
Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Spitzgrund 2030" der Großen Kreisstadt Coswig

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig beschloss in seiner Sitzung am 27.05.2020 das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) „Spitzgrund 2030“ in der Fassung vom 23.04.2020 als Handlungsgrundlage für weitere bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen.

Mit dem vorliegenden Konzept wird das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007, aktualisiert im Jahr 2012, fortgeführt und für den Zeithorizont 2030 fortgeschrieben.

Im Konzept wurden folgende Handlungsfelder bearbeitet:

Bevölkerung und Wohnen:

- Schaffung von seniorengerechten Wohnungen und gleichzeitig
- Schaffung von größeren Wohnungen für künftige junge Familien durch Grundrissänderungen
- Erhalt erschwinglicher Mieten bei Umbaumaßnahmen
- Erhalt von „angemessenem Wohnraum“ für Leistungsempfänger

Grün- und Freiflächen:

- Erhaltung der Freiflächen und Vermeidung der Konkurrenz zu benötigten Stellplatzflächen
- Weitere Gestaltung wohnungsnaher Freiflächen, die für die Bewohner attraktiv nutzbar sind

Nahversorgung/Dienstleistungen:

- Umbau des Dienstleistungszentrums einschließlich barrierefreie Erreichbarkeit

Verkehr und Mobilität:

- Lösung der Stellplatzproblematik, Deckung des derzeitigen bzw. künftig erhöhten Stellplatzbedarfes (Ziel: 1 Wohnung = 1 Stellplatz) z.B. durch mehrere gut im Gebiet verteilte Parkpaletten/ Parkhäuser,
- Prüfung der effektiveren Nutzung der als Flächenkapazitäten zur Verfügung stehenden Garagenhöfe

Die Bevölkerung der ab dem Jahr 1968 errichteten Großwohnsiedlung "Am Spitzgrund" wird aktuell zu einem Großteil durch Senioren*innen gebildet. Daher besteht zum einen der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld, zum anderen soll das Wohngebiet im genannten Zeithorizont wieder attraktiv für junge Familien werden. Derzeit gibt es eher kleine Wohnungen ohne Aufzüge, kaum Spielmöglichkeiten und nicht ausreichend Stellplätze für Kfz. Die derzeitige Stellplatzsituation wird als akuter Missstand bewertet und ist im Zeithorizont deutlich zu verbessern.

Die Lage des Stadtteils am Stadtrand, der unmittelbar angrenzende Friedewald, der großzügige Baumbestand, die begrünten Innenhöfe verleihen dem Gebiet ein grünes Image, welches seine Attraktivität begründet und bei Umgestaltung als wertvolles Potenzial bewahrt und ausgebaut werden muss.

Die Altersstruktur im Wohngebiet Spitzgrund ist unausgewogen. Bei einem Vergleich der Altersstruktur mit der Gesamtstadt Coswig und mit dem Landkreis Meißen zeigt sich, dass die Menschen ab 65 Jahren im Wohngebiet Spitzgrund deutlich stärker vertreten sind. Außerdem sank die Einwohnerzahl von 2007 bis 2019 erheblich. Ohne Steuerung wird die Einwohnerzahl weiter stark rückläufig sein. Um dem damit einhergehenden drohenden Leerstand entgegenzuwirken, ist dringend Zuzug erforderlich. Eine stabile Bevölkerung und eine gute Vermietungssituation können erreicht werden, wenn generationenübergreifend Bewohner vorhanden sind. Der überwiegende Teil der Wohnungen sind jedoch Zweiraumwohnungen und für junge Familien ungeeignet. Die Schaffung von Drei- und Vierraumwohnungen in Ergänzung zum derzeitigen Angebot insbesondere durch Umbaumaßnahmen im Bestand ist daher ein wichtiges Ziel.

Da die Coswiger Wohngebiete „Dresdner Straße“ und „Spitzgrund“ im Umfeld zwischen Radebeul und Meißen die einzigen Großwohnsiedlungen sind, sind sie sehr gefragt als Wohnstandorte im Niedrigpreissegment.

Im Wohngebiet befinden sich insgesamt 571 Garagen, der Großteil dieser Garagen wurde zu DDR-Zeiten in Eigeninitiative auf städtischem Grund errichtet. Nach 1990 wurde es erforderlich, Garagen und

Grundstücke eigentumsrechtlich einheitlich zu behandeln. Die Rahmenbedingungen regelt das 1994 in Kraft getretene Schuldrechtsanpassungsgesetz. Die darin enthaltenen Übergangsregelungen zum Entschädigungsanspruch und zum Kündigungsschutz sind ausgelaufen. Durch den Stadtratsbeschluss der Stadt Coswig vom 21.12.2005 besteht ein besonderer Kündigungsschutz für alle Garagenanlagen innerhalb des Stadtgebiets bis zum 31.12.2025. Die Folge einer Kündigung ab 2026 ist der Übergang des Gebäudeeigentums an den Grundstückseigentümer. Derzeit ist die Stadt Coswig Eigentümerin von einem Großteil der Garagenhöfe (betrifft 488 Garagen). Die Nutzer sind Mitglieder in Garagengemeinschaften. Zwischen der Stadt Coswig und den Garagengemeinschaften sind Pachtverträge abgeschlossen, die die ausschließliche Unterbringung von Pkw, Motorrädern und Fahrzeuganhängern regelt sowie den Ausschluss einer Entschädigung für die Garagen im Falle einer Kündigung.

Das SEKO „Spitzgrund 2030“ ist im Rathaus der Großen Kreisstadt Coswig, Stadtverwaltung, Fachbereich Bauwesen, 2. Obergeschoss, Karrasstraße 2, 01640 Coswig niedergelegt. Es kann dort während der üblichen Dienststunden durch jedermann eingesehen werden. Das SEKO „Spitzgrund 2030“ ist weiterhin auf der Internetseite www.coswig.de/de/satzungen-stadtrecht.html - Bauwesen einsehbar.

Coswig, den 16.06.2020

Thomas Schubert
Oberbürgermeister