



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

für die Teilflächen

**Bebauungsplan Nr. 56 „Schulweg Sörnewitz“ und
Bauleitplanung Nr. 60 „Ergänzungssatzung Elbgausiedlung“**

im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB

Erläuterungsbericht

Fassung 31.08.2015 ergänzt 15.03.2016

Inhalt

Ergänzung	Punkt 1.1 Anlass und Aufgabenstellung
Ergänzung	Punkt 1.2 Rechtliche Grundlagen
Ergänzung	Punkt 1.7 Planungsablauf/ Verfahren
Änderung	Punkt 3.4.1 Bevölkerung/ Allgemeine Tendenzen
Änderung	Punkt 3.4.2 Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet
Änderung	Punkt 3.4.3 Prognose der Einwohnerzahl
Aktualisierung	Punkt 5.2.1 Wohnen- Bestand
Änderung	Punkt 5.2.2 Wohnen- Planung
Änderung	Punkt 5.2.2.1 Prognose zur Entwicklung von Wohnbauflächen
Änderung	Punkt 5.2.2.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
Änderung	Punkt 5.8.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Aktualisierung	Punkt 6 Flächenbilanz

1.1 Anlass und Aufgabenstellung *wird nach dem letzten Absatz wie folgt ergänzt:*

Ergänzung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für die zwei Teilflächen B-Plan Nr. 56 „Schulweg Sörnewitz“ und Bauleitplanung Nr. 60 „Ergänzungssatzung Elbgausiedlung“

Die Große Kreisstadt Coswig mit ihrer im Regionalplan ausgewiesenen Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsraum hat die Aufgabe, ausreichenden und dem Bedarf entsprechenden Wohnraum bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Dieser Aufgabe ist die Stadt in den vergangenen Jahren stets nachgekommen, ersichtlich ist dies an den im Gemeindegebiet pro Jahr fertiggestellten ca. 35 Einfamilienhäusern, die sowohl in Bebauungsplangebieten als auch in Baulücken im Innenbereich entstanden sind.

Die Stadt hat mit dem FNP, der am 23.06.2006 rechtskräftig wurde, einen städtebaulichen Rahmen zur weiteren Entwicklung der Stadt vorgelegt, der die Entwicklung für einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren prägen soll. In diesem FNP waren u.a. ca. 12,25 ha als Wohnbauerweiterungsflächen vorgesehen. Diese Flächen wurden zum größten Teil zielstrebig durch verbindliche Bauleitplanungen untersetzt und bereits zu einem sehr hohen Anteil durch Bebauung realisiert. Deshalb sind zum gegenwärtigen Stand der Umsetzung des FNP folgende Aussagen zu treffen:

- Die im FNP 2006 ausgewiesenen neuen Baugebiete haben sich schneller gefüllt als prognostiziert, **zurzeit bietet der FNP keine weiteren Potentialflächen** zur nachhaltigen Entwicklung von Wohnbauflächen in Coswig.
- In Coswig befinden sich ca. 41 % der Haushalte in Geschosswohnungen der Wohngebiete „Dresdner Straße“ und „Spitzgrund“ (5.000 von 11.000 Haushalten). Viele Einwohner, die aus dem Geschosswohnungsbau ausziehen, wollen im Ort bleiben und suchen für sich und ihre Familien andere individuellere Wohnformen, d.h. es besteht weiterhin ein **großer Nachholbedarf im individuellen Einfamilienhausbau**.
- Der **Schienerlärm der zwei Bahntrassen**, die traditionell mitten durch das Coswiger Stadtgebiet führen und der **Straßenverkehrslärm durch die Staatsstraßen** beeinflussen die mögliche Siedlungsentwicklung. Deshalb **bestehen für viele Flächen im Siedlungsbestand sehr hohe Restriktionen** bei der Errichtung von Wohngebäuden.
- Auch aus der **Benachbarung von großen Industrie- und Gewerbegebieten, aus dem Überschwemmungsgebiet der Elbe, aus Biotopkartierungen etc. bestehen umfangreiche Restriktionen** für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Aufgrund der vorgenannten Problematik erfolgten durch die Stadt Untersuchungen zur weiteren Ausstattung des Gemeindegebietes mit Wohnbauentwicklungsflächen und es wurde im Sommer 2012 die Wohnbauflächenkonzeption erarbeitet. Der Stadtrat entschied, dass die in dieser Konzeption untersuchten Gebiete durch Bauleitplanung schrittweise für die Bebauung vorbereitet werden sollen.

Zunächst wurden die beiden o.g. Gebiete durch verbindliche Bauleitplanung weiter untersucht und entsprechende Satzungen erlassen. Für die Ergänzungssatzung Elbgausiedlung erfolgte der Satzungsbeschluss am 16.04.2014 und für den B-Plan Schulweg wurde im Juli/August 2015 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchgeführt. Für beide Bereiche ist der FNP im Parallelverfahren nach § 8 BauGB zu ändern.

