

## GROSSE KREISSTADT COSWIG

### ENTWICKLUNGSKONZEPT/ RAHMENPLAN GEWERBEBRACHE NEUSÖRNEWITZ (EHEM. EWS)

13.03.2013



13.03.2013

## **KURZERLÄUTERUNG**

---

### **Ziel des Rahmenplanes**

Auf dem Gelände der ehemaligen Elektrowärme Sörnewitz (EWS) beabsichtigt die Stadt Coswig weiteres produzierendes Gewerbe anzusiedeln.

Für Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes wurden vor einigen Jahren zwei rechtskräftige Bebauungspläne aufgestellt – einer für die Erschließungsstraße und den Feuerlöschteich auf Coswiger Gemeindegebiet des Betriebsgeländes (Bebauungsplan Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Neusörnewitz (ehem. EWS) und ein zweiter für ein Gewerbegebiet auf dem nördlich angrenzenden Weinböhlauer Gemeindegebiet (Bebauungsplan Elektrowerk Sörnewitz).

Die Weinböhlauer Flächen hat die Stadt Coswig mittlerweile erworben. Derzeit wird die Erschließung vorbereitet bzw. hergestellt.

Für den Gesamtstandort mit ca. 25 ha Fläche soll ein Städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt werden, der als informelle Planungsgrundlage für die Entwicklung in den nächsten Jahren und als Grundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung für Bauvorhaben dient. Der Rahmenplan soll gleichzeitig sowohl für bereits ansässige Unternehmen als auch für potentielle Investoren die Entwicklungsmöglichkeiten, eine mögliche Parzellierung sowie die Erschließung der einzelnen Flächen anschaulich darstellen. Zusätzlich sollen auf Basis einer Schallimmissionsprognose zur Einschätzung der Zulässigkeit künftiger gewerblicher Nutzungen die zulässigen Emissionskontingente aufzeigt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig sowie im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhlen ist das Plangebiet jeweils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Flächen im Coswiger Stadtgebiet besteht Baurecht nach § 34 BauGB, für die Flächen auf Weinböhlauer Gemeindegebiet besteht Baurecht nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

### **Bestandssituation**

Der Gewerbestandort Neusörnewitz – ehemalige EWS – liegt im Norden des Coswiger Stadtgebietes, die Flächen nördlich des Kahlhügelweges gehören zum Weinböhlauer Gemeindegebiet. Auf Teilflächen im Südwesten des Standortes haben sich bereits mehrere Firmen erfolgreich angesiedelt. Auf den übrigen Flächen wurden größere Gebäudeabbrüche vorgenommen. Bei den Brachflächen südlich des Kahlhügelweges handelt es sich um teilbefestigte Flächen nahezu ohne Bewuchs. Demgegenüber handelt es sich bei den Brachflächen nördlich des Kahlhügelweges um unbefestigte Flächen mit Gehölzaufwuchs. Im Nordwesten befinden sich nach Sächsischen Naturschutzgesetz geschützte Biotop, die auch als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

In der Umgebung befinden sich insbesondere im Osten und im Südwesten des Plangebietes Wohnnutzung. Weiterhin grenzen Kleingartenflächen, Gärtnereiflächen, ein Sportplatz sowie eine Bahnlinie an.

### **Entwicklungskonzept/ Planinhalt**

Das Entwicklungskonzept sieht in Anlehnung an die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne eine Entwicklung von Bauflächen auf den derzeit ungenutzten Brachflächen vor. Die Erschließung des Geländes erfolgt für die südlichen Teilflächen von der Köhlerstraße aus. Die bereits teilweise hergestellte innere Erschließungsstraße, die von der Köhlerstraße abzweigt, und deren Fortführung in Bauabschnitten erfolgt, stellt eine Verbindung zum Kahlhügelweg her und erschließt überwiegend bestehende Firmen. Im Anschluss wird der Kahlhügelweg in östliche Richtung als Stichstraße mit einer Wendeanlage ausgebaut.

13.03.2013

Die Flächen auf Weinböhlauer Gemeindegebiet werden von dem ausgebauten Kahlhügelweg erschlossen. Aufgrund der Parzellentiefe von ca. 150 m bietet sich diese Fläche nur für größere Baugrundstücke an. In dem Parzellierungsvorschlag sind beispielhaft sechs Baugrundstücke mit einer Breite ab ca. 50 m und einer Größe ab ca. 7.000 m<sup>2</sup> dargestellt.

