STADT COSWIG

BEBAUUNGSPLAN

'Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Neusörnewitz (ehemalige EWS)'

BEGRÜNDUNG

Entwurf zum Satzungsbeschluss

STAND: 27.02.2006, aktualisiert 29.03.2006

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/317 93 41/2fax 0351/317 93 43

projektbearbeitung: dipl.-ing. uta schneider, dipl.-ing. bettina krah

INHALT

1.0 Vorbemerkung 3
1.1 Allgemeines 3
1.2 Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele 4
1.3 Städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Brache 5
2.0 Flächennutzungsplan/ Rechtslage/ Planverfahren 5
3.0 Plangebiet 6
3.1 Plangeltungsbereich 6
3.2 Topografie und Baugrund 6
3.3 Historische Vornutzung des Plangebietes 7
3.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 7
3.5 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur 8
4.0 Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen 9
4.1 Gewerbegebiet 9
4.2 Verkehrserschließung, Fußgänger und Radfahrer 9
4.3 Ruhender Verkehr 10
4.4 Ver- und Entsorgung 10
4.5 Belange von Natur und Landschaft 12
4.6 Immissionsschutz 12
4.7 Altlasten 13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 14
6.0 Städtebauliche Daten 16
7.0 Massnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans 16
8.0 Verfahrensvermerk 16
9.0 Gutachten 17
10.0 Anlagen 18

1.0 VORBEMERKUNG

1.1 Allgemeines

Die Große Kreisstadt Coswig liegt zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Stadt Meißen an der Elbe und hat ca. 22.600 Einwohner. Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten und naturnahen Freizeitangeboten. Im Süden der Stadt verläuft die Elbe und im Norden schließen sich die durchgrünten Elbhänge an.

Coswig ist Anfang des 12. Jahrhunderts als Rundplatzdorf entstanden. Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Acker- und Weinbaudorf zu einem Industrieort. 1939 erhielt Coswig als Zusammenschluss mehrerer Dörfer die Stadtrechte. Das Dorf Sörnewitz wurde im Zuge einer Verwaltungsreform ein Ortsteil der Stadt Coswig. Zu dieser Zeit wurden auch die industriellen Ansiedlungen in Neusörnewitz an der Fabrikstraße und an der Köhlerstraße gegründet.

Neusörnewitz entwickelte sich aus der Ansiedlung der ehemaligen Siemenswerke. Dabei entstand in unmittelbarer Nachbarschaft der Industriebauten eine Wohnbebauung mit städtischem Charakter. Neusörnewitz liegt im Nordwesten von Coswig und ist ca. 3 km vom Stadtzentrum Coswig und 1,5 km von der Stadtgrenze zu Meißen entfernt.

In der Ortsmitte von Neusörnewitz befindet sich das ehem. Betriebsgelände der Elektrowärme Sörnewitz (EWS). Teilflächen wurden bereits herausgelöst und werden von verschiedenen Gewerbebetrieben neu genutzt. Für die noch verbliebenen Brachflächen nördlich der Köhlerstraße beabsichtigt die Stadt Coswig in Zusammenarbeit mit der TLG Immobilien GmbH als Eigentümerin der Brachflächen den Gewerbestandort neu zu ordnen bzw. zu entwickeln. Ziel ist es, die Voraussetzung für eine Revitalisierung des Standortes - eine ordnungsgemäße Erschließung auch für die bereits ansässigen Firmen – zu schaffen.

Da sich das ehemalige EWS-Betriebsgelände nach Norden auch auf die Gemarkung Weinböhla erstreckt und die Gemeinde Weinböhla die Brachfläche ebenfalls gemeinsam mit der TLG Immobilien GmbH zu einem gewerblichen Standort entwickeln will, erfolgt parallel die Aufstellung und Erarbeitung von zwei Bebauungsplänen für die beiden Teilgebiete. Über die gemeinsame Erschließung des Gewerbegebietes wurde im April 1998 ein Vertrag zwischen der Stadt Coswig und der Gemeinde Weinböhla geschlossen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist diese Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nach landesplanerischen Zielvorstellungen ist Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und gehört dem Landkreis Meißen an.

1.2 Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele

Das sich über die Gemeindegrenze erstreckende geplante Gewerbegebiet auf einer Teilfläche der ehemaligen Elektrowärme Sörnewitz (EWS) umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17 ha. Auf Coswiger Seite muss dazu vorrangig die Erschließung der von der Köhlerstraße rückwärtigen Bereiche bzw. bereits ansässigen Betriebe gesichert werden.

Das geplante Gewerbegebiet weist erhebliche erschließungstechnische Probleme auf. Besonders die der Köhlerstraße abgewandten Grundstücke verfügen über keine geordnete öffentliche Erschließung. Diese Grundstücke müssen z.Z. verkehrs- und stadttechnisch über fremde private Grundstücke erschlossen werden. Ein zusammenhängendes Straßennetz gibt es nicht. Die Medien verlaufen ebenfalls ungeordnet quer über die Flurstücke. Die bereits erfolgte Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbebetriebe und die vorhandenen gewerblichen Brachflächen, die teilweise nicht über einen Anschluss an die geplante öffentliche Straße verfügen, erschweren und behindern die weitere Entwicklung des Standortes in nicht akzeptablem Maß.