1.2 Rechtliche Grundlagen *wird nach dem letzten Absatz wie folgt ergänzt*

Ergänzung zur 3. Änderung des FNP für die zwei Teilflächen B-Plan Nr. 56 „Schulweg Sörnewitz“ und Bauleitplanung Nr. 60 „Ergänzungssatzung Elbgausiedlung“

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seinen Sitzungen am 12.09.2012 und 27.03.2013 die im Sommer 2012 erarbeitete Wohnbauflächenkonzeption beraten und der Verwaltung den Auftrag erteilt, schrittweise ausgewählte Flächen über die planungsrechtlichen Instrumente der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung weiter vorzubereiten.

Das Kreisentwicklungsamt wurde mit Schreiben vom 28.03.2012 über die geplanten Flächenausweisungen informiert und gab mit Stellungnahme vom 21.05.2012 wichtige Anregungen und Hinweise zu den geplanten Wohnbaustandorten hinsichtlich Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht und Denkmalschutz. Es erfolgte eine weitere Abstimmung mit dem Kreisentwicklungsamt am 13.12.2012.

1.7 Planungsablauf/ Verfahren *es werden die Nr. 24 bis 26 wie folgt ergänzt*

Lfd.Nr.	Verfahrensteil	Datum
24	1. Änderung Teilfläche Solarpark Brockwitz	
	Aufstellung	21.04.2010
	Billigungsbeschluss	30.06.2010
	Auslegung	19.07. – 20.08. 2010
	Abwägungsbeschluss	29.09.2010
	Feststellungsbeschluss	09.02.2011
	Öffentliche Bekanntmachung	14.04.2011
25	2. Änderung Teilfläche Solarpark Auerstraße	
	Aufstellung	26.05.2010
26	3. Änderung Teilflächen Sörnewitz Schulweg und Ergänzungssatzung Elbgausiedlung	
	Aufstellung	11.12.2013
	Billigungsbeschluss	30.09.2015
	Auslegung	19.10. bis 19.11.2015
	Abwägungsbeschluss	18.05.2016
	Feststellungsbeschluss	18.05.2016
	Öffentliche Bekanntmachung	

3.4.1 Allgemeine Tendenzen *wird wie folgt neu gefasst:*

Nach bisherigen Untersuchungen und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in den Regionen Oberes Elbtal und Osterzgebirge muss bis zum Jahr 2015 und darüber hinaus bis zum Jahr 2025 mit einem stetigen Rückgang der Bevölkerungszahl gerechnet werden.

Der Rückgang begründet sich aus:

- kontinuierlicher Reduzierung der Bevölkerungszahl (Sterbefallüberschuss)
- Rückgang der Geburtenrate
- Abwanderungsüberschuss.

Bis 1997 war eine relative Konstanz der aktiven Bevölkerung (20 – 60 Jahre) gegeben. Danach waren eine rückläufige Tendenz infolge der geburtenschwachen Jahrgänge und der Wanderungsverlust bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter von 15 –29 Jahre aufgrund fehlender Lehr- und Arbeitsstellen zu verzeichnen.

Ab 1995 ist ein kontinuierliches und deutliches Anwachsen der Altersgruppe der über 60jährigen zu erkennen.

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen geht von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2025 von ca. 8,7 gegenüber 2011 aus.

Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen von 1990 bis 2025 (in 1000 Einwohnern)

Quelle: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen vom 30.11.2010; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Jahr	Bevölkerungsentwicklung Freistaat 2002 bis 2020/ Variante 1	Veränderung gegenüber 1997 in %
1990	4.775,9	
1995	4.566,6	+10,4
2000	4.425,6	+7,0
2005	4.273,8	+3,3
2011	4.137,1	+0,0
2015	4.025,1	-2,7
2020	3.909,2	-5,5
2025	3.777,5	-8,7

3.4.2 Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet *wird wie folgt neu gefasst:*

Auch in der Stadt Coswig ist seit 1990 ein Sinken der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Abwanderungen, zum großen Teil in die alten Bundesländer, haben stattgefunden.

Die Zuzugsrate liegt unter der Rate der Abwanderungen. Auch die Geburtenrate ist in den vergangenen Jahren unter die Rate der Sterbefälle gesunken.

Im Ergebnis der Untersuchung der Einwohnerentwicklung im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes - InSEK (Stand 29.05.02) wurde u.a. festgestellt, dass eine Abwanderung seit 1998 überwiegend in die unmittelbar benachbarten Städte und Gemeinden Radebeul, Weinböhla und Meißen sowie nach Dresden zu verzeichnen ist. Andere Gemeinden im Großraum Dresden treten dann als Umzugsziele auf, wenn dort Wohnbaugebiete vermarktet werden.

