

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

Projekt-Nr. 2385_23 Leistungsphase geänderter Entwurf

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



Auftragnehmer,
Kontaktdaten 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

Danyel Pfingsten

Thomas Gläßer

Christoph Schmidt

09.12.2020

Büroleiter

Projektleiter

Bearbeiter

Datum

Revisionsverzeichnis

Rev.	Datum	Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe
1	09.12.2020	Begründung zu Festsetzung über Dachbegrünung und Nutzung von Sonnenenergie ergänzt	Schmidt	Zöfelt	Gläßer
0	06.11.2020	Erstellung	Schmidt	Zöfelt	Gläßer

Revisionshistorie

Rev.	Grund der Revision	Details der Revision

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	5
2	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	6
3	Übersicht über die umweltrelevanten Maßnahmen.....	8
3.1	Vermeidungsmaßnahmen	8
3.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	8
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
3.4	Maßnahmen des Artenschutzes.....	8
3.5	Pflanzlisten	9
3.6	Begrünungsmaßnahmen als Örtliche Bauvorschrift nach Bauordnung	10
4	Zusammenfassung.....	11

Liste der Gutachten und Quellen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | Projekt: „Bebauungsplan Nr. 54 Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße“, 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

Zeichnung

Plan-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
300	Natur und Umwelt – Grünordnungsmaßnahmen	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).



Im FS 219/19 sollen zwei Einzelgehölze erhalten werden (s.a. Darstellung in Kartenausschnitt oben):

- 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 Übersicht über die umweltrelevanten Maßnahmen

Die Maßnahmen werden aus der Betrachtung der Schutzgüter im Umweltbericht hergeleitet und im Lageplan dargestellt.

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

3.2 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
- > M04: Ökologische Baubegleitung,
- > M05: Sanierungsmaßnahmen des ‚Sanierungskonzept für den Altstandort ehem. COWAPLAST GmbH Coswig, Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH (IHU), [Stand 14.02.2020]‘
- > M06: Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- > M07: Schaffung Retentionsraum, Versickerungsbecken.

3.3 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).

3.4 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).

3.5 Pflanzlisten

Artenliste 1: Standortgerechte Bäume

Acer campestre	-	Feld- Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz- Ahorn
Alnus cordata	-	Schwarz- Erle
Betula pubescens	-	Moor- Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Populus nigra	-	Schwarz- Pappel
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Quercus petraea	-	Trauben- Eiche
Quercus robur	-	Stiel- Eiche
Salix alba	-	Silber- Weide
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter- Linde
Ulmus laevis	-	Flatter- Ulme

Die Artenliste kann durch weitere einheimische und standortgerechte Laubbaumarten ergänzt werden; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Artenliste 2: Standortgerechte Sträucher

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche

Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa spec.	-	weitere einheimische, standortgerechte Wildrosenarten
Salix caprea	-	Sal- Weide
Salix purpurea	-	Purpur- Weide
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Die Artenliste kann durch weitere einheimische und standortgerechte Sträucher ergänzt werden.

Artenliste 3: Kletterpflanzen

selbstklimmende Kletterpflanzen:

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein

Kletterpflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Clematis spec.	-	Waldrebe (in Sorten)
Lonicera caprifolium	-	Gartengeißblatt
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	-	Kletterknöterich
Rosa spec.	-	Kletterrosen (in Sorten)
Vitis vinifera	-	Weinreben (in Sorten)

Die Artenliste kann durch weitere einheimische und standortgerechte Kletterpflanzen ergänzt werden.

3.6 Begrünungsmaßnahmen als Örtliche Bauvorschrift nach Bauordnung

Gebäudefassaden in Richtung von Wohngebäuden sowie Fassaden mit Längen über 25 m, die keine Öffnungen (Fenster, Tore, Türen) aufweisen, sind durch Farbgebung, bauliche Gliederung, Fassadenbegrünung, Materialwechsel o. ä. zu gliedern.

Zur Fassadenbegrünung sind Klettergehölze der Artenliste 3 zu verwenden (Qualität: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm). Je Klettergehölz ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m² vorzusehen. Die Pflanzabstände betragen je nach Art 1,5 bis 3,0 m. Für Rankpflanzen ist eine angemessene Kletterhilfe an der Fassade anzubringen.

Die Dächer von neu zu errichtenden Hauptgebäuden sind jeweils mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,10 m betragen. Alternativ sind auf jeweils mindestens 50 % dieser Dachflächen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu errichten. Eine Kombination ist möglich.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Fassaden- sowie zur Dachbegrünung erfolgen als Maßnahmen zur Herstellung hitzemindernder Strukturen und damit zur Stärkung der Klimaresilienz (Widerstandsfähigkeit gegen negative Klimaveränderungen) entsprechend des beabsichtigten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Coswig.

