaufsfläche der vorhandenen Bebauung ist nur ca. 350 m² geringer als die Verkaufsfläche des geplanten neuen Marktes. Der neue Parkplatz am Markt entsteht an der Stelle der vorhandenen Parkflächen. Er wird 16 Stellplätze mehr besitzen, wovon 8 Stellplätze dem neuen Markt zugeordnet werden und 8 Stellplätze der Mischgebietsfläche.

Dieser Bebauungsplan stellt eine Änderung für einen Teilbereich des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes Coswig- Dresdner Straße von 1993 dar.

Der neue Planumgriff wurde so gewählt, dass die Grundstücke einbezogen wurden, welche durch die geplante Bebauung und die Verkehrserschließung betroffen werden. Die im bisherigen Plan befindlichen Grundstücke 9b und 9/3 werden von der Kötitzer Straße aus erschlossen und bleiben daher von den Planänderungen unberührt.

Um den neuen großflächigen Einkaufsmarkt mit den benötigten Stellplatzflächen einordnen zu können, ist eine Grundstückserweiterung in südwestlicher Richtung erforderlich. Außerdem ergab sich bei der Erstellung des Stellplatzkonzeptes für die derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich ein Stellplatzbedarf für die Gebäude C und D, welcher auf einer Plangebietserweiterung entlang der Bahnlinie ausgeglichen werden kann.

Aus diesen Gründen erfolgte die Bebauungsplanerweiterung auf einer Teilfläche des Flurstückes 710/36. Der Investor hat die Fläche von der Bahn erworben und verpflichtet sich nicht nur zum Bau des geplanten Marktes innerhalb einer festgesetzten Frist sondern auch zum Bau der neuen Stellplatzanlage entlang der Bahnlinie. Diese Stellplätze werden den Gebäuden D und C zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

Da die Stadt die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen unterstützt und den Handelsstandort weiterentwickeln will, sind folgende grundlegende Änderungen vorgesehen:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um ein Teilflurstück der Deutschen Bahn in Größe von ca. 4.330 m²
- Teilung des Geltungsbereiches in eine Sondergebietsfläche und eine Mischgebietsfläche mit Beschränkungen zur Art der baulichen Nutzung der Gebiete
- Festsetzung der maximal zulässigen GRZ und GFZ in Anpassung an die derzeitige Nutzung.
- Änderung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen mehr als 50 Meter betragen dürfen.
- Ergänzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Es wurden Baugrenzen für den Bestand und die geplante Bebauung festgesetzt.

- Es wurden Flächen für grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestimmt sowie Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und zur Lärmkontingentierung getroffen.
- Im Zuge der neuen Planung wurde ein Stellplatzkonzept erstellt, auf Grundlage dessen 134 Stellplätze neu anzulegen und den einzelnen Gebäudekomplexen zuzuordnen waren.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden überarbeitet.
- Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Hochwasserschutzgebietes HQ 100

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt, da der beabsichtigte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereiches liegt, die Zielsetzung der Innenentwicklung im Sinne des §1a Abs.2 BauGB dient, die beabsichtigte Bebauung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt und die im Geltungsbereich zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2. Planungsgrundlagen und Plangebiet

2.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der rund 1,93 ha umfassende Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten der Coswiger Kernstadt an der Dresdner Straße.

Es handelt sich um einen großen Teil des „Akacia“- Geländes, welches sich zwischen Dresdner Straße, Bahnunterführung, Bahntrasse und der Kötitzer Straße erstreckt. Im Plangebiet befinden sich die Gebäude Dresdner Straße 67, 69, 71 und 73.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Coswig: 4b, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/7, 6/1, 7/3, 7/5, 9/1, 712/17 und 710/36 teilweise.

2.2. Vorhandene Bebauung, Nutzung und Erschließung des Plangebietes

Der als Sondergebiet ausgewiesene Bereich wird derzeit durch Einzelhandelsläden genutzt. Hier befinden sich ein Lebensmittelmarkt (Diska) sowie 7 weitere kleinflächige Geschäfte (u. a. Post, Kräuterladen, Blumenladen).

Im Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes befinden sich 3 weitere Wohn- und Geschäftsgebäude, wo u. a. ein Zoofachmarkt, ein Fachgeschäft für Berufskleidung, ein Sonderpostenmarkt, ein Küchenfachmarkt, eine Videothek, eine Reinigungsannahme, eine Spielhalle, ein medizinischer Fußpflegebetrieb, zwei Gastronomiebetriebe und Betreutes Wohnen ansässig sind.

Im östlichen Anschluss befindet sich die Innenstadt bzw. der Bahnhof.

Nach Norden schließt das Grundstück eines Autohauses an den Planstandort an.

Nach Südwesten hin begrenzt die Bahntrasse das Plangrundstück.

Städtebaulich ist der Standort als integriert einzustufen.

Das Gebiet ist voll erschlossen. Die technischen Medien liegen in der Dresdner Straße an. Das Plangebiet ist an das Trink- und Schmutzwassernetz der WAB Coswig GmbH angeschlossen. Die Gas- und elektrotechnische Erschließung wird durch die Stadtwerke Elbtal sichergestellt. Die Telekom Deutschland GmbH betreibt im Gebiet vorhandene Telekommunikationslinien. Die versorgungstechnische Erschließung wird von der planerischen Änderung im Bereich des Mischgebietes nicht berührt. Veränderungen der Anschlussbedingungen im Bereich des Sondergebietes sind in Abstimmung mit den einzelnen Versorgungsträgern durchzuführen.

Alle mit **p** gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit zu belasten.

3. **Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen**

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Coswig ist, wie auch die Nachbarstädte Meißen und Radebeul, im LEP 2013 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum um Dresden festgelegt. Zum gemeinsamen Mittelbereich Coswig / Radebeul gehören außerdem die Gemeinden Weinböhla und Moritzburg¹.

Hierfür gilt entsprechend dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen von 2013:

Konzentrationsgebot

Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Damit soll einer ausufernden Flächenansiedlungspolitik entgegengewirkt werden, indem große bzw. größere Handelsbetriebe auch räumlich den Standorten vorbehalten sind, die die entsprechend großen (Einwohner-)Potenziale und Raumfunktionen haben.

Integrationsgebot

Z 2.3.2.3: Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Dieses Ziel dient dem Schutz der Funktion und Attraktivität von Innenstädten und innerstädtischer Nebenzentren als Versorgungsbereiche (Handel, Dienstleistung, Verwaltung). Es wird differenziert zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen. Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen dabei eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar.