Da der Coswiger Teil des EWS-Geländes jedoch zum überwiegenden Teil bebaut ist und die Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, ist die weitere bauliche Entwicklung des Standortes nach den Regelungen des § 34 BauGB möglich. Um- und Neubauten sollen daher im Einzelfall nach § 34 BauGB beurteilt werden. Regelungsbedarf besteht also lediglich zur planungsrechtlichen Absicherung der für die öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen, d.h. für die geplante Erschließungstrasse und die Ableitung des Niederschlagswassers. Für diese Flächen wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Die städtebaulichen Planungsziele sind:

- Schaffung einer öffentlichen Erschließung durch eine Stichstraße von der Köhlerstraße aus als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung des Kahlhügelweges als Fuß- und Radweg und Zufahrt zum Sportplatz
- Neuordnung der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und im Zusammenhang mit dem Bundeswettbewerb 'Stadtumbau Ost' hat die Stadt Coswig im Frühjahr 2002 ein Stadtteilkonzept für den Stadtteil Neusörnewitz erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen. Als Hauptziele für die Weiterentwicklung von Neusörnewitz werden darin u.a. genannt:

- Wiederherstellung des für Neusörnewitz typischen Zusammenspiels von Wohnen und Arbeiten
- Attraktivierung des Wohnstandortes Neusörnewitz durch Beräumung der brachliegenden Gewerbeflächen und Neuansiedlung von Gewerbe sowie stärkere Be- bzw. Durchgrünung des Stadtteils

Der vorliegende Bebauungsplan schafft in diesem Sinne die Voraussetzungen für eine Erschließung des brachliegenden EWS-Geländes und damit für Neuansiedlungen von Gewerbe.

1.3 Städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Brache

Ein die Gemeindegrenzen überschreitendes Erschließungskonzept[1] für den Gesamtstandort konzipiert die Erschließung im Zusammenhang, auch für die Weinböhlaer Teilfläche.

In dem ursprünglichen Konzept erfolgte die Erschließung über eine Ringstraße, die weit in das Weinböhlaer Gebiet hineinführte und vom Kahlhügelweg als Fuß- und Radweg gequert wurde. Damit wurde eine kleinteilige Parzellierung möglich. Da sich zwischenzeitlich jedoch gezeigt hat, dass überwiegend eine Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Flächen besteht, wurde die Ringstraße aufgegeben. Die Erschließung erfolgt jetzt von der Köhlerstraße über nur eine Erschließungsstraße, die im Westen des Coswiger Teilgebietes verläuft und auf dem Kahlhügelweg zum Teil auf Weinböhlaer Gemarkung übergeht. Parallel des Kahlhügelweges führt die Straße nach Osten und endet in einer Wendeanlage. Damit werden sowohl die bereits verkauften Gewerbegrundstücke im Coswiger Westen angebunden, als auch die Möglichkeit zur Bildung großer zusammenhängender Grundstücke im Osten des Coswiger Gebietes und in Weinböhla erhalten.

Die Gemeinde Weinböhla stellt parallel zur vorliegenden Planung einen Bebauungsplan für die nördliche Teilfläche der ehemaligen Elektrowärme Sörnewitz auf. Die beiden Bebauungspläne ergänzen und bedingen sich in diesem Sinne räumlich und funktional und werden daher parallel bearbeitet und ausgelegt.

2.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ RECHTSLAGE/ PLANVERFAHREN

Für den Flächennutzungsplan (Stand 20.09.2005) der Stadt Coswig wurde am 22.02.2006 der Feststellungsbeschluss gefasst. Der Flächennutzungsplan ist derzeit zur Genehmigung eingereicht.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erarbeitet, da eine Erschließung der Gewerbebrache für die Entwicklung des Stadtteils, die Erschließungssicherheit vorhandener Betriebe und die Möglichkeit zur Neuansiedlung von Betrieben dringend erforderlich ist.

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplanentwurf als gewerbliche Baufläche dargestellt. An die gewerblichen Bauflächen grenzen östlich Flächen für den ruhenden Verkehr (Garagenanlagen) sowie Wohnbauflächen, südlich Kleingartenanlagen sowie gemischte Bauflächen und westlich gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen an. Nördlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Dem bisherigen Bebauungsplanverfahren lag ein Städtebaulichen Rahmenplan zugrunde, den die TLG Immobilien GmbH als Grundstückseigentümerin 1997 für das Gelände der ehemaligen Elektrowärme Sörnewitz (EWS) beauftragt hat. Ausgehend von der Tatsache, dass eine Bebauung des Coswiger Teils des EWS-Geländes aufgrund der Innerortslage problemlos nach § 34 BauGB vorgenommen werden kann, wird nur für die erforderlichen Verkehrsflächen zur

---

[1] Ingenieurbüro Hagstotz (2005): Erschließungskonzept zum Gewerbegebiet EWS, Vorplanung, in Bearbeitung

städtebaulichen Ordnung und Erschließung des Geländes ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Für das angrenzende Teilgebiet in Weinböhla dagegen ist aufgrund der Randlage ein qualifizierter B-Plan vorgesehen. Die beiden Gemeinden haben vereinbart, wegen der gemeinsamen Planungsziele zur Entwicklung des Altstandortes die Planverfahren zu den beiden B-Plänen zeitlich parallel aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan 'Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Neusörnewitz (ehem. EWS)' in Coswig wurde am 25.06.1997 vom Stadtrat der Stadt Coswig gefasst. In Weinböhla wurde die Aufstellung des B-Plans für den Teil Weinböhla im Juli 1997 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Februar/ März 1998 (für Weinböhla im Dezember 97/ Januar 98) statt.

Aufgrund geänderter Erschließungsvorstellungen wurde der Geltungsbereich zum Entwurf geringfügig modifiziert. In seiner Sitzung am 26.10.2005 hat der Stadtrat der Stadt Coswig den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung des Plans beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.11.2005 bis 13.01.2006 statt.

In seiner Sitzung am ..... hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig die Abwägung zu den im Planverfahren vorgetragenen Stellungnahmen vorgenommen und den Bebauungsplan 'Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Neusörnewitz (ehem. EWS)' als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die vorliegende Begründung gebilligt.

3.0 PLANGEBIET

3.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neusörnewitz, der sich im Norden des Gemeindegebietes der Stadt Coswig befindet und direkt an die Gemarkungsgrenze von Weinböhla grenzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst auf dem Gebiet der Stadt Coswig ca. 7.500 m².

