



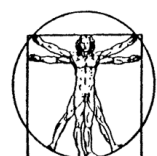
Große Kreisstadt Coswig

**Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 62 „Seniorenwohnpark Spitzgrund“**

**06.02.2015
Fassung zum Satzungsbeschluss**

dr. braun & barth freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohnpark Spitzgrund“ Große Kreisstadt Coswig

Seite 2

Begründung

Auftraggeber: Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG
Pappelstraße 13 a
01640 Coswig

Stadtverwaltung; Große Kreisstadt Coswig
Karrasstraße 2
01640 Coswig

Auftragnehmer: Dr. Braun & Barth
Freie Architekten Dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin
Susan Teichert, Dipl.-Ing. (FH) für Architektur
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

Projektplanung: WERKplan
Burgwartstraße 77a
01705 Freital

1.1	Grundlagen	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.2.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.2.2	Grundeigentum	5
1.2.3	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	6
1.2.4	Verfahren	6
1.2.5	Plangrundlage	7
1.3	Höherrangige und überörtliche Planungen	7
1.3.1	Landes- und Regionalplanung	7
1.3.2	Flächennutzungsplan (FNP - 2006), Landschaftsplan	8
1.4	Bestandsbeschreibung	9
1.4.1	Städtebauliche Einordnung	9
1.4.2	Naturräumliche Ausstattung	9
2	Städtebauliche Planung	9
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Bauliche Nutzung	10
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen	11
2.2.4	Festsetzungen zur Gestaltung auf Grundlage des § 89 SächsBO	11
2.3	Ausgleichsflächen, grünordnerische Maßnahmen	12
2.4	Erschließung	12
2.4.1	Fließender Verkehr	12
2.4.2	Innere Erschließung	13
2.4.3	Ruhender Verkehr	13
2.4.4	Müllentsorgung	14
2.4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	14
2.5	Ver- und Entsorgung	14
2.5.1	Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung	14
2.5.2	Abwasserbeseitigung	14
2.5.3	Energieversorgung Strom / Gas	15
2.5.4	Fernwärmeversorgung	16
2.5.5	Öffentliche Beleuchtung	16
2.5.6	Telekommunikationsanlagen	16
2.6	Wasser / Grundwasser	16
2.7	Baugrund	17

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohnpark Spitzgrund“ Große Kreisstadt Coswig

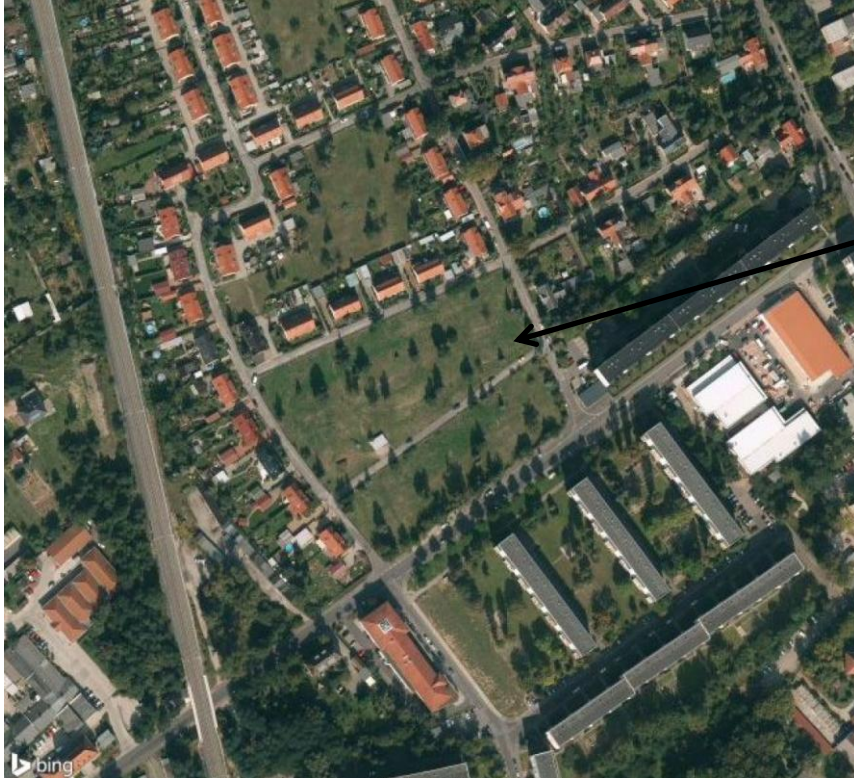
Seite 4

Begründung

2.8	Umweltschutz	17
2.8.1	Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.....	17
2.8.2	Schutzgebiete	17
2.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.8.4	Artenschutz	18
2.8.5	Orts und Landschaftsbild	19
2.8.6	Immissionsschutz.....	19
2.8.7	Altlasten / Bodenschutz	20
2.9	Denkmalschutz	20
2.10	Hinweise	20
2.10.1	Kartengrundlage	20
2.10.2	Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte.....	20
2.10.3	Artenschutz / zulässige Fällzeiten.....	20
2.10.4	Archäologie und Bodenfunde.....	21
2.10.5	Bohrungen.....	21
2.11	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften, informelle Plandarstellungen	21
2.12	Flächenbilanz	22
3	Rechtsgrundlagen	23
4	Quellenverzeichnis	23
5	Beipläne	23
6	Anhang	24

1.1 Grundlagen

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes



Übersichtskarte

1.2.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nördlichen Stadtrand der Innenstadt von Coswig innerhalb eines Wohngebietes. Das Areal liegt im Innenbereich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 19.000 m² und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Coswig

- Flurstücke 585/26 tw., 586/17, 586/18, 586/19, 586/20, 586/21, 586/22, 586/23, 586/24, 586/25, 586/26, 586/27, 586/28, 586/29, 586/30, 591/c, 591/22, 591/23, 591/24, 591/25, 591/26, 591/27, 591/28, 591/29, 591/30, 591/31, 591/32, 591/33, 591/34, 591/35, 591/36, 591/37, 591/38, 591/39, 591/40, 591/41, 591/42, 591/43, 591/44, 592/11 tw.

1.2.2 Grundeigentum

Die Flurstücke stehen im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG, Pappelstraße 13a, 01640 Coswig. Die Flurstücke des Kreyernweges sind zu Beginn des Verfahrens noch städtisches Eigentum. Sie werden parallel zum Bebauungsplanverfahren mit gesondertem Vertrag getauscht gegen exakt gleich große Flächen der Wohnungsgenossenschaft, die in Randlage zu den Erschließungsstraßen liegen und die zu den Erschließungsflächen zugeschlagen werden.

1.2.3 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt, um Baurecht für die Errichtung des Seniorenwohnparks Spitzgrund zu schaffen. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die umgebende Wohnnutzung ein, die zu beplanende Fläche wurde bereits früher als Wohnbaufläche genutzt.