Kongruenzgebot

Z 2.3.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Die Auswirkung der Einzelhandelseinrichtung in Form von erhöhter Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gebieten, was zu einer Funktionsschädigung in dortigen Zentren führen kann, soll vermieden werden. Das Marktgebiet des Betriebes und Sortimentes soll auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt bleiben.

Beeinträchtigungsverbot

Z 2.3.2.5: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

Das Beeinträchtigungsverbot unterstreicht den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems, sowohl innerörtlich als auch der Zentralen Orte benachbarter Gemeinden.)

3.2. Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009

In der erstellten Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan wurde ausgeführt:

„Im Regionalplan ist die Stadt Coswig zwar als „regional bedeutsamer Schwerpunkt des Naherholungs- und Ausflugsverkehrs“ ausgewiesen, liegt jedoch ansonsten nicht in einem Landschaftsbereich mit besonderer Nutzungsanforderung. Auch der Planstandort an der Dresdner Straße unterliegt keinem regionalplanerischen Nutzungsvorbehalt, besonderem Schutz vor Hochwasser, des Ortsbilds oder eines Kulturdenkmals.

Zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen trifft der Regionalplan hingegen keine spezifischen Aussagen.“

3.3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 23.06.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coswig stellt für das Plangebiet eine Mischgebietsfläche dar.

Der Flächennutzungsplan dient als räumliches, städtebauliches Entwicklungsprogramm und beinhaltet somit die Grundkonzeption der Stadt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans als verbindlichen Bauleitplan sind im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan dessen Darstellungen zu konkretisieren. Die Bindewirkung an den Flächennutzungsplan ist demnach nicht im Sinne des Vollzugs seiner einzelnen Darstellungen, sondern als planerische Fortentwicklung der dargestellten Grundkonzeption der Stadt zu verstehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Bebauungsplan weiter differenziert und angemessen inhaltlich und räumlich konkretisiert.

3.4. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Coswig

Das Plangebiet befindet sich im Ergänzungsstandort Akacia- Dresdner Straße.

Der Ergänzungsstandort grenzt im südwestlichen Bereich unmittelbar an die Innenstadt Und steht somit räumlich als auch funktional in enger Wechselbeziehung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Der Ergänzungsstandort Akacia- Dresdner Straße übernimmt wesentliche Funktionen der Grundversorgung für westlich und südlich der Innenstadt gelegene Wohngebiete. Darüber hinaus bietet der Standort die Chance, neben dem bestehenden Schwerpunkt in der Grundversorgung, typischerweise in peripheren Lagen angesiedelte Betriebsformen zentrumsnah in die Coswiger Einzelhandelsstrukturen zu integrieren. Es können also zentrenverträgliche Angebotsstrukturen innenstadtnah eingebunden werden, die von Kunden nachgefragt, jedoch der Funktion der Innenstadt nicht entsprechen. Unter dem Aspekt der Zentralität fügt sich der Sonderpostenmarkt und die Angebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Zoobedarf) in die übergeordneten Leitziele des Einzel-

handelsstandort- und Zentrenkonzeptes ein.

Durch die Nachbarschaftslage zur Innenstadt bestehen intensive Wechselwirkungen, zur Sicherung der innerstädtischen Entwicklung ist folglich die Funktionsabstimmung mit der Innenstadt und somit die Angebotsstrukturen als Ergänzungsstandort planungsrechtlich abzusichern.

Die Bebauungsplanänderung kommt der Forderung nach Überplanung des Standortes nach. Im Punkt 1 der textlichen Festsetzungen werden entsprechende Nutzungsvorgaben getroffen.

3.5. Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Der Stadtrat der Stadt Coswig hat am 25.06.2014 in öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. VO/0605/14/SR die Einleitung des Planverfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Dresdner Straße“ beschlossen.

Aufgrund der Lage und der Größe wird das Plangebiet als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB bewertet, damit erfolgt das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a Abs. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs.3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß §13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt nach §3 Abs. 2 BauGB. Gemäß §13 Abs. 3 Satz1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Unterlagen zu dem Bebauungsplan waren im Rathaus der Großen Kreisstadt Coswig, Stadtverwaltung, Fachbereich Bauwesen, 2. Obergeschoss, Karrasstraße 2, 01640 Coswig niedergelegt. Sie konnten dort während der üblichen Dienststunden durch jedermann kostenlos eingesehen werden. Da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfand, wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich bis zum 08.08.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Planung zu äußern. Am 12.08.2014 fand ein Erörterungstermin mit den betroffenen Gewerbetreibenden statt.

4. Städtebauliche Planung, Fachplanungen

4.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut angebunden. In 500 m Entfernung befindet sich der Bahnhof von Coswig. An der Dresdner Straße befinden sich mehrere Haltestellen des Personennahverkehrs.

Das Plangebiet selbst wird über zwei Zufahrten von der Dresdner Straße (S 82) aus erschlossen. Um die Leistungsfähigkeit der Zufahrten zu überprüfen, wurde ein Verkehrsgutachten von der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH aus Dresden erstellt aus welchen sich folgende Erkenntnisse ergaben:

„Zunächst wurde das Bestandsverkehrsaufkommen des Gebietes durch Verkehrszählungen ermittelt. Dabei wurde der Verkehr an den beiden im Norden des Plangebietes an der Dresdner Straße gelegenen Anbindungen erhoben. Es ergab sich ein durchschnittlicher werktäglicher Anbindungsverkehr von 2.740 Kfz.

Mit Hilfe des Programms Ver_Bau und aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme wurde unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenänderungen das Verkehrs-

aufkommen für den Prognoseverkehr abgeschätzt. Dabei ergab sich eine Erhöhung des werktäglichen Verkehrsaufkommens auf 3.410 Kfz.

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindungen des Plangebietes wurde aus der ermittelten Verteilung der Spitzenstunde im Bestand der Spitzenstundenverkehr der Prognose abgeleitet. Sowohl die stärker frequentierte westlichere Anbindung als auch die östlich gelegene Anbindung an die Dresdner Straße sind weiterhin leistungsfähig. Aufgrund dessen wird eine dritte Anbindung für das Plangebiet nicht als notwendig erachtet. Das Planvorhaben kann ohne bauliche Veränderungen der bestehenden Anbindungen an die Dresdner Straße (Staatsstraße S 82) realisiert werden.“

Es wurde ein Stellplatzkonzept (Anlage 1) erstellt. Daraus ergab sich das Erfordernis, die Stellplatzsituation der derzeitigen Nutzung anzupassen. Daraufhin wurde eine neue Stellplatzanlage entlang der Bahnlinie an der südlichen Gebietsgrenze geplant.