Gleichzeitig nimmt aber auch die Abwanderung in die westlichen Bundesländer seit 1997 wieder zu. Diese Entwicklung ist auf die Situation am Arbeitsmarkt zurückzuführen.

Einwohnerentwicklung (nur Hauptwohnung) der Stadt Coswig 1990 bis 2013

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen,

	1990 31.12.	1995 31.12	1997 31.12	1999 31.12	2001 31.12	2003 31.12	2005 31.12	2007 31.12	2009 31.12	2011 31.12 Zensus bereinigt	2013 31.12
Einwohner (nur HW)	26123	24.955	25260	24673	23435	22621	22305	22057	21600	20669	20560
Zuzüge		1304	1601	1261	1057	971	883	920	814	849	889
Wegzüge		1102	1361	1523	1548	1205	954	960	999	898	873
Saldo Wanderung		202	240	-262	-491	-234	-71	-40	-185	-49	+16
Gestorbene		280	238	255	274	237	232	201	213	245	226
Lebendgeborene		99	157	150	165	155	157	135	144	154	139
Saldo natürl. Entwickl.		-181	-81	-105	-109	-82	-75	-66	-69	-91	-87
Saldo gesamt		21	159	-367	-600	-316	-144	-107	-253	-140	-71

Der Wanderungsverlust betrifft vor allem Personen im Erwerbsalter. Besonders hoch ist der Verlust bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter von 15 bis 29 Jahren. In der folgenden Aufstellung sind die aktuellen Bevölkerungsanteile nach Orts- und Stadtteilen aufgeführt:

Bevölkerungsanteile (Haupt- u. Nebenwohnung) nach Stadtgebieten, Stand 31.12.2004

Quelle: SV Coswig, vergleiche Anlage 7.13 Übersichtskarte der Stadtgebiete 1 bis 8

Stadtgebiete	Statistische Bezirke	Einwohner (HW+NW)	Fläche in ha (o.Friedewald)	Bevölkerungsdichte EW / ha
Kötitz (2)	01,02,03	2.882	306,74	9,39
Sörnwitz (7)	13	653	237,15	2,75
Neusörnwitz (8)	14,15	1.619	316,60	5,12
Brockwitz (6)	12	837	346,78	2,41
Spitzgrund (4)	16, 17	4.190	84,17	47,78
Innenstadt (1) Dresd.Str. (3) Stadtrand (5)	04,05,06,07 18,19,20 07,09,10,11	13.287	632,48	21,00
Ges. mit NW		23.468	1.923,92	12,14

Die unterschiedliche Angabe zur Einwohnerzahl resultiert aus der Verwendung verschiedener Quellen. Die SV Coswig ermittelt stichtagsbezogen die Einwohnerzahlen. Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen hingegen nimmt eine Registerbereinigung der Einwohnerzahlen vor.

In Coswig Mitte leben mehr als 50 % der Gesamtbevölkerung der Stadt.

Der Vergleich der Bevölkerungszahlen zeigt deutlich den höheren Besiedlungsgrad in Gebieten mit städtischer Siedlungsstruktur, wie in den Stadtgebieten Coswig Mitte und Spitzgrund. Ein geringer Grad der Besiedlung ist in den Gebieten mit ländlicher Siedlungsstruktur wie Sörnwitz und Brockwitz erkennbar.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes – InSEK (Stand 29.05.02) wurden auch Untersuchungen zu Wanderungen innerhalb des Stadtgebiets durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Innenstadt in allen Altersgruppen Wanderungsgewinne zu verzeichnen hat. Ebenso ist in den Stadtrandbereichen (Neucoswig, Auerstraße, Steinbacher Weg, Buschweg u.a.), in Kötitz, Sörnwitz und Brockwitz ein Bevölkerungszuwachs zu

verzeichnen. Dagegen sind die Großwohnsiedlungen mit hoher Einwohnerdichte, wie das Wohngebiet Dresdner Straße im besonderen Maße und das Wohngebiet Spitzgrund, vom Einwohnerrückgang betroffen.

Im Wohngebiet Spitzgrund wird der starke Verlust in den jüngeren und mittleren Altersklassen nicht mehr durch Zuzug älterer Menschen kompensiert. Es ist aufgrund des weiter gestiegenen Altersdurchschnitts der Einwohner im Spitzgrund mit einem sprunghaft ansteigenden Leerstand ab ca. 2020 zu rechnen. Da bei den älteren Einwohnern die durchschnittliche Anzahl der Einwohner pro Haushalt sinkt, ist trotz Einwohnerverlust die Zahl der Haushalte bisher noch konstant geblieben.

3.4.3 Prognose der Einwohnerzahl bis 2025

wird wie folgt neu gefasst:

Von großer Bedeutung für die Bauleitplanung ist die Prognose der künftigen Einwohnerzahl und der demographischen Veränderungen. Vor dem Hintergrund einer steigenden Mobilitätsbereitschaft, sowie sozialpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen wird eine realistische Einschätzung der demographischen Entwicklung immer schwieriger.