Mit dem geplanten Seniorenwohnpark werden Flächen bebaut, unter denen derzeit teilweise noch Versorgungsleitungen liegen. Auch der Kreyernweg soll mit überbaut werden. Deshalb sind zwar die Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB gegeben, jedoch ist die Erschließung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vollständig gesichert. Baurecht ist über ein Bebauungsplanverfahren zu schaffen. Innerhalb des Verfahrens sind die Auswirkungen der nahegelegenen Bahnstrecke zu prüfen und Festsetzungen zum Schutz der künftigen Bewohner zu treffen. Weiterhin sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Vorschriften des Artenschutzes zu prüfen und ggf. Maßnahmen festzusetzen.

Die Stadt Coswig will ebenso wie die Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG langfristig der demographischen Entwicklung Rechnung tragen. Es muss dafür gesorgt werden, dass auch ältere Menschen ausreichend barrierefreien Wohnraum angeboten bekommen. Dass Menschen, die nicht mehr so große Gehstrecken bewältigen können oder die auf Gehhilfen angewiesen sind, sich selbständig versorgen können und am sozialen Leben teilnehmen können. Der relativ zentrumsnahe Bau von angemessenem Wohnraum in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des Nahverkehrs hat für diese Sachverhalte eine nicht zu unterschätzende Funktion. Dabei ist die Benutzerfreundlichkeit von großer Bedeutung. Neben der Ausstattung der schwellenfreien Wohnungen mit großen Türen, ausreichend Bewegungsflächen und Balkon und der Erreichbarkeit der Wohnung ohne Stufen (Rampen, Aufzüge) sind wohnungsnaher Spazier- und Erholungsmöglichkeiten, übersichtliche und kurze Wegebeziehungen und gute Einkaufsmöglichkeiten Entscheidungskriterien für die älteren Bürger bei der Wahl ihres Wohnortes.

Um die genannten Zielsetzungen zu erreichen und damit die Stadt Coswig wieder ein Stück attraktiver als Wohnstandort nahe der Landeshauptstadt Dresden zu machen, sind neben der Erhaltung und Modernisierung des bestehenden Wohnraumes auch neue Investitionen in moderne Wohnformen erforderlich.

1.2.4 Verfahren

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig wurde am 22.02.2006 durch den Stadtrat der Stadt Coswig beschlossen und mit Bescheid vom 13.06.2006 genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Coswig am 10.09.2014 gefasst.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a (Bebauungsplan im Innenbereich) durchgeführt. Dieses Verfahren ist anwendbar, da die entsprechenden Rahmendaten eingehalten sind und von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltwirkungen in Bezug auf Schutzgüter des UVPG ausgehen und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. (Vgl. Artenschutzgutachten). Deshalb gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3, es werden kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 erarbeitet.

Weitere Grundlagen für das Verfahren sind § 11 und § 12 BauGB. Die Stadt Coswig hat mit der Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG einen Städtebaulichen Vertrag entsprechend § 11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. In einer zweiten Vertragsstufe werden die Umsetzung des Bauvorhabens und dessen öffentliche Erschließung geregelt (Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2.5 Plangrundlage

Plangrundlage ist die digitale Katasterkarte, zur Verfügung gestellt vom Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt, Postfach 100152, 01651 Meißen, Februar 2014.

1.3 Höherrangige und überörtliche Planungen

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) Sachsen vom 14. August 2013

Gemäß Erläuterungskarte 2 zum Landesentwicklungsplan ist Coswig Mittelzentrum auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Meißen, Radebeul und dem Oberzentrum Dresden. (Karte 1). In der Raumstruktur des Landesentwicklungsplanes wird der Bereich Coswig als Verdichtungsraum festgelegt.

Unter Grundsatz G 1.2.1 wird ausgeführt, dass „Verdichtungsräume“... in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.

Das Vorhaben trägt aus Sicht der Stadt durch die Wiedernutzbarmachung eines innerstädtischen, gut erschlossenen und zentrumsnahen Standortes zur Vermeidung von siedlungs- und verkehrsbedingten Umweltbelastungen bei und stärkt die Leistungskraft der Stadt Coswig.

Entsprechend Ziel 1.3.1 ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und Zentrale Orte auszurichten.

Die Teilziele der Nachhaltigkeit von Vorhaben: „sozial“ (Versorgungsgerechtigkeit, stabiles Versorgungsnetz), „ökonomisch“ (Tragfähigkeit und Auslastung von Infrastruktureinrichtungen) und „ökologisch“ (Begrenzung des Ressourcenverbrauchs, sparsamer Umgang mit Flächen, Verkehrsvermeidung), werden mit dem geplanten Vorhaben sehr gut bedient.

Regionalplan: 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Die Stadt Coswig ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum in einer überregionalen Verbindungsachse im Verdichtungsraum des oberen Elbtals ausgewiesen. Die Überregionale Verbindungsachsen sind landesweit bedeutsame Achsen, die die räumlichen Verflechtungen der sächsischen Verdichtungsräume und Oberzentren mit den Oberzentren und Verdichtungsräumen benachbarter Länder und Staaten übernehmen.

Das Planungsvorhaben entspricht der Umsetzung der regionalplanerischen Belange, die in der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge festgelegt sind.

1.3.2 Flächennutzungsplan (FNP - 2006), Landschaftsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig als Wohngebiet und Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan [1]

Die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche sind ebenfalls als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Westlich der Wohnbauflächen, in welchem der zu überplanende Standort liegt, schneiden die Flächen der Bahn durch das Territorium der Stadt Coswig, beidseitig durch einen Streifen von Grünflächen begleitet. Jenseits der Bahnflächen schließen sich wieder Grünflächen Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen an.

Konflikte, die sich aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten der Stadt Coswig ergeben, sind nicht zu befürchten. Die Konflikte, die aus der nahegelegenen Bahntrasse und der Kreisstraße entstehen, sind in einem speziellen Fachgutachten geprüft worden und führen zu Festsetzungen zum Schutz vor den Lärmemissionen des Schienenlärms.

1.4 Bestandsbeschreibung

1.4.1 Städtebauliche Einordnung

Das B-Plan-Gebiet befindet sich in der nördlichen Ortslage von Coswig nördlich des Stadtkerns dicht östlich der Bahnstrecke Dresden – Elsterwerda – Berlin. Nördlich schließt klein- strukturierte Siedlungshausbebauung mit starker Durchgrünung an, östlich und südlich liegt das Wohngebiet „Spitzgrund“ mit einer Zeilenbebauung der 60er/70er Jahre. Hinter der Bahntrasse befinden sich Grünflächen und ebenfalls Wohnbauflächen.

Beim Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes handelt es sich um eine ehemalige Siedlungsfläche, die im 20. Jh. mit Zwei – Vierfamilienhäusern der Wohnungsgenossenschaft bebaut war, vergleichbar mit den angrenzenden Siedlungsbereichen im Westen und Norden.

Das umgebende Stadtgebiet beinhaltet Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet. Das Nahversorgungszentrum Spitzgrund ist nur ca. 200 m entfernt und gut fußläufig erreichbar, die Haltestelle des ÖPNV grenzt direkt an den geplanten Seniorenwohnpark an.

1.4.2 Naturräumliche Ausstattung

Die Gebäude der ursprünglichen Bebauung wurden wegen mangelnder Sanierbarkeit abgebrochen und die Flächen wurden unter Erhaltung einiger Gehölze im Bereich der ehemaligen Gartenflächen rekultiviert und seitdem regelmäßig gemäht. Der Gras-Kraut-Bestand ist dicht und relativ artenarm, offene Flächen mit magerem Bewuchs, Sand- bzw. Steinschüttungen, abgelagerte Holz- oder Steinhaufen sind nicht vorhanden.

