

GROSSE KREISSTADT COSWIG



Bebauungsplan Nr. 67 ,Gewerbegebiet Neusörnnewitz Cliebener Straße‘

BEGRÜNDUNG Satzungsexemplar

Fassung vom 01.07.2020, zuletzt redaktionell ergänzt 02.06.2021

Inhalt

Teil I - Begründung

0	Vorbemerkung	4
1	Planungserfordernis, Planungsziele sowie Rechtslage	4
1.1	Planungserfordernis und Planungsanlass	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Rechtslage / Verfahren	5
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	6
3	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	8
4	Städtebauliches Konzept	8
5	Umweltbelange	8
5.1	Grünordnung	8
5.2	Artenschutz	9
5.3	Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung	10
5.4	Schallschutz	11
5.5	Hochwasserschutz	11
6	Erschliessung	12
6.1	Verkehrerschließung	12
6.2	Stadttechnische Erschließung	13
7	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	16
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
7.4	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
7.5	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	19
7.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	19
7.8	Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)	21
7.9	Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22
7.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
7.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	23
7.12	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	24
7.13	Zuordnung Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	24
7.14	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	24

8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	
	24	
8.1	Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	24
8.2	Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	24
9	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	25
9.1	Altlastenverdachtsflächen	25
10	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)	25
10.1	Hochwasserschutz	25
10.2	Hauptversorgungsleitungen	25
10.3	Anbauverbotszone / Baufeldgrenze S 84	26
11	Hinweise	26
12	Flächenbilanz	27
13	Quellen / Gutachten	28

Teil II - Umweltbericht

Teil I - Begründung

0 VORBEMERKUNG

Die Große Kreisstadt Coswig liegt im mittleren Elbtal zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Kreisstadt Meißen an der Sächsischen Weinstraße. Die Stadt hatte am 31.12.2019 20.739 Einwohner¹.

Zum Stadtgebiet gehören seit 1950 die ehemals selbständigen Dörfer Brockwitz und Sörnewitz sowie der Ortsteil Neusörnewitz. Die Stadtfläche beträgt ca. 26 km²; davon nimmt allein das Waldgebiet des Friedewaldes auf Coswiger Flur rund ein Fünftel ein. Das Stadtzentrum befindet sich etwa 118 m über NHN. In nördlicher Richtung steigt das Gelände leicht bis auf 200 m über NHN in den Waldlagen an.²

Coswig liegt im Landkreis Meißen und ist neben Meißen und Radebeul nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadt Coswig ist wegen ihrer günstigen Verkehrs- und Standortbedingung ein attraktiver und beliebter Wohnort. Sie verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten. Südlich der Stadt verläuft die Elbe und im Norden schließen sich die durchgrüneten Elbhänge an.

Coswig ist Anfang des 12. Jahrhunderts als Rundplatzdorf entstanden. Bronzezeitliche Grabfunde weisen auf eine bereits vorgeschichtliche Besiedlung hin. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Acker- und Weinbaudorf zu einem Industrieort. 1939 erhielt Coswig als Zusammenschluss mehrerer Dörfer Stadtrecht.

1 PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSZIELE SOWIE RECHTSLAGE

1.1 Planungserfordernis und Planungsanlass

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. An der Fabrikstraße, der Köhlerstraße und der Cliebener Straße im Ortsteil Neusörnewitz haben sich im Laufe der Zeit unterschiedliche gewerbliche Nutzungen angesiedelt und einzelne ansässige Betriebe wollen sich erweitern. Dies Schaffung von Planungssicherheit für die weitere Entwicklung ist der konkrete Anlass für die Planaufstellung. Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Neusörnewitz Cliebener Straße‘ soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet und nachhaltig erschlossen werden. Die Planung dient darüber hinaus der Sicherung von Arbeitsplätzen.

Weiterhin sollen zusätzliche Gewerbeflächen erschlossen werden. Damit wird entsprechend der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coswig (siehe auch Kapitel 3.3) der gesamte Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen abgedeckt. Die so geschaffene Option zeitnah umsetzbarer Gewerbeansiedlungen trägt auch der raumordnerischen Funktion der Stadt als Mittelzentrum Rechnung.

1.2 Planungsziele

Die Stadt Coswig möchte mit dieser Planung einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft leisten und neben der Ermöglichung von Erweiterungen den Standort Coswig auch für Neuansiedlungen von Gewerbeeinrichtungen attraktiv gestalten. Dies entspricht auch § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem a) die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und c) die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB sowie des § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung und städtebauliche Ordnung des gewerblichen Bestandes
- Schaffung von gewerblichen Bauflächen insbesondere für Erweiterungen (mehr 50 % der Gewerbeflächen), aber auch für Neuansiedlungen
- Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung
- Sicherung eines Einfügens in die Umgebung durch Ein- und Durchgrünung des Plangebietes

¹ Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 31.12.2019

² Internetauftritt der Stadt Coswig

- Sicherung einer angemessenen Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung
- Berücksichtigung der Umweltbelange
- Berücksichtigung der südlich angrenzenden Trasse der S 84 Neubau Niederwartha – Meißen

1.3 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 06.11.2019 vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig beschlossen.

Zur Sicherung der planerischen Zielsetzung und der städtebaulichen Ordnung sowie der weiteren städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 67 hat der Stadtrat in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Diese wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung im Coswiger Amtsblatt am 16.11.2019 wirksam.

Nach der Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes durch den Stadtrat erfolgte Anfang des Jahres 2020 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung soweit möglich berücksichtigt. Nach der Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte vom 20.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Nach Auswertung der Stellungnahmen war kein erneuter Verfahrensschritt erforderlich. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, tritt er gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil II beigelegt.

2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Coswig, im Ortsteil Neusörnewitz. Die Entfernung zum Ortskern Coswig beträgt etwa 5 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 ‚Gewerbegebiet Neusörnewitz Cliebener Straße‘ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Nordosten durch die Köhlerstraße beziehungsweise die Fabrikstraße mit angrenzender Wohnbebauung
- im Südosten durch die Cliebener Straße mit angrenzender gewerblicher Nutzung
- im Südwesten durch einen Landwirtschaftsweg mit angrenzender landwirtschaftlich genutzter Fläche bzw. die voraussichtliche Planfeststellungsgrenze der Trasse des Vorhabens S 84 Neubau Niederwartha - Meißen
- im Nordwesten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, eine begrünte Deponie sowie die seitliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 575/c

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 23 ha.

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden entlang der gebietsbegrenzenden Straßen vorwiegend gewerblich und auf den übrigen Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Jenseits der Fabrikstraße / Köhlerstraße im Norden des Plangebietes gibt es eine gewachsene verdichtete Wohnbebauung. Im Südosten grenzen jenseits der Cliebener Straße gewerblich genutzte Flächen sowie Kleingärten an. Im Süden wird das Plangebiet von der geplanten Trasse des Neubaus der S 84 begrenzt. Zurzeit wird dieser Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Deponie mit Gehölzaufwuchs. Daran angrenzend befindet sich der Lange Graben, der aber teilweise verrohrt ist und nur zeitweise Wasser

führt. Der im Zuge der Vor-Ort-Begehung für den Grünordnungsplan vorgefundene Verlauf beginnt ca. 130 m östlich der Elbgaustraße, ein Austritt einer eventuellen Verrohrung konnte festgestellt werden. Beide Flächen werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Plangebiet regionalgeologisch in der Elbe-Kreidesenke, im Bereich der pleistozänen Niederterrasse der Elbe. Oberflächennah wird der ungestörte geologische Untergrund von Tallehmen (sandige Schluffe) über fluviatilen Sanden, Kiesen und Schottern der Elbe gebildet. Im Liegenden dieser Sedimente steht Pläner/ Plänersandstein der Kreideformation an. Der natürliche geologische Untergrund ist lokal durch die vorherige Nutzung anthropogen überprägt worden (z. B. Bebauungen, heterogene Auffüllungen, Umlagerungen, Befestigungen, Verkehrswege), so dass oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind. Auf Grund der Kopplung des Grundwassers an das Vorflutsystem der Elbe sind zumindest während und nach Überschwemmungsereignissen flurnahe bis flurgleiche Grundwasserflurabstände vorhanden. Projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen werden daher empfohlen (siehe auch Hinweise in den Textlichen Festsetzungen).

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist weitgehend eben. Das mittlere natürliche Geländeniveau liegt im nördlichen Bereich und an der Cliebener Straße bei ca. 107 m über NHN und im Nordosten sowie im Südwesten bei ca. 105 bis 106 m über NHN. Die Flächen an der Fabrikstraße / Köhlerstraße und an der Cliebener Straße werden überwiegend gewerblich genutzt, die übrigen Flächen werden derzeit als Grünland oder landwirtschaftliche Flächen genutzt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit dem 31.08.2013³, setzt den Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen.

Die Stadt Coswig ist im LEP (Ziel Z 1.3.7) als Mittelzentrum festgelegt. Sie gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig. Die Entfernung zum Oberzentrum Dresden beträgt ca. 20 km. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meißen und Radebeul.

Verdichtungsräume sollen nach Grundsatz G 1.2.1 in ihren Potenzialen für Innovation und Wachstum als überregional bedeutsamen Leistungsträger weiter gestärkt werden. Durch die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung sollen dabei auch die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert werden.

Zentrale Orte sind gemäß Ziel Z 1.3.1 so zu entwickeln, dass sie Ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können.