Eine Prognose auf kleinräumiger Basis wird zusätzlich durch lokale Besonderheiten erschwert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes – InSEK (Stand 29.05.02) wurde eine Leitbildprognose zur Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2015 erstellt. Es wurde eine Stabilisierung dieser Entwicklung vorausgesetzt. Die für 2015 prognostizierte Einwohnerzahl von 22.700 Einwohnern wurde bereits im Jahr 2002 mit 22.937 Einwohnern fast erreicht. Wenn es zu keiner Stabilisierung der Einwohnerzahl kommt, muss mit einem noch stärkeren Rückgang bis zum Jahr 2015, als bisher ermittelt, gerechnet werden.

Bei der Ermittlung der Einwohnerzahl wurden die Parameter Geburtenrate, Sterberate und der Saldo von Zu- und Abwanderung berücksichtigt. Eine weitere Modellannahme ist, dass die Einwohner, die aus den Wohngebieten Dresdner Straße und Spitzgrund noch abwandern werden, durch entsprechende Angebote am Wohnungs- und Grundstücksmarkt zum großen Teil im Stadtgebiet gehalten werden können.

Aufgrund der Tatsache, dass bei der Erstellung des FNP 2006 die rückläufige Einwohnerentwicklung anhielt, wurde mit dem FNP 2006 eine vom InSEK abweichende neue Prognose erstellt, die für das Jahr 2015 eine Einwohneranzahl von 20.000 Einwohnern prognostizierte. Jedoch bereits im Jahr 2013 wurde eine tatsächliche Einwohnerzahl von 20.560 erreicht (Quelle: Statistisches Landesamt Gemeindestatistik).

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnbauflächenkonzeption 2012 und deren Umsetzung durch Aufstellung der Bauleitplanverfahren für die zwei Teilflächen Elbgausiedlung und Schulweg wird mit vorliegender 3. Teilflächenänderung des FNP eine neue Betrachtung der Einwohnerentwicklung vorgenommen. Ableitend von der bisherigen Einwohnerentwicklung soll die zu erwartende Einwohnerzahl im Jahr 2025 ermittelt werden.

Einwohnerentwicklung Stadt Coswig 1990 bis 2004, Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

jeweils zum 31.12.d.J.	1990	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Einwohner (nur HW)	26.123	25.367	24.934	24.955	25101	25.260	25.040	24.673	24.035	23.435	22.937	22.621	22.449
Saldo zum Vorjahr			-433	21	146	159	-197	-367	-638	-600	-498	-316	-172

Der Bevölkerungsrückgang in den 11 Jahren von 1993 bis 2004 betrug 2918 EW, d.h. der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang pro Jahr betrug ca. - 265.

Einwohnerentwicklung Stadt Coswig 2005 bis 2013, Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

jeweils zum 31.12.d.J.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 zensus- bereinigt	2012	2013
Einwohner (nur HW)	22305	22164	22057	21853	21600	21297	20669	20629	20560
Saldo zum Vorjahr	-144	-141	-107	-204	-253	-303	---	-40	-69

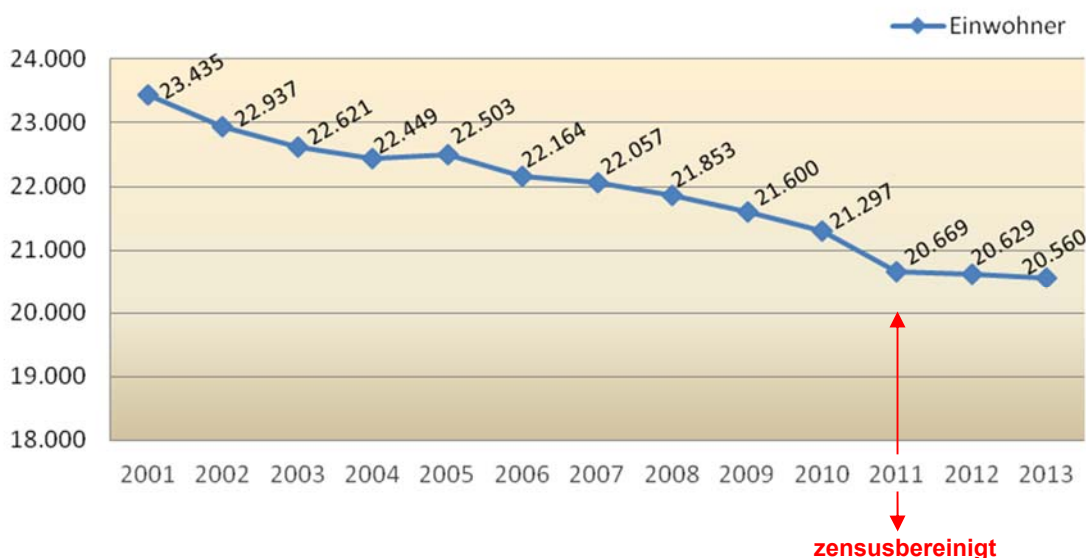
Der Bevölkerungsrückgang in den 9 Jahren von 2005 bis 2013 betrug ca. 1.418 EW, d.h. der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang pro Jahr betrug in diesem Zeitabschnitt ca. - 157.

