

Stadt Coswig, Bebauungsplan Nr. 54 - Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße

Umweltbericht



Projekt-Nr. 2385_23 Leistungsphase geänderter Entwurf

Auftraggeber,
Kontakt Daten Stadtverwaltung Coswig
Fachbereich Bauwesen
Karrasstraße 2
01640 Coswig
Tel.: +49 3523 66 601
E-Mail: stadt@coswig.de



Auftragnehmer,
Kontakt Daten IPROconsult GmbH
Schnorrstraße 70
01069 Dresden
Tel.: +49 351 . 46 51 0
E-Mail: ipro@iproconsult.com
Web: www.iproconsult.com



Bearbeiter,
Telefon,
E-Mail Herr Schmidt
Tel.: +49 351 . 46 51 722
E-Mail: christoph.schmidt@iproconsult.com

Björn Mohring

Büroleiter

Thomas Gläßer

Projektleiter

Christoph Schmidt

Bearbeiter

06.11.2020

Datum

Revisionsverzeichnis

Rev.	Datum	Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe
0	06.11.2020	Erstellung	Schmidt	Zöfelt	Gläßer

Revisionshistorie

Rev.	Grund der Revision	Details der Revision

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	6
2	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	7
3	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Bundes- und Landesnaturschutzgesetze	10
3.2	Landesentwicklungsplan	10
3.3	Regionalplan	10
3.4	Flächennutzungsplan	11
3.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	11
4	Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
4.1	Schutzgut Mensch	12
4.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	12
4.3	Schutzgut Fläche und Boden	12
4.4	Schutzgut Wasser	13
4.5	Schutzgut Luft und Klima.....	14
4.6	Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben.....	14
4.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	14
4.8	Wechselwirkungen	14
5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Maßnahme	15
5.1	Schutzgut Mensch	15
5.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	15
5.3	Schutzgut Fläche und Boden	16
5.4	Schutzgut Wasser	16
5.5	Schutzgut Luft und Klima.....	16
5.6	Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben.....	16
5.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	17
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Maßnahme	17

7	Übersicht über die umweltrelevanten Maßnahmen.....	18
7.1	Vermeidungsmaßnahmen	18
7.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	18
7.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
7.4	Maßnahmen des Artenschutzes.....	18
8	Anderweitige Lösungsvorschläge	19
9	Maßnahmen zur Überwachung	19
10	Zusammenfassung.....	19

Liste der Gutachten und Quellen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | Projekt: „Bebauungsplan Nr. 54 Industrie- und Gewerbegebiet Grenzsstraße“, IPROconsult GmbH Niederlassung Lausitz, Senftenberg, 20.03.2020 / 22.04.2020
- Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, hartig & ingenieure gmbh, Chemnitz, 06.11.2020
- Sanierungskonzept für den Altstandort ehem. COWAPLAST GmbH Coswig, IHU mbH, Dresden, 14.02.2020
- Abschließende Feststellung Kontaminationssituation im Boden | Bereich vormaliger Kohlebunker, BIB Bolduan Ingenieurbüro, Riesa, 20.06.2013
- Landesentwicklungsplan 2013, in Kraft seit 31.08.2013
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Satzung zur 2. Gesamtfortschreibung i.d.F.v. 24.06.2019
- Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coswig i.d.F. vom 30.04.2020 / redaktionell ergänzt vom 31.08.2020
- Lage- und Höhenpläne, Ingenieurbüro Dr. Eckhard Göhler, Freiberg, 10/2020

Zeichnung

Plan-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
100	Bestand Natur und Umwelt	1:1.000

1 Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet an der Grenzstraße in Coswig wird als Gewerbe- und Industriegebiet weiterentwickelt. Es handelt sich um einen vorhandenen Standort seit 120 Jahren.

Mit dem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung im Plangebiet hinsichtlich der weiteren Entwicklung der ansässigen Unternehmen bzw. einer Revitalisierung des Gewerbe-/ Industriestandortes geordnet und damit verbunden die Verträglichkeit dieser Nutzungen zur umgebenden Wohnbebauung abgesichert werden.

Es erfolgt eine Neuordnung von gewerblichen Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (nach § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke [BauNVO]) sowie als eingeschränktes Industriegebiet (nach § 9 BauNVO) mit einer Absicherung der Nutzungsverträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung. Die öffentliche verkehrstechnische und medientechnische Erschließung im Inneren des Plangebietes wird ebenfalls neugeordnet. Eine stadtbildverträgliche Gestaltung der Bebauung sowie eine umweltverträgliche Gestaltung durch Begrünung des Plangebietes wird angestrebt.

2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Gewerbegebiet liegt ca. 1 km vom Coswiger Stadtzentrum entfernt und wird umgeben von

- > der Grenzstraße und der Trasse zur zukünftigen Staatsstraße 84 im Norden,
- > der Seestraße im Süden,
- > der Walzengießerei im Osten und
- > Einfamilienhäusern mit Gärten der Wettinstraße im Westen.

