

# **Begründung**

zur

**Satzung der Stadt Coswig**

über den

## **Bebauungsplan Nr. 38 Freizeitzentrum Weinböhlauer Straße**

Fassung vom 31. Juli 2002

**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	4
1.1	Geltungsbereich und Plangebietsgröße	
1.2	Örtliche Verhältnisse	
1.2.1	Lage	
1.2.2	Baugrundverhältnisse	
1.3	Bisherige Nutzung	5
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	
2.1	Planungserfordernis	
2.2	Planungsziele und Nutzungszwecke	
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	
<b>4.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	6
4.1	Bestand im Planungsgebiet	
4.1.1	Naturraum	
4.1.2	Bodenpotential	
4.1.3	Wasserpotential	
4.1.4	Klimapotalential	7
4.1.5	Arten- und Biotoppotential	
4.1.6	Landschaftsbild und Erholungspotential	11
4.2	Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale	12
4.2.1	Arten- und Biotoppotential	
4.2.2	Wasserpotential	
4.2.3	Bodenpotential	
4.2.4	Klimapotalential	
4.2.5	Erholungspotential	
4.2.6	Landschaftsbildpotential	13
4.3	Eingriff in Natur und Landschaft	
4.3.1	Begründung der Standortwahl	
4.3.2	Naturschutzfachliche Bewertung	
4.3.3	Eingriffsausgleich im Bebauungsplangebiet und Ersatzmaßnahme	15
4.3.4	Kostenschätzung	
4.4	Altlasten	16
4.5	Immissionen - Lärm	
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	17
5.1	Verkehrerschließung	
5.1.1	Äußere Erschließung	
5.1.2	Innere Erschließung	
5.2	Stadttechnische Erschließung	18
5.2.1	Äußere stadttechnische Erschließung	
5.2.2	Innere stadttechnische Erschließung	19

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 3 von 27

	Seite
<b>6. Begründung der Festsetzungen</b>	20
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	
6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	
6.2.4 Lärm	
6.3 Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung	21
6.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	
6.5 Erläuterungen zu den Hinweisen - Bodenkontaminationen	
<b>7. Verzeichnis der Planunterlagen</b>	22

## **1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

### **1.1 Geltungsbereich und Plangebietsgröße**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Freizeitzentrum Weinböhlauer Straße in Coswig umfaßt eine Fläche von 2,2 ha.

Er wird begrenzt,

- im Norden durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 399/1, 399/3, 399/4, 399/5, 399/10, 400
- im Osten durch die Begrenzung der grünordnerischen Maßnahmen (Entwicklung eines Trockenbiotops) auf den Flurstücken 380/8 und 381, die Flurstücksgrenze des Flurstücks 380/9, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 «Westliche Umgehungsstraße» sowie durch die östliche Begrenzung der Erschließungsstraße
- im Süden durch südliche Begrenzung der Erschließungsstraße zum Sportplatz und
- im Westen durch die Begrenzung der geplanten Renaturierung «Südlicher Lockwitzbachabschnitt».

Der Geltungsbereich umfaßt die nachfolgend bezeichneten Flurstücke der Gemarkung Coswig:

380/8 i.T., 381, 395/1 i.T., 397/1 i.T., 397/2, 397/3, 398/1 i.T., 398/2, 398/3, 399/7 i.T., 399/8, 399/9.

In östlicher Richtung grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes «Westliche Umgehungsstraße» an.

### **1.2 Örtliche Verhältnisse**

#### **1.2.1 Lage**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Coswig in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kleingarten- und Sportanlagen sowie einzelnen Wohnhäusern.

Verkehrstechnisch ist das Gebiet über die Weinböhlauer Straße, in die die neue Erschließungsstraße mündet, an das regionale sowie an das überregionale Straßennetz angebunden.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Bereich der Elbtal-Mittelterasse.

Das Gelände liegt nahezu eben bei ca. 112 m üNN.

#### **1.2.2 Baugrundverhältnisse**

Das Gelände im Planungsgebiet liegt im Bereich der weichselkaltzeitlichen Höheren Niederterrasse.

Folgende Regelschichtung ist zu erwarten:

- Auffüllungen / Mutterboden
- Flußsand / Flußkies
- kreidezeitlicher Mergelstein (Pläner).

Die Geländeoberfläche weist geringe antropogene Beeinflussungen auf.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegt das Planungsgebiet im weiteren Einflußbereich der Elbwasserführung. Der Grundwasserhöchststand ist bei >6 m unter Gelände anzusetzen.

Das Gebiet ist aus baugrund- bzw. gründungstechnischer Sicht bebaubar. <sup>1)</sup>

---

<sup>1)</sup>Die Aussage ist aus der vorliegenden Baugrunduntersuchung zum Neubau eines Freizeitentrums (Arnsdorf / OT Fischbach, 4.9.2001, Erdbaulaboratorium Dresden) abzuleiten. Für weitere Bauvorhaben im Planungsgebiet sind ggf. erneute Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 5 von 27

**1.3 Bisherige Nutzung**

Das Planungsgebiet ist ohne bauliche Nutzung. Teilflächen werden im Bedarfsfall als Parkplatz zum Sportplatz sowie als extensiv bewirtschaftete Grünflächen genutzt.

Nach Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde werden denkmalschutzrechtliche Belange im Planungsgebiet nicht berührt. Weiterhin sind gegenwärtig keine archäologischen Reservate oder Grabungsschutzgebiete nachgewiesen.

**2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung****2.1 Planungserfordernis**

Mit einem Beschluß vom 27. März 1996 wurde durch den Stadtrat Coswig die Aufstellung des Bebauungsplanes «Freizeitzentrum Weinböhlauer Straße» nach § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß auf den vorliegenden Bereich reduziert, da nunmehr nur noch für diesen Bereich eine Planungserfordernis vorliegt.

Für die unter Punkt 2.2 beschriebenen Planungsziele ist mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

**2.2 Planungsziele und Nutzungszwecke**

Der Bebauungsplan hat die Entwicklung des Gebietes mit Sonderbauflächen Sport / Freizeit sowie als Gemeinbedarfsfläche Sport / Spiel mit zugeordneten Grün- und Verkehrsflächen zum Ziel.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll:

- w das Gebiet neu geordnet
- w Baurecht für neue Sonderbauflächen einschließlich der zugehörigen Erschließung geschaffen
- w mit der Neuordnung eine Grüngestaltung des Gebietes erreicht werden.

Mit Planungsstand vom 20. Mai 1996 wurde der Bebauungsplan in der frühzeitigen öffentlichen Auslegung vorgestellt. Gegenüber dieser Planfassung (Vorentwurf) stellt die vorliegende Planung (Entwurf) eine Änderung des Geltungsbereiches und der Grundzüge der Planung dar.

**3. Übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die im Gebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechend den nach Landesentwicklungsplan in Coswig möglichen infrastrukturellen Ausstattungen.