Gemäß Grundsatz G 2.3.1.1 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen. Nach Grundsatz G 2.3.1.2 sollen bedarfsgerechte gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend soll im dafür ausgewiesenen Vorranggebiet (Z) die neue Staatsstraße S 84 entstehen, über die eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz entstehen wird. Gemäß Ziel Z 3.2.5 sind die als Trassen festgelegten Maßnahmen von Staatsstraßen bedarfsgerecht zu realisieren.

Mit der vorliegenden Planung werden in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen die weitere Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes sowie eine angemessene Erweiterung geschaffen.

³ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

3.2 Regionalplanung

Die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung⁴ weiter ausgeformt. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

- Kulturlandschaften

Das Plangebiet liegt im Kulturlandschaftsgebiet Sichtexponierter Elbtalbereich. Gemäß Z 4.1.2.3 ist der Sichtexponierte Elbtalbereich in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Dazu sind die Sichtbereiche von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten.

- Vorbeugender Hochwasserschutz

Gemäß der Karte 4 (Festlegungskarte) liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet ‚Vorbeugender Hochwasserschutz‘: hinsichtlich der Funktion ‚Anpassung von Nutzungen‘ ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der Kategorie ‚mittlere Gefahr‘ bzw. eine Teilfläche im Nordosten bzw. im Südwesten der Kategorie ‚hohe Gefahr‘ zugeordnet. Von den ebenfalls festgesetzten Funktionen ‚Abfluss‘, ‚Herstellung von Abfluss‘ und ‚Rückhalt‘ wird das Plangebiet nicht berührt. In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ‚Vorbeugender Hochwasserschutz‘ sollen nach G 4.1.4.7 die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. In Vorbehaltsgebieten mit der Funktion ‚Anpassung von Nutzungen - hohe Gefahr‘ sollen noch unbebaute Bereiche von Bebauung freigehalten bzw. besiedelte Bereiche bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden. Die Darstellung im Regionalplan ist jedoch stark generalisiert und kann nur als grobe Orientierung verwendet werden. Bei konkreten Planungen sollte die Beurteilung der Gefährdung immer mit Hilfe der jeweils vorliegenden wasserwirtschaftlichen Daten (Gefahrenkarte und Gefahrenhinweiskarte) vorgenommen werden.

Dies ist bei der vorliegenden Planung geschehen: Nach den Hochwassergefahrenkarten (Stand 2004 / 2005) können der nordöstliche sowie der südliche Bereich des Plangebietes bei Hochwasserereignissen

- mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) bzw.
- mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre)

überflutet werden. Die Vorgaben von § 75 Abs. 5 SächsWG für überschwemmungsgefährdete Gebiete (Begrenzung von Schäden durch eindringendes Wasser und Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe) sind unter III.1 nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden. Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurde außerdem als Hinweis im Rechtsplan die Empfehlung aufgenommen, alle baulichen Anlagen im Plangebiet hochwasserangepasst auszuführen: zur Bewertung des jeweiligen konkreten Überschwemmungsrisikos wird dabei auf die aktuellen Hochwassergefahrenkarten der Elbe des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie verwiesen.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes hinreichend Rechnung getragen.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit 20.03.2021 wirksamen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes⁵ der Stadt Coswig ist das Plangebiet im nordöstlichen Teilbereich als gemischte Baufläche) und im überwiegenden Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die neu ausgewiesenen Bauflächen sind als G 1 und M 2 bezeichnet. Eine Teilfläche im südwestlichen Bereich ist Fläche für die Landwirtschaft mit Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Teilflächen sind als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Demzufolge bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020

⁵ Große Kreisstadt Coswig (2021): Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 20.03.2021

3.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Nordwestlich angrenzend an das Planungsgebiet wurden mit dem Bebauungsplan⁶ Nr. °58 ‚Försterstraße Neusörnewitz‘ Wohnbauflächen festgesetzt.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die geplante Trasse des Vorhabens S 84 Neubau Niederwartha - Meißen, Bauabschnitt 2.2 (VKE 325.1) und Bauabschnitt3 (VKE 325.2).

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die über die Fabrikstraße im Norden bzw. die Cliebener Straße im Osten erschlossenen Teilflächen des Plangebietes werden bereits überwiegend gewerblich genutzt; an der Fabrikstraße ist ein sehr großflächiger Baukörper entstanden. Nahe der Kreuzung Fabrikstraße / Cliebener Straße besteht ein kleinteilig bebauter Bereich mit gemischter Nutzung, zu der auch ein Wohngebäude gehört. Um das Plangebiet und insbesondere die Erweiterungsfläche im Südwesten in der Tiefe zu erschließen, ist eine beidseitig an die Cliebener Straße angebundene Ringstraße vorgesehen; dadurch können bedarfsorientiert auch kleinere Gewerbegrundstücke angeboten werden.

Mit der vorliegenden Planung soll primär die weitere gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Lediglich im Kreuzungsbereich Fabrikstraße / Cliebener Straße ist eine Arrondierung der dort schon vorhandenen gemischten Nutzung vorgesehen, an die aus Gründen des Immissions-schutzes im Osten und im Süden eingeschränkte Gewerbegebiete angrenzen: hier sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung nehmen diese Entwicklungsziele auf. Dabei wird in den Gewerbegebieten soweit als möglich auf einengende Festsetzungen verzichtet. So wird im Übergang zur Umgebungsbebauung entlang der Cliebener Straße und der Fabrikstraße die Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m und deren Länge auf 50 m (offene Bauweise) begrenzt. Im westlichen und teilweise ebenfalls baulich vorgeprägten Teil des Plangebietes sind zur unbebauten Umgebung hin bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 14 m und Grundrissen mit mehr als 50 m Kantenlänge (abweichende Bauweise) zulässig.

Aufgrund dieser Vorgaben sowie der gebietsinternen Erschließungsstraße entsteht eine logische Nutzungszonierung, die im westlichen Teilbereich auch großflächige Gewerbeansiedlungen ermöglicht und im Osten zur Umgebungsbebauung hin eher auf kleinteiligere Betriebe mit einer geringeren Gebäudehöhe ausgerichtet ist. Im Übergang zur unbebauten Umgebung sind im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes Grünflächen festgesetzt. Zwischen den Baugebieten sowie innerhalb der Bauflächen sind auch zur Erhaltung vorhandener Anpflanzungen weitere Grünzäsuren vorgesehen.

5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen; soweit erforderlich erfolgt eine Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Umweltbericht ist der Begründung gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil II beigefügt.

Weiterhin wurden folgende Fachplanungen und Gutachten erarbeitet:

- Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Versickerungsuntersuchung

Bereits vorliegende Untersuchungsergebnisse werden nachstehend kurz beschrieben bzw. sind im gebotenen Umfang in den Festsetzungen des Planentwurfes berücksichtigt.

5.1 Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan⁷ erarbeitet. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet bilden die Grundlage für die Eingriffs- und

⁶ Große Kreisstadt Coswig (2016): Bebauungsplan Nr. °58 ‚Försterstraße Neusörnewitz‘, in Kraft seit dem 22.06.2016

⁷ Plan T Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (2020): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 Neusörnewitz Gewerbegebiet Cliebener Straße - Entwurf, Radebeul

Ausgleichsbilanzierung. Daraus lassen sich Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie gegebenenfalls zu Ausgleich und Ersatz ableiten.

Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nassau an.

Die bisher unbebauten bzw. nicht gewerblich genutzten Flächen im nordöstlichen Bereich werden als extensives Weidegrünland und im gesamten südlichen Bereich als intensive Ackerflächen genutzt. Vereinzelt sind Einzelbäume und Heckenstrukturen vorhanden.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des zulässigen Eingriffs sowie zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes werden folgende Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

- Regelung der Niederschlagswasserbewirtschaftung
- teilweise wasserdurchlässige Ausführung von Flächenbefestigungen
- Erhaltung von Einzelbäumen und Heckenstrukturen
- Entwicklung einer Schmetterlingswiese
- Anlage von Zauneidechsenhabitaten
- Pflanzung von Bäumen und Hecken
- Fassadenbegrünung
- wahlweise anteilig Dachbegrünung oder Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf den Dächern für Neubauvorhaben

Es werden ca. 8 ha intensiv genutzter Ackerflächen überplant, von denen wiederum 2 ha als Maßnahmenfläche ‚Schmetterlingswiese‘ und zusätzlich Feldhecken zur Abschirmung geplant werden, die zukünftig vielfältige Funktionen für Natur und Landschaft übernehmen können.

Die Herstellungs- und Pflegekosten von festgesetzten Pflanz- bzw. Erhaltungsmaßnahmen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern und sind Bestandteil der Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung. Die privaten Grünflächen im südlichen Randbereich sollen durch die Stadt Coswig erworben, hergestellt und unterhalten werden.

Nach Maßgabe der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach der Umsetzung der Planung kein kompensationspflichtiges Defizit. Für detailliertere Ausführungen sowie die konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

5.2 Artenschutz

Laut Grünordnungsplan sind unbeeinflusste, natürliche Lebensräume im Plangebiet nicht vorhanden, was auf die Nutzung als Gewerbegebiet bzw. Acker und Weidegrünland zurückzuführen ist. Als Lebensraum haben die unbebauten Flächen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Tiere. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen weisen daher eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen besitzen ein gewisses Potential für Vogelbrutplätze. Das Plangebiet bietet zusammenfassend Lebensraum für wenig anspruchsvolle und störepfindliche Arten.

Zum Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung⁸ erarbeitet, die die Planung hinsichtlich des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 - 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) prüft. Sie hat das vorrangige Ziel, artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und Konzepte zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung aufzuzeigen.

