



Große Kreisstadt Coswig

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64

„Junges Wohnen im Spitzgrund“

Auftraggeber: Wohnungsgenossenschaft Coswig/ Sachsen eG

Pappelstr. 13a
01640 Coswig

Stadtverwaltung: Große Kreisstadt Coswig

Karrasstraße 2
01640 Coswig

Auftragnehmer: W.WERKplan GmbH

Burgwartstr. 77a
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf
Architekt VDA

Projektplaner: W.WERKplan GmbH

Burgwartstr. 77a
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf
Architekt VDA

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.1.2 Standortbeschreibung, Planerfordernis und Zielstellung der Planung
 - 1.1.3 Planverfahren
 - 1.1.4 Plangrundlage
 - 1.2 Landes- und Regionalplan, Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 1.3 Beschreibung des Plangebietes
 2. Städtebau
 - 2.1 Städtebauliche Konzeption
 - 2.2 Baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
 - 2.2.4 Festsetzungen zur Gestaltung auf der Grundlage des §89 SächsBO
 - 2.3 Ausgleichsflächen , Grünordnung
 3. Erschließung des Standortes
 - 3.1 Innere und äußere Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr, Müllentsorgung
 - 3.2 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 3.2.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasser
 - 3.2.2 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser
 - 3.2.3 Energieversorgung Strom
 - 3.2.4 Fernwärmeversorgung
 - 3.2.5 Telekommunikation
 - 3.2.6 Geh- Fahr- und Leistungsrechte
 - 3.2.7 Gemeinschaftsflächen, Grünflächen
 4. Umweltschutz
-

- 4.1 Umweltprüfung nach §2(4) BauGB , Artenschutz
- 4.2 Schutzgebiet
- 4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.4 Orts- und Landschaftsbild
- 4.5 Immissionsschutz
- 4.6 Altlasten und Bodenschutz

- 5. Denkmalschutz

- 6. Hinweise
 - 6.1 Kartengrundlage
 - 6.2 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen
 - 6.3 Archäologie und Bodenfunde
 - 6.4 Bohrungen

- 7. Flächenbilanz
- 8. Rechtsgrundlagen
- 9. Beipläne

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Übersichtskarte und Kennzeichnung des Standortes



Quelle: maps.google.de (2017)

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Coswig und im Randbereich eines Wohngebietes. Das Areal liegt im Innenbereich. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6.100 m² und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Coswig 591/51, 591/50, 591/49, 591/48, Teile von 591/52, Teile von 591/45 sowie Teile der Straßenverkehrsflächen An der Lockwitz 590/b und 591/g sowie Teile der Straßenverkehrsfläche Siedlerstraße.

Das zu überplanende Gebiet wird nördlich durch die Wohnstraße „An der Lockwitz“, östlich durch an der „Siedlerstraße“ gelegene Doppelhäuser, südlich durch vorhandene Wohnbebauung an der „Kiefernstraße“ und westlich ebenfalls durch Wohngebäude entlang der „Niederauer Straße“ mit einem Wirtschaftsweg in deren Rücklage begrenzt.

Die nicht zur Straßenverkehrsfläche gehörenden Flurstücke stehen im Eigentum der „Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG“, Pappelstr. 13a in 01640 Coswig.

1.1.2 Standortbeschreibung, Planerfordernis und Zielstellung der Planung

Der geplante Wohnbaustandort stellt sich zurzeit als Brachfläche dar, die im Zuge verschiedener Baumaßnahmen der jüngeren Zeit als Zwischenlager für Erdstoffe genutzt wurde.

Der geplante Wohnstandort wird umgrenzt von Wohngebäuden aus den 1930er Jahren sowie von Wohngebäuden der Vorwendezeit. Der Standort war ebenfalls mit Gebäuden der 1930er Jahre entlang der „Siedlerstraße“ und der Straße „An der Lockwitz“ bebaut die auf Grund von schlechter Bausubstanz abgebrochen wurden. Das Plangebiet liegt eben auf ca. 130,1 NHN und wird durch Straßenräume begrenzt, die sich leicht ansteigend von 128.30 NHN im Bereich „An der Lockwitz“ auf 129.83 NHN im Bereich der „Siedlerstraße“ bewegen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt, um Baurecht für 25 Einfamilienwohnhäuser in Form von Reihenhäusern in 7 Baufeldern zu schaffen. Diese gewünschte Nachverdichtung innerhalb des o.g. Quartiers stellt ein Bauvorhaben mit maßgeblicher Gewichtung für die Siedlungsentwicklung dar und es besteht ein Planerfordernis nach § 1(3) des BauGB. Die Erschließung ist für die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche gegeben- eine innere Erschließung, sowohl verkehrs- als auch versorgungstechnisch ist für 13 Wohneinheiten in 3 Baufeldern erforderlich. Das Baurecht wird über ein Bebauungsplanverfahren geschaffen. Innerhalb des Verfahrens werden die Lärmemissionsauswirkungen der nahe gelegenen Bahnstrecke geprüft und zum Schutz der künftigen Nutzer Festsetzungen getroffen.