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan (z.Z. mit Stand 02/2001 vorliegend) entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit Sonderbauflächen (Freizeit) dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 befindet sich in keinem Schutzgebiet nach dem geltendem Naturschutzgesetz. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 26 SächNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 6 von 27

In westlicher Richtung reichte bis zum Jahre 2000 die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserwerke Coswig II, Brockwitz bis an das westliche Ufer des Lockwitzbaches. Diese Trinkwasserschutzzone wurde zwischenzeitlich aufgehoben; hinsichtlich des Grundwasserschutzes bestehen somit keine besonderen Forderungen. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Sächsische Wassergesetz (SächsWG) kommen allgemein zur Anwendung.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

##### **4.1 Bestand im Planungsgebiet**

Als Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsraum und seinem unmittelbaren Umfeld wurde im Januar / Februar 2001 eine Geländekartierung durchgeführt.

##### **4.1.1 Naturraum**

Das Planungsgebiet ist überwiegend der weichselkaltzeitlichen Höheren Niederterrasse mit anstehenden fluviatilen Sanden zuzuordnen. Erst im nordöstlichen Bereich ist der Übergang zu den saalekaltzeitlichen Sanden (Heidesande) zu erwarten.

Durch die Aufeinanderfolge von glazialen und interglazialen Perioden des Tertiärs wurden unterschiedliche Materialien terrassenartig im Elbtal abgelagert. Während der Saalekaltzeit entstand durch das langsam fließende Schmelzwasser die Mittelterrasse. Sie hat eine leicht nach Osten ansteigende Geländeoberfläche.

##### **4.1.2 Bodenpotential**

Die Mittelterrasse ist im Bereich des Planungsraumes fast eben. Die Höhe beträgt ca. 112 m üNN.

Der Festgesteinsuntergrund wird im Gebiet von Ton- und Sandsteinen der Oberkreide (Pläner) in einer Tiefenlage von >10 m gebildet.

Oberflächlich stehen unterschiedlich mächtige anthropogene Auffüllungen bzw. geringmächtige Mutterbodenbedeckungen an. Unterlagert wird die Deckschicht überwiegend von nichtbindigen Erdstoffen in Form dicht gelagerter Kiese und Sande (fluviatile Ablagerungen). Die Böden haben ein großes Porenvolumen, erwärmen sich schnell und sind in der Regel sehr gut wasserdurchlässig. Sie haben aber durch ihren geringen Ton- und Humusanteil nur ein geringes Puffervermögen, sodass Nährstoffe, aber auch Schadstoffe in der Regel schlecht gebunden bzw. abgepuffert werden.

Die Geländeoberfläche im Bebauungsplangebiet weist geringe anthropogene Beeinflussungen durch Überbauung, Teilbefestigung, Aufschüttung von Baumaterialien und Erdaushub sowie lokale Müllablagerungen auf.

##### **4.1.3 Wasserpotential**

Der Wasserhaushalt steht mit dem Bodenhaushalt in unmittelbarem Zusammenhang. Da die Böden gut wasserdurchlässig sind, tritt natürliche Staunässe im Planungsraum praktisch nicht auf. Dies ist nur der Fall auf anthropogen verdichteten Standorten.

Infolge der hohen Wasserdurchlässigkeit der Böden entwickelte sich auf der Elbterrasse kein dichtes Netz an Fließgewässern, sondern viele kleine Wasserläufe versickern bei dem durchlässigen Untergrund, noch bevor sie die Elbe erreichen. Der Lockwitzbach, der ca. 30 m westlich an den

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 7 von 27

Planungsraum angrenzt, ist das einzige nahegelegene und ständig wasserführende Fließgewässer (Gewässer

II. Ordnung). Demgegenüber führt der Rietzschkegraben (Gewässer II. Ordnung), der von Osten kommend den Planungsraum durchquert, die meiste Zeit im Jahr kein Wasser und war auch während des Untersuchungszeitraumes trocken. Der Graben ist im Planungsraum nur im östlichen Abschnitt teilweise offen, im westlichen Teil dagegen verrohrt.

Die Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung sind angesichts der oben beschriebenen petrographischen Verhältnisse günstig. Allerdings ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht durch natürliche Deckschichten geschützt und somit verschmutzungsgefährdet.

Grundwasserleiter werden vorrangig im Grundwasserleiter-Komplex Quartär-Jungtertiär angetroffen. Der mittlere Flurabstand des obersten Grundwasserleiters korreliert zeitversetzt mit dem Wasserstand der Elbe und beträgt im Bebauungsplangebiet >6 m.

Auch hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes stellen die vorhandenen Bodenversiegelungen, Aufschüttungen und wilden Müllablagerungen eine Vorbelastung dar.

Die erfolgte Baugrunduntersuchung <sup>2)</sup> ergab unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse (sehr gut wasserdurchlässige Sande) und des Grundwasserflurabstandes von >6 m eine Versickerungseignung von Niederschlagswasser im Untersuchungsgebiet. Im Baugrundgutachten werden dazu Rohr-Rigolen-Systeme und Schachtversickerungen empfohlen.

#### **4.1.4 Klimapotential**

Das Klimapotential eines Raumes umfaßt die Bewertung der Leistung der Landschaft hinsichtlich ihrer Fähigkeiten zur Luftreinhaltung, Frischluftregeneration und des Klimaausgleichs.

Bei vorherrschenden Südwest- und Westwinden, aber auch einer relativ hohen Südostwindquote (Böhmische Winde), beträgt das langjährige Niederschlagsmittel im Elbtal ca. 640 mm. Das Jahresmittel der Lufttemperatur auf den Talterrassen der Elbe liegt bei +9°C.

Bei Hochdrucklagen entwickeln sich im Winter flache nächtliche Inversionen, während sich im Sommer eine hochreichende Dunstglocke über dem Stadtgebiet aufbauen kann. Die Folge ist eine mangelnde nächtliche Abkühlung im Sommer.

Der Planungsraum liegt noch im Randbereich des aufgrund des hohen Versiegelungsgrades überwärmten städtischen Lokalklimas. Auch auf den nur lückig bewachsenen Heidesandflächen kann es im Sommer leicht zu Temperaturextremen kommen.

Die Grünlandflächen des Planungsraumes sind als lokales Kaltluftentstehungsgebiet zu betrachten, jedoch ohne größere Bedeutung für die stadtklimatische Situation, da recht kleinflächig und aufgrund der Ebenheit ohne erkennbare Abflusssdynamik.

Den Gehölzen des Planungsraumes kommt aufgrund ihrer Filter- und Frischluftwirkung eine gewisse Bedeutung als ausgleichendes, das städtisch geprägte Lokalklima stabilisierendes Element zu.

