

Projekt: Bebauungsplan
Gewerbegebiet Südstraße in Coswig
Satzungsbeschuß

Auftraggeber: Stadtverwaltung Coswig
Fachbereich Bauwesen
Stadtplanung

Auftragnehmer: **I PRO** Dresden
Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH
Büro M. Böhme

Bearbeitung: Projektleitung:
Herr Dipl.Ing. Gläßer

Die Aussagen und Festsetzungen zur Grünordnung wurden dem Grünordnungsplan,
erstellt von Schulz UmweltPlanung in Glashütte, entnommen.

Dresden, den 1. Februar 2000

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
1.1	Geltungsbereich und Plangebietsgröße	
1.2	Örtliche Verhältnisse	
1.2.1	Lage	
1.2.2	Baugrundverhältnisse	
1.3	Bisherige Nutzung und städtebaulicher Bestand	6
2.	Übergeordnete Planungen	7
3.	Zielsetzung der Planung	
3.1	Planungserfordernis	
3.2	Planungsziele und Nutzungszwecke	
4.	Umweltverträglichkeit	8
4.1	Bestand im Planungsgebiet - Naturraum	
4.1.1	Naturraum	
4.1.2	Bodenpotential	
4.1.3	Wasserpotential	
4.1.4	Klimapotential	
4.1.5	Potentiell natürliche Vegetation	9
4.1.6	Landschaftsbild, Nutzungsstrukturen und reale Vegetation	
4.2	Landschaftspflegerische Konfliktanalyse	12
4.2.1	Bestehende Konflikte / Vorbelastungen	
4.2.2	Planungsbedingte Konflikte	
4.2.3	Grünordnerische Entwicklungsziele	13
4.3	Eingriff in Natur und Landschaft	14
4.4	Altlasten	
4.5	Immissionen - Lärm	15
5.	Erschließung	
5.1	Verkehrerschließung	
5.2	Stadttechnische Erschließung	17

6.	Begründung der Festsetzungen	19
6.1	Erläuterung des Planinhaltes - Städtebau	
6.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
6.2.4	Trinkwasserschutzzone	
6.2.5	Lärm	
6.3	Begründung Festsetzungen zur Grünordnung	21
6.4	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	
6.4.1	Gebäudegestaltung	
6.4.2	Nicht überbaute Flächen	
6.4.3	Werbeanlagen	
6.4.4	Einfriedungen der Grundstücke	22
6.5	Erläuterung zu den Hinweisen	

PLANVERZEICHNIS

Darstellung	Maßstab
Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B)	1:500
Planunterlagen in der vorliegenden Begründung: Straßenquerschnitte (zu Pkt. 5.1)	1:100

UNTERLAGEN

- /1/ Baugrund-Gutachten Nr. 7/97
4/97 IPRO Dresden
- /2/ Kurzbericht Baugrunduntersuchung
4/99 IBU Coswig
- /3/ Voruntersuchung zur Beurteilung der Bodenkontamination
5/91 Baugrund Dresden
- /4/ Geotechnisches Gutachten
Orientierende Erkundung zur Beurteilung der Bodenkontamination
1/00 Baugrund Dresden
- /5/ Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit
Bericht Nr. 39755/1
12/98 Müller-BBM Dresden

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich und Plangebietsgröße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Südstraße umfaßt eine Fläche von 8,55 ha.

Er wird begrenzt,

- im Norden durch die Dresdner Straße
- im Osten durch die Stadtgrenze zu Radebeul
- im Südosten durch eine Kleinsiedlung mit Einfamilienhäusern
- im Süden durch die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG sowie
- im Westen durch die Grundstücke des Wasserverbandes mit dem Wasserwerk Coswig I.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Coswig 203, 204/1, 204/3, 204/4, 204/5, 204a, 205, 206, 206a, 206/2, 206/3, 207/4, 207/5, 208 i.T., 210 und 213.

1.2 Örtliche Verhältnisse

1.2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Coswig und grenzt an das Stadtgebiet von Radebeul an. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich im Südosten sowie im Norden Flächen mit Wohnbebauung, im Süden die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG und im Westen Grundstücke des Wasserverbandes mit dem Wasserwerk Coswig I.

Verkehrstechnisch ist das Gebiet über die tangierende Dresdner Straße mit der Innenstadt Coswigs sowie mit Radebeul und der Bundesautobahn A 4 verbunden.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der Niederterrasse der Elbe im Bereich der Dresden-Meißner-Elbtalweitung. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 107,50 m über HN und ist nahezu eben.

1.2.2 Baugrundverhältnisse

Die Niederterrasse der Elbe bildete sich unter periglazialen Bedingungen während der Weichsel-Eiszeit heraus. Im Untergrund stehen deshalb mächtige pleistozäne Schotter, Sande und Kiese an. Letztere sind ergiebige Grundwasserspeicher und werden auch wasserwirtschaftlich genutzt.

Auf diluvialen Sand bzw. Sandlöß finden sich auf ungestörten Standorten schwach lehmige bis lehmige Sandböden mit wechselndem Kiesgehalt. Die alluvialen Talauen der Elbe werden von Auelehmböden und Gleyen gebildet, die meist etwas humushaltig und mit hohem Grundwasserstand geprägt sind (Übersichtskarte der Hauptbodenarten des Freistaates Sachsen, 1930).

Die Bodenverhältnisse lassen sich als vorwiegend staunässebestimmter, lehmunterlagerter Sand-Staugley und Braunstaugley beschreiben. Nach den vorliegenden Baugrundgutachten /1/ und /2/ ist mit Tallehm bis zu 2 m Mächtigkeit auf Sand und/oder Kies zu rechnen.

Für das Gebiet liegen keine exakten Werte über Grundwasserstände vor. Nach Baugrundgutachten /2/ wurde Grundwasser bei ca. 100,70 m über HN angetroffen. In Auswertung der Meßwerte der nahegelegenen Grundwassermeßstelle Nr. 6218 ist langfristig mit einem maximalen Grundwasserstand von 103,20 m über HN zu rechnen.