Es wird begrenzt

- von der Köhlerstraße bzw. Gewerbegrundstücken im Süden,
- von Gewerbegrundstücken im Westen
- von der Gemeindegebietsgrenze zu Weinböhla im Norden und
- von Gewerbegrundstücken im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 534/26, 534/33, 537 sowie Teilflächen der Flurstücke 534/10, 534/11, 534/12, 534/19, 534/20, 534/23, 534/25, 534/31, 534/32 und 534/35 der Gemarkung Sörnewitz.

3.2 Topografie und Baugrund

Das Gelände ist eben und schwach nach Süden geneigt. Die topographische Höhe beträgt 105 – 107 m üNN. Für den Gesamtstandort wurden diverse Baugrund- bzw. Altlastenuntersu-

chungen durchgeführt, die im Anhang aufgeführt sind. Danach sind die Untergrundverhältnisse inhomogen. Das Regelprofil Auelehm – pleistozäne Terrassenschotter – Plänermergel wurde durch Abbautätigkeiten und Auffüllungen stark verändert. Die in der Gegend vorkommenden Tallehme wurden im Plangebiet weitestgehend abgebaut und durch anthropogene Auffüllungen ersetzt. Die Auffüllungen setzen sich u.a. aus Bauschutt und Asche zusammen und sind zwischen 0,40 und 3,60 m mächtig.[2]

Im Ergebnis des Baugrundgutachtens[3] von 2002 sind beim Bodenaufbau grob vier Schichten zu unterscheiden:

Schicht	**Böden**	**Wasserdurchlässigkeit**
Schicht 1	sandig-kiesig bis schluffig	durchlässig bis gering durchlässig
Schicht 2	Sande	wasserleitend
Schicht 3	Lehm/ Toniger Schluff	gering durchlässig bis wasserstauend
Schicht 4	Pläner/ Ton	---

Die Durchlässigkeitsbeiwerte werden grob mit Kf = 10(-5) ...10 (-4) m/s für die Sande und kf = 10^{-9} - 10^{-7} für die tonigen Schluffe angegeben. Unter Berücksichtigung üblicher Grundwasserschwankungen wird empfohlen, den Bemessungswasserspiegel ca. 1 m unter Gelände zu erwarten.

3.3 Historische Vornutzung des Plangebietes

Die industrielle Nutzung des Standortes begann Ende des 19. Jahrhunderts mit der Errichtung einer Steingut- und Porzellanfabrik durch die Gebrüder Heckmann. Um die Jahrhundertwende zum 20. Jh. begann mit der Gründung des Dampfziegelwerkes Sörnewitz, später als Wandplatten- und Dachsteinwerk Meißen weitergeführt, unmittelbar am Standort der Abbau von Lehm. Um 1914 bis ca. 1920 wurden Parfümeriewaren, Seifen und Schuhcreme produziert. Mit der Übernahme 1922 durch die Siemens-Schuckertwerke AG begann die Herstellung von elektrisch beheizten Geräten, die bis 1993 andauerte. In dieser Zeit entstanden auch eine Vernickelei und eine Spritzlackiererei. Von 1937 bis 1945 trat das Unternehmen in die Rüstungsproduktion ein.

In den 20er Jahren entstand südlich der Köhlerstraße eine Glasfabrik, die bis 1940 als Teilbetrieb des Steingut- und Porzellanwerkes Glas produzierte und dann der Liegenschaft des Siemenswerkes zugegliedert wurde. Aus einem Teil des Hochtemperaturbereiches entwickelte sich später die Grauguss-Gießerei und die Elektroschmelze des Sörnewitzer Elektrowärme.

3.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Auf dem ehemaligen EWS-Betriebsgelände im Coswiger Stadtgebiet wurden bereits Teilflächen an kleinere Firmen verkauft. Dabei handelt es sich um metallverarbeitende Betriebe, Versorgungsunternehmen, Fitnesscenter u.ä. Die meisten dieser Firmen nutzen die vorhandenen Ge-

---

[2] Quadriga Ingenieurbüro für interdisziplinäre Kommunikation GmbH (1999): Bericht zur Gefährdungsabschätzung Elektrowerk Sörnewitz GmbH Betriebsgrundstück Köhlerstraße 22 in 01640 Coswig

[3] BGU, Ing.-Büro für Geotechnik und Umweltschutz GmbH (2002): Baugrundgutachten, Boden- und Baugrundvorerkundung mit Gründungsberatung, Ehem. EWS, Köhlerstr. 22 in 01640 Coswig-Sörnewitz

bäude. Ca. 2/3 der Flächen sind derzeit noch zu entwickeln. Diese ungenutzten Flächen sind teilweise noch mit Produktionsgebäuden bebaut. Das zur Köhlerstraße orientierte ehemalige Hauptgebäude steht unter Denkmalsschutz, allerdings ist eine Nachnutzung des viergeschossigen Bauwerks aufgrund des Raumangebotes und des schlechten Bauzustandes schwierig. Die ungenutzten Gebäude sind aufgrund ihres Baualters und Bauzustandes nur bedingt erhaltenswert bzw. nachnutzbar. Diverse bauliche Anlagen wurden deshalb auch bereits abgebrochen. Die Freiflächen sind teilweise asphaltiert, geschottert oder in den Randbereichen durch Ruderalvegetation gekennzeichnet.

Der Plangeltungsbereich umfasst bis auf den Kahlhügelweg ausschließlich Flächen, die gegenwärtig bereits zur Erschließung der Gewerbeflächen genutzt werden. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Betriebsstraße, Teilflächen des Kahlhügelweges sowie den ehemaligen Feuerlöschteich, der als Regenrückhaltebecken ertüchtigt werden soll.

