

STADT COSWIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 'HAUPTSTRASSE/ ZENTRUM' 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

beschlossene Planfassung

Stand: 14.12.2007

INHALT

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Landes- und Regionalplanung	3
1.3	Flächennutzungsplanung	4
1.4	Ziele der Stadtkernsanierung/ Neuordnungskonzept	4
1.5	Weitere rechtliche Bindungen	5
1.6	Planungserfordernis und Planungsziele	6
1.7	Rechtslage/ Planverfahren	7
2	PLANGEBIET	8
2.1	Lage in der Stadt	8
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	8
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	9
2.4	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	9
2.5	Vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur	10
2.6	Hochwasserschutz	11
3	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
3.1	Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung	13
3.2	Verkehrerschließung	18
3.3	Ver- und Entsorgung	20
3.4	Grünflächen	21
3.5	Belange von Natur und Landschaft	21
3.6	Altlasten	23
3.7	Immissionsschutz	23
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
4	HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN	25
5	FLÄCHENBILANZ	27
6	VERFAHRENSVERMERK	28

1 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Stadt Coswig liegt zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Stadt Meißen an der Elbe und hat ca. 22 305 Einwohner (Stand: 31.12.2005, Hauptwohner). Coswig gehört dem Landkreis Meißen an und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten und naturnahen Freizeitangeboten. Südlich der Stadt verläuft die Elbe und im Norden schließen sich die durchgrüneten Elbhänge an.

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

In den 1960er und 1970er Jahren fanden umfangreiche Stadterweiterungen statt. Mit der Ansiedlung zahlreicher Industriebetriebe wurden auch große Wohngebiete entwickelt. In der Ortsmitte haben sich Teile des historischen Dorfkerns gut erhalten. Im südlichen Teil des Zentrums sind bereits seit der letzten Jahrhundertwende Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und Stadtvillen errichtet worden. Der Bereich um die Hauptstraße zwischen Wettinplatz und Börse stellt heute das attraktive Zentrum der Stadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus und Bürgerhaus dar.

Coswig verfügt seit 1929 über eine Straßenbahnverbindung nach Dresden. Darüber hinaus ist die Stadt über die S-Bahnlinie Dresden - Meißen sowie über eine direkte Straßenverbindung nach Dresden bzw. Meißen sehr gut in die Region eingebunden.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Hauptstraße unmittelbar südlich der zentralen Straßenbahnhaltestelle. Zur Entwicklung dieses Gebietes zur Einkaufszone wurde nach Verlagerung des ehemals hier bestehenden Rathauses an den jetzigen Standort an der Karrasstraße der Bebauungsplan Nr. 43 'Hauptstraße/ Zentrum' aufgestellt. Zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen und Planungsvorstellungen erfordern eine Anpassung der Planung, die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt.

1.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 ist die Stadt Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung als zentraler Ort hat die Stadt Coswig die Aufgabe, ihre eigene Entwicklung unter Berücksichtigung des regionalen Kontextes zu steuern.

Bis zur Anpassung des seit 2001 rechtskräftigen Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge an den Landesentwicklungsplan 2003 gilt die zentralörtliche Einstufung Coswigs als Mittelzentrum fort. Die Stadt ist als Siedlungsbereich bzw. -schwerpunkt an der Entwicklungsachse Dresden – Meißen - Leipzig dargestellt. Aufgrund des bis 2015 zu erwartenden weiteren Bevölkerungsrückganges in der Region fordert der Regionalplan von den Zentralen Orten Maßnahmen

zur Stabilisierung ihrer Bevölkerungszahlen. Einer weiteren Abwanderung kann nur mit einer Attraktivitätssteigerung der Kommunen z.B. durch das Schaffen einer attraktiven Stadtmitte, von Arbeitsplätzen und guten Wohnqualitäten entgegengetreten werden. Gleichzeitig ist der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung mit der Anpassung von Infrastrukturen und sozialen Einrichtungen Rechnung zu tragen.

Für das Plangebiet selbst werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen.

1.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coswig wurde am 22.02.2006 beschlossen und ist mit Veröffentlichung der Genehmigung seit 23.06.2006 wirksam.

Für die weitere Planung im Stadtgebiet werden im Flächennutzungsplan folgende örtliche Zielsetzungen formuliert:

- Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Bereitstellung von preiswertem und attraktivem Wohnbauland unter 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 von Bauland,
- Wahrung landschaftlicher Reize.

Das Plangebiet 'Hauptstraße/ Zentrum' befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet Coswig zwischen der Hauptstraße und der Lutherstraße. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen an der Hauptstraße als Sonderbauflächen für Einzelhandel und die Flächen zur Lutherstraße hin als Wohnbauflächen dar. In der Umgebung des Plangeltungsbereiches sind weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. Mit der Entwicklung von Geschäftsnutzungen auf den derzeit brachliegenden innerstädtischen Flächen entlang der Hauptstraße wird den allgemeinen Zielen der Raumordnung zur Entwicklung des Coswiger Stadtzentrums entsprochen, gleichzeitig sollen die hier bestehenden städtebaulichen Mißstände behoben werden. Die Entwicklung der Wohnbauflächen zur Lutherstraße hin führt zu einer ebenfalls den Zielen der Raumordnung entsprechenden Weiterentwicklung und Vervollständigung der Siedlungsstruktur im innerstädtischen Bereich.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sehen für die betrachteten Flächen die Einordnung als Sondergebiet 'Handel' zur Hauptstraße hin und als Besonderes Wohngebiet in Richtung Lutherstraße vor. Sie stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Da die Art der Nutzung in der vorliegenden B-Plan-Änderung beibehalten wird, ist auch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

1.4 Ziele der Stadtkernsanierung/ Neuordnungskonzept

Nach den Zielen des Neuordnungskonzeptes des Sanierungsgebietes 'Innenstadt' sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Coswig soll der vorhandene Ortskern attraktiver gestaltet werden. Wesentliches Ziel des Sanierungskonzeptes ist die Revitalisierung des

Stadtzentrums mit der Ausprägung von nachhaltigen Handels- und Dienstleistungsstrukturen sowie Wohnnutzungen um eine ‚Grüne Mitte‘, in der wiederum auch die Verwaltungs- und Kultureinrichtungen der Stadt angesiedelt sind.