Das Gebiet ist bebaubar. Für die Tallehme ist von einer mittleren Tragfähigkeit und für die Flußsande und -kiese von einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit auszugehen. Das Grundwasser ist für die Bauaufgabe ohne Belang, ggf. ist besonders in Naßzeiten mit Schichtenwasser zu rechnen.

Die vorliegende Einschätzung ersetzt keinesfalls eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020. Die hier enthaltenen Aussagen sind nur für Vorplanungen verwendbar.

1.3 Bisherige Nutzung und städtebaulicher Bestand

Im Bereich der Baugebiete 1, 2, 5, 6 und 7 waren aufgelassene Gebäude aus einer um 1993 aufgegebenen Produktionsanlage (Teilbetrieb der PLANETA - Druckmaschinen) mit Produktions- und Bürogebäuden, Heizhaus und Garagen vorhanden. Ein Abbruch dieser Gebäude wurde 1999 vorgenommen.

Im Bereich der Baugebiete 1 und 2 sowie der Planstraße 1 befinden sich aufgelassene Kleingartenparzellen mit dichtem Vegetationsaufwuchs bzw. mit beginnender ruderaler Sukzession.

In den Baugebieten 3 und 9 befinden sich vier zwei- und dreigeschossige Bürogebäude (teilweise in der Nutzung durch die Stadtverwaltung Coswig), davon wird für drei Gebäude in der Planung zum Bebauungsplan von einem Erhalt ausgegangen.

Im Baugebiet 4 befindet sich der, im Jahre 1999 fertiggestellte, Neubau der Geschäftsstelle der Stadtwerke Elbtal; das Gebäude verbindet, gemäß des Geschäftsauftrages der Stadtwerke, die Orte Coswig und Radebeul.

Im Baugebiet 8 befindet sich ein Wohnhaus.

Der im Planungsraum vorhandene Gebäudebestand ist, sowohl in Teilen als auch im Ganzen, nicht als Kulturdenkmal gemäß sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) erfaßt.

2. Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (Stand: ...) entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit gewerblichen Bauflächen, Grünflächen sowie mit Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

3. Zielsetzung der Planung

3.1 Planungserfordernis

Mit dem Beschluß vom 30. August 1995 wurde durch den Stadtrat Coswig die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet «An der Südstraße» nach § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die unter Punkt 3.2 beschriebenen Planungsziele lösen u.a. aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe sowie in Bezug auf die Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III Konflikte aus. Diese Konflikte bedürfen der Regelung in einem Bebauungsplan.

3.2 Planungsziele und Nutzungszwecke

Der Bebauungsplan hat die Entwicklung des Gebietes als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche sowie als Grünfläche zum Ziel.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll

1. Baurecht für die Nutzung und Erschließung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung klein- und mittelständiger Unternehmen geschaffen werden
2. mit der Neuordnung eine großzügige Begrünung des Gebietes erreicht werden
3. aktiver Boden- und Grundwasserschutz betrieben werden.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Bestand im Planungsgebiet - Naturraum

4.1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung in der Niederterrasse der Elbe im Bereich der Dresden-Meißner-Elbtalweitung. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 107,50 m über HN und ist nahezu eben.

4.1.2 Bodenpotential

Die Bodenverhältnisse lassen sich als vorwiegend staunässebestimmter, lehmunterlagerter Sand-Staugley und Braunstaugley beschreiben. Im Untergrund stehen auf ungestörten Standorten schwach lehmige bis lehmige Sandböden mit wechselndem Kiesgehalt bis zu 2 m Mächtigkeit auf Sand und/oder Kies an.

Aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung sind im Planungsgebiet kaum noch natürliche Bodenverhältnisse anzutreffen. Besonders die versiegelten und stark verdichteten Bereiche haben ihre natürlichen Funktionen als Pflanzenstandort, als Wasserspeicher, als Lebensraum für Kleinlebewesen und Teil des Landschaftsbildes verloren. Aber auch in den Bereichen der ehemaligen Kleingärten ist der Boden durch die gärtnerische Bearbeitung (z.B. Düngung, Vermischung) anthropogen verändert.

4.1.3 Wasserpotential

Wasserdargebot und -retention sind abhängig von der Geländeform, der aktuellen Flächennutzung, der Vegetationsstruktur und der Durchlässigkeit und Aufnahmefähigkeit der Böden. Im besiedelten Bereich ist der natürliche Wasserkreislauf aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gestört. Versiegelte und stark verdichtete Flächen haben einen hohen Oberflächenabfluß und bewirken damit unter anderem ungleichmäßige Abflußspitzen, die zu Überschwemmungen führen können.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ungefähr 1,5 km südlich fließt die Elbe, die hauptsächlich während der Schneeschmelze im Frühjahr und bei sommerlichen Starkregen Hochwasser führt und die Elbaue überschwemmt.

Um das Grundwasser als natürliche Lebensgrundlage qualitativ und quantitativ zu erhalten und nachhaltig zu sichern, ist der Erhalt des natürlichen Wasserrückhaltevermögens des Bodens und der Grundwasserneubildungsrate anzustreben (Regionalplan). Bevor anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet der natürlichen Versickerung zugeführt wird, sind jedoch der Kontaminationsgrad von Boden und Wasser und die Grundwasserverhältnisse genauer zu prüfen.

4.1.4 Klimapotential

Coswig befindet sich im Übergangsbereich von atlantischen zu kontinentalen Klimaverhältnissen. Das Klima wird im wesentlichen durch die überregional vorherrschenden Westwinde bestimmt. Die klimatischen Bedingungen sind als günstig zu bezeichnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt vergleichsweise hoch bei + 9 °C. Die Niederschläge betragen im Jahresdurchschnitt 640 mm (langjähriges Mittel für das benachbarte Meißen). Das jährliche Niederschlagsmaximum liegt in den Sommermonaten (gewittrige Starkniederschläge).