Der überwiegende Teil der Bäume sind hochgewachsene Nadelgehölze der ehemaligen Gartennutzung, neben einigen Obstbäumen, Pappeln, Hängebirken und Garten – Ziersträuchern. Der Baumbestand ist bis auf wenige Ausnahmen relativ jung. (vgl. Artenschutzfachbeitrag).

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz vorhanden.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Am vorhandenen Standort soll das ehemals bestehende Wohnquartier wieder bebaut werden, allerdings mit einer neuen städtebaulichen Struktur.

Im Umfeld ist eine sehr differenzierte Bebauung vorhanden. Unmittelbar angrenzend die kleine Siedlungshausstruktur, die sehr kleinteilig und offen ist, auf der anderen Seite der Moritzburger Straße befinden sich die großen Zeilen bzw. Blöcke des industriellen Wohnungsbaus in der DDR. Als Maßstab für eine Wiederbebauung für den geplanten Seniorenwohnpark taugen beide Baustrukturen nur sehr bedingt.

Deshalb hat sich die Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG in Abstimmung mit der Stadt Coswig entschlossen, eine Baustruktur zu entwickeln, die in der geplanten Höhe zwischen den vorhandenen Bauhöhen vermittelt, ebenso in der Längenausdehnung der Baukörper. In der Tiefe sind die neuen Baukörper größer, da Mittelgangerschließungen den Einbau von Aufzügen ökonomisch umsetzbar machen. In der Struktur der Bebauung wird eine offene, bewegte Bebauung des Quartiers vorgesehen, die von der Parallelität zu den angrenzenden Straßen abweicht, jedoch auch keine geraden Blockstrukturen formuliert, sondern abgewinkelte Baukörper, und eine offene Begrünung des Quartier- Innenbereiches zulässt.

Der Standort ist mit seiner Lage an der Moritzburger Straße, nördlich der Innenstadt und in unmittelbarer Nähe am Wohngebiet Spitzgrund gut in die Stadtstruktur integriert und erfüllt wichtige

Versorgungsaufgaben für das Angebot an altengerechtem Wohnraum. Durch seine gute Erreichbarkeit ist dieses Angebot vor allem für die im demographischen Wandel begriffene Bevölkerung wichtig.

Eine Veränderung der vorhandenen Erschließung zielt vor allem auf die Verbreiterung der vorhandenen Anliegerstraßen und den Anbau einseitiger Fußwege zu Lasten des Baugrundstückes in seiner bisherigen Größe (Umlegung der eingezogenen Fläche des Kreyernweges) und die bedarfsgerechte Um- bzw. Neuverlegung der Medien.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es nicht unbedingt erforderlich, die Art der baulichen Nutzung nach BauNVO für die Fläche festzusetzen, da die ganz konkreten Nutzungen der Flächen: Gebäude (Wohngebäude für altengerechtes Wohnen; Tiefgaragen) und Freifläche (Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten, Grün- und Ausgleichsflächen) festgesetzt werden. Damit kann das Vorhaben genau definiert werden. Mit seiner Realisierung fügt es sich in die Art der Nutzung im Umfeld ein. Diese Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), deshalb wird im Rechtsplan diese Nutzung festgesetzt und in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen präzisiert.

Entsprechend der vorhabenbezogenen Festsetzung der zulässigen Nutzung für das Gebäude und die Freiflächen kann eine Baugenehmigung rechtlich sicher erteilt werden. Um die Nutzung und auch spätere evtl. erforderliche geringfügige Nutzungsänderungen bzw. Ergänzungen, die derzeit nicht absehbar sind und das Konzept nicht stören, sondern ergänzen bzw. unterstützen, nicht unbeabsichtigt einzuschränken, werden aus den nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen nur die nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Damit sind innerhalb der errichteten Gebäude zulässig:

- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen.

Mit diesen Nutzungsarten kann der Seniorenwohnpark auch attraktiv werden mit ergänzenden kleinteiligen Nutzungen im Bereich der Verwaltung, der kulturellen Angebote und Daseinsfürsorge.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden im Rechtsplan eine obere Begrenzung der GRZ und die überbaubaren Flächen für die Gebäudeeinordnung festgesetzt, sowie durch den Vorhabenplan konkret und standortbezogen die zulässige Bruttofläche der Gebäude, die zulässigen Flächen für Tiefgaragen sowie der Bereich, der für Stellflächen und Zufahrten genutzt werden darf, festgelegt. Mit diesen zulässigen Kennzahlen entspricht das künftige Maß der Überbauung den in der BauNVO §§17 und 19(4) BauNVO festgelegten Obergrenzen eines Allgemeinen Wohngebietes.

Dies ermöglicht die Errichtung des Seniorenwohnparks unter optimaler Ausnutzung der Flächen.

Es werden gebäudebezogen die zulässige Anzahl der Geschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe über Straßenoberfläche festgelegt, um die geplanten Baukörper im vielfältig geprägten Umgebungsbereich möglichst gut in die vorhandene Bebauung einzupassen und gleichzeitig eine vollkommen neue Struktur zuzulassen. Unter Festsetzung 2.3 wird die ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zugelassen, um z.B. die Betonung einer Gebäudeecke zu ermöglichen.

Garagen und Carports sind außerhalb der festgesetzten Baufelder nicht zulässig, da der Stellplatzbedarf in den geplanten Tiefgaragen und auf ebenerdigen Stellplätzen abgedeckt wird. Die nicht überdachten Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Balkone, Loggien, Fluchttreppen und Terrassen dürfen über die festgesetzten Baufelder hinausragen.

2.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die Bauweise wird ebenfalls konkret und vorhabenbezogen festgesetzt, da die Bebauung wie folgt zulässig sein soll: die Baukörper dürfen innerhalb der vorgegebenen Baufenster Länge und Breite unter Beachtung der GRZ voll ausnutzen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am mit dem Stadtrat und der Stadtverwaltung abgestimmten Projekt. Dies entspricht einer abweichenden Bauweise.

Auf die Festsetzung von Baulinien sowie eine Festsetzung zur Gebäudeausrichtung wurde verzichtet. An den Fassaden dürfen Balkone, Loggien und Fluchttreppen die Baugrenzen bis zu 2,00 m überschreiten. Damit werden abwechslungsreiche Gestaltungsmöglichkeiten nicht im Vorfeld eingeschränkt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, jedoch eingeschränkt. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Pavillons, Fahrradhäuser, Müllstellplätze mit entsprechenden Einhausungen usw.) sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 20m² bzw. 46 m³ zulässig. Durch diese Festsetzung können diese Nebenanlagen genau an den Standorten errichtet werden, wo sie benötigt werden, ohne dass das gesamte Grundstück in das Baufenster einbezogen werden muss. Die Einschränkung bezieht sich auf ansonsten als Nebenanlagen zulässigen Anlagen zur Kleintierhaltung, die im Gebietscharakter nicht erwünscht sind.