Allerdings ist seit 2012 eine sehr deutliche Verzögerung des Einwohnerrückgangs festzustellen. Im Jahr 2013 war der Wanderungssaldo erstmals seit 1999 positiv, d. h. die Zuzüge nach Coswig lagen über den Wegzügen (siehe Tabelle in Kap. 3.4.2). Dem steht jedoch nach wie vor eine rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung entgegen. In der Prognose bis 2025 wird daher mit einem Rückgang von 130 Einwohnern pro Jahr gerechnet.

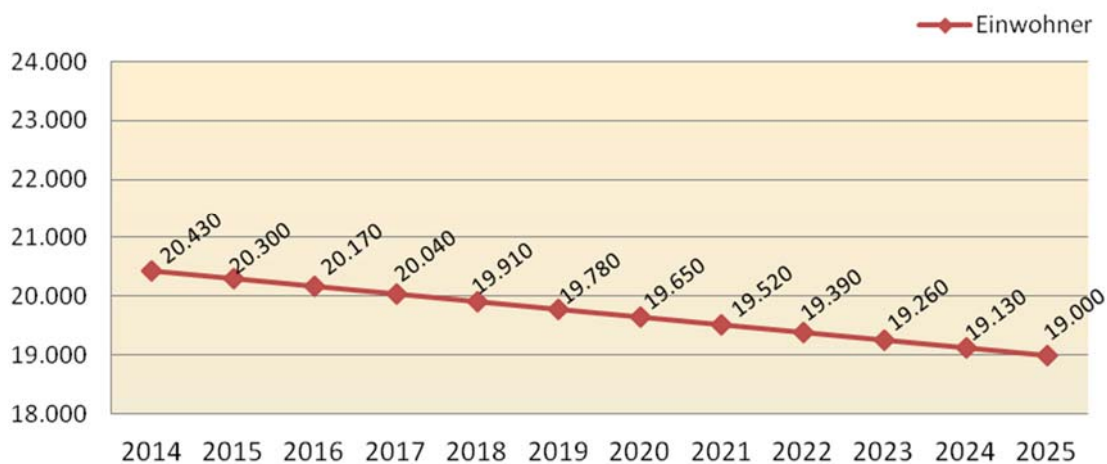
Ziel der Kommunalpolitik der Stadt Coswig ist eine Stabilisierung in der Einwohnerentwicklung zu erreichen. Dafür sollen auch entsprechende Voraussetzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung, wie z.B. ausreichende Baulandbereitstellung, geschaffen werden, um auf die Nachfrage nach Bauland reagieren zu können.

Der durchschnittliche Einwohnerverlust von 130 Einwohnern pro Jahr wird bis auf das Jahr 2025 hochgerechnet, sodass ausgehend vom Ende des Jahres 2013 mit einem weiteren Einwohnerverlust bis 2025 von insgesamt ca. 1560 EW gerechnet werden muss und somit eine Einwohnerzahl für das Jahr 2025 von rund 19.000 prognostiziert werden kann.

Einwohnerentwicklung bis 2013



Prognose bis 2025 (bei Annahme Einwohnerrückgang: - 130 EW/ Jahr)



Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose gibt für Coswig für das Jahr 2025 die etwas geringere Zahl von 18.100 Einwohnern an.

5.2.1 Wohnen – Bestand *wird wie folgt neugefasst*

Von 1994 bis 2004 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 680 Wohnungseinheiten. Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 83 bis 84 Wohnungen pro Jahr. Dieser Zuwachs, trotz rückläufiger Einwohnerzahl, begründet sich vor allem aus den Wohnbedürfnissen. Die Haushaltgröße (Einwohner je Wohnungseinheit) hat sich verringert. Neben der Verbesserung der Quantität ist auch eine Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes zu verzeichnen.

Der Neubauanteil der vergangenen 10 Jahre beträgt inzwischen fast 20 % des Gesamtbestandes. Dazu kommen umfangreiche Sanierungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen im Altbestand. Großzügige staatliche Fördermaßnahmen, wie Programme zur Wohnraumförderung, Sanierung im Innenstadtbereich, im Wohngebiet Dresdner Straße u. a., haben diesen Prozess stark gefördert.

