

GROSSE KREISSTADT COSWIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 - WOHNGEBIET „STADTGÄRTEN KÖTITZER STRASSE“

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Einleitung	2
1.1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
1.2	Standortbegründung	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	2
2.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika.....	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	3
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
3	Rahmenbedingungen des Bauleitplanverfahrens.....	4
4	Städtebauliche Konzeption	5
5	Grünordnerische Konzeption	6
6	Erschließungskonzeption.....	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Medienschließung.....	8
7	Begründung der Planerischen festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Baugrenzen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	13
7.4	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	13
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	13
7.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.7	Verkehrsflächen, Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen	14
7.8	Versorgungsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	15
7.9	Grünflächen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen	15
7.10	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz	15
7.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.12	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
7.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
8	Hinweise zum Hochwasserschutz	17
9	Flächenbilanz	18
10	Voraussichtliche Auswirkungen	18

Anlage 1 zur Begründung: städtebaulicher Gestaltungsplan M 1 : 1.000

Anlage 2 zur Begründung: Baumbestandsplan M 1 : 1.000 und tabellarische Auflistung der Gehölze

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Planungsziel ist die Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes der Stadt Coswig. Aufgrund der Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnbaustandorten in zentraler Lage will die Stadt Coswig gemeinsam mit dem Eigentümer der Fläche, der gleichzeitig als Erschließungsträger auftritt, die innerstädtische Brachfläche des ehemaligen Industriestandortes „Planeta Werk IV“ planerisch als Wohnbauland für Ein- und Mehrfamilienhäuser entwickeln.

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Situation ist die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung des Standortes nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

1.2 Standortbegründung

Das Gelände des ehemaligen „Planeta Werk IV“ wurde in den letzten Jahren weitgehend beräumt. Mit der Nachnutzung des ehemaligen Industriestandortes wird eine nachhaltige Entwicklung durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.

Städtebaulich bietet sich der Standort für eine Wohnbebauung vordergründig wegen seiner integrierten, sehr zentrumsnahen Lage an. Zu Fuß sind Bahnhof, Stadtzentrum und Rathaus in 5 bis 10 Minuten erreichbar, ebenso der Schulstandort Kötitz.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 Wohngebiet „Stadtgärten Kötitzer Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße Am Güterbahnhof,
- im Südosten: durch die Kötitzer Straße,
- im Südwesten: durch Grenzstraße sowie
- im Nordwesten: durch rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 231/7, 231/8, 234/1, 235/1, 236/b, 236/d, 236/e, 237/d und 237 Gemarkung Coswig/Sachsen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 231/3, 234/2 und 234/a der Gemarkung Coswig/Sachsen.

Die Größe des Gebietes beträgt insgesamt ca. 20.450 m².

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Coswig, ca. 500 m südwestlich des Stadtzentrums und lediglich 200 m westlich des Bahnhofs.

Das Plangebiet ist über die Kötitzer Straße und die Straße Am Güterbahnhof direkt an das überörtliche (klassifizierte) Straßennetz der S 82 / Dresdner Straße angebunden, die rechtselbisch die wichtigste Verkehrsachse zwischen dem Stadtzentrum Dresden und der Stadt Meißen darstellt.

Topografisch ist das Plangebiet auf der Niederterrasse der Dresdner Elbtalweitung gelegen. Die natürlicherweise nahezu ebene Geländeoberfläche von ca. 108 m (Höhenbezug DHHN 92) ist infolge der Vornutzung und des Rückbaus der hier ursprünglich vorhandenen Gebäudesubstanz leicht (maximal +/- 1 m) verändert worden.

2.3 Beschreibung des Plangebietes



Lage des Plangebietes (Luftbild: Geoportal Sachsen)

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Betriebsstandort „Druckmaschinenwerks Planeta Werk IV“ (Flst. 231/3 Gemarkung Coswig) sowie die beiden nordwestlich dieser Flächen gelegenen, derzeit „gefangenen“ Gartengrundstücke Flst. 234/2 und 235/a Gemarkung Coswig.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine ca. 1.600 m² große zusammenhängende Betonfläche des ehemaligen Werksgeländes, an die sich angrenzend auf den bereits entsiegelten und verfüllten Flächen durch Sukzession eine ruderaler Landreitgrasflur entwickelt hat. Gehölzaufwuchs ist hier bislang nur in geringem Umfang vorhanden. Am Rand der Flächen lagert kiesiges Abbruchmaterial. Infolge fortschreitender Sukzession haben sich in einigen Teilbereichen um die zentrale Fläche bereits auch Pioniergehölze (Birken-, Pappel-, Weidenaufwuchs sowie großflächige Brombeerbestände) angesiedelt.

Größerer Gehölzbestand ist nur in den Randbereichen des Plangebietes entlang der Grenzstraße (Robinienreihe sowie eine alte Eiche) sowie parallel zur Straße Am Güterbahnhof (Säulenpappeln) vorhanden.

Im östlichen Teil des ehemaligen Betriebsstandortes (Randbereich zur Kötitzer Straße) befinden sich aufgelassene Gärten mit einzelnen Obstbäumen und Resten von Gartenlauben. Die Gartengrundstücke im Westen des Geltungsbereiches sind hingegen derzeit noch in Nutzung als Grabeland (Beete, Gewächshäuser) bzw. Obstgarten (v.a. Viertel- und Halbstämme).

Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Wohnbebauung entlang der Beethovenstraße und der Straße Am Güterbahnhof begrenzt. Diese setzt sich überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zusammen.

Die Straße Am Güterbahnhof bildet die nordöstliche Grenze des Plangebietes. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist auf den dem Güterbahnhof vorgelagerten Flächen eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe (KFZ-Werkstatt) vorhanden.

Die südöstliche Grenze des Plangebietes wird von dem ca. 70 m langen Abschnitt der Kötitzer Straße zwischen den Kreuzungsbereichen Kötitzer Straße / Am Güterbahnhof und Kötitzer Straße / Grenz-

straße gebildet. Letztgenannter Kreuzungsbereich ist südwestlich der Grenzstraße durch kompakte, dreigeschossige Gebäude dominiert.

Im Südwesten liegt das Plangebiet direkt an der Grenzstraße an, westlich des o.g. Kreuzungsbereiches befinden sich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser als straßenbegleitende Bebauung.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Am Güterbahnhof 6 (Flst. 232a) – Fabrikgebäude;
- Grenzstraße 33 (Flst. 159/1, 159/2) - Villa mit Toreinfahrt, Garten und Einfriedung
- Kötitzer Straße 7 (Flst. 230, 230b) - Weinkelerei mit Wohnhaus (mit Ladeneinrichtung), angebautem Wirtschaftsteil und Wirtschaftsgebäude mit Turm, Gartengrundstück, Einfriedung und Toreinfahrt sowie Dampfmaschine als Wasserpumpe

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coswig als Wohn- bzw. gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Stadt Coswig

3 RAHMENBEDINGUNGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Beschreibung in Punkt 2.4 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coswig entwickelt.

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dieser dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von in der Vergangenheit gewerblich genutzten Flächen und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit 10.200 m² insgesamt deutlich unter 20.000 m² beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren erstellt.

Aus der Planaufstellung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete

(FFH-Gebiet Nr. 034E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ sowie SPA-Gebiet Nr. 26 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“) haben einen Mindestabstand von jeweils 900 m zum Plangebiet. Aufgrund des Abstandes und der Tatsache, dass zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Teile der bebauten Ortslage liegen, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der beiden Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Einschätzungen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 Wohngebiet „Stadtgärten Kötitzer Straße“ angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wonach ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung möglich ist.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte städtebauliche Konzeption umfasst folgende Bestandteile:

Geschosswohnungsbau Am Güterbahnhof / Kötitzer Straße (WA 1)

- Errichtung von insgesamt 8 Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss mit Flachdach in Fortsetzung der mehrgeschossigen Bebauung entlang der Straße Am Güterbahnhof und der Kötitzer Straße
- bauliche Dichte (GRZ 0,4) analog der Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung in der Umgebung des Plangebietes, z.B. Beethovenstraße 1 und 3, auf Baugrundstücken zwischen 800 m² und 900 m² Größe
- Abstand der Gebäude zum Straßenraum entsprechend der benachbarten Bestandsbebauung
- Um einen möglichst großen Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken zu erhalten, ist die Errichtung einer Tiefgarage als Gemeinschaftseigentum unter den Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Wenn man von 6 bis 7 Wohnungen je Gebäude ausgeht, ist es möglich, am geplanten Standort 48 bis 56 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau anzubieten. Ein Immissionsschutzgutachten wird zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt. Die Mehrfamilienhäuser übernehmen selbst gleichzeitig eine lärmabschirmende Wirkung für die südlich angrenzend geplante Einfamilienhausbebauung (s.u.) gegenüber der Eisenbahnstrecke.