Die Stadt Coswig und der der Vorhabenträger- die Wohnungsgenossenschaft Coswig eG möchte mit der Standortentwicklung dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum,

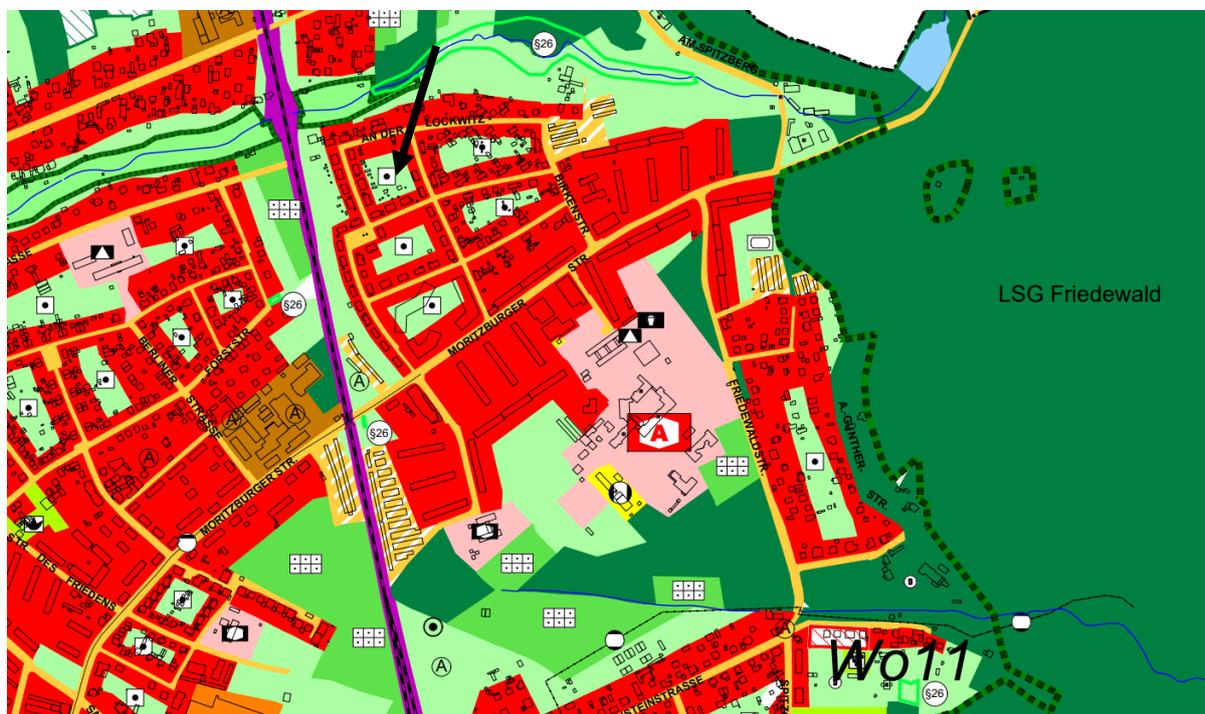
insbesondere für junge Familien unter Ausnutzung der vorhandenen städtischen Infrastruktur, Rechnung tragen.

Die Wohnungsgenossenschaft wird die Gebäude im Bestand halten und durch Vermietung 25 jungen Familien mit ihren Kindern die Möglichkeit bieten sich in einem geschlossen entwickelten und durchgrünten Areal die Lebensqualität einer Eigenheimnutzung zu ermöglichen. Somit rundet sich das Leitbild Wohnen der WGC ab, am Standort nicht nur mit dem geschaffenen Seniorenwohnpark spezielle Wohnformen barrierefrei für ältere Menschen anzubieten, sondern für eine gute Altersdurchmischung im Wohngebiet durch die geplanten Familienwohnungen zu sorgen.

1.1.3 Planverfahren

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig wurde am 22.02.2006 durch den Stadtrat beschlossen und mit Bescheid vom 13.06.2006 genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche mit innerer, sonstiger Gartenfläche dargestellt. Die Planung gilt als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8(2) BauGB entwickelt

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Coswig



Quelle: https://www.coswig.de/files/coswig/stadtleben/bauen_wohnen/fnp_b-plan/FNP_Coswig.pdf (03.2018)

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 14.03.2018 gefasst. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt, da ein Bebauungsplan im Innenbereich gem. § 13a vorliegt.

Dieses Verfahren kann angewandt werden, da die vom Gesetzgeber vorgegeben Rahmendaten eingehalten werden und vom geplanten Vorhaben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter des UVPG ausgehen und die Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. 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 stellen die §§ 11 und 12 Bau GB dar. Die Große Kreisstadt Coswig hat mit der WGC Coswig eG am 18.04.2018 einen städtebaulichen Vertrag entsprechend des §11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten für das Planverfahren abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag regelt weiterhin in einer 2. Vertragsstufe die Umsetzung des Bauvorhabens und dessen öffentliche Erschließung gemäß § 12 BauGB.