2.2.4 Festsetzungen zur Gestaltung auf Grundlage des § 89 SächsBO

Es werden gestalterische Vorgaben zur **Fassaden- und Dachgestaltung gegeben**, die eine Gliederung der Baukörper in einzelne Gebäudeabschnitte zum Ziel haben, sowie eine gewisse Kleinteiligkeit durch vertikale Vor- und Rücksprünge, Balkone und Loggien mit sich bringen. Farbige Verblendungen auf der Wandoberfläche in Form von Verschalungen (z.B. zwischen den Fenstern) sind deshalb ebenso zulässig wie Verglasungen von Gebäudeteilen zur Gliederung der Gebäudeabschnitte über die gesamte Gebäudehöhe. Damit werden die doch recht großen Baukörper aufgelockert.

Um keine für das Ortsbild fremden Dachformen zu erhalten, sollen Traufen und Ortsgängen maximal 0,40 m vor die Fassade vorstehen.

Auch die Festsetzung zu den Einfriedungen dienen der Einpassung in das Ortsbild. Die vertikale Gliederung möglicher Zäune, die Vorgabe, dass Mauern und Zaunsockel als Sichtmauerwerk, als verputzte Flächen oder als Betonwerkstein zulässig sind und die Höhenbegrenzung dieser Einfriedungen orientieren sich am gewachsenen Ortsbild.

Zum traditionellen Ortsbild Coswigs gehören Laubgehölzhecken, ob geschnitten (z.B. als Buchenhecke) oder frei wachsend. Deshalb werden sie ebenfalls als Einfriedung zugelassen, jedoch immergrüne Gehölze für die Hecken ausgeschlossen, da sie nicht ortsbildtypisch sind.

Zu Werbeanlagen werden ergänzend zu den Bestimmungen der Bauordnung leuchtende und grellbunte Werbungen ausgeschlossen. Mehrere Werbungen für mehrere Leistungserbringer an der gleichen Stätte sind in einer gemeinsamen Anlage zu konzentrieren, deren maximale Gesamtgröße 3m² nicht überschreiten darf, um zu vermeiden, dass eine Überfrachtung des Sichtfeldes mit unterschiedlichen Werbungen erfolgt.

Die Festsetzung, dass Werbeanlagen nur im Erdgeschossbereich zulässig sind (Sie dürfen bis zur Brüstungshöhe des 1. OG reichen) gewährleistet die gute Erkennbarkeit aus der Nähe. Ausgenommen davon sind Werbungen in Form von Fassadenbemalungen (z.B. Schriftzug, Logo usw.). Diese dürfen z.B. auch an Giebeln eine Fernwirkung erzielen.

Im Bereich des Hauptzuganges der Wohnanlage soll mit einer zentralen Anlage für den Seniorenwohnpark selbst geworben werden können.

2.3 Ausgleichsflächen, grünordnerische Maßnahmen

Das Vorhaben wird nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Auf früher bereits einmal bebauten Bereichen, die zwischenzeitlich brach lagen, wird wieder eine innerstädtische Wohnnutzung installiert. Damit werden entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB keine Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung erforderlich.

Um eine dauerhafte Sicherung der Freifläche in der Quartiermitte (Ziel des FNP) zu erreichen, wird dort eine private Grünfläche festgesetzt, die landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist incl. Anlegen von Wegen. Auf diesem Grundstücksteil sollen im Wesentlichen die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz (siehe Artenschutzgutachten sowie 2.8.3 und 2.8.4 dieser vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan) durchgeführt werden, auch eine Versickerungsfläche für Regenwasser wird hier angelegt.

Es werden wertvolle 7 Einzelbäume vom bereits vorhandenen Baumbestand, der in das Projekt einbezogen werden kann und ausreichend Abstand zu künftigen Gebäuden und Baugruben hat, als Baumerhalt festgesetzt. Die vorhandenen unversiegelten Flächen der Gebietsmitte werden durch die Festsetzung der Grünfläche des Bebauungsplanes dauerhaft geschützt. Weiterhin werden Einzelmaßnahmen mit der Bezeichnung M1 – M6 textlich festgesetzt, die z.B. den Ausgleich der Baumfällungen, die für die Umsetzung des Bauvorhabens und die dazu gehörende Erschließung leider unumgänglich sind, zum Ziel haben. Er werden mindestens 38 Laubgehölze einzeln oder in Baumgruppen neu gepflanzt, dies entspricht einem Laubgehölz pro 200 m² überbaute oder versiegelte Fläche.

Die Festsetzung, die Dächer der Tiefgaragen, die vor den Gebäuden herausragen, zu begrünen, dient ebenfalls der positiven grünen Ausstrahlung des Gebietes mit allen positiven Nebeneffekten, wie Verringerung der Aufheizung, Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser, höherer Verdunstung sowie Nahrungsangebot für Insekten und Vögel.

2.4 Erschließung

2.4.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet grenzt direkt an die „Moritzburger Straße“, die als Kreisstraße K8017 zum Hauptstraßennetz zählt. Weiterhin dienen die angrenzenden Wohnanliegerstraßen Niederauer Straße, Nordstraße und Siedlerstraße der verkehrlichen Erschließung. Die vorhandenen Wohnanliegerstraßen sind in einem sehr schlechten Zustand, sehr schmal (nach heutigem Standard als Wohnstraßen zu schmal) und haben keine Fußwege, sondern nur Mischverkehrsflächen in einer Breite von ca. 5,00 - 6,00 m. Sie entwässern derzeit in die angrenzenden, unversiegelten Flächen des Vorhabenbereiches. Mit der vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung ist eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten, auch wenn davon ausgegangen wird, dass das Verkehrsaufkommen einer Seniorenwohnanlage geringer ist als das Verkehrsaufkommen eines „normalen“ Wohngebietes.

Durch den beabsichtigten Flächentausch der WGC mit der Stadt Coswig für die Inanspruchnahme des Kreyernweges können die Straßen jeweils um einen Streifen von ca. 2,00 m Breite erweitert werden (Niederauer Straße und Siedlerstraße) bzw. um 1,40 m (Nordstraße). Dieser Streifen steht zusätzlich für die notwendig werdende Neuverlegung von Erschließungsmedien zur Verfügung und kann anschließend als Gehweg überbaut und genutzt werden. Im Bebauungsplan wird dort eine

öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die dann insgesamt ca. 8,00 m breit sein wird. Wie diese Verkehrsfläche künftig in Gehweg, Fahrbahn und Randstreifen aufgeteilt wird, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, wird im Durchführungsvertrag geregelt und ist durch die Fachplanung in der Ausführungsplanung detailliert umzusetzen. Ausführung und Kosten regelt der Durchführungsvertrag. Dabei ist grundsätzliches Ziel, entlang des inneren, neu bebauten Quartiers einen Fußweg mit ca. 2,00 m Breite zu bauen. Die asphaltierte Breite der Fahrstraße wird bei 5,00 m (Nordstraße) bis 5,50 m (Siedlerstraße, Niederauer Straße) liegen, woran sich ein überfahrbares, aber unversiegeltes Randbankett bis zur Grundstücksgrenze an der gegenüberliegenden Straßenseite anschließt.