Die vorliegenden faunistischen Erfassungen Dritter zu Vögeln, Fledermäusen und Amphibien / Reptilien von 2015 belegen Nachweise von Feldlerche sowie Fledermausarten. Im Sommer 2019 wurden diverse Vogelarten als Nahrungsgäste oder beim Überfliegen beobachtet. Im August und September 2019 fanden zudem zwei ergänzende Übersichtsbegehungen zur Avifauna und zur Zauneidechse statt. Ziel war die Überprüfung der Habitatsignung zur Bestätigung potenzieller Habitate und charakteristischer Lebensraumstrukturen. Die Aktualität der Daten als Grundlage für den Bebauungsplan ist damit gewährleistet.

Die Feldlerche kommt mit 0,8 Revieren / 10 ha auf den großen Ackerflächen zwar flächendeckend, aber nur in geringer Siedlungsdichte vor. Aufgrund der grundsätzlichen Eignung der großräumigen Ackerflächen im Vorhabenumfeld ist ein Ausweichen in unbeeinträchtigte

⁸ Plan T Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (2020): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 67 Neusörnowitz Gewerbegebiet Cliebener Straße, Radebeul

Bereiche für die Feldlerche im Vorhabenumfeld problemlos möglich. Es verbleiben daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Zu den konkreten Ergebnissen wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Resultierend aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Bebauungsplan

- Vermeidungsmaßnahmen wie die Besatzkontrolle vor Abrissarbeiten,
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Gebäudebrüter bei Verlust geeigneter Gebäudequartiere und
- Kompensationsmaßnahmen für die Zauneidechse

festgesetzt.

Dessen ungeachtet sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes generell zu beachten. In den Rechtsplan ist deshalb ein Hinweis aufgenommen worden, dass die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Sträuchern, Entfernung der Bodenvegetation, Oberbodenabtrag) nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit bzw. im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen darf. Die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln wird damit vermieden.

Unter Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung / zum Schutz der geschützten Arten (kvM) sowie durch entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wird ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf alle europäisch geschützten Arten verhindert. Es kann sichergestellt werden, dass die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Raumes für die betrachteten Vogelarten sowie Arten des Anhanges IV der FFH-RL gewahrt bleibt.

5.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, insbesondere zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und auch zur Minimierung des abzuleitenden Niederschlagswassers, soll das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden.

Als Maßnahmen zur Rückhaltung und Reduzierung des zu verbringenden Niederschlagswassers sind insbesondere flächige Dachbegrünungen geeignet.

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes durchgeführt. Dabei wurden zwei beispielhafte Vorbemessungen für Versickerungsanlagen auf unterschiedlich großen Flächen mit einem Versiegelungsanteil von jeweils 80 % erstellt⁹. Zur Erkundung des Baugrundes wurden sechs Rammkernsondierungen niedergebracht, die angebotenen Baugrundsichten nach DIN beurteilt und klassifiziert sowie vier Korngrößenverteilungen der für die Versickerung relevanten Baugrundsicht ermittelt. Die ermittelten Körnungslinien für die versickerungsrelevante Schicht sind Anlage 3 der Untersuchung dargestellt.

Die Grundsätze zu Versickerungsanlagen sind dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entnehmen. Insbesondere ist durch Mindestabstände sicherzustellen, dass von Versickerungsanlagen keine Schäden für Gebäude und Anlagen ausgehen.

Für die Versickerung kommt ausschließlich der vorgefundene Talsand in Frage, dessen Durchlässigkeitsbeiwert im versickerungstechnisch relevanten Bereich zwischen 10^{-6} und 10^{-3} m/s liegt. Der zur Verfügung stehende Sickerraum (Abstand Sohle Versickerungsanlage zum maßgebenden Grundwasserabstand MHGW = 103 m NHN) muss mindestens 1 m betragen; gegebenenfalls kann der erforderliche Sickerraum durch eine Geländeanhebung gewährleistet werden.

Auf Flächen mit nachweislich vorhandener Untergrundverunreinigungen / -kontamination sowie in Auffüllungen darf nicht versickert werden. Der Tallehm ist für eine Versickerung auf Grund seiner geringen Durchlässigkeit ebenfalls nicht geeignet. Steht im Bereich der Sohlen der zu planenden Versickerungsanlagen noch Tallehm an, ist dieser bis zum Talsand durch stark durchlässige Kies-Sand-Gemische zu ersetzen.

Für die geplante gewerbliche Nutzung mit in der Regel hoher Flächenversiegelung sind Versickerungsanlagen mit hoher Speicherkapazität wie Rohr-Rigolenversickerungssysteme geeignet. Die beispielhaften Vorbemessungen zeigen, dass die vorgesehene Versickerung des nicht vorbelasteten Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist: bei Grundstücksflächen von 2.000 m² bzw. 5.000 m² sind Rigolenlängen von 6,55 m bzw. 12,25 m erforderlich.

⁹ IBU Coswig (2019): Geotechnischer Bericht zu den Versickerungsverhältnissen im Gewerbegebiet Cliebener Straße in 01640 Neusörnwitz

Für die Niederschlagswasserversickerung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dabei ist standortgenau auch ein Nachweis der Kontaminationsfreiheit zu erbringen.

5.4 Schallschutz

Als Voraussetzung für eine konfliktfreie Entwicklung des Plangebietes wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹⁰ erstellt. Darin wird ermittelt, ob und gegebenenfalls unter welchen Vorkehrungen die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ bei schutzbedürftigen Bebauungen sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Wegen der gesonderten Regelwerke zum Schutz vor Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm werden jeweils gesonderte Immissionsprognosen erstellt.

Verkehrslärm

Maßgebend für das Plangebiet sind die angrenzenden Abschnitte der Cliebener Straße bzw. der Fabrikstraße / Köhlerstraße, die jeweils als Kreisstraßen qualifiziert sind. Aufgrund der verfügbaren Verkehrsdaten wurden für neun Immissionspunkte an bestehenden Gebäuden die Immissionspegel des Verkehrslärms berechnet. Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 tritt lediglich an den straßenbegleitenden Rändern des Mischgebietes in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) um bis zu 2,6 dB(A) auf.

Gewerbelärm

Eine signifikante Vorbelastung des Plangebietes durch Gewerbelärm ist nicht feststellbar. Trotz der bereits hier ansässigen Firmen wird eingeschätzt, dass nur die Fahrgeräusche durch Liefer- und Mitarbeiterverkehr relevant sind.

Maßgebend für die vorgesehene Kontingentierung der Gewerbelärmemissionen im Plangebiet sind die schutzbedürftige (Wohn-)Bebauung nördlich der Fabrikstraße/ Köhlerstraße, das Mischgebiet im Geltungsbereich sowie die Gewerbe- und Kleingartenflächen östlich der Cliebener Straße. Um einen Nachweis für die Lärmimmissionen an den schutzbedürftigen Bebauungen führen zu können, wurden signifikante Immissionsorte festgelegt und dafür eine Gebiets-einstufung mit resultierenden Immissionsrichtwerten festgelegt: im Einzelnen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen. Die für alle vorgesehenen Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ermittelten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) dürfen bei sämtlichen Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nicht überschritten werden. Mit diesen Emissionskontingenten wird nicht nur auf die schutzbedürftige Bebauung reagiert, sondern auch den Belangen der bereits im Plangebiet etablierten Gewerbebetrieben (genehmigter Bestand) Rechnung getragen. Bei den bereits vorhandenen Betrieben ist dafür insbesondere maßgebend, dass auch unabhängig von der vorliegenden Planung die Kriterien der TA Lärm gelten und deshalb etwaige Vorbelastungen bzw. nachbarschaftliche Immissionsanteile zu berücksichtigen waren. Die Kontingentierung wird für bestehende Betriebe erst wirksam, wenn baugenehmigungsrelevante Maßnahmen geplant werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen basieren auf dem jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel (Verkehrs- und Gewerbelärm) und deren Zuordnung zu Lärmpegelbereichen. In Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich werden die resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 vorgegeben. Der jeweils erforderliche passive Schallschutz ist objektbezogen im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Ergänzend wird nahegelegt, besonders lärmsensible Nutzungen wie Wohnräume im Rahmen des Möglichen nicht an den der jeweiligen (Haupt-)Lärmquelle zugewandten Fassaden anzuordnen.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Risikogebiet für Hochwasser gemäß § 78b Abs. 1 WHG. Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (Stand 2004 / 2005) können der nordöstliche sowie der südliche Bereich des Plangebietes bei Hochwasserereignissen

- mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) bzw.
- mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre)

¹⁰ hartig & ingenieure GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG mbH (2019): Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan Nr. 67 ‚Gewerbegebiet Neusörnewitz Cliebener Straße‘

überflutet werden. Die Vorgaben von § 75 Abs. 5 SächsWG für überschwemmungsgefährdete Gebiete (Begrenzung von Schäden durch eindringendes Wasser und Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe) sind unter III.1 nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Im Süden des Teilgebietes GE 2 wird das Baufeld gegenüber der Bestandsbebauung um ca. 20 m zurückgesetzt, um der Überschwemmungsgefährdung im Süden Rechnung zu tragen. Damit sind auf dieser Fläche keine Hochbauten zulässig und das Schadenspotential wird verringert.

Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurde außerdem als Hinweis im Rechtsplan die Empfehlung aufgenommen, alle baulichen Anlagen im Plangebiet hochwasserangepasst auszuführen: zur Bewertung des jeweiligen konkreten Überschwemmungsrisikos wird dabei auf die aktuellen Hochwassergefahrenkarten der Elbe des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie verwiesen.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Cliebener Straße K 8016, im Norden an die Fabrikstraße bzw. Köhlerstraße an und ist über diese äußerlich erschlossen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die geplante Trasse des Vorhabens S 84 Neubau Niederwartha - Meißen, Bauabschnitt 2.2 (VKE 325.1) und Bauabschnitt 3, (VKE 325.2). Diese bildet einen Kreuzungspunkt mit der Cliebener Straße aus, dessen konkrete Ausformung in der weiteren Planung / Planfeststellung abgestimmt werden muss. Der Kreuzungspunkt ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Fabrik- / Köhlerstraße wird nach der Fertigstellung der S 84 nicht mehr als Durchgangstraße fungieren.

Zur Erschließung der in zweiter Reihe und im Inneren des geplanten Gewerbegebietes gelegenen Flächen ist eine öffentliche Erschließungsstraße geplant. Die erforderlichen Flächen müssen durch die Stadt erworben werden. Die Straße ist in Ringform an der Cliebener Straße angeordnet, dadurch sind keine Wendeanlagen erforderlich. Die Anordnung der Knotenpunkte wurde mit der DEGES als Straßenbaulastträger der S 84 abgestimmt, so dass eine Überlagerung von Abbiegespuren etc. ausgeschlossen werden kann.

In einem Verkehrsgutachten¹¹ war auf Forderung des Kreisstraßenbauamtes die Knotenpunktform der geplanten Erschließungsstraße nachzuweisen. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen des Neubaus der S 84n unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Verkehrsuntersuchung für den Prognosehorizont 2030 betrachtet. Im Verkehrsmodell wurde festgestellt, dass sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zu ca. 80 % in Richtung S 84n und zu ca. 20 % in Richtung Norden verteilen wird. Die verkehrstechnische Untersuchung der beiden geplanten Zufahrten als dreiarmlige Knotenpunkte ergab, dass die Ausbildung eines Aufstellbereiches oder eines Abbiegestreifens für Linksabbieger der Hauptrichtung nach der RAS 06 nicht notwendig ist. Da die Anzahl der Linksabbieger jedoch im Grenzbereich liegt, wird jeweils ein Aufstellbereich für Linksabbieger empfohlen. Die Umsetzung wäre im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen. Anderenfalls könnten verkehrsorganisatorische Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Dies wären zum Beispiel ein Linksabbiegeverbot an der südlichen Zufahrt, eventuell in Kombination mit einem Einbahnstraßensystem (Einfahrt Nord, Ausfahrt Süd). Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der verkehrsrechtlichen Anordnung umzusetzen. Eine Änderung der für die Erschließungsstraße festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von ca. 10,00 m vorgesehen. Damit ist der Begegnungsfall Lkw/Lkw und eine Befahrung mit Müllfahrzeugen, Feuerwehr etc. gesichert. Ein einseitiger Gehweg ist ebenfalls vorgesehen. In dem Bereich, wo Straßenbäume geplant sind, ist der Straßenraum auf 12 m aufgeweitet. Die konkrete Aufteilung des Straßenraumes einschließlich öffentlicher Beleuchtung etc. erfolgt erst im Zuge der Erschließungsplanung. Diese ist eng mit dem Baulastträger der K 8016 (Cliebener Straße) abzustimmen.

¹¹ PTV Transport Consult GmbH (2021): Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 67 ‚Gewerbegebiet Neusörnwitz Cliebener Straße‘, Stand: 01.04.2021

Das Kreisstraßenbauamt weist mit Schreiben vom 10.02.2020 darauf hin, dass nach dem Bau der Erschließungsstraße die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) Neusörnwitz anzupassen ist und geringfügig nach Süden verschoben werden muss.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) für Mitarbeiter, Kunden etc. auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Nordöstlich des Plangebiets an der Köhlerstraße beziehungsweise Fabrikstraße bestehen derzeit Anschlüsse an das regionale Liniennetz. Die Haltestelle Neusörnwitz Köhlerstraße bietet mit den Buslinien 402 (Neusörnwitz - Brockwitz - Coswig) und 411 (Weinböhlen - Meißen Hauptbahnhof) Anschluss an angrenzende Ortschaften und das Coswiger Stadtzentrum. Die Haltestelle Neusörnwitz Fabrikstraße wird ebenfalls von den Buslinien 402 und 411 angefahren.

Zusätzlich besteht nördlich in 500 m Entfernung ein Anschluss an das S-Bahnnetz der Deutschen Bahn AG. Die Haltestelle Neusörnwitz wird von der S1 sowie dem Schienenersatzverkehr der S1 angefahren und bietet somit Anschluss nach Dresden sowie nach Weinböhlen.

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr ist somit sehr gut.

Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Cliebener Straße sowie der Köhlerstraße bzw. Fabrikstraße sind beidseitig Gehwege vorhanden. Die neue Erschließungsstraße ist mit einem einseitigen Gehweg geplant, die konkrete Aufteilung des Straßenraumes erfolgt erst im Zuge der Erschließungsplanung.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Eine Erschließungsplanung liegt derzeit noch nicht vor. In den nachfolgenden Ausführungen werden insbesondere die Ergebnisse der Trägerbeteiligung wiedergegeben.

Bestandsleitungen sind zu schützen. Sie liegen überwiegend in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Das Gebiet querende Hausanschluss-Leitungen werden im Zuge der Errichtung der inneren Erschließung / geplanten Erschließungsstraße umgebunden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Radebeul+Coswig mbH. Die Versorgung aller straßenanliegenden Gewerbegebietsgrundstücke der Cliebener Straße und Köhlerstraße erfolgt über das in den angrenzenden Straßen bestehende Leitungsnetz. Für die anderen in 2. Reihe liegenden und neu geplanten Grundstücke ist die Versorgung über die neue Erschließungsstraße mit vorzusehen, um den technischen Anschlussbedingungen gerecht zu werden. Das heißt, es muss in der Erschließungsstraße eine Trinkwasserleitung verlegt werden.

Die untere Wasserbehörde weist mit Schreiben vom 10.02.2020 darauf hin, dass Teile des Bebauungsplangebietes (Südosten) im Abstrombereich des Altstandortes "Glaswerk Neusörnwitz" liegen. Ausgehend von den bekannten Belastungen des Grundwassers mit PAK und BTEX ist eine Nutzung des Grundwassers zu Brauchwasser- und / oder Beregnungszwecken nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig. Entsprechende Untersuchungen (Grundwasseranalysen) sind durch den Antragsteller im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens auf eigene Kosten zu erbringen.

Löschwasser

Es wird von einem erforderlichen Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden ausgegangen. Die Löschwasserversorgung kann nach Aussage der WAB Coswig mbH nach Schaffung der Voraussetzungen für das Baugebiet abgesichert werden.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist durch die angrenzenden Straßen und in Zukunft auch durch die geplante Erschließungsstraße gegeben.

Im Südwesten des Teilgebietes GE 1 befindet sich derzeit ein Wasserbecken, welches von dem Eigentümer als Löschteich genutzt wird (ca. 160 m³). Bei Bedarf kann dieses an anderer Stelle neu errichtet werden.

Schmutzwasser

Zuständig für die Schmutzwasserentsorgung ist die Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Ra-
debeul+Coswig mbH. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Bestand über
die Abwasserkanäle in den angrenzenden Straßen. Für die anderen in 2. Reihe liegenden und
neu geplanten Grundstücke ist die Schmutzwasserentsorgung über die neue Erschließungs-
straße mit vorzusehen, um den technischen Anschlussbedingungen gerecht zu werden. Das
heißt, es muss in der Erschließungsstraße eine Abwasserleitung (Schmutzwasser) verlegt wer-
den.

Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebe mit behandlungsbedürftigem Abwasser nach der Ab-
wasser-Verordnung einer Genehmigungspflicht der unteren Wasserbehörde unterliegen.

Im westlichen Randbereich der Cliebener Straße verläuft der AZV (Abwasserentsorgungsge-
sellschaft Meißner Land mbH)-Hauptsammler Weinböhma-Neusörnewitz DN 600 Stahlbeton incl.
parallellaufendem Steuerkabel. Dieser Kanal wird von dem Bebauungsplan nicht berührt. Der
Mindestabstand der geplanten Baumreihe an der Cliebener Straße zum Kanal von mindestens
3 m ist eingehalten.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Auslastung des Kanalnetzes der Stadt Coswig und zur Verringerung des Eingriffs
in Natur und Landschaft kann nur ein geringer Anteil des anfallenden Niederschlagswassers
eingeleitet werden. Zur Entlastung ist ein Kanal (Stauraumkanal DN 2000) von Nord nach Süd
mittig durch das Plangebiet geplant, der Regenwasser in die Elbe abschlagen soll. Für den ge-
planten Verlauf einschließlich Schutzstreifen ist in der Planzeichnung eine Fläche, die mit einem
Leitungsrecht belastet werden soll, festgesetzt. Die gegebenenfalls für ein Pumpwerk erforderli-
chen Flächen sind ebenfalls festgesetzt.