Umgebung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich südlich die Köhlerstraße leerstehende, denkmalgeschützte Produktions- und Lagergebäude der ehem. Glasfabrikation sowie Kleingartenanlagen. Westlich und östlich grenzen teils genutzte, teil brachliegende Gewerbegrundstücke an. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten sowie ein Vereinssportplatz und Stellplätze. Im Norden, an der Gemeindegrenze zu Weinböhla, grenzt das Plangebiet an den bereits beräumten Teil des ehem. Betriebsgeländes, für den parallel bzw. ergänzend ein Bebauungsplan für eine gewerbliche Nachnutzung aufgestellt wird.

Das Landschaftsschutzgebiet 'Nassau' liegt nördlich des EWS-Geländes in Weinböhla hinter dem Bahndamm sowie in ca. 500 m Entfernung südlich und westlich des Plangebietes.

3.5 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Beim Neuausbau der Köhlerstraße wurden bereits zwei Einfahrten in das Gebiet berücksichtigt, von denen die westliche für die Erschließungsstraße genutzt wird. Die vorhandene Erschließung innerhalb des ehemaligen EWS-Geländes ist durch großflächig mit Beton, Asphalt oder Schotter befestigte Flächen und ehemalige Betriebsstraßen gekennzeichnet, die ungeordnet im Plangebiet verlaufen. Darüber hinaus haben einige schon neu gebildete Flurstücke keinen Anschluss an die geplante Erschließungsstraße.
Z.Z. verfügen nur die Grundstücke an der Köhlerstraße über eine ordnungsgemäße öffentliche Erschließung. Der Kahlhügelweg ist für die Erschließung gewerblich genutzter Grundstücke nicht geeignet. Fuß- und Radwege sowie markierte Stellplatzflächen gibt es nicht. Eine Verbindung zwischen den Verkehrsflächen im EWS-Gelände und dem Kahlhügelweg existiert auch für Fußgänger nicht.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme stammen zum Großteil noch aus der Betriebszeit von EWS und werden heute noch genutzt. Sie verlaufen jedoch infolge der bereits vorgenommenen Grundstücksteilungen über Privatflächen. Die Dimensionierung und der Zustand dieser Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die stadttechnischen Anlagen des gesamten Geländes einschließlich der Flächen in Weinböhla müssen neugeordnet

und im öffentlichen Raum zusammen gefasst werden.
Das im EWS-Gelände neu errichtete Heizkraftwerk versorgt schon einige Betriebe mit Fernwärme und könnte auch für weitere gewerbliche Betriebe in Coswig und Weinböhla Versorgungsfunktion übernehmen.

4.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Gewerbegebiet

Zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt die Festsetzung eines 5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Da diese Flächen nicht von dem Eigenbetrieb Kommunale Dienste erworben werden, sondern in Privathand verbleiben, werden die darunter liegenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

4.2 Verkehrserschließung, Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt auf Coswiger Stadtgebiet über eine Straße, die von der Köhlerstraße zum Kahlhügelweg führt. Die Einfahrt wurde beim Ausbau der Köhlerstraße bereits vorgesehen und muss nur geringfügig angepasst werden. Diese Haupterschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 10,00 m festgesetzt, wobei Fahrbahnaufweitungen in Kurvenbereichen berücksichtigt sind (teilweise bis zu 11,50 m Breite). Die Fahrbahnbreite sollte entsprechend der gewerblichen Nutzung 6,50 m betragen. Einseitig ist ein kombinierter Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m auf der östlichen Straßenseite vorgesehen. Das geplante Regelprofil ist im Anhang dargestellt.

Auf Weinböhlaer Gemarkung wird die Erschließungsstraße parallel des Kahlhügelweges weitergeführt und endet in einer Wendeanlage. Diese Straße wird über einen zweiten Bebauungsplan, der den vorliegenden Coswiger Bebauungsplan ergänzt, gesichert.

Der Kahlhügelweg, der derzeit als durchgängige Straßenverbindung zwischen dem Neubaugebiet im Osten und dem Sportplatz Neusörnewitz im Westen entlang der Gemarkungsgrenze verläuft, soll für den durchgängigen Fahrverkehr abgehangen und im östlichen Teil als Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaut werden. Die durchgängige Fußgänger- und Radfahrerverbindung zwischen den Wohngebieten östlich und westlich des Gewerbegebietes sowie zu den Kleingärten und dem Sportplatz bleibt somit gesichert.

Von Osten kommend verläuft der Kahlhügelweg zukünftig als selbständiger Fuß- und Radweg und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' festgesetzt. Für die geplante Ausbaubreite von 3,00 m sind jedoch Teilflächen auf Weinböhlaer Gemarkung erforderlich, die in dem ergänzenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im mittleren Teil des Plangebietes verläuft der Fuß- und Radweg als Teil der geplanten Erschließungsstraße, deren Fahrbahn auf Weinböhlaer Flur angrenzt, und ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Um den Anliegern der Kleingärten und des Sportplatzes eine Straßenanbindung zu ermöglich, wird der Kahlhügelweg im westlichen Abschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim-

mung 'Verkehrsberuhigter Bereich' mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt. Für die geplante Breite der Verkehrsfläche sind, wie im östlichen Abschnitt, Teilflächen auf Weinböhlaer Gemarkung erforderlich und im angrenzenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

4.3 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum ist die gesonderte Anlage von öffentlichen Parkplätzen nicht vorgesehen. Auf der 6,50 m breiten Fahrbahn können jedoch im Bedarfsfall mit verkehrsrechtlichen Anordnungen Halte- und Parkmöglichkeiten ausgewiesen werden. Die notwendigen privaten Stellplätze der einzelnen Gewerbetreibenden sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Der ehemalige Feuerlöschteich soll als Regenrückhaltebecken ertüchtigt werden und wird daher als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Das Ver- und Entsorgungssystem soll ausgehend von der Köhlerstraße in der geplanten, öffentlichen Erschließungsstraße neu aufgebaut werden. Für die Erschließung des Planbereiches mit technischer Infrastruktur werden entsprechende Fach- und Realisierungsplanungen erforderlich. Die Vorplanung zum Erschließungskonzept befindet sich derzeit in Bearbeitung[4].