#### **4.1.5 Arten- und Biotoppotential**

Die Ergebnisse der durchgeführten Biotoptypen- und Flächennutzungskartierung wurden im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan (Karte 1 - Grünordnerische Bestandsaufnahme und

---

2) Baugrunduntersuchung zum Neubau eines Freizeitentrums, Arnsdorf / OT Fischbach, 4.9.2001, Erdbaulaboratorium Dresden

**Begründung zum Bebauungsplan**

---

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 8 von 27

Bewertung) dokumentiert. Bei der Untersuchung wurden die Kartiereinheiten der CIR-Landnutzungs- und



**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 9 von 27

Biotoptypenkartierung Sachsen verwendet. Die Angabe des Biotopwertes der einzelnen Flächen erfolgt hier in vereinfachter Form mittels einer fünfstufigen Bewertungsskala nach Bastian / Schreiber, 1999 (s.a. GOP - Literaturangaben).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit erfolgt in diesem Kapitel eine Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen analog zur Darstellung in der o.g. Karte.

Der jeweils in den textlichen Biotopbeschreibungen und in der Karte angegebene Biotopwert wird in Anlehnung an Bastian / Schreiber anhand des nachfolgenden Wertungsrahmens definiert.

**Bewertungsrahmen für Biotoptypen**

- Wertstufe I** stark gefährdete und im Bestand rückläufige Biotoptypen mit hoher Empfindlichkeit und z.T. sehr langer Regerationszeit bei Beeinträchtigungen, meist hoher Natürlichkeitsgrad und extensive oder keine Nutzung, z.T. seltene und gefährdete Arten, kaum oder gar nicht ersetzbar, erhaltenswürdig; Biotope, die nach § 26 SächsNatSchG geschützt sind.  
«**sehr hochwertig**»
- Wertstufe II** mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, lange bis mittlere Regenerationszeiten, z.T. seltene und gefährdete Arten, hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis geringe Nutzungsintensität, nur bedingt ersetzbar.  
«**hochwertig**»
- Wertstufe III** weitverbreitete, weitgehend ungefährdete Biotoptypen mit vergleichsweise geringer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, relativ rasch regenerierbar, als Lebensraum meist nur für Ubiquisten von Bedeutung, kaum seltene und gefährdete Arten, mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität, ersetzbar.  
«**mittelwertig**»
- Wertstufe IV** häufig vorkommende, stark anthropogen beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung, geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität, kurzfristige Regeneration möglich.  
«**geringwertig**»
- Wertstufe V** sehr stark belastete Flächen, weitgehend ohne Biotopeigenschaften, in der Regel vegetationslose bzw. versiegelte Flächen.  
«**sehr geringwertig**»

**Beschreibung der im Planungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen**

	Fläche*	CIR-Code**	Biotopwert***
<u>Vollversiegelte Straßen, Wege, Flächen</u> Mit Betonplatten versiegelter Weg, der von der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung aus in den Planungsraum hineinragt	70 m <sup>2</sup>	9513/s	V
<u>Teilversiegelte Straßen, Wege, Flächen</u> Zufahrt zum Sportplatz von der Weinböhlauer			

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 10 von 27

Straße aus, Parkplatz, Sportplatz, Volleyballfeld; durch Verfestigen und Befahren stark verdichtete, sandige, vegetationslose Flächen; vor allem im Bereich der Zufahrt und des Parkplatzes ist die Versickerungsfähigkeit durch Verdichtung deutlich eingeschränkt

4.120 m<sup>2</sup>                      942, 9514/w  
952tv                                      V

Gebäude

Im Planungsraum befinden sich zwei Garagen. Im Westen grenzt das Grundstück eines abgerissenen Wohnhauses an. Im Umfeld befindet sich das jetzige Vereinsheim und entlang der Weinböhlauer Straße einige Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude.

35 m<sup>2</sup>                                      91,92                                      V

Zier- und Nutzgärten

Genutzte Gärten befinden sich nur außerhalb des Planungsraumes: Im Osten grenzen Hausgärten an, im Norden und Westen Kleingartenanlagen.

944, 948                                      III-IV

Aufgelassene Grundstücke

Auf ehemals bebauten oder gärtnerisch genutzten Grundstücken hat sich auf teilweise noch versiegeltem Untergrund überwiegend eine Ruderalflur eingestellt. Hier kam es zu wilden Ablagerungen von Bauschutt, Baumaterial und Müll bzw. werden die Grundstücke z.T. als Lagerplatz genutzt.

2.115 m<sup>2</sup>                                      963ru                                      IV

Artenarme Trittrassenflächen

Am Rande des Parkplatzes am Sportplatz sind meist lückige und artenarme Trittrassen ausgebildet.

1.425 m<sup>2</sup>                                      949                                      IV

Glatthaferwiese

Die gemähten Grünlandflächen auf mäßig trockenen Standorten nehmen den größten Anteil im Planungsraum ein.

12.125 m<sup>2</sup>                                      412                                      III

Ruderalfluren

Auf ehemals bebauten Grundstücksflächen oder Gartenbrachen ist ruderalisiertes Grünland mäßig trockener Standorte anzutreffen. Zum Teil ist die Vegetationsdecke lückig.

1.445 m<sup>2</sup>                                      421, 542ru                                      III

Fließgewässer, offen

Der durch den Planungsraum führende Rietzschkegraben ist nur abschnittsweise offen und weist hier vereinzelt Gehölzaufwuchs auf (Stieleiche, Sandbirke, Apfel,

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 11 von 27

Heckenrose, Himbeere, Brombeere, u.a.).  
Der mit Ufergehölzen gesäumte Lockwitz-  
bach grenzt westlich an.

150 m<sup>2</sup>                      212, 213                      II

Fließgewässer, verrohrt

Die Rietzschke ist abschnittsweise im  
Planungsraum verrohrt. Die Fläche wird  
über die anderen Flächenkategorien mit  
erfasst.

213vr                      V

Kieferngehölz

Östlich des Sportplatzes befindet sich  
außerhalb des Planungsraumes ein  
älterer Kiefernbestand.

611                      III

Gehölzsukzession, sträucherdominant

Auf den in der Karte 1 dargestellten  
Standorten im Planungsraum sind  
durch Sukzession einzelne Gehölzgruppen  
entstanden (u.a. Sandbirke, Spitzahorn,  
Heckenrose, Himbeere, Brombeere,  
Weißdorn).

