

STADT COSWIG

BEBAUUNGSPLAN 'AM LANGEN GRABEN'

BEGRÜNDUNG

STAND: 26.05.2004/ aktualisiert 18.11.2004

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

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

INHALT

1.	VORBEMERKUNG	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	3
2.	RECHTSLAGE/ PLANVERFAHREN	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
4.	PLANGEBIET	7
4.1	Lage in der Stadt	7
4.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	8
4.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	8
4.4	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	8
4.5	Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	9
5.	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
5.1	Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Verkehrerschließung	10
5.3	Ruhender Verkehr	11
5.4	Ver- und Entsorgung	11
5.5	Grünflächen	12
5.6	Belange von Natur und Landschaft	13
5.7	Altlasten	13
5.8	Immissionsschutz	14
5.9	Gestalterische Festsetzungen	16
6.	HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN	16
7.	FLÄCHENBILANZ	17
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES B-PLANES	18
9.	VERFAHRENSVERMERK	18
10.	GUTACHTEN	19
11.	ANLAGEN	20

1. VORBEMERKUNG

1.1 Allgemeines

Die Stadt Coswig mit dem Ortsteil Neusörnnewitz liegt zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Stadt Meißen an der Elbe und hat ca. 22.628 Einwohner (Stand: 31.12.2002, Hauptwohner). 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 durchgrünter Elbhänge an.

Coswig gehört dem Landkreis Meißen an und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Coswig ist Anfang des 12. Jahrhunderts als Rundplatzdorf entstanden. Bronzezeitliche Grabfunde weisen auf eine bereits vorgeschichtliche Besiedlung hin. Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Acker- und Weinbaudorf zu einem Industrieort. 1939 erhielt Coswig als Zusammenschluss mehrerer Dörfer die Stadtrechte. Das Dorf Sörnnewitz wurde im Zuge einer Verwaltungsreform ein Ortsteil der Stadt Coswig. Zu dieser Zeit wurden auch die industriellen Ansiedlungen in Neusörnnewitz an der Fabrikstraße und an der Köhlerstraße gegründet. Neusörnnewitz entwickelte sich aus der Ansiedlung der ehemaligen Siemenswerke. Dabei entstand in unmittelbarer Nachbarschaft der Industriebauten eine Wohnbebauung mit städtischem Charakter.

Neusörnnewitz liegt im Nordwesten von Coswig und ist ca. 3 km vom Stadtzentrum Coswig und 1,5 km von der Stadtgrenze zu Meißen entfernt. Der Stadtteil hat ca. 1.602 Einwohner (Stand: 31.12.2002). Die Mischung von Wohnen und Arbeiten prägt den Stadtteil auch heute. Auf dem Gelände des ehem. Elektrowerkes Sörnnewitz haben sich einige kleinere Firmen angesiedelt. Um das Gelände neu zu ordnen und zu einem attraktivem Gewerbegebiet zu entwickeln, wird derzeit für Teilflächen ein Bebauungsplan erarbeitet.

Im Plangebiet 'Am Langen Graben' in Neusörnnewitz, das früher als Schießplatz genutzt wurde, soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Das Gelände befindet sich im Eigentum der Bienenwirtschaft Meißen GmbH, die auch als Erschließungsträger auftritt. Die Erschließung ist über den Erschließungsvertrag v. 27.02.2004 mit der Stadt Coswig geregelt.

Auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Coswig wurde das Plangebiet im Jahr 2003 um ein Drittel reduziert.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanung soll durch die Bereitstellung von einerseits hochwertigem, andererseits bezahlbarem Wohnbauland die Einwohnerzahl in Coswig stabilisiert werden. Um einer weiteren Abwanderung vorzubeugen, muss Wohnbauland für verschiedene Ansprüche angeboten werden. So müssen im Gegenzug zu der Vielzahl von Wohnungen in Plattenbaugebieten vorrangig Eigenheimstandorte entwickelt werden.

Die Stadt Coswig verfügt über zahlreiche brachgefallene, ehemals in Teilen gewerblich genutzte

Flächen. Einer Erschließung dieser Flächen und damit einer inneren Verdichtung, u.a. zur Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur, wird der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft gegeben.

Das Plangebiet 'Am Langen Graben' liegt im Nordwesten des Stadtteiles Neusörnwitz zwischen dem Kahlhügelweg und einer Obstplantage. Es wurde zwischen 1912 und 1914 als Schießplatz für Jägerkaserne Zaschendorf gebaut. Bis Mitte der 80er Jahre wurde die Anlage mit sieben Schießbahnen, Kugelfängen sowie einigen Gebäuden genutzt, danach verfiel sie. Das Gelände wurde 1990 von der Bienenwirtschaft Meißen erworben, die baulichen Anlagen wurden zurückgebaut, die Altlasten im Hinblick auf eine künftige Wohnnutzung saniert, die Fläche gerodet sowie Wälle und Gräben beseitigt. In Übereinstimmung mit der Stadt Coswig soll die brachliegende Fläche als Eigenheimstandort entwickelt werden.

Durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern (ca. 25 Häuser) auf sehr großzügigen Grundstücken (Mindestgröße 600 m²) soll die vorhandene Bebauung ergänzt und ein Ortsrand zur Landschaft hin gestaltet werden. Im Zuge der Bebauung wird auch der ehem. Westwall, der sich im Westen des Plangebietes befindet und in den Besitz der Stadt übergehen soll, als Abgrenzung zur Landschaft entwickelt.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Coswig wurde am 29.05.2002 beschlossen und enthält ein Stadtteilkonzept für Neusörnwitz. Der Stadtteil wird darin als Gemengelage charakterisiert, in dem die Chancen des Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten genutzt und die Konflikte soweit möglich abgestellt werden sollen. Dadurch soll einem weiteren Bevölkerungsverlust entgegengewirkt werden. In den letzten 10 Jahren war insbesondere Rückgang des Anteils von Kindern und Jugendlichen ist dramatisch. Die Potentiale des Stadtteils wie gute Verkehrsanbindung, neue gewerbliche Bauflächen und starke Durchgrünung sollen genutzt und die Attraktivität insbesondere für junge Familien erhöht werden. Entwicklungsziel für den Bereich Wohnen ist die Konzentration auf die Sanierung vorhandener Bausubstanz und die Schließung von Baulücken. Die schon seit längerem geplante Wohnbaufläche am Langen Graben, durch die die Sanierung und Wiedernutzung einer Brachfläche ermöglicht wird, soll sich maßvoll in das Stadtgefüge eingliedern und eine klare Grenzen des bebauten Bereiches definieren. Daher erfolgte eine Begrenzung der bebaubaren Fläche auf die Höhe der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen auf der grünen Wiese soll im Gegenzug nicht erfolgen.