Diese Maßnahme wurde im Gutachten positiv gewertet:

„Aufgrund der neu geschaffenen Parkplätze im Plangebiet wird eine Verringerung des bestehenden Parksuchverkehrs erwartet. Durch eine Zuordnung der abseits der Anbindungen gelegenen Parkplätze für den Anwohnerverkehr könnten somit ebenfalls der Parksuchverkehr innerhalb des Gebietes durch die Kunden der Gewerbeeinrichtungen weiter reduziert werden.“

Die Stellplätze für den großflächigen Einkaufsmarkt werden direkt vor dem Markt angeordnet, um das Verkehrsaufkommen im Gebiet nicht zusätzlich zu belasten.

Die abseits gelegene Stellplatzanlage dient dem Anwohnerverkehr der Gebäude D und C. Die eingetragene fußläufige Verbindung zwischen diesem Parkplatz und der Marktfläche ist insofern als ausreichend zu bewerten.

„Neben der inneren Erschließung war ebenfalls zu prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einrichtung einer Querungshilfe über die Dresdner Straße besteht.

Während der durchgeführten Verkehrszählungen wurde ebenfalls der querende Fußgänger- und Radverkehr beobachtet. Innerhalb einer Stunde ergaben sich an der westlichen Anbindung knapp 40 querende Fußgänger und Radfahrer über den westlichen Knotenarm der Dresdner Straße.

Durch die begrenzte Straßenraumbreite (ca. 6,20 m) ist die Anlage einer Mittelinsel lediglich mit großen Umbaumaßnahmen möglich. Ebenso sind aufgrund der Dresdner Straße als klassifizierter Staatsstraße eine Geschwindigkeitsreduzierung, sowie die Anlage eines Fußgängerüberwegs ebenfalls nur schwer umsetzbar.

Gleichzeit bringt die geringe Fahrbahnbreite den Vorteil mit sich, dass lediglich ein geringer Querschnitt zu überwinden ist. Aufgrund dieser Tatsache und da bei der Verkehrszählung keine Querungskonflikte beobachtet werden konnten, wird eine Querungshilfe hier nicht als zwingend notwendig erachtet“

4.2. Belange des Hochwasserschutzes

Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Elbe für ein hundertjähriges Hochwasser HQ 100.

Die Flächen wurden entsprechend gekennzeichnet.

Die Risikovorsorge wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet obliegt unbeschadet der öffentlichen Hochwasserabwehrmaßnahmen gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dem Eigentümer und Nutzungsberechtigten. Auskünfte über rechnerisch ermittelte Wasserhöchststände können bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen bedürfen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Es gelten die besonderen Vorschriften für bauliche Anlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 74 SächsWG i.V.m. § 78 WHG. Ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen ist mit bautechnischen Mitteln zu verhindern (§ 78 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Informationsmöglichkeiten bei Hochwassergefahr bestehen u. a. über: www.hochwasser-zentrum.sachsen.de, www.dresden.de.

4.3. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Es wurde ein Grünordnungsplan von dem Büro Sachsen Consult Zwickau GbR Äußere Dresdner Straße 19a, 08066 Zwickau erstellt, um die Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Für die neu überplanten Bebauungsplanflächen wurden Gestaltungsvorschläge erarbeitet.

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Gehölzflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 vor Schäden zu bewahren. In den geschützten Wurzelbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in einem Radius von 2,5 m um den Stamm Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten mit Rasengitterelementen aus Kunststoff, Wurzelbrücken oder großflächigen Hohlkammerplatten auszubilden. Fundamente abzubrechender Gebäude sind unterhalb der für die Flächenbefestigung erforderlichen Aushubtiefe im Boden zu belassen.
- Je 12 neu geplanten PkW-Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm der Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Grünstreifen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Auf der privaten Grünfläche G1 sind zur gestalterischen Aufwertung Blütensträucher mit einer maximalen Höhe von ca. 1,0 m entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestgrößen werden festgesetzt: vStr. 3-5 Tr. h 40-60.
Auf der privaten Grünfläche G2 sind standortgerechte Bäume als Hochstämme nach DIN 18916 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 10,0 m. Als Mindestgrößen für die Hochstämme wird festgesetzt: Stammumfang mind. 14-16. Es werden die Arten der Pflanzliste empfohlen.
Zwischen den Bäumen ist eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- Zur Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes ist das Hauptdach des geplanten Gebäudes im Sondergebiet mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Die Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind von Bebauung und Versiegelung frei zu halten.
- Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

Die Pflanzungen dienen der ökologischen Bereicherung, zur Verbesserung des Naturhaushaltes, zur Minderung und Kompensation der Beeinträchtigungen durch neu versiegelte Flächen, sowie zur Gestaltung und Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes und tragen zur Gestaltung eines hochwertigen Umfeldes bei. Die neuen Pflanzungen übernehmen, als Ausgleich für die zu fällenden Vogelschutz- und Vogelnährgehölze, Funktionen als Nahrungsquelle für Arten.

Die im Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und entsprechend zu beachten bzw. umzusetzen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden Maßnahmen für den Artenschutz getroffen.

Es ist gemäß §39 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahme) ist vor Baubeginn (Winterhalbjahr) in den abzubrechenden Gebäuden eine Untersuchung gebäudebewohnender Tierarten vorzunehmen.

Da es sich bei dem vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Außerdem entsteht gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB kein Ausgleichsfordernis, da die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten. Somit entfällt auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Grünordnungsplan.

4.4. Schallimmissionsschutzprognose

Die Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH hat eine Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 und TA- Lärm durchgeführt.

Die schalltechnische Wirkung wird sich mit der geplanten Marktbebauung nur marginal verändern. Die Auslastung des Parkplatzes im Bestand ist sehr hoch (Feststellung vor Ort). Laut Planung wird der Parkplatz um 8 Stellplätze erweitert. Dies ist eine Erhöhung um ca. 10% des derzeitigen Bestandes. Durch diesen Zuwachs wird die Immission im angrenzenden Mischgebiet nicht spürbar erhöht werden (ca. 0,6 dB(A)).

Für den EDEKA- Markt sind 3 LKW und 3 kleinere LKW als Lieferverkehr vorausgesagt. Dies wird ebenfalls der jetzigen Situation gleichen, wenn davon ausgegangen werden kann, dass ein Großteil der Läden und der Einkaufsmarkt im Bestand durchschnittlich ca. eine Lieferung pro Tag bekommt.

Die schalltechnische Hauptbelastung der Mischgebiete wird weiterhin überwiegend durch Emissionen auf der Dresdner Straße und dem Bahnbetrieb hervorgerufen. Im Tagzeitraum liegen die durchschnittlichen Überschreitungen durch Verkehrslärm bei 4 dB(A), im Nachtzeitraum sogar bei 6 dB(A).

