

STADT COSWIG

B-PLAN 'AM TALKENBERGER HOF'

BEGRÜNDUNG

STAND: 02.05.2005

planungsbüro uta **schneider** architektin stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341/2 fax 0351/3179343

projektbearbeitung: dipl.-ing. uta schneider, dipl.-ing. bettina krah

INHALT

1. GRUNDLAGEN	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Landes- und Regionalplanung	3
1.3 Bevölkerungsprognose und Wohnflächenbedarf	4
1.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
1.5 Planungserfordernis und Planungsziele	7
2. RECHTSLAGE / PLANVERFAHREN	10
3. PLANGEBIET	11
3.1 Lage in der Stadt	11
3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes	11
3.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes	11
3.4 Vorhandene Nutzungen	12
3.5 Angrenzende Nutzungen	13
3.6 Vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur	13
4. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	14
4.1 Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.2 Verkehrserschließung	16
4.3 Ruhender Verkehr	17
4.4 Fuß- und Radwege	17
4.5 Ver- und Entsorgung	17
4.6 Grünflächen	19
4.7 Belange von Natur und Landschaft	19
4.8 Altlasten	21
4.9 Immissionsschutz	22
4.10 Gestalterische Festsetzungen	22
5. HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN	23
6. FLÄCHENBILANZ	25
7. VERFAHRENSVERMERK	25
8. GUTACHTEN	26
9. ANLAGEN	27

1. GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Stadt Coswig liegt zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Stadt Meißen an der Elbe und hat ca. 22.621 Einwohner (Stand: 31.12.2003, Hauptwohner). Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten und naturnahen Freizeitangeboten. Im Süden der Stadt verläuft die Elbe und im Norden schließen sich die durchgrüneten Elbhänge an.

Coswig gehört dem Landkreis Meißen an und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

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

In den 60er und 70er Jahren fanden umfangreiche Stadterweiterungen statt. Mit der Ansiedlung zahlreicher Industriebetriebe wurden auch große Wohngebiete entwickelt. In der Ortsmitte hat sich der historische Dorfkern gut erhalten und entwickelt sich als das attraktive Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus und Bürgerhaus.

Die Stadt Coswig beabsichtigt, für die im Osten der Stadt gelegene Brachfläche 'Am Talkenberger Hof' einen Bebauungsplan aufzustellen und hier ein Allgemeines Wohngebiet für den individuellen Einfamilienhausbau zu entwickeln. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 ist die Stadt Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen. Mit dieser Zuweisung innerhalb des zentralörtlichen Systems hat die Stadt Coswig die Aufgabe, sich unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Erfordernisse des gesamten Verdichtungsraums so weiterzuentwickeln, dass die Wettbewerbsfähigkeit des Raumes insgesamt verbessert wird. Dies schließt neben der (Weiter-)entwicklung der höherrangigen Funktionen wie Versorgung und Dienstleistungen insbesondere auch Standorte für Wohnen und Gewerbe ein. Darüber hinaus soll die Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum auf die Achsen mit schienengebundenem ÖPNV-Anschluss konzentriert werden. Mit der Lage der Stadt an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig sowie an der S-Bahn-Strecke Meißen-Schöna trifft dies auf Coswig zu.

Bis zur Anpassung des seit 2001 rechtskräftigen Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge an den neuen Landesentwicklungsplan gilt die dort getroffene Festlegung zur zentralörtlichen Einstufung Coswigs als Mittelzentrum fort. Die Stadt ist dort als Siedlungsbereich bzw. -schwerpunkt an der regionalen bzw. überregionalen Entwicklungsachse Dresden - Meißen, Dresden-Großenhain bzw. Dresden-Leipzig dargestellt.

Ausgehend von den beobachteten Tendenz des Bevölkerungsrückgangs fordert der Regionalplan, u.a. durch ein entsprechendes Angebot an Wohnformen und Arbeitsplätzen die Bevölkerungszahlen möglichst zu stabilisieren; dies soll vor allem in den zentralen Orten geschehen, die insbesondere mit einem ausreichenden Angebot von Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäusern zur Erreichung dieses Ziels beitragen können.

In diesem Sinne muss die Stadt Coswig mit ihrem überproportional hohen Anteil von Geschosswohnungsbau auch Eigenheimstandorte für verschiedene Ansprüche anbieten können, um ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu erreichen. Durch ein breit gefächertes Angebot an attraktivem Wohnbauland für unterschiedliche Wohnvorstellungen soll die Abwanderung aus den Plattenbaugebieten zum Teil aufgefangen und damit die Einwohnerzahl stabilisiert werden.

Für das Plangebiet selbst werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen. Östlich angrenzend sind ein regionaler Grünzug und Vorrangflächen für Natur und Landschaft dargestellt.

1.3 Bevölkerungsprognose und Wohnflächenbedarf

Ebenso wie fast alle anderen Kommunen im Freistaat Sachsen hat Coswig in der Nachwendezeit einen erheblichen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Nach anfänglichen Zuwächsen in der ersten Hälfte der 90er Jahre (1997: ca. 25.260 EW) verlor die Stadt zwischen 1998 und 2003 ca. 11,5 % ihrer Einwohner (2003: ca. 22.621 EW). Damit verläuft die Einwohnerentwicklung der letzten 5 Jahre weitaus negativer als in der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2002 aufgestellten Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2015. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde die Prognose daher 2004 aktualisiert und fortgeschrieben¹.

Ein Großteil der Verluste ist vor allem durch Abwanderung aus den überproportional vorhandenen Geschosswohnungen (Plattenbau) in Eigenheimgebiete im Umland von Coswig bedingt. In der Auswertung der konkreten Zahlen ist jedoch ablesbar, dass die Verlustzahlen seit 2000 kontinuierlich sinken (2000: ca. 2,5 %, 2003: ca. 1,4 %), was vorrangig auf ein Absinken der Fortzüge zurückzuführen ist. Die Stadt geht deshalb von einer allmählichen Stabilisierung der Einwohnerentwicklung aus, die jedoch auch weiterhin von den Sterbeüberschüssen negativ beeinflusst werden wird. In der Fortschreibung der Bevölkerungsprognose 2004 wird ein weiterer Bevölkerungsverlust von ca. 250 EW/a bis zu einer Einwohnerzahl von ca. 20.000 im Jahr 2015 angenommen.

Unbenommen von dieser weiteren Reduzierung der Einwohnerzahl wird der Wohnflächenbedarf sowohl aufgrund des wachsenden Wohnflächenbedarfs/ Einwohner als auch aus dem Sinken der Belegungsdichte weiter steigen. Z.Z. verfügen die Coswiger Bürger über eine Wohnfläche von durchschnittlich 31,34 m² bei einer Belegung von ca. 2,04 EW/ WE, der Wohnflächenbestand beträgt insgesamt ca. 719.000 m².

Im Zuge des Stadtumbaus sollen hiervon ca. 30.000 m², d.s. ca. 490 WE mit einer durchschnittlichen Größe von 60 m², im Plattenbaugebiet Dresdner Straße rückgebaut werden. Dieser Rück-

¹ Fortschreibung der Bevölkerungsprognose im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs
Stand: 30.09.2004

bau betrifft den bereits jetzt bestehenden Leerstand und soll im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost durchgeführt werden.

	März 1994	Sept. 1995 ¹⁾	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	Prognose 2015
WE gesamt	10.548	10.490	11060	11.115	11.260	11.242	11.215		11.469 (11215-490+744)
Einwohner gesamt	25.545	25.506	25040	24.673	24.035	23.435	22.937	22.621	20.000
Einwohner/ WE	2,42	2,43	2,26	2,22	2,13	2,08	2,04		
Wohnfl. ges.			696.000 m ²	702.000 m ²	716.000 m ²	717.000 m ²	719.000 m ²		800.000 m ²
Wohnfläche/ EW		25,6 m ²	27,79 m ²	28,45 m ²	29,97 m ²	30,59 m ²	31,34 m ²		40 m ²
Baufertigstellung Wohngeb. bzw. WE 130m ² /WE			51	45	65	22	26	41	(741 in 13Jahren) = 57/a
Baufertigstellung Wohnfl. bzw. Bedarf			13.604 m ²	7.338 m ²	14.353 m ²	3.757 m ²	4.096 m ²		(81.000 + 15.000 = 96.000 m ² in 13 Jahren) = 7.384 m ² /a

¹⁾ Wohnungs- und Gebäudezählung in Sachsen

Tabelle 1: Entwicklung der Wohnbauflächen in Coswig (Quelle: Flächennutzungsplanentwurf 30.09.2004)

Erläuterungen:

Das Anwachsen des Wohnflächenbedarfes um 96.000 m² bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2015 resultiert zum einen aus dem steigenden Wohnflächenbedarf je Einwohner (von 31,34 m² in 2002 auf 40 m² in 2015) und zum anderen aus dem erforderlichen Ersatz für Wohnflächen, die in den Plattenbauten in den folgenden Jahren noch frei werden aufgrund der Umzugswünsche der derzeitigen Bewohner (geschätzt ca. 250 Wohnungen x 60 m²/ WE = 15.000 m²).

Der Wohnflächenzuwachs um 96.000 m² in 13 Jahren hat bei einer angenommenen EFH- Größe von 130 m²/ WE einen Bedarf von: 96000 m² : 130m²/ WE = ca. 740 EFH zur Folge.

Bis 2015 sollen von ca. 740 WE in Baulücken nach § 34 BauGB 374 WE und in Bebauungsplangebieten 366 WE realisiert werden.

Von diesen 366 WE befinden sich gemäß laufenden bzw. abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren 135 WE in MFH und 231 in EFH.

Bei einem Bedarf von

ca. 231 EFH x 500 m²/ Baugrundstück ergibt sich = ca. 11,50 ha Nettowohnbauland.
11,50 ha + 30 % Nebenflächen = ca. 14,95 ha Bruttowohnbauland

Mit der im Flächennutzungsplan Stand Sept. 04 ausgewiesenen Erweiterung der Bruttowohnbauflächen von 13,45 ha ist der Bedarf bis 2015 gedeckt.

Unter der Annahme eines Ansteigens der durchschnittlichen Wohnfläche/ EW auf ca. 40 m² bei 20.000 EW im Jahr 2015 ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 81.000 m². Hinzu kommt ein geschätzter Ersatzbedarf für Wohnungen in Plattenbauten, die aufgrund des Umzugswunsches der derzeitigen Mieter in den nächsten Jahren zusätzlich zum bereits jetzt bestehenden Leerstand von 549 WE noch leer gezogen werden, in einem Umfang von ca. 15.000 m²,

insgesamt also ca. 96.000 m².