Mittig durch das Gebiet führt von Nord nach Süd eine Erschließungsstraße für die verschiedenen gewerblichen Anlieger. Eine weitere Zufahrt ist von Westen aus Richtung Grenzstraße / Wettinstraße möglich. Innerhalb des Gebietes gibt es Industrie- und Gewerbegebäude unterschiedlichen Alters und Zustandes. In weniger stark frequentierten Bereichen haben sich verwilderte Gehölzflächen, teilweise mit Großgehölzen bestanden, entwickelt. Im südöstlichen Bereich (FS 262/17) befindet sich ein ehemaliges Kohlelager, welches entleert und mit Abbruchmaterialien verfüllt wurde.

Das vorhandene Gelände steigt von ca. 106 m über HN (im nördlichen Bereich) auf ca. 111 m über HN (im südlichen Bereich). Die Größe des Plangebietes beträgt 13,59 ha.

Die Hohe Straße wird ausgebaut, die Hauptzufahrt von der Grenzstraße im Norden befindet sich östlich einer geplanten Regenwasserrückhalteanlage. Im Süden auf Höhe des ehemaligen Kohlelagers wird eine Wendeschleife angeordnet. Der Durchgang zur Seestraße / Hohe Straße ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrende möglich, um eine Verschleppung des gewerblichen LKW-Verkehrs in das Wohngebiet zu verhindern. An der internen Erschließungsstraße sollen im Bereich der bisherigen Trassenführung im FS 219/22 die beidseitig vorhandenen Spitz- Ahorn- Bäume erhalten bleiben. Im Allee-Charakter dieser Straßen- Baumpflanzungen sind allerdings in den vergangenen Jahren Leerstellen durch Baumfällungen entstanden.

Da die geplante interne Erschließungsstraße größtenteils im Verlauf bereits vorhandener Verkehrsflächen verläuft, fällt der Eingriff gering aus. Teile einzelner sonstiger Freiflächen (Gräser, Sambucus) entlang der Gebäude sind von diesem Eingriff betroffen. Im Bereich der Anbindung an die Grenzstraße werden ebenso Freiflächen wie Gehölzflächen von der geplanten Straße beansprucht.

Die im Plan gekennzeichnete ruinösen Gebäude in den Flurstücken 262/16 und 262/17 werden zurückgebaut, um neue Flächen für zukünftige gewerbliche Ansiedlungen zu gewinnen.

Im Nordosten des Gebiets wird eine Regenrückhalteanlage entstehen. Die Lage wurde nach dem natürlichen Geländeprofil gewählt. Momentan befinden sich dort ruinöse Baracken und eine städtische Brache mit dichtem Bewuchs aus Sträuchern und Großbäumen (*Tilia*, *Acer*, *Robinia*, *Corylus*, *Cornus*, *Platanus*, *Sambucus*). Dieser Gehölzbestand ist einer aktuellen Bestandsvermessung von 10/2020 und deren Dokumentation in Lage- und Höhenplänen vom Ingenieurbüro Dr. Eckhard Göhler aus Freiberg zu entnehmen (siehe auch Planausschnitt auf der folgenden Seite).



Abbildung 1: Planausschnitt aus Lage- und Höhenplänen; 10/2020

In den Flurstücken 219/15 und 219/19 sollen weiterhin mehrere Einzelgehölze erhalten werden (s.a. Darstellung in folgendem Kartenausschnitt):

- 1) *Populus alba* – Silber- Pappel (Stammumfang 3,72 m)
- 2) *Quercus robur* – Stiel- Eiche (Stammumfang 4,05 m)

Gehölz 2) ist dabei zusätzlich durch die Gehölzschutzsatzung der Stadt geschützt.

- 3) Baumgruppe aus 2 Ahorne (*Acer*) und 4 Eichen (*Quercus*) mit Stammumfängen zwischen 1,41 m und 2,51 m



Abbildung 2: Planausschnitt aus Gehölzplan; 10/2020

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Bundes- und Landesnaturschutzgesetze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale und geschützte Biotope ausgewiesen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 vorhandenen Gehölze gilt die »Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Coswig« (in Kraft getreten am 29.04.2018).

3.2 Landesentwicklungsplan

Laut dem Landesentwicklungsplan 2013 LEP13 ist Coswig ein Mittelzentrum, Verdichtungsraum und überregionale, schienengebundene Verbindungsachse (Karten 1 und 2). Die Trasse der S84 wird in Karte 4 dargestellt. Der Verlauf tangiert das Bebauungsplangebiet im Norden. Coswig gehört zur Stadtlandschaft Dresden und der Dresdner Elbtalweitung (Karte 6). Im Umland befinden sich die Weinbaugebiete des Elbtals (Karte A1).