Bei der Betrachtung des gesamten Plangebietes ist eine Überschreitungen der Orientierungswerte an fast allen straßenzugewandten Fassaden zu erwarten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind städteplanerisch im Bereich der Dresdner Straße nicht umsetzbar, an der Bahnlinie wäre eine Lärmschutzwand unter Umständen möglich.

Die Emittenten zugewandten Fassaden/Areale der B-Planfläche liegen im Lärmpegelbereich 4-5, die Bereiche zwischen den Gebäuden B-D befinden sich in einen Lärmpegelbereich von 2-3.

Es wurden folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen

Im Zuge künftiger Umbau- oder Sanierungsarbeiten innerhalb des Mischgebietes müssen an allen Fassaden, die mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen des zeichnerisch festgesetzten Lärmpe-

gelberbereiches nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) mit folgendem resultierend bewerteten Schalldämm-Maß ausgebildet werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Wohnnutzung in dB
LPB IV	40

Innerhalb des Mischgebietes sind an den mit Lärmpegelbereich IV festgesetzten Fassaden in besonders schutzbedürftigen Räumen Fenster mindestens mit der Schallschutzklasse 3 einzusetzen sowie Schlaf-, Kinderzimmer und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem nach DIN 4109 erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maß auszustatten.

Das Ziel der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung war auch die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastigung durch den Betrieb des Einkaufsmarktes.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde deshalb diese Festsetzung getroffen:

Innerhalb des SO Handel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente (höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungsbeurteilungspegel) von tags (6 Uhr bis 22 Uhr) von $L''_{WA,r} \text{ tags} = 63 \text{ dB(A) / m}^2$ und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) von $L''_{WA,r} \text{ nachts} = 47 \text{ dB(A) / m}^2$ nicht überschreiten.

Eine Nachtanlieferung des neuen Marktes wird somit ausgeschlossen.

Außerdem wurde die Grundrissgestaltung des Marktes so angepasst, dass der Kältemaschinenraum mit den erforderlichen Zu- und Abluftanlagen an die nordwestliche Gebäudeseite gelegt wurde, um die Wohnbebauung in der östlichen Mischgebietsfläche nicht zu beeinträchtigen. Die Anlieferung wird aus topographischen Gründen an der süd-östlichen Gebäudeseite eingeordnet. Hier befindet sich auch die Anlieferung für die Läden des Gebäudes D. Eine Einhausung der Anlieferung ist nicht zu empfehlen, da sonst eine Verstärkung des Lärms der Lieferfahrzeuge in Richtung Wohnbebauung des Mischgebietes durch eine Trichterwirkung entstehen könnte.

Es war nachzuweisen, dass die mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehenden Schallemissionen die Festsetzungen des B-Planes nicht überschreiten und somit eine (schall-)immissionsschutzrechtliche Konfliktfreiheit gegeben ist. Der Einkaufsmarkt wird auf der Sonderfläche- Handel des B-Plangebietes geplant. Demnach hat der Markt die emissions-technischen Anforderungen, welche im B-Plan festgelegt wurden, zu erfüllen.

Die Berechnungsergebnisse der Studie zeigen, dass die maximal zulässigen Immissionspegel hinreichend unterschritten werden. Mit dem Einhalten der Immissionskontingente für die festgelegten Immissionspunkte sind zwangsläufig auch die Festsetzungen des B-Planes eingehalten.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist somit der Nachweis erbracht, dass die im B-Plan festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L''_{WA} Tag/Nacht = 63/47 dB(A) / m² für die Sonderfläche- Handel, mit der ge-

plante Nutzung durch den Edeka Markt (Gebäudeemission, Fahrbewegungen Mitarbeiter/ Kunden/ Lieferverkehr, Parkplatzlärm) eingehalten werden.

Trotz der Konfliktfreiheit bei einer normalen Nutzung des Sondergebiets mit dem beschriebenen flächenbezogenem Schalleistungspegel 63/47dB(A)/m² wird zur Kontrolle dieser FSP der Nachweis entsprechender Immissionsanteile an repräsentativen Punkten empfohlen.

IP	Höhe	Nutzung	Schallpegel tags in dB(A)		Schallpegel nachts in dB(A)	
			IOW	Berechnung	IOW	Berechnung
IP 13	1. OG	MI	60	54,0	45	38,0
IP 15	1. OG	MI	60	57,6	45	41,6
IP 22	1. OG	MI	60	59,3	45	43,3
IP 27	EG	GE	65	60,0	50	44,0
IP 27	EG	GE	65	60,5	50	44,5
IP 28	1. OG	MI	60	56,9	45	40,9
IP 29	1. OG	GE	65	56,4	50	40,4

Die Lage der Punkte IP 13- IP 29 sind der Anlage 1 der Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 und TA- Lärm vom 12.09.2014 zu entnehmen.

4.5. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Marktes

Es wurde eine Marktanalyse von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Dresden erstellt, um die Auswirkungen der geplanten großflächigen Marktansiedlung auf die vorhandenen Handelsstrukturen zu untersuchen.

Im Gutachten wurde der Planstandort und die Umgebungsbebauung analysiert, das Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet untersucht, die Wettbewerbssituation betrachtet sowie die Umsatzerwartungen ermittelt.

Die Betrachtung der möglichen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ergab keine wesentlichen Beeinträchtigungen i. S. des § 11 Abs. 3 Bau NVO.

„Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vollständig vereinbar. Als Vorgaben des sächsischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 bezüglich Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und ÖPNV-Anbindung werden vollständig erfüllt.

Das Vorhaben entspricht dem städtischen Einzelhandelskonzept, das den Planstandort einem ausgewiesenen Ergänzungsstandort („Akacia-Dresdner Straße“) zuordnet. Der geplante großflächige Supermarkt unterstützt die Funktion dieses Ergänzungsstandorts, indem er die Coswiger Innenstadt funktional ergänzt, für sie Zuführungseffekte bewirkt, zur Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsqualität beiträgt und schließlich die zentralörtliche Bedeutung des Mittelzentrums Coswig stabilisiert.

Insgesamt werden durch das Vorhaben weder städtebauliche Strukturen noch die Zielsetzung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gefährdet. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nach einer eingehenden Analyse der

Situation nicht erkennbar.