Die Mehrfamilienhäuser entlang der Straße Am Güterbahnhof sind direkt von dieser Straße erschlossen, wobei durch die geplante Gemeinschaftstiefgarage keine Zufahrt zu den Grundstücken für den motorisierten Individualverkehr erforderlich ist, sondern ein Zugang reicht. Für Besucherverkehr, Wartungs- und Lieferfahrzeuge o.ä. stehen im öffentlichen Straßenraum der Straße Am Güterbahnhof ausreichend Stellplätze zum Kurzzeitparken zur Verfügung. Der Nachweis der Rettungswege erfolgt im Baurechtsverfahren, grundsätzlich beträgt der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 50 m.

Für die Mehrfamilienhäuser an der Kötitzer Straße ist eine separate rückwärtige Erschließung erforderlich, da aufgrund der Verkehrsbedeutung dieses Abschnitts der Kötitzer Straße zwischen den beiden Kreuzungsbereichen bereits das Halten von Fahrzeugen vor dem Grundstück eine Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs darstellen würde. Als sinnvoll deshalb wird hier eine private Zuwegung errichtet, die als Durchfahrt für Rettungsdienst und Lieferfahrzeuge genutzt werden kann. Der motorisierte Individualverkehr wird auch für diese Mehrfamilienhäuser in der Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Als fußläufige Wegeverbindung soll der Privatweg der Allgemeinheit zugänglich sein.

Einfamilienhausbebauung Grenzstraße (WA 2)

- Errichtung von insgesamt 4 Einfamilien- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen mit Zelt- oder Walmdach
- Im allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung zulässige bauliche Dichte (GRZ 0,4) auf Baugrundstücken von ca. 550 m² Größe
- Abstand der Gebäude zum Straßenraum entsprechend der benachbarten Bestandsbebauung

Entlang der Grenzstraße ist die Fortsetzung der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung analog der Einfamilienhausbebauung an Beethovenstraße und Mozartstraße geplant, dabei könnten vier Baugrundstücke mit mindestens 550 m² Grundstücksgröße entstehen. Der Parzellierungsvorschlag und die Anordnung der Gebäude berücksichtigen die vorhandene Gasreglerstation und die nahe der Grenzstraße vorhandenen Altbäume (1 Eiche und 2 Robinien) als erhaltenswerten Einzelbaum. Die Erschließung erfolgt mit Grundstückszufahrten direkt von der Grenzstraße.

Einfamilienhausbebauung im inneren Bereich des neuen Wohnquartiers (WA 3)

- Errichtung von insgesamt 14 Einfamilien- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss in Flachdachbauweise mit Dachbegrünung
- Geringere bauliche Dichte (GRZ 0,35) zur Wahrung eines hohen privaten Grünanteils auf Baugrundstücken von ca. 600 m² Größe

Bei einer ausschließlichen Randbebauung des Quartiers ohne zusätzliche innere Erschließung würde sich aufgrund der Grundstückstiefe zwischen Grenzstraße und Straße Am Güterbahnhof von bis zu 130 m eine verbleibende Grünfläche im inneren des Quartiers ähnlich dem benachbarten Karree Mozartstraße / Beethovenstraße ergeben. Aufgrund der baulichen Vornutzung der Fläche durch das KBA-Werk, die mit dem Abbruch verbundenen hohen Herrichtungskosten und die städtebaulich integrierte Lage des Standortes in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Stadtzentrum ist stattdessen auch eine Einfamilienhausbebauung auf Baugrundstücken von ca. 600 m² im Inneren des Quartiers angedacht, für die eine zusätzliche Wohngebietserschließung erforderlich ist. Insbesondere gegenüber der Bestandsbebauung sollen diese im Inneren des Plangebiets gelegenen Bauflächen durch Bereiche hoher Durchgrünung abgegrenzt werden.

5 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Die grünordnerische Konzeption für das geplante Wohngebiet umfasst folgende Gestaltungskomponenten:

- Anordnung eines Grüngürtels als Zäsur zwischen den Grundstücken für die Mehrfamilienhausbebauung und den Einfamilienhäusern:
 - rückwärtig der Kötitzer Straße als Grünfläche mit Aufenthaltsqualität / Kinderspielplatz für die Mieter aller Mehrfamilienhäuser in gemeinschaftlicher Nutzung
 - rückwärtig der Straße Am Güterbahnhof als lineare Gehölzpflanzung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Privatgrundstücke
- straßenbegleitende Einzelbaumpflanzung auf Privatgrundstücken mit Bindung von Standort und Pflanzqualität
- gestalterische Vorgaben für Vorgartenbepflanzung der Mehrfamilienhäuser
- hoher privater Grünanteil in den Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung durch zusätzliche Pflanzgebote auf Privatgrundstücken
- Erhaltung der markanten Eiche im westlichen Baugrundstück an der Grenzstraße, von 2 Robinien an der Grenzstraße sowie weiterer Einzelbäume im Baugebiet.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Fall der Durchführung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Die grünordnerischen Festsetzungen besitzen gestalterische Funktion und folgen den Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Stadt Coswig.

6 ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION

6.1 Verkehrserschließung

Wohnstraße

Die neue Erschließungsstraße wird entsprechend ihrer Funktion als „Wohnstraße“ im Sinne der RASSt06 gestaltet. Im Rahmen der Vorprüfung mehrerer Varianten wurde der durchgebundenen Straße mit zwei Zufahrten von der Straße Am Güterbahnhof der Vorzug gegeben.

Eine Stichstraßenlösung wird seitens der Stadtverwaltung für die Erschließung der 14 Einfamilienhausstandorte im Quartierinnenbereich und die rückwärtige Anbindung des mittleren Mehrfamilienhauses an der Kötitzer Straße für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge als unzureichend angesehen.

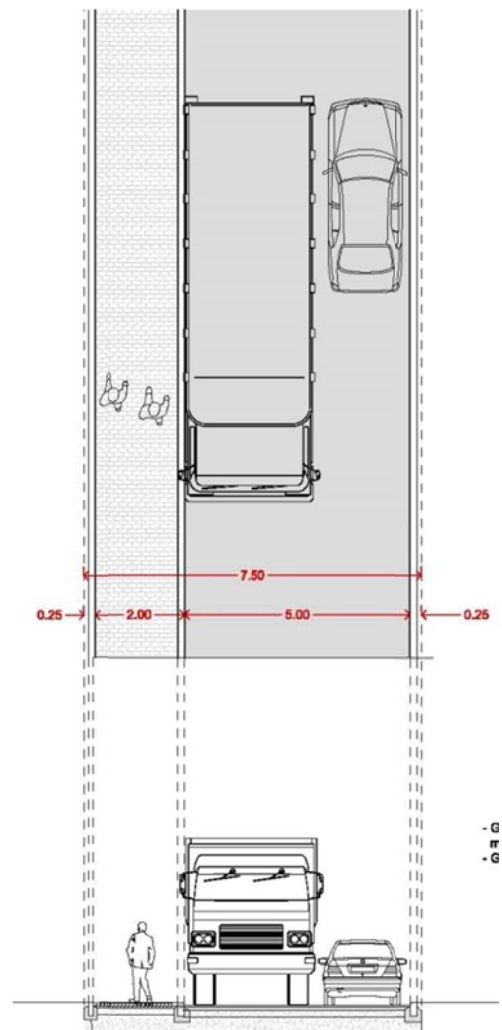
Geprüft wurde darüber hinaus die Durchbindung zwischen Am Güterbahnhof und Grenzstraße. Allerdings wäre bei dieser Straßenführung ein zusätzlicher Straßenast für die Erschließung der sechs westlichen Grundstücke erforderlich einschließlich Aufstellmöglichkeit für die Feuerwehr, da der Abstand zu den rückwärtigen Teilen der westlichsten Gebäude über 50 m betragen würde.