2. RECHTSLAGE/ PLANVERFAHREN

Am 17.12.1997 hat der Stadtrat Coswig den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den ehemals 4,7 ha, nunmehr ca. 2,8 ha großen Wohnbaustandort gefasst. Der Entwurf zur Auslegung wurde durch das Büro für Stadtplanung K. Lässig erarbeitet. Die erste Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 16.03.1998 bis zum 17.04.1998. Da im Ergebnis der Auslegung Änderungen bzw. Ergänzungen, insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen, erforderlich wurden, erfolgte eine zweite öffentliche Auslegung vom 22.01. bis zum 23.02.2001.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde u.a. die Bebauungsdichte erheblich reduziert und damit eine erneute Auslegung des geänderten Plans erforderlich. Die verkürzte öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.11. bis zum 30.11.2001.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Coswig ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, in dem aufgrund der Bevölkerungsentwicklung u.a. für das Plangebiet eine Verringerung der Bauflächen zugunsten von Grünflächen vorgesehen ist. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich entscheidend verkleinert. Für die daraufhin erforderliche erneute Auslegung des geänderten Plans wurde der Auslegungsbeschluss am 25.02.2004 im Stadtrat der Stadt Coswig gefasst. Die Auslegung und parallel die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt vom 05.04. bis zum 19.04.2004.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geringfügige Änderungen der Textlichen Festsetzungen in einem eingeschränkten Verfahren gem. § 3 (3) i.V. m. § 13 BauGB mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange und dem Eigentümer der Plangeltungsbereichsfläche abgestimmt.

Zur Beteiligung der gem. § 13 Nr. 2 von den o.a. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung betroffenen Bürger (Nachbareigentümer, -mieter und -pächter) wird in der Zeit vom bis2005 eine öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs durchgeführt. (wird ergänzt)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 ist die Stadt Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadt hat damit die Aufgabe, sich in ihrer Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen und unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Erfordernisse des Verdichtungsraums zu entwickeln. Darüber hinaus liegt Coswig im Verdichtungsraum Dresden, im potentiellen oberzentralen Kooperationsraum (Region Dresden) und an der überregionalen Verbindungachse Dresden-Leipzig

Nach der Übergangsregelung des LEP gelten jedoch bis zur Anpassung der Regionalpläne an den neuen LEP die im LEP 1994 und den jeweiligen Regionalplänen getroffenen Festlegungen zur zentralörtlichen Einstufung fort. Im LEP 1994 war Coswig als Siedlungsschwerpunkt mit der Funktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Zentrale Orte bieten aufgrund der Konzentration von Gewerbe, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen gute Voraussetzungen für eine erweiterte Siedlungstätigkeit über den Eigenbedarf hinaus. Weiterhin war Coswig im Verdichtungsraum und an einer regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Bereich des schienegebundenen Nahverkehrs dargestellt.

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, der seit Mai 2001 rechtskräftig ist, geht bis zum Jahre 2015 von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in der Region aus. Dem kann nur durch eine Verhinderung von Abwanderung und entsprechende Wanderungsgewinne durch die Attraktivierung der Gemeinden z.B. durch die Schaffung von Arbeitsplätzen entgegengewirkt werden. Ziel der Regionalplanung ist eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl.

Es soll angemessener Wohnraum für alle Einkommensgruppen bereit gestellt werden und dafür sind die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Stadt Coswig muss aufgrund des hohen Anteils von Geschosswohnungsbau auch Eigenheimstandorte anbieten können, um ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu erreichen. Durch ein Angebot an attraktivem und preiswertem Wohnbauland soll die Abwanderung aus den Plattenbaugebieten zum Teil aufgefangen und damit die Einwohnerzahl stabilisiert werden.

In der Darstellung des Regionalplans grenzt das Plangebiet im Westen an das Landschaftsschutzgebiet 'Nassau', einen Regionalen Grünzug, an ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coswig befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Offenlage des Entwurfs v. 31.08.2003 erfolgte im Herbst 2003. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise erfolgt z.Z. eine Überarbeitung; das erneute Beteiligungsverfahren ist für den Herbst 2004 vorgesehen. In diesem Rahmen ist eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose und die weitere Reduzierung von im Entwurf ausgewiesenen Wohnbauflächen, für die noch keine Planungen anhängig sind, vorgesehen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und im Westen als Grünfläche dargestellt. Die Ausweisungen für diesen Standort sind in den Stellungnahmen der für Raumordnung und Regionalplanung zuständigen Träger öffentlicher Belange während des letzten Beteiligungsverfahrens im Herbst 2003 nicht bemängelt worden und sollen auch in der überarbeiteten Fassung 2004 beibehalten werden.

Der Bebauungsplan steht damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und entspricht den örtlichen Zielsetzungen für die weitere Planung im Stadtgebiet:

- Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Bereitstellung von preiswertem und hochwertigem Wohnbauland, Minimierung des Erschließungsaufwandes
- funktionelle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur, vor allem im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen und des ÖPNV,

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung - Entwicklung teilerschlossener innerstädtischer Bauflächen und ehemals gewerblich genutzter Flächen vor Neuerschließung
- Wahrung landschaftlicher Reize.

Das Ziel einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl soll durch die Bereitstellung von preiswertem und hochwertigem Wohnbauland im Stadtgebiet erreicht werden. Analysen der Abwanderungen haben ergeben, dass neben dem Wegzug in die alten Bundesländer auch der Umzug in die benachbarten Städte einen großen Anteil ausmacht. Dabei spielen Umzüge in Eigenheime eine große Rolle.

Der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept prognostizierte Entwicklungsbedarf bis 2015 beträgt ca. 1.460 Wohneinheiten, davon ca. 235 WE in den Ortsteilen Brockwitz, Sörnewitz und Neusörnewitz. Davon werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan ca. 25 WE ermöglicht.

Der Bedarf ergibt sich u.a. aus der erwarteten Verkleinerung der Haushalte von 2,2 Einwohnern je Haushalt auf 2 EW/HH und damit einer steigenden Haushaltszahl. Die für diesen Entwicklungsbedarf erforderlichen Flächen sollen durch Lückenbebauung (ca. 998 WE), die Umsetzung der rechtskräftigen und erschlossenen Plangebiete (110 WE) im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (ca. 218 WE) und darüber hinaus kleinere Neuausweisungsflächen (ca. 134 WE) bereitgestellt werden¹. Im Gegenzug wird für das Wohngebiet an der Dresdner Straße ein Rückbau von ca. 490 WE vorgesehen.

Diese Bedarfsprognose wird ebenfalls im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplans fortgeschrieben und aktualisiert werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß insbesondere der Bedarf für Eigenheime sich nicht wesentlich reduzieren wird.

Für die Stadt Coswig wurde parallel zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan erarbeitet, der als Grundlage für den Flächennutzungsplan dient. Darin ist für den im Westen an das Plangebiet angrenzenden 'Langen Graben' eine Renaturierung und standortgerechte Bepflanzung vorgesehen.

4. PLANGEBIET

4.1 Lage in der Stadt

Neusörnewitz befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebietes Coswig, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Es ist über die Köhlerstraße an Coswig, Meißen und Weinböhla angebunden.

Durch den geplanten Neubau der S 84-neu im Südwesten von Neusörnewitz wird eine erhebliche Entlastung des Ortsteils und des Plangebietes erwartet, da der Durchgangsverkehr damit aufgehoben wird.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Neusörnewitz und grenzt direkt an Obstplantagen.

¹ vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Coswig, Stand 31.08.2003

4.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 518/3 und 518/4 der Gemarkung Sörnewitz.

Es wird begrenzt:

- im Süden von der Köhlerstraße (K 8015),
- im Westen von der Böschung des 'Langen Grabens' und dem Landschaftsschutzgebiet 'Nassau',
- im Norden von der Restfläche des ehem. Schießplatzes (ca. 10 m im Norden der östlich angrenzenden Flurstücksgrenze 525c und 525/2),
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der privaten Wohnbebauung am Kahlhügelweg.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

4.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der regionalgeologischen Einheit des jungpliozänen Elbtals. Das Gelände ist relativ eben auf einer Höhe von 105,7 bis 106,8 m üNN im Bereich der bereits grob geplanten Fläche.