1.1.4 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet der Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen als digitale Katasterkarte (PDF) im Maßstab 1:1000

1.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) Sachsen vom 14.08.2013

In der Erläuterungskarte 2 zum LEP ist Coswig als Mittelzentrum auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Meißen, Radebeul und dem Oberzentrum Dresden festgehalten und in der Raumstruktur des LEP als Verdichtungsraum festgelegt.

Unter dem Grundsatz G 1.2.1 sollen „Verdichtungsräume“ in ihren Potentialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.

Das geplante Vorhaben nutzt und stärkt die vorhandene Infrastruktur des Stadtgebietes von Coswig und nutzt für die Errichtung von neuen Wohnbauten einen innerörtlichen brach liegenden und von Wohnbauten umschlossenen Standort und erfüllt somit die Ziele 1.3.1, die Siedlungstätigkeit vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und zentrale Orte auszurichten.

Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009, Karte 1
Die Stadt Coswig liegt auf der Achse zwischen dem Oberzentrum Dresden und
Mittelzentrum Meißen und wird als Mittelzentrum im Verdichtungsraum geführt.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das zu planende Areal befindet sich nordöstlich des zentralen Stadtgebietes von Coswig und dicht an der Bahnmagistrale Dresden-Berlin. Es handelt sich um ehemaliges Wohnbauland und Kleingartenstrukturen, die seit längerem nicht mehr in beschriebener Art genutzt wurden und als Brachfläche in den letzten Jahren als Erdstoffzwischenlagerungsflächen für unterschiedliche Baumaßnahmen der Wohnungsgenossenschaft und der Versorger der Stadt Coswig genutzt wurden.

Die Baufläche wird durch gewachsene Siedlungshausstrukturen, die einst als kleine Mehrfamilienhäuser geplant nunmehr jedoch auch als Einfamilienhäuser im direkten Umfeld genutzt werden, umschlossen. Die Grundstücke sind durchgrünt und befinden sich überwiegend in direkter Wohnstraßenlage, über die die Wohngebäude erschlossen werden. Die Gebäude weisen eine ein- bis eineinhalbgeschossige Bebauung auf.

In der näheren Umgebung sind Nahversorger, ÖPNV, Schule und Kindergarten angesiedelt, zur Zeit werden durch die Stadt Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der „Siedlerstraße“ und „An der Lockwitz“ erneuert und ausgebaut.

Das Plangebiet ist abgesehen von Strauchwerk nicht mehr mit Baumbestand ausgestattet da im Zuge der Beräumung der Flächen der Laubbaumbestand nach Gehölzschutzsatzung der Großen Kreisstadt Coswig rechtmäßig im schutzfreien Zeitraum gefällt und die Fläche eben abgezogen wurde. Das rudimentär vorhandene Gras-Kraut Land weist durch die Nutzung als genehmigtes Zwischenlager keine Schutzgebiete oder nach Sächsischem Naturschutzgesetz zu schützende Biotope aus.

2. Städtebau

2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird entsprechend der umgebenden Bebauung entwickelt. Die Planung umfasst die Ausbildung von sieben Baufeldern in denen Reihenhäuser zwischen drei, vier und sechs Baukörper angeordnet werden.

Straßenbegleitend ist die Bebauung entlang der „Siedlerstraße“ und „An der Lockwitz“ mit je zwei Baukörpern geplant, die wiederum je drei Wohneinheiten aufweisen. Die Baumassenbildung orientiert sich direkt an der umgebenden Bebauung.

Zwischen den Baukörpern „An der Lockwitz“ wird von vorgenannter Wohngebietsstraße eine innere Erschließung geplant, die weitere drei Baukörper mit drei, vier und sechs Wohneinheiten an den öffentlichen Straßenraum anbindet. Die innere Erschließung wird als verkehrsberuhigte Privatstraße geplant die sich T-förmig vor dem südlich gelegenen Baukörper aufweitet.

So entstehen in direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum 12 Wohneinheiten und über die private Erschließungsstraße 13 Wohneinheiten für junge Familien in Form von drei- bis fünf-Raum Wohnungen in Form einer Eigenheim entsprechenden Gestaltung.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die konkrete Nutzung wird durch die Planung für die einzelnen Flächen genau beschrieben. So entstehen Flächen für Gebäude, wohnungsnaher Freibereiche, Gemeinschaftsflächen, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Zufahrten und innere Erschließung.

Die Planung soll in einem Zug umgesetzt werden, um das Wohngebiet geschlossen zu errichten und der späteren Wohnnutzung zuzuführen, aber auch dem Umfeld durch die konzentrierte Baumaßnahme schnellstmöglich die Belastung aus dem Baugeschehen zu nehmen. Mit der Realisierung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein und die Nutzung entspricht der des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Bau NVO. Diese Nutzung wird im Rechtsplan festgeschrieben und durch textliche und zeichnerische Festsetzungen näher beschrieben.