Der Abstand der östlichen Einmündung in die Straße Am Güterbahnhof zum Kreuzungsbereich Am Güterbahnhof / Kötitzer Straße beträgt > 60 m. Der geforderte Mindestabstand von 50 m zum Kreuzungsbereich ist damit eingehalten. Für den Straßenquerschnitt wird folgende Bemessungsgrundlage gewählt:

- 5,0 m Fahrbahnbreite für den maßgeblichen Begegnungsfall LKW/PKW, wobei das Parken am Straßenrand aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens der 14 anliegenden Einfamilienhäuser möglich sein soll
- 2,0 m einseitiger Gehweg
- beidseitig jeweils 0,25 m für Bord/ Rücklage.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der Verkehrsfläche beträgt somit insgesamt 7,5 m.

Die Erschließungsstraße soll nach Herstellung an die Stadt Coswig übergeben und öffentlich gewidmet werden.



Möglicher Straßenquerschnitt für Verkehrsflächenbreite 7,5 m

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Anwohner des geplanten Wohngebietes sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

- für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück (Garage oder offener Stellplatz)
- für Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz pro Wohnung in der Tiefgarage

Private Zuwegung für Mehrfamilienhäuser Kötitzer Straße

Die Notwendigkeit der privaten rückwärtigen Zuwegung wurde bereits bei der städtebaulichen Konzeption erläutert. Als Durchfahrt für Feuerwehr, Rettungsdienst und Lieferfahrzeuge benötigt der Weg eine Mindestbreite von 4,0 m.

Die private Zuwegung soll gleichzeitig der Allgemeinheit als Fußwegverbindung aus dem Inneren des neuen Wohnquartiers zur Kötitzer Straße / Grenzstraße dienen, was vor allem für die fußläufige Erreichbarkeit der Oberschule Kötitz und der Villa Theresa als kulturelle Einrichtung sinnvoll ist.

6.2 Medienschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleitungen ist für das Plangebiet gesichert. Die Medien liegen in der Straße Am Güterbahnhof und in der Grenzstraße an. Für die Abwasserentsorgung steht der Übergabepunkt am Stauraumkanal Weinbergstraße im städtischen Kanalnetz zur Verfügung.

Versorgung

Trink-und Löschwasser

In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich Versorgungsleitungen des WAB Coswig mbH. In der Straße „Am Güterbahnhof“ befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100 GGG aus dem Jahr 2000, in der Kötitzer Straße eine TW-Leitung DN 200 GGG aus dem Jahr 2000 und in der Grenzstraße eine TW-Leitung DN 125 GG aus dem Jahr 1910. Die Planung für die trinkwassertechnische Erschließung im Wohngebiet wird mit dem WAB Coswig mbH abgestimmt. Die Medienauskünfte liegen vor.

Zur Bereitstellung von Löschwasser wird die Technische Regel W 405 (Stand Februar 2008) herangezogen. Der Löschwasserbedarf für das Baugebiet WA beträgt demnach 48 m³/h über 2 Stunden. Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserangebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation. Dabei ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss. Die Grundschutzversorgung des Baugebietes mit Löschwasser ist aus der öffentlichen Trinkwasserleitung über Hydranten gewährleistet.

Gas

In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Elbtal. In der Straße Am Güterbahnhof befindet sich eine Mitteldruckleitung DN 200 PE aus dem Jahr 2000. In der Kötitzer Straße befindet sich eine Niederdruckleitung DN 200 St aus dem Jahr 1965 und eine Mitteldruckleitung DN 200 St aus dem Jahr 2000. Im Bereich der Grenzstraße befinden sich eine Niederdruckleitung sowie eine Druckregelanlage. Die Medienauskünfte liegen vor.

Elektroenergie

In allen an das Plangebiet angrenzenden Straßen befinden sich erdverlegte Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Elbtal. Im Plangebiet befindet sich an der Grenzstraße eine Trafostation. Die Medienauskünfte liegen vor.

Telekommunikation

In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich technische Anlagen der Telekom. Die Trassenauskünfte liegen vor.

Öffentliche Beleuchtung

In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich technische Anlagen der Technischen Werke Coswig GmbH. Die Medienauskünfte liegen vor.

Entsorgung

Schmutz- und Regenwasser

Das Stadtgebiet Coswig ist abwasserseitig im Mischsystem erschlossen. Parallel zum Planverfahren wurde als Voraussetzung für die abwasserseitige Entsorgung des Wohngebietes die ausreichende Dimensionierung der städtischen Entwässerungsanlagen kapazitätsmäßig geprüft. Unter der Voraussetzung, dass ausschließlich der Übergabepunkt am Stauraumkanal Weinbergstraße genutzt wird, ist die Entsorgung des Abwassers aus dem Plangebiet gesichert.

In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich Mischwasserkanäle des WAB Coswig mbH. In der Straße „Am Güterbahnhof“ befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300/400 B, die Haltung M 1.6-3 ist als Stauraumkanal DN 2000/1500 B ausgeführt. Dieser MW-Kanal ist an den MW-Kanal in der Kötitzer Straße DN 700/1050 B + Inl angeschlossen. In der Grenzstraße befindet sich ein MW-Kanal DN 300 B mit Fließrichtung Kötitzer Straße. Der Zustand des Kanals wird zurzeit durch den WAB geprüft. Die Medienauskünfte bezüglich vorhandener Übergabepunkte und der im Bestand vorhandenen Leitungskapazität liegen vor. Eine Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet besteht an den Stauraumkanal DN 1800 Sb in der Weinbergstraße.

Die Planung für die abwasserseitige Erschließung im Wohngebiet wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem WAB Coswig mbH abgestimmt. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers im Baugebiet selbst soll über das in den Planstraßen zu verlegende Mischwasser-Kanalnetz erfolgen. Da alternativ zur Ableitung im Mischwasserkanal die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers aus ökologischen Gründen grundsätzlich zu bevorzugen wäre, wurde für den Standort gegenwärtig ein Baugrund- und Versickerungsgutachten erstellt, welches folgende Standortverhältnisse ermittelt hat:

Unterhalb der ca. 1,5 m starken Auffüllungsschicht und der 3,5 m bis 5 m starken Tallehm-/ Talsandschicht befindet sich eine ca. 23 m mächtige Flusssandschicht, welche grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist, innerhalb derer jedoch das Grundwasser zum Aufnahmezeitpunkt im Jahr 2009 bei etwa 7 m unter Gelände ansteht¹.

Unter Berücksichtigung dieser örtlichen Situation und der Vornutzung als Industriestandort ergeben sich für die Versickerungslösung folgende Nachteile:

- Einbau von 18 dezentralen Versickerungsanlagen von 5,0 bis 6,5 m Tiefe im Bereich der Einfamilienhäuser sowie weiterer 8 dezentraler oder teilweise zentraler Versickerungsanlagen im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit dem damit verbundenen Erschließungsaufwand
- Sicherstellung der langfristigen Funktionsfähigkeit dezentraler Sickerschächte in großer Tiefe (Unterhaltungs- und Kontrollaufwand)
- Erforderlichkeit von Bodenaustausch im Bereich der Sickeranlage, um überhaupt ausreichend Grundwasserabstand (mindestens 1,0 m über Maximalstand) zu gewährleisten, da die erprobten Schichten erst ab 5,0 bis 6,5 m unter OK Gelände für eine Versickerung geeignet sind, gleichzeitig aber ein Grundwasserstand von 7,0 m unter OK Gelände festgestellt wurde
- Keine Möglichkeit der Vorreinigung des Niederschlagswassers in belebter Oberbodenzone (wie z.B. bei Mulden-Rigolen-Versickerung), sondern Direkteintrag in das relativ nah anstehende Grundwasser → Gefahr für Verunreinigungen bei unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im häuslichen Gebrauch
- Ggf. Verunreinigungsgefahr des Grundwassers durch Vornutzung des Plangebietes als Industriestandort

Aufgrund dieser Sachverhalte wird der Einleitung von Niederschlagswasser in die kommunalen Mischwasserkanäle der Vorzug bei der vorliegenden Planung gegeben. Mit dem WAB Coswig mbH wurden Übergabepunkt und –mengen abgestimmt. Vorzugslösung für die Abwasserentsorgung ist die Erschließung des neuen Baugebietes im Mischsystem mit Freispiegelgefälle zum Stauraumkanal Weinbergstraße. Grundsätzlich ist von einer gesicherten Erschließung des Baugebietes auszugehen.