Die Rückhaltung, Nutzung und / oder Versickerung des Niederschlagswassers soll auf den je-
weiligen Grundstücken erfolgen. Für die Versickerung ist jeweils eine gesonderte wasserrechtli-
che Erlaubnis erforderlich. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist nach
DWA-M-153 zu prüfen.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde über ein Versickerungsgutachten¹²
erbracht. Die erfolgten Untersuchungen zur Ermittlung der Versickerungseignung des Unter-
grundes bilden die Grundlage für die Bemessung von Versickerungsanlagen nach DWA A 138.
Die Ergebnisse der Untersuchung sollten bei der Planung der Versickerungsanlagen Beachtung
finden. So ist zum Beispiel eine Versickerung in Auffüllungsbereichen nicht zulässig und bei an-
stehendem Tallehm ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Grundsätzlich ist die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unverschmutzten Nieder-
schlagswassers festgesetzt. Sollte für einzelne Flächen trotz detaillierter Versickerungsversu-
che und gegebenenfalls in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde aufgrund von Alt-
lastenverdacht keine Versickerung realisiert werden können, müsste das Niederschlagswasser
über den geplanten Entlastungskanal zur Elbe abgeschlagen werden. Vor Fertigstellung des
Entlastungskanals wäre gegebenenfalls eine alternative Einzelfalllösung zu suchen. Für ein-
zelne Grundstücke kann eine Erschließung eventuell erst mit Fertigstellung des Kanals gesi-
chert werden. Der aktuelle Planungsstand der Kanalplanung wird hinsichtlich der Trassenfüh-
rung bis zur Elbe zur Information in folgendem Übersichtsplan dargestellt:

¹² IBU Coswig (2019): Geotechnischer Bericht zu den Versickerungsverhältnissen Gewerbegebiet
an der Cliebener Straße in 01640 Neusörnewitz, Coswig



Übersichtslageplan: Kanalbau in Coswig OT Neusörnewitz mit Stauraumkanal und RW-Entlastungskanälen, ohne Maßstab (ACI Aquaproject Consult Ingenieurgesellschaft im Auftrag von Eigenbetrieb Kommunale Dienste Coswig, Stand 30.03.2021)

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sollen zudem wasserdurchlässig befestigt werden, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität kann aus dem bestehenden Netz der Stadtwerke Elbtal GmbH sichergestellt werden. Eine Neuverlegung erfolgt in der geplanten Erschließungsstraße.

Ein Standort für eine Umspannstation wird im zentralen Bereich des Plangebietes an der Erschließungsstraße für den Bedarfsfall festgesetzt.

Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung über das in den angrenzenden Straßen bestehende Leitungsnetz erfolgen kann.

Abfallentsorgung

Gemäß § 3 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) obliegt die Entsorgungspflicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern. Für die Stadt Coswig ist der ‚Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal‘ zuständig. Die Erschließungsstraße wird ausreichend dimensioniert, um von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren zu werden.

Die Errichtung von Wertstoffsammelbehältern ist innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich; die Entsorgung ist über vorhandene Anlagen in der Umgebung gewährleistet.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte bauliche Entwicklung zu schaffen.

Die Festsetzung des Mischgebietes bzw. des Gewerbegebietes entspricht auch der Flächen-darstellung in der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die Teilfläche an der Fabrikstraße / Ecke Cliebener Straße wird entsprechend des Bestandes als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind einzelne gewerbliche Nutzungen und ein Wohnhaus vorhanden. Eine Ergänzung der Nutzung ist auch für das noch unbebaute Eckgrundstück möglich. Damit wird zugleich ein Übergang von den südlich gelegenen Gewerbeflächen zu den nördlich der Fabrikstraße gelegenen Wohnbauflächen geschaffen. Diese Zonierung entspricht auch dem § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Mischgebiet

Das Mischgebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) gegliedert. So werden entsprechend des Coswiger Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² (Coswiger Nachbarschaftsläden gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Coswig) zugelassen. Weiterhin werden Freiflächen-solaranlagen nicht zugelassen, um an dieser Stelle eine städtebaulich wirksame Bebauung zu ermöglichen.

Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen werden die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung von Gewerbegebieten eröffnet eine große Bandbreite an Nutzungen im Plangebiet, womit gute Ausgangsbedingungen für eine Weiterentwicklung des Standortes geschaffen werden.

Von den 17 ha festgesetzten Gewerbegebietsflächen handelt es sich bei ca. 7 ha um neu ausgewiesene Flächen.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Für die Ausübung freier Berufe sind in Gewerbegebieten sowohl Räume als auch Gebäude generell zulässig (§ 13 BauNVO).

Im Zuge der weiteren Differenzierung werden in Übereinstimmung mit den Planungszielen sowie unter Berücksichtigung der Anforderungen des Standortes bestimmte Arten von Nutzungen generell bzw. in einzelnen Teilgebieten ausgeschlossen. Entsprechend der teilweise unterschiedlichen Festsetzungen zu Nutzung und Bauweise sowie den jeweils zulässigen Emissionskontingenten wird das Gewerbegebiet in die Teilgebiete GEe 1 und GEe 2 sowie GE 1 bis GE 3 gegliedert.

Aufgrund der nachbarschaftlichen Situation sowohl innerhalb des Plangebietes selbst als auch zu seiner Umgebung wird hohes Augenmerk auf die Strukturierung und Gliederung des Gewerbegebietes gelegt. In den Übergangsbereichen sollen bestehende Nutzungskonflikte minimiert und neu entstehende verhindert werden. Dem oben genannten Grundsatz der gebietsverträglichen Zuordnung trägt die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete auf den westlich und südlich an das Mischgebiet angrenzenden Flächen Rechnung. Hier werden durch die Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören; dies entspricht dem in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbe und korrespondiert auch

mit den entsprechend der nachstehenden Ausführungen für die eingeschränkten Gewerbegebiete festgesetzten Emissionskontingenten.

Auf der Grundlage der für den Bebauungsplan erarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung werden Festsetzungen zur Beschränkung der Lärmemissionen getroffen. Demnach sind in den Gewerbegebieten (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der entsprechenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die maßgeblichen Immissionsorte und Immissionskontingente sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Weiterhin werden nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Großen Kreisstadt Coswig Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) stehen und die jeweilige Verkaufs- und Ausstellungsfläche maximal 10 % der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

Entsprechend der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Coswig¹³ soll im Plangebiet der gesamte innerhalb des Planungshorizontes zu erwartende Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen abgedeckt werden. Die Option zeitnah umsetzbarer Gewerbeansiedlungen trägt sowohl der raumordnerischen Funktion der Stadt als Mittelzentrum als auch der bestehenden Flächennachfrage Rechnung. Im Sinne dieses städtebaulichen Zieles und einer effizienten Nutzung der verfügbaren Fläche soll das Gewerbegebiet primär produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben und deshalb die Etablierung anderer Nutzungen im Rahmen des rechtlich möglichen ausgeschlossen bzw. begrenzt werden. Sowohl aus dem angestrebten Gebietscharakter als auch der peripheren Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgefüges resultieren weitere Einschränkungen der in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Wie in dem Mischgebiet werden auch in den Gewerbegebieten Freiflächensolaranlagen nicht zugelassen, da diese auch auf weniger gut erschlossenen bzw. angebundenen Flächen errichtet werden können.

Von den nach der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden aus vorgenannten Gründen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Außerdem werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten als in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass die verfügbare Fläche durch Betriebe belegt werden kann, die auf eine Lage in Gewerbegebieten angewiesen sind und sich somit der städtebaulich angestrebte Gebietscharakter entwickeln kann.

Genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für diese baulichen Anlagen erst wirksam, wenn im Zuge einer beabsichtigten (Nutzungs-)Änderung oder Erneuerung ein bauordnungsrechtliches Verfahren durchgeführt werden muss.

Ein genereller Ausschluss von Gewerbebetrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, erfolgt nicht. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wäre dies problematisch, weil in Abhängigkeit vom konkreten Risikopotential eines Betriebes unterschiedliche Sicherheitsabstände bzw. -anforderungen einzuhalten sind. Die städtebauliche Begründung dieses abstrakten Falles könnte sich deshalb nur auf alle der Störfallverordnung unterliegenden Betriebe beziehen und damit als unverhältnismäßige Einschränkung der Grundstücksnutzung angesehen werden. Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung ist in dem hierfür gegebenenfalls durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS-18 zu prüfen und kann deshalb auch diesem Verfahren überlassen bleiben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Geschosszahl bzw. Gebäudehöhe bestimmt. Die nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

¹³ Große Kreisstadt Coswig (2021): Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 20.03.2021

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Mischgebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 und in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Das bedeutet, dass bis zu 60 % bzw. 80 % der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden dürfen. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen. Für die Bauflächen innerhalb des Mischgebiets sowie der Gewerbegebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 bzw. 0,8 und damit entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird der hohe Bebauungs- und Versiegelungsgrad des Bestandes berücksichtigt und eine gute Ausnutzung der Flächen ermöglicht.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Grundstücksunterbauungen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, zulässig, sofern nichts anderes festgesetzt ist. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 wird für das Mischgebiet bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Damit sind 30 % der Grundstücke des Mischgebietes unbebaut bzw. unversiegelt zu gestalten. Der gegenüber einem Gewerbegebiet reduzierte Versiegelungsanteil trägt dem Charakter eines Mischgebietes Rechnung, dass neben der gewerblichen Nutzung zu etwa gleichen Teilen eine Wohnnutzung zulässig ist.

Die zulässige Versiegelung wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen setzt den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zugelassen. Diese Höhe ist im Bestand teilweise bereits vorhanden. Auf der südlichen Erweiterungsfläche wäre diese städtebaulich verträglich, da hier keine Wohnbebauung angrenzt. Im Mischgebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 ist auch unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden mehrgeschossigen Wohnbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig. Damit ist hier im Bereich an der Kreuzung Fabrikstraße / Cliebener Straße aus städtebaulichen Gründen eine etwas höhere Bebauung als im südlichen Bereich an der Cliebener Straße zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Sie orientiert sich am Bestand und berücksichtigt die östlich angrenzende Bebauung.