3.3 Regionalplan

Der Regionalplan Oberes Elbtal /Osterzgebirge von 2009 beschreibt das Vorhabengebiet als Vorbehaltsgebiet Wasserressource (Karte 2, Kap. 13) und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Karte 3, Kap. 7.4) sowie als Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- und / oder Grundwasserkontamination (Karte 4, Kap. 7.3). Die geologische bedingte Grundwassergefährdung ist hoch (Karte 7, Kap. 7.3). Bei Extremhochwasser liegt das Industrie- und Gewerbegebiet im Überschwemmungsgebiet (Karte 24).

Die Trasse für den Straßenneubau der S84 ist als Vorbehaltsfläche dargestellt (Karte 21).

Das Bebauungsplangebiet liegt weiterhin in der Vogelflugachse Elbbereich (Karte 6, Kap. 7.1)

Coswig ist ein regional bedeutsamer Schwerpunkt des Naherholungs- und Ausflugsverkehrs (Karte 8) und liegt im sichtexponierten Elbtalbereich (Karte 17, Kap. 7.2 und 14.2) der Dresdner Elbtalweitung.

Im Bearbeitungsgebiet sind archäologische Fundstelle (Karte 18, Kap.7.2) verzeichnet.

Das Coswiger Umland gehört zu den Anbaugebieten Sachsen mit der Eignung zur Erzeugung von Qualitätswein (Karte 22). Folgende Schutzgebiete befinden sich in der Nähe des Bebauungsplanes Nr. 54 (ca. 1,3 km entfernt):

- > Landschaftsschutzgebiet ‚Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge‘ (Karte C) und
- > Naturschutzgebiet ‚Elbinseln Pillnitz und Gauernitz‘ (Karte C).

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der vom Stadtrat Coswig am 30.09.2020 festgestellten endgültigen Fassung der Gesamtfortschreibung vom 30.04.2020 / redaktionell ergänzt vom 31.08.2020 zu berücksichtigen. Das Gelände ist als gewerbliche Baufläche mit randlichen Grünflächen zur westlich angrenzenden Wohnbebauung dargestellt. Die registrierten Altlastenverdachtsflächen (80200610 und 80200619) bedürfen einer Sanierung. Der Boden ist stark anthropogen überformt.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Laut dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Coswig von 2002 ist das benachbarte Gewerbegebiet ‚An der Walze‘ ausgelastet. Die ansässigen Unternehmen weisen ein Wachstumspotential auf. Vorhandene Gewerbebrachen sollen revitalisiert werden. Dazu notwendige, positive Standortfaktoren sind:

- > Infrastruktur,
- > ÖPNV-Anbindung,
- > Gleisanschlüsse,
- > Grundstückspreise,
- > moderne Stadtverwaltung.

Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr (S 84 und S 80, aktuell im Bau) und der Schaffung eines südlichen Ausganges vom Bahnhof Coswig zur Grenzsstraße sowie ein Park + Ride Parkplatz.

4 Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

4.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch ist die Naherholungsfunktion, der Ausflugsverkehr und das Wohnumfeld zu untersuchen. Das bestehende Gewerbegebiet hat für Naherholung und Ausflugsverkehr keine Bedeutung. Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete sind Maßnahmen gegen verschiedene Emissionen (Lärm, Schadstoffe, optische Beeinträchtigungen, Verkehr) zu ergreifen.

4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Vogelflugachse des Elbbereichs. Laut dem Kartierbericht (s.a. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) sind Reviere von Brutvogelarten und Fledermausjagdgebiete vorhanden. Zwischen den genutzten Gebäuden haben sich Industriebrachen mit teils alten Gehölzstrukturen entwickelt. Innerstädtische Brachen sind ein wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes.

4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet wurde durch die bisherige gewerblich- industrielle Nutzung seit ca. 1890 bereits erheblich überformt, so dass hier ein natürliches Bodengefüge kaum mehr zu finden ist, die Bodenfunktionen also nur in eingeschränktem Maße ablaufen.

In der Vergangenheit wurden laut des Sächsischen Oberbergamtes im westlichen Teil der Vorhabensfläche bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Hier befand sich eine Lehmgrube/Ziegelei und angrenzend daran ein Areal mit Steinbrüchen. Es ist in diesen Teilbereichen mit Auf- und Verfüllungen zu rechnen, die als spezifische Baugrundverhältnisse zu beachten sind.

Teilbereiche haben sich nach Aufgabe der gewerblich- industrielle Nutzung in Sukzession entwickelt. Der hier vorhandene bauliche Bestand ist größtenteils ruinös und wilde Müllablagerung fanden statt. In anderen Teilbereichen sind funktionierende Gewerbegebiete mit den entsprechenden Gebäuden und Freianlagen vorhanden.