Weitere Veränderungen an der Erschließung für den fließenden Verkehr sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorgesehen, die Kreisstraße K8017 (Moritzburger Straße) bleibt davon unberührt.

2.4.2 Innere Erschließung

Der Innenbereich des Plangebietes wird insgesamt nicht für Durchgangsverkehr zugelassen, sondern als Fußgängerbereich / Parklandschaft gestaltet. Die Wege dürfen teilweise bis an die Hauseingänge für Servicefahrzeuge, Notdienste und Behindertenfahrzeuge befahren werden. Die Grundrisse der Gebäude werden so gestaltet, dass auch der zweite Rettungsweg von außen über die Erschließungsstraßen erfolgen kann und für die Feuerwehr die Zufahrt in den Innenbereich nicht erforderlich ist. Die Grundrisse werden deshalb sowohl mit einem Brandschutzgutachter als auch mit der zuständigen Stelle für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt.

Der im Innenbereich des Bebauungsplangebietes ausnahmsweise zulässige öffentliche motorisierte Verkehr dient nur der An- und Abfahrt zu den Stellplätzen für Schwerbehinderte. Die Zufahrten in die Tiefgaragen (Rampen) und zu den Hauseingängen erfolgen über die Niederauer Straße und die Siedlerstraße innerhalb der jeweils festgesetzten Korridore. Die Bereiche für die TG –Zufahrten werden zeichnerisch festgesetzt, die Bereiche für die Zufahrten zu den Hauseingängen und kleinen Stellplatzanlagen sowie zu den Tiefgaragen werden mit abgesenkten Borden versehen und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Die Planung stellt Baurecht für die Errichtung eines Seniorenwohnparks her. Zeichnerische oder textliche Festsetzungen von Flächen für den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht getroffen, da die Stadt Coswig die Planung der anliegenden Wohnstraßen selbst steuert.

Stellplätze für den Bedarf durch das Vorhaben werden zum größten Teil in den Tiefgaragen hergestellt. (Es wird ein Schlüssel von 1:0,6 erreicht – insgesamt 110 TG- Stellplätze.) Weitere, vor allem behindertengerechte oberirdische Stellplätze entstehen in der Nähe zu den jeweiligen Gebäudeeingängen. Hier werden jedem Gebäudeeingang nochmals 4-5 Stellplätze oberirdisch zugeordnet, was in der Summe weitere 20 -25 Stellplätze bedeutet.

Die oberirdischen Stellplätze sind aus ökologischen Gründen teilversickerungsfähig herzustellen durch die Verwendung von Ökopflaster oder anderen, teildurchlässigen Materialien, die Dächer der Tiefgaragen, die über die Gebäudekanten hinausragen, sind zu begrünen.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird im Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Erschließungsträger vereinbart und ist im Bauantrag nachzuweisen. Stellplätze sind grundsätzlich über die Anliegerstraßen Niederauer Straße, Nordstraße und Siedlerstraße und nicht über die Moritzburger Straße zu erschließen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) dürfen in ihrer Breite nicht eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Autos).

2.4.4 Müllentsorgung

Die Grundstücke sind an die öffentliche Müllentsorgung angeschlossen. Nach erfolgter Entleerung sind die Behälter unverzüglich auf ihren Standplatz im bzw. am Gebäude zurückzubringen. Die Standorte für die Müllsammelbehälter werden nicht festgesetzt, sondern in der Ausführungsplanung zu den Freiflächen nach Bedarf geplant. Sie sollen eingehaust oder begrünt werden und mit einem Dach versehen zu komfortablen Nutzung auch in den Wintermonaten.

2.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

In einer sehr kurzen fußläufigen Entfernung zum Gebiet befinden sich Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

2.5 Ver- und Entsorgung

Es sind grundlegende Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich, die aus technischer Sicht nach schriftlicher Aussage der Versorgungsträger 2015 möglich sind. Dazu werden derzeit intensive Vorbereitungsgespräche geführt und Vorplanungen erstellt. Die Lage der neu zu bauenden Versorgungsleitungen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt incl. der jeweiligen Schutzstreifen. In diesem Plan sind auch die Leitungen dargestellt, die innerhalb des Vorhabens verlegt werden müssen (mit x durchgestrichen).

2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes wird aus dem vorhandenen Netz gesichert, ist jedoch nur über die Auswechslung und Neuverlegung der Medien in den geplanten öffentlichen Anliegerstraßen Niederauer Straße, Nordstraße und Siedlerstraße möglich. Dazu wird die erforderliche Erschließungsplanung durch die WAB Coswig mbH erarbeitet. Es ist geplant, über die Leitung in der Niederauer Straße Haus 3 und Haus 1 zu versorgen, die zweite Leitung in der Siedlerstraße versorgt Haus 2.

Im derzeitigen Verlauf des Kreyernweges befindet sich eine intakte Trinkwasserleitung DN 80 St., die vor Baubeginn außer Betrieb genommen werden muss.

Die Mindestabstände zwischen Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung

Mit der Auswechslung der Trinkwasserleitungen in den o.g. Straßen werden ausreichend Hydranten vorgesehen, die zu Löschwasserentnahme genutzt werden können, diese werden sich ausschließlich im öffentlichen Bereich befinden. Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in max. 300 m, besser 100 m erreichbar sein, die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geforderte Löschwassermenge von 96m³/h nach DVGW Regelwerk W 405 für die Dauer von 2 Stunden im Bedarfsfall zur Verfügung steht. Die Bestätigung dafür seitens der WAB Coswig liegt vor, die exakte Planung der Standorte für die Hydranten erfolgt durch die WAB Coswig mbH.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen und für eine Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein. Die exakte Lage dieser Flächen befindet sich noch in Abstimmung, steht aber zur Verfügung.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für den Standort erfolgt im Trennsystem; Niederschlagswasser ist nach Aussage der Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH (WAB) (Stellungnahme vom 13.08.2014) grundsätzlich zu versickern.

Über einen Teil der Grundstücke verlaufen derzeit noch Abwasserleitungen DN 200 AT, von diesen ist zu Planungsbeginn noch eine Leitung in Betrieb und muss bis zur Neuverlegung der Abwasserkanäle in den o.g. öffentlichen Straßenbereichen Niederauer Straße, Nordstraße und Siedlerstraße zur Entsorgung der bestehenden Wohngrundstücke Nordstraße in Betrieb bleiben. Sie ist im Vorhaben- und Erschließungsplan mit x gekennzeichnet.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über einen Anschluss an das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Coswig. Das Abwasser wird in der zentralen Kläranlage behandelt. Für die Abwasserentsorgung ist die Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH (WAB) zuständig.

Die Abwasserleitungen für die Entsorgung des Gebietes sind neu zu verlegen.