Trink-/ Löschwasser, Elektroenergie, Telekommunikation

In der Köhlerstraße liegen Trinkwasser, elektrische Energie und Telekommunikation an und eine Anbindung ist möglich. Einzelheiten werden im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

Im Zuge des Ausbaus der Köhlerstraße wurden die Trinkwasserleitungen erneuert, so dass der Grundschutz für Löschzwecke, der mit 3200 l/min für die Dauer von 2 Stunden festgelegt ist, gewährleistet werden kann. Dafür werden Hydranten in der Köhlerstraße vorgesehen. Für einen ersten Löschangriff kann Löschwasser aus der Trinkwasserleitung der geplanten Erschließungsstraße und dem Regenrückhaltebecken entnommen werden, das mit Dauerstau konzipiert ist.

Wärmeversorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist durch das ansässige Heizkraftwerk möglich.

Gasversorgung

In der Köhlerstraße liegt eine Gasleitung (DN 200 PE) an, an die zur Versorgung des Gebietes mit Erdgas angebunden werden kann.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße in den Mischwasserkanal in der Köhlerstraße.

---

[4] Ingenieurbüro Hagstotz (2005): Erschließungskonzept zum Gewerbegebiet EWS, Vorplanung, in Bearbeitung

Niederschlagswasser

Zur Klärung des Umgangs mit dem im EWS-Gelände anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Antrag auf wasserwirtschaftliche Stellungnahme[5], ein Hydrologisches Gutachten[6] zur Feststellung der Leistungsfähigkeit des Langen Graben sowie eine Entwässerungskonzeption[7] für das geplante Gewerbegebiet auf Coswiger und Weinböhlaer Gemeindegebiet erarbeitet. Diese Unterlagen dienen als Grundlage für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erlangung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Da aufgrund des Altlastenverdachts, der Bodenverhältnisse sowie des hoch anstehenden Grundwassers eine Versickerung nicht möglich ist, sind andere Lösungen erforderlich. Dabei wird nur das auf Dach- und befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Regenwasser berücksichtigt, die Entsorgung verunreinigten Regenwassers obliegt den Unternehmen selbst.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird in dem ehem. Feuerlöschteich, der zu einem Regenrückhaltebecken ertüchtigt wird, zurückgehalten. Die Fläche wird einschließlich eines 5 m breiten Bewirtschaftungsstreifens ringsum als Fläche für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Flächen sollten von dem Eigenbetrieb Kommunale Dienste übernommen werden. Aufgrund der nachfolgend beschriebenen gedrosselten Ableitungen wurde bei einem 5 jährigen Regenereignis ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 1750 m³ berechnet, welches in dem Regenrückhaltebecken gewährleistet werden kann. Aufgrund der Höhe des Abflusses wird das Becken wie bisher auch einen Dauerstau für Feuerlöschzwecke haben.

Das Regenrückhaltebecken erhält einen Anschluss an den neuen Regenwassersammler in der Erschließungsstraße und führt südlich der Köhlerstraße über den vorhandenen Mischwasserkanal (entwässerte früher Teile der Köhlerstraße und der EWS) in den Langen Graben (Elbgaustraße - Einleitstelle/ Bezugspunkt 1 gemäß Hydrologischem Gutachten). Hier erfolgt eine max. Einleitung von ca. 300l/s. Zusätzlich wird eine Niederschlagsmenge von ca. 100 l/s über einen vorhandenen Kanal nach dem Langen Graben zur Elbe abgeleitet.

Im Zuge der gesamten Rückhaltemaßnahmen ist eine Beräumung des verlandeten Langen Grabens (von Kraut und Schilf) notwendig, damit er seiner Funktion als Graben bzw. temporäres Fließgewässer wieder gerecht werden kann.

Mit der Abstimmung der Einleitmenge, dem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Langen Grabens und der Bestätigung der Entwässerungskonzeption durch das Regierungspräsidium Dresden, Umweltfachbereich (mit Schreiben vom 28.03.2006) sind die Voraussetzungen für eine Erlaubnisfähigkeit der geplanten Benutzungen gegeben.

Die vorhandenen Grundwasserstände wurden in dem Hydrologischen Gutachten ebenfalls untersucht. Eine Gefährdung vorhandener Bebauung durch eine Verschärfung der angespannten Grundwassersituation kann demnach ausgeschlossen werden.

---

[5] Ingenieurbüro Hagstotz (2005): Antrag auf wasserwirtschaftliche Stellungnahme zur Erschließung des ehemaligen Betriebsgeländes der Elektrowärme Sörnewitz (EWS)

[6] Dr. Dittrich & Partner, Hydro-Consult GmbH (2006): Hydrologisches Gutachten ‚Langer Graben'

[7] Ingenieurbüro Hagstotz (2006): Entwässerungskonzeption des Gewerbegebietes Coswig-Neusörnewitz (ehemalige EWS)

Das auf dem Weinböhlaer Teil des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser wird dort in einem neuen naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken im Grünbereich zurückgehalten und parallel des Bahndamms nach Westen in den Langen Graben abgeleitet.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

Da die geplanten Verkehrsflächen auch bisher für die Erschließung genutzt werden, sind sie bereits versiegelt. Der ehemalige Feuerlöschteich soll erhalten, jedoch als Regenrückhaltebecken ertüchtigt werden. Da es sich bei diesen Maßnahmen nicht um Eingriffe in Natur und Landschaft handelt, ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Erhaltenswerte Einzelbäume am Ufer des Teiches sind zur Erhaltung festgesetzt und müssen bei Absterben oder Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen an geeigneter Stelle ersetzt werden.