Seit Beginn der Stadtkernsanierung Anfang der 1990er Jahre konnten bereits große Teile dieser Zielstellung realisiert werden.

Als Rückgrat des historischen Ortskerns übernimmt die Hauptstraße traditionell die Aufgaben einer Stadtmitte. Sie wurde im Verlauf der letzten zehn Jahre mithilfe der Stadtkernsanierung weiter entwickelt und gestärkt. Während der südliche Straßenabschnitt von der Dresdner Straße bis zum Wettinplatz mit einer Mischung von kleinteiligem Handel, Wohnnutzungen und der Mittelschule ausgestattet ist, hat sich daran anschließend der Bereich bis zur Straßenbahn/ Karrasstraße bzw. bis zum Veranstaltungszentrum Börse mit einer größeren Konzentration von Handelseinrichtungen herausgebildet. Diese Entwicklung begann bereits in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts. Sie ersetzte die hier einstmals vorhandene kleinteilige Baustruktur durch größere Wohn- und Geschäftshäuser. Damit hat sich dieser Straßenabschnitt als eigentliches 'Zentrum' von Coswig herausgebildet. Im Sinne des Neuordnungskonzeptes der Stadtkernsanierung wurde die Weiterentwicklung des Gebietes seit den 1990er Jahren mit dem Bau des Rathauscenters mit ca. 1.040 m² Verkaufsfläche, der Verlagerung des Rathauses in die Karrasstrasse und dem seit 09.01.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hauptstraße/ Zentrum', der die Voraussetzungen für weitere Handels- und Dienstleistungsflächen schafft, weiter gefördert. Dabei wurde mit dem neuen Rathaus, dem Museum, dem Veranstaltungszentrum 'Börse' und dem Bürgerpark das Verwaltungszentrum und die kulturelle Mitte von Coswig in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet geschaffen.

Die erwünschte Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hauptstraße/ Zentrum hin zu großflächigeren Handelseinrichtungen mit Innensortiment konnte bisher aufgrund mangelnder Marktnachfrage nicht realisiert werden. Dieser Bereich ist gegenwärtig noch wesentlich von Brachflächen und unsanierten Gebäuden geprägt. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der Ausbau des städtischen Freiraums mit integrierter Haltestelle der Verkehrsbetriebe im Norden des Gebietes und der bereits realisierte Ausbau der Hauptstraße neue Entwicklungsanreize schaffen. Die aus der konkreten Planung für die Straßenbahnlinie und den Ausbau des Freiraumes resultierenden Änderungen der Verkehrsflächen sowie eine Anpassung der Planfestsetzungen an die erkennbare Marktsituation sollen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die angestrebte Entwicklung weiter forcieren.

Nördlich der Straßenbahn hat sich die traditionelle, aus dörflichen Strukturen entwickelte Baustruktur mit giebelständigen Häusern fast durchgängig erhalten. Das Neuordnungskonzept sieht für diese Flächen deshalb vor allem die Entwicklung individueller Wohnungsangebote vor, die mit kleinteiligen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen durchmischt werden können.

1.5 Weitere rechtliche Bindungen

Obwohl bei dem Hochwasserereignis im August 2002 im Plangebiet lediglich die Straßenflächen von Kanalrückstauwasser überflutet waren, befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des rechnerisch ermittelten und gem. § 100 SächsWG festgesetzten Überschwemmungs-

gebietes der Elbe (HQ 100) v. 07.11.2006. Dies ist im Teil B des Bebauungsplans unter 'III Nachrichtliche Übernahmen' nachrichtlich dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet, sondern um die Änderung eines bereits vor dem Augusthochwasser 2002 rechtskräftigen Bebauungsplans im planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Coswig. Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung werden die überbaubaren Flächen geringfügig reduziert. Nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des SMI und des SMUL zur Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten vom 10.05.2006 ist in diesem Fall die Änderung des Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet zulässig. Die Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

1.6 Planungserfordernis und Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 'Hauptstraße/ Zentrum' ermöglicht innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel die Bebauung des nordöstlichen, der Hauptstraße zugewandten Teils mit einem Einkaufszentrum im Erdgeschoss, das mit weiteren Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen überlagert wird, sowie eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke Hauptstraße/ Wettplatz. In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten am Wettplatz und an der Lutherstraße sind über den baulichen Bestand hinaus Regelungen für die Bebauung von Lücken mit weiteren Wohn- und Geschäftshäusern sowie für eine rückwärtige Bebauung der großen Gartenflächen getroffen.

Darüber hinaus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein quartiersinternes Wegenetz, einen Spielplatz, Flächen für ober- und unterirdische Nebenanlagen sowie private Grünflächen fest.

Die angestrebte Einwicklung, insbesondere die Errichtung eines größeren Einkaufszentrums an der Hauptstraße, hat sich bisher nicht verwirklichen lassen. Die Realisierung des seinerzeit bei der Planaufstellung vorgesehenen Projektes scheiterte vor allem an den Anforderungen potentieller Großflächenmieter an die Lage und Beschaffenheit von Parkmöglichkeiten, die sich in der innerstädtischen Lage nicht wie gewünscht realisieren lassen. Unter Berücksichtigung und Beibehaltung der o.a. Sanierungsziele bzw. der Ziele des Neuordnungskonzeptes ist jedoch für die Entwicklung der Hauptstraße zum Geschäftszentrum Coswigs durchaus auch eine kleinteiligere Struktur mit vielfältiger Nutzungsmischung geeignet, die der vormaligen, aus Einzelgebäuden bestehenden Baustruktur in diesem Bereich näher kommt.