Entwicklung Wohnungsbestand Stadt Coswig 1994 bis 2004, Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

	1994 März	Sept. 1995 Gebäude- und Wohnungszählg in Sachsen	1998 31.12.	1999 31.12.	2000 31.12.	2001 31.12.	2002 31.12.	2003 31.12.	2004 31.12.
WE gesamt	ca. 10.548	10.490	11.060	11.115	11.260	11.242	11.215	11.229	11.228
Einwohner Gesamt	25.545	25.506	25.040	24.673	24.035	23.435	22.937	22.621	22.449
Einwohner/ Wohnungs- einheit	2,42	2,43	2,26	2,22	2,13	2,08	2,04	2,01	1,99

Entwicklung Wohnungsbestand Stadt Coswig 2005 bis 2013; Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

	2005	2006 31.12.	2007 31.12.	2008 31.12.	2009 31.12.	2010 31.12.	2011 31.12.	2012 31.12.	2013 31.12.
WE Gesamt	11.267	11.289	11.333	11.388	11.426	11.282	11.754	11.783	11.816
Einwohner gesamt	22.503	22.164	22.057	21.853	21.600	21.297	20.669	20.629	20.560
Einwohner je WE	1,99	1,96	1,95	1,92	1,89	1,88	1,76	1,75	1,74

Deutlich erkennbar ist, dass die Haushaltgröße bzw. die Wohnungsbelegung (Einwohner je Wohneinheit) stark rückläufig ist und sich damit der Trend zu Singlehaushalten zunehmend verstärkt.

Wohnungsleerstand

Im privaten Wohneigentum hat der Leerstand keine Bedeutung.

Dagegen ist in den mehrgeschossigen Mietwohnungen (Plattenbaustandorte) der Wohngebiete Spitzgrund, Dresdner Straße eine Leerstandsrate von ca. 15 Prozent zu verzeichnen.

Der hier im FNP 2006 folgende Abschnitt zu den Wohnungsunternehmen WBV und WGC wird hier derzeit nicht überarbeitet.

5.2.2.1 Prognose zur Entwicklung der Wohnbauflächen *wird wie folgt neu gefasst:*

Der Bedarf von Wohnbauflächen ist abhängig von der Entwicklung

- der regionalplanerischen Vorgaben
- der Bevölkerungszahl
- der Zahl der Haushalte
- der Haushaltsgröße (Einwohner pro Wohnung)
- der Wohndichte (Wohnfläche pro Einwohner)
- der gewünschten Wohnform (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus, Reihenhaus)
- der Wohnbedürfnisse

Haushaltsgröße

In Anbetracht der Veränderung der Altersstruktur zugunsten der Bevölkerung über 60 Jahre wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Wohnraumbelagung bis zum Jahr 2025 auf ca. 1,70 Einwohner / Wohneinheit verringern wird. Die Zahl der Haushalte mit nur einer Person, so genannter „Singlehaushalte“, wird sich weiter erhöhen. Auch daraus leitet sich die Annahme ab, dass es einen weiteren Zuwachs an Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 geben wird.

Wohndichte

Die Wohnraumfläche je Einwohner betrug in Coswig im Jahr 2002 durchschnittlich 31,34 m². Für die Wohnraumgröße pro Einwohner für das Jahr 2025 wird ein Wert von ca. 45 bis 48 m² prognostiziert, welcher sich damit der Größe in den westlichen Bundesländern annähert. (Quelle: BBSR Wohnungsmarktprognose 2030)

Wohnform

Der bis Ende der Neunziger Jahre errichtete Neubau war noch stark durch eine Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Der Anteil der neu gebauten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern lag unter 20 %. Es ist zu verzeichnen, dass der Zuwachs an Ein-/Zweifamilienhäusern stark angewachsen ist, und der Neubau von Mehrfamilienhäusern in Coswig kaum noch Bedeutung hat.

Die mehrgeschossigen Mietwohnungen in den Wohngebieten Dresdner Straße, Spitzgrund werden nicht mehr in dem Maße am Wohnungsmarkt nachgefragt, sodass der bereits vorhandene Leerstand in diesen Gebieten sich weiter erhöhen bzw. beim Stand von etwa 15 % verbleiben wird. Um Abwanderungen der bauwilligen Einwohner aus diesen Bereichen zu verhindern, sind im Stadtgebiet Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Entwicklungsparameter werden auch durch die bundes- und landesweite wirtschaftliche und politische Lage maßgebend beeinflusst und sind somit schwer zu prognostizieren.

Prognose 2013 - 2025

Bei einem prognostizierten Anstieg auf 45 m² Wohnfläche/ EW ergibt sich folgender zusätzlicher Wohnflächenbedarf für die im Jahr 2025 angenommene Bevölkerung:

Herleitung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs	
	Planungsgebiet
Wohnfläche Stand 31.12.2013	833.000 m ²
Prognostizierte Einwohnerzahl 2025	19.000
Durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche pro Einwohner 2013	40,3 m ²
Nachholbedarf pro Einwohner bei Zielwert 45 m ² /EW	4,7 m ²
Fehlende Wohnfläche für die im Jahr 2025 angenommene Bevölkerung	89.300 m ²

Der weiteren Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

In den neuen Baugebieten wird berücksichtigt, dass insgesamt ca. 35 % der Flächen auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kinderspielplatz etc.) sowie sonstige Nutzungen, d.h. Einzelhandel, Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe entfallen.