Im öffentlichen Straßenbereich der Moritzburger Straße verlaufen keine Abwasserleitungen. Die Entsorgungsanschlüsse für die Wohnanlage werden deshalb nur im Bereich der Niederauer Straße, Nordstraße und Siedlerstraße vorgesehen, wobei eine Leitung in der Niederauer Straße Haus 3 und Haus 1 entsorgt, sowie die zweite Leitung in der Siedlerstraße entsorgt Haus 2. Dazu wird die erforderliche Erschließungsplanung durch die WAB Coswig mbH erarbeitet.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen, Zufahrten und Stellflächen wird vor Ort gesammelt und über Sickerstrecken dem Regenwasserteich in der Mitte des Plangebietes innerhalb der privaten Grünfläche zugeführt. Dort ist eine Grünfläche ausgewiesen, in der eine Mulde ausgebildet wird und die gleichzeitig gestalterischen Ansprüchen genügen soll. In Randlage des Sickerwasserteiches sind punktuelle Sickerschächte vorgesehen (derzeitiger Planungsstand). Da die Versickerung sowohl über Sickerstränge, punktuelle Sickerschächte sowie die Sickermulde erfolgt, die nicht als technisches Bauwerk, sondern naturnah ausgeführt werden soll, wird keine Fläche explizit als Entsorgungsfläche ausgewiesen.

Im Vorhabengebiet stehen bis unter die bauwerksrelevanten Tiefen Heidesande in mitteldichter Lagerung an. Der Heidesand ist sehr gut zur Versickerung geeignet. Grundwasser ist in Bauwerksrelevanten Tiefen nicht zu erwarten, die ausreichende Überdeckung der Grundwasserleiter ist gegeben. (Baugrundgutachten IBU Coswig zum Vorhaben Seniorenpark Spitzgrund, August 2014). Deshalb ist die Regenwasserversickerung prinzipiell technisch möglich, die konkrete Berechnung der notwendigen Speichervolumen erfolgt zum Bauantragsverfahren.

2.5.3 Energieversorgung Strom / Gas

Die Energieversorgung mit Strom ist durch die ENSO NETZ GmbH und die Stadtwerke Elbtal zugesichert. Entsprechend dem Bedarf sind Neuerschließungen an die Versorgung anzuschließen, ggf. werden Neuverlegungen erforderlich. Deshalb wird der Versorgungsträger rechtzeitig in die laufende Planung einbezogen. Die Mitbenutzung von Flächen, vorzugsweise im öffentlichen Bereich, für die Leitungsverlegung wird hauptsächlich durch die durch Flächentausch zusätzlich gewonnene Fläche entlang der Erschließungsstraßen gewährleistet.

Der Auftrag zum Anschluss der Gebäude an den Leitungsträger ist durch den Verursacher zu erteilen.

Vorgeschriebene Abstände zu Kabeln sind einzuhalten. Auf Versorgungsflächen dürfen keine Bauwerke errichtet bzw. keine Pflanzungen durchgeführt werden. Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Gasversorgung: Das Vorhaben berührt keine Ferngasleitungen, LWL –Kabel oder Nachrichtenkabel der Gasversorger. Ein Anschluss der Seniorenwohnanlage an die Gasversorgung ist derzeit nicht geplant.

Im Planungsbereich befinden sich außerdem Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Elbtal GmbH. Gegen die geplanten Baumaßnahmen bestehen keine Bedenken, jedoch sind durch Suchschachtungen die genauen Leitungsverläufe festzustellen, Versorgungsanlagen sind während der Baumaßnahmen vorschriftsmäßig zu sichern.

2.5.4 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Anschluss- und Benutzungszwangs an die Fernwärme (Beschluss vom 14.02.2006 der Großen Kreisstadt Coswig).

Es ist abgestimmt, den Seniorenwohnpark mit Fernwärme zu versorgen. Die Erschließung mit Fernwärme ist gegeben. Die Technischen Werke Coswig GmbH (TWC) legen vorzugsweise die Hausanschlussleitungen primärseitig auf Ihre Kosten und liefern die Fernwärmekompaktstationen (FWKS) für die einzelnen Gebäude. Die FWKS werden über Datenkabel vernetzt.

Durch das zukünftige Baufeld verläuft eine Fernwärmeleitung 2x DN100 (Flurstück 591/30 bis 591/43), die vor Baubeginn und nach Möglichkeit in der heizfreien Zeit in den öffentlichen Straßenraum umverlegt werden muss. Dazu wird der Streifen in der verbreiterten Siedlerstraße genutzt. Es wird eine Grabenbreite von ca. 1,00 m benötigt. Die Leitungsverlegung ist nach vorheriger Planung 2015 technisch möglich, Kosten werden abgestimmt und im Durchführungsvertrag geregelt. Die künftige Fernwärmeversorgungsleitung wird entlang der Siedlerstraße im Bereich des neuen Fußweges verlegt.

Derzeit besteht für die vorhandene Leitung auf dem Gelände der WGC eine grundbuchrechtlich gesicherte Dienstbarkeit. Das bestehende Sekundärnetz in den seitlichen Straßen soll von den Erschließungsarbeiten, speziell der Straßenverbreiterung, unberührt bleiben. Die Überdeckung dieser Leitungen beträgt 0,8m.

2.5.5 Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung auf dem Kreyernweg ist zurückzubauen. Es handelt sich dabei um vier Straßenleuchten. Das Kabel ist auszuklemmen. Die Verbreiterung der Nordstraße erfolgt in südlicher Richtung. Dort befindet sich die Beleuchtungsanlage dieser Straße, die ebenfalls geändert werden muss. Es handelt sich hier ebenfalls um vier Leuchten. Bei der Straßenplanung werden die vorhandenen Leuchten und die Leitung versetzt. Zuständig für die Planung sind die Technischen Werke Coswig GmbH (TWC). Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die übrigen Leuchten bleiben von der Maßnahme unberührt.

2.5.6 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH, insbesondere auch im Kreyernweg, der zurückgebaut wird. Die notwendige Umverlegung und die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorhandenen sowie neu zu errichtenden Gebäude durch die Telekom incl. deren Finanzierung wird zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft und dem Versorgungsträger abgestimmt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich (mind. 4 Monate vor Baubeginn) bei der zuständigen Technikniederlassung der Deutschen Telekom anzumelden. Für die rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau ist der Erschließungsträger verantwortlich. Für die Erschließung ist ein neues Schaltgehäuse erforderlich, der Standort ist mit dem Bauträger abzustimmen. Eine Verlegung von Telekom-Leitungen in Privatgrundstücken ist nicht vorgesehen.

2.6 Wasser / Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Planes nicht vorhanden.

Die Lage des Grundwasserspiegels im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt voraussichtlich mehr als 8,00 m unter OK Gelände. Die Deckungsschichten bestehen aus Heidesand in mitteldichter Lagerung, der gut versickerungsfähig ist und auch gute Filtereigenschaften besitzt. Durch die Versickerung der Oberflächenwassers im Gebiet ist deshalb nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.

2.7 Baugrund

Das gesamte Gelände ist jahrzehntelang anthropogen geprägt. Ungestörte Bodenprofile sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu ermitteln.

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes wurden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt. Das IBU (Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik) hat für die Vorbereitung der geplanten Bebauung im Maßnahmengebiet neun Bohrungen bis jeweils ca. 6,00 m Tiefe eingebracht. Diese ergeben teilweise Auffüllungen zwischen 0,55 m und 1,80 m sowie Überdeckungen mit Mutterboden zwischen 0,30 m und 0,35 m. Unter Mutterboden und Auffüllungen lagern Heidesande (Mittelsand ca. 67%, feinsandig ca.18%, Grobsand ca.15%; hellbraun).