Unabhängig davon wird zur Minimierung der Einleitmengen die Herstellung von Regenwasser-Nutzungsanlagen (z.B. Zisternen zur Gartenbewässerung) auf den Baugrundstücken empfohlen.

Hausmüllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über die neue Baugebieterschließung.

¹ Baugrund Dresden, 05.04.2016

7 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Errichtung einer Tankstelle sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben mit der beabsichtigten Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund der Konflikträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen wird die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein im allgemeinen Wohngebiet zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sollen für den als WA 3 festgesetzten Teil des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden, da diese nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar sind und hierfür die innere Erschließung nicht dimensioniert ist (v.a. fehlende Besucherstellplätze dieser vom Besucherverkehr abhängigen Nutzungen). Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Darüber hinaus werden in dem als WA 3 festgesetzten Teil des Baugebietes der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke wegen ihres möglichen Störpotentials für das Wohnen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt. Auch die ansonsten allgemein zulässigen Räume für freie Berufe sollen im Teilgebiet WA 3 nur im Ausnahmefall zugelassen werden, sofern kein erheblicher Besucherverkehr zu erwarten ist.

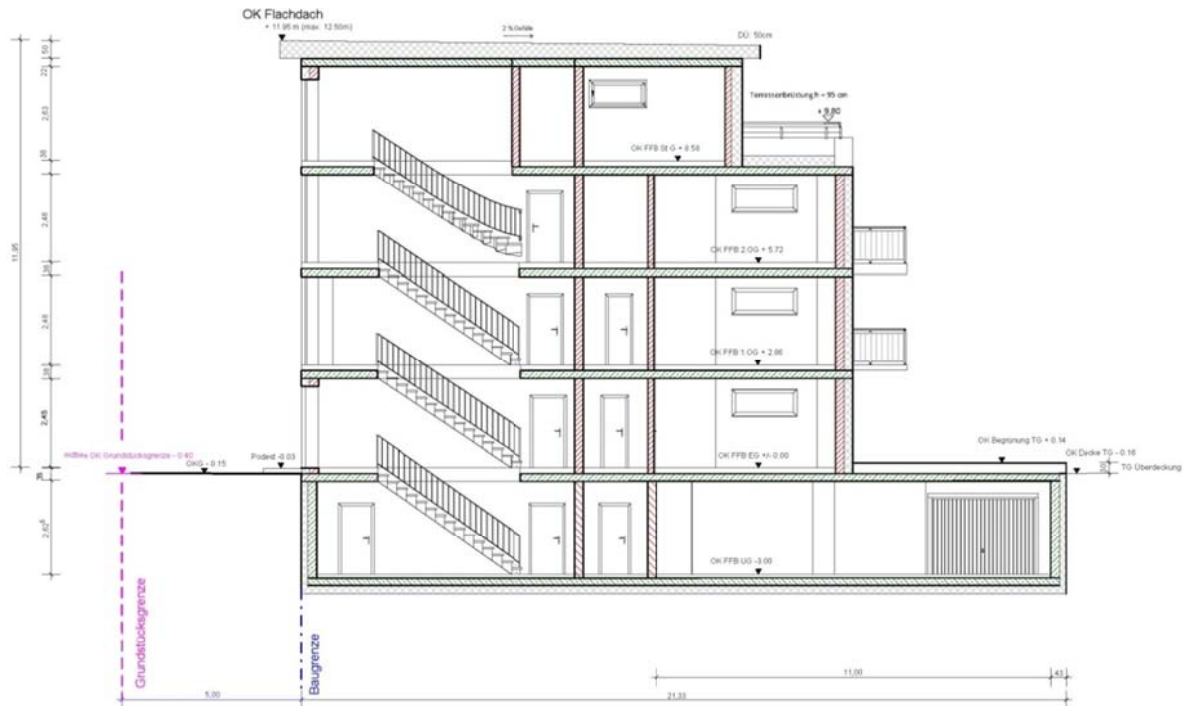
7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt und beruht auf der beschriebenen städtebaulichen Konzeption.

Die geplante Gebäudehöhe der Baukörper an der Straße Am Güterbahnhof und der Kötitzer Straße orientiert sich an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung Am Güterbahnhof (Haus Nr. 15 und 17) / Ecke Beethovenstraße (Haus Nr. 1 und 2) sowie im Kreuzungsbereich Kötitzer Straße (Haus Nr. 16) / Grenzstraße. Zum Erreichen eines homogenen Erscheinungsbildes der straßenbegleitenden Bebauung wird die Viergeschossigkeit mit Staffelgeschoss (welches ebenfalls als Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung zählt) mit Flachdächern zwingend festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich aufgrund der vorgesehenen Flachdachbauweise auf die Oberkante Attika.

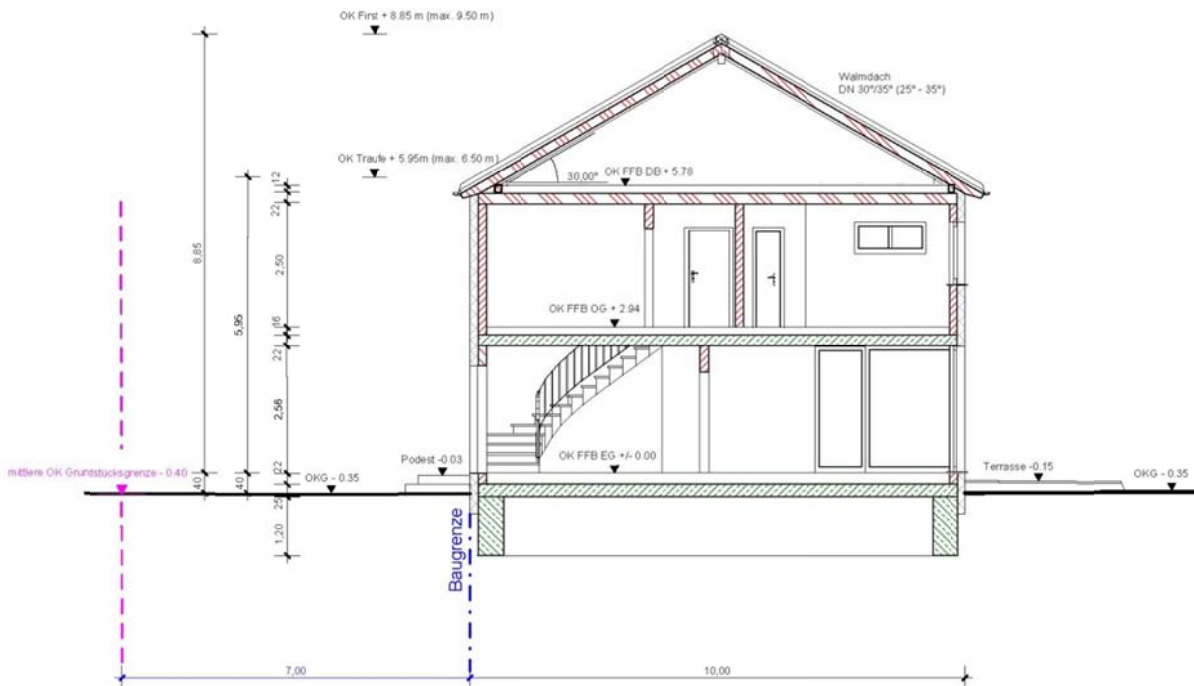


Beispielansicht Baukörper im WA 1, viergeschossig mit Staffelgeschoss und Tiefgarage