615 m<sup>2</sup>                      661, 6621                      III

Einzelstehende Laubbäume

Einzelne Sandbirken (20-30cm Stamm-  
durchmesser) und Apfelbäume (10-25cm  
Stammdurchmesser)

64                      II-III

Streuobstwiese

Auf Teilen des Flurstücks 380/11 befindet  
sich eine nach § 26 SächsNatSchG ge-  
schützte Streuobstwiese (Apfelbäume,  
ca. 25cm Stammdurchmesser)

9484                      I

gesamter Planungsraum:                      22.100 m<sup>2</sup>

- \* Fläche: es werden nur die innerhalb des Planungsraumes gelegenen Biotop-/Nutzungstypen erfasst; angrenzende Biotop-/Nutzungstypen werden zwar mit beschrieben, es erfolgt jedoch keine Flächenangabe.
- \*\* CIR-Code: Kennziffer gemäß der Systematik der CIR-Landnutzungs- und Biotoptypenkartierung Sachsen, 1994
- \*\*\* Biotopwert: Biotopbewertung nach dem zuvor erläuterten, fünfstufigen Bewertungsschema nach Bastian / Schreiber, 1999

Eine Erfassung von Tierarten des Planungsraumes wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes nicht durchgeführt. Die Lage des Planungsraumes am besiedelten Stadtrand, mit den gegebenen Vorbelastungen (z.B. Parkplatz, verrohrte Rietzschke, Müllablagerungen) und die vorhandenen Habitatstrukturen lassen keine besondere faunistische Bedeutung des Planungsraumes erkennen. Somit ist mit dem für Siedlungsränder typischen Artenspektrum zu rechnen, also mit einer Vielzahl von relativ störungsunempfindlichen, kulturfolgenden und häufig vorkommenden Arten.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 12 von 27

**Potentielle natürliche Vegetation**

Die Einheiten der potentiellen natürlichen Vegetation sind aus den heutigen standörtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Sie geben an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluß des Menschen auf den vorhandenen Standorten einstellen würden. Die potentielle natürliche Vegetation ist damit ein Ausdruck für das natürliche Entwicklungspotential des Planungsgebietes.

Im Planungsraum sind auf den ärmeren Sandstandorten ein Kiefern-Stieleichenwald zu erwarten. Neben Stieleiche und Waldkiefer wären u.a. Sandbirke, Faulbaum und Ginster als bestandsbildende Gehölzarten zu erwarten.

Der Offenlandcharakter stellt bei den gegebenen Standortbedingungen jedoch auch ein Potenzial für thermophile Trocken- und Halbtrockenrasen dar.

**4.1.6 Landschaftsbild und Erholungspotential**

Die Erlebbarkeit der Landschaft mit allen Sinnen wird stark vom Zustand des Landschaftsbildes in seiner Eigenart geprägt. Dieser wird von jedem Betrachter verschieden wahrgenommen und gewertet. Dabei ist das visuelle Bild der Landschaft von primärer Bedeutung. Jedoch haben Einflüsse auf den Geruchs-, Hör-, Tast und Geschmackssinn eine meist unbewußte Wirkung auf das Wohlbefinden des Menschen in einer Landschaft.

Neben dem subjektiven Begriff der Schönheit ist eine Vielfalt der Landschaft gegeben, wenn sich verschiedene Landschaftsstrukturen und -einheiten harmonisch abwechseln. Die Eigenart einer Landschaft wird durch ihre Naturausstattung ebenso wie durch ihre kulturhistorische Entwicklung bestimmt.

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist durch mehrere Flächennutzungen geprägt. Den größten Anteil nimmt Wirtschaftsgrünland ein, mit eingelagerten Gartenbrachen. Hier finden sich auch einzelne Schutt- und Müllablagerungen. Entlang des Rietzschkegrabens sind Betonpfosten vorhanden.

Der Verlauf des Rietzschkegrabens sowie in stärkerem Maße der benachbarte Lockwitzbach ist durch einzelne Gehölzgruppen, die durch Sukzession entstanden sind, markiert. Am Sportplatz befindet sich ein Parkplatz.

Insgesamt ist das Landschaftsbild im Planungsraum als deutlich anthropogen geprägt, jedoch bisher ohne größere Baukörper zu charakterisieren. Eine Erholungseignung des Planungsgebietes läßt sich damit nicht feststellen.

## **4.2 Auswirkung der Planungen auf die naturräumlichen Potentiale**

### **4.2.1 Arten- und Biotoppotential**

Die Bebauung des bisher unbebauten Bereiches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen führt zum Verlust von i.a. artenarmen Grünlandflächen (Glatthaferwiesen, Trittrasen, Ruderalfluren).

Dies hat in begrenztem Umfang eine Verminderung der Lebensbereiche für die Vegetation als auch für die Tierwelt zur Folge.

### **4.2.2 Wasserpotential**

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl und der geplanten Straßen mit einer gegenüber dem Bestand zusätzlich vollversiegelten Fläche von 10285 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die Bodenversiegelung zieht eine Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nach sich. Zusätzlich ist auf Grund der Überbauung mit Verdunstungsverlusten zu rechnen.

Das Grundwasser auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist praktisch nur durch den Flurabstand geschützt. Eine Gefährdung des Grundwassers ist in der Bauphase am größten, da bei Gründungsarbeiten die schützende Deckschicht (Boden und Vegetation) entfernt wird. Darüber hinaus sind bei den Bauarbeiten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes der oberen Bodenschichten durch Verdichtung zu erwarten.

### **4.2.3 Bodenpotential**

Hauptindikation für die Qualität des Bodens ist das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck Jahrhunderte andauernder Nutzung. Mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes wird dieses Profil völlig zerstört und auf Dauer einer landschaftsgerechten Nutzung entzogen.

Bei Verwirklichung des Bauvorhabens kommt es zum Verlust von bisher ungenutzten Freiflächen. Für Bereiche, die nicht versiegelt oder überbaut werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Erdbaugeräte.

### **4.2.4 Klimapotential**

Durch die geplanten Bauflächen werden ca. 1 ha Freiflächen mit mittlerer Klimarelevanz (Kaltluftproduktionsflächen) entzogen. Die Versiegelung wird eine weitere Aufheizung zur Folge haben und damit auch als ein Baustein zur Verschlechterung der bioklimatischen Verhältnisse im Elbtal wirken.

### **4.2.5 Erholungspotential**

Mit den geplanten Bauflächen werden Bereiche in Anspruch genommen, die für eine Erholungsnutzung bisher keine Bedeutung hatten.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 14 von 27

**4.2.6 Landschaftsbildpotential**

Das Landschaftsbild erfährt durch das geplante Baugebiet keine wesentliche Veränderung. Mit der geplanten Eingrünung des Gebietes sollen die Auswirkungen im Nahbereich gemindert werden.

**4.3 Eingriff in Natur und Landschaft**

Eine wichtige Aufgabe der Grünordnungsplanung ist die gedankliche Vorwegnahme der Eingriffsregelung nach Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatschG) durch vorsorgliche Einbeziehung zukünftiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das Gesamtkonzept.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Dazu zählt auch die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Beseitigung von Flurgehölzen (§ 8 SächsNatSchG).

Die mit einem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe gelten als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei nicht ausgleichbaren, aber nach Abwägung vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen (§ 9 SächsNatSchG).