Die übrigen Bauflächen auf Coswiger Gemeindegebiet, südlich des Kahlhügelweges, werden vom Kahlhügelweg aus erschlossen. Aufgrund der Tiefe der Fläche zwischen Kahlhügelweg und Köhlerstraße von durchschnittlich 200 m könnten hier Baugrundstücke ab ca. 3.000 m<sup>2</sup> Fläche entwickelt werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet vorgesehen. Für den Coswiger Teil werden im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung Einschränkungen der zulässigen Nutzungen vorgenommen. Diese nehmen Bezug auf das Coswiger Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (BBE Handelsberatung GmbH, 2010) und schränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ein. Darüber hinaus werden weitere ergänzende Nutzungen ausgeschlossen, da der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung auf der gewerblichen Nutzung liegt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich mit 12,0 m an der bestehenden Bebauung und bleiben unterhalb der Traufhöhe des denkmalgeschützten Kontorgebäudes. Lediglich für das denkmalgeschützte ehemalige Kontorgebäude ist die Höhe entsprechend dem tatsächlichen Bestand festgesetzt. Im Inneren des Rahmenplangebietes erfolgt hinsichtlich der Gebäudehöhen eine Differenzierung - als Ausnahme wird festgesetzt, dass auf definierten Teilflächen eine Erhöhung der höchsten Gebäudehöhe um bis zu 3,50 m also bis zu 15,50 m (entspricht der Firsthöhe des Kontorgebäudes) zulässig ist, wenn dies nachweislich aus technischen oder logistischen Gründen notwendig ist. Nördlich des Kahlhügelweges, auf Weinböhlauer Gemeindegebiet, sind die Höhen nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Als Grundflächenzahl ist überall 0,8 festgesetzt, was eine maximale Überbauung, Befestigung, Nutzung als Fahr- und Lagerflächen etc. der jeweiligen Parzelle von 80 % zulässt. Mindestens 20 % dieser Fläche sind demnach als offener Boden zu erhalten bzw. zu begrünen. Dies stellt zugleich die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl für Gewerbegebiet dar.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wurde 2012 ein Schallschutzgutachten von MüllerBBM Langebrück für die Flächen südlich des Kahlhügelweges erarbeitet. Dabei wurden für die Flächen nördlich des Kahlhügelweges die im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Weinböhlau festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt. Es wurde eine schalltechnische Kontingentierung vorgenommen, in deren Ergebnis Rahmenfestsetzungen im Sinne einer Gebietsgliederung für die noch unbebauten Flächen südlich des Kahlhügelweges getroffen werden. Dabei werden Emissionskontingente für den Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) und für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) festgesetzt. Für die Weinböhlauer Flächen wurden die festgesetzten Emissionskontingente zur Information nachrichtlich mitaufgeführt.

Für die bereits ansässigen Firmen wurden nach Befragung der Inhaber die vorhandenen Emissionen als Grundlage für die Berechnung der Schalleistungspegel für die freien Flächen angesetzt.

Eine Eingrünung des Gewerbebestandes nördlich des Kahlhügelweges, auf Weinböhlauer Gemeindegebiet, ist über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gesichert. Zur Eingrünung der Gewerbeflächen auf Coswiger Gebiet werden einige

13.03.2013

Rahmenfestsetzungen getroffen. An der Köhlerstraße sollen in Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume weitere Laubbäume straßenbegleitend auf den Gewerbegrundstücken gepflanzt werden. Entlang des Kahlhügelweges im Westen des Plangebietes wird zur Abschirmung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Wie bereits im Coswiger Flächennutzungsplan dargestellt, wird zur Abschirmung des vorhandenen Wohngebietes östlich des EWS-Geländes eine ca. 30 m breite Grünfläche vorgesehen. Diese ‚Pufferfläche‘ wird in städtischem Eigentum verbleiben und als abgestufte Gehölzstruktur entwickelt.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt vorwiegend über die Köhlerstraße, die Erschließungsstraße und den Kahlhügelweg. Zur Sicherung von eventuell notwendigen Leitungs-, Kanal- oder Grabenführungen sind an mehreren Stellen auf den zukünftig privaten Gewerbeflächen Leitungsrechte festgesetzt.

Die Anbindung an die Energieversorgung und Telekommunikation erfolgt nach Bedarf im öffentlichen Raum. Die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses besteht.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung über die Erschließungsstraße und im Zuge des weiteren Straßenausbaus über den Kahlhügelweg (Nord) und eine Verlängerung nach Osten bis zum Anschluss an die dort vorhandene Leitung.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken Coswig übernimmt auch die Funktion eines Löschwasserteiches, da ein Dauerstau gegeben ist. Hydranten sind vorhanden bzw. geplant und können für den 1. Löschangriff genutzt werden.