Hierfür gibt es entsprechende Interessenten, die die hervorragende Innenstadtlage zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern, z.T. mit einem spezialisierten Wohnungsangebot, nutzen wollen. So beabsichtigt die städtische Wohnungsgesellschaft Coswig am Standort des ehemaligen Rathauses die Errichtung einer Wohnanlage unter dem Motto 'Wohnen 50+' mit einer starken Gemeinschaftsorientierung und Wohnungszuschnitten, die insbesondere die ältere Generation ansprechen sollen. Im Erdgeschoss ist zur Hauptstraße sowie zum städtischen Freiraum im Norden hin die Errichtung von Geschäften vorgesehen. Die Umsetzung dieses ambitionierten Vorhabens wie auch des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses erfordert jedoch Änderungen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zudem hat sich im bisherigen Vollzug der Planung die Regelungsdichte des rechtskräftigen Planes als Erschwernis in der Entwicklung des Standortes gezeigt. Mit einer Reduzierung der getroffenen Regelungen auf den durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Umfang soll deshalb die Handhabbarkeit der Planung erleichtert werden.

Darüber hinaus sind im Zuge dieses Änderungsverfahrens die zwischenzeitlich realisierten Verkehrsflächen im Bereich der zentralen Straßenbahnhaltestelle sowie die durch den Ausbau der Hauptstraße erfolgten Lageveränderungen der Straße und des Gehweges zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 'Hauptstraße/ Zentrum' werden damit zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpassen der Festsetzungen des Bebauungsplans an die heutigen Anforderungen an eine ortstypische und zeitgemäße Baustruktur und Dichte zur Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Zentrumsbereichs,
- Reduzieren der Regelungsdichte auf das für das Erreichen der beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele erforderliche Maß und
- Anpassen der Festsetzungen für Verkehrsflächen an das realisierte Ausbaukonzept.

1.7 Rechtslage/ Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des seit dem 09.01.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 'Hauptstraße/ Zentrum' wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Coswig am 29.04.2006 gefasst.

Die vorgesehenen Änderungen berühren die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht. Insbesondere werden keine weiteren oder zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild begründet. Es werden infolge der Änderung auch keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter¹ liegen ebenfalls nicht vor. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

In seiner Sitzung am 28.02.2007 hat der Stadtrat der Stadt Coswig dem Entwurf der Planänderung und der Begründung zugestimmt und beschlossen, das Planverfahren zur Beteiligung der berührten Behörden als Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchzuführen und die betroffene Öffentlichkeit mit einer Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu beteiligen.

Nach Durchführung des Planverfahrens gem. § 13 (2) i.V. § 3 (2) BauGB hat der Bebauungsplan vom **16.03.2007 bis zum 16.04.2007** öffentlich ausgelegen. Der Stadtrat der Stadt Coswig hat in seiner Sitzung am 27.06.2007 die vorgetragenen Stellungnahmen der Behörden sowie der Bürger abgewogen. Aufgrund von Anfragen zur Neubebauung der brachliegenden Flächen innerhalb der Besonderen Wohngebiete, hat sich gezeigt, dass hier eine größere Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten sinnvoll wäre. Zur Erleichterung der Wiederbelebung dieses Areals wurden die Festsetzungen für diesen Bereich geringfügig modifiziert, wodurch eine erneute Be-

¹ d.s. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

teilung der Öffentlichkeit und der Behörden in verkürzter Form erforderlich wurde. Diese erfolgte vom 09.11. bis 26.11.2007.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 'Hauptstraße/ Zentrum' wurde am 30.01.2008 zur Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die vorliegende Begründung gebilligt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06.02.2008. Der Bebauungsplan ist mit hin am 07.02.2008 in Kraft getreten.

2 PLANGEBIET

2.1 Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich im Coswiger Stadtzentrum zwischen Haupt- und Lutherstraße und reicht vom Wettinplatz bis zur Straßenbahntrasse der Linie 4 (Dresden – Weinböhla) der Dresdner Verkehrsbetriebe. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die zentralen Einrichtungen der Stadt (u.a. Rathaus, Veranstaltungszentrum Börse, Museum) sowie viele Geschäfte. Die Bebauung an der Lutherstraße bildet in östlicher Richtung den Übergang zu den Wohnquartieren bzw. Neubaugebieten der Stadt.

Dank der integrierten Lage im Innenstadtbereich von Coswig sind vom Plangebiet aus alle wichtigen Einrichtungen der Stadt (Rathaus, Bahnhof) und zur Versorgung der Bevölkerung fußläufig sehr gut erreichbar. Über die Straßenbahnlinie besteht eine gute Anbindung nach Weinböhla bzw. nach Radebeul und weiterführend in die Landeshauptstadt Dresden. Vom Bahnhof Coswig aus verkehrt regelmäßig die S-Bahn nach Dresden bzw. Meißen.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans und wird begrenzt:

- im Norden von den Südgrenzen der Flurstücke 90 und 101/b
- im Osten durch die westliche Grenze des Straßengrundstücks der Lutherstraße
- im Süden von der Verkehrsfläche des Wettinplatzes
- im Westen von der östlichen Fahrbahnkante der Hauptstraße.

Das Plangebiet umfasst damit die Flurstücke 40, 40/a, 40/b, 40/c, 40/d, 40/e, 40/f, 41, 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, 41/k, 41/c, 41/e, 41/g, 41/b, 91, 91/1, 91/2, 101/a und Teile der Flurstücke 92 und 97/4 der Gemarkung Coswig.

Zwischenzeitlich hat eine Neuparzellierung im nördlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar südlich der Platzfläche (Bereich des SO 1) stattgefunden. Aus den Flurstücken 40/e, 40/f, 41/g und 91/1 wurden die Flurstücke 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 41/8, 41/9, 91/3 und 91/4 gebildet. Ein Übersichtsplan mit der aktuellen Parzellierung findet sich auf dem Rechtsplan.

Die Fläche beträgt ca. 1,9 ha.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Der Planungsraum gehört naturräumlich zur Elbtal-Niederterrasse der Dresdner Elbtalweitung, die sich von Meißen bis Pirna erstreckt und sich im Bereich Coswig auf ca. 6 km aufweitet. Sie umfasst die Elbaue, die Nassau, die Weinböhlen-Coswiger Heidesandterrasse, die Coswig-Meißner Niederterrasse und das Spaargebirge als unmittelbare Erhebung an der Elbe.