Als Ausgleichsmaßnahmen werden im SächsNatschG Maßnahmen verstanden, die am Ort des Eingriffs durchgeführt werden können und eine Kompensation eines bestimmten Eingriffs auf ein bestimmtes Schutzgut bedeuten. Ersatzmaßnahmen können an anderer Stelle realisiert werden und sind Maßnahmen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem konkreten Eingriff auf ein bestimmtes Schutzgut stehen, d.h. sie tragen nur mittelbar zur Kompensation des Eingriffs (z. B. durch Aufwertung und Sicherung eines anderen Schutzgutes) bei.

**4.3.1 Begründung der Standortwahl**

Die Ausweisung von Bauflächen (Sondergebiet) bzw. von Gemeinbedarfsflächen (Sport, Spiel) auf den bisher ungenutzten Flächen erfolgt, um den in Coswig vorhandenen Bedarf an gesundheitlicher und sportlicher Freizeitbetätigung im Stadtgebiet abdecken zu können. Mit den Standortanforderungen der einzelnen Bauvorhaben ergeben sich unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

**4.3.2 Naturschutzfachliche Bewertung**

Im Zusammenhang mit dem geplanten Sport- und Freizeitzentrum sind folgende anlagebedingte Eingriffswirkungen zu erwarten:

- Versiegelung / Teilversiegelung von unbebauten Freiflächen
- Zerstörung / Funktionsverlust von Böden
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Lokalklimatisch negative Effekte (zusätzliche «Aufheizung» durch überbaute Flächen)
- Beseitigung von innerörtlichen Biotopstrukturen (Wirtschaftsgrünland, Ruderalflächen, Gehölze)
- randliche Beeinträchtigung von Fließgewässern (Rietzschenke)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauwerke.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 15 von 27

Die geplante Flächenversiegelung wird im Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt angegeben:

80% der Bauflächen im Sondergebiet	6.420 m <sup>2</sup>
50% der Gemeinbedarfsfläche	505 m <sup>2</sup>
Vollversiegelte Verkehrsflächen	<u>3.465 m<sup>2</sup></u>
Vollversiegelte Flächen insgesamt:	10.390 m <sup>2</sup>

Darüber hinaus werden folgende Flächen als teilversiegelte (da teilweise wasserdurchlässige und begrünbare) Flächen angegeben:

Pkw-Stellplätze	2.075 m <sup>2</sup>
Fußweg	<u>225 m<sup>2</sup></u>
Teilversiegelte Flächen insgesamt:	2.300 m <sup>2</sup>

Da nur ein kleinerer Teil des Planungsraumes bereits heute versiegelt ist (ca. 105 m<sup>2</sup> vollversiegelt, ca. 4.120 m<sup>2</sup> teilversiegelt) kommt es durch die Flächenversiegelung zu zusätzlichen Eingriffswirkungen. Es bestehen nur sehr begrenzte Möglichkeiten, diese durch den entsprechenden Rückbau versiegelter Flächen im Planungsraum zu kompensieren. Daher ist zur Kompensation der Eingriffswirkungen eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Planungsraumes durchzuführen (siehe unten). Eine Minimierung der mit der Versiegelung von Flächen verbundenen Eingriffswirkungen ist durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den unbebauten Grundstücksteilen und durch eine teilweise Dachbegrünung möglich.

Weiterhin ergeben sich Eingriffswirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotopflächen:

- Die Bauflächen befinden sich auf überwiegend durch Grünlandnutzung geprägten Flächen, die aber auch einige «gestörte Flächen» wie alte Garagen, Gebäudereste sowie Bauschutt- und Müllablagerungen aufweisen. In diesem Bereich sind keine besonders wertvollen Biotope betroffen. Ca. 200 m<sup>2</sup> durch Sukzession an den Garagen entstandener Gehölzaufwuchs wird hier beseitigt, darunter auch eine Birke mit ca. 30 cm Stammdurchmesser. An der Zufahrt wird ein weiteres lockeres Sukzessionsgehölz (u.a. jüngere Spitzahorn, Stieleiche) auf ca. 250 m<sup>2</sup> beseitigt. Die Eingriffe in Gehölzbestände können durch die grünordnerischen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen voll ausgeglichen werden. Der Eingriff in den Grünlandbestand kann durch die Entwicklung eines Trockenbiotops im Planungsraum kompensiert werden.
- Die Rietzschke und ihr zum Teil gehölzbestandener Ufersaum bleiben erhalten. Die als Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit der Verlegung der S 84 geplante Renaturierung des Rietzschkeabschnitts (nach Angaben des Straßenbauamtes Meißen genehmigt) wird als gegeben betrachtet. Deshalb muss die Errichtung großer Baukörper im unmittelbaren Umfeld des Grabens als Konflikt gewertet werden. Durch drei schmale Brücken über die Rietzschke sollen die Baugrundstücke von der Zufahrt aus zugänglich gemacht werden. Ansonsten wird der Rietzschkegraben mit Ufersaum während der Bauphase geschützt und durch Baumaßnahmen nicht angetastet. Allerdings bedeuten die drei Brücken einen ökologischen Zerschneidungseffekt und zusammen mit der voraussichtlich häufigen Frequentierung aus naturschutzfachlicher Sicht einen Funktionsverlust. Dieser Funktionsverlust kann im Planungsraum nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist er über eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Planungsraumes zu kompensieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Inanspruchnahme der angrenzenden Streuobstwiese (Biotop nach § 26 SächsNatSchG).

**Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes** sind durch die relativ groß dimensionierten Baukörper und den hohen Versiegelungsgrad zu erwarten, weiterhin durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen. Andererseits ist das Landschaftsbild im Planungsraum u.a. durch «verwilderte» Grundstücke, Bauschutt- und Müllablagerungen sowie Betonpfosten bereits deutlich vorbelastet. Die o.g.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 16 von 27

Beeinträchtigungen lassen sich durch geeignete grünordnerische Maßnahmen wie Eingrünung von Gebäuden, Fassaden- und Dachbegrünung gut kompensieren.

Zusätzliche **betriebsbedingte Eingriffswirkungen** in Form von Lärm und Schadstoffimmissionen, die durch die zu erwartende starke Frequentierung des Planungsraumes entstehen, können nicht exakt im Sinne der Eingriffsregelung quantifiziert werden. Insgesamt ist aber von einer deutlich zunehmenden «Beunruhigung» der Freiflächen entlang der Rietzschke und auch des angrenzenden Lockwitzbachabschnittes auszugehen, wodurch ggf. Auswirkungen auf das faunistische Artenspektrum des Planungsraumes und die angrenzenden Biotopflächen am Lockwitzbach nicht völlig ausgeschlossen werden können. Man kann jedoch aufgrund der jetzt schon vorhandenen Vorbelastungen in Form der Frequentierung des Sportgeländes und der angrenzenden Gärten davon ausgehen, dass die Habitatqualitäten im Planungsraum diesbezüglich bereits eingeschränkt sind.