Unter der Annahme, dass im Angebotsspektrum der Wohnformen von Coswig überwiegend Eigenheime fehlen, entspricht dies ca. 740 EFH mit einer Wohnfläche von ca. 130 m². Davon können nach den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs ca. 50 % (374 WE) in Baulücken realisiert werden, so dass in Bebauungsplangebieten Flächen für ca. 366 WE bis zum Jahr 2015 bzw. ca. 33 WE/ Jahr benötigt werden.

1.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die Stadt Coswig erarbeitet derzeit ihren Flächennutzungsplan. Der Entwurf wurde im Verlauf der Planung mehrfach öffentlich ausgelegt und in Folge der vorgetragenen Stellungnahmen weiterentwickelt. Nach der öffentlichen Auslegung im Herbst 2003 erfolgt zeitgleich zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine weitere Überarbeitung insbesondere zur Berücksichtigung der raumordnerischen Belange. Dabei werden die Neuausweisungen der Wohnbauflächen in Anpassung an die aktualisierte Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognose auf eine Gesamtgröße von ca. 19,85 ha in der vorangegangenen Fassung auf 13,45 ha reduziert. Die Neuausweisung von Bauflächen beschränkt sich damit zum großen Teil auf die Bauflächen, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen oder Planverfahren eingeleitet ist.

Nach derzeitigem Planungsstand umfassen die rechtskräftigen Planungen Flächen für ca. 141 WE und die Planungen mit Planreife nach § 33 BauGB 100 WE. Allerdings bestehen für diese 241 WE z.T. erhebliche Realisierungshindernisse. In weiteren laufenden Planverfahren (einschl. vorliegender B-Plan) werden weitere 74 WE vorbereitet.

	Gebietsbezeichnung	Bruttofläche (ha)	WE gepl.	Planungsstand	sofort umsetzbar	z.Zt.nicht umsetzbar
W 1	Am Langen Graben, Neusörnwitz	2,2	25	Satzungsbeschl., Planreife n. § 33 BauGB	25 WE	
M 1	Köhlerstraße, Neusörnwitz	0,56	3	keine Planung erford.		
W 4	An der Börse, Coswig	1,6	75, davon 60 in MFH	Satzungsbeschl., Planreife n. § 33 BauGB		75 WE
W 6	Grenzstraße/ Planeta Werk 4, Coswig	1,1	30	derzeit keine Planung		
M 2	Am Güterbahnhof, Planeta Werk 4, Coswig	0,32	4	derzeit keine Planung		
W 7	Salzstraße, Neucoswig	0,5	10	derzeit keine Planung		
W 8	Am Talkenberger Hof, Coswig	5,17 ²	60	Entwurf/ öff. Auslegung		
W9	Am Urnenfeld, Kötitz	1,7	29	rechtskräftig		29 WE
Bestand	Hauptstraße/ Zentrum	-	75 in MFH	rechtskräftig		75 WE
Bestand	Nörtl. Hauptstraße	-	14	Vorentwurf/ BBT		
Bestand	Weinböhlauer Straße (Rest)	-	32	rechtskräftig	32 WE	
Bestand	Forststraße (Rest)	-	5	rechtskräftig	5 WE	
W	nörtl. Hohensteinstraße	0,34	4	keine Planungerforderl.		
Summe		13,45	366 davon in Planverfahr.: 315 davon mit Planreife: 241		62	179

Tabelle 2: neue Wohn- und gemischte Bauflächen lt. Flächennutzungsplanentwurf 30.09.2004

² ohne private Grünflächen im Plangeltungsbereich

Das Flächennutzungsplanverfahren soll mit einer neuerlichen Auslegung im Herbst 2004 und der anschließenden Abwägung abgeschlossen werden.

Dem Flächennutzungsplanentwurf liegen folgende grundsätzliche Zielstellungen für die weitere Entwicklung des Stadtgebietes zugrunde:

- Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Bereitstellung eines differenzierten Angebots an preiswertem und hochwertigem Wohnbauland,
- Minimierung des Erschließungsaufwandes,
- funktionelle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur, vor allem im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen und des ÖPNV,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung - Entwicklung teilerschlossener innerstädtischer Bauflächen und ehemals gewerblich genutzter Flächen vor Neuerschließung,
- Wahrung landschaftlicher Reize.

Das Plangebiet 'Am Talkenberger Hof' ist bereits seit den ersten Überlegungen zum Flächennutzungsplan als neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Die den Planbereich umgebenden Straßen sind zum Plangebiet hin mit Wohnhäusern bebaut, so dass sich die geplante Nutzung in die Umgebung gut einfügt. Zudem folgt die Wohnbauflächenausweisung auf der hier vorhandene Gewerbe- und Gärtnereibrache den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung (Wiedernutzung von Altstandorten, Innenentwicklung vor Aussenentwicklung).

Im gesamten bisherigen Planverfahren zum Flächennutzungsplan wurden flächenkonkrete Bedenken oder Anregungen zu der Flächenausweisung nicht vorgetragen, so dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan als gesichert angesehen werden kann.

Parallel zu der Flächennutzungsplanung wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan herangezogen wurde. In der Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan ist das Plangebiet als Gewerbe- bzw. Gärtnereibrache dargestellt.

Aufgrund der Hanglage unterhalb des Friedewaldes ist die momentane Freifläche für die Kaltluftströmung in die Tallagen von Bedeutung. Nach der Klimakarte von Tanner (1968) erfolgt der Kaltluftabfluss aber insbesondere über die westlich angrenzende Fläche des Lindenhofes.

Es wird empfohlen, die Bebauung des Geländes so zu strukturieren, dass ein Kaltluftabfluss weiterhin möglich ist. Darüber hinaus sollte zum klimaökologischen Ausgleich eine maximale Begrünung angestrebt werden. Diesem Planungsziel wird der Bebauungsplan durch eine lockere, stark durchgrünte Einzelhausbebauung mit geringem Überbauungsgrad der Gesamtfläche gerecht.

Die Renaturierung des Rietzschkebaches ist im Flächennutzungsplan als Ausgleichsmaßnahme dargestellt.

1.5 Planungserfordernis und Planungsziele

Entsprechend den o.a. Zielen des Flächennutzungsplanes soll durch die Bereitstellung eines differenzierten Angebots an Wohnbauland für verschiedene Ansprüche die Einwohnerzahl in Coswig stabilisiert werden. Aufgrund des überproportional hohen Anteils an Geschosswohnungen im Plattenbau müssen deshalb vorrangig Eigenheimstandorte unterschiedlicher Qualität entwi-

ckelt werden. Dabei hat die Nutzung und (Wieder-)Eingliederung von brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen und damit die innere Verdichtung des Stadtkörpers eindeutigen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft.

Die Stadt Coswig trägt diesen Überlegungen durch die Ausweisung von verschiedenen Baugebieten Rechnung, die die Baumöglichkeiten im Bestand ergänzen.

In rechtskräftigen Bebauungsplänen sind für den oben dargestellten Bedarf von ca. 366 WE bis zum Jahr 2015 bereits Flächen für 141 Wohnungen gesichert. In weiteren Planaufstellungsverfahren, die bereits die Planreife nach § 33 BauGB erreicht haben, sind Flächen für insgesamt weitere 100 WE vorgesehen. Allerdings können aus verschiedenen Gründen nicht alle theoretisch möglichen WE kurzfristig umgesetzt werden:

Bedarf/ F-Plan 2004- 2015	Bebauungsplan	sofort umsetzbar p = priv. Flächen s = städt. Flächen	z.Z. nicht umsetzbar		in Baulücken nach § 34 BauGB
	B-Plan 23 'Am Urnenfeld'		p: 29 Grundstücke	kein Erschließungsvertrag, der potentielle Erschließungsträger hat noch nicht alle Grundstücke in seiner Verfügung	
	B-Plan 25 'An der Börse' (Planreife gem. § 33 BauGB)		p: 15 Grundstücke + 60 WE inMFH	für MFH z.Z. kein Investitionsinteresse, für Eigenheimflächen wäre gesetzliche oder freiwillige Umlegung erforderlich,	
	B-Plan 29 'Weinböhlaer Straße'	p: 18 Grundstücke s: 14 Grundstücke			
	B-Plan 41 'Forststraße'	p: 5 Grundstücke			
	B-Plan 42 'Am Langen Graben' (Planreife gem. § 33 BauGB)	p: 25 Grundstücke			
	B-Plan 43 'Hauptstraße/ Zentrum'		75 WE in MFH	für MHF z.Z. kein Investitionsinteresse	
ges. 740 WE	Summe in B-Plänen: 366 WE, davon 241 WE mit Planreife	62 Grundstücke	44 Grundstücke 135 WE in MFH		geschätzt: ca. 34 EFH/a insges. ca. 374 WE

Tabelle 3: verfügbare Baumöglichkeiten, Stand Aug. 2004

Weitere ca. 14 WE sollen im Bebauungsplan Nr. 51 'Nördliche Hauptstraße' gesichert werden, dessen Planverfahren jedoch erst am Anfang steht. Die Planung hier wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des ansonsten an dieser Stelle auch nach § 34 BauGB bebaubaren Gebietes im unmittelbaren Stadtzentrum von Coswig aufgestellt, d.h. diese Flächen sind dem Anteil der nach § 34 BauGB möglichen Lückenbebauung zuzurechnen.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass z.Z. von den in den rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Planungen rechnerisch möglichen ca. 241 Wohneinheiten aufgrund der dargestellten Situation die Realisierung der ca. 135 Geschosswohnungen kurzfristig nicht zu erwarten ist. Die 29 Bauplätze 'Am Urnenfeld' stehen wegen der fehlenden Erschließung und die 15 Eigenheimflächen 'An der Börse' aufgrund der noch erforderlichen Grundstücksordnung ebenfalls absehbar nicht zur Verfügung. Damit verbleiben ca. 62 Bauplätze, die derzeit real und

kurzfristig bebaut werden können. Bei einem angenommenen Bedarf in dieser Kategorie von ca. 33 Bauplätzen/ Jahr ist damit die Versorgung für nicht ganz zwei Jahre gesichert. In Anbetracht der Verfahrensdauer leitet sich daraus die Notwendigkeit ab, weitere Baugebiete vorzubereiten, um kontinuierlich eine ausreichende Menge von Bauplätzen bereit stellen zu können. Aus diesem Grund soll nunmehr das bereits 1994 begonnene Planverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 'Am Talkenberger Hof' weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden. Hinzu kommt die Zielstellung, ein differenziertes Flächenangebot zu entwickeln, das unterschiedlichen Ansprüchen und Wohnvorstellungen Rechnung trägt. Im Kanon der beschriebenen Baugebiete übernimmt die Fläche am Talkenberger Hof die Aufgabe, in bevorzugter Südhanglage und mit großzügigen Baugrundstücken den gehobenen Bedarf zu befriedigen, während das Baugebiet 'Am langen Graben' beispielsweise das Segment der preiswerten Bauflächen und der B-Plan an der nördlichen Hauptstraße die Nachfrage nach individuellen innerstädtischen Eigenheimgrundstücken abdecken wird.