Zulässig sind die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Verwaltungen, wenn sie sich auf Bürotätigkeiten beschränken, die innerhalb der Wohnungen ausgeführt werden können und sie nicht mit störendem Publikumsverkehr verbunden sind.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§1 Abs.5 BauNVO)

Die nach § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rechtsplan werden die obere Begrenzung der GRZ und die überbaubaren Flächen für Gebäude, Erschließung, Zufahrten, Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Mit den festgesetzten Kennzahlen entspricht das Plangebiet dem zulässigen Maß

GRZ 0,4 der Überbauung gem. der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise für Anlagen des ruhenden Verkehrs, für Nebenanlagen und die Erschließung bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Für die Gebäude werden einzeln die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, Geschossigkeit, Gebäudehöhe als Höchstmaß, zulässige Dachform und zulässige Dachneigung festgesetzt. Außerhalb der Baufenster sind Abstellschuppen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² bzw. 25 m³ sowie Terrassen bis zu 15m² Größe je Wohneinheit zulässig.

2.2.4 Festsetzungen zur Gestaltung auf der Grundlage des §89 SächsBO

Auf Grund der gesamten baulichen Umsetzung durch einen Vorhabenträger ist es möglich, ein in sich geschlossenes Areal neuer Wohnbauten mit nach außen hin einheitlicher Gestaltprägung und doch im einzelnen differenzierter Baukörperausbildung zu schaffen. So entstehen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes vier etwa gleichartige Reihenhausgruppen, die dem Grundsatz des gesunden Wohnens folgend, die Nebenräume zum Straßenraum orientieren und die Wohnräume zur Sonne ausrichten. Kleine Erkervorsprünge im Giebelbereich, Rücksprünge im Erdgeschoss zur Ausbildung von Nischen für die Terrassenaufnahme und Markierung der Hauseingänge durch Vordachlösungen.

Die Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen und einem Pultdach geplant. Die Ausbildung mittels zwei Vollgeschossen lässt eine wirtschaftliche Bauweise für die Gebäude am Standort zu, sichert durch die Verwendung einer Massivdecke über Obergeschoss den sommerlichen Wärmeschutz durch die Baumasse wesentlich besser ab und bringt gleichzeitig den Vorteil des Schallschutzes der sensiblen, im Obergeschoss gelegenen Schlafräume gegenüber der Bahntrassennähe, was durch Trockenausbau nur schwer zu realisieren ist.

Mit den angegebenen geplanten Firsthöhen verbleibt die Neubauplanung unter den Firsthöhen der umgebenden Bebauung. Die Dachausbildung erfolgt mittels einseitig geneigten Pultdachs. Im Baufenster sechs soll die Mittelachse Betonung finden, so dass hier abweichend vom einseitig geneigten Pultdach ein 2 seitig geneigtes Dach geplant wurde und von einer 3-Geschossigkeit ausgegangen wird. Die Dachüberstände werden am First und an der Traufe auf maximal 60 und an den Ortgängen auf maximal 40 cm begrenzt. Das Pultdach bietet die Möglichkeit aus

heutiger Aufstellflächen für Alternativenergieträger bereit zu halten, was bei der Gestaltung von Satteldächern nur bedingt frei möglich ist und auch weniger umbauter, nicht genutzter Dachraum geschaffen wird.

Bei Einfriedungen wird auf die Verwendung von ortstypischen Elementgliederungen mit vertikaler Gliederung und geringen Sockelhöhen von maximal 25 cm geachtet. Geschlossene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m sind aus Sicht- oder verputztem Mauerwerk oder Betonwerksteinen zulässig, Sichtschutz für Müllstandorte sind auch mittels geschlossener oder durchbrochener Platten in gedeckten Farben möglich.

Laubgehölzhecken sind als Einfriedung oder grundstücksabgrenzend möglich. Zäune und Hecken dürfen 1,2 m Höhe nicht überschreiten.

2.3 Ausgleichsflächen, Grünordnung

Das Vorhaben stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a dar. Gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Satz 1 Nr.4 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht anzuwenden.

Es werden im Plangebiet neun kleinkronige, einzeln stehende Laubbäume gepflanzt und die einzelnen Baufelder sowie der im Wohnstandort geplante Spielbereich mittels Laubhecken abgegrenzt.

Die Stellplätze werden versickerungsfähig und mittels Rasengitter begrünt gestaltet. Die Privatflächen im hausnahen Bereich erhalten Rasen und können als Privatgärten genutzt werden.