Hervorzuheben ist, dass das Vorhaben eine Nachnutzung bzw. Ertüchtigung eines bereits bestehenden Versorgungsstandorts im Coswiger Einzelhandelsgefüge darstellt und somit die Ziele des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Coswig in nahezu idealer Weise unterstützt. Durch seine städtebaulich integrierte Lage und seine gute verkehrliche Erreichbarkeit, auch mit dem Bus und dem Fahrrad, kann er die Nahversorgungsfunktionen des bisherigen Diska-Markts am Ergänzungsstandort „Akacia-Dresdner Straße“ vollständig übernehmen. Durch den Neubau werden kaum zusätzliche Flächen bebaut oder versiegelt. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Ressourcen ist eine derartige Nachnutzung zu begrüßen.

Der Standort ist somit geeignet, einen großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln und damit das Sortiments- und Betriebstypenspektrum des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, an den der Ergänzungsstandort unmittelbar angrenzt, wirksam zu ergänzen. Gleichzeitig trägt das Vorhaben dazu bei, die Versorgungssituation und -qualität im Mittelzentrum Coswig adäquat zu stärken.“

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §1(2) Bau NVO

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in eine Sondergebietsfläche und eine Mischgebietsfläche unterteilt.

Sondergebiet Handel nach § 11 Bau NVO:

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets Handel sind folgende Nutzungen zulässig:

Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche bis zu 1500 m², ein integrierter Backshop mit Cafebereich oder Fleisch- und Wurstwarenverkauf mit max. 100 m² Verkaufsfläche.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzung für eine rasche Realisierung und Bebauung der Sondergebietsfläche zu schaffen, ohne die städtebaulichen Erfordernisse zu vernachlässigen.

MI- Mischgebiet nach § 6 Bau NVO:

Innerhalb des Mischgebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten insbesondere folgender Branchen: Drogerie- und Parfümerieprodukte, Apotheken, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Textilien, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spiel- und Sportwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel, Bastelbedarf, Kunstgewerbe, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel, Computer, Haushaltswaren, Glas und Porzellan, Fahrräder, Zoobedarf, Blumen, Geschenkartikel und Souvenirs, Lebensmittel, sonstige Nahrungs- und Genussmittel, medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente, Musikalien.

Die einzelnen Einzelhandelsbetriebe dürfen 700 m² Verkaufsfläche, für Lebensmittel 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Sortimente mit geringer Innenstadtrelevanz (insbesondere Baumaterialien, Kfz, Brennstoffe) sind nicht zulässig.

- Dienstleistungen wie z.B. Post- und Paketdienst, Versicherungsagenturen u. ä.
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Nutzungsbestimmungen wurden so getroffen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gem. § 1 Abs. 5 Bau NVO gewahrt bleibt.

Da im Geltungsbereich größere Flächen durch Wohnen und Betreutes Wohnen genutzt werden und somit eine gute Wohnqualität sichergestellt werden muss, werden folgende Nutzungen ausgeschlossen.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen: (§1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des SO Handel und des Mischgebiets sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Weiterhin sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO (kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten) in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen nicht zulässig.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen: (§1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebiets sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO auch nicht außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche zulässig.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a Bau NVO)

Die Geschoßflächenzahlen ergeben sich aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Grundflächenzahlen (GRZ, § 19 Bau NVO und Geschoßflächenzahl, § 20 Bau NVO) sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt:

Baufeld	GRZ	GFZ	Anzahl der zul. Vollgeschosse
Sondergebiet Handel	0,80	0,8	I
Mischgebiet	0,80	2,4	III

Diese Festsetzungen ergeben sich aus dem bereits bestehenden baulichen Bestand und dem vorhandenen Grad der Versiegelung.

Die vorhandenen Mischgebietsflächen werden nicht verändert.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 Bau NVO wird im Mischgebiet durch die vorhandenen versiegelten Flächen überschritten. Diese Überschreitung ist unter Bezug auf § 17 Abs. 2 Bau NVO wie folgt zu begründen:

Das Plangebiet liegt in einem für die Stadtentwicklung exponiertem Stadtteil von Coswig. Als ausgewiesener Ergänzungsstandort („Akacia - Dresdner Straße“) ergänzt er die Coswiger Innenstadt. Daraus ergaben sich besondere Anforderungen, die zur derzeitigen Bestandsbebauung des Mischgebietes geführt haben.

- städtebaulich-räumliche Verdichtung in Anlehnung und Anpassung an die vorhandene Bebauung,
- Entgegenwirkung der weiteren Zersiedlung durch eine zentrumsnahe Bebauung und damit Belebung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums.
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) durch eine verdichtete Bauweise.

Trotz der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ (§ 17 Abs. 1 Bau NVO) ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Das Gebiet ist seit über 20 Jahren in Nutzung und voll funktionsfähig. Daran soll auch nichts geändert werden. Durch das Bebauungsplanverfahren kommt es zu einer Aufwertung der Fläche. Marktstrukturen werden dem neusten Stand der Verkaufskultur angepasst. Durch Festsetzungen zum Schallschutz bleiben gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Aufgrund der neu geschaffenen Parkplätze im Plangebiet wird eine Verringerung des bestehenden Parksuchverkehrs erwartet. Durch eine Zuordnung der abseits der Anbindungen gelegenen Parkplätze für den Anwohnerverkehr könnten auch der Parksuchverkehr innerhalb des Gebietes durch die Kunden der Gewerbeeinrichtungen weiter reduziert werden.

Außerdem wird durch die Aufnahme dieser Teilfläche des ehemaligen Bahngeländes in den Geltungsbereich die Flächenbilanz zugunsten der Grünflächen verbessert.

Im Grünordnungsplan werden Maßnahmen zur Durchgrünung der Flächen aufgezeigt, welche das Wohnumfeld verbessern.

Es wurden verschiedene Gutachten erstellt, in welchen die Funktionsfähigkeit des Gebietes nachgewiesen wurde. So wurden im Verkehrsgutachten nachgewiesen, dass sowohl die stärker frequentierte westlichere Anbindung als auch die östlich gelegene Anbindung an die Dresdner Straße leistungsfähig sind und auch mit dem Sondergebiet leistungsfähig bleibt.