Ein weiteres Planungserfordernis für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergibt sich aus der Umsetzung des Abwasserkonzeptes der Stadt Coswig. Nachdem die in der ersten Hälfte der 90er Jahre vorgesehene Planung zum Bau einer Ostumgehung, in der auch die technische Infrastruktur zur Erschließung des Coswiger Nordens gebündelt werden sollte, aus Kostengründen aufgegeben wurde, wurden für den als Ostsammler bezeichneten Hauptabwassersammler verschiedene Varianten untersucht. Im Ergebnis ist die Verlegung durch das geplante Baugebiet die technisch und wirtschaftlich günstigste Variante. Im Vergleich zu einer Trasse über die Steinstraße können durch geringere Tiefenlage der Leitung ca. 185.000 € eingespart werden. Eine weitere Kostenreduzierung von ca. 65.000 € ergibt sich als Synergieeffekt aus der gleichzeitigen Erschließung des Baugebiets und die damit verbundene Kostenbeteiligung des Erschließungsträgers.

Die vorgesehene Baufläche 'Am Talkenberger Hof' befindet sich auf Neucoswiger Flur im Osten der Stadt zwischen Spitzgrundweg und Steinstraße bzw. Neucoswiger Straße und Am Talkenberger Hof und grenzt unmittelbar an die Nachbargemeinde Radebeul.

Sie wurde früher intensiv durch einen Gartenbaubetrieb genutzt und ist im Süden mit Hallen eines ehemaligen Baumarktes bebaut. Planungsziel der Stadt ist, den Altstandort durch Abbruch der noch verbliebenen Gebäude und Entsiegelung der großflächig betonierten Freiflächen zu sanieren und zu einem attraktiven Wohngebiet für Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Grundstücken bei möglichst geringem Erschließungsaufwand zu entwickeln. Die Lage am Stadtrand mit landschaftlich reizvoller Umgebung, an einem Südhang mit Blickbeziehungen und in Zusammenhang mit einer relativ guten Erreichbarkeit, bietet dafür sehr gute Voraussetzungen.

Das geplante Wohngebiet gliedert sich harmonisch in die Landschaft ein und ergänzt die vorhandene Gebietsstruktur, eine lockere Siedlungshausbebauung am Fuße der Weinberge. Durch die Ausweisung großer Grundstücke beabsichtigt die Stadt Coswig, eine geringe Bebauungsdichte sowie einen niedrigen Versiegelungsgrad zu sichern. Mit geeigneten Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen ist der Kaltluftabfluss, soweit er im Plangebiet erfolgt, weiterhin möglich. Darüber hinaus spielt aufgrund der Hanglage des Plangebietes die Fernwirkung (Dachlandschaft) eine wesentliche Rolle.

Es entstehen ca. 60 Baugrundstücke, die durch die kommunale Wohnungsgesellschaft erschlossen und entwickelt werden sollen. Der erforderliche Grunderwerb wurde bereits zu großen Teilen getätigt. Unter Berücksichtigung des geplanten Hauptabwassersammlers im Verlauf der Planstraße ist eine Aufteilung des Gebietes in zwei Erschließungsabschnitte nicht sinnvoll. Die Vermarktung soll allerdings soweit möglich in Bauabschnitten erfolgen.

2. RECHTSLAGE / PLANVERFAHREN

Am 14.12.1994 hat der Stadtrat Coswig den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den seinerzeit ca. 6,6 ha großen Wohnbaustandort gefaßt.

Mit Beschluss 96-15/91 vom 20.03.1991 war dieser Standort bereits zur Eignung als Wohnbauland geprüft und als geeignet bewertet worden.

Der Entwurf zur Auslegung wurde durch das Planungsbüro WEIDLEPLAN CONSULTING GMBH, Niederlassung Dresden, erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.10. bis zum 27.10.1995. Da zu diesem Zeitpunkt allerdings eine Sicherung der Erschließung, insbesondere des Abwassers, noch nicht möglich war, ruhte das Planverfahren anschließend.

Darüber hinaus hatten sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und mittlerweile bereits bebauter Grundstücke Änderungen in den Festsetzungen und der Abgrenzung des Geltungsbereiches erforderlich gemacht.

Mit der Variantenuntersuchung zum Bau des sog. Ostsammlers kann die Erschließung für das Gelände nunmehr absehbar gesichert werden. Das Planverfahren wurde deshalb mit den erforderlichen Änderungen des Bebauungsplans ab 2004 weitergeführt. Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am 28.04.2004 erfolgte eine neuerliche öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 28.05.2004 bis zum 02.07.2004. Im Ergebnis der vorgetragenen Stellungnahmen der Fachbehörden, aber auch der Bürger wurde eine nochmalige Überarbeitung des Planentwurfs erforderlich. Neben einer Reduzierung des Geltungsbereichs zur Wahrung privater, nachbarlicher Belange waren dabei vor allem die Belange der Raumordnung, der Erschließung und des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund des neuen Landesentwicklungsplans 2003 wurde darüber hinaus im Vorfeld des weiteren Planverfahrens eine Abstimmung mit der Landeshauptstadt Dresden vorgenommen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde am 15.12.2004 vom Stadtrat gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB bestimmt. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Stand: 15.11.2004) erfolgte in der Zeit vom 03.01.2005 bis 04.02.2005.

In seiner Sitzung am hat der Stadtrat die während des Planverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Dritten geprüft und die Abwägung vorgenommen. In gleicher Sitzung wurde der vorliegende Bebauungsplan 'Am Talkenberger Hof' zur Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

(wird ergänzt)

3. PLANGEBIET

3.1 Lage in der Stadt

Das auf Neucoswiger Flur gelegene Plangebiet bildet einen Teil des nordöstlichen Ortsrandes der Stadt Coswig. Es befindet sich in der Region nördlich der Berliner Eisenbahnlinie, einem Bereich der Stadt Coswig, der nach den zwanziger und dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts mit lockerer Siedlungshausbebauung bis an den Rand des Friedewaldes bebaut wurde.

Die Gemarkungsgrenze zwischen den Städten Radebeul und Coswig ist in diesem Bereich nicht erlebbar. Von beiden Städten ist das Stadtgebiet bis zur jeweiligen Gemeindegrenze für Wohnbebauung genutzt. Nördlich an das Gebiet angrenzend bilden Weinberge den Übergang zum Friedewald, der freien Landschaft.

Trotz der Lage am nordöstlichen Ortsrand von Coswig ist das Zentrum der Stadt Coswig und damit alle wichtigen Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung vom Plangebiet aus gut erreichbar. Es befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung (Luftlinie) von der Gebietsmitte.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf Neucoswiger Flur und ist südlich des Talkenberger Hofes gelegen. Es grenzt direkt an die Gemarkungsgrenze der Stadt Radebeul und wird begrenzt:

- im Süden von der Neucoswiger Straße,
- im Süd-Westen bzw. Westen von den rückwärtigen Grenzen der Wohn- und Gartengrundstücke entlang der Neucoswiger und Steinstraße, an die wiederum die Heilstätte Lindenhof angrenzt,
- im Norden von der Straße Am Talkenberger Hof sowie einem Weinberg,
- im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke am Spitzgrundweg bzw. im Südosten vom Spitzgrundweg selbst bzw. der Gemarkungsgrenze zur Stadt Radebeul.

Die Fläche des Plangebietes wurde nach den Auslegungen 1995 und 2004 stark reduziert und beträgt nunmehr 5,59 ha.

Es umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neucoswig: 39, 39a, 40/4, 40/5, 41, 41c, 41/2, 41/4, 41/7, 41/9, 42, 42d, 51/1 sowie Teile von 49/6 und 52/1.

3.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet liegt im Bereich der sogenannten Elbtal-Mittelterrasse (Heidesand-Terrasse), die durch einen allmählichen bis deutlichen Übergang von den Ausläufern des Westlausitzer Hügel- und Berglandes mit seiner Plateau-Randzertalung zur Elbtal-Niederung gekennzeichnet ist.

Das Gelände fällt im Planungsbereich zwischen den Höhenkoordinaten 146,0 und 119,0 m üNN in südwestlicher Richtung um ca. 4,5 % ab.

Tertiäre Schollenbewegungen bildeten die Friedewald-Hochfläche, bewirkten aber auch, dass oberhalb vom Talkenberger Hof am Rand der Lausitzer Überschiebung geologisch älterer Syenit

die zwischenzeitlichen Sedimentgesteine überlagerte. Die Böden der bis zu 30 m mächtigen Heidesand-Terrasse sind sickerwasserbeeinflusste Sand-Ranker und Sand-Braunpodsole.

Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Baugrundgutachten³ erarbeitet. Der Bodenaufbau im Plangebiet besteht demnach aus fein- bis mittelkörnigen Terrassensanden und einer ca. 20 cm Schicht Mutterboden. Der Grundwasserstand ist bei mehr als 10 m unter Terrain einzuschätzen.

Das Vorhabensareal ist nach Angaben des Landesamtes für Archäologie Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Aus diesem Grund wurden im Vorfeld der weiteren Planung und Realisierung des Planes im Sommer 2004 durch das Landesamt vorbereitende Grabungen im Plangeltungsbereich durchgeführt. Mit dieser Prospektion sind die archäologischen Belange im Plangebiet erfüllt (vgl. Schreiben v. 02.07.2004, AZ II-2554.10-16/6091/2004). Auf die Regelungen des Sächs. Denkmalschutzgesetzes (Meldepflicht für Bodenfunde) wird im Bebauungsplan gesondert hingewiesen.