Das anfallende Niederschlagwasser verbleibt im Gebiet und wird durch Regenrückhaltung je Wohnhaus mit Regenwassernutzung für den Garten gestaltet, die notwendigen Versickerungsanlagen werden je Wohneinheit mittels Rigolen, vorzugsweise unter den Parkflächen angeordnet realisiert. Das Niederschlagwasser der inneren Erschließung wird ebenfalls vor Ort mittels Rigolen im Straßenbaukörper versickert.

3 Erschließung des Standortes

3.1 Innere- und äußere Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr , Müllentsorgung

Der geplante Wohnstandort ist an zwei Seiten direkt am öffentlichen Verkehrsraum nördlich „An der Lockwitz“ und östlich an der „Siedlerstraße“ angebunden. Die Straßen sind als Wohngebietsstraßen mit einer Breite von ca. 6 m in der Siedlerstraße, davon 5 m Fahrbahn und bis 7 m in der Straße „An der Lockwitz“, davon 5m Fahrbahn und

1,5m Gehweg geplant und einer zu fahrenden Geschwindigkeit von 30 Km/h als Mischverkehrsfläche ausgelegt und besitzen, wie auch im gesamten Wohngebiet vorzufinden (bis auf die o.g. Neuplanung der Straße „An der Lockwitz“) keine Fußwege.

Über die Wohngebietsstraßen ist es möglich an die Kreisstraße K8017, der Moritzburger Straße zu gelangen.

Mit der durch die Große Kreisstadt Coswig 2018 geplante Verbesserung und Erneuerung der technischen Infrastruktur wird auch der Straßenraum am geplanten Standort saniert und somit ein intaktes Wohngebietsstraßennetz bis zur Kreisstraße geschaffen.

Durch den Vorhabenträger, der WGC Coswig wurde bereits vor 2 Jahren eine Baumaßnahme im Bereich der „Siedlerstraße“, „Niederauer Str.“ und „Nordstraße“ dazu genutzt, den Anliegerverkehr kurz vor Einmündung auf die Kreisstraße geräumiger zu realisieren und das Straßennetz auf 5,5 m Straße zuzüglich 2m breiten Fußwegen aufzuweiten.

Die innere Erschließung des Standortes für die Gebäude, die nicht direkt von den Wohngebietsstraßen erschlossen werden können, erfolgt über eine Privatstraße, die als gemischtgenutzte Verkehrsfläche eine Breite von 4,75 m bis 5,5 m aufweist. Im Einmündungsbereich auf die Straße „An der Lockwitz“ werden Fahrradien und Sichtdreiecke für die Ausfahrt auf den öffentlichen Verkehrsraum beachtet.

Die geplante verkehrsberuhigte Privatstraße ermöglicht Rettungsfahrzeugen die Einfahrt, geplant ist diese jedoch nur für die Anwohner. Eine fußläufige Anbindung der Wohnstraße an die „Niederauer Straße“ über das Grundstück der WGC ist als Fortsetzung an der südwestlichen T-förmigen inneren Erschließungsstraße für die Bewohner des Neubauareales geplant.

Der ruhende Verkehr wird in Form von versickerungsfähigen PKW Stellplätzen, jeweils den Wohngebäuden zugeordnet, geplant. Für die 25 Wohneinheiten werden 44 Stellplätze hausnah vorgesehen.

Die Müllentsorgung erfolgt öffentlich. Für die Gebäude der Baufelder 1- 4 ist es möglich an Entsorgungstagen die Müllbehältnisse straßennah zu platzieren und nach Entleerung wieder an den geplanten Aufstellort innerhalb des Hausgrundstückes zu stellen. Für die Gebäude der Baufelder fünf bis sieben ist eine Aufstellfläche straßennah „An der Lockwitz“ vorgesehen. Zur Entleerung sind die Müllbehältnisse durch die Bewohner auf der vorgesehenen Fläche aufzustellen und nach Leerung wieder abzuholen und zu beräumen.

3.2 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.2.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasser

Das bestehende Wohngebiet erhält in diesem Jahr geplant eine neue Trinkwassererschließung, die als Ringleitung in dem anliegenden öffentlichen Straßenraum mit einer Dimensionierung von DN 90 verlegt wird. Es ist möglich, an dieser neuen Leitung alle anliegenden Gebäude neu zu versorgen und über eine Stickerschließung von der Siedlerstraße aus, die inneren Baufelder mit Trinkwasser zu versorgen. Eine entsprechende Bedarfsermittlung und Planung ist mit der WAB Coswig mbH abgestimmt worden.

Die Löschwasserversorgung wird über die neu zu errichtende Trinkwasserleitung und in diesem Zusammenhang errichtete Hydranten abgesichert, die sich im öffentlichen Straßenraum befinden werden. Eine Entnahmestelle unmittelbar im Kreuzungsbereich „Siedlerstraße“/„An der Lockwitz“ wird die neu zu errichtenden Gebäude absichern. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Forderungen zur Bereitstellung von Löschwasser über eine Dauer von 2 Stunden mit 96 m³ je Stunde erfüllt werden. Die Zustimmung der Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH liegt mit Schreiben vom 13.02.18 vor.