Grundsätzlich soll eine gute Ausnutzung der Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Die Höhe wird dabei an den Schnittpunkten der Verlängerung des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie ermittelt. Die jeweils maßgebenden vorhandenen bzw. geplanten Straßenhöhen können bei der Stadt Coswig eingesehen werden.

Weiterhin wird definiert, dass für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Dachaufbaus gilt.

Geschossigkeit

Im Mischgebiet ist eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Geschossen festgesetzt. Damit wird an dieser Stelle, im Kreuzungsbereich, der Straßenraum gefasst und angemessen auf die mehrgeschossige Wohnbebauung jenseits der Fabrikstraße reagiert.

In den Gewerbegebieten wird keine Geschossigkeit festgesetzt, da diese hier nicht relevant ist, z. B. bei Lager- oder Produktionshallen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist hier als Begrenzung ausreichend.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes und der eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der offenen Bauweise fügen sich die Teilgebiete in die angrenzende Bebauung ein. Entsprechend § 22 Abs. 2 BauGB sind, je nach Ausformung der Baufenster, somit Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m mit seitlichem Grenzabstand möglich.

Dagegen ist innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Baukörper mit einer Länge und / oder Breite von mehr als 50 m erlaubt. Dies

entspricht teilweise bereits dem Bestand und ermöglicht bei entsprechendem Bedarf größere Baukörper. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die aber durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung) festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anordnung von Gebäuden.

Im Süden des Teilgebietes GE 2 wird das Baufeld gegenüber der Bestandsbebauung um ca. 20 m zurückgesetzt, um der Überschwemmungsgefährdung im Süden Rechnung zu tragen. Damit sind auf dieser Fläche keine Hochbauten zulässig und das Schadenspotential wird verringert.

Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

7.4 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die geplante Straße für die innere Erschließung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine öffentliche Widmung ist geplant. Die Breite beträgt 10 m, in dem Abschnitt, in dem Straßenbäume festgesetzt sind, beträgt sie 12 m.

Die konkrete Aufteilung des Straßenraumes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

7.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich des geplanten Kanals (Stauraumkanals DN 2000) sind im Süden zwei Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt. Damit wird eine Fläche für ein Pumpwerk gesichert.

Weiterhin wird an der Erschließungsstraße vorsorglich eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt, da diese voraussichtlich erforderlich sein wird.

7.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die Flächen mit zu erhaltenden Gehölzbeständen sowie die neuanzulegenden Heckenstrukturen im Gewerbegebiet als private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen sind zu erhalten und von Lagerung etc. freizuhalten.

Im Süden des Plangebietes ist zwischen den Gewerbegebieten und der geplanten Trasse der S 84 eine breite ebenfalls private Grünfläche festgesetzt. Diese umfasst sowohl eine Maßnahmenfläche M 1 (‚Schmetterlingswiese‘) als auch anzupflanzende Feldhecken zur Eingrünung der Bauflächen. Die Grünfläche einschließlich der überlagerten Maßnahmen dient dem naturschutzfachlichen Ausgleich und dem Artenschutz.

Die privaten Grünflächen im südlichen Randbereich sollen durch die Stadt Coswig erworben, hergestellt und unterhalten werden.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und zur Flächenbefestigung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationseffekte für einzelne Schutzgüter erreicht.

Maßnahmenfläche Schmetterlingswiese

Auf der Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes ist als Maßnahme die Anlage einer Schmetterlingswiese festgesetzt. Diese soll als arten- und blütenreiches Extensivgrünland entwickelt werden. Dafür ist entsprechendes zertifiziertes Regiosaatgut (Mischung aus gebietsheimischen Wildkräutern/-gräsern) auszubringen. Für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung sind die festgesetzten Zeiträume für die Mahd, der Umgang mit dem Mahdgut und die Art der Mäher (nur Balkenmäher) zu beachten. Die Mahd hat zudem gestaffelt zu erfolgen, das heißt, dass jeweils ein Drittel der Fläche ungemäht verbleiben muss, um den Insekten einen Rückzugsraum zu bieten. Einige Tagfalterarten überwintern als Puppen angesponnen an Pflanzenteilen oder eingesponnen in Kokons. Die Verpuppung erfolgt teilweise im August. Durch eine Mahd im September werden die eingepuppten Tagfalter getötet. Daher ist es wichtig, dass

keine Spätmahd z. B. im September stattfindet (Fachliche Empfehlung von Dr. Nuss, Sektionsleiter des Bereichs Schmetterlinge im Senckenberg Museum für Tierkunde Dresden, www.schmetterlingswiesen.de). Die im GOP vorgegebene Septembermahd für das 1. und 2. Jahr sind hingegen erforderlich. Mit insgesamt 3 Mahdterminen soll zunächst der aktuell als Acker bewirtschaftete Standort ausgehagert werden. Ab dem 3. Jahr soll die Spätmahd aus den o.g. Gründen entfallen. Die Maßnahme ist detailliert im Grünordnungsplan, Punkt 5.1.3 beschrieben.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um die größte Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes. Durch die Anlage von Feldhecken am Rand des Gewerbegebietes ist die Fläche von den Gewerbeflächen abgeschirmt.

Flächenbefestigungen

Für Wege und Stellplätze im Plangebiet ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt. Stellplätze sind mit Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen, um eine Versickerung an Ort und Stelle zu gewährleisten. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit umweltschädlichen Stoffen umgegangen wird.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aus stadttökologischer Sicht besteht generell die Zielsetzung, möglichst viel Niederschlag am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen und zu versickern. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde über ein Versickerungsgutachten¹⁴ erbracht. Es ist festgesetzt, dass das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu sammeln und zu nutzen bzw. zu versickern ist. Durch diese Festsetzungen wird die Regenwasserentsorgung gesichert und ein Beitrag zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung der Wasserressource geleistet.

Eine mögliche und wirksame Maßnahme zur Rückhaltung wäre auch eine Dachbegrünung.

Inwieweit eine Versickerung innerhalb der als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Flächen zulässig ist, ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen.

Dachbegrünung / Sonnenergienutzung

Im Hinblick auf die Überplanung bisher unversiegelter Flächen und der damit verbundenen erforderlichen Zurückhaltung des Niederschlagswassers wird zusätzlich festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden extensiv zu begrünen sind. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,10 m betragen. Für die Begrünung ist eine Mischung aus geeigneten Arten zu verwenden.

Alternativ zur Dachbegrünung sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf jeweils mindestens 50 % dieser Dachflächen zu errichten. Damit würde die umweltfreundliche Stromerzeugung gefördert.

Die Festsetzung erfolgt auch im Vorgriff auf das in Vorbereitung befindliche Klimaschutzkonzept der Stadt Coswig. Über die Alternativfestsetzung wird den Bauherrn die Möglichkeit gegeben, eine nachhaltige Maßnahme zu wählen, die sich mit dem individuellen Bau- und Nutzungskonzept eventuell besser vereinbaren lässt.

Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Sonnenergienutzung ist unter Beachtung bestimmter Parameter möglich.

Da die Festsetzung von Dachbegrünung und / oder Sonnenergienutzung auf dem Dach eine entsprechende Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung hinsichtlich der Statik etc. erfordert, wird diese auf neu zu errichtende Gebäude beschränkt. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits bestehende Gebäude müssen demzufolge auch bei Anträgen auf Umbauten, Nutzungsänderung etc. nicht zwingend nachgerüstet werden.

Eine Unterscheidung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen erfolgt dagegen nicht. Der Bauherr kann demzufolge zum Beispiel auch die Dachflächen der Nebenanlagen begrünen, wenn der Gesamtanteil von 50 % damit erreicht werden kann.

¹⁴ IBU Coswig (2019): Geotechnischer Bericht zu den Versickerungsverhältnissen Gewerbegebiet an der Cliebener Straße in 01640 Neusörnewitz, Coswig

7.8 Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Um Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, werden artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage sind der Artenschutzfachbeitrag¹⁵ sowie der Grünordnungsplan¹⁶.

Zum Schutz europäischer Vogelarten muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Da es sich um eine geltende gesetzliche Regelung handelt, ist darauf auf dem Rechtsplan hingewiesen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind in Umsetzung des Artenschutzfachbeitrages konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt, die sich insbesondere auf erforderliche Maßnahmen im Zuge von Abrissarbeiten beziehen. So sind Abrissarbeiten nur im Winter und nach vorheriger Besatzkontrolle zulässig. Sollten durch den Fachgutachter geeignete Quartiere festgestellt werden, sind rechtzeitig Ersatzquartiere zu schaffen. Alle Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auch für die Baufeldfreimachung gilt eine Bauzeitenregelung, wonach diese nur außerhalb der Brutzeit erfolgen darf. Ausnahmen sind ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Bauverzögerungen sind unter fachlicher Begleitung der Umweltbaubegleitung Maßnahmen zum Schutz vor Wiederbesiedlung wie Vergrämung oder ähnliches zu treffen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind in der Nähe zu landschaftlich geprägten Randbereichen verglaste Fassaden nur unter Berücksichtigung besonderer Maßnahmen gegen Vogelschlag zulässig. So sind hier zum Beispiel spiegelnde Flächen Eckverglasungen und Durchsichten zu vermeiden.