4.6 Immissionsschutz

In der Umgebung des Planbereichs befinden sich Wohngebäude und Kleingärten, die vor unzulässigen Schallimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm geschützt werden müssen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsbelastung auf der neuen Erschließungsstraße in Abhängigkeit von den noch vorzunehmenden Ansiedlungen auf den Freiflächen und auf den Flächen des angrenzenden Gewerbegebietes in Weinböhla gegenüber dem jetzt auf dem Betriebsgelände vorhandenen Verkehr ansteigen wird. Aufgrund des vorhandenen Flächenangebots bzw. der zu erwartenden Grundstückszuschnitte ist mit einer durchschnittlichen, in Gewerbegebieten typischen Verkehrsbelegung der neuen Straße zu rechnen. Nach Aussage des Schallgutachtens[8], das zum Schutz der Umgebung vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen für den Gesamtstandort erarbeitet wurde, führt die erhöhte Verkehrsbelegung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Immissionsbelastungen der schutzwürdigen Umgebung. Als wesentlich wird eine Pegelerhöhung um 3 dB angegeben, was einer Verdopplung der Verkehrsstärke auf der Köhlerstraße[9] bzw. die gleiche Verkehrsmenge auf der Erschließungsstraße wie auf der Köhlerstraße bedeuten würde und als unrealistisch anzusehen ist. Eine Zunahme um den kleinsten wahrzunehmenden Pegelunterschied von 1 dB würde die halbe Verkehrsmenge der Köhlerstraße auf der Erschließungsstraße erfordern, was ebenfalls nicht anzunehmen ist.

Die bereits ansässigen Betriebe in Coswig sind in dem Schallschutzgutachten mit ihren derzeitigen Emissionen erfasst (Bestandsschutz). Für die Bebauung der noch freien Restflächen im Coswiger Teil des Gewerbegebietes, die in Einzelverfahren nach § 34 BauGB genehmigt werden soll, wurde bei der Berechnung eine Immissionsreserve angenommen. Als maßgebliche Immissionsorte in der Umgebung werden die nächstgelegenen Wohnhäuser und Kleingärten angenommen.

---

[8] Müller BBM (2005): Schalltechnische Untersuchung der Gewerbegeräusche - Bebauungsplan ‚Ehem. EWS Neusörnewitz' Köhlerstraße 22 in 01640 Coswig, Bericht M63874/1

Für Kleingärten ohne Wohnrecht wird nach der Kommentierung des Länderausschusses für Immissionsschutz zur TA Lärm ein ausreichender Schutz angenommen, wenn ein Tagwert von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser Wert kann unter Einbeziehung der im Gutachten berücksichtigten 'Lärmreserve' für die noch ungenutzten Flächen eingehalten werden. Aufgrund der Lage der Kleingärten in unmittelbarer Nähe eines historischen Gewerbestandortes, muss von einer Vorbelastung der Flächen durch Gewerbelärm ausgegangen werden. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 würde den Bestand und eine Reaktivierung des Gewerbestandortes erheblich erschweren.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. den Kommentaren wird nachgewiesen. Beim Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

4.7 Altlasten

Das ehemalige Elektrowerk Sörnewitz ist insgesamt als Altstandort im Sächsischen Altlastenkataster unter der SALKA-Nr. 80200653 registriert.

In der Historischen Erkundung[10] des ehem. EWS-Betriebsgeländes wurde festgestellt, dass es sich bei einem Großteil der Flächen um Auffüllungsbereiche handelt. Als Altlastenverdachtsflächen aufgrund ihrer Vornutzung werden verschieden Flächen in der Umgebung des Geltungsbereiches dargestellt. Es wurden zahlreiche weitere Altlastenuntersuchungen zur Detaillierung dieser Vermutungen durchgeführt. Im Ergebnis stellen die im Boden vorhandenen Kontaminationen bei einer gewerblichen Nachnutzung keine Gefährdung für den Menschen dar. Dagegen wurden Kontaminationen des Grundwassers durch produktionstypische Lösungsmittel (LHKW) östlich der Erschließungsstraße an der Köhlerstraße festgestellt, die saniert werden müssen. Die Sanierungsuntersuchung steht kurz vor der Beendigung. Nach Abstimmung mit den Fachbehörden soll die Grundwassersanierung erfolgen. Die Erschließung des Areals ist allerdings von einer Altlastenfreistellung beim Regierungspräsidium Dresden abhängig.

Aufgrund der komplizierten Nutzungsgeschichte des Geländes und der eingeschränkt bekannten Aktivitäten auf diesem Gelände vor der Bebauung durch das Elektrowerk Sörnewitz kann ein Altlastenverdacht für keine Teilfläche ausgeschlossen werden. Daher wird der Geltungsbereich in Absprache mit dem Umweltamt, Abt. Altlasten beim Landratsamt Meißen als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die einzelnen Untersuchungen liegen dem Umweltamt beim Landratsamt Meißen sowie dem Regierungspräsidium Dresden, Umweltfachbereich vor und sind im Anhang aufgeführt.

---

[9] Nach Auskunft des Straßenbauamtes Meißen kann für die Köhlerstraße bei Ausbau zur S 80 neu als Prognosewert für 2015 eine Belegung von 1.500 Kfz in DTV (durchschnittlich täglicher Verkehr) angenommen werden.

[10] GICON GmbH (1997): Historische Erkundung für das Objekt ehem. Elektrowerk Sörnewitz GmbH in 01640 Coswig Köhlerstraße 22

5.0 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

Während der frühzeitigen Beteiligung 1997 und der Beteiligung 2005 wurden von den Trägern öffentlicher Belange Hinweise aus Sicht der Fachplanungen vorgetragen, die bei der weiteren Planung und Realisierung zu beachten sind.

Altlasten/ Bodenschutz

Die Erschließungs- und Bauarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen sind weiterhin durch ein altlastenerfahrenes Ingenieurbüro zu begleiten.