Mit der festgesetzten Stärke der Substratschicht von mindestens 10 cm wird eine extensive Dachbegrünung ermöglicht.

Mit der Alternativ zur Dachbegrünung festgesetzten Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen wird eine umweltfreundliche Energieerzeugung gefördert.

Dachbegrünung und Nutzung von Sonnenenergie sind auf mindestens 50 % der neu zu errichtenden Dachflächen von Hauptgebäuden begrenzt, da hierzu ein Mehraufwand insbesondere in der Gebäudedetragkonstruktion zu berücksichtigen ist.

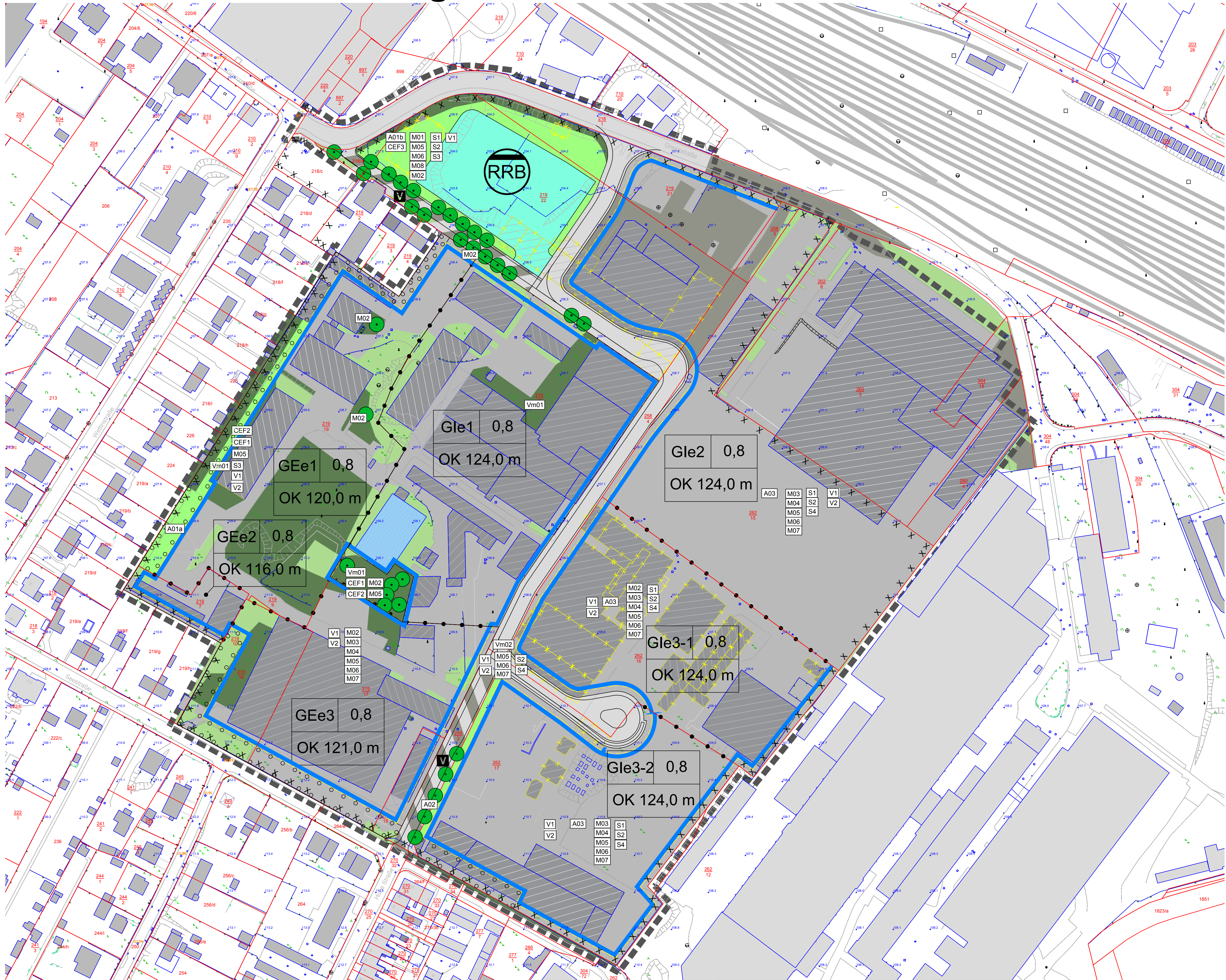
4 Zusammenfassung

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 kompensierbar (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung).