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen (ALVF) ausgewiesen

- SALKA- Nr. 80200610
Cowaplastwerke Coswig, Grenzstraße 9: Altstandort, altlastverdächtige Fläche
- SALKA- Nr. 80200618
Walzengießerei, Grenzstraße 1: Altstandort, altlastverdächtige Fläche
Hinweis: ALVF tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in östlicher Richtung
- SALKA- Nr. 80200619
Getriebefabrik, Grenzstraße 5: Altstandort, sanierte Altlast.

Für zwei Teilflächen der ALVF 80200610 im Bereich der Flurstücke 262/16 und 262/17 (zukünftig wieder gewerbliche Baufläche) sowie der Flurstücke 219/21 und 219/22 (zukünftig Regenrückhaltebecken) besteht seitens der Stadt Coswig die Absicht zum Erwerb dieser Teilflächen sowie zum Rückbau

der dort vorhandenen, größtenteils ruinösen Gebäudesubstanz mit Durchführung der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen.

Im dazu erstellten Sanierungskonzept (Anlage 2) werden in den v.g. Flurstücken einzelne Kontaminationsbereiche mit spezifischem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Weiterhin wurde 2013 im Flurstück 262/15 in der ALVF 80200610 das vormalige Kunstledergebäude bis Oberkante Bodenplatte / Fußboden abgebrochen. Tiefenenttrümmerung sowie Altlastensanierung wurden in der Fläche bislang nicht durchgeführt.

Mit dem Material aus diesem Gebäudeabbruch wurden im Plangebiet Geländemodellierungen zum Hallenneubau im Flurstück 260/3 und zur Verfüllung des Kohlebunkers im Flurstück 262/17 vorgenommen. Es wurde dabei Recyclingmaterial der Zuordnung bis W1.1 verwendet.

Für den Bereich des ehemaligen Kohlebunkers wurde vor Verfüllung gutachterlich festgestellt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. § 4 Absätze 3 und 4 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorhanden sind. Nach Komplettberäumung der im Bunker angetroffenen illegalen Abfallverkippen incl. deren fachgerechter Entsorgung wurde das gebrochene Material aus v.g. Gebäudeabbruch lagenweise eingebracht und verdichtet sowie abschließend mit bindigem Erdaushub bedeckt und mit Rasen begrünt.

In allen anderen Teilflächen der ALVF 80200610 sind ggf. weitere Maßnahmen zur Altlastenbehandlung vor allem im Sinne des Grundwasserschutzes erforderlich.

4.4 Schutzgut Wasser

Der Planungsraum befindet sich in der Elbniederung und liegt bei Extremhochwasser der Elbe in deren Überschwemmungsgebiet.

Etwa die nördliche Hälfte des Plangebietes befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet entsprechend der Gefahrenkarte des Hochwasserschutzkonzeptes der Elbe für ein HQ200/300, es können Wasserstände bis über 2 m auftreten. Eine hochwasserangepasste Bebauung gemäß Grundsatz 4.1.4.7 Regionalplan 2019 wird empfohlen.

Bei normalen Verhältnissen fließt das Grundwasser im Betrachtungsgebiet der Elbe zu, d. h. von Nord - Nordost nach Süd- Südwest. Im elbnahen Bereich ist von einer starken Abhängigkeit der Grundwasserstände von der Wasserführung der Elbe auszugehen.

Bei Hochwasserereignissen sind daher von den Normalverhältnissen abweichende Grundwasserfließrichtungen zu verzeichnen.

Bei normalen Grundwasserverhältnissen (Mittelwerte) betragen die Flurabstände im Bereich des Plangebietes 5 - 9 m. Im Bereich der Flurstücke 219/21 und 219/22 sind aufgrund der geringeren Geländehöhen auch geringere Flurabstände (≥ 2 m) zu verzeichnen.

Aufgrund der bisherigen gewerblichen industriellen Nutzung der Flächen im Planungsraum sowie den bestehenden Altlastenflächen (insbesondere der Altstandorte 80200610 Cowaplast und 80200619 Getriebefabrik) innerhalb des Plangebietes ist die Grundwasserbeschaffenheit entsprechend beeinflusst.

Eine Nutzung des Grundwassers (z.B. Grundwasserentnahme zu Brauchwasserzwecken; Wasserhaltungen, auch bauzeitlich) ist daher nicht bzw. nur nach entsprechenden Untersuchungen (z. B. GW-Analysen) in einem eingeschränkten Umfang möglich.

Brunnenstandorte, die im Vorhabengebiet eine Berücksichtigung finden, sind nach derzeitigem planerischem Kenntnisstand nicht vorhanden. Bei Bekanntwerden von Brunnenstandorten, ist entsprechend in der Objektplanung der Bestand detailliert aufzunehmen und es sind konkrete Maßnahmen insbesondere zum Grundwasserschutz und zur Vermeidung von Lagekonflikten im Bebauungsplan zu dokumentieren.

Im Plangebiet ist ein Oberflächengewässer auf dem Gelände der Elbtal Plastics GmbH Co. KG (Flurstück 219/15) der Gemarkung Kötitz in Form eines Feuerlöschbeckens vorhanden.