Die flächenhaft größte Ausdehnung besitzt dabei die Coswig-Meißner Niederterrasse, auf der auch auf einer Höhe von ca. 106,6 m HN das nahezu ebene Plangebiet liegt.

In der Elbtalweitung stehen in der Regel mehrere Meter mächtige Sande an, die von sandigen Kiesen unterlagert werden. Das Plangebiet liegt im Bereich eines alten Elbarmes der pleistozänen Niederterrasse der Elbe mit Tallehmen oder lehmigen Talsanden auf Kiessanden und Schottern. Durch Überbauung und Versiegelung, aber auch durch Bodenbewegungen und Gartenarbeit ist der Boden in großen Teilen des Plangebietes anthropogen überprägt.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind nicht einheitlich. Aufgrund der Vornutzungen auf den Flächen sind weite Teile des Plangebietes mit Auffüllungen versehen, die im Allgemeinen eine schlechte Tragfähigkeit besitzen. Unter den Auffüllungen bzw. dem Mutterboden folgen meist Schluffe (Lehm) mit unterschiedlichen Sand- und Kiesanteilen sowie tiefer Sande und Kiese. Es ergeben sich insgesamt sehr unterschiedliche Baugrundverhältnisse, die ein variierendes Trag- und zeitabhängiges Setzungsverhalten aufweisen. Daher sollten Baugrundverbesserungen durchgeführt werden.

Grundwassermessungen im Planbereich zeigen das Grundwasser bei ca. 2,0 - 3,5 m unter Gelände an. Als max. Grundwasserpegel ist ein Stand von ca. 104,5 m HN anzunehmen.

Aufgrund der unterschiedlichen anstehenden Böden bildet sich kein durchgehender Wasserstauhorizont aus, natürliche Staunässe tritt im Bereich des Plangebietes kaum auf. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist z.B. mittels Rohrrigolen möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Coswig, deren Trinkwasserförderung 2001 eingestellt wurde. Der Schutzstatus hat jedoch noch Bestand.

2.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist gegenwärtig nur zu geringen Teilen baulich genutzt. Der westliche Teil entlang der Hauptstraße wird von z.T. leerstehenden, 2-3 geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern und der Brachfläche auf dem Grundstück des ehemaligen Rathauses geprägt. Am Wetтинplatz wurden in den 1990er Jahren zwei Wohn- und Geschäftshäuser neu errichtet.

Daneben befinden sich kleinere Nebengebäude sowie an der Ecke zur Lutherstraße ein leerstehendes, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus. Ebenfalls leerstehend ist eine denkmalgeschützte Villa an der Lutherstraße, neben der innerhalb des Plangeltungsbereichs noch ein Einfamilienhaus steht.

Die hinter der straßenseitigen Bebauung im Quartiersinnenbereich gelegenen Grundstücksflächen werden oder wurden gärtnerisch genutzt, so dass hier eine Vielzahl von Laub- und Obstbäumen vorhanden ist. Der Baumbestand wurde im Rahmen der Planaufstellung zur rechtskräftigen Planfassung kartiert und im zugehörigen Grünordnungsplan bewertet.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Gleisstrecke der Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe, die beidseits von freien Flächen flankiert wird. Die Straßenbahntrasse wurde 2005 ausgebaut. In diesem Rahmen wurde eine neue zentrale Haltestelle im Nordwesten des Planbereichs angelegt, die durch einen neugestalteten innerstädtischen Freiraum zur Hauptstraße hin eingebunden ist. Nördlich der Gleise wurde ein baumbestandener Fuß- und Radweg angelegt, der die östlich gelegenen Wohngebiete mit dem Stadtzentrum verbindet. Der Ausbau des Freiraumes und die Gestaltung der angrenzenden Bereiche wurden im Herbst 2006 abgeschlossen.

Westlich an den Plangeltungsbereich schließen sich die Hauptstraße und das neu errichtete, viergeschossige Rathauscenter mit Geschäften, Büros und Wohnungen an. Im Süden des Wettinplatzes befindet sich die Mittelschule und weiter südlich entlang der Hauptstraße kleinteiligere, stark mit Wohnnutzungen durchmischte Gebäude. Östlich des Geltungsbereiches an der Lutherstraße grenzen Wohnquartiere, das Grundstück der Lutherkirche und das Altenwohnheim Lutherstraße an.

Nördlich des Plangebietes beginnt der Bereich des Coswiger Stadtzentrums, der noch von der ursprünglichen, sehr kleinteiligen giebelständigen Baustruktur geprägt wird. Unmittelbar nördlich des neugestalteten Freiraums befindet sich in Rücklage der historischen Straßenbebauung ein in den 1990er Jahren errichtetes Wohn- und Geschäftshaus, das sich gestalterisch an die Altbebauung anpasst. Weiter im Norden liegen das Veranstaltungszentrum 'Börse' und im Westen das neue Rathaus und das Museum.

2.5 Vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung im Westen durch die S 84 im Verlauf der Hauptstraße sowie parallel dazu im Osten durch die Lutherstraße erschlossen. Von Süden erfolgt die Verkehrsanbindung über den Wettinplatz. Die vorhandene bzw. vorgesehene Bebauung kann direkt von diesen Straßen aus erschlossen werden. Für die Erschließung der hinterliegenden Bauplätze bzw. für die rückwärtige Andienung von Gebäuden sind entsprechende Zufahrten notwendig.

Die Hauptstraße wurde im Herbst 2004 grundlegend saniert und verkehrsgerecht ausgebaut. Gleichzeitig wurden auch die Seitenanlagen/ Fußwege neu gestaltet. Aufgrund des erneuerten Fahrbahnbelags hat sich die Lärmbelastung für die Anlieger bereits erheblich reduziert. Eine weitere Entlastung ist mit dem Bau der geplanten westlichen Umgehungsstraße von Coswig zu erwarten. Vor deren Realisierung kann eine mögliche Verkehrsberuhigung der Hauptstraße jedoch keinesfalls erfolgen.