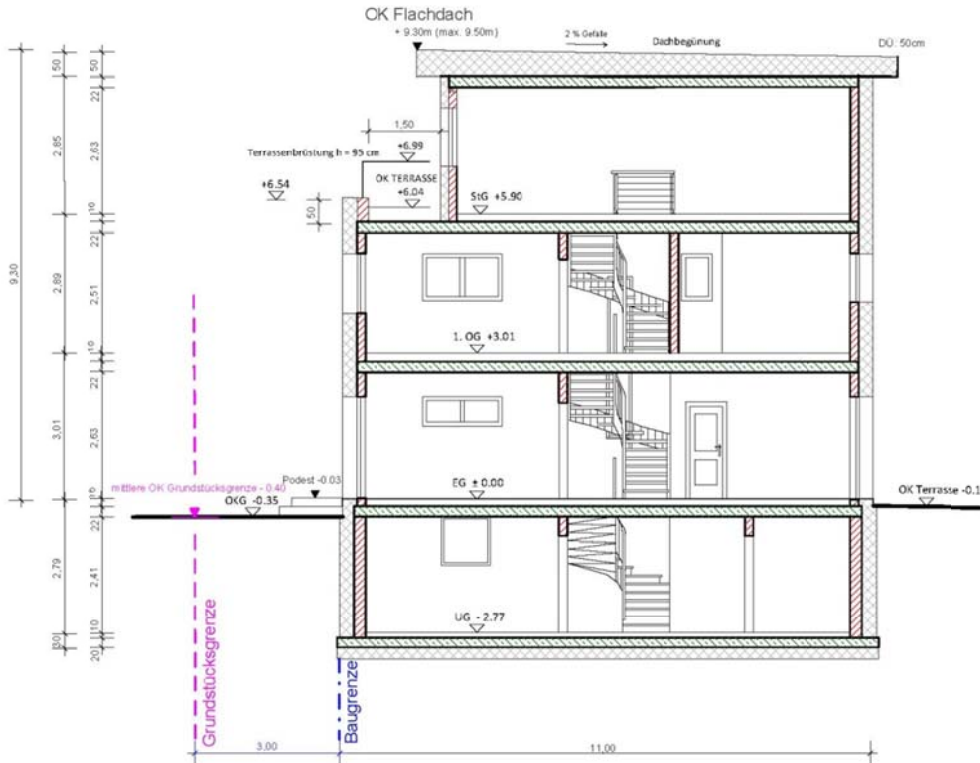
Systemschnitt Baukörper im WA 1, viergeschossig mit Staffelgeschoss und Tiefgarage

Die geplante Gebäudehöhe der Baukörper an der Grenzstraße orientiert sich ebenfalls an der umgebenden Bestandsbebauung (Grenzstraße 12, 27, 29). Für die neue Bebauung wurde die Festsetzung zur Traufhöhe so gewählt, dass wahlweise die Ausbildung von 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachgeschosses oder die Nutzung des Dachgeschosses als zweites Vollgeschoss möglich ist. Die Firsthöhe soll aus Gründen des Ortsbildes die Firsthöhe der Bestandsgebäude jedoch nicht erheblich überschreiten, im Fall der Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe muss die Dachneigung dafür entsprechend geringer sein. Zum Erreichen eines weitgehend homogenen Erscheinungsbildes der straßenbegleitenden Bebauung wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt.



Systemschnitt Baukörper im WA 2, zweigeschossig mit Zelt- oder Walmdach

Die Gebäude im Inneren des neuen Wohnquartiers sollen ebenfalls in Flachdachbauweise errichtet werden, so dass auch hier die maximale Höhe der Oberkante der Attika festgesetzt wurde. Die vorgesehenen Baukörperhöhen vermitteln zwischen der nördlich und östlich angrenzenden viergeschossigen und der südlich angrenzenden zweigeschossigen Bebauung, da gemäß den gestalterischen Festsetzungen das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Attika entspricht der zulässigen Firsthöhe im südlich benachbarten Baugebiet WA 2.



Systemschnitt Baukörper im WA 3, dreigeschossig mit Staffelgeschoss und Keller



Beispielansicht Baukörper im WA 2



Beispielansicht Baukörper im WA 3

Die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baugebieten WA 1 und WA 2 entspricht dem zulässigen Nutzungsmaß nach BauNVO.

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet WA 3, das für Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen ist, um ein unzutragliches Maß der Verdichtung zu vermeiden und den Niederschlagswasseranfall zu begrenzen mit einer GRZ 0,35 festgesetzt. Selbst bei der geringsten Baugrundstücksgröße von 600 m² bedeutet das, dass z.B. ein Hauptgebäude von 160 m² Grundfläche, eine Doppelgarage (50 m²), eine Zufahrt inkl. offener Stellplatz (50 m²), ein Schuppen (10 m²) und eine Terrasse (20 m²) auf dem Baugrundstück eingeordnet werden könnten, da die nach BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

Aufgrund des Platzbedarfs für die unter den Gebäuden im Baugebiet WA 1 vorgesehenen Tiefgaragen und deren Zufahrten soll hier eine Überschreitung der GRZ durch diese bis maximal 0,8 zulässig sein, wenn die Geländeoberfläche über diesen Flächen dauerhaft begrünt wird. Insbesondere die erforderlichen Rampenlängen der Ein- und Ausfahrten bedingen ein „Auskragen“ der für die Tiefgarage notwendigen Fläche über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus. Mit der Vorschrift zur Begründung ist der städtebauliche Ansatz einer Bebauung mit hohem Grünanteil somit auch für die Baugrundstücke der Mehrfamilienhäuser berücksichtigt.

7.3 Baugrenzen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Im Hinblick auf klare Raumkanten werden für die Geschosswohnungsbauten zwischen den beiden Einmündungen der Planstraße A in Richtung der Straße Am Güterbahnhof Baulinien festgesetzt, auf denen gebaut werden muss, wobei nach Baunutzungsverordnung ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Der Abstand der Baulinien entlang der Straße entspricht der vorhandenen Bestandsbebauung.

Die Lage und Größe der Baufenster ist ansonsten durch Baugrenzen festgesetzt. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen überschreiten.

Der Abstand der Baugrenzen entlang der Grenzstraße und der Kötitzer Straße berücksichtigt den zu erhaltenden Baumbestand. Auf die Festsetzung einer Baulinie wird hier verzichtet, um zusätzlich in gewissem Rahmen bei der Standortwahl für das einzelne Gebäude flexibel zu sein. Aufgrund der festgesetzten Tiefe der Baufenster (16 m für die Mehrfamilienhäuser bzw. 12 m für die Einfamilien- und Doppelhäuser) bleibt der zugrundeliegende städtebauliche Gedanke einer Ausrichtung an den beiden Straßenzügen entsprechend der Bestandsbebauung dennoch gewahrt.

Die Bebauung im Quartiersinneren ist – ebenfalls mit einem gewissen Spielraum aufgrund der Baufenstertiefe von 12 m (Begrenzung aufgrund zu erhaltender Bestandsbäume) bis 14 m (maximaler Spielraum) – entlang der Planstraße A ausgerichtet und städtebaulich damit als eigenständiges Quartier von der Bebauung an den vorhandenen Straßen abgesetzt. Zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 3 wird dies durch die grünordnerischen Festsetzungen (s.u.) zusätzlich betont; zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3 weitet sich der rückwärtige Hausgartenbereich nach Westen hin auf und schließt damit an die benachbart vorhandene Struktur langgezogener rückwärtiger Hausgartenbereiche an. Gleichzeitig wird durch die straßennahe Anordnung die Länge der erforderlichen Zufahrten und Zugänge zum Gebäude minimiert, was dem Ansatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Die Bauweise wird in den Baugebieten WA 2 und WA 3, die als Einfamilienhausgebiete für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, als abweichende Bauweise festgesetzt. In den beiden Gebieten soll eine Bebauung ermöglicht werden, die sich in ihren Abmessungen in die vorhandene Umgebungsbebauung an der Grenzstraße und der Beethovenstraße einfügt. Da die zukünftigen Grundstückszuschneide noch nicht feststehen, kommen Baugrenzen für einzelne Baukörper nicht in Frage. Die Teilung des Baufensters im Baugebiet WA 2 beruht auf der beabsichtigten Erhaltung der beiden Robinien, die eine Bebauung mit einem Hauptgebäude direkt hinter den Gehölzen nicht zulässt. Durch Festsetzung der abweichenden Bauweise können aber die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt werden, ohne dass andere, ungewollte Einschränkungen der Bebaubarkeit entstehen.