Durch Versiegelung des Bodens kommt es zu Beeinträchtigungen der Wasserrückhaltung des Bodens, da die Versickerung dadurch behindert wird.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete befinden sich außerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Coswig. Im Bearbeitungsgebiet haben dichte Gehölzflächen und ein Löschteich mikroklimatische Wirkung. Diese haben einen dämpfenden Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind.

Werden im Rahmen der Bebauung der Gewerbeflächen Gle2, Gle3-1 und Gle3-2 Flächen für PKW-Stellplätze beansprucht, so sind diese durch zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb der Baufeldgrenzen zu kompensieren, um einer Durchgrünung des Gewerbegebietes Vorschub zu leisten.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben

Coswig liegt im sichtexponierten Elbtalbereich der Dresdner Elbtalweitung und ist Weinanbaugebiet. Das bestehende Gewerbegebiet ist in das Siedlungsgebiet der Stadt Coswig eingebettet.

4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 sind keine geschützten Kulturdenkmale ausgewiesen. Öffentliche Sachgüter sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Kultur- und Bodendenkmale außerhalb des Planungsraumes sowie Sachgüter im Plangebiet werden durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

4.8 Wechselwirkungen

Im geringen Umfang wird es durch die verkehrstechnische Erschließung sowie durch den Bau des Regenrückhaltebeckens zu einer Neuversiegelung von Boden kommen. Die Neuversiegelung und sowie Rodungen von Gehölzstrukturen in Brachflächen haben Auswirkungen auf andere Schutzgüter wie den Verlust von Lebensräumen, die Beeinträchtigung des Gewässerhaushalts und des Kleinklimas.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Maßnahme

5.1 Schutzgut Mensch

Die angrenzenden Wohngebiete im Westen und Süden werden vor Emissionen aus dem Industrie- und Gewerbegebiet wie folgt geschützt:

- > max. zulässige Emissionskontingente (Schallschutz),
- > Festsetzung der Höhe der Gebäude,
- > Baugrenze zur Wohnbebauung im Westen und Süden des Gebietes zurückversetzt,
- > Pflanzung entlang Grenze (Süd und West) als Abgrenzung (Sicht, Emissionen),
- > Erschließungsstraße endet in Wendehammer und wird als Geh-/Fahrradweg fortgesetzt, um eine Verschleppung des LKW-Verkehrs ins Wohngebiet zu verhindern.
- > Zur Reduzierung von Lichtemissionen ist im B-Plangebiet für nicht betriebsrelevante Beleuchtung die Verwendung von Lichtwerbung nur unter einer zeitlichen vorgegebenen Betriebsdauer anzuwenden.

Eine Eignung zur Naherholung liegt bereits im Bestand nicht vor.

5.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Im Gewerbegebiet gibt es nachweislich geeignete Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse. Bei Holzungen für das Versickerungsbecken im Norden, Gebäudeabbruch und Neuversiegelung werden diese Reviere minimiert oder zerstört.

Hier werden die Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages umgesetzt, um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

In diesem Rahmen erfolgen strukturreiche Neupflanzungen von Sträuchern und Bäumen sowie ist der Anlage von artenreichen Landschaftsrasen bzw. Blühwiesen in den dafür vorgesehenen von der Bebauung ausgenommenen Grünflächen.

Im Zuge der Bebauung der Gewerbegebietsflächen ist bei freiwerdenden Grünflächen im gesamten B-Plangebiet einem artenreichen Landschaftsrasen bzw. einer Blühwiese einer Gebrauchsrasenansaat Vorrang zu geben.

Zum Erhalt vorgesehene Baumstandorte befinden sich entsprechend der Erhaltungswürdigkeit, der Machbarkeit im Rahmen der Erschließung des Vorhabengebietes sowie unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Ansprüche im gesamten B-Plangebiet gemäß Plan Nr. 300 Grünordnungsmaßnahmen.

Hierzu gehört die Baumgruppe südöstlich des Feuerlöschteiches auf den Flurstücken 219/15 und 219/17.

Des Weiteren sind die Gehölze auf dem Flurstück (FST 219/22) im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie die straßenbegleitenden Baumreihen beidseitig der bestehenden Zufahrt in das Gebiet in den Flurstücken 218a und 219/22 zu erhalten. Die Flächen setzen sich aus einem lockeren Baumbestand, die mit Eichen und Pappeln bestanden ist, sowie aus einer, mit Spitzahorn bestandenen homogenen Baumreihe zusammen.

5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Durch den Straßenneu- und Ausbau wird bisher unbefestigter Boden versiegelt. Durch flächensparende Planung und Nutzung der vorhandenen Verkehrsflächen wird der Anteil der Neuversiegelung so gering wie möglich gehalten.