Der Untergrund setzt sich wie folgt zusammen:

- 0,7 - 1,8 m Auffüllung, schluffiger Sand, tw. humös
- bis ca. 4,5 m Fein- bis Mittelsand, teilweise schluffig, pleistozäner Tallem
- tiefer als 4,5 m pleistozäner Flusssand bis Flusskies

Der Grundwasserstand liegt bei etwa 3,10 – 3,60 m unter Terrain. Die Durchlässigkeit des Bodens liegt zwischen $k_f 5 \times 10^{-5}$ und 5×10^{-7} und ist damit für die Versickerung von Regenwasser geeignet²

4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Gelände wurde rund 70 Jahre als Militärschießplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Im Vorfeld der Entwicklung des Standortes wurden die baulichen Anlagen abgebrochen und die Altlasten saniert. Der Bewuchs aus Robinien, Pappeln und Ahorn wurde zur Bauvorbereitung gerodet und die Fläche eingeebnet.

Östlich des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke, nordöstlich ein Vereinssportplatz, Kleingärten und daran angrenzend das Gewerbegebiet des ehem. EWS. Die Köhlerstraße im Süden ist straßenbegleitend mit Wohnhäusern bebaut. Westlich befinden sich der Bach 'Langer Graben' und große Obstplantagen, die im Landschaftsschutzgebiet 'Nassau' liegen.

Die geplante Ortsumfahrung (3. Bauabschnitt der Staatsstraße S 84-neu) verläuft ca. 250 südwestlich des Planbereichs.

² 9/ IBU Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik (2004): Baugrundvoruntersuchung und Einschätzung der natürlichen Versickerungseignung des Bodens, Gutachterliche Stellungnahme

4.5 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Der Planbereich selbst ist gegenwärtig noch nicht erschlossen. In der Köhlerstraße liegen alle Medien an.

Ein ÖPNV-Anschluss ist mit der Haltestelle Sörnowitz, Elbgaustraße der Buslinie 411 und 402 in der Köhlerstraße ca. 250 m entfernt vorhanden. Damit bestehen Anschlussmöglichkeiten nach Coswig, Meißen, Weinböhla und Niederau.

Der Bahnhof Neusörnowitz befindet sich in ca. 400 m Entfernung und stellt die Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr dar.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung, die langfristig realisiert werden soll, verläuft ca. 180 m nördlich des Plangebietes und bindet in den Kahlhügelweg ein. Diese Verbindung ist Bestandteil des Radwegenetzes der Stadt Coswig und soll u.a. an den Bahnhof Neusörnowitz anbinden.

Der Stadtteil verfügt über einige kleinere Einkaufsmöglichkeiten, einen Supermarkt gibt es nicht. Darüber hinaus gibt es in Neusörnowitz eine Kindertagesstätte, die nächste Grundschule befindet sich in Brockwitz, ca. 3,5 km entfernt.

5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coswig sieht den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche und im Westen als Grünfläche vor. Die Bauflächen des Plangeltungsbereiches werden demzufolge als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund des in der Regel großen Platzbedarfs für derartige Einrichtungen und zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit ca. 25 Einzelhäusern vor.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der die Gebäudelänge auf 12 m begrenzt wird. Dadurch sollen in Verbindung mit der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² lange Gebäuderiegel vermieden werden. Der seitliche Grenzabstand nach Sächsischer Bauordnung ist einzuhalten.

Die Geschossigkeit wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich zu der Geschossigkeit wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um trotz der möglichen ein- oder zweigeschossigen Bauweise im überwiegenden Teil des Plangebietes ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Gestaltungsspielräume, die durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der zulässigen Dachneigung gegeben sind, werden durch die Festsetzung von max. zulässigen Traufhöhen (4,2 m) ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt. Dadurch wird gesichert, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht wird und somit ein- und zweigeschossige Häuser nur einen geringen Spielraum in der Trauf- und Firsthöhe aufweisen. Zusätzlich wird der Sockel auf max. 0,5 m über dem mittleren Straßenniveau zugelassen, um ortsuntypische lange Eingangstreppe zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 begrenzt, um eine aufgelockerte und durchgrünte

Bebauung zu gewährleisten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch notwendige Garagen und Stellplätze wird bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Um ausreichende Flexibilität, aber auch eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, werden die Baufelder soweit möglich für mehrere Grundstücke, aber mit einer geringen Tiefe festgesetzt. Einzelbaufelder werden nur in städtebaulich exponierten Lagen, d.h. im Einmündungsbereich zur Köhlerstraße, im Bereich der geplanten Straßenaufweitung und an dem Wendepunkt im Norden des Baugebietes ausgewiesen.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Eingrünung des Baugebietes wird die Firstrichtung sowohl längs als auch quer zur Straße zugelassen. Eine Ausnahme bilden zwei Baufelder an der Straßenaufweitung zur Gliederung der langgestreckten Bebauung sowie die vier Baufelder am Wendepunkt. An diesen prägnanten Stellen ist jeweils eine Hauptgebäudeorientierung vorgegeben, um in Zusammenhang mit der Stellung der Baufelder einen städtebaulichen Rahmen vorzugeben.

Garagen und Carports sind in den Bauflächen WA 1 (am Wendepunkt) und WA 3 und 4 (an der Einmündung zur Köhlerstraße) aufgrund der Begrenzung in Einzelbaufeldern auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nur zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Bauflucht zugelassen. Damit werden die städtebaulich erwünschte durchgehende Vorgartenzone und die großzügigen rückwärtigen Gartenflächen weiterhin gesichert. In der Baufläche WA 2, für die durchgehende überbaubare Flächen von ausreichend Länge festgesetzt sind, wird die Zulässigkeit von Carports und Garagen auf die überbaubaren Flächen beschränkt.

Je Wohngebäude werden max. zwei Wohneinheiten einschließlich Einliegerwohnung zugelassen, um den Charakter einer Eigenheimsiedlung zu wahren.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes wird durch die Bienenwirtschaft Meißen GmbH als Erschließungsträger durchgeführt. Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt von der Köhlerstraße (K 8015), die 2002 neu ausgebaut wurde. Die Einmündung der Erschließungsstraße für das Wohngebiet wurde berücksichtigt.

Die Erschließung erfolgt über eine ca. 250 m lange Stichstraße mit Wendepunkt. Die Straßenverkehrsfläche und der Wendepunkt sind für die Befahrung mit Müll- und Rettungsfahrzeugen dimensioniert. Die Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' gem. PL 6.3 der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung entspricht nicht einer verkehrsrechtlichen Anordnung der Verkehrszeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung, sondern legt auf der Ebene des Bebauungsplans die Fläche fest, innerhalb derer die Verkehrsfläche nach einer gesonderten Erschließungsplanung ausgebaut werden kann. Mit der Festsetzung 'verkehrsberuhigter Bereich' wird geregelt, dass hier keine 'normale' Erschließungsstraße im Sinne einer Sammel- oder Durchgangsstraße entstehen soll.