3.4 Vorhandene Nutzungen

Der Bereich zwischen Neucoswiger Straße und Rietzschkebach wurde vormalig durch einen Baumarkt sowie eine Gefrierkosthandelseinrichtung genutzt. Die brachgefallene Fläche ist mit Hallen überbaut und weitestgehend versiegelt. Im Norden des ehem. Baumarktes sind auf einer künstlich geschütteten Terrasse Bungalows errichtet worden.

Auf der zentralen fast völlig gehölzlosen Fläche, die sich nördlich anschließt und den überwiegenden Teil des Planungsgebietes darstellt, wurde bis ca. 1990 Gartenbau in Gewächshäusern betrieben. Die Fläche ist von der ehemaligen Bebauung beräumt und liegt momentan brach. Im östlichen Randbereich des Plangebietes zum Spitzgrundweg hin sind mehrere große Gartenflächen von der angrenzenden Wohnbebauung in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Freiraum

Die Gärtnereibrache weist nach Einschätzung des Grünordnungsplanes⁴ eine fortgeschrittene Sukzession (Verkrautung mit vorwiegend ein- und zweijährigen Kräutern sowie Stauden und Gräsern) auf. Der gegenwärtige Biotopwert ist als mittelwertig anzusehen.

In den östlichen Randbereichen des Plangebietes sind in Verbindung mit der angrenzenden, z.T. einbezogenen lockeren Bebauung noch vielfältige Kleinstrukturen, wie Obstbaumgruppen (keine Streuobstwiesen im Sinn von § 26 SächsNatSchG), einzelne Nußbäume, Hecken, Mauern, und Gartenflächen erhalten.

Die Ufergehölze am Rietzschkebach sind hauptsächlich Obstbäume, aber auch einzelne Laubbäume. Dem Fließgewässer einschließlich der Ufervegetation ist ein hoher bis mittlerer Biotopwert zuzuordnen. Wegen des sandigen Untergrundes versickert ein Großteil des Wassers, so dass der Bach selten Wasser führt. Nach den Ergebnissen einer hydraulischen Berechnung⁵ liegt

³ Ing.-büro für Baugrundbohrungen und -untersuchungen Kaiser (2001): Geotechnische Erkundung und Bewertung des Versickerungsvermögens für das Bauvorhaben B-Gebiet 'Talkenberger Hof', 01640 Coswig; Peickwitz Schulz UmweltPlanung Glashütte (2004): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Am Talkenberger Hof'
⁴ ÖkoProjekt ElbeRaum GmbH (2005) Hydraulische Leistungsfähigkeit der Rietzschke in Coswig, B-Plangebiet 'Am Talkenberger Hof'
⁵

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Rietzschke momentan unterhalb HQ 100, allerdings kommt es derzeit im Planungsgebiet nicht zu Überschwemmungen, da oberstrom gelegene Abschnitte ebenfalls nur über eine zu geringe Abflußkapazität verfügen und es deshalb in diesen Bereichen zu Überschwemmungen kommt. Das Wasser gelangt aufgrund der Geländesituation dann nicht in den Bachlauf und somit auch nicht auf das Coswiger Plangebiet zurück. Nach einer geplanten Beseitigung der Engstellen im Oberlauf der Rietzschke ist deshalb im Plangebiet mit dem Auftreten höherer Wassermengen zu rechnen.

Der vom Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie Radebeul, Abt. Natur- und Landschaftsschutz erstellte Entwurf der Biotopkartierung (1. Durchgang von 1991 - 1993) weist für das Plangebiet keine geschützten Biotope aus.

Faunistische Erhebungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist das Vorkommen hügelbauender Ameisen bekannt. Es ist außerdem das Vorkommen siedlungsrandtypischer Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger die Lebensräume in der ruralen Fläche und den extensiv genutzten Gärten finden, zu erwarten.

3.5 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist im wesentlichen von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern mit großen Gärten umgeben. Im Süden verläuft die Neucoswiger Straße, die ins Stadtzentrum führt. Daran grenzen Freiflächen sowie ein Sportplatz an. An der Steinstraße im Westen liegt das stark durchgrünte Gelände des Fachkrankenhauses Coswig (Zentrum für Pneumologie und Thoraxchirurgie).

Östlich verläuft an der Stadtgrenze zu Radebeul der Spitzgrundweg, der allerdings nicht als Straße ausgebaut ist. Im Norden des Gebietes befinden sich die für den Elbraum typischen Weinberge sowie anschließend ein ausgedehntes Waldgebiet - der Friedewald.

3.6 Vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur

Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Neucoswiger Straße im Süden, ein Weg im Osten, der als ‚Spitzgrundweg‘ weiter in Radebeuler Flur verläuft, sowie die Straße Am Talkenberger Hof im Norden. Die Straße Am Talkenberger Hof sowie der Weg sind derzeit nicht befestigt und wenig befahren. Der Spitzgrundweg, der auf der Gemarkungsgrenze der Stadt Coswig und Radebeul verläuft, soll auf Coswiger Flur demnächst öffentlich gewidmet und ausgebaut werden, so dass die Erschließung für die hier anliegenden Grundstücke gesichert werden kann. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes plant der Eigenbetrieb der Stadt Coswig die abwasser- und trinkwasserseitige Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung über diesen Weg.

Über die Neucoswiger Straße ist die verkehrliche Anbindung des Gebietes in Richtung Stadtzentrum sowie weiterführend nach Moritzburg, Dresden und Meißen gegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine gesondert ausgewiesenen Fuß- und Radwege überregionaler Bedeutung. Im Verkehrskonzept der Stadt Coswig ist vorgesehen, das Plangebiet zukünftig an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt anzubinden, welches entlang der Neucoswiger Straße, Steinstraße, Spitzgrundweg und Am Talkenberger Hof verlaufen soll.

Das geplante Wohngebiet kann durch die Ringverkehre der VGA-Linien 400 Dippelsdorf – Ra-

debeul/West – Coswig – Radebeul/West – Dipplesdorf und 401 Meißen – Coswig – Meißen erschlossen werden. Über den Bahnhof Coswig besteht darüber hinaus eine gute Anbindung an das gesamte ÖPNV-Netz der Stadt Coswig (S-Bahn-Anschluss Richtung Meißen, Schöna, Dresden, Straßenbahnanschluß Richtung Dresden, Buslinien des Überlandverkehrs) sowie eine Busverbindung zum Stadtzentrum von Coswig. Die vorhandenen Bushaltestellen sind vom Plangebiet aus gut fußläufig erreichbar. Des weiteren ist zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des neuen Wohngebietes die Einrichtung von neuen Haltestellen in der Steinstraße etwa in der Höhe der Zufahrtsstraße geplant.

Versorgungseinrichtungen sowie eine Grundschule befinden sich in der Nähe des Plangebietes und sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

4. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Coswig sieht den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche zur Nachverdichtung der umgebenden Wohnbebauung vor.

Die Bauflächen des Plangeltungsbereiches werden demzufolge als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des in der Regel großen Platzbedarfs für derartige Einrichtungen und zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters.

Der Entwurf greift vorhandene Qualitäten des Gebiets auf und gibt ihnen stärkere Bedeutung. Die Südhanglage als vorrangige Qualität prägt das Gebiet am stärksten.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit ca. 60 Wohneinheiten in Einzel- und/ oder Doppelhäusern im Süden und Einzelhäusern im gesamten Bereich nördlich des Rietzschkebaches vor.

Für WA 1 direkt an der Neucoswiger Straße wird offene Bauweise festgesetzt, um hier größtmögliche Flexibilität zu wahren. Für die übrigen Gebiete (WA 2 - WA 8) ist abweichende Bauweise festgesetzt, damit trotz relativ großzügiger Baufelder die festgesetzte Gebäudelänge auf 12 m für Einzel- bzw. 16 m für Einzelhäuser und Doppelhäuser begrenzt werden kann. Dadurch sollen zur Sicherung des Kaltluftabflusses am Hang lange Gebäuderiegel vermieden werden. Zusätzlich wird durch die Festsetzung der Baugrenzen die Bildung von Häusergruppen bzw. die Freihaltung von Abflussbahnen unterstützt. Der seitliche Grenzabstand nach Sächsischer Bauordnung ist von den Regelungen unbenommen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung in der Umgebung werden im für den südlichen Teilbereich (WA 1 und 2) sowie für die Bebauung an der Hapterschließungsstraße (WA 3, 7 und 8) max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich zur Geschossigkeit wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um trotz der möglichen ein- oder zweigeschossigen Bauweise im überwiegenden Teil des Plangebietes ein relativ einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Gestaltungsspielräume, die durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der zulässigen Dachneigung gegeben sind,

werden durch die Festsetzung von max. zulässigen Traufhöhen in Zusammenhang mit einem Spielraum festgesetzter Dachneigungen begrenzt.

Dadurch wird gesichert, dass bis auf die Bebauung an der Neucoswiger Straße (WA 1) das zulässige zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht wird und somit ein- und zweigeschossige Häuser nur einen geringen Unterschied in Trauf- und Firsthöhe aufweisen. In WA 1 sind in Anlehnung an die typische Bebauung an der Neucoswiger Straße größere Traufhöhen zulässig. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) festgesetzt. Zusätzlich wird ein Sockel von max. 0,6 m über dem mittleren Geländeniveau zugelassen, um in der Hanglage das 'Eingraben' der Häuser zu minimieren. Diese Festsetzungen sind anhand von Skizzen im Anhang erläutert.