Im Rahmen der Sanierung des Altstandortes werden schadstoffbelastete Gebäude und Boden entfernt. An die Baumaßnahmen schließen sich Grundwasserüberwachungsmaßnahmen an.

5.4 Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung beeinflusst auch das Schutzgut Wasser. Durch die Schaffung des Rückhaltebeckens wird der Abfluss verzögert und eine Versickerung vor Ort gewährleistet. Durch die ansässige Industrie und das Gewerbe muss sichergestellt werden, dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flurstücken im B-Plangebiet ist im Zuge einer Neubebauung auf den Dachflächen der Hauptgebäude zur Rückhaltung von anfallenden Niederschlagswasser die Anlage einer Dachbegrünung zu berücksichtigen.

5.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Neuversiegelung und Entfernung der Vegetation wird das Mikroklima beeinträchtigt. Es entfällt die Dämpfungswirkung und Hitzeentwicklung, Trockenheit und erhöhte Windgeschwindigkeiten sind die Folge.

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flurstücken im B-Plangebiet ist im Zuge einer Neubebauung zur Eindämmung von Hitzebildung auf den Dachflächen der Hauptgebäude die Anlage einer Dachbegrünung zu sowie die Nutzung von Sonnenenergie zur Eindämmung von Emissionen zu berücksichtigen.

Größtmöglicher Erhalt von Gehölzen und die Neupflanzungen von Grün ermöglichen eine Abminderung und ein Ausgleich der Folgen durch die Flächeninanspruchnahme.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben

Das Bebauungsplangebiet ist von den Aussichtspunkten am Rand des Elbtals sichtbar. Wie auch schon im Bestand ist das Gebiet eingebettet in das Siedlungsgebiet der Stadt Coswig. In Anlehnung an die Bestandsgebäude wird eine Höhenbegrenzung der Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimieren.

Der Erhalt bzw. die Neuanlage der umlaufende Randbegrünung des Gewerbegebietes erfolgt im Sinne des Landschaftsbildes zum Schutze der Gartenlandschaften der angrenzenden Wohngrundstücke.

Zum Landschaftsbild des Vorhabengebietes gehören die Gehölzreihen beidseitig der bestehenden Zufahrt in das Gebiet in den Flurstücken 218a und 219/22. Diese werden im Zuge des B-Planverfahrens als Allee zum Erhalt festgesetzt.

5.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Beim Auffinden archäologischer Fundstätten sind die zuständigen Behörden zu informieren.

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Maßnahmen würde die jetzige Situation beibehalten werden. Die ungeordnete Bebauung bis an die Flurstücksgrenzen würde vermutlich bestehen bleiben oder auch fortgesetzt werden. Die ungenutzten Gebäude würden weiter verfallen und ein möglicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Altlasten ist möglich.

Die Gehölzflächen an der Grenzstraße (RRB) und am Wendehammer, inkl. Lebensstätten blieben erhalten.

7 Übersicht über die umweltrelevanten Maßnahmen

Die Maßnahmen werden im Teil Grünordnungsplanung näher beschrieben und im Lageplan dargestellt.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

- > Vm01: keine Eingriffe in Gehölzbestände im Bebauungsplangebiet, die nicht von baulichen Veränderungen betroffen sind (GEe1 und 2, Gle1, nördlich Grenzstraße),
- > Vm02: flächensparende Planung, Nutzung vorhandener Straßen (Ausbau)

7.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

- > M01: Erhalt und Schutz von Gehölzen im Umfeld des Rückhaltebeckens, welche nicht direkt durch den Beckenstandort betroffen sind,
- > M02: Erhalt und Schutz von Einzelgehölzen und Baumreihen im Bebauungsplangebiet,
- > M03: Begrenzung Bauhöhe und Schallemissionen,
- > M04: Begrenzung Lichtemission durch zeitliche Eingrenzung nicht betriebsrelevanter Leuchtmittel
- > M05: Ökologische Baubegleitung,
- > M06: Sanierungsmaßnahmen des ‚Sanierungskonzept für den Altstandort ehem. COWAPLAST GmbH Coswig, Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH (IHU), [Stand 14.02.2020]‘
- > M07: Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- > M08: Schaffung Retentionsraum, Versickerungsbecken.

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- > A01a: Baum und Heckenpflanzung - Ausweichrevier als vorgezogene Maßnahmen (aus Pflanzliste 1 und 2),
- > A01b: Baum und Heckenpflanzung im Bereich Regenrückhaltebecken (aus Pflanzliste 1 und 2),
- > A02: Baumpflanzung Straßenbegleitgrün 5 Stk. (aus Pflanzliste 1),
- > A03: Baumpflanzungen je 6 Stellplätze (aus Pflanzliste 1).