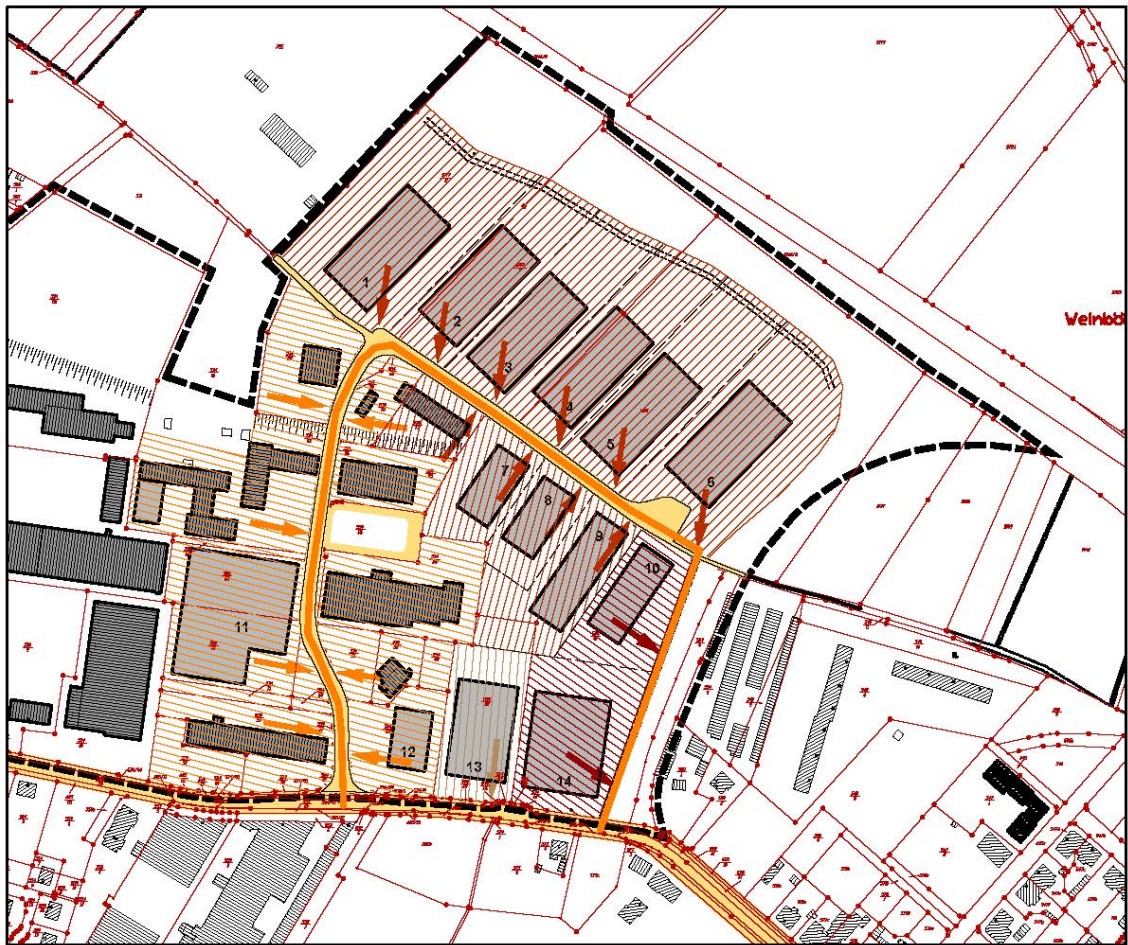
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Kanäle in den Erschließungsstraßen. Teilweise kann aufgrund der vorhandenen Topographie je nach Anordnung der geplanten Bebauung auf den Grundstücken eine Druckentwässerung/ Hebeanlage notwendig werden. Für die Schmutzwasserentsorgung der östlichen Flächen wird außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ein Kanal in Freispiegelgefälle vom Kahlhügelweg zur Köhlerstraße im Randbereich der Grünfläche errichtet. Von der Köhlerstraße erfolgt die Weiterleitung des Schmutzwassers nach Westen bis zur Elbgaustraße (Mischwasserkanal) und von dort über die Elbgaustraße nach Süden bis zur Gemeinschaftskläranlage.