Die Lagerungsdichte ist mitteldicht. Für die vorgesehenen einfachen Flach- und Flächengründungen ist der Baugrund geeignet.

2.8 Umweltschutz

2.8.1 Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderung des § 13a (1) Nr.1 BauGB. Er dient der Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen im Innenbereich, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung ist kleiner als 20 000 Quadratmeter. Für die geplanten Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nach Prüfung des Artenschutzes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter. Damit kann die Umweltprüfung entfallen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als zulässig.

2.8.2 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete direkt betroffen.

2.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden folgende Maßnahmen innerhalb des Gebietes festgesetzt:

M 1: Landschaftsgärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Diese Festsetzung sichert die Begrünung und damit die Integration des Gebietes in die umgebende durchgrünte Bebauungsstruktur.

M2: Baumpflanzungen, Anlage, Erhaltung und Pflege der gestaltenden Grünflächen

Derzeit sind auf dem Gelände 110 Gehölze vermessen, wobei ein Großteil dieser Gehölze noch sehr jung ist (Stammdurchmesser unter 10 cm). Viele der Gehölze sind kleine Fichten und Kiefern, Thuja, andere Ziergehölze oder Obstgehölze aus den ehemaligen Hausgärten, die nicht über die Baumschutzsatzung geschützt sind. Ein Großteil kann wegen der für die Gebäude und den geplanten Fußweg entlang der Erschließungsstraßen benötigten Flächeninanspruchnahme nicht in das neue Freiflächenkonzept integriert werden. Deshalb werden in der neu zu gestaltenden Fläche nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten neue Gehölze gepflanzt.

Die für die Gestaltung des Areals angelegten Grünflächen und gepflanzten Bäume (pro begonnene 200 m² überbaute oder versiegelte Fläche ist ein Baum zu pflanzen – diese bedeutet mindestens 38 neu zu pflanzende Gehölze im Gebiet) sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig mit Gehölzen entsprechend Artenliste zu ersetzen. Die bereits in diesem Bereich vorhandenen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Gestaltung einzubeziehen, wobei im Rechtsplan 7 besonders wertvolle Gehölze als zwingend zu erhalten festgesetzt werden.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind Stellplätze zugelassen, welche möglichst durch hochstämmige Bäume teilweise verschattet werden sollen.

Durch diese Maßnahmen wird ein positiver Einfluss auf das Kleinklima des Standortes ausgeübt. Die teilweise Verschattung der Parkplätze und befestigten Wege verhindert eine übermäßige Aufheizung der Flächen in den Sommermonaten. Die Bäume sind in der Lage, Feinstaubpartikel aus der Luft zu filtern und somit die Luftqualität zu verbessern. Die vorgeschriebene Mindestgröße bei Pflanzung sichert die Entwicklung des Pflanzgutes in einem überschaubaren Zeitraum.

M 3: Ausführung der Überdachungen der Tiefgaragen

Die Dachflächen der Tiefgaragen ragen z.T. unter den Gebäuden heraus in den Freiraum. Um die Versiegelung durch diese Bauten in Ihren Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter zu mildern, sind sämtliche Dachflächen der Tiefgaragen zu begrünen.

2.8.4 Artenschutz

2.8.4.1 Anlass und Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage bildet der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes – „Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“.

Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind erhebliche Störungen zu unterlassen. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten dürfen nicht aus der Natur entnommen werden. Ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Der § 44 (5) BNatSchG präzisiert, dass es sich trotz des Eintretens einer der oben genannten Störungen bei baurechtlich zulässigen Vorhaben nicht um einen Verbotstatbestand handelt, wenn sichergestellt ist, dass *„die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“*. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten sind auf jeden Fall dennoch zu unterlassen.

Für den Untersuchungsraum wurde ein Artenschutzgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG) durch das Fachbüro „Schulz UmweltPlanung“ aus Pirna erstellt. (vgl. Anlage1)

Die sich aus der zusammenfassenden Bewertung ergebenden Kompensationsmaßnahmen werden in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

2.8.4.2 Festsetzungen zum Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz betreffen sowohl den allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen als auch konkrete Forderungen aus der Untersuchung des Standortes.

Zur Vermeidung von Gefährdungen und erheblichen Beeinträchtigungen aller Vogelarten sind Gehölzfällungen grundsätzlich nur innerhalb der naturschutzrechtlichen Frist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (als Hinweis in den Rechtsplan aufgenommen). Der bauseitig zwingend zu beseitigende Gehölzbestand ist im Zuge der Begrünungsmaßnahmen des Gebietes auszugleichen (M2).

Nach dem vorliegenden Gutachten sind auf dem Vorhabengebiet derzeit insgesamt ca. 110 Laubgehölze und Ziergehölze (z.T. Obstgehölze) sowie Nadelgehölze (Fichte, Kiefer) der ehemaligen Gartennutzung vorhanden. Dieser Baumbestand ist meist relativ jung (Stammdurchmesser oft deutlich unter 30 cm) und wegen der Vielzahl der Ziergehölze ökologisch nicht besonders wertvoll.

Die erforderlichen Baumfällungen sind zum Fledermausschutz fachlich zu begleiten (M4).

Die beiden großen Bäume mit Baumhöhlen können nicht erhalten werden. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse sind bei Fällung der abgängigen Birke mit ihren Baumhöhlen bzw. der

großen Kiefer (gekennzeichnet im Artenschutzgutachten) spezifische Individuenschutzmaßnahmen (M4) sowie die Kompensation des Verlustes an potenziellen Fledermausquartieren durch Anbringung von mindestens 4 Stück Ersatznistkästen in geeigneter Form in bzw. im Umfeld des Plangebietes (M5) erforderlich. Da bei den Baumfällungen auch drei Neststandorte von Höhlenbrütern beseitigt werden müssen, sind weiterhin mindestens 6 Stück künstliche Nistkästen am vorhandenen Baumbestand bzw. an Mauer- oder Fassadenbereichen aufzuhängen. (M6)

Die Gehölze des vorhandenen Altbaumbestandes so weit wie möglich als Jagdstruktur und Quartierangebot zu erhalten, eine Beleuchtung und erhebliche Aufhellung dieser Bereiche soll vermieden werden. (M5) Insgesamt 7 dieser Gehölze, deren Stammdurchmesser über 30 cm beträgt und die als besonders wertvoll eingeschätzt werden, können bei Berücksichtigung der Baufelder, Zufahrten und Arbeitsräume erhalten werden. Diese Standorte werden zeichnerisch festgesetzt.

Bei Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. die potenziell zu erwartenden besonders geschützten Tierarten bei der Realisierung des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

2.8.5 Orts und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich auf einer durch Abriss brach gefallenen Fläche im Innenbereich, die optisch natürlich derzeit durch den nach Gebäuderückbau verbliebenen Baumbestand und die regelmäßig gepflegten Grünflächen durchaus keine Kritik ermöglicht. Durch die geplante Bebauung wird sich der Standort wieder als Baugebiet in das Stadtbild einfügen. Die Maßnahme stellt keinen unzulässigen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

2.8.6 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan und seine Durchführung selbst werden keine oder nur sehr geringfügige Erhöhungen in Bezug auf Immissionswerte erzeugt. (Stellplätze, Zu- und Ausfahrten, Baumaßnahmen), die als dem allgemeinen Wohnen dienende und zuzuordnende Geräusche innerhalb des vorhandenen Wohngebietes zulässig sind.