3.2.2 Abwasser- und Niederschlagwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem geplant. Das Niederschlagswasser wird generell im geplanten Gebiet verbleiben und versickert. Dazu werden Rigolen geplant und entsprechend des Baugrundgutachtens jeweils für die einzelnen Gebäude mit einer Regenwassernutzung zwischengeschaltet geplant. Das Niederschlagswasser der geplanten Privatstraße wird durch bauliche Anlagen im Straßenbaukörper versickert. Die Bemessung der Rigolen wurde im Rahmen des Geotechnischen Berichtes vom „Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik“ Coswig angefertigt. Ein Antrag für eine Wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von 25 Häusern und den versiegelten Flächen wurde bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Meißen gestellt.

Im Zuge des Straßenausbaues der anliegenden Wohngebietsstraßen wird auch die Abwasserbeseitigung neu geplant und errichtet. Entlang der „Siedlerstraße“ erfolgt ein Kanalneubau, von dem aus direkt die geplanten Wohngebäude an der Siedlerstraße angeschlossen werden, für die Gebäude der Baufelder drei bis sieben werden zwei Stickerschließungen von der Siedlerstraße in DN 200 in das Plangebiet verlegt und stehen für die innere Erschließung und den Anschluss der häuslichen Abwässer zur Verfügung.

3.2.3 Energieversorgung Strom

Die Energieversorgung mit Strom wird durch die „Enso Netz GmbH“ und die „Stadtwerke Elbtal“ abgesichert. Für die Baufelder eins und zwei sind bereits

Anschlüsse im Grundstück vorhanden, die nach Umverlegung für die Versorgung genutzt werden.

Die restlichen Baufelder drei bis sieben erhalten eine neue Stromversorgung aus einem Trafoverteiler im Bereich der Kiefernstraße. Die Verlegung der Stromtrasse erfolgt über Privatgrund der WGC von der „Kiefernstraße“ aus in das Plangebiet.

3.2.4 Fernwärmeversorgung

Im Zuge der neu geplanten Ringverlegung einer Fernwärmeleitung in der „Siedlerstraße“/„An der Lockwitz“ ist es möglich den gesamten Standort mit Fernwärme zu versorgen. Mit den Technischen Werken Coswig GmbH (TWC) wurde der anstehende Bedarf abgestimmt und ist Bestandteil deren Planung. In das Plangebiet werden 2 Stichleitungen mit einer Dimensionierung von DN 50 bis DN 65 als innere Erschließung aller Wohngebäude geplant.

3.2.5 Telekommunikation

Das gesamte neue Wohngebiet wird durch die Firma PYUR versorgt werden können. Der geplante Standort kann mit Breitbandnetz (VIA DOCSIS 3.0) versorgt werden.

3.2.6 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

Entsprechend des Beiplanes zur technischen Erschließung des Wohngebietes werden die Versorgungstrassen für die Ver- und Entsorgung geplant und als Flächen für die Versorger mittels Leistungsrechten gesichert. Die Privatstraße wird für die Benutzung von Dienstleister, Rettungsfahrzeugen Anwohner- und Anlieferverkehr ausgebaut und freigegeben. Der geplante Fußweg vom südwestlichen Ende der Privatstraße zur „Niederauer Straße“ über das Wohnumfeld der anliegenden Gebäude Haus Nr. 20 und 18 soll den Bewohnern des Wohnparks für junge Familien dienen und die Wegebeziehungen in die Stadt verkürzen.

3.2.7 Gemeinschaftsflächen, Grünflächen

Das Plangebiet ist durch die private Nutzung des Freiraumes im jeweils hausnahen Bereich geprägt. Individuelle Gärten in der parzellenähnlichen Anlage sollen trotz des Mietwohnbaues das Wohngefühl eines Eigenheimes vermitteln. Eine zentrale Pflege des Grüns ist nicht gewollt. Als Gemeinschaftsflächen werden im Bereich der Ausfahrt der Privatstraße auf die Wohngebietsstraße „An der Lockwitz“ die Aufstellfläche für Müllbehälter zum Zeitpunkt der Leerung und vor dem Baufeld sechs ein Spielplatzbereich für Kleinkinder geplant.

4 Umweltschutz

4.1 Umweltprüfung, Artenschutz

Auf Grund des möglichen Planinstrumentes den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu gestalten und die zu planende Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist kann die Umweltprüfung entfallen und es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung von einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die zu erwartenden Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als zulässig.

Für das zu planende Areal wurde eine Begehung durchgeführt, bei der keine zu schützenden Tier- und Pflanzenarten festgestellt wurden, die gem. Bundes-Naturschutz Gesetz erforderliche Schutzmaßnahmen nach sich ziehen würden.

4.2 Schutzgebiet

Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.