Die mikroklimatischen Verhältnisse werden maßgeblich durch die Geländegestalt und die vorherrschenden Bebauungs- und Vegetationsformen geprägt. Lokalklimatisch betrachtet bedeutet die Lage im Elbtal eine erhöhte Nebelhäufigkeit und Spätfrostgefahr gegenüber höhergelegenen Standorten.

Bezüglich der aktuellen Immissionsbelastung liegen keine konkreten Werte vor. Häufige Inversionswetterlagen während des Winterhalbjahres führen jedoch gerade im Elbtal zur Anreicherung von Schadgasen in der unteren Atmosphäre.

Die Lage des Gebietes im Ortsbereich Coswig / Radebeul und der Versiegelungsgrad des Geländes führt in den Sommermonaten zu verstärkter Aufheizung und Wärmeabstrahlung und somit kleinklimatisch zu einer Überwärmung gegenüber der Umgebung.

4.1.5 Potentiell natürliche Vegetation

Unter potentiell natürlicher Vegetation versteht man die Pflanzengesellschaften, die sich langfristig aufgrund der klimatischen und geologischen Verhältnisse im Untersuchungsraum nach Durchlaufen der entsprechenden Sukzessionen ohne menschlichen Einfluß einstellen würden. Dies sind in Mitteleuropa in der Regel Waldgesellschaften, bei deren Betrachtung Hinweise auf standorttypische Gehölzarten gegeben werden.

Im Planungsraum würden sich Zitterseggen-Stieleichen-Hainbuchenwälder z.T. mit Winter-Linden in kolliner Ausbildung entwickeln. Den Übergang zur Elbe hin würden Eschen-Ulmen-Wälder und Weiden-Pappel-Auwälder bilden.

4.1.6 Landschaftsbild, Nutzungsstrukturen und reale Vegetation

Der Planungsraum wird durch Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude mit umgebenden Grünflächen sowie durch die zwischenzeitlich abgerissenen Gebäude der um 1993 aufgegebenen Produktionsanlage (Teilbetrieb der PLANETA - Druckmaschinen) im Südwesten des Gebietes geprägt.

Durch seine bisherige Nutzung weist das Planungsgebiet überwiegend einen naturfernen Charakter auf. Als vorkommende «Vegetations- und Nutzungseinheiten» lassen sich im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten folgende Typen differenzieren:

Grünflächen der Wohngebiete und gewerblich genutzten Grundstücke

Die Grünflächen werden als private Grünflächen in der Regel überwiegend intensiv gepflegt und sind durch Rasenflächen mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen geprägt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplatzflächen, Garagenhöfe, Parkhaus nördlich der Dresdner Straße) sind in der Regel versiegelt (z.B. Asphalt, Betonverbundpflaster, Beton) und vegetationslos. Die ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes (Boden-, Wasser-, Klima-haushalt) sind hier weitgehend verloren gegangen. Teilweise werden sie von schmalen

unversiegelten, aber stark verdichteten Randstreifen mit sporadischer Vegetation begleitet. Dieses - in weiterem Sinne - Verkehrsbegleitgrün wird geprägt durch trittresistente Arten und randlich vereinzelte Vertreter ruderaler Vegetation. Das neugebaute Parkhaus nördlich der Dresdner Straße ist umgeben von neuangelegten Rasenflächen als Abstandsgrün. Am Gebäude sind einzelne Klettergehölze neugepflanzt, die altersbedingt bisher jedoch nur eine geringe Höhe aufweisen.

Daneben gibt es teil- bzw. unversiegelte, stark verdichtete Flächen. Dieser Nutzungstyp besteht überwiegend aus Schotterflächen am Straßenrand, Wegen aus fugenreichem Kopfsteinpflaster und Lager- und Verkehrsflächen innerhalb des Geländes der aufgegebenen Produktionsanlage (Teilbetrieb der PLANETA - Druckmaschinen). Je nach Belastung weisen diese Flächen sporadisch aufkommende Trittvvegetation und in den Randbereichen leichte ruderaler Vegetation auf.

Aufgelassene Kleingartenflächen

Teile des Untersuchungsraumes weisen Parzellen ehemaliger Kleingärten auf. Aufgrund der aufgelassenen Nutzung haben sich hier innerhalb der naturfernen Umgebung kleine faunistische Rückzugsgebiete entwickelt. Aufgrund der naturfernen Umgebung ist aber nur mit Vorkommen euryöker, siedlungstypischer Arten zu rechnen. Insgesamt zeigen die ehemaligen Parzellen dichten Vegetationsaufwuchs und sind vergleichsweise ungestört. Die Flächen sind durch alte Obstbäume, Laub- und z.T. Nadelgehölze geprägt. Desweiteren weisen sie teilweise dichte Gehölzgruppen und Hecken auf. Die Rasen- und Beetflächen sind durchgewachsen und zeigen beginnende ruderaler Sukzession. Teilweise befinden sich noch alte, verfallende Lauben oder deren Fundamente in den Flächen.

Ehemalige Grünflächen im Gelände der Planeta-Werke

Zwischen den aufgelassenen Gebäuden der Planeta-Werke liegen Grünflächen mit ursprünglich intensiver Nutzung, Pflege und Ziercharakter. Aufgrund der fehlenden Pflege und Nutzung weisen sie heute neben verschiedenen Solitäräumen und Baumgruppen Wiesenarten und Arten der Ruderalgesellschaften auf.

Gehölzgruppen

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Gehölzgruppen und Hecken stellen, je nach Größe, Dichte und Artenzusammensetzung, Nahrungsquelle und Lebensraum für Vögel, Insekten usw. dar. Durch die Nähe der stark befahrenen Verkehrsstraßen (Dresdner Straße, Bahntrasse) ist der Biotopwert für die Fauna jedoch stark eingeschränkt. Neben diesem biologischen Wert übernehmen die Gehölzgruppen vor allem auch eine Funktion als Staubfilter und Sauerstoffspender.