Weiterhin sind zur Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche und fledermausgerechte Beleuchtungen mit Leuchtdioden (LEDs) mit warmweißer Farbtemperatur (keine kalt-weißen LEDs) zulässig. Damit wird unter anderem der Anlockeffekt vermindert. Die Leuchten müssen nach oben abgeschirmt sein, angrenzende Gehölzbestände dürfen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind vollständig gekapselte Gehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Das Anstrahlen von Gebäuden wird nur an den Straßenfassaden zu den das Plangebiet umgebenden Straßen zugelassen, um auf den straßenabgewandten Seiten und im Gebietsinneren Störungen von Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln zu vermeiden.

Generell wird empfohlen, zum Schutz von Insekten, Fledermäusen etc. auf nicht notwendige Außenbeleuchtung in den Abend- und Nachtstunden zu verzichten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Sollten wie beschrieben bei der Besatzkontrolle geeignete Quartiere gefunden werden, sind vorgezogen Ausweichquartiere für Fledermäuse bzw. Gebäudebrüter bereitzustellen. Die diesbezüglichen Regelungen im Artenschutzfachbeitrag sind zu beachten und das Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Kompensationsmaßnahme Zauneidechsenhabitate

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schmetterlingswiese) sind zusätzlich Strukturelemente für Zauneidechsen einzubringen.

Es sollen neun Zauneidechsenhabitate im Abstand von ca. 30 m entstehen. Die Habitate bestehen aus Kombinationen von Stein-, Ast- und Stubbenmaterial sowie einer Sandschüttung auf der Südseite. Auf der Nordseite ist der zuvor ausgehobene Boden anzuschütten und mit dem für die Blühwiese für Schmetterlinge und andere Insekten vorgesehenen Regiosaatgut einzusäen. Weiterhin sind am Rande der Zauneidechsenhabitate einzelne Dornensträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Wild-Rosen (*Rosa arvensis*, *Rosa canina*).

Bei der Pflege der Habitate gelten bezüglich der Mahd und des Einsatzes von Balkenmähern etc. die gleichen Vorgaben wie für die Schmetterlingswiese.

¹⁵ Plan T Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (2020): Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 67 Neusörnwitz Gewerbegebiet Cliebener Straße - Entwurf, Radebeul

¹⁶ Plan T Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (2020): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 Neusörnwitz Gewerbegebiet Cliebener Straße - Entwurf, Radebeul

7.9 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den geplanten Kanal (Stauraumkanal DN 2000), der von der Fabrikstraße bis zur Erschließungsstraße zwischen den Gebieten GE 1 und GEe 1 führen soll, ist einschließlich seines Schutzstreifens eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht (**L2**) zugunsten der Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH zu belasten ist, festgesetzt. Der Kanal hat eine übergeordnete Bedeutung und soll Regenwasser in die Elbe abschlagen. Im Bereich der Erschließungsstraße erfolgt die Führung im Straßenraum. Für die noch in der Planung befindliche Fortführung des Kanals ist ebenfalls eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht (**L1**) zugunsten der Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH zu belasten ist, festgesetzt.

Für die im Südwesten des Plangebietes verlaufende übergeordnete Ferngasleitung FGL 209 der ONTRAS Gastransport GmbH, die einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist, wird aufgrund der südlich des Plangebietes verlaufenden Trasse des Neubaus der S 84n eine teilweise Umverlegung erforderlich werden. Vorsorglich ist im Süden parallel der Plangebietsgrenze ein ca. 17 m breiter Streifen, der mit einem Leitungsrecht **L1** zugunsten der ONTRAS zu belasten ist, festgesetzt. Die Abstimmung zwischen dem Verlauf der Gasleitung und des Kanals erfolgt im Zuge der weiteren Fachplanung beider Leitungsträger.

Eine Überlagerung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die in dem Bereich keine Baum- und Strauchpflanzungen beinhalten, ist möglich.

Zur Ermöglichung von Wartungsarbeiten ist im Südwesten, parallel der Plangebietsgrenze ein Fahrrecht **F2** für beide Leitungsträger festgesetzt. Diese Fläche ist aus der Maßnahmenfläche ‚Schmetterlingswiese‘ ausgenommen.

7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Grundlage für die festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹⁷ erstellt; auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 sowie die Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlich schutzbedürftigen Räumen sind entsprechend der nachstehend genannten Lärmpegelbereiche mit den resultierenden Schalldämm-Maßen (erf. R_{w,res}) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen:

- straßenzugewandte Fassaden im Mischgebiet: Lärmpegelbereich IV
- sämtliche übrigen Fassaden: Lärmpegelbereich III

Der passive Schallschutz ist objektbezogenen in den bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Lüftungseinrichtungen

Im Plangebiet sind für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Räume mit sauerstoffverzehrenden Energiequellen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um gesunde Schlafverhältnisse zu gewährleisten.

Grundrissorientierung

Besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sind an den straßenabgewandten Fassaden anzuordnen, da der Verkehrslärm im Nachtzeitraum höher ist als der zulässige Gewerbelärm.

¹⁷ Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (2019): Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan Nr. 67 Gewerbegebiet Neusörnowitz Cliebener Straße, Chemnitz

7.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Grundlage ist der Grünordnungsplan¹⁸.

Je nach Art und Alter bieten standorttypische und standortgerechte Bäume und Hecken Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Sie bereichern und gliedern das Stadt- und Landschaftsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung. Durch Schattenwurf, Luftfeuchteanreicherung, Windschutz und Luftfiltration wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Anzupflanzende Bäume entlang der Straßen

Entlang der Cliebener Straße ist in dem Mischgebiet die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Diese berücksichtigt den Bestandsbaum an der Kreuzung und trägt zur Fassung des Straßenraumes sowie zur Eingrünung und Abschirmung des Mischgebietes bei.

Eine weitere Baumreihe ist an der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Auch hier soll der Straßenraum gefasst und das Plangebiet durchgrünt werden.

Sollte die Einordnung von Zufahrten oder Leitungen die geplanten Baumstandorte stören, können die Pflanzungen parallel zur Straße verschoben werden.

Anzupflanzende Hecken im Bereich der Baugebiete

Die anzupflanzenden Hecken dienen als Eingrünung und Abgrenzung zwischen den geplanten Nutzungen sowie zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Gleichzeitig hat die Erhaltung von großen unbebauten Flächen eine positive Auswirkung auf die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser.

Anzupflanzende Feldhecke

Am süd- / westlichen Rand des Plangebietes ist eine ca. 10 m breite Feldhecke unter Verwendung der vorgegebenen Sträucher und Bäume zu pflanzen. Der Baumanteil soll gering sein. Die Feldhecke ist weiterhin alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf Stock zu setzen, damit sie ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann. Die Hecke dient der Eingrünung der Gewerbeflächen, schafft Strukturen für Brutvögel und andere Arten als Nahrungsangebot und Brutplatz. Diese Pflanzmaßnahme trägt auch wesentlich zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft vor Ort bei.

Begrünung innerhalb der Gewerbegebiete

Zur Durchgrünung der Gewerbegebiete wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 20 % (GRZ 0,8) eine Begrünung festgesetzt. Für diesen Flächenanteil hat je angefangene 300 m² die Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes zu erfolgen. Darüber hinaus sind 20 % dieser Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen und im Übrigen mit einer artenreichen Kräuter-Gräsermischung einzusäen. Die so geschaffenen Strukturen dienen nicht nur verschiedenen Tierarten, sondern verbessern auch das Arbeitsumfeld und können einen Beitrag gegen eine übermäßige Aufheizung der Flächen leisten.

Die auf dem jeweiligen Grundstück zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume bzw. Gehölzflächen werden angerechnet.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind ab einer Länge von 5 m ohne Öffnungen mit geeigneten kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Dabei ist je angefangene 3 m Länge einer Wandfläche eine Pflanze vorzusehen.

Fassadenbegrünungen dienen der Verbesserung des Mikroklimas. Es wird Sauerstoff gebildet, die Verdunstung erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus wird Staub absorbiert, was die Luftbelastung verringern kann. Begrünte Wände stellen zudem einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar, beispielsweise als Nistplatz für diverse Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle.

¹⁸ Plan T Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (2020): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 Neusörnowitz Gewerbegebiet Cliebener Straße - Entwurf, Radebeul

Umsetzung und Erhaltung

Um die grünordnerischen Maßnahmen zeitnah umzusetzen und die Durchgrünung des Gebietes in den umgebenden Bestand einzubinden, sind die auf den Baugrundstücken festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die innerhalb der Grünflächen festgesetzten Kompensationsmaßnahmen M 1 ‚Schmetterlingswiese‘ und ‚Feldhecke‘ sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen. Erst mit dem Bau der Erschließungsstraße werden die Voraussetzungen für eine Bebauung der rückwärtig gelegenen Flächen geschaffen, daher erfolgt eine Kopplung dieser Maßnahmen.

7.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die auf der Basis der Bestandsbewertung im Grünordnungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze in der folgenden Pflanzperiode durch eine Neupflanzung der abgängigen Art zu ersetzen.

Insbesondere die Heckenstrukturen haben eine große Bedeutung für den Artenschutz.

7.13 Zuordnung Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ein Teil des Plangebietes wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung gewerblich genutzt. Auf diesen Grundstücken ist der Eingriff in Natur und Landschaft gering. Daher werden die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen M 1 ‚Schmetterlingswiese‘ und ‚Feldhecke‘ ausschließlich den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe erst nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 08.11.2019 erfolgen. Zu dieser Zeit erfolgte auch die Bestandsaufnahme des Grünordnungsplanes, die somit den damaligen Zustand dokumentiert.