Es wird jedoch eine schutzbedürftige Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) in die Nähe der intensiv befahrenen Bahnstrecke Dresden – Elsterwerda - Berlin und der Moritzburger Straße (Kreisstraße K8017) vorgesehen. Um die Überschreitung der für die städtebaulichen Planung geltenden Orientierungswerte (DIN 18005) für Lärmimmissionen abschätzen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festsetzen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch ein Fachbüro (TBL Dresden GbR) erstellt. (vgl. Anlage 2). Hier können die für die Beurteilung maßgeblichen Lärmpegel entnommen werden.

Da eine Schallschutzwand an der Bahnstrecke nicht zu erwarten ist und an der Moritzburger Straße aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt, sind passive Schallschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger zwingend vorzusehen.

Im Ergebnis werden zusätzliche passive Schutzmaßnahmen notwendig, die im Vorhabenbezogenen Bauungsplan festgesetzt werden und bereits in die Projektplanung einfließen, da nachts die 45 db(A), „bei deren Überschreitung selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist“ (Beiblatt zur DIN 18005 (1)) an allen Fassaden überschritten werden.

Es werden Lärmpegelbereiche II bis IV erreicht.

Deshalb werden der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 und für alle zum Schlafen vorgesehenen Räume zusätzlich schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen erforderlich. (textlich festgesetzt). Im Bauantrag sind weiterhin auch die erhöhten Luftschalldämmungen der Außenwände nachzuweisen.

Durch die neu geplante Bebauung sind Schallreflexionen zu erwarten, die eine Erhöhung der Immissionen an den Gebäuden zwischen der Bahnstrecke und den neu geplanten Gebäuden zur Folge haben werden. Um diese zusätzliche Lärmbelastung auf ein Minimum zu reduzieren, ist

vorgesehen, die Reflexionen an den in Richtung der Bahnstrecke orientierten Fassaden möglichst weitgehend zu unterdrücken. Dazu werden die in Richtung der Bahnstrecke orientierten Fassaden an der Niederauer Straße mit Oberflächen ausgestattet, die schallabsorbierende Eigenschaften haben.

2.8.7 Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt, im Altlastenverzeichnis des Landkreises Meißen sind keine Altlastenverdachtsflächen zum Plangebiet enthalten. Bei den vorhandenen Böden im Planungsgebiet handelt es sich um ehemals überbaute Flächen, deren Bebauung in den 90er Jahren des 20. Jh. abgerissen wurde. Es dürften kaum ungestörte Böden im Gebiet vorhanden sein. (vgl. 2.7 Baugrund).

Dennoch ist der Bodenschutz auch im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB ein wesentliches Thema. Mutterboden ist im Gebiet in einer Auflagenstärke von ca. 30 -35 cm vorhanden. Er ist entsprechend der geltenden Vorschriften zu bergen, vorschriftsmäßig zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Nach den vorliegenden Bodenaufschlüssen (IBU - Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik 2014) sind im gesamten Gebiet Auffüllungen, teilweise aus Bauschutt, größtenteils durch Kiese und Sande) vorhanden, vermutlich im Zuge der vorhergehenden Bebauung bzw. in Folge des Abrisses. Diese Materialien sind auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und ggf. als Verfüllungen wieder einsetzbar. Nach Möglichkeit sind so viel wie möglich Massen des Bauaushubs vor Ort zu belassen und wieder einzubauen, z.B. für Bodenprofilierungen. Dies kann durch abschnittsweises Vorgehen beim Bauablauf geschehen.

Insgesamt wird der Standort entsprechend der umgebenden Bebauung und der Zielstellungen im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ca. 40 % überbaut und bis 60% versiegelt. Insgesamt ist dies ein Eingriff in den Bodenhaushalt, jedoch ist er deutlich weniger relevant, als wenn für die geplante Wohnbebauung ein neuer Standort an einem bisher unberührten Bereich, z.B. auf einer Ackerfläche, entwickelt wird. Somit trägt diese Maßnahme der Innenentwicklung auch zum Bodenschutz in der Stadt Coswig bei.

2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Einzeldenkmale bekannt. Auf die Planausfertigung wurde ein Hinweis zur Meldepflicht gemäß § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) übernommen.

2.10 Hinweise

In den Rechtsplan wurden folgende Hinweise übernommen, die sich auf andere gesetzliche Bestimmungen bzw. Fachgutachten beziehen:

2.10.1 Kartengrundlage

Der digitalen Zeichnung des Bebauungsplanes liegt ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes des Landkreises Meißen zu Grunde.

2.10.2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Eine Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken ist dem staatlichen Vermessungsamt unverzüglich anzuzeigen.

2.10.3 Artenschutz / zulässige Fällzeiten

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere einzuhaltende Fällzeiten und vorhergehende Gehölzuntersuchungen, wird hingewiesen.

2.10.4 Archäologie und Bodenfunde

Auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet gibt es keine Hinweise.

Werden bei den Bau- und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind sie entsprechend SächsDSchG meldepflichtig. Auf der Planzeichnung wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) hingewiesen.

2.10.5 Bohrungen

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen.

2.11 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften, informelle Plandarstellungen

Es erfolgt keine Übernahme von Planinhalte nach anderen Vorschriften in die Planzeichnung. Zu den informellen Plandarstellungen zählen die Darstellungen des Katasterplanes, z.B. Grundstücksgrenzen, sowie die Nummerierung der geplanten Gebäude.

2.12 Flächenbilanz

Fläche	Beschreibung	m²	%
Bauflächen (WA)		13.735	71,4 %
davon	innerhalb von Baugrenzen	4.772	
Grünflächen		2.208	11,5 %
Straßenverkehrsfläche		3.283	17,1 %
Zufahrtsbereiche		826	
Fläche für Tiefgaragen		1.977	
Summe		19.226	100 %

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322), rechtsbereinigt mit Stand vom 01. Mai 2014

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz-SächsNatSchG) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 06. Juni 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 234, 235), rechtsbereinigt mit Stand vom 01. Mai 2014

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234, 237), rechtsbereinigt mit Stand vom 01. Mai 2014

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen, vom 14.08.2013 (SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11 S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.2.2010

DIN 18005 (1) Schallschutz im Städtebau

4 Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Coswig, 2006
- [2] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG; Schulz UmweltPlanung, Pirna 2014
- [3] Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnpark-Spitzgrund“. TBL Dresden GbR 24.07.2014
- [4] Baugrundgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnpark-Spitzgrund“. IBU (Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik) 2014

5 Beipläne

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Schaubild, Prinzipschnitt

6 Anhang

- Anlage 1 Artenschutzgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG). Fachbüro „Schulz UmweltPlanung“ 2014
- Anlage 2 Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnpark-Spitzgrund“ .TBL Dresden GbR 24.07.2014
- Anlage 3 Geotechnischer Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnpark-Spitzgrund“ .IBU Coswig 10.09.2014