Für die Stichstraße im Baugebiet Am Langen Graben ist vorgesehen, die Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m niveaugleich auszubauen. Ca. 1,5 m werden durch eine Pflasterrinne abgetrennt, jedoch erfolgt damit keine Unterteilung in Geh- und Fahrflächen. Die Aufstellung von

Feuerwehrfahrzeugen ist bei dieser Straßenbreite ohne zusätzliche Aufstellflächen möglich. Der vorgeschlagene Ausbauquerschnitt ist in der Anlage und auf dem Gestaltungsplan dargestellt. Details des Straßenausbaus werden im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließungsplanung geklärt.

Im Interesse einer flexiblen Handhabung des B-Plans wird das Straßenprofil jedoch nicht rechtlich bindend festgesetzt. Ob die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nachfolgend im verkehrsrechtlichen Sinn als 'Tempo-30-Zone' oder als 'verkehrsberuhigter Bereich' angeordnet wird, obliegt einer gesonderten Entscheidung. Für den verkehrsberuhigten Bereich i.S. der StVO ist ein entsprechender Ausbauplan mit separater Parkplatzkennzeichnung usw. erforderlich.

Zur Öffnung des Plangebietes nach Norden wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgehend vom Wendepunkt ein Fußweg gesichert. Dieser ermöglicht ein Betreten sowie eine Unterhaltung der sich anschließenden Grünfläche, die jedoch in privatem Besitz verbleibt und nicht gestaltet wird.

5.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Garagen, Carports bzw. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zur Minimierung der versiegelten Fläche soll jeweils die Zufahrt zu den Garagen so angelegt werden, dass sie als Stellplatz genutzt werden kann.

Das Parken im Straßenraum ist nur vereinzelt möglich, Besucherparkplätze werden innerhalb nach den Festlegung der gesonderten Erschließungsplanung auf der Fahrbahnfläche markiert. Der Ausbauentwurf sieht zwei öffentliche Parkplätze am Anfang der Erschließungsstraße und zwei weitere innerhalb der Straßenaufweitung vor. Mit vier Besucherparkplätzen für ca. 25 Wohneinheiten ist der Bedarf, der mit ca. 10 % angenommen wird, ausreichend abgedeckt.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Wasserversorgung

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung wurde bereits ein Anschluss in der Köhlerstraße verlegt. Die Feuerlöschreserve für das Planungsgebiet von 800 l/min bei einer Löschdauer von 2 Stunden muss ebenfalls gewährleistet sein.

5.4.2 Wärme-/ Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme könnte technisch durch die Fernwärme Sörnewitz (FWS GmbH und Co KG) erfolgen, jedoch ist die relative Anschlussdichte durch eine Einfamilienhausbebauung zu gering.

Laut Aussage der Stadtwerke Elbtal GmbH, Abt. Gas kann das Plangebiet über die Köhlerstraße mit Erdgas versorgt werden. Ein Anschlussstutzen wurde im Rahmen des Ausbaus der Köhlerstraße bereits gelegt. Die konkreten Anschlussmöglichkeiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

5.4.3 Energieversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektroenergie versorgt werden. Eine Umspannstation ist wahrscheinlich nicht erforderlich, da über einen bestehenden Trafo Ecke Kahlhügelweg die Versorgung ge-

sichert werden kann.

5.4.4 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung kann gesichert werden.

5.4.5 Entwässerung

Über den Mischwasserkanal in der Köhlerstraße kann das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der Straße abgeleitet werden.

Die in dem Baugrundgutachten von 1992³ festgestellten Lockergesteinsschichten aus Tallehm, Tal- und Flusssanden weisen überwiegend eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf. Darüber hinaus sind die Grundstücke relativ groß, so dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist und festgesetzt wird. Die Studie wurde mit Gutachten v. IBU⁴ v. 30.04.2004 aktualisiert und damit der grundsätzliche Versickerungsnachweis für das Gelände erbracht. Die ermittelten k_f -Werte liegen zwischen 5×10^{-5} und 5×10^{-7} . Aufgrund des vorgefundenen Grundwasserflurabstandes wird die Versickerung über belebte Bodenschichten mit einem Mulden-Rigolen-System empfohlen, das zugleich eine natürliche Reinigung des Wassers vornimmt. Nach der überschläglichen Ermittlung des Gutachtens wird für ca. 100 m² versiegelte Fläche eine Mulden-Rigole mit einer Sickerfläche von ca. 14 m² erforderlich und dementsprechend festgesetzt. Eine Systemskizze zum Aufbau befindet sich im Anhang. **Ein Anschluss des Überlauf der Versickerungsanlagen an den Mischkanal ist möglich.**

Aufgrund der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen vom 12.09.2001 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung nicht erforderlich, wenn sie auf dem eigenen Grundstück erfolgt und die schadlose Versickerung nachgewiesen werden kann. Dieser Nachweis muss im Rahmen des einzelnen Bauantrages bzw. Bauanzeige geführt werden. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser mehrerer Grundstücke bedarf dagegen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (siehe auch Hinweise der Fachplanung unter 6.7).

5.4.6 Wertstoffe

Neusörnewitz verfügt über eine ausreichende Anzahl von Wertstoffcontainerstandplätzen, so dass eine Einordnung in der Stichstraße nicht erforderlich ist.

5.5 **Grünflächen**

Die an die geplante Wohnbebauung angrenzende Fläche des Westwalls wird zur Erhaltung der Gehölze, zur Sicherung einer Pufferfläche zum 'Langen Graben' und dem Landschaftsschutzgebiet sowie zur Gestaltung eines grünen Ortsrandes als Grünfläche festgesetzt. Diese geht in den Besitz der Stadt Coswig über, eine öffentliche Nutzung ist jedoch nicht vorgesehen, sondern die Fläche soll eingezäunt werden. Die hier durchzuführenden Maßnahmen werden im Anschluss beschrieben.

³ 1/ Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Soilconsult Christoph & Jahn, Dresden (1992): Geotechnischer Bericht der Hauptuntersuchung nach DIN 4020 für die Errichtung eines Produktions- und Lagerkomplexes des Unternehmens Bienenwirtschaft Meißen GmbH, Standort Sörnewitz
⁴ 9/ IBU Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik (2004): Baugrundvoruntersuchung und Einschätzung der natürlichen Versickerungseignung des Bodens, Gutachterliche Stellungnahme

5.6 Belange von Natur und Landschaft

Um eine umfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft zu ermöglichen, wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt.⁵ Die Fläche zwischen den Wällen war vor der Bau-
feldvorbereitung durch starken natürlichen Aufwuchs von jungen Robinien gekennzeichnet. Der
Baumbestand im Bereich der Wälle an den Grundstücksgrenzen ist dagegen teilweise durch die
Baumschutzsatzung geschützt. Die Gehölze sind oft mehrstämmig und schräg gewachsen, der
Anteil von Wildwuchs und Totholz ist hoch.

Die Gehölze auf dem Westwall (Fläche M) werden durch die Bebauung nicht betroffen. Dieser
Bereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und es ist eine Beräumung von verbliebenen
baulichen Anlagen sowie Pflegemaßnahmen, wie Auslichten etc. durchzuführen, um ein gesundes
Wachstum der großen Bäume zu ermöglichen.

Zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung und der im Norden angrenzenden Grünfläche
wird entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eine 3 m breite freiwachsende
Hecke festgesetzt. Weiterhin ist auf jedem Wohngrundstück ein Obstbaum zu pflanzen. Durch
diese Anpflanzungsfestsetzungen wird eine Durchgrünung des Gebietes sowie eine Einfügung
in die umgebende Bebauung und Landschaft gesichert. Als weitere Maßnahmen zur Eingriffs-
vermeidung und -minimierung werden die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers
von den privaten Grundstücken sowie die wasserdurchlässige Befestigung der Zufahrten und
Stellplätze festgesetzt.