Im Baugebiet WA 1 wird eine Begrenzung der Baukörperlängen gegenüber der offenen Bauweise nicht für erforderlich erachtet, da hier auch der Bestand inhomogener ist und die Baukörper außerdem eine abschirmende Wirkung gegenüber Verkehrslärm für die angrenzende Einfamilienhaussiedlung haben.

7.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Stadt Coswig beabsichtigt mit der Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke die Fortführung der vorhandenen baulichen Struktur der Umgebung auf der überplanten Fläche.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ziel der Festsetzung von Tiefgaragen (mit gleichzeitigen Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen) in den Teilflächen WA 1 ist es, Ziel- und Quellverkehr im Wohngebiet aus Gründen der Wohnruhe zu begrenzen und auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser einen hohen Durchgrünungs-

grad sicherzustellen. Außerdem kann dadurch die Anzahl der Anbindungen an das Straßennetz gering gehalten werden gegenüber einer oberirdischen Stellplatzanlage mit separater Zufahrt auf das Baugrundstück. Letzteres spielt vor allem für die östlich der Planstraße A gelegenen Mehrfamilienhäuser eine Rolle, da aus Gründen der Verkehrssicherheit weder von der Kötitzer Straße noch im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Straße Am Güterbahnhof mit der Kötitzer Straße Grundstückseinfahrten geschaffen werden sollen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind neben oberirdischen Stellplätzen und Garagen auch oberirdische Nebengebäude unzulässig (außer Einhausungen der Tiefgaragen-Zufahrten), um den nicht überbauten Teil der Baugrundstücke möglichst umfassend begrünen zu können.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, aufgrund ortsgestalterischer Erfordernisse sind die Vorgärten allerdings von allen Garagen und Nebengebäuden freizuhalten. Mit dieser Vorschrift ist gleichzeitig gewährleistet, dass bei den Grundstücken an der Grenzstraße eine vollständige Aufstellfläche für Pkw vor der Garage auf dem Baugrundstück eingeordnet werden kann, um den Fahrzeugverkehr auf der Grenzstraße nicht zu behindern. Für die Baugrundstücke im Baugebiet WA 3, die von der Planstraße A erschlossen sind, sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Vorgaben der Sächsischen Garagenverordnung zu beachten, sofern der Vorgartenbereich weniger als 3 m Tiefe besitzt.

Die Ausrichtung von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen zur Straßenseite hin wird wegen des Nachbarschaftsschutzes vorgeschrieben.

7.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Baugebiet WA 1 ist im Staffelgeschoss nur eine Wohneinheit zulässig. Dies begründet sich vor allem in den erforderlichen Rettungswegen, die aufgrund der Brüstungshöhe von > 8 m im obersten Vollgeschoss als Feuerwehzufahrt herzustellen sind. Bei mehr als einer Wohneinheit wären Rettungswege auf mehreren Gebäudeseiten erforderlich, was dem städtebaulichen Grundgedanken einer durchgrünten Bebauungsstruktur widersprechen würde.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an der Grenzstraße sowie im Inneren des neuen Quartiers würde insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und des sich ergebenden höheren Stellplatzbedarfs der städtebaulichen Konzeption widersprechen, daher wird für die Teilflächen WA 2 und WA 3 des Baugebietes die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 2 (bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte) begrenzt. Möglich bleibt die Schaffung einer abgeschlossenen Einliegerwohnung im freistehenden Einfamilienhaus, um insbesondere den Wohnraumbedarf für Familienangehörige jüngerer oder älterer Generationen im selben Gebäude decken zu können. Eine Verdichtung darüber hinaus ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt.

7.7 Verkehrsflächen, Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche (Planstraße A) zur inneren Erschließung des Baugebietes fest. Die Dimensionierung erfolgte auf Grundlage der RSt 06 (2006). Die mögliche Gliederung der Verkehrsfläche wurde in Punkt 5 (Erschließungskonzeption) dargestellt. Die festgesetzte Höhenlage der Planstraße A entspricht dem Entwurfsstand der Erschließungsplanung.

Die Erschließung der Grundstücke an der Grenzstraße und der Straße Am Güterbahnhof über diese angrenzenden (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) Straßen wird durch die textliche Festsetzung klargestellt, dass die nördliche bzw. südliche Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie ist.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze entlang der Kötitzer Straße ist zwar ebenfalls Straßenbegrenzungslinie, aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf diesem kurzen und stark frequentierten Abschnitt zwischen den beiden Kreuzungsbereichen der Anschluss der Baugrundstücke mit Ein- und Ausfahrten unzulässig. Die Erschließung muss rückwärtig erfolgen (s.u., Punkt 6.9).

Für die festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen wird die mögliche Lage der zugehörigen Einfahrten zur Vorgabe eines verkehrlich günstigen Anschlusses an eine übergeordnete Verkehrsstraße (Abstand zu Kreuzungsbereichen, Berücksichtigung des Ein- und Ausfahrtverbotes an der Kötitzer Straße) sowie wegen der notwendigen Berücksichtigung zu erhaltender Bäume sowie von Pflanzgeboten für neue straßenbegleitende Baumreihen vorgegeben.

7.8 Versorgungsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der vorhandene Standort der Gasregler- und Trafostation an der Grenzstraße soll beibehalten werden und wird daher als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Parallel zum Bebauungsplan wurde die Erschließungsplanung bis zur Entwurfsphase bearbeitet und mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Teilweise ist eine Führung der Abwasserleitungen über private Grundstücksflächen aus betrieblichen Gründen (Lage der Anschlusspunkte an die Bestandsleitungen) zwingend erforderlich. Entsprechend des derzeitigen Standes der Erschließungsplanung wurden daher Leitungsrechte zugunsten der WAB Coswig, die jeweils den von der voraussichtlichen Leitungsdimensionierung abhängigen Schutzstreifen mit umfassen, auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die konkreten Leitungsführungen werden hingegen nicht festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Erschließungsplanung zu haben.

Neben den Leitungsrechten zugunsten der WAB sind vorsorglich zwei weitere Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Privateigentümer für Hausanschlussleitungen in den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzt. Inwiefern eine Belastung tatsächlich erforderlich ist, hängt von der späteren konkreten Erschließungsplanung ab.

Darüber hinaus wird die Erschließung der Mehrfamilienhäuser an der Kötitzer Straße insgesamt rückwärtig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, da eine Anbindung an die Kötitzer Straße grundsätzlich ausgeschlossen wird, um weder während der Bauarbeiten noch dauerhaft durch Ein- und Ausfahrten den Verkehrsfluss auf der Kötitzer Straße zu behindern. Das Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt, da hiermit aus dem Inneren des neuen Wohnquartiers eine direkte Verbindung zur Villa Theresa und zur Oberschule Kötitz (beides in der Kötitzer Straße gelegen) geschaffen werden kann.

7.9 Grünflächen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im nördlichen Randbereich der Planstraße A verbleibt eine Restfläche entlang der Grundstücksgrenze zu Am Güterbahnhof 15, die nach Herstellung der Erschließungsanlagen bepflanzt und gemeinsam mit der Straße öffentlich gewidmet werden soll.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gemeinschaftskinderspielplatz besitzt entsprechend der grünordnerischen Konzeption Aufenthaltsfunktion für die Mieter der Geschosswohnungsbauten und soll daher im privaten Gemeinschaftseigentum verbleiben. Die Fläche ist allen Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau zugeordnet. Gemäß Sächsischer Bauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen, es sei denn, es wird in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Vorschrift durch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes auf privater Grünfläche im Gemeinschaftseigentum Rechnung getragen.

Die Gemeinschaftsanlagen für Tiefgaragen umfassen nur die unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Anlagen und deren Zufahrten. Die beiden Flächen werden den jeweils darüber liegenden Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau zugeordnet.

7.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes im Einwirkungsbereich der Eisenbahnlinie und der umliegenden Straßen (Am Güterbahnhof, Kötitzer Straße, Grenzstraße) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV durch die im schalltechnischen Gutachten² ermittelten Beurteilungspegel „Verkehrsgeräusche“ nahezu im gesamten Baugebiet tags und nachts deutlich überschritten werden. Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung.