**Baubedingte Eingriffswirkungen** sind nur dann als erheblich und nachhaltig einzustufen, wenn sie eine dauerhafte Schädigung des Naturhaushaltes nach sich ziehen. Hierbei kommt der Eingriffsvermeidung und -minimierung eine besondere Bedeutung zu. Dazu gehören insbesondere der Gewässer- und Uferschutz entlang der Rietzschke, die Vermeidung von Schadstoffeinträgen, die Sicherung erhaltenswerter Gehölze und der Schutz der nach § 26 SächsNatSchG geschützten Streuobstwiese während der Bauphase. Diese Schutzziele können durch geeignete grünordnerische Maßnahmen erreicht werden.

#### **4.3.3 Eingriffsausgleich im Bebauungsplangebiet und Ersatzmaßnahme**

Im Planungsgebiet werden umfängliche kompensatorische Maßnahmen getroffen, um den geplanten Eingriff zumindest zu minimieren bzw. am Standort selber ausgleichen zu können. Die hieraus resultierenden grünordnerischen Festsetzungen führen zu einem teilweisen qualitativen und hilfweise herangezogenen rechnerischen Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe.

In der rechnerischen Bilanzierung des Eingriffes verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 188.620 Wertpunkten, die durch Ersatzmaßnahmen in geeigneter Weise auszugleichen sind.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist als Ersatzmaßnahme auf Teilen des Flurstücks Nr. 501/12 der Gemarkung Coswig-Kötitz (am Badeseesee Kötitz) ein Hartholzauenwald zu pflanzen.<sup>3)</sup> Dazu erfolgt eine Bepflanzung des bisherigen Grünlandes mit Baum- (70%) und Straucharten (30%). Die Ersatzmaßnahme wird auf einer Fläche durchgeführt, die sich im Eigentum der Stadt Coswig befindet und zur Zeit als Wirtschaftsgrünland genutzt wird. Sie liegt zwischen dem Freibad / Kiesteich in Coswig-Kötitz in unmittelbarer Elbnähe. Aufgrund der leicht erhöhten Lage wird sie jedoch nur bei extremem Hochwasser überschwemmt und eignet sich somit als Standort für einen Hartholzauenwald.

Zur Durchführung der Ersatzmaßnahme werden öffentlich-rechtliche Verträge zwischen unterer Naturschutzbehörde und Stadt sowie zwischen Stadt und Eingriffsverursacher (Bauherr) geschlossen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten somit insgesamt eine Kompensation der Eingriffswirkungen.

#### **4.3.4 Kostenschätzung**

Eine vertragliche Regelung zwischen den jeweiligen Bauherren und der Stadt ist - wie oben ausgeführt - zur Handhabung der Durchführung der Maßnahmen erforderlich.

Als Grundlage der Vereinbarungen, die im einzelnen in städtebaulichen Verträgen zu regeln sind, wurde im Grünordnungsplan eine Kostenschätzung durchgeführt, die mit einer Endsumme von ca. 61.955 € Netto schließt.

---

3) siehe dazu Anlagen (Luftbild, Auszug aus FNP und Fotos)



**Begründung zum Bebauungsplan**

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 18 von 27

**4.4 Altlasten**

Das Sächsische Altlastenkataster weist für das vorliegende Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen aus.

Sollte dennoch beim Umgang mit Abbruch- und Aushubmaterial schadstoffbehaftetes Material angetroffen werden, ist seine Entsorgung fachtechnisch zu begleiten.

**4.5 Immissionen - Lärm**

Das Planungsgebiet kann durch Verkehrslärm der geplanten westlichen Umgehungsstraße belastet werden. Negative Auswirkungen sind infolge der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen nicht zu befürchten.

Zur Verträglichkeit der Nutzungen im Planungsgebiet zu den umliegenden sensibleren Nutzungen wurde in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde eine gutachterliche Untersuchung nach der 18. BImSchV durchgeführt<sup>4)</sup>.

Folgende Immissionsorte gingen in die Untersuchungen ein:

- Wohngebäude Weinböhlauer Straße 33 [EG / OG]
- Wohngebäude Am Sportplatz 2 [EG / OG]
- Wohngebäude Am Sportplatz 3 [EG / OG]
- Wohngebäude Am Sportplatz 4 [EG / OG]
- Kleingarten im Flurstück 400
- Kleingarten westlich der Gemeinbedarfsfläche
- Kleingarten westlich der Stellplatzfläche.

Für diese Immissionsorte wurden gemäß der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (Wohngebäude) bzw. eines Kleingartengebietes angesetzt.

Als Schallquellen im Planungsgebiet wurden betrachtet:

- Schalleistungspegel von  $L_{WA}=104$  db(A) auf der Gemeinbedarfsfläche (Skatebordanlage)
- Stellplatzanlage mit 100 Stellplätzen (zu Baugebiet 1) und 65 Stellplätzen (zu Baugebiet 2 und Gemeinbedarfsfläche) mit definierter Anzahl der Pkw-Bewegungen auf den Parkplätzen.

Für die in den Baugebieten 1 und 2 zu errichtenden Gebäude wurde davon ausgegangen, daß diese geschlossen ausgeführt werden und von ihnen keine Schallabstrahlungen erfolgen.

Im Vergleich der im Gutachten ermittelten Mittelungspegel und den daraus abgeleiteten Beurteilungspegeln mit den o.g. Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV ergeben sich folgende Aussagen:

1. Die Schallemissionen im Planungsgebiet werden durch die Gemeinbedarfsfläche (Skatebordanlage) bestimmt.
2. Durch die Pkw-Bewegungen auf der Stellplatzanlage einschließlich Zu-/Ausfahrt zur Weinböhlauer Straße wird der Immissionsrichtwert für die Nacht von 45 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.
3. Durch den Tagbetrieb im Planungsgebiet wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten (werktags 08.00 bis 20.00 Uhr, sonntags 09.00 bis 13.00 Uhr und sonntags 15.00 bis 20.00 Uhr) an allen Immissionsorten eingehalten.
4. Innerhalb der Ruhezeiten (werktags 06.00 bis 08.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr sowie sonntags 07.00 bis 09.00, 13.00 bis 15.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A)

---

4)Bebauungsplan Sport- und Freizeitzentrum Weinböhlauer Straße in 01640 Coswig, Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnhäusern und Kleingärten, Bericht Nr. 42267/1, Langebrück, 16.7.2001, Müller-BBM

**Begründung zum Bebauungsplan**

in den Kleingärten um bis zu 3 dB(A) überschritten.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 20 von 27

Maßnahme: Beschränkung der Betriebszeit der Skateboard-Anlage auf 1 Stunde jeweils in den Ruhezeiten, d. h. werktags maximal bis 21.00 Uhr, sonntags maximal bis 21.00 Uhr und in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr maximal 1 Stunde. Diese Beschränkung ist durch vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Betreiber zu gewährleisten.