Einzelbäume

Vor allem in den verschiedenen Grünflächen kommen eine große Anzahl an Einzelbäumen vor. Dabei handelt es sich sowohl um Nadel- als auch um Laub- und Obstgehölze. Den Bäumen kommt als Lebensraum und Nahrungsquelle, als Sauerstoff- und Schattenspender, als «Wasserspeicher» und als optischer Akzent eine hohe Bedeutung zu. Dabei übernehmen heimische Laubgehölze in der Regel den höchsten ökologischen Wert, wogegen fremdländischen oder sterilen Arten und Nadelgehölzen eine geringere Bedeutung zukommt. Während auf den ehemaligen Kleingartenparzellen überwiegend Obstgehölze zu finden sind, überwiegen in den unterschiedlichen Grünflächen vor allem Bäume mit zierendem Charakter. Im Südwesten des Planungsgebietes bestimmen mehrere große Pappeln (*Populus spec.*) das Bild. Im Laufe der Zeit hat sich im Bereich des Bau-

gebietes 5 um einen vorhandenen Feuerlöschteich bereits eine Sukzession aus Jungpappeln gebildet. Entlang der Dresdner Straße ist auf der Nordseite eine Baumreihe aus jungen Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) angelegt.

Ruderalflächen

Auf kleinen Flächen vor allem in Randbereichen zu Wegen, Plätzen und Gebäuden haben sich Ruderalfluren angesiedelt. Je nach Entwicklungsstadium werden sie noch stärker durch Pioniervegetation oder bereits durch Gehölzaufwuchs geprägt. Die Flächen sind in der Regel mehr oder weniger kurzfristig entstanden und bei Verlust wieder ersetzbar, bieten aber aufgrund ihrer überwiegend linear verlaufenden Strukturen kleinflächige Vernetzungsmöglichkeiten. Eine größere Fläche mit ruderaler Pioniervegetation liegt im Osten des Gebietes nördlich des Stellwerkes. Die Fläche weist einen lückigen Vegetationsdeckungsgrad auf und geht nach Süden in aufgelassenes Grünland/Altgrasfläche und nach Osten in einen ruderal bewachsenen Wall zum Megadrom über.

Ehemaliges Grünland/Altgras

Nördlich des Stellwerkes liegt eine Fläche mit Altgrasbestand. Im Vergleich zu der nördlich anschließenden mehr ruderalen Vegetation ist in diesem Bereich der Vegetationsdeckungsgrad höher und der Anteil an Grasarten größer.

Gebäude

Im Untersuchungsraum finden sich sowohl Geschloßwohnungsbauten (nördlich der Dresdner Straße) als auch kleinere Ein- bis Mehrfamilienwohnhäuser, Bürogebäude und Nebengebäude. Im Bereich der aufgegebenen Produktionsanlage (Teilbetrieb der PLANETA - Druckmaschinen) befanden sich bis zum Abbruch 1999 Produktions- und Bürogebäude, Heizhaus und Garagen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes Coswig und hat keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Es kommen keine nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope vor. Auch Arten der «Roten Liste Sachsen» konnten nicht ermittelt werden. Vielmehr finden sich in der Flora die typischen Vertreter industrieller Brachen und intensiv gepflegter bzw. aufgelassener Grünflächen. Bei der Geländebegehung im Sommer 1998 wurden keine bemerkenswerten Tierarten beobachtet. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Gebietes ist nicht mit dem Auftreten empfindlicher Arten zu rechnen.

Ziel des Arten- und Biotopschutzes ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der biotischen Mannigfaltigkeit, d.h. alle für einen bestimmten Naturraum typischen Pflanzen- und Tierarten in ihren Lebensgemeinschaften.

Demzufolge werden alle Biotope als wertvoll eingeschätzt, die dieses Anliegen erfüllen. Als Kriterium für diesen sogenannten Biotopwert dienen u.a. Artenreichtum, Seltenheit und Gefährdung, Natürlichkeitsgrad, Repräsentanz, Bedeutung im Biotopverbund, Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen.

Aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung sind die im Planungsgebiet vorhandenen Biotope nur von geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Gering bewertet bzw. ohne Wertigkeit sind die anthropogen veränderten Flächen in der Nähe der Gebäude sowie devastierte und versiegelte Flächen.

4.2 Landschaftspflegerische Konfliktanalyse

Durch die Vornutzung des Planungsgebietes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht bereits Konflikte und Vorbelastungen. Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft kann deshalb in Teilbereichen als begrenzt bewertet werden. Dennoch ergeben sich durch die geplante Nutzung aus landschaftspflegerischer Sicht weitere Konflikte, die nachfolgend benannt werden.

4.2.1 Bestehende Konflikte / Vorbelastungen

Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die industrielle Nutzung des Gebietes

Die vormalige industrielle Nutzung im Bereich der Produktionsanlage (Teilbetrieb der PLANETA - Druckmaschinen) führte zu einem hohen Versiegelungsgrad der Fläche. Im heutigen Zustand stellen in diesem Bereich Schuttablagerungen eine starke Beeinträchtigung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und des Landschaftsbildes dar.

Lärm- und Schadstoffbelastung entlang der Dresdner Straße

Im Norden des Geltungsbereiches sind entlang der stark befahrenen Dresdner Straße in einem ca. 100 m breiten Immissionsband (Hauptbelastungskorridor) beidseitig der Straße Lärm- und Schadstoffimmissionen vorhanden.

Lärmbelastung durch die Bahnlinie Dresden-Leipzig

Im Süden des Geltungsbereiches sind entlang der Bahnstrecke Lärmimmissionen aus dem laufenden Bahnbetrieb vorhanden.

4.2.2 Planungsbedingte Konflikte

Versiegelung

Der Hauptkonflikt besteht in der starken Zunahme versiegelter Flächen. Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,8 und damit einschließlich der Erschließungsstraßen eine maximale zukünftige Versiegelung von ca. 73 % der Fläche vor. Damit erhöht sich der Versiegelungsgrad auf max. 63.480 m² (Bestand versiegelte Flächen ca. 28.340 m² = knapp 35 % und stark verdichtete, teilversiegelte Flächen ca. 4.230 m² = ca. 5 % des Planungsgebietes).