Der Erschließungsaufwand wird durch eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit so ge-
ring wie möglich gehalten. Entlang der Erschließungsstraße werden alleearartig Bäume gepflanzt,
die zur Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken angeord-
net werden. Eine Ausnahme bildet die auf der Hälfte der Straßenstrecke angeordnete Aufwei-
tung sowie der Wendepunkt, wo Bäume innerhalb der Straßenfläche zu pflanzen sind.

Waldumwandlung

Da das ehem. Flurstück 518a mit einer Fläche von 30.000 m² als Wald im Sinne des Waldge-
setzes gilt, wurde ein Antrag auf Umwandlung nach § 9 (2) SächsWaldG gestellt. Mit der Aufla-
ge einer flächengleichen Ersatzaufforstung wurde von der Forstdirektion Bautzen am
06.04.1998 die Umwandlungserklärung erteilt. Im Zuge der Bauvorbereitung wurde die Fläche
des ursprünglichen Geltungsbereiches gerodet und es wurden 2002 die vereinbarten Ersatz-
pflanzungen in der Gemeinde Triebischtal auf gemeindeeigenen Flächen vorgenommen.

Die folgenden zwei Flächen wurden in Abstimmung mit dem Forstamt Moritzburg aufgeforstet:

- Aufforstung des Fl.St. 672 (1,87 ha) Gemarkung Roitzschen
- Aufforstung einer Teilfläche von Fl.St. 583/2 (1,13 ha) Gemarkung Miltitz

Die Umwandlungsgenehmigung durch die höhere Forstbehörde nach § 8 (1) SächsWaldG kann
erst nach der Genehmigung des Bebauungsplanes erteilt werden.

5.7 Altlasten

⁵ 2/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1997): Baumbestandsplan Schießplatz Sörnowitz

Der Altstandort 'ehemaliger Schießplatz Neusörnnewitz' ist unter der Nr. 80300513 im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Die Schießanlage wurde im Rahmen der geplanten Errichtung eines Produktionsstandortes bereits 1991/92 vollständig zurückgebaut. Die Wälle wurden, bis auf die äußeren, eingeebnet und die Gräben verfüllt. Um mögliche Konflikte zwischen der militärischen Vornutzung und der mittlerweile geplanten Nutzung als Wohnbaustandort auszuschließen, erfolgten 1997 und 1998 Altlastenuntersuchungen und Grundwasserbeprobungen im Abstrom der Ablagerungen.⁶ Dabei wurden Altlastenablagerungen und Belastungen des Grundwassers nachgewiesen.

Die Altablagerungen sind allerdings nicht mit der militärischen Vornutzung in Verbindung zu bringen, sondern offensichtlich durch illegale Abfallbeseitigung aus umliegenden Industriegebieten verursacht worden. Eine von der gesamten Liegenschaft ausgehende Gefährdung ist nicht zu erwarten. Umweltrelevant ist vor allem der Bereich des Nordwalles, der allerdings außerhalb des geänderten Geltungsbereiches in ca. 150 m Entfernung liegt. Hier befinden sich hinter dem Betonfundament des ehem. Kugelfanges Anschüttungen, die sich vornehmlich aus schlackigen Industrieabfallerden der Walzengießerei Coswig zusammensetzen und vor ca. 20 Jahren abgelagert worden sind. Die Ausdehnung dieser kegelförmigen Altablagerung beträgt am Fuß ca. 20 m x 50 m und weist eine Höhe von ca. 7 m auf, das Volumen wird auf ca. 3.500 m³ geschätzt.⁷

Im August 1998 erfolgte bereits die Beräumung der oberflächennahen Bitumen- bzw. Teerblöcke des Kugelfanges. Um den Transport von Schadstoffen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser dauerhaft zu unterbinden, wurde der Nordwall 2002 durch einen verdichteten dreischichtigen Bodenauftrag bedeckt und damit saniert. Die Vorgehensweise erfolgte nach der Konzeption zur Abdeckung und Bepflanzung des ehemaligen Kugelfangs Schießplatz Sörnnewitz von Stoller, Ingenieurtechnik GmbH Dresden (/7) vom 31.08.1999 und wurde mit dem STUFA abgestimmt. Derzeit wird ein Bericht über den Abschluss der Maßnahme erarbeitet, der der Vollzugs- und Fachbehörde vorgelegt wird. Zur Überwachung der relevanten Schadstoffe und Beprobung des Grundwassers wurden Grundwassermessstellen im An- und Abstrombereich des Nordwalles gesetzt, die zu schützen sind. Ein Ausscheiden aus der Altlastenverdachtsfalldatei kann erst nach Durchführung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgeschlagen und mit der generellen Unterschreitung der Prüfwerte begründet werden.

5.8 Immissionsschutz

Um die Immissionen aufgrund der Lage an der Köhlerstraße (K 8015) sowie die Nähe zu einer Eisenbahnstrecke, einem Vereinssportplatz und dem Gewerbegebietes 'EWS' und die gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen abschätzen zu können, wurde ein Schallgutachten erarbeitet.⁸

⁶ 5/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1998): Schießplatz Sörnnewitz, Analyseergebnisse der Beprobung des Grundwassers im Abstrom der Ablagerungen

6/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1998): Schießplatz Sörnnewitz, Analyseergebnisse der 2. Beprobung des Grundwassers im Abstrom der Ablagerungen, Kontrolle der Sanierungsmaßnahmen mit Prüfbericht

⁷ 4/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1997): Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung Schießplatz Sörnnewitz

⁸ 8/ Umweltplanungsbüro Deuse (2000): Lärmprognose Bebauungsplan 'Am Langen Graben' Coswig-Sörnnewitz, Dresden, ergänzt 2004

Die Abschätzungen und Berechnungen zeigen, dass es durch den Straßenlärm an den ersten beiden Bebauungsreihen an der Köhlerstraße zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Durch den Betrieb des Vereinssportplatzes im Norden, die Bahnstrecke sowie das Gewerbegebiet EWS sind dagegen keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens wäre zum aktiven Schutz der drei von den Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Grundstücke im Einmündungsbereich der Planstraße in die Köhlerstraße der Bau von ca. 200 m Lärmschutzwall bzw. -Wand an der südlichen Planbereichsgrenze bzw. entlang der Erschließungsstraße erforderlich. Eine solche Maßnahme ist jedoch wegen der erforderlichen Überscheidungen nur mit erheblichem Aufwand realisierbar und darüber hinaus aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Ein Verzicht auf die betroffenen Grundstücke ist aus städtebaulicher Sicht ebenso nicht vertretbar, da die straßenbegleitende Bebauung des Ortsteil Neusörnwitz auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Köhlerstraße auf dieser Höhe beginnt und mit der Bebauung an der Einmündung der Planstraße die Ortseinfahrt städtebaulich markiert wird.