Der Wettinplatz wurde im Rahmen der Stadtkernsanierung in den 1990er Jahren als Platzfläche, auf der auch der Coswiger Wochenmarkt stattfindet, neu gestaltet. Der Ausbaustandard der Lutherstraße entspricht dem einer Wohnstraße.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Straßenbahnstrecke der Linie 4 (Dresden-Weinböhlen) der Dresdner Verkehrsbetriebe, mit der der Standort hervorragend an das schienengebundene ÖPNV-Netz angebunden ist. Der Bereich um die neue Haltestelle wurde bereits zu einem attraktiven neuen Freiraum umgestaltet, der einen unverwechselbaren Auftakt für das neue Gebiet

bildet. Darüber hinaus wurde im Zuge des Straßenausbaus der Hauptstraße im Nordwesten des Planbereichs eine Bushaltestelle neu angelegt. Somit sind hier auch Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Straßenbahn möglich.

Der Planbereich ist mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Fernwärme, Telekommunikation) voll erschlossen. Die Einbindung der neuen Bebauung in die bestehenden Netze ist möglich.

2.6 Hochwasserschutz

Die Coswiger Innenstadt war bei dem Hochwasserereignis im August 2002 nicht unmittelbar vom Elbehochwasser betroffen. Das innerstädtische Gebiet wurde dabei insbesondere durch die Maßnahmen des Katastrophenschutzes an den Elbdeichen in Radebeul vor dem Eindringen von Elbewasser geschützt. Es kam jedoch zu Überflutungen im Bereich der Hauptstraße, des Wettinplatzes und entlang der Straßenbahnstrecke, die ausschließlich auf Rückstauerscheinungen im Kanalnetz zurückzuführen sind. Die Wasserausbreitung wurde von der Stadt Coswig kartiert, demzufolge stand das Wasser ausschließlich in den Straßen, die Bauflächen des Plangebiets selbst waren nicht betroffen.

Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes v. 07.11.2006 beruht auf einer rein rechnerisch ermittelten Prognose der Wasserausbreitung und des Wasserstandes bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100, abgeleitet von einem Elbpegel in Dresden von 9,24 m) anhand eines digitalen Geländemodells. Aufgrund der Topografie könnte in diesem Fall das Elbewasser nach Deichübertritt in Radebeul-Kötzschenbroda den Bahndamm der S-Bahn nördlich Naundorf in den vorhandenen Unterführungen durchdringen und anschließend durch die Bahnunterführung zwischen Zitzschewig und dem Coswiger Neubaugebiet bis in die Coswiger Innenstadt gelangen. Dies ist in der Gefahrenkarte der Landestalsperrenverwaltung (LTV) für die große Kreisstadt Coswig vom 31.12.2006 entsprechend dargestellt.

Die rechnerisch ermittelte HQ 100-Linie berücksichtigt allerdings keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, wie sie auch im August 2002 durchgeführt wurden. Infolge der temporären Schutzmaßnahmen am Radebeuler Elbdeich konnte seinerzeit eine Überflutung von Naundorf und damit auch in Zitzschewig und nachfolgend im Coswiger Neubaugebiet und in der Coswiger Innenstadt verhindert werden.

Aufgrund der Empfehlungen in der o.a. Gefahrenkarte der LTV wurden die betroffenen Flächen in die Maßnahmepläne der Stadt Coswig für den Hochwasserfall aufgenommen. Die dargestellten Überschwemmungen im Plangebiet sind erst deutlich nach Erreichen der Alarmstufe 4 (Elbpegel Dresden bei 7,00 m) zu erwarten. Durch den regelmäßigen Abruf der Wasserstandsinformationen können die erforderlichen Hochwasserabwehrmaßnahmen rechtzeitig vorbereitet werden.

Zum Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz im Bereich des Plangebietes wurden bei der im Jahr 2005 realisierten Sanierung der Hauptstraße Absperrschieber eingebaut, so dass eine Überschwemmung infolge Kanalrückstaus in Zukunft ausgeschlossen ist.

Eine Gefährdung von Leben, Gesundheit und bedeutenden Sachwerten im Plangebiet kann somit bei einem 100-jährigen Hochwasser der Elbe mit temporären Hochwasserabwehrmaßnahmen verhindert werden.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes des Freistaats Sachsen für die Elbe gegenwärtig und voraussichtlich bis zum Jahr 2010 durch die LTV in Cossebaude und Radebeul Maßnahmen durchgeführt, die nach ihrer Realisierung auch die Coswiger Innenstadt vor Elbhochwasser schützen werden. Die HQ 100-Linie wird nach Umsetzung des Konzeptes auf der rechtselbischen Seite entlang des Radebeuler Vierrutenweges verlaufen. Damit ist eine Überflutung des Plangebiets bei 100-jährigem Hochwasser ausgeschlossen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet kann zu diesem Zeitpunkt entsprechend zurückgenommen werden. Die Coswiger Innenstadt und damit das Plangebiet werden dann voraussichtlich zu einem hochwassergefährdeten Gebiet zurückgestuft.

Solange die Hochwasserschutzmaßnahmen nicht umgesetzt sind und die Betroffenheit des Plangebietes bei einem Hochwasser HQ₁₀₀ nach festgesetztem ÜG vorliegt, ist für die Beurteilung von Bauvorhaben bzw. Vorhaben der Bauleitplanung vom Ist-Zustand auszugehen. Damit gelten für den Standort die entsprechenden Regelungen des § 100a SächsWG.

3 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 'Hauptstraße/ Zentrum' beinhaltet im wesentlichen die Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die beschriebenen neuen Rahmenbedingungen. Betroffen sind in erster Linie die Anpassung der Baulinien und Baugrenzen sowie der Geschossigkeit und der Regelungen zur Baugestalt an die modifizierten städtebaulichen Zielvorstellungen sowie die Anpassung der Verkehrsflächen an die inzwischen realisierten Straßen- und Platzbereiche. Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplans redaktionell an die aktuelle Rechtslage angepasst und im Interesse der Realisierbarkeit der Planung reduziert und soweit möglich vereinfacht. Eine Vielzahl von bisher im Teil B - Textliche Festsetzungen geführten Hinweisen auf andere gesetzliche Grundlagen bzw. ohne unmittelbaren Regelungscharakter im Bebauungsplan, z.B. zum Umgang mit Archäologischen Denkmälern oder Bodenaushub u.a.m. werden zur vereinfachten Lesbarkeit und Handhabbarkeit des Plandokumentes entweder eindeutig als solche gekennzeichnet oder in die Begründung übernommen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderungen und die redaktionelle Neufassung der Festsetzungen nicht berührt.