Generell hat die Flächenversiegelung durch Gebäude, Straßen, Wege, Stellplätze, Lagerflächen u.ä. vor allem negative Folgen auf den örtlichen Naturhaushalt durch

- Erhöhung des Oberflächenabflusses mit Verminderung der Grundwasserneubildungsrate,
- Entzug lokalklimatisch wirksamer Freiflächen und erhöhte Aufheizung im Sommer,
- Zerstörung von Bodenökosystemen.

Deshalb ist die Flächenversiegelung soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Beseitigung bzw. Gefährdung erhaltenswerter Altbäume

Durch die Überplanung des Gebietes als Bau- und Verkehrsfläche können, bei einem Erhalt von mindestens 40 Großbäumen, maximal 117 Großbäume mit einem Stammdurchmesser über 10 cm gefällt werden. Zum Teil weisen diese Bäume bereits Schädigungen im Kronen- und Stammbereich auf. In der Regel ist ihr Wurzelraum stark eingeschränkt und teilweise stark verdichtet.

Beseitigung bzw. Gefährdung von Hecken- und Gehölzstrukturen

Durch die Überplanung und Neuordnung im Gebiet werden maximal ca. 6.580 m² Hecken und Gehölzstrukturen überbaut. Ungefähr ein Drittel dieser Fläche nimmt die Pappelsukzession im südwestlichen Untersuchungsraum ein.

Überbauung ehemaliger Kleingartenflächen

Die im Baugebiet 1 und 2 vorhandenen ehemaligen Kleingartenflächen werden überplant. Damit werden einerseits Flächen zur Naherholung ihrer Nutzung entzogen, andererseits innerstädtische Grünflächen und Rückzugsbiotope zerstört. Die Flächen liegen momentan brach, so daß der ökologische Wert allmählich steigt.

Anstieg des Verkehrsaufkommens

Aufgrund der geplanten Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens im Planungsbereich und den damit verbundenen Beeinträchtigungen vor allem für die Anwohner der Eisenbahn- und Südstraße zu rechnen.

4.2.3 Grünordnerische Entwicklungsziele

Die grünordnerischen Ziele sind insbesondere unter Berücksichtigung der landschaftlichen Lage und der industriellen Vornutzung zu definieren. Die Zielvorgaben sollen sich am Entwurf zum Flächennutzungsplan und weiteren Vorgaben der Stadtverwaltung Coswig orientieren.

Unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen und der durchgeführten Bestandsanalyse im Planungsgebiet (Juni 1998) ergeben sich aus grünordnerischer Sicht folgende Ziele:

- Entsiegelung nicht mehr benötigter Industrieflächen, soweit keine Grundwassergefährdung besteht,
- Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf ein landschaftsverträgliches Maß,
- Beseitigung von aus landschaftsästhetischer und ökologischer Sicht besonders störender und nicht mehr genutzter Industriegebäude,
- Verbesserung der grünordnerischen Einbindung der zu erhaltenden und neu zu bauenden Gebäude durch Dach- und Fassadenbegrünung besonders an sichtexponierten Gebäudeteilen,
- Durchgrünung des Gebietes vor allem entlang der Erschließungsstraßen und randliche Eingrünung mit heimischen Baum- und Straucharten, sowie Gewährleistung eines ausreichenden Anteils unversiegelter begrünter Flächen,
- Erhaltung von Altgehölzen (soweit möglich),
- Versickerung des Niederschlagswassers, soweit keine Grundwassergefährdung besteht

Aus diesen grünordnerischen Entwicklungszielen werden konkrete grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen abgeleitet, die dazu beitragen sollen

- die von den gewerblich genutzten Baugebieten ausgehenden Störungen (visuelle Beeinträchtigung, Immissionsbelastung) zu vermindern,
- durch Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen eine Verbesserung für den örtlichen Boden-, Wasser- und Klimahaushalt zu erreichen (z.B. lokalklimatisch günstige Auswirkung von Bepflanzungen durch Beschattung, Frischluftproduktion, Staubabsorption),
- durch teilweise Dach- und Fassadenbegrünung der Gebäude das Lokalklima und das Ortsbild des Planungsgebietes zu verbessern.

4.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bearbeitung des fachplanerischen Inhaltes zum Grünordnungsplan erfolgte vor dem Hintergrund des geltenden Naturschutzrechtes. Unter Pkt. 4.1 wurde der Bestand im Planungsgebiet dargestellt sowie unter Pkt. 4.2 eine landschaftspflegerische Konfliktanalyse geführt.

Im Ergebnis aller Untersuchungen ergibt die Standortwahl für die Nutzung und Erschließung von Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine unvermeidbare Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, die jedoch aufgrund der Vorbelastungen und der innerstädtischen Lage des Gebietes akzeptabel ist.

Um die negativen Auswirkungen aufgrund der starken Zunahme an versiegelten Flächen zu reduzieren, werden Festsetzungen nach dem Grünordnungsplan zur Anlage von Grünflächen und Fassadenbegrünungen sowie zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen getroffen.

Die Beeinträchtigungen des Klima-, Wasser- und Bodenhaushaltes sind aufgrund des hohen Nutzungsdruckes und den damit verbundenen hohen Grundflächenzahlen nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbar. Deshalb wird außerhalb eine zusätzliche Fläche als Ersatzmaßnahme festgesetzt. Diese heute brachliegende und durch Schrott- und Müllablagerungen stark vorbelastete Fläche in Neusörnwitz erhält durch die Umgestaltung eine Aufwertung aus ökologischer Sicht.

Die Beurteilung des Eingriffs und die Gegenüberstellung von Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen verbal-argumentativ und ergab eine ausgeglichene Bilanz.