Bebauungsplan Nr. 54

Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße



Legende

Zeichenerklärung

Flurstücksgrenzen

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

Gebäude, Bestand

Gebäude, Abbruch

Umgrenzung von Flächen zur Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: Abwasser Regenrückhaltebecken

Überbaubare Grundstücksflächen

Baufeldgrenze § 23 Abs. 3 BauNVO (November 2020)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Flurstücksnummer

Biotope

949004

Sonst. Freiflächen mit Baumbestand

94700

Abstandfläche / Rasen

23000x2/kb

Lochteich

95100

Straße, Platz - vollversiegelt

64

Einzelbaum, Erhalt

Grünordnerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

[Vm01] keine Eingriffe in Gehölzbestände im Bebauungsplangebiet, die nicht von baulichen Veränderungen betroffen sind (G1),
[Vm02] flächensparende Planung, Nutzung vorhandener Straßen (Ausbau)

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 Sanierungskonzeptes für den Altstandort
[M07] Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
[M08] Schaffung Retentionsraum, Versickerungsbecken

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

[A01a] Baum und Heckenpflanzung - Ausweichrevier als vorgezogene Maßnahmen (aus Pflanzliste 1 und 2),
[A01b] Baumpflanzungen und Heckenpflanzung im Bereich RRB (aus Pflanzliste 1 und 2)
[A02] Baumpflanzung Straßenbegleitung 5 Stk. (aus Pflanzliste 1)
[A03] Baumpflanzungen je 6 Stellplätze (aus Pflanzliste 1)

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).

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (s.a.I.1)
Oberkante baulicher Anlagen (s.a.I.2)

Gxex

0,8

GRZ (s.a.I.2)

OK 120,0

GGe

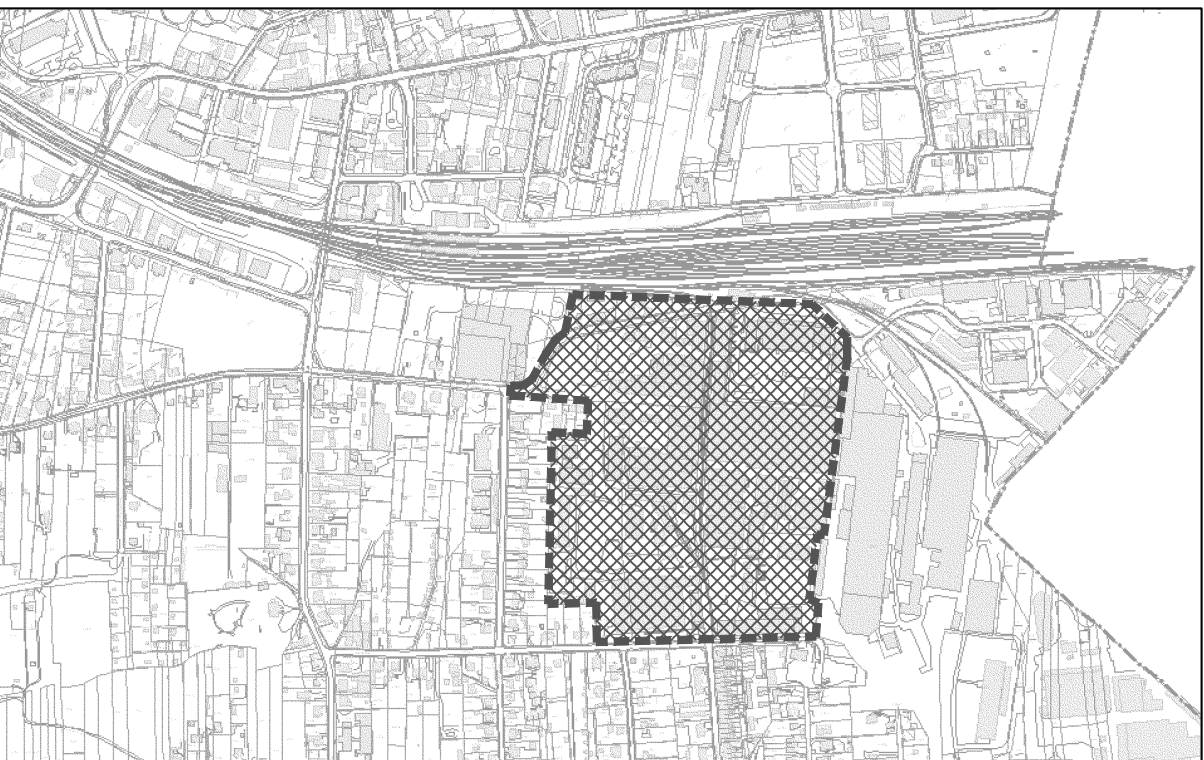
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gle

eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Grünordnungsplanung

Stadt Coswig



Bebauungsplan Nr. 54

Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße

Natur und Umwelt - Grünordnungsmaßnahmen, Plan Nr. 300

Maßstab 1:1.000

Stand:
Fassung:
Gemarkung:
Durchführung des Planverfahrens durch:

erneuter Entwurf zur öffentlichen Auslegung
06.11.2020
Köttitz
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