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

Es werden im Gebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

M1 Landschaftsgärtnerische Gestaltung

Die Privatgärten werden in den nichtüberbauten Flächen als Rasenflächen gestaltet. Den Nutzern ist es gestattet, kleine, im Mietvertrag vorgesehene Bereiche als Hausgarten zu gestalten und Sträucher zu pflanzen.

Die nicht befestigten Freiflächen in den Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

M2 Baumpflanzungen, Anpflanzungen

Für das Wohngebiet sind 23 anzupflanzende kleinkronige einheimische Laubbäume gem. Planeintrag vorgesehen. Zur Auswahl stehen Zweigriffiger Weißdorn, Schlehe, Wildapfel, Wildbirne, Salweide, Japanische Blüten-Kirsche sowie Ertragsobstbäume.

M3 Abgrenzung der Baufelder

Die Baufelder werden, ebenso wie der Spielplatzbereich durch Heckenanpflanzungen voneinander abgegrenzt. Als Hecken sind Laubhecken vorgesehen.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Wohngebiet stellt sich durch die Realisierung durch einen Vorhabensträger, der die Gebäude im Bestand behält und vermietet als geschlossen geplantes Ensemble dar. Die umliegende Wohnbebauung wurde für die straßenbegleitenden Baukörper als Maßstabbildner genommen. Vorhandene Trauf- und Firsthöhen sowie die Gebäudelängen wurden aufgenommen.

Die Baufelder 5 und 6 weichen in der Längenentwicklung ab, sind aber vom öffentlichen Raum durch die Bebauung des Quartiersinnern nicht wahrnehmbar. Alle Gebäude werden mit 2 Vollgeschossen und einem Pultdach mit Ausnahme der

Gebäudemitte des Baufeldes 6 errichtet. Hier wird städtebaulich am Ende der inneren Erschließung eine Dreigeschossigkeit angestrebt, die jedoch mit einer Firsthöhe von 10,00m nur unwesentlich über das Maß des Gebäudebestandes ragt.

Das Pultdach weicht von der Umgebungsbebauung ab, begründet sich aber bautechnisch wie bereits unter Punkt 2.2.4 beschrieben.

Durch das geschlossen errichtete Wohngebiet von 25 Wohneinheiten in einheitlicher Gestaltprägung entsteht kein Fremdkörperempfinden und das Gebiet stellt sich als frisch gestaltetes Wohnumfeld für junge Familien dar. Auch ist eine gestalterische Fortsetzung des in unmittelbarer Nachbarschaft durch die Wohnungsgenossenschaft Coswig eG Seniorenwohnparks zu verzeichnen, der ebenfalls mit seiner

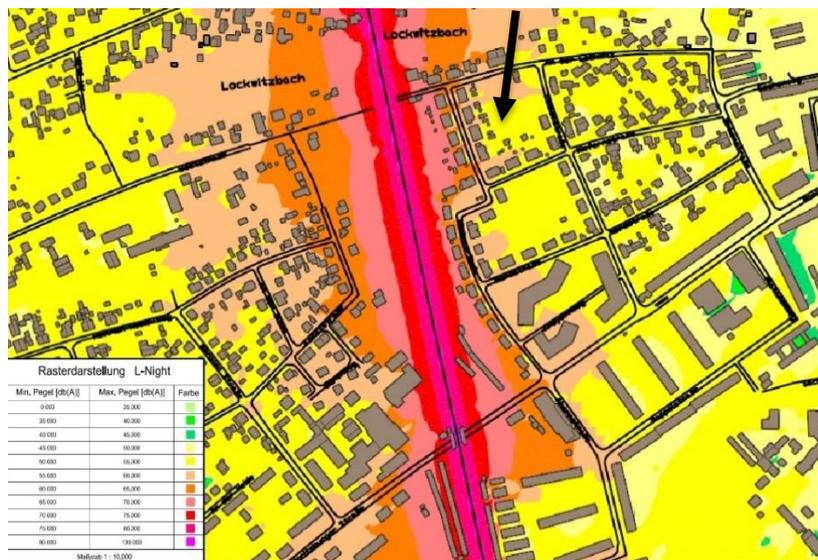
Auftaktbebauung in das Wohngebiet von der „Moritzburger Straße“ aus gesehen, die Pultdachgestaltung aufweist.

4.5 Immissionsschutz

Durch das neu geplante Baugebiet wird der Individualverkehr als Quellverkehr leicht erhöht. Es werden jedoch durch die Wohnnutzung keine oder nur eine geringfügige Erhöhung der Immissionswerte durch den Fahrverkehr erzeugt, die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet, zulässig sind.

Durch die geplante Wohnnutzung im Plangebiet wird eine schutzbedürftige Nutzung in Bezug auf die Gebietslage gegenüber der Bahnstrecke Dresden-Berlin ausgewiesen. Das für die Wohnnutzung des Seniorenwohnparks erarbeitete Schallschutzgutachten wird verwendet, um Schutzmaßnahmen bautechnisch abzuleiten. Darin wurde den Untersuchungen eine Lärmbelastung von Nachtwerten von 60 dB(A) zugrunde gelegt. Das geplante Baugebiet befindet sich in etwas weniger exponierter Lage zur Bahnlinie und ist geringeren Belastungswerten in der Nacht ausgesetzt.