An den rückwärtig gelegenen Stichstraßen und -wegen, die von einer hofbildenden Bebauung umschlossen werden, wird nur ein Vollgeschoss bei geringeren max. Traufhöhen zugelassen. Hier sind zusätzlich zu den im gesamten Baugebiet zulässigen Satteldächern auch Walmdächer zugelassen (vgl. Kap. 5.10). Die getroffenen Regelungen bewirken, dass auch im Nebeneinander unterschiedlicher Dachformen die wesentlichen Fassadenproportionen relativ gleich in Erscheinung treten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 begrenzt, um eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung zu gewährleisten. Eine Ausnahme bildet wiederum die Bebauung an der Neucoswiger Straße, wo eine GRZ von 0,4 zulässig ist, um die Grundstücke entsprechend der Umgebungsbebauung nutzen zu können. Durch die Lage an der Hauptstraße ist hier auch der Freiraumbezug geringer.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch notwendige Garagen und Carports wird aufgrund der großzügigen Grundstücke in WA 2 - 8 auf max. 0,35 begrenzt. Diese Regelung trägt zur Minimierung der Versiegelung des Baugebietes bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Um ausreichende Flexibilität, aber auch eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, werden die Baufelder soweit möglich für mehrere Grundstücke zusammen, aber mit einer geringen Tiefe festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen außerdem die Freihaltung von Luftabflussbahnen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um in den rückwärtigen Grundstücken durchgehende Gartenflächen und auch durchgängige Luftabflussmöglichkeiten zu sichern. Da in vielen Haushalten heute jedoch zwei Fahrzeuge vorhanden sind bzw. in den Wohngebäuden auch eine Einliegerwohnung (s.u.) zulässig ist, wird für die WA 3 und 8 mit einer Ausnahmeregelung die Errichtung einer Zweitgarage oder eines Zweitcarports auf einer Fläche von max. 20 m² außerhalb der Baugrenzen, aber zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze ermöglicht. Diese Regelung soll insbesondere für die Eckgrundstücke unbeabsichtigte Härten vermeiden, die ansonsten aufgrund der Parzellierung bzw. des Zuschnitts der Baugrenzen hier entstehen könnten. In den übrigen Baufeldern sind die Baugrenzen so angelegt, dass bei entsprechender Gestaltung auch Doppelgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können. Darüber hinaus ermöglicht das hängige Gelände u.U. auch die Integration der Garagen in die Kellergeschosse der Gebäude, so daß in diesem Fall die Baugrenzen nicht überschritten werden muß.

Im Interesse der großzügigen Gartenflächen und Kaltluftabflussmöglichkeiten werden zudem die Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen eingeschränkt. Gartengeräte- und Gewächshäuser sind je Baugrundstück nur bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² zulässig.

Im Bereich des verlängerten Spitzgrundweges bzw. innerhalb des WA 4 befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume in unmittelbarer Nähe zu den festgesetzten Baugrenzen. Die Bäume sollen aufgrund ihrer Größe und Wertigkeit unbedingt erhalten werden und müssen demzufolge bei der konkreten Objektplanung entsprechend berücksichtigt werden. Falls dies in begründeten Einzelfällen nicht möglich sein sollte, müssen gem. § 9 (3) SächsNatSchG Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten einschl. Einliegerwohnung zulässig, um den Charakter einer Eigenheimsiedlung zu wahren. Eine Ausnahme bildet dabei wieder WA 1, hier sind aufgrund der Lage an der Straße und des geringen Freiraumbezuges auch Mehrfamilienhäuser in den festgesetzten Kubaturen denkbar.

Durch die Anordnung einer hangabwärtsführenden Haupterschließungsstraße mit strassenbegleitender Bebauung und der Anordnung der Bebauung an den Stichstrassen zu einem Hof entstehen breite Korridore durch die die Kaltluft hangabwärts geführt wird. Die lockere Einfamilienhausbebauung in Form von vorwiegend Einzelhäusern auf großen Grundstücken mit begrenzter Gebäudelänge gewähren auch weiterhin die Frischluftzufuhr der Stadt Coswig.

4.2 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße von der Neucoswiger Straße aus und bindet im nördlichen Drittel in die Steinstraße ein. Der Verlauf der Straße folgt dem des bestehenden Trampelpfades. Durch diese Straßenführung wird zusätzliches Verkehrsaufkommen am Talkenberger Hof und dem Übergang in die freie Landschaft vermieden. Südlich des Bachlaufes erfolgt ein Ringschluss zum Spitzgrundweg, da hier für eine Sackgassenerschließung zu viele Grundstücke anliegen.

Von der Haupterschließungsstraße aus werden die hinterliegenden Grundstücke im östlichen und nördlichen Planbereich über Stichstraßen erschlossen, die in kleinen Höfen enden. Dadurch kann der Erschließungsaufwand minimiert werden. Da die Stichwege mit Ausnahme des nördlichen Hofes nur 3 bzw. 4 Grundstücke erschließen, sollen sie nicht als öffentliche Straßen, sondern als Privatwege angelegt werden. Die Flächen werden daher mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger belegt. Angesichts der nur geringen Erschließungsfunktion sollen diese Wege nur für Pkw und Rettungsfahrzeuge dimensioniert werden. Für die Müllabfuhr sollen im Bereich der Einmündung der Stichwege in die Planstraße geeignete Abstellplätze ausgewiesen werden, wohin die Anlieger an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter und Wertstoffsäcke bringen.

Die Haupterschließungsstraße wird 9,25 m breit festgesetzt, um einen einseitigen Parkstreifen mit Bäumen und einen Gehweg anordnen zu können. Die Stichwege werden entsprechend geringer auf 4,00 m dimensioniert und als Mischverkehrsflächen konzipiert.

Die Querverbindungsstraße südlich des Ritzschkebachs wird als 6,00 m breite Mischverkehrsfläche ausgebildet, die durch einzelne Bäume zониert wird.

Der Spitzgrundweg soll auf Cowiger Flur nach Süden verlängert werden und zwischen Rietzschkebach und Neucoswiger Straße als neuzubauende verkehrsberuhigte Ausfahrt mit Lage an der Gemeindegrenze zu Radebeul hergestellt werden. Der Weg selbst soll auf ca. 5 m Breite ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Damit wird die Verkehrserschließung der hier unmittelbar anliegenden Grundstücke weiterhin gewährleistet. Die Straßenquerschnitte sind als Gestaltungsvorschläge in der Anlage der Begründung enthalten.

4.3 Ruhender Verkehr

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind nur einseitig an der Haupteerschließungsstraße vorgesehen. Dieser Parkstreifen wird durch Bäume gegliedert und von den jeweiligen Zufahrten unterbrochen.

Alle privaten Wohngrundstücke müssen die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Grundstückes nachweisen. Vor den Garagen bzw. Carports soll die Zufahrt so ausgebildet werden, dass sie als Stellplatz genutzt werden kann.

4.4 Fuß- und Radwege

Zur Öffnung des Plangebietes nach Osten und zur Verbesserung der Anbindung an die Gemarkung Radebeul werden neue Fußwegeverbindungen geschaffen. Ein Fuß- und Radweg führt von dem Wendeplatz im Norden zur Kreuzung Spitzgrund-/ Steinweg sowie weiter zum Talkenberger Hof. Ein weiterer Fußweg ist in der öffentlichen Grünfläche parallel zum Rietzschkebach geplant. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche ist hier aber nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des neuen Baugebiets wird durch einen Erschließungsträger vorgenommen, der die Einzelheiten der Erschließungsmaßnahme nach den Regeln der Technik planen und im Vorfeld erforderlicher vertraglicher Regelungen (Erschließungsvertrag) mit den Ver- und Entsorgungsträgern abstimmen wird.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann aus dem umliegenden öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Nach Durchführung der geplanten Auswechslung vorhandener Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen kann davon ausgegangen werden, dass es bei der trinkwasserseitigen Versorgung des Plangebietes keine nennenswerten Probleme geben wird. Innerhalb des Planbereichs ist ein Ringschluss von der Neucoswiger zur Steinstraße vorgesehen.

Die Feuerlöschreserve für das Planungsgebiet von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden wird bei der Planung der Trinkwassererschließung berücksichtigt und sichergestellt.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes plant der Eigenbetrieb der Stadt Coswig die Neuverlegung von Trink- und Abwasserleitungen im Spitzgrundweg und den Anschluss der auf Coswiger Flur vorhandenen Wohnbebauung.

Entwässerung

Für den Anschluss des Gebietes an das Entwässerungssystem der Stadt Coswig wird ein Mischwasserkanal von Süden zur Neucoswiger Straße geführt. Von hier aus soll der sog. Ost-

sammler, der Bestandteil des übergeordneten Entwässerungsnetzes der Stadt Coswig ist, in der geplanten Erschließungsstraße bis in die Einmündung der Steinstraße geführt werden. Alternativ ist eine Trasse bis zum nördlichen Wendeplatz und von dort über den Weinberg bis zum Geschwister Scholl-Platz möglich, für die im Plan vorsorglich ein Leitungsrecht zugunsten der Wasser-Abwasser Betriebs-GmbH festgesetzt ist. Eine Entscheidung über die Leitungsführung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Das neue Baugebiet kann direkt an den Hauptsammler angeschlossen werden.

In Abstimmung mit der Stadt Radebeul wird im Spitzgrundweg ein Mischwasserkanal von der Hausnummer 1 bis zum Anschluss an den Kanal zur Erschließung des Baugebietes neugebaut, wodurch eine Verbesserung der Situation für die Anlieger erreicht wird.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wurde ein Versickerungsgutachten erarbeitet.⁶ Im Ergebnis wird die Anlage von Versickerungsmulden empfohlen und festgesetzt, die eine vollständige Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Mit dieser Maßnahme wird der durch die Versiegelung des Baugrundstücks verursachte Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert und an Ort und Stelle ausgeglichen. Die Dimensionierung der Versickerungsmulden wird für das Bemessungsgrundstück mit 550 m² mit ca. 3 % der unbefestigten Grundstücksfläche bei einer Tiefe von ca. 30 cm angegeben. Je 100 m² befestigter Grundstücksfläche wird eine Versickerungsfläche von mind. 5,5 m² festgesetzt. Eine Entleerung des in der Mulde gesammelten Regenwassers bei einem zugrundegelegten fünfjährigen Bemessungsregen muss innerhalb von 12 Stunden gewährleistet sein. Der Anschluss einer Überlaufleitung an den Mischwasserkanal ist möglich; dabei ist die Beitragspflicht für Regenwasserentsorgung zu berücksichtigen.

Gasversorgung

In der Neucoswiger Straße und der Steinstraße sind Gasleitungen vorhanden. Laut Aussage der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH ist eine Versorgung des Standortes 'Talkenberger Hof' mit Erdgas unproblematisch realisierbar.

⁶ Müller, Miklaw, Nickel (2001): Versickerungsgutachten für private Grundstücke im B-Plangebiet 'Am Talkenberger Hof'; Miltitz bei Meißen

Energieversorgung

Aus den Bestandsunterlagen der ESAG geht hervor, dass in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Energieversorgungskabel verlegt sind. Darüber hinaus wird gegebenenfalls die Aufstellung einer Trafostation (4 m x 4 m) notwendig, für die bei Bedarf ein Standort gefunden werden muss.