Aus diesem Grund schlägt das Gutachten hier entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vor, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden deshalb für die betroffenen Baufelder passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Außenbauteile müssen demnach so ausgeführt werden, dass sie den festgesetzten Lärmpegelbereichen **nach DIN 4109 entsprechen. Die straßenzugewandten Fassaden (Süd, Ost und West) des Gebäudes in der ersten Baureihe an der Köhlerstraße sind demzufolge dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Aussenlärmpegel 66-70 dB(A)) zugeordnet und müssen demzufolge ein bewertetes Schalldämmmaß (= Luftschalldämmung von Wand und Fenster zusammen) von 40 dB aufweisen. Die Nordseite liegt im Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Aussenlärmpegel 58 - 60 dB(A)) mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von 30 dB.**

Auf den beiden Grundstücke in der zweiten Baureihe von der Köhlerstraße aus sind die straßenzugewandten Fassaden dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Aussenlärmpegel 61 - 65 dB(A)) zugeordnet. Hierfür beträgt das erforderliche Schalldämmmaß für Aussenbauteile $R'_{w,res}$ 35 dB.

Mit der Berücksichtigung der aktuellen Wärmeschutzverordnung werden für die Aussenwände in der Regel Werte von 35 - 40 dB erreicht, so dass hier in Abhängigkeit von der konkreten Objektplanung keine gesonderten Maßnahmen getroffen werden müssen. Für Schlafräume und Kinderzimmer empfiehlt das Gutachten zusätzlich die Verwendung öffnungsunabhängiger Lüftungen für die Fenster.

Auf den großzügigen Grundstücken bestehen ausreichende Möglichkeiten, einen lärmgeschützten Aussensitzplatz anzulegen, z.B. auf der straßenabgewandten Gebäudeseite. **Zusätzlicher Lärmschutz für Terrassen und Sitzplätze kann z.B. auch durch lärmabschirmende Sichtschutzelemente erreicht werden.**

Perspektivisch ist eine Entlastung der Köhlerstraße vom Durchgangsverkehr und damit verbunden eine Reduzierung des Verkehrslärms als Folge der geplanten Staatsstraße S 84-neu zu er-

warten. Die neue Straße wird Neusörnwitz in ca. 250 m Entfernung zu dem neuen Baugebiet südlich umfahren. Die vorliegende Vorentwurfsplanung für den 3. Bauabschnitt prognostiziert eine nahezu vollständige Entlastung der Köhlerstraße vom Durchgangsverkehr, so dass hier nur noch Quell- und Zielverkehr anzunehmen sein wird. **Die Lärmbelastung wird sich um durchschnittlich 7 dB(A)⁹ reduzieren. Damit werden zukünftig die Richtwerte der DIN 18005 in der ersten Baureihe nur noch geringfügig (ca. 3 dB(A)) und in der zweiten Baureihe gar nicht mehr überschritten. Mit dem Bau der Straße ist nach Abschluss des laufenden Planfeststellungsverfahrens zu rechnen.**

Vor diesem Hintergrund sind die getroffenen Regelungen zum Schallschutz vertretbar, da es sich nur um drei von 25 geplanten Häusern handelt und die Entlastung durch den Neubau der S 84 absehbar ist.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 83 SächsBO werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Sie sollen dazu beitragen, dass unter Wahrung individueller Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes und unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung ein Gesamteindruck einheitlicher Formensprache entsteht.

Im Einzelnen werden geregelt:

- die Dachform und -neigung, Dachdeckung und Dachaufbauten
- die Fassadengestaltung
- die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude
- die Gestaltung der Einfriedungen und Abfallbehälter

Mit diesen Festlegungen soll eine Verunstaltung des Baugebietes durch regional untypische Bauformen verhindert und die Identifikation der Bewohner mit ihrer unmittelbaren Umgebung unterstützt werden.

6. HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

6.1 Feuerwehr

Das LRA Meißen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz teilt mit Schreiben vom 09.03.1998 mit, dass der Löschwasserbedarf auf 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden festgelegt ist. Die Anforderungen an Hydranten richten sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 331. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen 120 m nicht unterschreiten.

6.2 Hausmüllentsorgung

Das LRA Meißen, Gesundheitsamt weist mit Schreiben vom 22.02.2001 daraufhin, dass die Standplätze für die Hausmüllentsorgung sonnen- und windgeschützt zu errichten sind. Gemäß § 44 Sächsische Bauordnung soll ein Mindestabstand zu Gebäudeöffnungen von 5 m eingehalten werden.

6.3 Energieversorgung

Die Stadtwerke Elbtal GmbH, Abt. Strom weisen mit Schreiben vom 17.03.2004 darauf hin, dass bei Arbeiten in der Nähe der im Baubereich befindlichen Mittelspannungsfreileitungen ein Abstand von mind. 7,5 m einzuhalten ist. Die Schutzbereichsbestimmungen sind zu beachten.

6.4 Fernversorgungsleitungen

⁹ vgl. Ergänzung des Schallgutachtens, 2004

Die Vattenfall Europe Transmission GmbH weist mit Schreiben v. 16.04.2004 auf die ca. 60 - 80 m westlich des Plangeltungsbereichs befindliche 220 kV-Freileitung hin. Die Leitung hat einen Schutzbereich von 50 m beidseits der Leitungsachse.
Der Betrieb der 220 kV-Leitung kann mit Lärmemissionen verbunden sein.

Die GDMcom weist mit Schreiben v. 31.03.2004 auf die ca. 30 - 40 m westlich des Plangelungsbereichs verlaufende Ferngasleitung FGL 209 (DN 800) mit LWL-Kabel der VGN und GasLINE hin. Der Schutzbereich beträgt 10 m. Die Schutzbereichsbestimmungen sind zu beachten.

Weiterhin wird auf die Broschüre 'Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz der Anlagen der VGN' hingewiesen.

6.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG weist mit Schreiben vom 29.03.2004 darauf hin, dass sich in den Randzonen des Planbereichs Telekommunikationsanlagen befinden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.6 Vermessungsmarken

Entsprechend §§ 9 und 17 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (SVerM-G) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Es stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einzubringen, zu verändern, unkenntlich zu machen oder zu entfernen. Aus Gründen der Planungssicherheit sollten bei der Umsetzung der Planung gefährdete Grenzmarken durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden.

(Staatliches Vermessungsamt Großenhain, 07.02.2001)

6.7 Versickerung

Versickerungsanlagen, in denen das gesammelte Niederschlagswasser von Dachflächen mehrerer Grundstücke beseitigt wird, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG der Unteren Wasserbehörde.

Die wasserrechtliche Erlaubnis gilt als erteilt, wenn:

- das Regenwasser nicht von metallischen Dächern und Autostellplätzen stammt
- die Sickeranlage keine altlastenrelevante Fläche durchstößt
- die Verfügungsgewalt über die Sickereinrichtung einheitlich ausgeübt wird
- die Sickereinrichtung im Grundstücksentwässerungsplan dem Eigenbetrieb 'Stadtentwässerung' Coswig im Rahmen der Anschlussgenehmigung vorgelegt wird.

(LRA Meißen, Umweltschutzamt, 22.02.2001)

6.8 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung für das Plangebiet ist schadstofffrei/-arm vorzusehen. Durch die Feuerungsanlagen darf es zu keinen unzulässigen Emissionen und Belästigungen für die umliegende Wohnbebauung kommen. Öl- und Gasfeuerstätten müssen so beschaffen sein, dass die Emissionen an Stickstoffoxiden durch feuerungstechnische Maßnahmen nach dem Stand der Technik begrenzt werden. Aufgrund der angespannten lufthygienischen Situation im Elbtalbereich sollte geprüft werden, inwiefern der Anschluss an das Fernwärmesystem erfolgen kann.