Die zusätzlichen Siedlungsflächen werden zum größten Teil aus Einfamilienhäusern mit hohem Freiflächenanteil, d.h. großen Grundstücken, bestehen. Bei diesen Siedlungsstrukturen ergeben sich relativ niedrige Geschosshöhen (überwiegend 1 -2 Vollgeschosse). Es wird daher eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 für die benötigten Siedlungserweiterungen angenommen.

Herleitung des Bedarfs an Brutto- Wohnbauland	
	Planungsgebiet
Nachholbedarf Wohnfläche	89.300 m ²
Nettobauland bei durchschnittlich 25 % Flächenanteil für Erschließung, Gemeinbedarf, Grünflächen, sonstige Nutzungen (m ² Wfl./((1-0,25)))	119.066 m ²
Bruttobauland bei einer durchschnittlichen GFZ von 0,4 (m ² Nettobauland/0,4)	297.666 m ²

Ergebnis: Im Planungszeitraum bis 2025 werden in Coswig ca. 29,7 ha zusätzliche Brutto-Wohnbaufläche benötigt.

5.2.2.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen *wird wie folgt neu gefasst* (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; §§1 bis 6 BauNVO)

Es erfolgt zunächst eine quantitative Herleitung des künftigen Bauflächenbedarfs und die Prüfung geeigneter Standorte für die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Prognosezeitraum bis 2025. Dabei werden folgenden Kategorien berücksichtigt:

1. Reserveflächen in genehmigten B-Plänen, Klarstellungs- und Abrundungssatzungen
2. Reservepotenzial im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, in künftigen Abrundungsstandorten und in künftigen Einzelstandorten, die noch einer Überplanung bedürfen
3. Siedlungserweiterungen/ Neuausweisungen (im bauplanungsrechtlichen Außenbereich)

Zu 1. Reserveflächen bereits genehmigter B-Pläne sowie Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen (frühere Bezeichnung: Abrundungssatzungen)

Hinweis:

In der Tabelle werden auch Bebauungspläne im bauplanungsrechtlichen Innenbereich berücksichtigt, die seit der Rechtswirksamkeit des FNP in Kraft getreten sind.

Reserveflächen in genehmigten B-Plänen, Klarstellungs- und Abrundungssatzungen, bereits im FNP enthalten					
Gemarkung	Bezeichnung Baugebiet			Rechtskräftig seit	Reservefläche (Bruttobauland)
Coswig	Wo4	BPL 25	An der Börse	18.05.2006	1,07 ha
Coswig		BPL 62	Seniorenwohnpark Spitzgrund	21.03.2015	1,37 ha
Sörnewitz		BPL 58	Försterstraße Neusörnewitz	11.10.2014	1,10 ha
Brockwitz	Klarstellungssatzung Brockwitz und Abrundung Cliebener Straße				0,30 ha
Gesamt					3,84 ha

Zu 2. Reservepotenzial im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, in künftigen Abrundungsstandorten und in künftigen Einzelstandorten, die noch einer Überplanung bedürfen

Reservepotential im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, in künftigen Abrundungsstandorten und in künftigen Einzelstandorten, die noch einer Überplanung bedürfen, bereits im FNP enthalten			Reservefläche (Bruttobauland)
242 ha Wohnbauflächen, davon pauschal 0,5 % Reservepotential in Baulücken			1,21 ha
		Abrundung Straße des Friedens östl. Seite: bisher Grünfläche	1,03 ha
		Abrundung nördl. Seite Anne Frank Weg: bisher Kleingärten	0,55 ha
ehem. Planeta IV Grenzstraße: Überplanung erforderlich			1,26 ha
ehem. Betonwerk Schillerstraße: Überplanung erforderlich			1,18 ha
Gesamt			5,23 ha

Zu 3. Siedlungserweiterungen (Neuausweisungen)

Zur weiteren Bedarfsdeckung sind zusätzliche Flächen im Rahmen von Siedlungserweiterungen erforderlich und auf ihre Geeignetheit als Wohnbauflächen zu prüfen:

Siedlungserweiterungen, bisher nicht im FNP enthalten				
	Ausweisung FNP	Gemarkung	Bezeichnung	Größe
1.	Kleingärten	Sörnewitz	Elbgausiedlung südwestl. Teil	0,57 ha
2.	Grünfläche	Sörnewitz	Schulweg/Elbgaustraße	1,45 ha
	Gesamt			2,02 ha

Gesamtdarstellung:

Reserveflächen (B-Pläne sowie Klarstellungs- und Abrundungssatzungen)	3,84 ha
Reservepotential im bauplanungsrechtlichen Innenbereich	5,23 ha
Siedlungserweiterungen/ Neuausweisungen	2,02 ha
Gesamtwohnbauflächen (Brutto)	11,09 ha
Gesamtbedarf an Wohnbauflächen bis 2025 (vgl. Kap. 5.2.2.1)	29,76 ha
Verbleibender Bedarf	18,67 ha

Mit der 3. Teiländerung des FNP 2015 für die zwei Flächen der Ergänzungssatzung „Elbgausiedlung“ und des B-Planes „Schulweg Sörnewitz“ werden zunächst nur ca. 2,02 ha neu ausgewiesen.