Telekommunikation

Die das Plangebiet umschließenden Straßen wie Neucoswiger Straße und teilweise Steinstraße und Spitzgrundweg sind fernmeldetechnisch erschlossen, so dass das Plangebiet an diese angeschlossen werden kann.

Abfall/ Wertstoffe

Da die Stichstraßen von der Stadtreinigung nicht befahren werden, müssen die Anwohner die Abfallbehälter an die anzulegenden Sammelpunkte an der Planstraße bringen. Zu diesem Zweck werden im Zuge des Straßenausbaus feste Sammelpunkte angelegt.

Ein Standort für Recyclingcontainer war auszuweisen, da die nächstgelegenen Standplätze weit entfernt sind und mit 150 - 200 Einwohnern im Gebiet zu rechnen sein wird. Er wird an der Haupterschließungsstraße, am Rande der öffentlichen Parkanlage eingeplant und festgesetzt.

4.6 Grünflächen

Durch die Gestaltung einer öffentlichen Grünanlage entlang des Baches und einer Parkanlage mit integriertem Spielplatz für Kinder (6-12 Jahre) soll der Rietzschkebach für die Allgemeinheit erlebbar gestaltet werden. Die Möglichkeit, eine Spielfläche für größere Kinder und Jugendliche auf dem Flurstück 36/1 südlich an des Planungsgebiets anzulegen, wird z.Z.geprüft.

Entlang des Baches wird innerhalb der Grünfläche eine Fußwegverbindung zum Spitzgrundweg und der angrenzenden Stadt Radebeul verlaufen. Für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sowie die Renaturierung des Baches sind qualifizierte Fachplanungen erforderlich.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein bewirtschafteter Weinberg. Dieser wird einschließlich kleiner Gartenflächen als private Grünfläche 'Weinberg' festgesetzt. Eine weitere private Grünfläche wird innerhalb des Plangeltungsbereichs auf dem Flurstück 41/c ausgewiesen, die von den Eigentümern weiterhin als Haus- und Obstgarten bewirtschaftet wird.

Entlang der Ringstrasse südlich des Baches und dessen Verlängerung zum Spitzgrundweg ist eine Grünzäsur in Form eines Gehölzstreifens entlang der Stadtgrenze zu Radebeul geplant.

4.7 Belange von Natur und Landschaft

Aus Sicht von Natur und Landschaft⁷ ist die Überplanung der Brachfläche nicht als problematisch anzusehen, da vorwiegend mittel- bis geringwertige Biotopbestände in Anspruch genommen werden. Die Einbindung des Wohngebietes in die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur ist in Verbindung mit einer intensiven Durchgrünung möglich.

Mit der geplanten Bebauung können in dem Plangebiet von insgesamt ca. 55.900 m² Größe ca. 60 Einfamilienhäuser neu errichtet werden. Eine öffentliche Grünanlage mit 3.210 m² ist im Be-

reich des Rietzschkebaches angeordnet. Darüber hinaus verbleiben eine vorhandene Gartenfläche und ein Weinberg mit zusammen ca. 4.140 m² als private Grünflächen erhalten.

Der Hauptanteil der Gesamtfläche wird mit 41.600 m² den Wohngrundstücken (WA) zugerechnet. Sie dürfen mit einer GRZ von 0,4 an der Neucoswiger Straße und 0,3 im übrigen Gebiet bebaut werden.

Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bodenverlust und die Beeinträchtigung von Bodenpotential und Wasserhaushalt durch die unvermeidliche Bodenversiegelung sowie auf den Landschaftsverbrauch. Darüber hinaus fließt auch Kaltluft über die momentane Freifläche hangabwärts, wenn die Hauptbahnen nach der Klimakarte von Tanner (1968) auch eher im Bereich des angrenzenden Lindenhofes verlaufen.

Positiv wirken sich der Rückbau des Baumarktes und der Gefrierguteinrichtung sowie die damit verbundene erhebliche Entsiegelung des Bodens (Hallenstandorte und betonierte Freilagerflächen) in diesem Bereich aus.

Als Flächen und Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung werden die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken sowie die wasser-durchlässige Befestigung der Stellplätze und Wege festgesetzt. Der Erschließungsaufwand wird durch eine Haupteerschließung und schmale Stichstraßen soweit möglich reduziert. Entlang der Haupteerschließungsstraße werden Bäume gepflanzt, die auf einer Seite in dem öffentlichen Parkstreifen stehen. An der südlichen Ringstraße ist ebenfalls eine einseitige Baumreihe festgesetzt, um den Straßenraum zu fassen und zu zonieren.

Darüber hinaus werden durch die Festsetzung der Baugrenzen hangabwärts gerichtet durchgängige Freiflächen für den Abfluß der Kaltluft gesichert.

Die Aufwertung der Uferbereiche des Rietzschkebaches, der ein Gewässer 2. Ordnung ist, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie muss auf der Grundlage einer Fachplanung erfolgen. Für darüber hinaus geplante Renaturierungsmaßnahmen am Rietschkebach (vgl. Landschaftsplan) ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Nach den Ergebnissen einer vorbereitenden hydraulischen Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Baches⁸ ist zur Sicherung des Hochwasserschutzes für das 100-jährige Hochwasserereignis die Ertüchtigung bzw. Aufweitung des Gewässerprofils vorzusehen. Die Vorplanung weist für den erforderlichen Ausbau keinen zusätzlichen Flächenbedarf über die bachbegleitend festgesetzte öffentliche Grünfläche hinaus aus. Das wasserrechtliche Verfahren zum Gewässerausbau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Rahmen der Erschließungsplanungen für das Baugebiet durchgeführt..

Die Einhaltung des im Innenbereich erforderlichen Gewässerschutzstreifens von ca. 5 m ab der Oberkante der Böschung wird durch die Einhaltung eines entsprechenden Abstandes der festgesetzten Baufelder zu der Grünfläche gewährleistet..

Auf der öffentlichen Grünfläche sind zur Gestaltung zahlreiche Gehölze zu pflanzen. Weiterhin ist auf jedem Grundstück ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die festgesetzten wertvollen

⁷

vgl. Schulz UmweltPlanung: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Am Talkenberger Hof', November 2004

⁸

vgl. ÖkoProjekt ElbeRaum GmbH (2005) Hydraulische Leistungsfähigkeit der Rietzschke, aaO.

Großgehölze sind zu erhalten. Durch diese Anpflanzungsfestsetzungen wird eine Durchgrünung des Gebietes sowie eine Einfügung in die umgebende Bebauung und Landschaft gesichert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß sowohl die Wahl des Wohnbaustandortes als auch die geplante Bebauung aus der Sicht von Natur und Landschaft relativ günstig sind. Es werden keine wertvollen Biotopbestände in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich wurde bis vor einigen Jahren intensiv genutzt, so dass hier noch Vorbelastungen (z.B. Pestizide, Düngemittel) vorhanden sind. Die Einbindung des Wohngebietes in die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur ist in Verbindung mit einer intensiven Durchgrünung des Gebietes möglich. Beeinträchtigungen beziehen sich hauptsächlich auf den Bodenverlust und die Beeinträchtigungen von Bodenpotential und Wasserhaushalt durch die unvermeidliche Bodenversiegelung sowie auf den Landschaftsverbrauch.

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen mindern die Folgen der geplanten Bebauung und tragen dazu bei, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild als landschaftsgerecht neu gestaltet angesehen werden kann.

Die Kompensation der Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen kann nur in Ausnahmefällen durch geeignete Entsiegelungsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan Diese Ersatzmaßnahme wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und vom Regierungspräsidium Dresden, Umweltfachbereich Radebeul bestätigt.

Innerhalb des Plangebiets kann jedoch keine vollständige Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs erreicht werden. Zwar erfolgt eine erhebliche Bodenentsiegelung durch den Rückbau der Hallenstandorte. Durch die Schaffung von Gartenland in weiten Teilen wird zudem der Boden in seinen Funktionen gesichert. Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, erfolgt eine externe Ersatzmaßnahme mit dem Ziel der Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltsstatus.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Entschlammung und naturnahe Wiederherstellung der Uferbereiche des Seerosenteiches im Friedewald (Fl.St. 721/1, Gemarkung Coswig) zur Aufwertung der Lebensraumfunktionen der hier vorkommenden Amphibien vorgesehen. Die Realisierung der Ersatzmaßnahme wird gem. § 1a (3) i.V.m. § 11 BauGB vertraglich zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger vereinbart, die Durchführung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

Diese Maßnahme dient als Ersatz für den Eingriff durch den Bebauungsplan. Mit ihr ist eine vollständige Kompensation des Eingriffes möglich. Es verbleibt darüber hinaus noch ein Kompensationsüberschuss, der auf andere Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der Eingriffsregelung (§ 9 SächsNatSchG) angerechnet werden kann.

4.8 Altlasten

Die ehem. GPG Talkenberger Hof ist unter der Altlastenkennziffer 80200622 im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Die betroffene Fläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur Einschätzung des Gefährdungsrisikos haben diverse Absprachen stattgefunden. Dabei wurde

geklärt, dass die Düngemittellagerung ausschließlich im östlichen Teil (ca. 12 m Gebäudetiefe) der an der Neucoswiger Straße gelegenen Halle erfolgte. Das pulverförmige Düngemittel wurde teils gesackt, teils als Pulver in der geschlossenen Halle mit Betonfußboden gelagert, so dass eine aus der Lagerung resultierende Düngemittelkontamination des Untergrundes nicht zu erwarten ist. Eine Lagerung auf Freiflächen erfolgte nicht. Die PSM-Lagerung fand außerhalb des Plangebietes statt.

Nach dem geplanten Abriss der Halle und der ordnungsgemäßen Entsorgung des Abbruchmaterials ist mit weiteren Kontaminationen nicht zu rechnen.

4.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Neucoswiger Straße, eine wichtige Gemeindestraße mit einer Verkehrsbelastung von ca. 7.800 Fahrzeugen (2001). Zur Abschätzung der Lärmbelastung und erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde 1996 ein Schallschutzgutachten erarbeitet.⁹ Dabei wurde die Verkehrskonzeption der Stadt Coswig von 1994 mit Prognosen für das Jahr 2010 mit verschiedenen Varianten zugrundegelegt. Die Prognosebelastung für den Nullfall ist dabei mit ca. 6.500 Kfz/24 h am höchsten.