(LRA Meißen, Gesundheitsamt, 22.02.2001)

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes: ca. 28.260 m² (100 %)
davon:

<u>Allgemeine Wohngebiete (WA):</u>	ca.	20.135 m ²	(71 %)
<u>Verkehrsflächen:</u> verkehrsberuhigter Bereich	ca.	2.215 m ²	(8 %)
<u>Grünflächen:</u> öffentlich	ca.	5.910 m ²	(21 %)
Bruttobauland (BBL):	ca.	28.260 m ²	
Nettobauland (NBL):	ca.	20.135 m ²	

8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES B-PLANES

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsvertrages v. 27.02.2004 zwischen der Stadt Coswig und dem Erschließungsträger. Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes werden durch den Erschließungsträger getragen und auf die Baugrundstücke umgelegt.

9. VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (3) i.V. § 3 (2) BauGB vom **05.04.** bis zum **19.04.2004** öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **26.05.2004** durch den Stadtrat der Stadt Coswig als Begründung zum Bebauungsplan 'Am Langen Graben' gebilligt.

Coswig, den

.....

(Oberbürgermeister)

.....

(Stadtrat)

10. GUTACHTEN

- 1/ Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Soilconsult Christoph und Jahn, Dresden (1992): Geotechnischer Bericht der Hauptuntersuchung nach DIN 4020, Bienenwirtschaft Meißen Standort Sörnowitz
- 2/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1997): Baumbestandsplan Schießplatz Sörnowitz
- 3/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1997): Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung Schießplatz Sörnowitz
- 4/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1997): Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung Schießplatz Sörnowitz, nach weiterer Erkundung
- 5/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1998): Schießplatz Sörnowitz, Analyseergebnisse der Beprobung des Grundwassers im Abstrom der Ablagerungen
- 6/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1998): Schießplatz Sörnowitz, Analyseergebnisse der 2. Beprobung des Grundwassers im Abstrom der Ablagerungen, Kontrolle der Sanierungsmaßnahmen mit Prüfbericht
- 7/ Stoller Ingenieurtechnik GmbH Dresden (1999): Konzeption zur Abdeckung und Bepflanzung des ehemaligen Kugelfangs Schießplatz Sörnowitz
- 8/ Umweltplanungsbüro Deuse, Diera (2000): Lärmprognose Bebauungsplan 'Am Langen Graben' Coswig-Sörnowitz, ergänzt 09.11.2004
- 9/ IBU Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik (2004): Baugrundvoruntersuchung und Einschätzung der natürlichen Versickerungseignung des Bodens, Gutachterliche Stellungnahme

11. ANLAGEN

Remissionswerttabelle

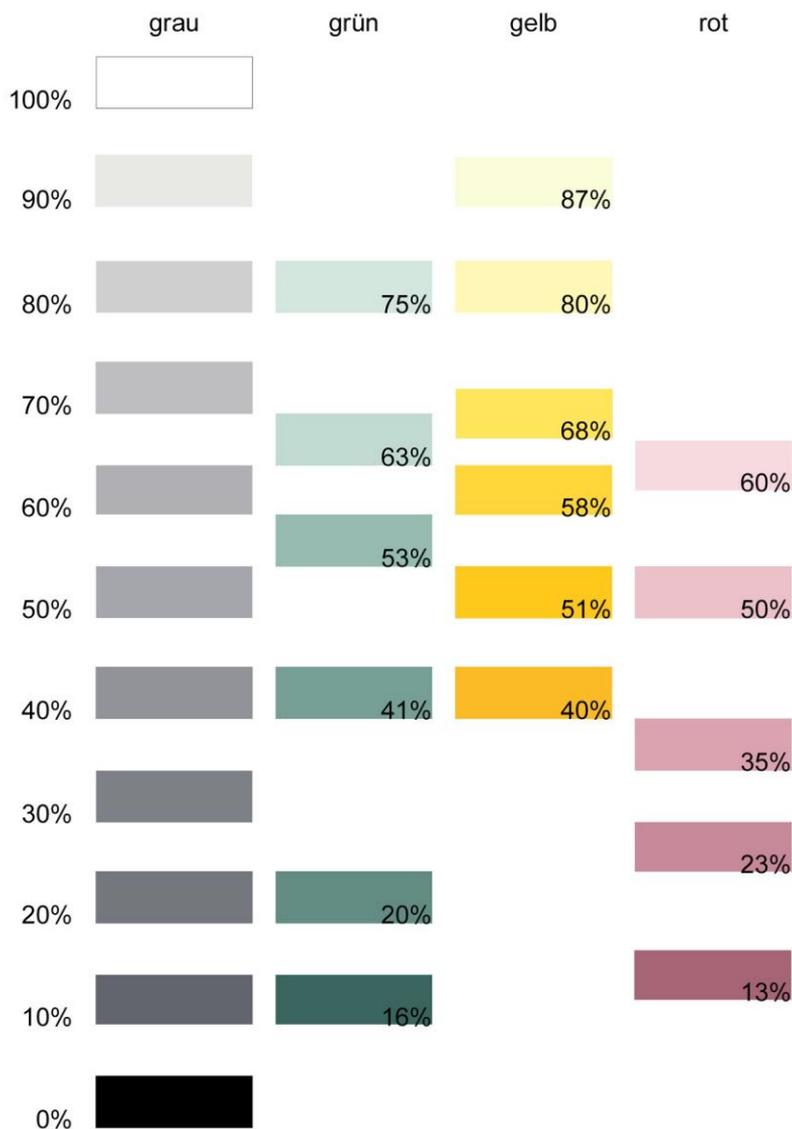
Remission = Zurückwerfen des Lichtes an undurchsichtigen Flächen

Der Remissionswert ist das Verhältnis der Leuchtdichte der remittierenden Fläche zu der Leuchtdichte einer vollkommen mattweißen Fläche

Das bedeutet, dass absolut weiße Flächen das Licht zu 100% zurückwerfen, völlig schwarze Flächen hingegen das Licht vollständig absorbieren (kein Licht zurückwerfen).

Zulässig sind nur Farbtöne mit einem Remissionswert von mindesten 50% und höchstens 80%
 Farbtöne mit einem Remissionswert kleiner als 50% oder größer als 80% sind nicht zulässig.

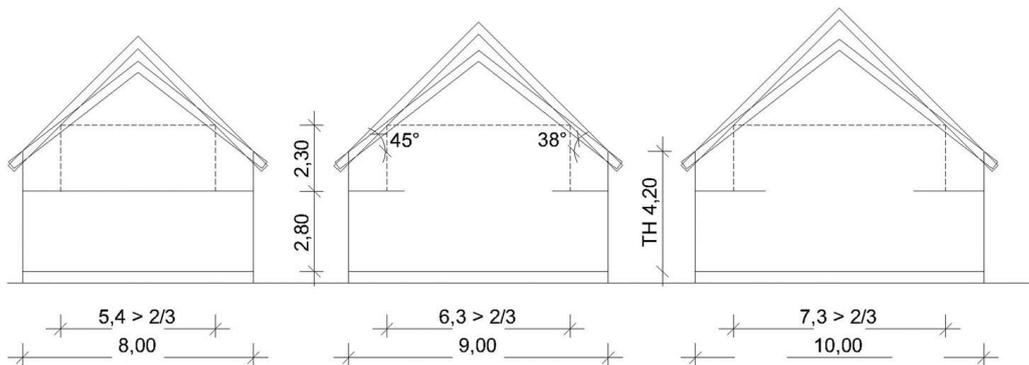
Remissionswerttabelle (Beispielfarben)