Bei der Fläche Schulweg Sörnewitz ist die Lage im archäologisch relevanten Bereich D-59130-02 (Historischer Ortskern Mittelalter) siehe Beiblatt Archäologie in Sachsen zu beachten.

Die o.g. ausgewiesenen Gesamtwohnbauflächen decken den rechnerisch ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen zum prognostizierten Stand im Jahr 2025 in Höhe von ca. 29,7 ha nur zum Teil. Es verbleibt ein Flächenbedarf von ca. 18,67 ha.

In den kommenden Jahren müssen daher weitere Flächen durch Bauleitplanung entwickelt werden. Da die Flächenreserven nur zum Teil im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (z. B. durch Revitalisierung von Brachen) zur Verfügung stehen, sind Siedlungserweiterungen im Außenbereich notwendig. Damit werden entweder weitere Teilflächennutzungsplanänderungen oder die komplexe Überarbeitung des FNP erforderlich.

5.8.2.2 Landschaftsschutz/ Naturschutz

die Übersichtstabelle wird wie folgt ergänzt:

Nr.	Standort der Maßnahme	Fläche als Kompensation bereits zugewiesen	Fläche gesamt
	Fläche zur Herstellung eines Biotopkomplexes trocken-warmer Standorte		
	Steinbruchsohle Bosel: Verbuschung entfernen	B-Plan Schulweg	4000 m ²
	Fläche zur Pflanzung einer standortgerechten heimischen Baum-Strauchhecke		
	Eingrünung P+R Parkplatz Robert-Blum-Straße, Coswig	B-Plan Schulweg	750 m ²
	Entwicklung einer Ruderalfläche		
	Cliebener Str.	B-Plan Schulweg	600 m ²
	Fläche zur Anlage von Streuobstwiesen		
S3	Siedlungsrand Sörnewitz	B-Plan Schulweg	1.700 m ²
	zusätzliche Kompensationsfläche gesamt		6.450 m ²

5.8.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im vorletzten Absatz wie folgt ergänzt:

Den mit der 3. Teiländerung des FNP zusätzlich ausgewiesenen baulichen Entwicklungsflächen von 2,02 ha stehen zusätzliche Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft von 0,645 ha gegenüber. Da in der Gesamtbilanz des FNP 2006 Bauerweiterungsflächen von 13,45 ha den ausgewiesenen 56,05 ha naturschutzrechtlichen Maßnahmeflächen gegenüber stehen, ist die Gesamtbilanz auch mit der 3. Teilflächennutzungsplanänderung noch vollständig ausgeglichen.

6. Flächenbilanz
(Stand 3. Teilflächennutzungsplanänderung 31.08.2015) *wird wie folgt geändert*

Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 2.585,02 ha.

Nutzungsart	Ausweisung als Bestandsflächen (in ha)		Ausweisung als geplante Flächen (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Wohnbauflächen	242,34		14,27	256,61
Gemischte Bauflächen	53,63		2,18	55,81
Gewerbliche Bauflächen	185,31		1,79	187,10
Sonderbauflächen	17,65		19,81	37,46
Gemeinbedarfsflächen	23,50		1,59	25,09
Summe	522,43		39,64	562,07

Flächen für Maßnahmen für Natur u. Landschaft	21,90		29,54	51,44
Waldflächen	725,67		28,01	753,68
Summe	747,57		57,55	805,12

Landwirtschaftliche Nutzflächen	557,38		-0,88	556,50
Weinanbau	24,00			24,00
Erwerbsgartenbau	18,79			18,79
Grünflächen ohne Zweckbestimmung	323,25		-0,75	322,50
Dauerkleingärten und sonst. Nutzgärten	89,54		-0,57	88,97
Flächen für Abgrabungen / Gewinnung von Bodenschätzen (Kiesabbau)	0,00			0,00
Wasserflächen	77,84			77,84
Summe	1.091,80		-2,20	1.088,60

Verkehrsflächen	123,55		0,31	123,86
Flächen für Ver- und Entsorgung	5,37			5,37
Summe	128,92		0,31	129,23

Summe gesamt	2.489,72		95,30	2.585,02
---------------------	-----------------	--	--------------	-----------------

Große Kreisstadt Coswig

Übersicht über die Anteile der Flächennutzungen (in %)