7.4 Maßnahmen des Artenschutzes

- > V1: Ökologische Baubegleitung (=M05),
- > V2: Gebäude- und Gehölzkontrolle,
- > S1: Bauzeitenregelung (nach artenschutzrechtlicher Freigabe),
- > S2: Ausweisung von Bautabuzonen im Vorhabengebiet,
- > S3: Schutz von Gehölzen / Vegetationsbeständen (=M02),
- > S4: Sicherung des Baufeldes,

- > Vorgezogene Maßnahmen (CEF)
 - CEF1: Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse (Gle1),
 - CEF2: Anbringen von Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter (Gle1, A01a),
 - CEF3: Heckenpflanzungen für Freibrüter (A01a, A01b).

8 Anderweitige Lösungsvorschläge

Eine Errichtung eines neuen Industriegebiets an den Ortsrändern von Coswig auf bisher unbebautem Gelände widerspricht den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und dem Integriertem Stadtentwicklungsplan, daher ist die geplante Revitalisierung des Altstandortes zu bevorzugen.

9 Maßnahmen zur Überwachung

Die einjährige Fertigstellungspflege und die zweijährige Entwicklungspflege nach Pflanzung der Gehölze sowie die betroffenen Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sind durch fachkundige Personen zu überwachen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Für die Arbeiten (Holzungen, Neupflanzungen) ist baubegleitend eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

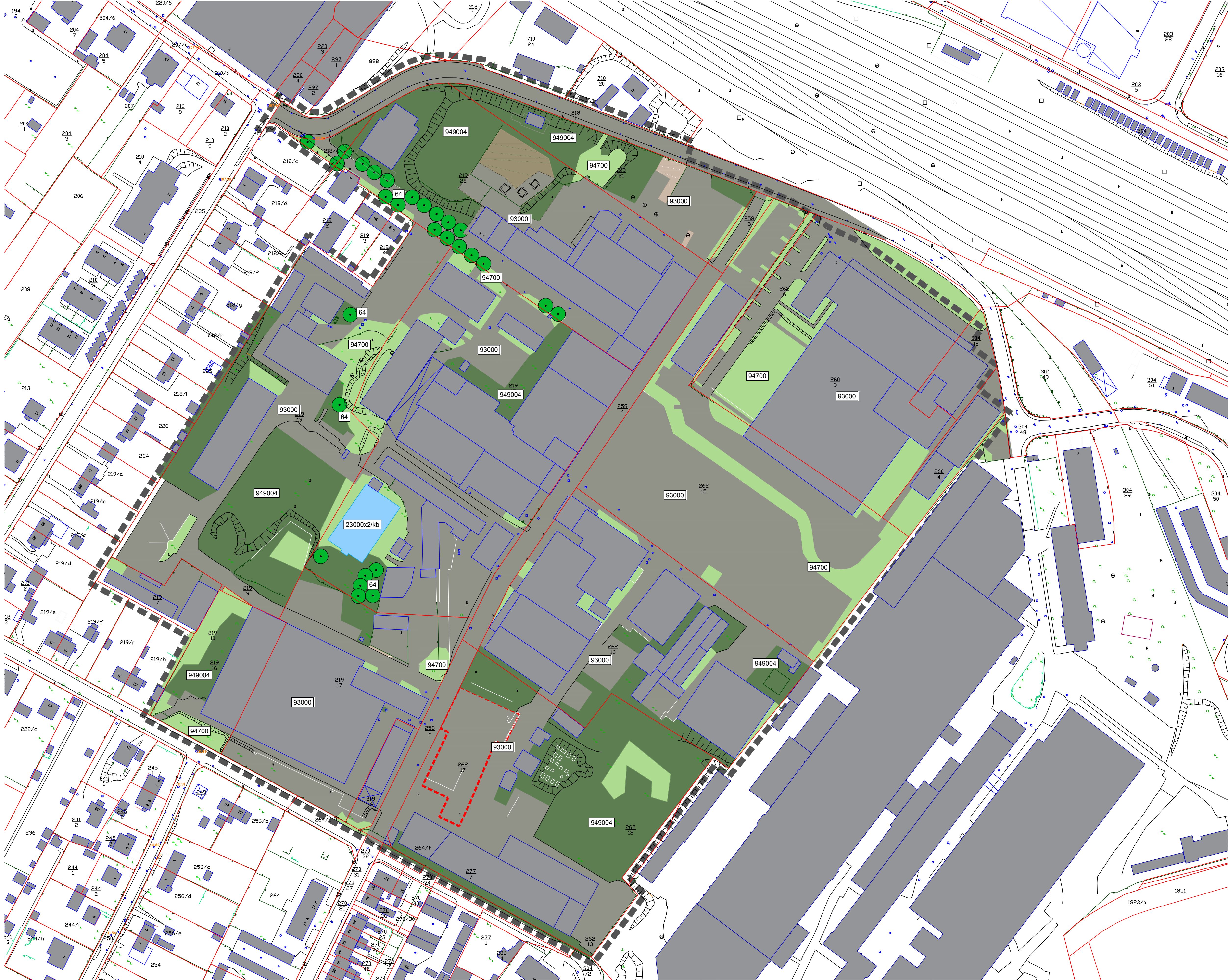
10 Zusammenfassung

Durch das Vorhaben kommt es zu Eingriffen in alle Schutzgüter. Die Entwicklung eines Altstandortes ist durch die Nutzung vorhandener Strukturen im Vergleich zu einem neuen Standort zu bevorzugen.