Da nördlich in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebietes neben der Straße „Am Güterbahnhof“ der Neubau der Staatsstraße S 84 (Bauabschnitt BA 2.2.) in Planung ist, wurden im Schallschutzgutachten zusätzlich die zu erwartenden Verkehrsgeräusche nach Umsetzung des Straßenbauvorhabens betrachtet. Im Ergebnis dessen konnte festgestellt werden, dass sich nach Umsetzung der Straßenbaumaßnahme aufgrund der vorgesehenen Errichtung einer Lärmschutzwand im Zusammenhang mit

² Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, 12.08.2016

dem Straßenbauvorhaben auf Höhe des Bahndamms die Überschreitung der o.g. Grenz- und Orientierungswerte z.T. deutlich verringert.

7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Artenschutz

Das Naturschutzrecht enthält bindende Vorgaben zum Artenschutz, die auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten sind. Zum Bebauungsplan wurde daher ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Mit den darin abgeleiteten konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen mit städtebaulichem Bezug und bodenrechtlicher Relevanz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.12 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftskinderspielplatz soll durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern so gestaltet werden, dass sie eine qualitativ hochwertige Aufenthaltsfunktion erhält und – ebenso wie die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche der Baugrundstücke Am Güterbahnhof - eine Grünzäsur zwischen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausgrundstücken entsprechend der grünordnerischen Konzeption (siehe Punkt 4) darstellt. Abgesehen von der straßen- bzw. wegbegleitenden Baumpflanzung an der Planstraße A und am rückwärtigen Erschließungsweg wird die Anordnung der Bepflanzung im Bebauungsplan nicht vorgegeben, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist, um diese Zielstellung zu erreichen.

Für die Vorgartenbereiche im Baugebiet WA 1 ist ein Pflanzgebot für blühende Solitärsträucher festgesetzt, die aufgrund ihrer zu erreichenden Mindestgröße eine gestalterische Wirkung haben. Da entlang der Straße Am Güterbahnhof bereits eine Straßenbaumreihe vorhanden ist, wurde der Bepflanzung mit Solitärsträuchern der Vorzug vor einer weiteren Baumreihe gegeben.

Wesentliches Element der Ortsbildgestaltung ist neben der o.g. Grünzäsur und Vorgartenbepflanzung im Bereich der Mehrfamilienhäuser die Anordnung straßenbegleitender Baumpflanzungen. Um den Verkehrsraum nicht einzuschränken, sind die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen und somit die Lage der Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse im Bebauungsplan noch nicht festgelegt werden kann, ist eine seitliche Abweichung vom festgesetzten Pflanzstandort um bis zu 2 m zulässig.

Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Prägung der Teilflächen mit Einfamilienhausbebauung enthält der Bebauungsplan darüber hinaus ein allgemeines Pflanzgebot für Bäume. Als Bezugsfläche für das Pflanzgebot wird die Grundstücksgröße gewählt. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind als Straßenbäume zu pflanzende Bäume sowie vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, da diese gleichfalls dem Ortsbild dienen. Teilweise müssen die vorhandenen Bäume sogar festsetzungsgemäß erhalten werden, soweit sie aufgrund ihres Alters besonders ortsbildprägend sind. Das betrifft zwei ältere Eichen und zwei Robinien an der Grenzstraße sowie insgesamt 14 Birken, Ahorn und Obstbäume.

Aus Gründen des Klimaschutzes sowie aus gestalterischen Gründen ist außerdem die Begrünung der obersten Dachflächen der Flachdachgebäude im Baugebiet WA 3 sowie der von Tiefgaragen lediglich unterbauten Teile der Baugrundstücke im Baugebiet WA 1 vorgeschrieben. Für die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser sowie der Nebengebäude wird eine Dachbegrünung ebenfalls empfohlen, sofern dies statisch bzw. unter Berücksichtigung der notwendigen Unterhaltung möglich ist.

Für Bäume und Sträucher sind Pflanzenauswahllisten vorgeben, die dem Standort, dem gestalterischen Zweck sowie der geplanten Nutzung entsprechen.

7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung zu gewährleisten. Während sich die Baukörper entlang der Grenzstraße an der Dachgestaltung der Umgebungsbebauung orientieren, ist mit der Vorgabe von Flachdachgebäuden mit Staffelgeschoss Am Güterbahnhof und im Inneren des neuen Quartiers bewusst eine moderne Baukörpergestaltung gewählt worden, um innerhalb des Bebauungsplans verschiedener Nachfrage Rechnung zu tragen.

Analog sollen die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und von Einfriedungen der Einheitlichkeit zur der Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen. Mauern würden außerdem Barrieren für Kleintiere darstellen, die typischerweise in Hausgärten auftreten können (z.B. Igel).

8 HINWEISE ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt westlich an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe für ein HQ100 (gültig ab 07.11.2006) an.

Im B-Plan sind die Grenzen dieses Überschwemmungsgebietes sowie die im Fall eines Extremhochwassers für ein 200-jähriges Wiederkehrintervall betroffenen Fläche enthalten (Datengrundlage: Geoportal Sachsen, LfULG).

Die zu einem späteren Zeitpunkt entstandenen und ausgewiesenen Gefahrenkarten des Hochwasserschutzkonzeptes Nr. 1 / Elbe der Landestalsperrenverwaltung weisen darüber hinaus für verschiedene Bereiche des Planungsgebietes eine niedrige bis mittlere Gefährdung bei HQ100 mit Wasserständen bis zu 2 m über Gelände aus. Diese Flächen sind allerdings nicht Gegenstand einer gesetzlich vorgeschriebenen Regelung, sie sind vielmehr fachliche Handlungsgrundlage für Behörden sowie private Eigentümer und Nutzer und besitzen damit einen zusätzlichen informativen Charakter. Dennoch ist hier ebenso wie in überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 75 SächsWG die hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen.

Diese besteht gemäß der *Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge* des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom März 2015 aus folgenden Komponenten:

Baukonstruktive Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen

- Ausreichende Gebäudelasten (statische Überprüfung der Auftriebssicherheit der Kellergeschosse und Tiefgaragen im Rahmen der Gebäudeplanung)
- Ausreichende Wand- / Sohlendimensionierung (statische Überprüfung der Sicherheit der Kellergeschosse und Tiefgaragen ggü. Wasserdruck im Rahmen der Gebäudeplanung)
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser durch Gebäudeabdichtung (bei sandigen Böden mindestens 30 Zentimeter über den höchsten Grundwasserstand; z.B. weiße oder schwarze Wanne)
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen an Gebäudeöffnungen v.a. für Kellergeschosse und Tiefgaragen vor Oberflächenwasser (z.B. temporäre Systeme, alternativ druckdichte / hochbeständige Fenster und Türen)
- Bauliche Vorsorge im Gebäude durch Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektointallation) in Obergeschossen

Aufgrund des o.g. Sachverhalts ist das Plangebiet gemäß Plansatz 7.4.5 (G) des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (vgl. Karte 3 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“) ausgewiesen.

9 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	20.450 m²
<i>davon:</i>	
Nettobauland WA 1 (für Geschosswohnungsbau)	
inkl. Fläche in gemeinschaftlicher Nutzung	6.686 m ²
<i>davon maximal überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4</i>	<i>2.674 m²</i>
<i>zzgl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen usw.</i>	<i>1.337 m²</i>
Nettobauland WA 2 (für Einfamilienhäuser an Grenzstraße)	2.300 m ²
<i>davon maximal überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4</i>	<i>920 m²</i>
<i>zzgl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen usw.</i>	<i>460 m²</i>
Nettobauland WA 3 (für Einfamilienhäuser im Quartierinnenbereich)	9.160 m ²
<i>davon maximal überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,35</i>	<i>3.206 m²</i>
<i>zzgl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen usw.</i>	<i>1.603 m²</i>
Verkehrsfläche	1.758 m ²
Öffentliche Grünfläche	65 m ²
Private Grünfläche (Gemeinschaftsspielplatz)	425 m ²
Versorgungsfläche für Gasregler- und Trafostation	56 m ²

10 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Artenschutzrecht

Grundsätzlich sind im Bauleitplanverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BauGB für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu beachten.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Fläche sind vor allem die Artengruppen

- Reptilien
- Fledermäuse
- Vögel (v.a. Gebüschbrüter, Höhlenbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölze)
- Wirbellose

als planungsrelevant zu betrachten.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurde eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit dieser Artengruppen vorgenommen und es wurden –sofern erforderlich – entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt, die zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich sind.