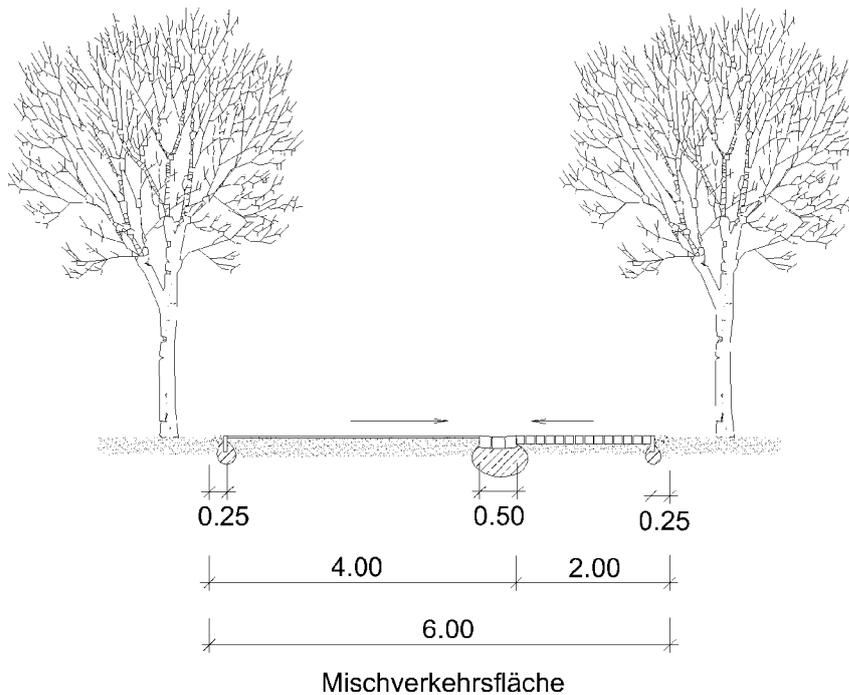
Bebauungsmöglichkeiten für zweigeschossige Bebauung

Festlegung des Bebauungsplanes:
max. 2 Vollgeschosse zulässig, Satteldach 38°- 45°, Traufhöhe max. 4,20 m

Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss (> 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche mit mind. 2,30 m Geschosshöhe nach § 2 Abs. 6 SächsBO) möglich

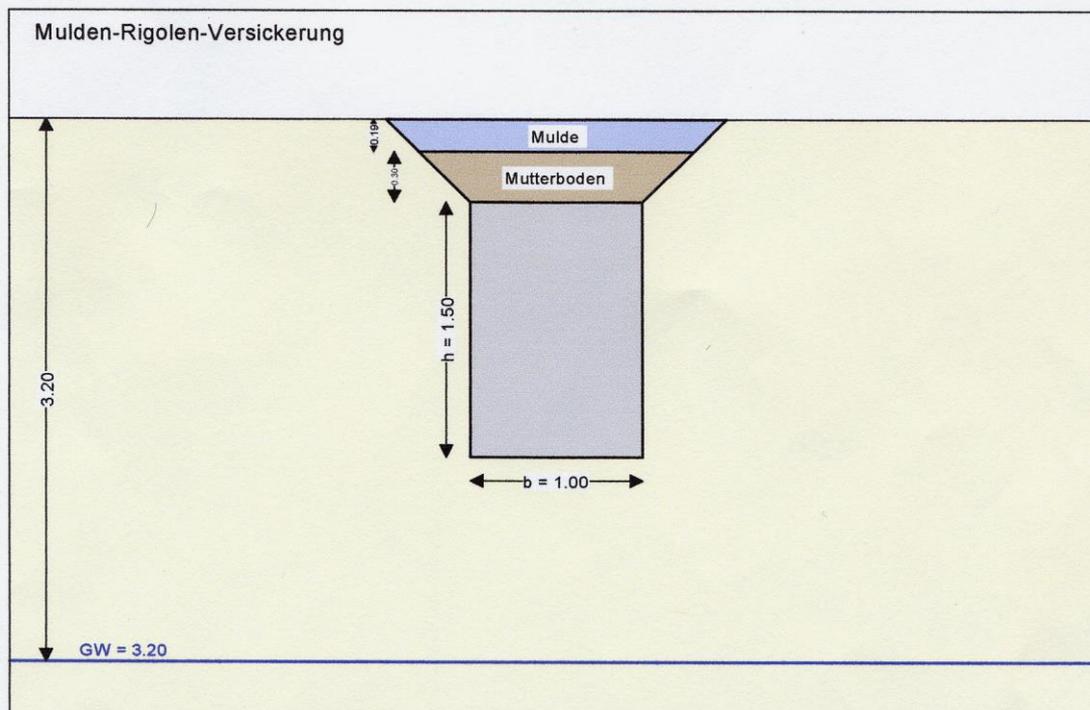


Gestaltungsvorschlag für Straßenquerschnitt M 1 : 100



Regelbemessung/Systemdarstellung für Mulden-Rigolen-Versickerung

Mulden-Rigolen-Versickerung
 Zulässiger Abstand UK Anlage - GW = 1.00 m
 Durchlässigkeit (Mulde) = $5.000 \cdot 10^{-5}$ m/s
 Durchlässigkeit (Untergrund) = $5.000 \cdot 10^{-7}$ m/s
 Abstand zum nächsten Keller = 10.00 m
 Grundwasserflurabstand = 3.20 m
 Zuschlagsfaktor = 1.20
 Häufigkeit (Mulde) = 0.200
 Häufigkeit (Rigole) = 0.200
 Dicke Mutterboden = 0.30 m
 Höhe (Rigole) = 1.50 m
 Breite (Rigole) = 1.00 m
 A(red) = 100.00 m²



Ergebnis
 Einstauhöhe Muldentiefe = 0.19 m
 Länge Mulde-Rigole = 13.92 m
 Regendauer (Mulde) = 60.00 Minuten
 Regendauer (Mulde-Rigole) = 4320.00 Minuten
 Speichervolumen (Mulde) = 2.64 m³
 Speicherkoeffizient = 0.350

D	$r_{D(0.2)}$ [l/(s*ha)]	L (Rigole) [m]	$r_{D(0.2)}$ [l/(s*ha)]	V (Mulde) [m ³]
5 min	379.1	-2.20	379.1	1.41
10 min	242.5	-1.41	242.5	1.74
15 min	186.7	-0.85	186.7	1.96
20 min	155.1	-0.40	155.1	2.11
30 min	119.4	0.31	119.4	2.33
45 min	92.0	1.14	92.0	2.53
60 min	76.4	1.80	76.4	2.64
90 min	56.9	2.80	56.9	2.59
2 h	46.1	3.20	46.1	2.43
3 h	34.3	4.14	34.3	1.98
4 h	27.8	4.86	27.8	1.42
6 h	20.7	5.96	20.7	0.13
9 h	15.4	7.15	15.4	-2.04
12 h	12.5	8.05	12.5	-4.36
18 h	9.0	8.90	9.0	-9.50
24 h	7.3	9.81	7.3	-14.58
48 h	4.5	12.20	4.5	-35.47
72 h	3.5	13.92	3.5	-56.60

Quelle: IBU Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik (2004): Baugrundvoruntersuchung und
 Einschätzung der natürlichen Versickerungseignung des Bodens,
 Gutachterliche Stellungnahme