3.1 Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO - Sondergebiet Einzelhandel

Die zu den wichtigen öffentlichen Bereichen der Hauptstraße bzw. des neuen städtischen Frei-raums gerichteten Bauflächen des Plangeltungsbereichs werden unverändert als Sonstige Son-dergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' festgesetzt. Ziel der Stadtentwicklung ist hier nach wie vor die Entwicklung des zentralen Einkaufsbereichs der Stadt Coswig. Allerdings soll gegenüber der rechtskräftigen Planfassung eine kleinteiligere Gliede-rung der Bauflächen angestrebt werden. Daher wird in der vorliegenden Planung auf den Zu-satz 'großflächig' verzichtet. Die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungen werden mit einer textlichen Festsetzung definiert: wie in der rechtskräftigen Planfassung sind hier Ein-zelhandelsbetriebe innenstadtrelevanter Branchen, Dienstleistungsunternehmen, Büros, Praxen und Wohnungen zulässig. Um die angestrebte Kleinteiligkeit im Branchenmix zu erreichen, wird die Begrenzung der zulässigen Handelsflächen für Lebensmittel auf max. 800 m² und für sons-tige Ladengeschäfte auf 500 m² beibehalten. Da die überbaubaren Flächen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung in mehrere Einzelbauflächen aufgeteilt werden, ist jedoch zugun-ten einer größeren Flexibilität in der Ausnutzung der Flächen die Festsetzung der baufeldbezo-genen max. Verkaufsfläche entbehrlich. In den nunmehr festgesetzten Bauflächen kann in den Erdgeschossen (bei Annahme von ca. 1/3 Erschließungs-, Verkehrs- und Lagerflächen) für Verkaufseinrichtungen die seinerzeit als raumordnerische Obergrenze festgelegte Fläche von max. 2.500 m² insgesamt nicht überschritten werden. Für eine baufeldweise Zuordnung eines Flächenkontingentes besteht also keine Notwendigkeit mehr.

Darüber hinaus wird das Sondergebiet im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen weiterhin ge-schossweise gegliedert. Dabei wird die rechtskräftige Regelung, die in den Erdgeschossen nur Handelsflächen, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässt, dahin-gehend ergänzt, dass auf den straßen- bzw. platzabgewandten Gebäudeseiten auch Wohnun-gen zugelassen werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in dieser attrakti-ven Innenstadtlage auch Sonderwohnformen wie z.B. das Projekt 'Wohnen 50+' ermöglicht werden sollen. Sie sind allerdings im Erdgeschoss ausschließlich zum Quartiersinnenbereich zu orientieren, während die zum öffentlichen Raum orientierten Fassaden des Haupteinkaufs-zentrums von Coswig wirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Interes-se einer einfachen Handhabung der Planung in der Darstellungsweise geändert. Anstelle der bisher festgesetzten max. Geschossfläche wird nunmehr eine Grundflächenzahl für die einzel-nen Baufelder festgesetzt. Angesichts der angestrebten, verdichteten innerstädtischen Nutzung der Flächen wird in den SO 1, SO 2 und SO 4 ein Wert von 0,8 und im SO 3 von 0,6 festge-setzt. Allerdings darf zur besseren Grundstücksausnutzung in diesem zentralen Bereich in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 die maximal zulässige GRZ = 0,8 für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und anderen befestigten Freiflächen bis max. 0,9 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung kompakter Baustrukturen für die angestrebten inner-städtischen Nutzungen erleichtert. Der Versiegelungswert innerhalb der Sondergebiete ent-spricht dennoch in etwa der bisher zulässigen Gesamtversiegelung durch Gebäude sowie

durch Flächen für Park- und Stellplätze innerhalb der einzelnen Baufelder. Für das SO 3 gilt die Regelung des § 19 (4) BauNVO.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Geschossfläche ergibt sich in der vorliegenden Planung automatisch aus dem Zusammenspiel der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen und der differenziert festgesetzten Geschossigkeiten, so dass es hierfür keiner weiteren Festsetzung bedarf. Dabei ändert sich die der rechtskräftigen Planfassung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in einigen Detailpunkten: in der rechtskräftigen Planfassung ist eine zwingend dreigeschossige Bebauung an der Hauptstraße bzw. dem neuen Freiraum sowie darüber hinaus in allen Baufeldern des Sondergebietes die Errichtung von Dachgeschossen vorgesehen. In der vorliegenden Planfassung wird eine differenziertere Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt. Als Reaktion auf die städtebaulich verschiedenen Situationen und die unterschiedliche Bedeutung der Bebauung sind die Gebäude in den SO 1 und SO 2 zur Ausbildung einer stadträumlich wirksamen Kante als drei- bis viergeschossig festgesetzt, während die Bebauung im Baufeld SO 3 in Anlehnung an ihre Umgebung nur zwei- bis dreigeschossig errichtet werden darf. Damit orientieren sich die neu zu errichtenden Gebäude an der Gesamthöhenentwicklung entlang der Hauptstraße und sind so geeignet, dem Hauptgeschäftszentrum von Coswig eine entsprechende städtebauliche Wirkung zu verleihen. Die rückwärtigen Gebäudeteile sind wie in der rechtskräftigen Planung weiterhin nur ein- bis zweigeschossig auszuführen, um mit dieser kleinteiligeren Struktur den Gartencharakter des Blockinneren beizubehalten und eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Gebäude sicherzustellen.

Entgegen der bisherigen Planung ist weiterhin die Auflösung der großflächigen Baumöglichkeiten für ein Einkaufszentrum im Erdgeschoss der südlich an den Freiraum angrenzenden Sondergebietsfläche in zwei Baufelder vorgesehen. Damit wird die Möglichkeit einer kleinteiligeren, eher an der historischen Struktur orientierten Bebauung bei gleichzeitigem Erhalt der Realisierungsmöglichkeiten von attraktivem Einzelhandel gegeben. Die entstehenden Baumöglichkeiten fügen sich harmonischer in das Zentrum Coswigs ein und entsprechen in ihrer Struktur und Größe eher den derzeit gängigen Anforderungen des Immobilienmarktes.