Die Eingriffe sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gut kompensierbar (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung).

Bebauungsplan Nr. 54

Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße



Legende
Biotope
Biototypen nach CIR - BTLNK - Schlüssel der Biototypenliste Sachsen aus
"Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen"

Flurstücksgrenzen

Grenze B-Plan Nr. 54 "Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße"

Gebäude, Bestand

ehemaliges Kohlelager

949004

Sonst. Freiflächen mit Baumbestand

94700

Abstandfläche / Rasen

23000x2/kb

Löschteich

93100

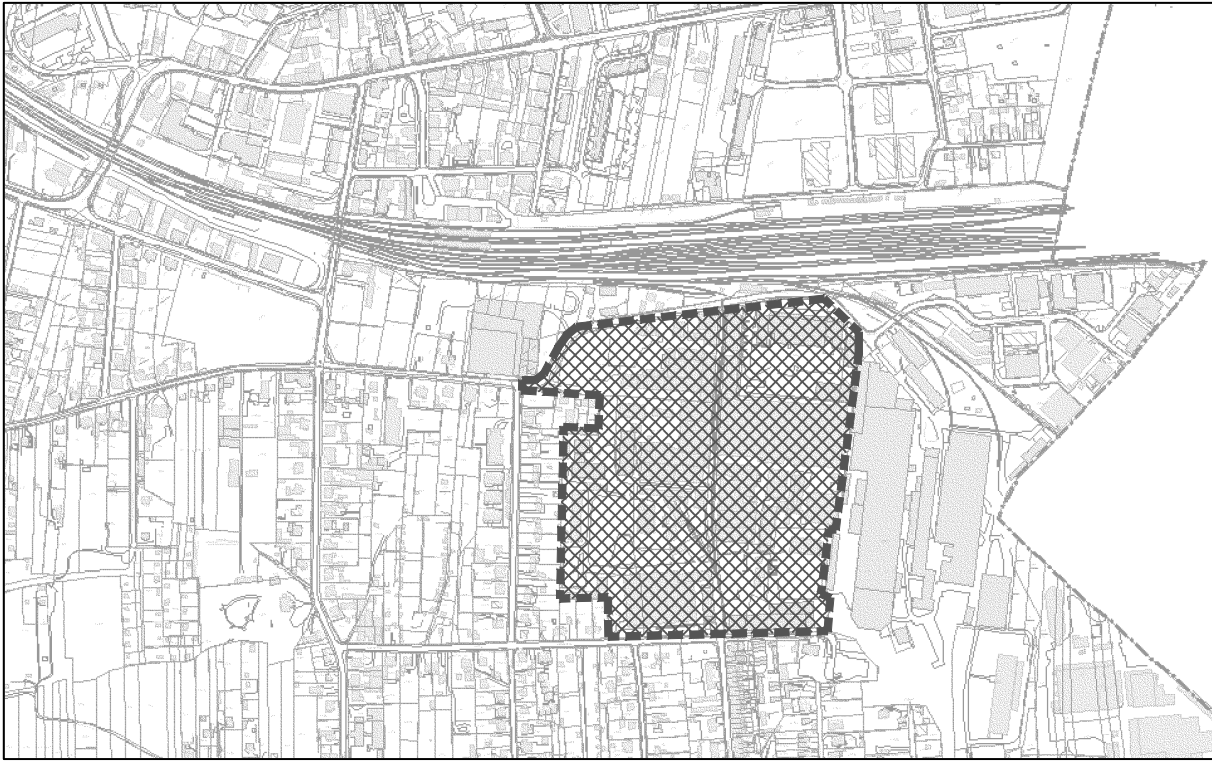
Gewerbegebiet

64

Einzelbaum, Erhalt

Grünordnungsplanung

Stadt Coswig



Übersichtslageplan o.M.

Bebauungsplan Nr. 54

Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße

Bestand Natur und Umwelt, Plan Nr. 100
Maßstab 1:1.000

Stand:	erneuter Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Fassung:	06.11.2020
Gemarkung:	Köttitz
Durchführung des Planverfahrens durch:	Stadtverwaltung Coswig Fachbereich Bauwesen Karrasstraße 2, 01640 Coswig Telefon: +49 (0) 3523 66-601 E- Mail: stadt(at)coswig.de
Planerstellung durch:	IPROconsult GmbH Schnorrstraße 70 01069 Dresden Telefon: +49 (0) 351 46 51 722 E- Mail: Christoph.Schmidt(at)iproconsult.com