Da durch diese Emissionswerte die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Gebäude direkt an der Neucoswiger Straße überschritten werden, sind hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Ergebnis des Gutachtens werden für die drei der Straße zugewandten Gebäudeseiten bei Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 festgesetzt. Für Schlaf- und Kinderzimmer an der Straße sind separate Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Eine aktuellere Prognose für die Stadt Coswig von 1999 geht aufgrund der geplanten Neuordnung des Straßenhauptnetzes und des Baus der Elbbrücke (Netzfall 4) ebenfalls von ca. 6.000 Kfz/24 h im Jahr 2010 aus, so dass eine Anpassung des Schallgutachtens nicht erforderlich ist.¹⁰

4.10 Gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 83 SächsBO werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Sie sollen dazu beitragen, dass unter Wahrung individueller Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes und unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung ein Gesamteindruck einheitlicher Formsprache entsteht.

⁹ weidleplan consulting (1996): Schalltechnische Untersuchung für das Wohngebiet 'Am Talkenberger Hof' in Coswig; Stuttgart

¹⁰ Dr. Brenner + Münnich, Beratende Ingenieure VBI für Verkehrs- und Straßenwesen (1999): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Coswig; Dresden

Dachgestaltung

Als Dachform sind nur die in der Gegend typischen Satteldächer zulässig, die max. zu einem $\frac{1}{4}$ der Höhe des Giebel dreiecks abgewalmt werden dürfen, um die ortstypischen Gebäudeproportionen zu wahren. Eine Ausnahme bildet die WA 4, 5 und 6, die jeweils die Höfe umfasst. Hier sind zusätzlich Walmdächer mit einer flacheren Dachneigung zulässig. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das Wohnen auf einer Ebene in Bungalowhaustypen mit der zunehmenden Lebenserwartung der Bevölkerung an Bedeutung gewinnt. Um jedoch einen einheitlichen Raumeindruck an der Hauptstraße zu erhalten, sind diese Haustypen nur an den Höfen vorgesehen. Weitere Festlegungen betreffen die ortstypischen Dachdeckungen, Dachaufbauten und Dachüberstände. Für Nebengebäude, Carports und Garagen können auch niedrigere Dachneigungen zugelassen werden. Dabei wird geregelt, dass aufgrund der Einsehbarkeit der Dachlandschaft in der Hanglage in den WA 3-8, d.h. oberhalb des Rietschkebaches, Dächer mit weniger als 10° Neigung dauerhaft begrünt werden sollen. Die Gesamtheit der Regelungen trägt zu einer homogenen Dachlandschaft bei, die sich harmonisch in die Hanglage einfügt.

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind wie in der Gegend üblich als Putzfassaden auszuführen. Für die Farbgestaltung wurden Remissionswerte festgesetzt, die nicht Farb- sondern nur Helligkeitswerte beschränken und so ein reines Weiß und sehr dunkle Farben ausschließen. Erläuterung dazu finden sich im Anhang. Darüber hinaus werden auch Holzfassaden zugelassen, die ebenfalls regional typisch sind. Glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien werden dagegen ausgeschlossen.

Garagen, Carports und zusätzliche Bauteile

Hier werden Regelungen zur Gestaltung von nebeneinanderliegenden Garagen und Carports sowie der Anpassung von Satellitenanlagen getroffen. Zur Vermeidung von unnötiger Versiegelung sind die Garagenzufahrten so anzulegen, dass sie als Stellplätze genutzt werden können.

Außenanlagen, Einfriedungen und Abfallbehälter

Die Vielfalt der Einfriedungen wird auf Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und Laubgehölzhecken beschränkt, um dem Wohngebiet und den Straßenräumen einen Charakter zu geben, der sich in die Umgebung einfügt. Zwischen den Grundstücken sind auch begrünte Maschendrahtzäune zulässig. Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen, damit diese sich im Straßenraum unterordnen.

Mit diesen Festlegungen soll eine Verunstaltung des Baugebietes durch regional untypische Bauformen verhindert und die Identifikation der Bewohner mit ihrer unmittelbaren Umgebung unterstützt werden.

5. HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

Auf dem Rechtsplan finden sich Hinweise zum Umgang mit Mutterboden, Altlasten, Bodenfunden, Naturstein- und Weinbergmauern und Grenz- und Vermessungsmarken, die von den Fachbehörden vorgetragen wurden und bei den Bauarbeiten zu beachten sind.

Darüber hinaus wurden von den Fachbehörden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachfolgende Hinweise zur Beachtung bei der Realisierung des Baugebiets gegeben:

Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

Das Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen (Landkreis Meißen) weist mit Schreiben v. 07.07.2004 darauf hin, dass gem. DVGW-Arbeitsblattes W 405 die erforderliche Löschwassermenge 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden beträgt. Die Löschwasserentnahmestellen müssen in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände von Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht überschreiten. Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen nach DIN 14090 entsprechen.

Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Brauchwassernutzung

Das Gesundheitsamt (Landkreis Meißen) weist mit Schreiben v. 07.07.2004 darauf hin, dass für die Versorgung des Baugebietes die Qualitätsanforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) zugrundegelegt werden müssen. Ab Nutzungsbeginn muss nach § 4 Sächsischer Bauordnung die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung auf Dauer gesichert sein. Das für den menschlichen Gebrauch genutzte Wasser muss den Qualitätsanforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen. (Schreiben d. Gesundheitsamtes, LK Meißen v. 01.02.2005)

Wird eine Anlage in Betrieb genommen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt ist, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat (z.B. Regenwassernutzung) und die im Haushalt zusätzlich zu den Trinkwasserleitungen installiert wird, ist diese Anlage gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Trinkwasser- und Regenwasserleitungen dürfen gemäß § 17 (2) TrinkwV nicht miteinander verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen, dessen Wasser nicht den Qualitätsanforderungen der TrinkwV entspricht, sind bei der Errichtung ebenfalls dauerhaft als solche zu kennzeichnen. (Schreiben d. Gesundheitsamtes, LK Meißen v. 01.02.2005)

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist nach dem Stand der Technik schadstoffarm/-frei vorzusehen (Schreiben d. Gesundheitsamtes, LK Meißen v. 07.07.2004). Durch die Feuerungsanlagen darf es zu keinen unzulässigen Emissionen und Belästigungen für die umliegende Wohnbebauung kommen. (Schreiben d. Gesundheitsamtes, LK Meißen v. 01.02.2005)

Besonnung

Zur Sicherung ausreichender Besonnung der Wohnungen ist im Rahmen der Objektplanung für Wohngebäude die DIN 5034 zu beachten (Schreiben d. Gesundheitsamtes, LK Meißen v. 07.07.2004).

Wasserrecht

Die Untere Wasserbehörde (Landkreis Meißen, Schreiben v. 07.07.2004) weist auf die Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen des Wasserrechtes hin. Bau und Betrieb der Abwasseranlagen sind anzeigepflichtig gem. § 67 SächsWG. Für die Regenwasserableitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist die Errichtung von Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken erlaubnisfrei.

Landesvermessung

Das Staatliche Vermessungsamt weist mit Schreiben v. 18.06. 2004 auf den gesetzlichen Schutz von Grenz- und Vermessungspunkten hin. Ein entsprechender Hinweis ist auch auf der Planzeichnung enthalten. Die unbefugte Anbringung, Veränderung, Beschädigung oder Entfernung einer Grenz- oder Vermessungsmarke stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG weist mit Schreiben v. 15.06.2004 darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordination mit der Erschließungsmaßnahme Beginn und Ablauf der Bauarbeiten so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG T-Com TI Niederlassung Mitte-Ost mitgeteilt werden müssen.

Leitungsschutz

Bei Arbeiten in der Nähe vorhandener Telekommunikationsleitungen ist die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG T-Com zu beachten (Schreiben der Deutschen Telekom AG v. 15.06.2004)

Bei Arbeiten in der Nähe vorhandener Elektrizitätsleitungen (Erdkabel und Freileitungen) sind die Schutzbereiche und –bestimmungen zu beachten (Schreiben der Stadtwerke Elbtal, 07.06.2004).

In der Nähe von Versorgungsleitungen darf nur mit Hand gearbeitet werden. Das gilt für den gesamten Bereich, in dem nach den übergebenen Plänen mit Leitungen gerechnet werden muss. (Schreiben der Stadtwerke Elbtal, Gasversorgung, 17.02.2005).

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	55.900 m ²	(100 %)
davon:			
<u>Allgemeine Wohngebiete (WA):</u>	ca.	41.600 m ²	(75 %)
<u>Verkehrs-/Versorgungsflächen:</u>	ca.	6.950 m ²	(12 %)
- davon verkehrsberuhigte Bereiche	ca.	1.830 m ²	
- davon Fuß- und Radwege	ca.	620 m ²	
<u>Grünflächen:</u>	ca.	7.350 m ²	(13 %)
- davon öffentlich	ca.	3.210 m ²	
- davon privat	ca.	4.140 m ²	
Bruttobauland (BBL):	ca.	51.700 m ² ¹¹	
Nettobauland (NBL):	ca.	41.600 m ²	

7. VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 200. bis zum 200. öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am200. durch den Stadtrat der Stadt Coswig als Begründung zum Bebauungsplan 'Am Talkenberger Hof' gebilligt.

Coswig, den

.....