4.4 Altlasten

Im Bereich der Baugebiete 1, 2, 5, 6 und 7 ist eine gewerbliche bzw. industrielle Produktion seit ca. 1903 dokumentiert.

Für diese Fläche wurde seitens des Grundstückseigentümers (KBA Planeta) ein Altlastenfreistellungsantrag gestellt, dessen verfahrenstechnische Bearbeitung z.Z. ruht.

Im Rahmen der Altlastenerkundung wurden Untersuchungen zur Altlastensituation durchgeführt. Für zwei Verdachtsflächen auf den Flurstücken 203 und 204/1 konnte mit Gutachten /3/ eine Schädigung des Bodens nicht festgestellt werden. Die Abgrenzung der Verdachtsflächen wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Aufgrund der gewerblichen bzw. industriellen Nutzungsgeschichte am Standort wurde eine orientierende Erkundung nach der Sächsischen Altlastenmethodik zur Beurteilung der Bodenkontamination durchgeführt /4/. Die Gefährdungsabschätzung im Ergebnis dieser Unter-

suchung ergab, daß nach Beseitigung lokaler Kontaminationen vom untersuchten Grundstück keine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch, Boden, Grundwasser und Luft sowie für angrenzende Grundstücke ausgeht. Für die geplante Nutzung der Grundstücke als Gewerbegebiet bestehen für den Wirkungspfad Boden - Mensch keinerlei schädliche Auswirkungen. Der Wirkungspfad Boden - Grundwasser wird als unkritisch bewertet. Die ermittelten lokalen Kontaminationen erfordern keine Maßnahmen im Sinne einer Gefahrenabwehr; die Dekontamination sollte durch Aushub und Entsorgung erfolgen. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden Festsetzungen und Hinweise getroffen, die in nachfolgenden Verfahren (z.B. Bauordnungsverfahren) zu beachten sind.

4.5 Immissionen - Lärm

Das Planungsgebiet wird von folgenden Lärmquellen belastet:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Dresdner Straße im Norden des Gebietes
- Verkehrslärm durch Schienenfahrzeuge auf der Eisenbahntrasse im Süden des Gebietes
- Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet südlich der Eisenbahntrasse
- Lärm aus der Großdiskothek «Megadrom» südöstlich des Gebietes.

Zur Bewertung dieser Schalleinwirkungen wurde ein Gutachten /5/ aufgestellt, daß zu folgenden Ergebnissen kommt:

Kraftfahrzeug- und Eisenbahnlärm

Für Fassaden von Gebäuden mit Wohn- und Büronutzung entlang der Dresdner Straße sowie entlang der Bahntrasse sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Lärm aus Gewerbe und der Großdiskothek «Megadrom»

Durch den großen Abstand des Gewerbegebietes und der Großdiskothek zum Bebauungsplangebiet sowie durch dazwischenliegende Lärmquellen wird der Einfluß soweit vermindert, daß andere Lärmquellen (Verkehr) höhere Immissionen verursachen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt, siehe dazu die Ausführungen unter Pkt. 6.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Dresdner Straße (S 82) erschlossen.

Diese Straße ist Hauptverbindungsachse zwischen Coswig und Radebeul sowie Verbindungsstrecke nach Meißen und Dresden.

Gegenwärtig genügt die Dresdner Straße in diesem Bereich den Anforderungen aus der Verkehrsbelegung, jedoch ist ein Ausbau des Knotenpunktbereiches an der Radebeuler Straße / Planstraße 1 zum Anschluß des Bebauungsplangebietes erforderlich.

Seitens des Baulastträgers (SBA Meißen) ist ein Ausbau der Dresdner Straße im Bereich des Bebauungsplanes z.Z. nicht geplant. Für einen Ausbau der Straße steht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Straßenquerschnitt von ca. 19,0 m Breite zur Verfügung (Flurstücke 207/3 i.T., 213 i.T., 710 und 712).

Innere Erschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über ein Netz von Planstraßen (Planstraße 1 bis Planstraße 9).

Für die Querschnittsgestaltung der Planstraßen 1, 3, 4 und 6 bis 8 wurde der Begegnungsfall Lz / Lz (Lastzug mit Anhänger) zugrunde gelegt. Damit erhalten diese Straßen eine 7,0 m bzw. 6,50 m breite Fahrbahn und ein- bzw. beidseitigen Gehweg. Die Fahrbahnbreite 7,0 m der Planstraßen 1 und 4 wurde gewählt, um einen sicheren Fahrradverkehr auf einem Bedarfsstreifen zu ermöglichen und damit die Verbindung des nördlich gelegenen Wohnungsgebietes mit dem Weg entlang der Bahntrasse herzustellen.

Die Planstraßen 2, 5 und 9 erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,5 m (Begegnungsfall Lkw/Lkw) mit einseitigem Gehweg, da auf diesen Straßen nur mit Zielverkehr gerechnet werden muß. Wendemanöver am westlichen Ende der Planstraßen 2 und 5 sind auf den angeschlossenen Grundstücken auszuführen. Von der Planstraße 9 aus werden die Baugebiete 3, 4, 8 und 9 erschlossen, da der Anliegerweg im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes nur zur Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke 207g, 207i, 207/1 und 207/2 geplant ist.

Für den ruhenden Verkehr ist vorgesehen, daß Parkmöglichkeiten nur auf den Baugrundstücken vorgesehen werden.

Das Straßenbegleitgrün wird auf den Planstraßen 1, 3, 4 und 6 bis 8 einseitig als 2,0 m bzw. 1,5 m breiter Grünstreifen angeordnet. Unter Berücksichtigung des Standortes erfolgt eine Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen.

Zufahrten

Die Hauptzufahrt für das Bebauungsplangebiet befindet sich am Knotenpunkt Dresdner Straße / Radebeuler Straße / Planstraße 1. Dabei wird für den Anschluß des Gewerbegebietes ein Ausbau des Knotenpunktes erforderlich.