7.14 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Es soll verhindert werden, dass die gegebenenfalls bereits hergestellte Maßnahmenfläche M 1 ‚Schmetterlingswiese‘ von späteren Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme S 84n beeinträchtigt wird. Daher ist festgesetzt, dass im Bereich zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der nachrichtlich übernommenen Baufeldgrenze der S 84n sowie innerhalb der mit einem Leitungsrecht L1 zu belastenden Fläche die Maßnahme M 1 erst nach der Fertigstellung der S 84n umzusetzen ist.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB i. V. m. § 89 SÄCHSBO)

Zur Einfügung in die Umgebungsbebauung wird nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) ein Gestaltungsrahmen für das Plangebiet vorgegeben. Die Festsetzungen werden auf für das Erscheinungsbild wesentliche Elemente zur Gestaltung von Dächern und Werbeanlagen beschränkt. Damit verbleibt den Bauherren ein ausreichender Spielraum für die individuelle Ausformung ihrer Vorhaben.

8.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Hauptgebäude

In den Gewerbegebieten und dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die zulässigen Dachformen auf Flach- und Satteldächer beschränkt. Damit soll aus Rücksicht auf das Ortsbild die Vielfalt der Dachformen begrenzt werden. Zudem eignen sich Flachdächer und flach geneigte Satteldächer gut für Dachbegrünung.

8.2 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist hinsichtlich der Größe, Platzierung und Ausführung von Werbeanlagen Zurückhaltung geboten. Werbeanlagen sind deshalb nur unterhalb des Dachabschlusses bzw. der Traufe zulässig. Weiterhin darf die Größe der Werbeanlagen 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen werden nicht ausgeschlossen.

9 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

9.1 Altlastenverdachtsflächen

Altlastverdächtige Flächen und Altlasten werden auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erhoben und entsprechend ihrer Priorität bearbeitet. Die Aufnahme aller altlastverdächtigen Flächen und Altlasten mit Kennzeichnung des Bearbeitungsstandes erfolgt im ‚Sächsischen Altlastenkataster‘ (SALKA) durch die unteren Bodenschutzbehörden (Landkreise bzw. kreisfreie Städte). Es werden ihre Lage und Bezeichnung sowie der Grund des Anfangsverdacht für eine von ihnen ausgehende Gefahr erfasst und den zuständigen Umweltbehörden bekanntgemacht. Dadurch wird gewährleistet, dass einem bestehenden Gefahrenverdacht nachgegangen wird und z. B. bei Planungsvorhaben (Regional-, Verkehrsplanung, Industriebranchenrecycling u.a.) Auswirkungen von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen berücksichtigt werden können.¹⁹

Im Plangebiet sind die relevanten Altlastenverdachtsflächen - Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde - nach § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und mit der SALKA-Nummer bezeichnet. Den aktuellen Bearbeitungsstand gibt die untere Bodenschutzbehörde (mit Schreiben vom 10.02.2020) wie folgt an:

80200652	Gaswerk Neusörnewitz	Standort ehem. Gaswerksgelände: Sanierung abgeschlossen, deshalb Verbleib im Archiv des SALKA Teilfläche 580/1 Gemarkung Sörnewitz: Detailuntersuchung abgeschlossen, weiterer Handlungsbedarf - belassen
80201218	Steingutwerk / Metallleichtbau	Bearbeitungsstand: Detailuntersuchung abgeschlossen, weiterer Handlungsbedarf - belassen
80201322	PSM Lager Cliebener Straße	keine Angaben möglich, Altlastenverdacht erfasst

Aushubmaterial könnte zum Teil kontaminiert sein.

Der Bauherr ist im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren im Sinne von § 54 SächsBO i. V. m. § 4 BBodSchG verantwortlich und verpflichtet, sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umganges mit Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG). Weitere Hinweise sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 UND 6a BAUGB)

10.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Risikogebiet für Hochwasser gemäß § 78b Abs. 1 WHG. Auf die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten, Hochwasserhinweiskarten sowie die geltenden und zu beachtenden Regelungen ist auf dem Rechtsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich hingewiesen.

Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurde außerdem als Hinweis im Rechtsplan die Empfehlung aufgenommen, alle baulichen Anlagen im Plangebiet hochwasserangepasst auszuführen: zur Bewertung des jeweiligen konkreten Überschwemmungsrisikos wird dabei auf die aktuellen Hochwassergefahrenkarten der Elbe des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie verwiesen.

10.2 Hauptversorgungsleitungen

Die Ferngasleitung FGL 209 (DN 800) der ONTRAS Gastransport GmbH verläuft am südwestlichen Rand des Plangebietes. Diese ist einschließlich ihres Schutzstreifens nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Aufgrund der südlich des Plangebietes verlaufenden Trasse des Neubaus der S 84n wird hier eine teilweise Umverlegung erforderlich werden (siehe Punkt 7.9 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind). Eine weitere Ferngasleitung der ONTRAS (FGL 09 DN 800) befindet sich südwestlicher und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit muss unter Aufsicht des zuständigen Betreibers / Dienstleisters festgestellt werden. Es ist zu beachten, dass bei allen Planungen und

¹⁹ Quelle: <https://www.boden.sachsen.de/sachsisches-altlastenkataster-salka-17032.html>

Baumaßnahmen die Schutzanweisungen zu beachten sind, dass im Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können, dass der Schutzstreifen zum Zwecke der Instandhaltung jederzeit begehbar, befahrbar und sichtbar zu halten ist, dass Niveauänderungen und Flächenbefestigungen im Schutzstreifen grundsätzlich nicht zulässig sind und dass bei Pflanzungen die Mindestabstände gemäß Schutzanweisung einzuhalten sind.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass für die Umverlegung der FGL 209 ein temporärer Arbeitsstreifen benötigt wird, dessen Breite auf freier Strecke in der Regel 28 m beträgt. Im Arbeitsstreifen wird der Oberboden abgeschoben und gelagert, der Rohrgraben ausgehoben und der Grabenaushub gelagert, Fahr- und Montagestreifen angelegt sowie die Altleitung freigelegt und geborgen. Demzufolge ist mit Bautätigkeit auf den angrenzenden Flächen zu rechnen, wenn die Umverlegung der Anlagen zeitlich nach Umsetzung des B-Planes erfolgt.

10.3 Anbauverbotszone / Baufeldgrenze S 84

Südlich des Plangebietes verläuft die Trasse des Straßenbauvorhabens S 84 Neubau Niederwartha - Meißen, Bauabschnitt 2.2 (VKE 325.1) und Bauabschnitt 3 (VKE 325.2) des Vorhabenträgers DEGES.

Bei baulichen Anlagen an Straßen ist § 24 Abs. 1 SächsStrG zu beachten: ‚Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Staatsstraßen oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Staatsstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Der Bereich der Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Er betrifft jedoch nur festgesetzte Grünflächen, bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde die Plangebietsgrenze auf die voraussichtliche nördliche Planfeststellungsgrenze des Straßenbauvorhabens festgelegt. Die sogenannte ‚Baufeldgrenze‘ der S 84n befindet sich ca. 10 m nördlich der Planfeststellungsgrenze und bezieht den Bereich ein, der für Baufreiheit etc. temporär erforderlich ist. Die Baufeldgrenze ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

11 HINWEISE

Auf dem Rechtsplan werden zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren sowie der interessierten Öffentlichkeit Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Artenschutz bei der Baufeldfreimachung
- Archäologie
- Altlastenverdacht, Bodenschutz, Baugrund, Bergbau, Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht
- Hochwasserschutz
- Versickerung
- Einsehbarkeit von Technischen Regelwerken
- Grundwasser - Messstellen und eingeschränkte Nutzung
- Radonschutz

12 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße	
	m ²	%
Plangebiet	ca. 232.800	100
Mischgebiete	ca. 14.300	6
Gewerbegebiete	ca. 172.600	75
- davon Gewerbegebiete	ca. 142.000	
- davon eingeschränkte Gewerbegebiete	ca. 30.600	
Straßenverkehrsflächen	ca. 7.000	3
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 1.300	0,5
Grünflächen, privat	ca. 37.600	15,5
- davon Flächen für Maßnahmen	ca. 18.200	

13 QUELLEN / GUTACHTEN

ACI Aquaproject Consult Ingenieurgesellschaft im Auftrag von Eigenbetrieb Kommunale Dienste Coswig (2021):

Übersichtslageplan: Kanalbau in Coswig OT Neusörnwitz mit Stauraumkanal und RW-Entlastungskanälen, Entwurfs- und Genehmigungsplanung Stand 30.03.2021

BBE Handelsberatung GmbH (2010):

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig

Große Kreisstadt Coswig (2021):

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 20.03.2021

Hartig & Ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur und Umweltplanung mbH (2019):

Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Bebauungsplan Nr. 67 Gewerbegebiet Neusörnwitz Cliebener Straße, Chemnitz

IBU Coswig (2019):

Geotechnischer Bericht zu den Versickerungsverhältnissen Gewerbegebiet an der Cliebener Straße in 01640 Neusörnwitz, Coswig

Plan T Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (2020):

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 Neusörnwitz Gewerbegebiet Cliebener Straße - Entwurf, Radebeul

Plan T Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (2020):

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 67 Neusörnwitz Gewerbegebiet Cliebener Straße, Radebeul

PTV Transport Consult GmbH (2021):

Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 67 ‚Gewerbegebiet Neusörnwitz Cliebener Straße‘, Stand: 01.04.2021

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020):

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013):

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)