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse der GMA wird das Gebiet u.a. mit folgenden Standortmerkmalen gekennzeichnet:

- *Zugehörigkeit zum Verdichtungsraum Dresden; beträchtliches Einwohner- und Pendleraufkommen in Coswig und Nachbarkommunen*
- *integrierte Lage im Stadtgebiet, Nähe zur Innenstadt*
- *Standort ist im städtischen Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort für großflächige Lebensmittelmärkte vorgesehen*
- *prinzipiell gute verkehrliche Erreichbarkeit des neuen Standorts mit allen Verkehrsträgern, auch ÖPNV-Anbindung vorhanden*
- *mit Ausnahme von Kaufland keine weiteren Vollsortimenter im Coswiger Stadtgebiet*
- *etablierter Einzelhandelsstandort mit weiteren Fachmärkten im Nahumfeld*
- *gute Kundenzuführungseffekte durch Nähe zur Hauptverkehrsachse Dresdner Straße, zur Innenstadt, zum Bahnhof und zum Gewerbegebiet Industriestraße*

Aus städtebaulicher Sicht ist auf die integrierte Lage des Planstandorts in der Coswiger Kernstadt, im südwestlichen Anschluss an die Innenstadt, zu verweisen. Durch die verschiedenen Nutzungen im Umfeld (Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe und Verkehr) entspricht er in Charakter und Funktion einem Ergänzungsstandort. Positiv hervorzuheben ist die Nachnutzung eines bereits bebauten Areals, sodass keine zusätzlichen Flächen verbraucht werden und Beeinträchtigungen des Ortsbilds unwahrscheinlich sind.

Der Zulässigkeit zur Überschreitung der Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 Bau NVO) wird, da

sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen und das städtebauliche Erfordernis vorstehend begründet wurde (bezogen auf § 17 Abs. 2 Bau NVO) entsprochen.

Ausgehend von einer zulässigen 3-geschossigen Bebauung im Mischgebiet erfolgt eine Höhenstaffelung der Bebauung in Richtung der angrenzenden eingeschossigen Gewerbeflächen und der vorhandenen Wohnbebauung. Diese Höhenstaffelung erfüllt die Funktion eines städtebaulichen Übergangs verschiedener Nutzungsbereiche.

5.1.3. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 Bau NVO):

Die äußeren Gebäudekonturen in den Baufeldern sollen zukünftig zu einem harmonischen, urbanen Stadtbild beitragen. In Anlehnung an die maßstabsbestimmende vorhandene Bebauung werden hier folgende Traufhöhen festgesetzt:

Im Mischgebiet sind die maximal zulässigen Traufhöhen wie folgt begrenzt:

Im Mischgebiet sind die maximal zulässigen Traufhöhen wie folgt begrenzt:

- Gebäudekomplex B ,C und D : Traufhöhe 12,50 m

Im Sondergebiet Handel ist die maximal zulässige Gebäudehöhe wie folgt begrenzt:

- Gebäudekomplex A : Gebäudehöhe 8,00 m

Die festgesetzte Traufhöhe gilt als maximal zulässiges Maß von der Oberkante des Gehwegbelages an der Dresdner Straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt im Sondergebiet als maximal zulässiges Maß von der Oberkante des Gehwegbelages an der Dresdner Straße bis der Oberkante der Attika.

5.1.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 Bau NVO,)

Es wird eine abweichende Bauweise nach §22 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt

Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit einer Gebäudelänge über 50m bis max. 80m zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Einordnung des geplanten großflächigen Einkaufsmarktes im Sondergebiet. Im Mischgebiet wird mit dieser Festsetzung dem Bestand der baulichen Anlagen entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Bau NVO festgesetzt. Dadurch wird die maximale Ausdehnung der Grundfläche bestimmt. Durch die Baugrenzen wird ein hohes Maß an Flexibilität für Investoren bei gleichzeitiger Sicherung städtebaulicher Qualität gewährleistet. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für Vordächer, Balkone und Dachüberstände bis zu 2,0 m zulässig, um Einschränkungen der vorhandenen Verkehrserschließung zu vermeiden und eine weitere bauliche Versiegelung der Flächen zu vermeiden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und sonstige nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine ungewollte Nutzung der Planfläche verhindert.

Es sind nur Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 Bau NVO bis insgesamt 10 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig. Anlagen zur Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

Zulässig sind Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 Bau NVO.

5.1.5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die festgesetzten Standorte für die Erhaltung und Neuerrichtung von PkW- Stellplätzen sind den Gebäudekomplexen wie folgt zugeordnet, dabei befinden sich die Stellplätze 104-159 in einer Tiefgarage im Gebäudekomplex B:

Gebäude	Nr. Stellplatz vorh.	Nr. Stellplatz neu zu errichten	Stellplätze insg.
A	76 bis 79	1 bis 75	79
B	80 bis 84/ 92 bis 159	85 bis 91	80
C	160 bis 199	222 bis 230	49
D	200 bis 204	205 bis 221 / 231 bis 254	46

Diese Stellplatzanlagen sind dauerhaft von den Eigentümern der Gebäudekomplexe zu erhalten. Garagen und Carports sind im Bereich der Stellplätze 1- 103 und 160- 254 nicht zulässig. Durch die Schaffung der neuen Stellplätze werden die entsprechend des Stellplatzkonzeptes erforderliche Anzahl von Stellplätzen hergestellt.

Aufgrund dieser Anpassung an den notwendigen Stellplatzbedarf erhöht sich das Stellplatzangebot im Gelände deutlich. Dadurch sollte sich der bestehende Parksuchverkehr im Gebiet verringern.

5.1.6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Alle mit **p** gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit zu belasten.

Damit werden die vorhandenen verkehrlichen sowie medientechnischen Erschließungen des Plangebietes sichergestellt und die zukünftig erforderlichen Ergänzungen oder Umverlegungen der Ver- und Entsorgungsmedien ermöglicht.

5.1.7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 und 25 BauGB)

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Gehölzflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 vor Schäden zu bewahren. In den geschützten Wurzelbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in einem Radius von 2,5 m um den Stamm Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten mit Rasengitterelementen aus Kunststoff, Wurzelbrücken oder großflächigen Hohlkammerplatten auszubilden. Fundamente abzubrechender Gebäude sind unterhalb der für die Flächenbefestigung erforderlichen Aushubtiefe im Boden zu belassen.
- Je 12 neu geplanten PkW-Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestgröße von 5m² aufweisen. Es werden die Arten der Pflanzliste empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Grünstreifen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Auf der privaten Grünfläche G1 sind zur gestalterischen Aufwertung Blütensträucher mit einer maximalen Höhe von ca. 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestgrößen werden festgesetzt: vStr. 3-5 Tr. h 40-60. Es werden die Arten der Pflanzliste empfohlen.
- Auf der privaten Grünfläche G2 sind standortgerechte Bäume als Hochstämme nach DIN 18916 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Der

Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 10,0 m. Als Mindestgrößen für die Hochstämme wird festgesetzt: Stammumfang mind. 14-16. Es werden die Arten der Pflanzliste empfohlen. Zwischen den Bäumen ist eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

- Zur Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes ist das Hauptdach des geplanten Gebäudes im Sondergebiet mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Die Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind von Bebauung und Versiegelung frei zu halten.
- Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

Die Pflanzungen dienen der ökologischen Bereicherung, zur Verbesserung des Naturhaushaltes, zur Minderung und Kompensation der Beeinträchtigungen durch neu versiegelte Flächen, sowie zur Gestaltung und Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes und tragen zur Gestaltung eines hochwertigen Umfeldes bei. Diese Pflanzungen übernehmen, als Ausgleich für die zu fällenden Vogelschutz- und Vogelnährgehölze, Funktionen als Nahrungsquelle für Arten.