(Oberbürgermeister))

¹¹ ohne private Grünflächen (Weinberg im Norden und Gartenland im Osten des Plangebietsbereichs), die mit der Planung ohne Änderung lediglich planrechtlich gesichert werden

8. GUTACHTEN

- Ing.-büro für Baugrundbohrungen und -untersuchungen Kaiser, Peikwitz (2001):
Geotechnische Erkundung und Bewertung des Versickerungsvermögens für das Bauvorhaben B-Gebiet 'Talkenberger Hof', 01640 Coswig
- Müller, Miklaw, Nickel, Miltiz (2001):
Versickerungsgutachten für private Grundstücke im B-Plangebiet 'Am Talkenberger Hof'
- Nickel, Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Dresden (2001):
Überarbeitung des Grünordnungsplanes zum B-Plan 'Am Talkenberger Hof'
- weidleplan consulting, Stuttgart (1996):
Schalltechnische Untersuchung für das Wohngebiet 'Am Talkenberger Hof' in Coswig
- Designprojekt GmbH Dresden (1995):
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Am Talkenberger Hof'
- Dr. Brenner + Münnich, Beratende Ingenieure VBI für Verkehrs- u. Straßenwesen, Dresden (1999):
Verkehrsentwicklungsplan Stadt Coswig
- Schulz UmweltPlanung, Glashütte (2004):
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Am Talkenberger Hof'

9. ANLAGEN

Remissionswerttabelle

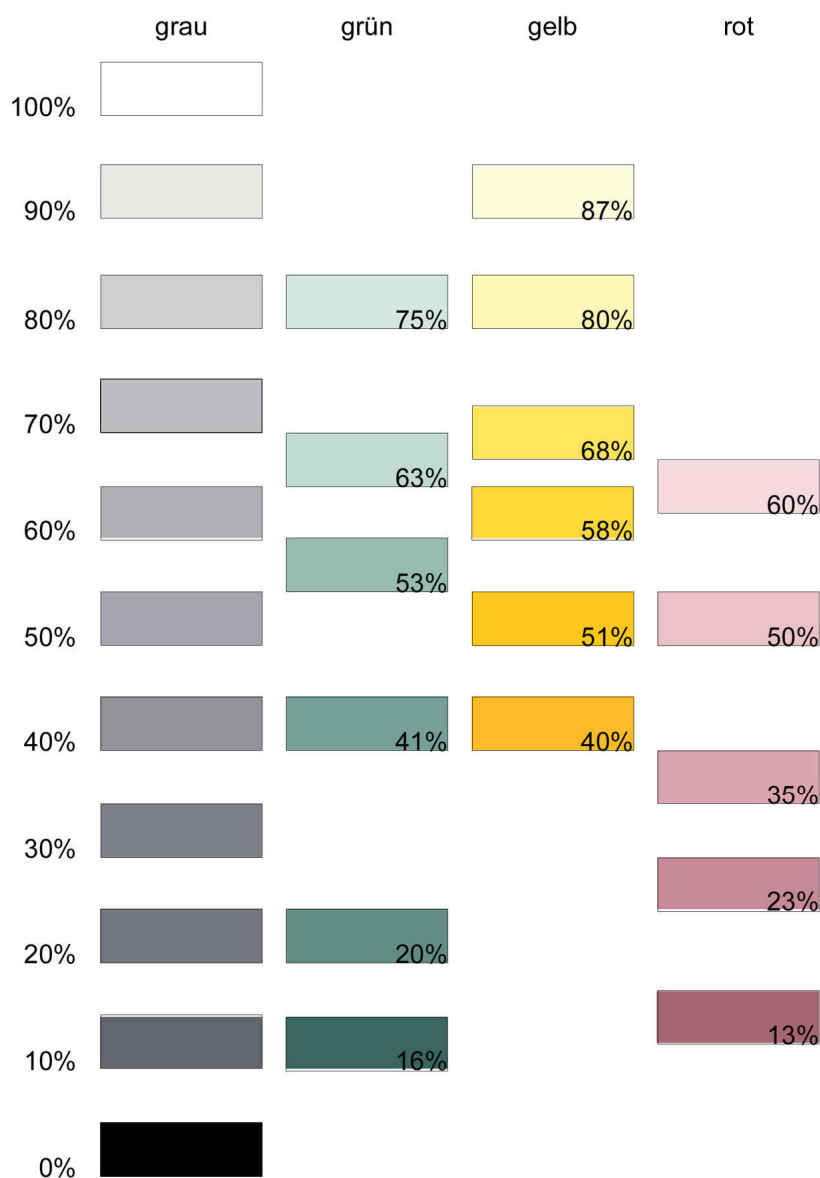
Remission = Zurückwerfen des Lichtes an undurchsichtigen Flächen

Der Remissionswert ist das Verhältnis der Leuchtdichte der remittierenden Fläche zu der Leuchtdichte einer vollkommen mattweißen Fläche

Das bedeutet, dass absolut weiße Flächen das Licht zu 100% zurückwerfen, völlig schwarze Flächen hingegen das Licht vollständig absorbieren (kein Licht zurückwerfen).

Zulässig sind nur Farbtöne mit einem Remissionswert von mindesten 35% und höchstens 85%
Farbtöne mit einem Remissionswert kleiner als 35% oder größer als 85% sind nicht zulässig.

Remissionswerttabelle (Beispielfarben)

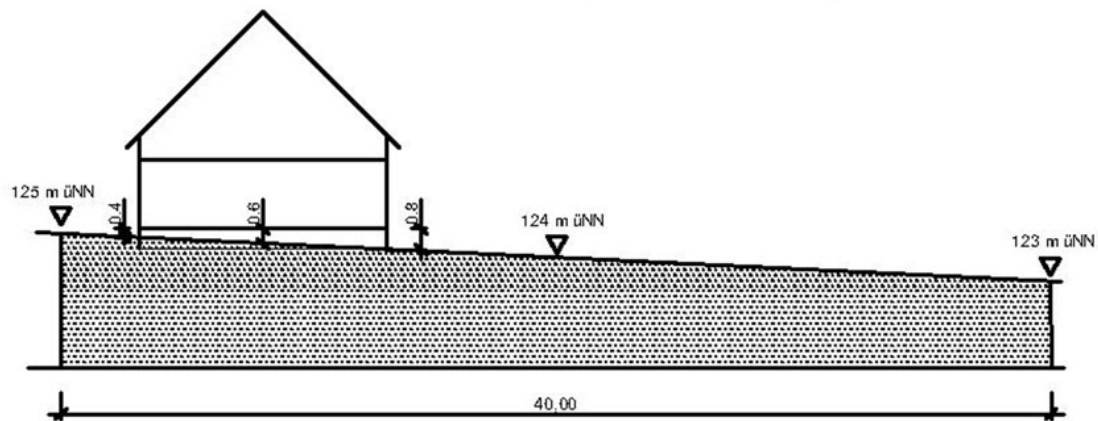


Bebauungsmöglichkeiten

für zweigeschossige Bebauung in WA 2, 3, 7 und 8 (ohne Maßstab)

Festlegung des Bebauungsplanes:

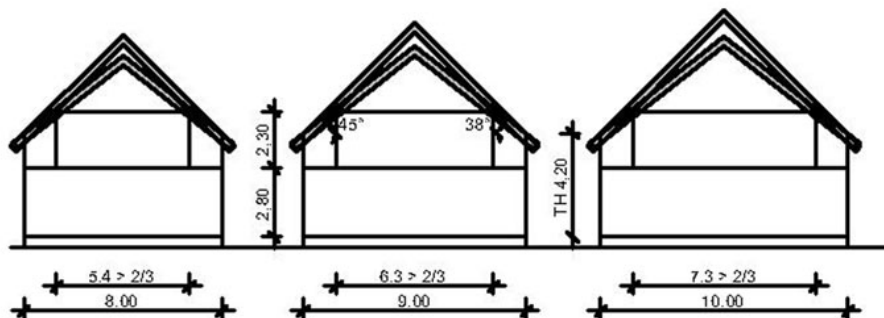
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf **max. 0,6 m** über der mittleren natürlichen Geländehöhe innerhalb des geplanten Baukörpers liegen.



Festlegung des Bebauungsplanes (WA 2, 3, 7 und 8):

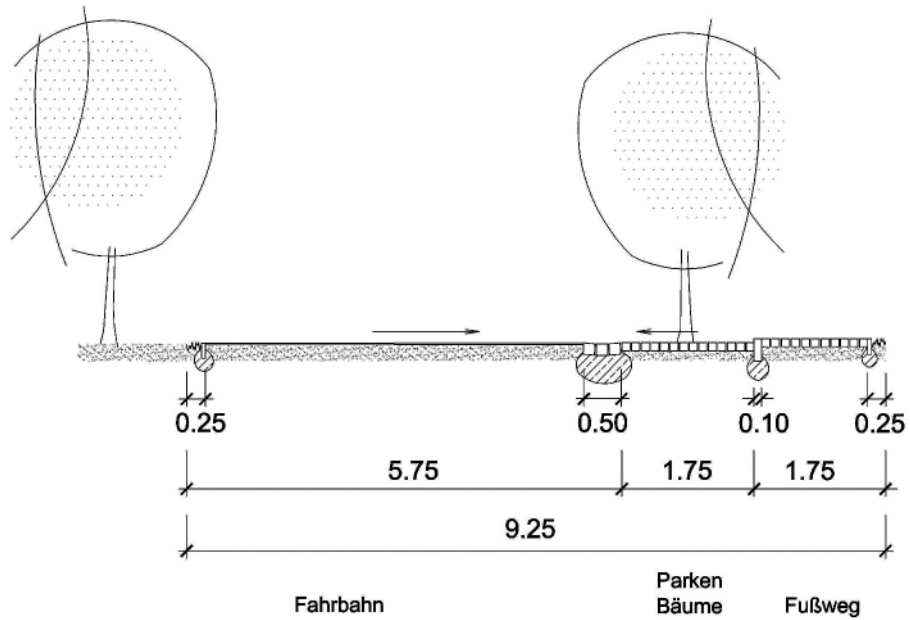
max. 2 Vollgeschosse zulässig, Satteldach 38°-45°, Traufhöhe max. 4,20 m
über OKFFEG (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden)

Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss (> 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche mit mind. 2,30 m Geschosshöhe nach § 2 Abs. 6 SächsBO) möglich

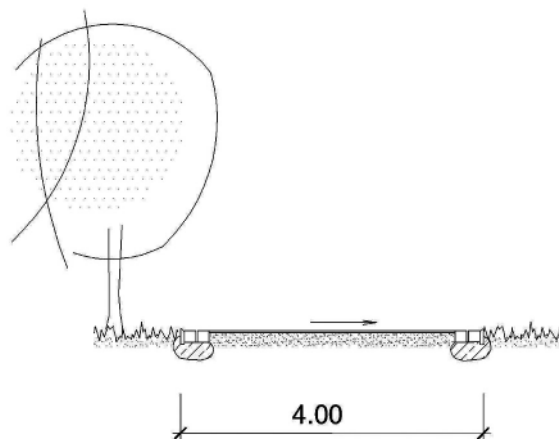


Gestaltungsempfehlungen für Erschließungsstraßen

Haupterschließungsstraße



Stichweg/Privatweg



Wohnstraße/Querstraße

Gestaltungsvorschlag Ringstraße M 1 : 100