5. Für die in den Baugebieten 1 und 2 zu errichtenden Gebäude wurde für mögliche Be- und Entlüftungsanlagen zur Einhaltung der Richtwerte an den Immissionsorten Wohnhaus Am Sportplatz 3 und Kleingarten im Flurstück 400 ein einzuhaltender Gesamtpegel der Lüftungsanlagen von  $L_{WA} \leq 80 \text{ db(A)}$  ermittelt. Aus akustischer Sicht ist eine Anordnung der Lüftungsanlagen an der Südseite der Gebäude (in Richtung zur Stellplatzanlage) günstig.

Voraussetzungen für die oben getroffenen Aussagen sind:

- Kein Betrieb der Skateboard-Anlage in der Zeit nach 22.00 Uhr, d. h. in der Nacht sowie Beschränkung der Betriebszeit in den Ruhezeiten
- Einhaltung der Nutzungskonzeption für die Parkplatzbenutzung
- Einhaltung der einzuhaltenden Gesamtpegels der Lüftungsanlagen.

Bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen bestehen aus akustischer Sicht keine Einwände gegen die im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### **5.1.1 Äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird über eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 1.3.2002 geplanten Erschließungsstraße <sup>5)</sup> von der Weinböhlauer Straße aus erschlossen. Diese Erschließungsstraße muß nach dem Neubau der westlichen Umgehungsstraße teilweise zurückgebaut werden und eine Knotenanbindung an die Umgehungsstraße erhalten.

Über die Weinböhlauer Straße sowie perspektivisch über die westliche Umgehungsstraße ist die Anbindung an das regionale Straßennetz gegeben.

Die aus der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes resultierenden Mehrbelastungen der Weinböhlauer Straße gegenüber dem Istzustand können von dieser aufgenommen werden.

Das Planungsgebiet wird von einer Straßenbahnlinie des Verkehrsverbundes mit einer Haltestelle an der Salzstraße tangiert und ist somit vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

#### **5.1.2 Innere Erschließung**

Die Erschließung der neuen Bauflächen für den motorisierten Fahrverkehr erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße, die den Bauflächen vorgelagerten Stellplatzflächen sowie Brücken über den Rietzschkegraben (die Brücke an der Flurstücksgrenze der Flurstücke 397/1 und 397/3 befahrbar für Lkw / Feuerwehr). In westlicher Richtung wird die Erschließungsstraße nur soweit geführt, wie sie zur Anbindung der nördlich dazuliegenden Stellplatzflächen erforderlich ist.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in östlicher Richtung die Erschließungsstraße zur Anbindung des neuen Sportlerheimes mit zugehörigen Stellplätzen weitergeführt.

---

5) Ausführungsplanung «Neubau Zufahrt Sportplatz und Parkplätze», Coswig, 10/2001, Bau-Real Consulting Coswig

**Begründung zum Bebauungsplan**

---

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 21 von 27

Für die Querschnittsgestaltung der Erschließungsstraße wurde der Begegnungsfall Lkw / Lkw zugrunde gelegt.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 22 von 27

Für die Feuerwehr sind Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 über ein Wegerecht in der Verbindung von Erschließungsstraße, Durchfahrt in Stellplatzfläche, Brücke, Randlege im Baugebiet 1 zum Baugebiet 2, Gebäudeumfahrt im Baugebiet 1 und Ausfahrt zur Weinböhlauer Straße über die Straße «Am Sportplatz» festgesetzt. Damit sind die Belange der Feuerwehr in Bezug auf die Erreichbarkeit der Gebäude in den Baufeldern abgedeckt. Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für eine Befahrbarkeit der Straße «Am Sportplatz» mit Fahrzeugen der Feuerwehr erforderliche Inanspruchnahme von Grundstücksflächen in den Flurstücken 380/8 und 381 ist öffentlich-rechtlich gesichert.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Verkehrsraum (Erschließungsstraße) keine Stellplätze vorgesehen, die Stellplätze werden im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze) angeordnet.

Die Erschließung der neuen Bauflächen für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg an der Grenze der Flurstücke 380/11 und 395/1 abzweigend von der Erschließungsstraße in westlicher Richtung zwischen Bauflächen und Ritzschkegraben. Diese Wegführung ermöglicht eine direkte Führung der Fußgänger und Radfahrer zu den Bauflächen ohne die Verkehrsanlagen für den motorisierten Verkehr nutzen zu müssen. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhält mit Ausnahme der Flurstücke 381 und 395/1 (diese Flurstücke sind im öffentlichen Eigentum) ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zur direkten Erschließung der Bauflächen mit Leitungen.

## **5.2 Stadttechnische Erschließung**

### **5.2.1 Äußere stadttechnische Erschließung**

Das Planungsgebiet ist als erschlossen zu betrachten. Für die Erschließung der neuen Bauflächen sind Maßnahmen der inneren Erschließung erforderlich.

Folgende Ver- und Entsorgungsanlagen der äußeren Erschließung sind im Bestand vorhanden bzw. neu zu verlegen:

#### **Wasserversorgung**

Das Planungsgebiet wird von Trinkwasserleitungen DN 150 GGG in der Trasse der westlichen Umgehungsstraße, DN 100 / 80 GGG im Verbindungsweg zwischen Weinböhlauer Straße und Sportplatz sowie DN 110 PE in der Straße «Am Sportplatz» tangiert.

Die Bereitstellung des Trinkwasserbedarfes sowie die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes von 1600 l/min über zwei Stunden sind für das Planungsgebiet gesichert.

#### **Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

Der Standort ist durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen. Alle im Bereich anfallenden Abwässer sind in die öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten. Einzuleitende Mengen und deren Beschaffenheit sind mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlagen abzustimmen.

Das Planungsgebiet wird von einem Mischwasserkanal DN 1000 / 1200 in der Trasse der westlichen Umgehungsstraße tangiert.

#### **Wärmeversorgung / Gasversorgung**

Das Planungsgebiet wird von einer Gasleitungen DN 150 PE in der Weinböhlauer Straße tangiert.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 23 von 27

**Elektroenergieversorgung**

Das Planungsgebiet wird von vorhandenen Kabelanlagen im Verbindungsweg zwischen Weinböhlauer Straße und Sportplatz erschlossen.

**Fernmeldeversorgung**

Das Planungsgebiet wird von vorhandenen Kabelanlagen im Verbindungsweg zwischen Weinböhlauer Straße und Sportplatz tangiert.

**Straßenbeleuchtung**

Das Planungsgebiet wird von vorhandenen Anlagen in der Weinböhlauer Straße tangiert.

**5.2.2 Innere stadttechnische Erschließung**

Da das Baugebiet 2 als Erweiterungsstufe zum Baugebiet 1 angesehen wird, ist eine ggf. erforderliche stadttechnische Erschließung über das Baugebiet 1 herzustellen. Diese Leitungsführung ist über ein Leitungsrecht in der Planzeichnung gesichert.

**Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der neuen Bauflächen wird in der Anbindung an die bestehende Versorgungsleitung DN 100 GGG im Bereich des z.Z. vorhandenen Verbindungsweges zwischen Weinböhlauer Straße und Sportplatz hergestellt. Die Leitungsverlegung erfolgt in DN 100 GGG in der neuen Erschließungsstraße sowie im Fußweg zum Baugebiet 1.

**Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung der neuen Bauflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen wird in der Anbindung an den MW-Kanal in der Trasse der westlichen Umgehungsstraße hergestellt. Die Leitungsverlegung (MW) erfolgt in DN 200 / 250 / 300 in der neuen Erschließungsstraße sowie im Fußweg zum Baugebiet 1.

**Regenwasserbeseitigung**

Die Regenwasserentsorgung für das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist durch eine dezentrale und flächenhafte Versickerung mit der Möglichkeit der Zwischenspeicherung in Zisternen und Zisternenversickerungskombinationen sowie anschließender Nutzung zur Bewässerung vorgesehen.

Die Regenwasserentsorgung des auf den vollversiegelten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den o.g. neu zu errichtenden MW-Kanal.

**Wärmeversorgung / Gasversorgung**

Zur Warmwasser- bzw. Heizungsversorgung im Bereich der neuen Bauflächen besteht die Bereitschaft des örtlichen Versorgungsunternehmens zur Versorgung der Objekte mit Fernwärme.

**Elektroenergieversorgung**

Die Stromzuführung zu den neuen Bauflächen ist von der bestehenden Leitung im Bereich des z.Z. vorhandenen Verbindungsweges zwischen Weinböhlauer Straße und Sportplatz aus vorgesehen. Die Kabellegung erfolgt durch das Versorgungsunternehmen (ESAG) im Fußweg zum Baugebiet 1.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 24 von 27

**Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung der neuen Bauflächen ist von den bestehenden Leitungen in der Weinböhlauer Straße bzw. im Bereich des z.Z. vorhandenen Verbindungsweges zwischen Weinböhlauer Straße und Sportplatz aus vorgesehen. Die Kabellegung erfolgt durch das Versorgungsunternehmen (TELEKOM) im Gehwegbereich sowie im Fußweg zum Baugebiet 1.

**Straßenbeleuchtung**

Im Planungsgebiet werden die öffentlichen Verkehrsflächen beleuchtet. Dazu erfolgt in der Anbindung an das in der Weinböhlauer Straße vorhandene Erdkabel eine Kabellegung in den neuen Straßenflächen. Die Abstände der Leuchten liegen bei ca. 25 m bei einer Leuchtpunkthöhe von 4,5 m. Die Einordnung erfolgt am Gehweg bzw. im Bankett.

**6. Begründung der Festsetzungen****6.1 Erläuterung des Planinhaltes - Städtebau**

Für die Bebauung der vormaligen Freiflächen zwischen dem südlich vorhandenen Sportplatz und den nördlich angrenzenden Wohn- und Kleingartengrundstücken wurde eine Zonierung von Nord nach Süd mit Randeingrünung, Bauflächen, Renaturierung eines Grabens, Stellplatzflächen und Erschließungsstraße vorgenommen. Damit wird eine deutliche Trennung der verschiedenen Nutzungsansprüche möglich und ein Schutz vor Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen gewährleistet.

**6.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen****6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der Nutzungskonzeption werden die Baugebiete als Sondergebiet Sport / Freizeit nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B.: Tennis, Ballsport, Kegel- und Bowlingbahnen, Fitness, Aerobic, Eissport, Sauna) sind einschließlich integrierter gastronomischer Einrichtungen zulässig.

**6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf maximal zulässige Höhen der baulichen Anlagen über NN.

Als Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) wurden Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Traufhöhe (TH) als Höchstmaß festgesetzt.

**6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, daß sowohl für die bauliche Nutzung als auch für Grün- und Freiflächengestaltung ausreichende und nutzbare Flächen entstehen. Die Bauflächen wurden mit Baugrenzen festgesetzt.



**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 31.7.2002

Seitenzahl 25 von 27

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltung ist ein Ausschluß der Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen in den Abstandsflächen der Gebäude zulässigen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

**6.2.4 Lärm**

Die Auswirkungen des Lärms aus dem Baugebiet auf die Umgebung wurden in einem Gutachten <sup>6)</sup> untersucht. Unter Berücksichtigung der Nutzungskonzeption (Art und Zeitraum) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten. <sup>7)</sup>

**6.3 Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung**

Mit der Überbauung von vormaligen Freiflächen kommt der Gestaltung der Freiflächen besondere Bedeutung zu. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zielen auf eine Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, d.h. auf einen größtmöglichen Ausgleich des Eingriffs ab, dienen jedoch auch der Gestaltung der Baugebiete.

Entlang der Rietzschke wird mit der Festsetzung eines 11 m breiten Grünstreifens die als Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit dem Bau der westlichen Umgehungsstraße geplante Renaturierung des Rietzschkeabschnittes gesichert und damit der renaturierte Graben in die Gestaltung des Gebietes einbezogen. Zur Erschließung der Baugebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche wird dieser Grünstreifen mit drei Brücken, davon eine für Lkw befahrbar, überbaut.

Für eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen wurden Festsetzungen zur Grüneinbindung der Gebäude unter Verwendung landschaftstypischer Gehölzarten bei Beachtung von Blühaspekten und Laubfärbungen getroffen. Grundsätzlich hat eine Bestandssicherung Vorrang gegenüber einer Neupflanzung.

Ebenfalls unter dem Aspekt der Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft wurden weiterhin Festsetzungen zur Versickerung bzw. Zwischennutzung von Niederschlagswasser getroffen.

**6.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen****Gebäudegestaltung**

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung (Farbgebung, Materialien, Fassadenlängen) erfolgten, um dem Standort gerecht zu werden (Lage im Elbtal).

**Nicht überbaubare Flächen**

Die Festsetzungen sichern eine angemessene Gestaltung der Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter.

**Einfriedung der Grundstücke**

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

---

6)Bebauungsplan Sport- und Freizeitzentrum Weinböhlauer Straße in 01640 Coswig, Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnhäusern und Kleingärten, Bericht Nr. 42267/1, Langebrück, 16.7.2001, Müller-BBM

7)siehe dazu auch die näheren Ausführungen unter Pkt. 4.5

## **6.5 Erläuterungen zu den Hinweisen - Bodenkontaminationen**

Das Sächsische Altlastenkataster weist für das Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen aus. Sollte dennoch beim Umgang mit Abbruch- und Aushubmaterial schadstoffbehaftetes Material angetroffen werden, ist seine Entsorgung fachtechnisch zu begleiten.

## **7. Verzeichnis der Planunterlagen**

Bebauungsplan Nr. 38

Rechtsplan (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen)

Maßstab

1:500