Als weitere Anbindungen an die Dresdner Straße werden die Planstraße 7 (Bestand: Südstraße) sowie die Planstraße 9 vorgesehen. Dazu liegt mit Schreiben vom 16.2.99 eine Zustimmung des Straßenbauamtes Meißen vor. Diese Anbindungen sind als Rechts- Ein- bzw. Ausfahrt konzipiert. Falls im Ausbauquerschnitt der Dresdner Straße ausreichend Platz vorhanden ist, sind dafür auch separate Linksabbiegerspuren auf der Dresdner Straße möglich.

Vom Baugebiet 2 und 3 erfolgen keine Grundstückszufahrten auf die Dresdner Straße.

ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer

Das Planungsgebiet wird von Buslinien des Verkehrsverbundes Oberelbe in der Dresdner Straße sowie in unmittelbarer Nähe mit einer Straßenbahnlinie der Dresdner Verkehrsbetriebe erschlossen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind für den Fußgängerverkehr entlang der Planstraßen einseitig Gehwege mit 2,0 m bzw. 1,5 m Breite vorgesehen. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der geringen Ausdehnung des Gebietes wurde auf die Ausweisung separater Radwege verzichtet.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Das Planungsgebiet ist als erschlossen zu betrachten. Für die Medienver- und Entsorgung sind folgende Anlagen vorhanden bzw. z.Z. in der Planung:

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird von den bestehenden Trinkwasserleitungen in der Dresdner Straße (DN 100), in der Südstraße (DN 100) sowie im Weg entlang der Bahntrasse (Am Bahndamm - DN 200) aus versorgt. Die für die Versorgung des Planungsgebietes erforderliche Wassermenge kann vom zuständigen Wasserverband geliefert werden. Zur Versorgung der Baugebiete sind z.Z. Trinkwasserleitungen DN 100 im Verlauf der Planstraßen 1, 3, 4 und 9 bzw. DN 80 der Planstraße 2 in der Planung.

Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs von 96 m³/h für das Planungsgebiet ist gesichert.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Planungsgebiet wird in Mischkanalisation in den im Weg entlang der Bahntrasse (Am Bahndamm) befindlichen Kanal entwässert. In diese Abwasserleitung werden Leitungen DN 400 und DN 500 im Verlauf der Planstraßen 1 und 4 sowie 7 und 8 (z.Z. in der Planung) eingebunden. Die Abführung der im Planungsgebiet entstehenden Abwassermenge ist gesichert.

Energieversorgung

Die Leistungsbereitstellung für das Planungsgebiet erfolgt in der Anbindung an die 10 kV - Mittelspannungskabel in der Dresdner Straße und im Weg entlang der Bahntrasse (Am Bahndamm) sowie an die Umspannstation im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Für die Erschließung des Gebietes werden die Mittelspannungskabel getrennt und eingeschleift.

Heizung - Gasversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas - besonders zur Wärmeversorgung - ist über eine Anbindung an die Gasleitung DN 150 in der Dresdner Straße möglich. Eine Entscheidung zur Planung und Ausführung von Gasleitungen in den Planstraßen steht noch aus.

Heizung - Fernwärme

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Fernwärme ist über eine Anbindung an die bestehende Fernwärmetrasse entlang der Dresdner Straße möglich. Eine Entscheidung zur Planung und Ausführung von Fernwärmeleitungen in den Planstraßen steht noch aus.

Fernmeldeversorgung - Telekom

Die Anbindung des Planungsgebietes an die fernmeldetechnische Versorgung ist durch bestehende Kanalstrecken der Telekom entlang der Dresdner Straße sowie in der Südstraße (Planstraßen 7 und 8) gesichert. Die Versorgung der Baugebiete erfolgt über neu zu verlegende Trassen in den Planstraßen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Erläuterung des Planinhaltes - Städtebau

Zur Umsetzung der Planungsziele zur Nutzung und Erschließung von Gewerbeflächen für die Ansiedlung klein- und mittelständiger Unternehmen wurde mit der Führung der Erschließungsstraßen eine Gliederung des Gebietes in Baugebiete mit Flächengrößen zwischen ca. 5500 m² und 15300 m² bei einer Tiefe der Gebiete von ca. 50 m bis 100 m und einer Erschließungslänge von ca. 100 m durchgeführt.

Ausgehend von dieser großräumigen Gliederung ist eine weitere Untergliederung der Baugebiete je nach Erfordernis möglich. Dabei ist es auch möglich, interne Erschließungsstrukturen (privat) anzulegen.

Zu den angrenzenden sensiblen Nutzungen (Wohnhäuser - südöstlich und nordwestlich, Wasserwerk - westlich) wurden private Grünflächen mit Schutz- und Grenzbepflanzungen festgesetzt.

Mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebauliche Gliederung mit einer Höhenstaffelung vom Ortseingangsbereich entlang der Dresdner Straße zur Bahntrasse erreicht. Damit besteht insbesondere im Bereich der Bahntrasse die Möglichkeit zur Ansiedelung größerer gewerblicher Strukturen.

6.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet 1 bis 7 und 9: Gewerbegebiet

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption wurden die Baufelder als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Gebietes zum Stadtzentrum wird zur Vermeidung des Abzuges von Kaufkraft aus der Innenstadt, auch in Bezug auf die in Coswig und dem umliegenden Großraum erreichte Überversorgung mit Verkaufsfläche je Einwohner, eine Flächenbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich mit einem Ausschluß für Verkaufsflächen über 200 m² festgesetzt. Damit sind kleinere Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Fleischer etc.) für die Nahversorgung zulässig.