5.1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz:

Im Zuge künftiger Umbau- oder Sanierungsarbeiten innerhalb des Mischgebietes müssen an allen Fassaden, die mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen des zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) mit folgendem resultierend bewerteten Schalldämm-Maß ausgebildet werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Wohnnutzung in dB
LPB IV	40

Innerhalb des Mischgebietes sind an den mit Lärmpegelbereich IV festgesetzten Fassaden in besonders schutzbedürftigen Räumen Fenster mindestens mit der Schallschutzklasse 3 einzusetzen sowie Schlaf-, Kinderzimmer und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem nach DIN 4109 erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maß auszustatten.

Da entlang der Dresdner Straße durch den Straßenverkehr und entlang der Bahnlinie durch den Bahnverkehr die zulässigen Schalleistungspegel überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die vorgenannten Maßnahmen tragen zur Minderung und Kompensation sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vor allem für die im Gebiet vorhandene Wohnbebauung bei. Die genannten Richtwerte sind für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zwingend umzusetzen. Deshalb sind bei Umbaumaßnahmen an den Gebäuden des Mischgebietes vorgenannte Maßnahmen zu beachten.

Lärmkontingentierung:

Innerhalb des SO Handel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente (höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungsbeurteilungspegel) von tags (6 Uhr bis 22 Uhr) von $L''_{WA,r \text{ tags}} = 63 \text{ dB(A) / m}^2$ und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) von $L''_{WA,r \text{ nachts}} = 47 \text{ dB(A) / m}^2$ nicht überschreiten.

Die Berechnung basiert auf der Annahme, dass die Anlieferung des geplanten Einkaufsmarktes im Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr erfolgt und daher nicht für den Nachtwert relevant ist. Im Rahmen des Durchführungsvertrags zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dresdner Straße“ wird daher diese zeitliche Beschränkung für den Lieferverkehr verbindlich geregelt.

Diese Festsetzung dient dem Lärmschutz zur angrenzenden Nachbarbebauung. Die Einordnung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes darf nicht zu einer Beeinträchtigung des Umfeldes führen. Deshalb ist auch der Nachweis der Einhaltung bestimmter Schalleistungspegel an verschiedenen Orten entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Tabelle zu erbringen.

IP	Höhe	Nutzung	Schallpegel tags in dB(A)		Schallpegel nachts in dB(A)	
			IOW	Berechnung	IOW	Berechnung
IP 13	1. OG	MI	60	54,0	45	38,0
IP 15	1. OG	MI	60	57,6	45	41,6
IP 22	1. OG	MI	60	59,3	45	43,3
IP 27	EG	GE	65	60,0	50	44,0
IP 27	EG	GE	65	60,5	50	44,5
IP 28	1. OG	MI	60	56,9	45	40,9
IP 29	1. OG	GE	65	56,4	50	40,4

Die Lage der Punkte IP 13- IP 29 sind der Anlage 1 der Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 und TA- Lärm vom 12.09.2014 zu entnehmen.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 Abs. 2 SächsBO)

5.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dächer

Im SO Handel sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15° zulässig

Im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 40°, Flachdächer und Walmdächer mit einer max. Dachneigung von 15° zulässig.

Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in ziegelrot, Folien- und Blecheindeckungen sowie extensiv begrünte Dachflächen. Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie nicht in Reihung oder Kettung mehr als 80% einer einseitigen Dachfläche bedecken.

Fassaden

Im Mischgebiet sind nur Putzfassaden mit Remissionswerten von 35 bis 85 % zulässig. Im SO Handel sind Putz- und Sichtbetonfassaden mit Remissionswerten von 35 bis 85 % zulässig.

Bis zu 30 % der Fassadenflächen dürfen mit Holz-, Metall- oder mit farbigen Bauplatten verkleidet oder als Glasflächen ausgebildet werden.

5.2.2. Gestaltung von Einfriedungen und Abfallbehältern (§89 Abs.1 Nr. 4 SächsBO)

Einfriedungen sind auf der Grundstücksseite zum Bahngelände als Stabgitterzaun mit

einer Höhe von max. 1,75m zulässig.

Zur Dresdner Straße und zu den Erschließungsstraßen hin sind Einfriedungen nicht zulässig.

An den übrigen Grenzen des Geltungsbereiches sind Einfriedungen nur aus Maschendraht, grün, kunststoffbeschichtet mit Hecken hinterpflanzt bis zu einer Höhe von max. 1,5m zulässig.

Jedem Gebäudekomplex ist eine Hausmüllanlage zuzuordnen. Freistehende Sammelanlagen sind dreiseitig einzuhausen und zu begrünen.

5.2.3. Werbeanlagen und Beleuchtung von Gebäudefassaden

An den Einfahrtsbereichen von der Dresdner Straße ist je ein Pylon als Gemeinschaftswerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 7 m zulässig. Entlang der Stellplätze Nr. 70 bis 75 ist die Aufstellung von 6 Werbefahnen für den Einkaufsmarkt zulässig.

Weitere frei im Gelände stehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet an den Gebäudekomplexen B, C und D sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufkante als Bemalung auf der Fassade sowie als selbstleuchtende Werbeanlage bis max. zur UK Fensterbrüstung 1.OG zulässig.

Im Sondergebiet Handel am Gebäudekomplex A sind Werbeanlagen nur bis max. 2 m über der Traufkante als selbstleuchtende Werbeanlage zulässig.

Schwell- und/oder Wechsellicht sind generell nicht zulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, dass keine Fern- oder Blendwirkung in Richtung der Wohngebäude entsteht.

Zur Verbesserung der lichthygienischen Bedingungen ist die Werbebeleuchtung im Sondergebiet im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr abzuschalten.

Eine Abschaltung der Werbebeleuchtungen im Mischgebiet im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr wird ebenfalls gewünscht.

Diese Maßnahme dient der Verbesserung und dem Schutz gesunder Lebensbedingungen für die vorhandene Wohnbebauung und die Beherbergungsbetriebe.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, einen einheitlichen Gestaltungskonsens im Plangebiet zu erreichen und sich der Umgebungsbebauung anzupassen. Dabei soll die Erhaltung der Qualität der Wohnbedingungen sichergestellt werden.