Die Bauweise wird entsprechend der erwünschten kleinteiligeren Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für das SO1, das zur Ausbildung einer deutlichen baulichen Kante nach Norden zu der städtischen Freifläche eine sehr große Bautiefe benötigt, wird in abweichender Bauweise eine Bebauung über 50 m Länge zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen auf dem Grundstück des ehemaligen Rathauses von Coswig (SO 1) die Realisierung des bereits beschriebenen Projektes 'Wohnen 50+' sowie auf der südlich daran angrenzenden Fläche (SO 2) die Errichtung eines weiteren Wohn- und Geschäftskomplexes. Beide Vorhaben ergänzen die Struktur des Coswiger Zentrums baulich wie auch funktional und tragen zu einer erhöhten Attraktivität der Innenstadt bei. Das Baufeld für die Eckbebauung zum Wettinplatz hin (SO 3) bleibt in seiner Struktur gegenüber der rechtskräftigen Planfassung im wesentlichen unverändert, während das Baufeld nördlich der Gleistrasse (SO 4) an die veränderte Situation infolge des Umbaus der Haltestelle und der Realisierung des Platzes angepasst wird.

Mit Baulinien zur Hauptstraße bzw. zum Freiraum hin wird die angestrebte städtebauliche Aus-

formung der Straßenfronten festgelegt. Um einen dichten innerstädtischen Straßenraum zu erhalten, soll mit den Baulinien zur Hauptstraße gesichert werden, dass sich die neuen Baukörper in einer Bauflucht entlang der Straße anordnen und Bezug zum gegenüber neu errichteten Rathauscenter aufnehmen. Dabei sollen sie mit ihrer Stellung den Bogen der Hauptstraße begleiten und so ein angenehmes städtebauliches Bild zwischen Straße und Bebauung erzeugen.

Die neu geschaffene Freifläche nördlich des Sondergebietes verlangt städtebaulich nach einer prägenden Kante als räumliche Fassung. Mit einer Baulinie wird auch der Platzfassade des SO 1 daher ihre Ausrichtung vorgegeben. Dabei sind mit Baugrenzen Bereiche zur Formulierung einer Eingangssituation wie auch zur Gliederung der Gebäudelänge gefasst. Gebäuderücksprünge zur Gliederung der Fassaden werden auch hauptstraßenseitig mit Baugrenzen gesichert. Weiterhin werden für die Ausbildung von Arkaden im Erdgeschossbereich und von zurückgesetzten Dachgeschossen als oberem Gebäudeabschluss mit einer textlichen Festsetzung Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien definiert. Damit soll unter Beibehaltung der wahrnehmbaren Raumkante (Baulinie) eine gegliederte, zeitgemäße Architektur befördert werden, die einen attraktiven Straßenraum bildet und zum Bummeln und Schauen einlädt.

Zur Realisierung der gewünschten innerstädtischen Dichte wird die Ausdehnung der Baufelder und damit der Rhythmus zwischen Bebauung und Lücken ebenfalls städtebaulich mittels Baulinien an den Seiten der Baufelder vorgegeben. Dabei beziehen sich die Baulinien auf die gesamte Tiefe der drei- bis viergeschossigen Gebäudeteile. Eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Gebäude ist dabei gesichert bzw. wird durch den jeweiligen Investor nachgewiesen. Entgegen der Urfassung der Planung gliedern sich die zulässigen Bauvolumen damit im gesamten Sondergebiet in Einzelbaukörper und passen sich so an den städtischen Maßstab in diesem Teil der Hauptstraße an.

Für die in die Tiefe der Baugrundstücke reichenden Bauflächen werden die überbaubaren Flächen wie bisher mit Baugrenzen festgelegt.

Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung ergeben sich hinsichtlich der Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses bzw. der Dachform. Zur Definition der raumwirksamen Gebäudehöhen wird die Traufhöhe der einzelnen Baufelder in den städtebaulich bedeutsamen drei- bis viergeschossigen Gebäudeteilen zum öffentlichen Raum hin jeweils mit einem Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit wird die Höhe der Baukörper zum öffentlichen Raum hin auf ein geringes Spiel beschränkt und damit ein harmonischer Raumeindruck erreicht. Für die rückwärtigen Gebäudeteile wird hingegen nur ein Höchstmaß der Traufhöhe zur Sicherung von dem Blockinnenbereich angemessenen Bauvolumen festgesetzt.

Bei Ausbildung eines Satteldaches oder eines Flachdaches wird mit der angegebenen Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt, bei Ausbildung eines von der Straßenfassade zurückgesetzten Dachgeschosses die Oberkante der straßenseitigen Gebäudefassade (also entweder der Brüstung oder der Attika). Dabei nehmen die festgesetzten Höhen Bezug zu den bereits bestehenden Nachbargebäuden. Innerhalb der SO 1 und SO 2 resultiert aus den Festsetzungen zu Traufhöhe und Dachform der Bau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Flachdach oder aber bei voller Ausnutzung der

möglichen Geschossigkeit die Ausbildung eines zurückgesetzten Dachgeschosses im vierten Obergeschoss als oberster Gebäudeabschluss. Die Höhe der Straßenfassade ist in beiden Gestaltungsvarianten durch das festgesetzte Spiel der Traufhöhe bestimmt und damit in etwa gleich. Es wird ein ausgeglichener, zeitgemäßer Raumeindruck erreicht. Lediglich zur Ausbildung einer städtebaulich prägnanten Situation zum neuen Freiraum hin darf in dem mit 'A' gekennzeichneten Bereich innerhalb des SO 1 die zulässige Traufhöhe bis maximal 14,00 m überschritten werden. Das bedeutet, dass eine über alle zulässigen vier Geschosse reichende Fassade an dieser Stelle ohne Zurückweichen von der Baulinie im Erd- oder Dachgeschoss errichtet werden kann und so eine prägnantere Ausrichtung des Gebäudes zum Platz hin erreicht wird.