Aus der Lage in unmittelbarer Nähe sensibler Nutzungen (Wohnhäuser nördlich der Dresdner Straße sowie südöstlich des Gebietes) wurden im Gutachten /4/ zum Schutz vor Beeinträchtigungen dieser Nutzungen maximal zulässige Schalleistungspegel für Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Baugebiet 8: Mischgebiet

Zur Sicherung des Bestandes (Wohngebäude) in Bezug auf die geplante Entwicklung des gesamten Gebietes wurde das Baugebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wurden Baumassenzahl (BMZ), Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und First- bzw. Wandhöhe (FH/WH) als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 4,0 m Höhe und auf insgesamt bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche ist für haustechnische Anlagen, wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugsschachtköpfe u.ä. ausnahmsweise zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden (gemäß Satz 3), auch nicht wenn durch Baulinien oder Baugrenzen größere Bauflächen eingezeichnet sind. Diese Beschränkung ist erforderlich, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes aufgrund der starken Zunahme an versiegelten Flächen zu begrenzen.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise in den Baugebieten wird nicht vorgesehen, da die Durchsetzung der städtebaulichen Konzeption aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine solche Festsetzung nicht erforderlich macht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden derart gewählt, daß sowohl für die bauliche Nutzung als auch für Grün- und Freiflächengestaltung ausreichende und nutzbare Flächen entstehen. Die Bauflächen wurden mit Baugrenzen sowie zur Dresdner Straße mit Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien erfolgt unter dem Ziel, im Ortseingangsbereich entlang der Dresdner Straße eine straßenbegleitende Bebauung zu erhalten.

6.2.4 Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Coswig I.

Zum Schutz der Wasserfassung vor weitreichenden Beeinträchtigungen werden Festsetzungen zu Nutzungsverböten und -beschränkungen in Bezug auf zulässige Betriebe und Anlagen, zur Beschränkung der Eingriffstiefe in den Boden, zur Baudurchführung, zur Oberflächenversiegelung sowie zur Ableitung des auf Gebäuden, Anlagen, Verkehrsflächen und versiegelten Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers getroffen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn gegenüber der unteren Wasserbehörde nachgewiesen wird, daß es nicht zu einer Gefährdung des Grundwassers kommt.

6.2.5 Lärm

Der Bereich der Baugebiete 2 bis 7 wird vom Verkehrslärm (Straße, Eisenbahn) belastet. Für eine übliche gewerbliche Nutzung mit eigenen Lärmemissionen sind keine Maßnahmen erforderlich.

Bei der Anordnung von Büro- und Wohnräumen entlang der Verkehrsstrassen (Dresdner Straße, Eisenbahntrasse) sind bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 zu ergreifen, die ausreichend niedrige Schalldruckpegel in den Räumen sichern.

Die Auswirkungen des Lärms aus dem Baugebiet auf die Umgebung in Bezug auf die vorhandenen sensiblen Nutzungen (Wohnhäuser nördlich der Dresdner Straße sowie südöstlich des Gebietes) wurden im Gutachten /5/ zum Schutz vor Beeinträchtigungen dieser Nutzungen maximal zulässige Schalleistungspegel für Betriebe und Anlagen im Bebauungsplange-

biet ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Danach werden die gesetzlich zulässigen Grenz- und Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten.

6.3 Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung

Die Notwendigkeit der Bebauung wurde in der städtebaulichen Begründung erläutert, ein Ausgleich der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird mit grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie mit einer Ausgleichsfläche erreicht.

Zur Gliederung des Gebietes und des Straßenraumes erhalten die Planstraßen 1, 3, 4 und 6 bis 8 einen Grünstreifen mit einer Bepflanzung aus einheimischen Laubbäumen.

Als Abschirmung des Gebietes zu den angrenzenden sensiblen Nutzungen (Wohnhäuser - südöstlich und nordwestlich, Wasserwerk - westlich) wurden private Grünflächen als Schutz- und Grenzbepflanzungen mit einem mehrstufigen Aufbau von krautigem Saum über Strauchzone zu größeren Sträuchern und Bäumen festgesetzt.

Für die nichtüberbauten Grundstücksflächen wurden Festsetzungen zur angemessenen Gestaltung der Freiflächen mit Rasen-, Gehölz- und Baumpflanzungen getroffen. Mit Klettergehölzen sollen Wandflächen von Gebäuden gegliedert und negative lokalklimatische Effekte abgebaut werden.

6.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.4.1 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung (Farbgebung, Materialien, Gliederung der Fassaden) erfolgten um den Anforderungen nach einer Einpassung der geplanten Bebauung in die Umgebung gerecht zu werden.

6.4.2 Nicht überbaute Flächen

Die Festsetzungen sichern eine angemessene Gestaltung der Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter bzw. dienen zur Sicherung des Verkehrsablaufes (Sichtdreiecke).

6.4.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen sichern eine angemessene Gestaltung und Lage von Werbeanlagen unter Berücksichtigung der Prämissen in Pkt. 6.4.1.

6.4.4 Einfriedung der Grundstücke

Die Festsetzungen sichern eine angemessene Auslegung der Einfriedungen aus dem privaten Aspekt der Sicherung bei Berücksichtigung allgemeiner gestalterischer Grundsätze.

6.5 Erläuterung zu den Hinweisen

Kontaminationen

Aufgrund der Vornutzung wurden Flächen ermittelt und in der Planzeichnung besonders bezeichnet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

Gemäß den anzuwendenden sächsischen Richtlinien zur Altlastenbewertung wurden diese Altlastverdachtsflächen bewertet. Aus den Erkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanter Nutzung. Der Umgang mit den durch Bodenverunreinigungen belasteten Flächen kann innerhalb nachfolgender Verfahren (z.B. Bauordnungsverfahren) geregelt werden.

Hauptversorgungsleitungen

Der Bestand an Hauptversorgungsleitungen wurde als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Auf dem Flurstück 204a im Grenzbereich zu Flurstück 710/12 sowie auf dem Flurstück 213 ist eine Kabeltrasse mit betriebsnotwendigen Kabeln der DB AG als planfestgestellte Bahnanlage zu beachten.

Bei der Ausführungsplanung und Bauausführung sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen.

Straßenquerschnitte
M 1:100

Planstraße 1
Planstraße 4
Planstraßen 3, 6, 7 und 8
Planstraßen 2, 5 und 9