5.3. Nachrichtliche Übernahmen

Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100 (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Elbe für ein hundertjähriges Hochwasser HQ 100.

5.4. Hinweise

Die gegebenen Hinweise verweisen auf Gesetze zum Natur und Umweltschutz.

Es werden Empfehlungen gegeben für die Verwendung zur Artenwahl bei Pflanzungen, zum Artenschutz. Außerdem werden Verhaltensregeln für künftige Baumaßnahmen erörtert. Die Hinweise dienen dem Schutz der vorhandenen und künftigen Nutzungen im Plangebiet.

- Hochwasservorsorge

Die Risikovorsorge wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet obliegt unbeschadet der öffentlichen Hochwasserabwehrmaßnahmen gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) dem Eigentümer und Nutzungsberechtigten. Auskünfte über rechnerisch ermittelte Wasserhöchststände können bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen bedürfen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Es gelten die besonderen Vorschriften für bauliche Anlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 74 SächsWG i.V.m. § 78 WHG. Ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen ist mit bautechnischen Mitteln zu verhindern (§ 78 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

Es wird die Verwendung der hochwasserangepassten Bauweise und die Beachtung der Hochwasserschutzfibel 2013 empfohlen. Dieser Leitfaden zur hochwasserangepassten Bauweise wurde im Juli 2013 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegeben und ist online abrufbar unter: <http://www.bmvi.de>.

○ Straßenbeleuchtung

Für die zu den Gebäude A und D gehörigen Stellplatzanlagen sind Beleuchtungsanlagen entsprechend den Erfordernissen für Stellplatzanlagen zu errichten. Die vorhandenen Beleuchtungsanlagen entlang der Erschließungsstraßen und den fußläufigen Verbindungswegen sowie in den Passagen sind zu erhalten.

○ Hinweise zur Grünordnung

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 durch Schutz- / Bauzäune und / oder anderen Schutzmaßnahmen vor Schäden zu bewahren.

Bei Befestigungen der Stellplätze und der Zufahrten in den geschützten Wurzelbereichen der festgesetzten Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,5m im Umkreis) ist der Wurzelschutz durch Maßnahmen zur Lastverteilung (z.B. Rasengitterelemente, Wurzelbrücken) zu gewährleisten.

○ Artenlisten

Folgende Arten werden im Geltungsbereich zur Verwendung empfohlen:

Laubbäume, Grünstreifen Parkplatz

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere, Schwedische	<i>Sorbus intermedia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

bodendeckende Gehölze (G1)

Zierquittre	<i>Chaenomeles</i> , niedere Sorte
niedriger Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> "Lodense"
Heckenmyrthe	<i>Lonicera nitida</i>
Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Glanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>
Bodendeckerrosen	<i>Rosa</i> spp.
Spierstrauch	<i>Spiraea japonica</i> , <i>decumbens</i> , <i>bumalda</i>
	niedrige Kranzspiere <i>Stephanandra incisa</i>
	"Crispa"
Kriechschneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i> "Hancock"

Laubgehölze Hochstämme, StU 14-16 (G2)

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeinde Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Vogelkirsche
Traubenkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Echte Mehlbeere,
Speierling
Winterlinde

Prunus avium
Prunus padus
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus domestica
Tilia cordata

Kleinwüchsige Arten

Cotoneaster integerrima
Cytisus decumbens
Cytisus purpureus
Cytisus supinus
Genista anglica
Genista germanica
Genista pilosa
Genista sagittalis
Genista tinctoria
Hypericum androsaemum
Prunus temella
Ribes rubrum
Rosa arvensis
Rosa pendulina
Rosa pimpinellifolia
Rosa polliniana

Gewöhnliche Zwergmispel
Niederliegender Geißklee
Roter Geißklee
Kopfginster
Englischer Ginster
Deutscher Ginster
Sandginster
Flügelginster
Färberginster
Mannsblut
Zwergmandel
Rote Johannisbeere
Kriechrose
Alpenheckenrose
Bibernellrose
Blassrote Kriechrose

○ Artenschutz

Es ist gemäß §39 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF- Maßnahme) ist vor Baubeginn (Winterhalbjahr) in den abzubrechenden Gebäuden eine Untersuchung gebäudebewohnender besonders oder streng geschützter Tierarten vorzunehmen. Im Falle des Vorkommens dieser Tierarten sind Ersatzhabitats zu schaffen und dauerhaft zu pflegen.

○ Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB i.V. mit § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

○ Schutz von Bodendenkmälern

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

○ Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Für Bohrungen besteht eine Bohranzeige- und eine Bohrergebnismittelungspflicht.

Geologische Untersuchungen, welche von der Behörde des Freistaates in Auftrag gegeben werden, sind der Abteilung 10 (Geologie) zu übergeben.

○ Altlasten

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-ABG) unverzüglich den zuständigen Behörden (Umweltamt des Landratsamtes Meißen und Staatliches Umweltfachamt Radebeul) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z.B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippung von Chemikalien u.a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort die Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/ oder Kontaminationsverschleppung ausschließen. Bei Arbeiten auf ermittelten Altlastenverdachtsflächen, sind diese zu erkunden (§13 SächsBO, §3 Abs.1 i.V.m. Anhang 1 Nr.1 BBodSchV) und gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/ Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort zu veranlassen.

○ Schutz der Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen

Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im Geltungsbereich vorhanden. Überdeckungen und Abgrabungen sind im Bereich vorhandener Kabel und Leitungen nicht zulässig. Annäherungen erfordern die vorherige Ortung und Zustimmung des Betreibers.

○ Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Die im Geltungsbereich liegenden Vermessungs- und Grenzpunkte des Vermessungssystems sind zu schützen und während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu entfernen. Die Punkte sind vor der Baumaßnahme auf eigene Kosten aufzunehmen.

○ Referenzimmissionspunkte zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)

Die Kontrolle der IFSP ist nach erfolgter Umsetzung des Bauvorhabens möglich. Im Rahmen des Durchführungsvertrags zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dresdner Straße“ wird daher dem Vorhabenträger aufgegeben, einen entsprechenden Nachweis bis spätestens 6 Monate nach Nutzungsaufnahme des geplanten Einkaufsmarktes zu erbringen.

6. Maßnahmen zur Planrealisierung und Kosten

Die Planungskosten für diesen Bebauungsplan trägt die Recona Holding GmbH. Der Stadt Coswig entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten. Dies wird über eine vertragliche Regelung in Form eines Durchführungsvertrages nach §12 Abs.1 BauGB abgesichert.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Nov. 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200); rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S.1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes vom 18. 12. 1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 03. 2003 (SächsGVBl. S. 55; berichtigt S. 159), rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2014