Vorsorgegrundsatz: Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)- unverzüglich den zuständigen Behörden (Landratsamtes Meißen, untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde und Regierungspräsidium Dresden/ Umweltfachbereich) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von bisher unbekannten Kontaminationsherden im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/ oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

Die Entsorgung der Aushubmassen/ kontaminierten Erdmassen ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren, welcher den oben genannten zuständigen Behörden zugeschickt wird.

(Landratsamt Meißen, Untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde, 15.12.2005)

Das im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach Oberboden und Bodenaushub zu erfassen, zwischen zulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Vermischung ist unzulässig.

Beeinträchtigungen des Oberbodens sind auf Grund seiner besonderen Funktionen gemäß § 1 BBodSchG zu vermeiden. Deshalb ist der zu Beginn von Bauarbeiten abgetragene Oberboden durch eine mietenförmige Zwischenlagerung abseits vom Baubetrieb für die Wiederverwendung zu sichern (vgl. DIN 18 300, Pkt. 3.4).

(Regierungspräsidium Dresden, Umweltfachbereich, 08.03.2006)

Denkmalschutz

Von der Maßnahme wird ein Kulturdenkmal der Architektur berührt (außerhalb des Geltungsbereiches, ca. 4 m westlich der Einmündung der Erschließungsstraße). Es handelt sich um das Objekt „Hauptgebäude" (= Haus I) des ehem. Elektrowerk Sörnewitz. Es ist Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 5a SächsDSchG.

(Landratsamt Meißen, Bauamt/ Untere Denkmalschutzbehörde, 15.12.2005)

Energieversorgung

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen befinden sich Anlagen der Stadtwerke Elbtal GmbH, die . bei den weiteren Planungen zu beachten sind. Für notwendige Änderungen am Anlagenbestand und die Planung der weiteren elektrotechnischen Erschließung bitten wir um Rücksprache und Abstimmung mit dem Sachgebiet Projektierung der betriebsführenden Geschäftsstelle der ESAG.

Bei Erstellung von Regelquerschnitten für die einzelnen Medienträger bitten wir um Reservierung von unterirdischem Bauraum (Trassenbreite 0,5 m x 0,8 m) in Gehwegbereichen bzw. in den Randbereichen geplanter Straßen.

(Stadtwerke Elbtal, ESAG Energieversorgung Sachsen Ost AG, 07.12.2005)

Entwässerung

Die geplanten Einleitungen von Niederschlagswasser in den Langen Graben und die Veränderung der Einleitung in die Elbe bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und § 7 WHG i.V.m. § 13 SächsWG, die mit aussagenfähigen Unterlagen (Einleitmenge, Angabe der Hoch- und Rechtswerte der jeweiligen Einleitstelle, Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers) bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Die abschließende Bewertung der geplanten Gewässerbenutzungen erfolgt im jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren.

Wer Arbeiten vornehmen will, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers zu besorgen ist, hat dies der zuständigen Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Regenrückhaltebecken bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 67 SächsWG.

Der Lange Graben ist im Rahmen der landesweiten sächsischen Biotopkartierung als Biotop ausgewiesen worden (Nr. 4847U043). Der im Plan Anlage 10 dargestellte Einleitungspunkt 3 befindet sich damit im Bereich dieser Biotopstruktur. Die Einleitpunkte 1 und 2 liegen außerhalb.

Da in der Entwässerungskonzeption (5. Zusammenfassung, S. 5, letzter Satz) von einer gefahrlosen „Ausuferung“ in die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgegangen wird, wäre die Zustimmung der Flächeneigentümer und -nutzer vorzulegen. Nur mit diesem Nachweis lässt sich ein zum späte-

ren Zeitpunkt absehbarer kompletter Gewässerausbau im Landschaftsschutzgebiet und ausgewiesenen Biotop ausschließen.

(Regierungspräsidium Dresden, Umweltfachbereich, 08.03.2006)

In Gewerbe- und Industriegebieten sind regelmäßig auch die wasserrechtlichen Indirekteinleitgenehmigungsbestimmungen für besonderes Abwasser zu beachten.

(Landratsamt Meißen, Untere Wasserschutzbehörde, 15.12.2005)

Feuerwehr/ Löschwasser

Die Löschwasserentnahmestelle muss, für jedes Gebäude, in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 to auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in Ihrer Breite, z.B. durch parkende Autos nicht eingeschränkt werden.

Sollten die vorh. bzw. neu zu ertüchtigende Regenrückhaltebecken zur Löschwasserversorgung mit genutzt werden, so ist zu diesen eine Feuerwehrzufahrt entspr. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie eine Saugstelle zu errichten.

(Landratsamt Meißen, Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen, 15.12.2005)

Gasversorgung

Der Leitungsbestand der vorhandenen Niederdruckgasleitung DN 200 PE in der Köhlerstraße ist zu beachten.

(Stadtwerke Elbtal, Gasversorgung Sachsen GmbH, 22.11.2005)

Grundwasser

Sollten im Gebiet Grundwasserbeobachtungsrohre angetroffen werden, sind diese vor jeder Beeinträchtigung zu schützen.

(Staatliches Umweltfachamt Radebeul, Wasser 12.03.1998)

Straßenplanung

Die erforderliche Zufahrt der Erschließungsstraße auf die Köhlerstraße (K 8015) ist bereits vorhanden und muss nur geringfügig angepasst werden. Rechtzeitig vor der Ausführung dieser Änderungen sind unserem Amt bzw. dem Landkreis Meißen als Baulastträger der Kreisstraßen aussagefähige Planungsunterlagen darüber zur Stellungnahme vorzulegen. Dabei sind Eingriffe in den Straßenkörper der K 8015 zu vermeiden.

(Straßenbauamt Meißen, 29.11.2005)

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, informieren. Dafür steht den Tiefbaufirmen die kostenlose Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel" der "Deutschen Telekom AG zur Verfügung.