Gesetzlicher Biotopschutz

Bäume mit einer großen Baumhöhle bzw. mehreren kleinen Baumhöhlen sind nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 6 Bäume vorhanden, die aufgrund ihrer Ausstattung mit Baumhöhlen unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen (2 Pappeln, 2 Apfelbäume, 1 Kirsche, 1 Walnuss). Für die Fällung dieser Bäume ist ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.³

Geschützte Landschaftsbestandteile

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu großen Teilen nach Maßgabe der Gehölzschutzsatzung der Stadt Coswig geschützt, da das Areal derzeit nicht mehr mit Gebäuden bebaut ist (andernfalls würden nur 11 Bäume unter die Gehölzschutzsatzung fallen).

17 der vorhandenen Bäume sind in der Planzeichnung als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Die Standorte sind dem Baumbestandsplan (Anlage 2 zur Begründung) zu entnehmen. Außerdem sind aufgrund der Pflanzgebote insgesamt 74 Bäume und 80 Sträucher im Plangebiet neu zu pflanzen.

³ UNB Landkreis Meißen, Auskunft per E-Mail am 22.06.2016

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet teilt sich in drei Flächeneinheiten – die Gewerbebrache des ehemaligen „Planeta Werk IV“, im zentralen Teil, aufgelassene Kleingärten im östlichen Teil und noch bewirtschaftete Gärten im nordwestlichen Teil.

Die Fläche ist überwiegend mit Gehölzen bestanden, teils aus den vorhergehenden Nutzungen (Obstbäume, Walnuss), teils aus sukzessivem Aufwuchs (v.a. Weide, Birke, Pappel).

Im Zentrum befindet sich eine größere Betonplatte sowie angrenzend eine Reitgrasflur mit nur einzel-nem Gehölzaufwuchs (Weiden, Birke, Pappel, Hunds-Rose).

Markante Gehölze sind eine entlang der Grenzstraße stehende Reihe aus alten Robinien sowie 1 Eiche mit Stammdurchmesser von 70 cm, 5 Pyramidenpappeln mit Stammdurchmessern von 80 bis 120 cm parallel zur Straße am Güterbahnhof und einzelne alte Kiefern, Obst- und Nussbäume.

Der Biotopwert des Plangebietes wird derzeit wie folgt eingeschätzt:

Bestand		
Teilfläche	Biotopwert	Flächengröße
Gewerbebrache des ehemaligen „Planeta Werk IV“, Betonflächen und Ruderalfluren, teilweise mit vorwaldartigem Baumbestand	geringer Biotopwert aufgrund der Vornutzung, der anthropogenen Überprägung des Standortes und der relativ kurzen Entwicklungszeit der vorhandenen Vegetationsstrukturen (Rückbau des Druckmaschinenwerks ab 2002)	ca. 14.850 m ²
bewirtschaftete (Obst)Gärten im Nordwesten, vorwiegend Viertelstamm-Obstbäume, Garten- und Grabeland	nachrangiger Biotopwert	ca. 2.400 m ²
aufgelassene Kleingärten im Osten, verbuschende Gartenbrache mit älteren Obstbäumen	mittlerer Biotopwert	ca. 3.200 m ²

Bei Umsetzung der Planung ist mit dem vollständigen Verlust der vorhandenen Biotoptypen zu rechnen. Der Eingriff in die Habitatfunktion für verbreitete Arten ist über die artenschutzrechtliche Betroffenheit (s.o.) mit erfasst, da es sich aufgrund der Lebensraumausstattung um die gleichen Artengruppen handelt.

Der künftige Biotopwert der Flächen wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt eingeschätzt:

Planung		
Teilfläche	Biotopwert	Flächengröße
Verkehrsflächen, Gasreglerstation	ohne Biotopwert	ca. 1.800 m ²
Wohngebiet, städtisch geprägt	geringer Biotopwert	ca. 6.690 m ²
Wohngebiet, Einzelhaussiedlung mit Gärten und Pflanzgebot 1 Baum / 350 m ²	nachrangiger Biotopwert	ca. 11.460 m ²
Grünfläche mit Pflanzgebot Gehölzpflanzung (gestaltete Abstandsfläche)	mittlerer Biotopwert	ca. 500 m ²

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Fall der Durchführung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt derzeit keinen Landschaftsbild- und Erholungswert.

Wenngleich sich das Ortsbild mit Umsetzung der Planung deutlich verbessert, erhält die urbane Ortsmitte keine Landschaftsbildfunktion im naturschutzrechtlichen Sinne. Das Kriterium Landschaftsbild ist daher in Bezug auf die vorliegende Planung ohne Relevanz.

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

Werte und Funktionen besonderer Bedeutung liegen im Plangebiet für das Schutzgut Boden aufgrund der Vornutzung nicht vor.

Mit Umsetzung der Planung ist die zusätzliche Überbauung / Versiegelung von knapp 1 ha Boden gegenüber der derzeitigen Situation (Versiegelung im Wesentlichen nur noch im Bereich des Betonfundamentes im zentralen Bereich des Plangebietes) möglich. Historisch wies der Standort jedoch einen deutlich höheren Versiegelungsgrad auf.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Der Wohnbaustandort befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind. Oberflächen-gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Überschwemmungsgebiet der Elbe tangiert die östliche Geltungsbereichsgrenze. Das nächstgelegene Baufenster berührt das Überschwemmungsgebiet nur minimal, so dass keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Vollständig liegt das Plangebiet allerdings innerhalb der für das 200-jährige Extremhochwasser berechneten Fläche. Mit den im B-Plan enthaltenen Hinweisen zur notwendigen Berücksichtigung der hochwasserangepassten Bauweise wird der Lage der Fläche in dem regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz Rechnung getragen.

Aufgrund der in Punkt 5 (Erschließungskonzeption) dargestellten Situation wird der Einleitung von Niederschlagswasser in die kommunalen Mischwasserkanäle der Vorzug bei der vorliegenden Planung gegeben. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen durch die Ableitung des Niederschlagswassers sind dennoch nicht zu erwarten, da das öffentliche Kanalsystem einschließlich der vorhandenen Rückhalteanlagen ausreichend dimensioniert ist, um Hochwasserabflussspitzen von den versiegelten Flächen zu vermeiden.

Auswirkungen auf Klima und Luft / Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet sind keine klimatisch und lufthygienisch relevanten Strukturen vorhanden, so dass das Kriterium Klima und Luft daher in Bezug auf die vorliegende Planung ohne Relevanz ist.

Im Baugebiet WA 2 wird mit der Ausrichtung der Gebäude dem Klimaschutz auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen, da der Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen erleichtert wird. Die nach Südwesten orientierten Dachflächen ermöglichen eine möglichst günstige Ausnutzung der Sonneneinstrahlung.

Auswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass von den vorliegenden örtlichen Verhältnissen (insbesondere aufgrund des Verkehrslärms) keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die geplante Nutzung als Wohnbaustandort ausgehen.

Im Rahmen des Gutachtens zum Altstandort „Druckmaschinenwerk Planeta, BT 4“ vom 29.12.2015 wurde ermittelt, dass eine Nutzung des Areals als Wohngebiet mit Hausgärten ohne Einschränkung möglich ist. Im Bereich von Kinderspielflächen sind ergänzend vorsorgende Maßnahmen (entweder konkrete standortbezogene Bestimmung der Prüfwerte kurz vor Nutzungsbeginn oder Aufbringung von 0,5 m unbelastetem Bodenmaterial) durchzuführen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Von der Planung werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange oder andere umweltrelevante Sachgüter berührt.

Die in der Umgebung vorhandenen Baudenkmale besitzen aufgrund ihrer Entfernung (Grenzstraße 33) bzw. ihrer Sonderbauformen (Fabrikgebäude Am Güterbahnhof 6 (ehemaliges Güterbahnhofgebäude) und Weinkelerei Kötitzer Straße 7) hinsichtlich ihrer Umgebungswirkung nur einen geringen Bezug zum Plangebiet. Der Umgebungsschutz wird durch die festgesetzte Kubatur der Neubebauung berücksichtigt.