Bezüglich der Regenwasserentsorgung ist der Kahlhügelweg als Wasserscheide zu betrachten. Die nördlich gelegenen (Weinböhlauer) Flächen entwässern nach Norden über offene Gräben im Norden der privaten Grundstücke und dann in die festgesetzte Grünfläche. Hier erfolgt eine Rückhaltung und teilweise Versickerung. Dies entspricht auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Kahlhügelweg selbst verläuft ein Kanal zur Entsorgung des auf der Straßenfläche Kahlhügelweg anfallenden Regenwassers mit Anschluss an das Regenrückhaltebecken Weinböhlau. Der Kanal bindet im Bereich des Sportplatzes in einen bestehenden Regenwasserkanal ein. Die Flächen südlich des Kahlhügelweges und nördlich der Köhlerstraße entwässern in einen neuen Kanal mittig in der Fläche, der in das vorhandene Regenrückhaltebecken Coswig einbindet. Von diesem Regenrückhaltebecken aus erfolgt eine Weiterleitung des Regenwassers zur Köhlerstraße und von dort ca. 150 m nach Westen und dann weiter in Richtung Südwesten über ein Drosselbauwerk und über private Grundstücke in Richtung Langer Graben. Die geplante Entwässerung von Schmutzwasser und von Regenwasser ist zur Verdeutlichung im Anhang noch einmal in Prinzipskizzen dargestellt.

Hinweis: Im Rahmen der weiteren Umsetzung der Erschließung erhält der Bereich des Kahlhügelweges, der im Rahmenplan enthalten ist, einen neuen Straßennamen.

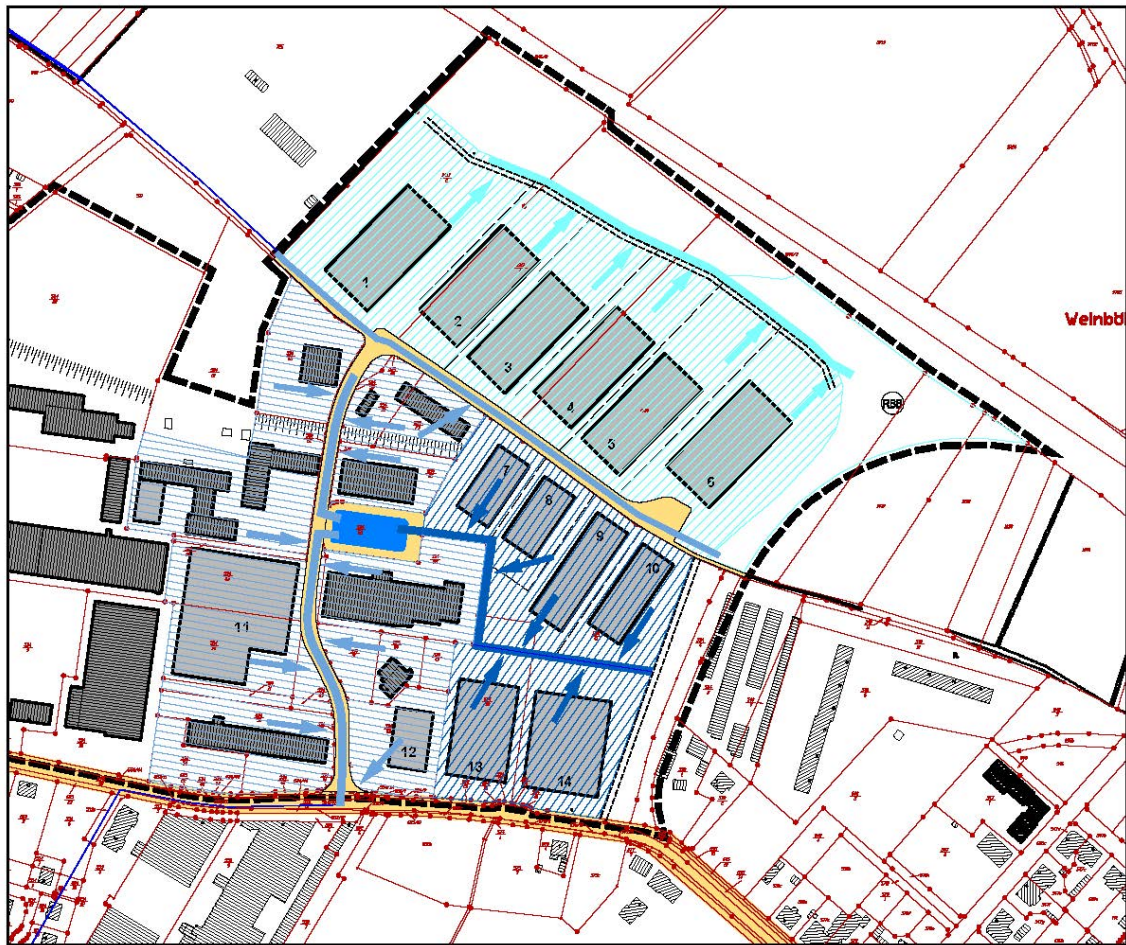


13.03.2013



Prinzipialskizze Schmutzwasserentsorgung

13.03.2013



Prinzipskizze Regenwasserentsorgung