(Deutsche Telekom AG, 14.11.2005)

Vermessung

Entsprechend § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungsgesetz - SächsVermG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2003 (SächsGVBLS. 121), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (SächsGVBL S. 245, 265) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere stellt es eine Ordnungswidrigkeit dar, unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einzubringen, zu verändern, unkenntlich zu machen oder zu entfernen. Eine Ordnungswidrigkeit oder der Versuch einer Ordnungswidrigkeit können mit einer Geldbuße geahndet werden. (§26 SächsVermG).
Vermessungsmarken sind Raumbezugsfestpunkte (Punkte des Trigonometrischen Festpunktfeldes - RBP), des Aufnahmepunktfeldes (AP) sowie des Nivellementpunktfeldes (NivP). Im Plangebiet befinden sich zahlreiche AP. Deren genaue Lage kann bei Bedarf im VA Großenhain erfragt werden. Im Plangebiet befinden sich keine RBP und NivP. Auch aus Gründen der Sicherung des Grundeigentums und unter Beachtung der Planungssicherheit sollten bei der Umsetzung der Planung gefährdete Grenzmarken durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

(Staatliches Vermessungsamt Großenhain, 07.12.2005)

6.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	7.510 m²
davon:		
Gewerbegebiete:	ca.	790 m² (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
Ver- und Entsorgungsflächen	ca.	1.965 m²
Verkehrsflächen:	ca.	4.755 m²
- davon Rad- und Fußweg	ca.	145 m²
- davon Verkehrsberuhigte Fläche	ca.	290 m²

7.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Erschließung der Gewerbefläche nimmt die Stadt Coswig selbst vor. Eine Förderung der Erschließungsmaßnahmen durch das Regierungspräsidium Dresden ist vorgesehen.

8.0 VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ..... durch den Stadtrat der Stadt Coswig als Begründung zum Bebauungsplan 'Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Neusörnewitz (ehem. EWS)' gebilligt.

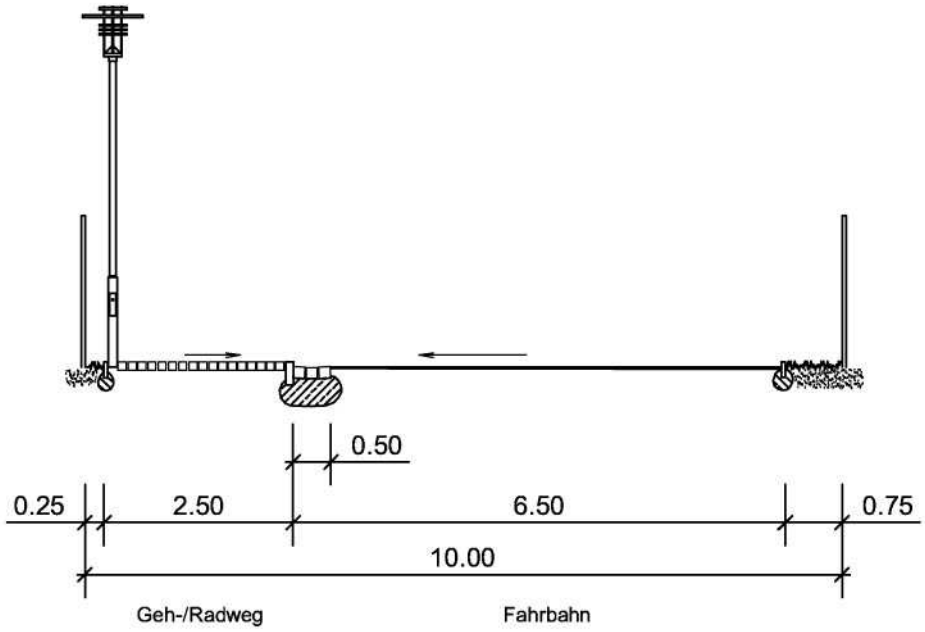
Coswig, den .....

....

(Oberbürgermeister) (Stadtrat)

9.0 GUTACHTEN

- GICON GmbH (1997): Historische Erkundung für das Objekt ehem. Elektrowerk Sörnewitz GmbH in 01640 Coswig Köhlerstraße 22
- Geocontrol Umwelttechnische Beratung Gera GmbH (1998): Bericht zur Schätzung II
- Quadriga Ingenieurbüro für interdisziplinäre Kommunikation GmbH (1999): Bericht zur Gefährdungsabschätzung Elektrowerk Sörnewitz GmbH Betriebsgrundstück Köhlerstraße 22 in 01640 Coswig
- BGI-Ingenieurgesellschaft mbH (2002): Detailuntersuchung für die in TLG-Besitz befindlichen Teilflächen des ehemaligen EWS Neusörnewitz
- BGU, Ing.-Büro für Geotechnik und Umweltschutz GmbH (2002): Baugrundgutachten, Boden- und Baugrundvorerkundung mit Gründungsberatung, Ehem. EWS, Köhlerstr. 22 in 01640 Coswig-Sörnewitz
- Müller BBM (2005): Schalltechnische Untersuchung der Gewerbegeräusche - Bebauungsplan ‚Ehem. EWS Neusörnewitz' Köhlerstraße 22 in 01640 Coswig, Bericht M63874/1
- Ingenieurbüro Hagstotz (2005): Erschließungskonzept zum Gewerbegebiet EWS, Vorplanung, in Bearbeitung
- Ingenieurbüro Hagstotz (2005): Antrag auf wasserwirtschaftliche Stellungnahme zur Erschließung des ehemaligen Betriebsgeländes der Elektrowärme Sörnewitz (EWS)
- Ingenieurbüro Hagstotz (2006): Entwässerungskonzeption des Gewerbegebietes Coswig-Neusörnewitz (ehemalige EWS)
- Dr. Dittrich & Partner, Hydro-Consult GmbH (2006): Hydrologisches Gutachten ‚Langer Graben'

10.0 ANLAGEN

Gestaltungsvorschlag Erschließungsstraße
(Regelquerschnitt)