Aus den im Plangebiet auftretenden maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich für die nord- und westlich orientierten Gebäudeseiten der nord- und westlichen geplanten Bebauung Lärmpegelbereiche bis zur Stufe IV. Die erforderlichen Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen innerhalb des im Plan dargestellten Lärmpegelbereich IV (insbesondere für die maßgeblichen Immissionsorte „An der Lockwitz“ und an den westorientierten Fassaden der Baufelder 4-6) werden laut Schallimmissionsprognose dimensioniert. Die Fenster werden als SSK 4 ausgeführt und müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Die Rolladenkästen und Lüftungselemente müssen eine Normschallpegeldifferenz von mind. 45 dB aufweisen. Für alle zum Schlafen vorgesehenen Räume sind schallgedämpfte Belüftungsanlagen vorzusehen. Die Lärmpegelbereiche sind der Rasterlärmkarte L-NIGHT im Lärmaktionsplan der Stadt Coswig zu entnehmen.



Auszug Lärmaktionsplan Stadt Coswig, Rasterlärmkarte L Night

(https://www.coswig.de/de/satzungen-stadtrecht.html?file=files/coswig/rathaus/satzungen/bauwesen/LaermAP_Anlage_2.pdf)



Auszug Lärmaktionsplan Stadt Coswig, Fassadenlärm und Einwohnerdichte L-Night

(https://www.coswig.de/de/satzungen-stadtrecht.html?file=files/coswig/rathaus/satzungen/bauwesen/LaermAP_Anlage_4.pdf)

4.6 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt, im Altlastenverzeichnis des Landkreises Meißen sind keine Verdachtsflächen zum Plangebiet enthalten. Bei den vorhandenen Böden im Plangebiet handelt es sich um ehemals überbaute Flächen, deren Bebauung in den 1990iger Jahren abgebrochen wurde bzw. um Böden, die der Klein- und Hausgartennutzung unterworfen wurden.

Der Bodenschutz spielt auch im vereinfachten und beschleunigten Bauleitverfahren nach § 13a BauGB eine wichtige Rolle. Der vorhandene Mutterboden ist für den

Wiedereinbau nach zu sichern und nach Vorschriften zur Lagerung von Mutterböden zwischen zu lagern.

Für die Planung der Versickerungsanlagen sowie für die Aussagen der Bodengüte wird durch das Büro IBU Coswig – Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik, Auerstraße 227 01640 Coswig ein Baugrundgutachten erstellt.

Entsprechend der geplanten Standortentwicklung und Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist zu erwarten, dass 26 Prozent überbaut und 17 Prozent durch Verkehrsflächen, wenn auch teilweise wasserdurchlässig versiegelt werden.

Der geplante Eingriff in den Bodenhaushalt wird jedoch durch die die Entwicklung innerörtlicher Flächen für die geplante Wohnbauentwicklung und Revitalisierung ehemals bebauter Flächen den Gesamtbodenhaushalt der Stadt Coswig weniger

belasten als die Bedarfsentwicklung durch Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen des Stadtgebietes der Großen Kreisstadt Coswig.

5. Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Einzeldenkmale bekannt. Im Planteil B wurden Hinweise zu Archäologie und Bodenschutz verankert.

6. Hinweise

6.1 Kartengrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines digitalen Kartenauschnittes (PDF) aus dem Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes Meißen erstellt

6.2 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen

Vor der Umsetzung der Planung werden alle relevanten Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen und dokumentiert. Schutzwürdige Grenzpunkte werden markiert.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden vom Vermessungsingenieur aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz eingeholt.

6.3 Archäologie und Bodenfunde

Das Gebiet ist laut Auskunft des Landesamtes für Archäologie aufgrund von archäologischen Kulturdenkmalen aus dem unmittelbaren Umfeld, welche nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind, archäologisch relevant. Vor Beginn der Maßnahmen der technischen Erschließung wird mit dem Landesamt für Archäologie rechtzeitig eine Grabungsvereinbarung geschlossen damit eventuell relevante Funde sachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden können.

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

7. Flächenbilanz

Fläche	m²	%
Baufläche	1585,00	22
Straßenverkehrsfläche	514,70	7
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1080,50	15
Parkplatzfläche	525,00	7
Grünflächen	3514,80	49
GESAMT	7220,00	100

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S.3370)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), da zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626) geändert worden ist.

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

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge in der Fassung vom 19.11.2009, (SächsABl.AAz. Nr. 47 vom 19.11.2009)

9. Beipläne

- Städtebaulicher Gestaltplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan, technische Erschließung
- Gebäude Baufeld 1-3; 4; 5; 6;7 - Ansichten und Schnitte