In den Baufeldern SO 3 und 4 werden dagegen neben den Flachdächern alternativ auch Satteldächer zugelassen, um den jeweils angrenzenden Bauformen Rechnung zu tragen. Dabei ist mithilfe der festgesetzten Traufhöhen sichergestellt, dass das innerhalb des SO 3 entstehende Gebäude bei einer Flachdachausbildung zweigeschossig bleibt bzw. bei einem dreigeschossigen Gebäude das oberste Geschoss entweder als zurückgesetztes Dachgeschoss ausgebildet wird oder es sich im Fall einer Dachausbildung mit Satteldächern im Dachraum befindet. Die festgesetzte Zwei- bis Dreigeschossigkeit innerhalb des SO 4 hat hingegen eine möglichst große Anlehnung an die benachbarte Bebauung zum Ziel.

Für die in der rechtskräftigen Planung enthaltene Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens und der maximal zulässigen Gebäudehöhe besteht hingegen keine Notwendigkeit, da diese Maße durch die sonst getroffenen Regelungen ausreichend bestimmt sind.

3.1.2 Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden die festgesetzten Besonderen Wohngebiete gem. § 4a BauNVO unverändert aus der rechtskräftigen Planfassung übernommen. Dabei bleiben die Ausnahmen gem. § 4a (3) BauGB (Verwaltungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen) zur Sicherung eines der innerstädtischen Wohnlage angemessenen Gebietscharakters weiterhin ausgeschlossen. Innerhalb der Besonderen Wohngebiete soll wie bereits in der rechtskräftigen Planung der vorhandene Bestand gesichert sowie seine behutsame Weiterentwicklung und Ergänzung ermöglicht werden.

Auch für die Besonderen Wohngebiete wird die Darstellungsweise für das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der rechtskräftigen Planung redaktionell verändert. Zur einfacheren Handhabung wird wie in den Sondergebieten anstelle der bisher festgesetzten max. Geschossfläche nunmehr eine Grundflächenzahl für die einzelnen Baufelder festgesetzt.

Für das nördlich gelegene, in seinem Charakter stärker dem Wohngebiet zuneigende WB 1 wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Um die Wiederbelebung der leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude an der Lutherstraße sowie der rückwärtigen Brachflächen z.B. durch ein Gesamtkonzept zu erleichtern, wird hier in den WB 3 und WB 4 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies ermöglicht eine geringfügige Intensivierung der bisherigen Nutzung sowie die Errichtung von ein bis zwei rückwärtig gelegenen Gebäuden.

Für die dem städtischen Platz zugeordnete Wohn- und Geschäftsbebauung am Wettinplatz (WB 4) wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um die hier bereits vorhandene Bebauung in ihrer Dichte planungsrechtlich abzusichern.

Auf die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung in der vorliegenden Planung durch das Zusammenspiel der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen, der Grundflächenzahl und der differenziert festgesetzten Geschossigkeiten ausreichend definiert wird.

Die Ausrichtung der beiden vorhandenen zum Wettinplatz orientierten Wohn- und Geschäftshäuser (WB 4) wird nach Süden hin mit Baulinien bestimmt, um so eine einheitliche Platzfront zu erhalten. Die aus der Bestandsdarstellung der Gebäude Wettinplatz 3 und Wettinplatz 5 ersichtlichen notwendigen Vereinigungsbaulasten und Abstandsflächenübernahmen sind im Baulastenkataster der Stadt Coswig bereits gegenseitig eingeräumt.

Innerhalb der Besonderen Wohngebiete befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (WB 2), die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Sie werden dem Bestand nach gefasst und mit Baulinien gesichert. Die bestehenden Gebäude Wettinplatz 9 und Lutherstraße 1 sind als Einzeldenkmale gemäß SächsDSchG zu erhalten. Für die Wirkung des Hauses Lutherstraße 1 spielen die Einfriedung sowie die beiden großen südlich vorgelagerten Rotbuchen eine bedeutsame Rolle. Für Bauvorhaben an den Kulturdenkmälern ist eine denkmalrechtlich Genehmigung erforderlich.

Die Baufelder für mögliche Neuentwicklungen, der Standort des ehemaligen Kinos und die rückwärtigen Flächen (WB 3) werden hingegen großzügiger gefasst und mittels Baugrenzen definiert. Dies gilt auch für die mögliche Neubebauung zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden (WB 2). So ist in diesen Bereichen eine flexiblere Ausnutzung des Baulandes und damit eine bessere Vermarktung möglich. Bei der Ausformung der Baufelder sind teilweise Vor- und Rücksprünge enthalten. Dadurch werden in Anlehnung an die bestehende Bebauung Gliederungen der Baukörper ermöglicht.

Das Bestandsgebäude in WB 1 wird ebenfalls durch Baugrenzen gefasst.

Die Bauhöhenentwicklung wird mit der Festsetzung der Geschossigkeit als Höchstmaß bzw. Mindest- und Höchstmaß sowie der max. zulässigen Traufhöhe bzw. maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Für das städtebaulich dominante, denkmalgeschützte Eckgebäude Wettinplatz/ Lutherstraße werden Geschossigkeit und Traufhöhe nicht nur mit einem Höchst-, sondern auch mit einem Mindestmaß festgelegt. Damit wird die markante Ecksituation in ihrer städtebaulichen Ausprägung gesichert. Das nördlich angrenzende Baufeld (WB 2) erhält ebenfalls Mindest- und Höchstmaße für die Traufhöhe und die Geschossigkeit, um zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden an der Lutherstraße in der Höhe zu vermitteln.

Für die Baulücke am Wettinplatz, am Standort des ehemaligen Kinos, wird eine angemessene Gebäudehöhe ebenfalls durch Mindest- und Höchstfestsetzungen sichergestellt. Für das Baufeld im rückwärtigen Bereich erfolgen dagegen nur Höchstfestsetzungen der Gebäudehöhe und Geschossigkeit. Anstelle der Traufhöhe werden für beide Baufelder des WB 3 maximal zulässi-

ge Gebäudehöhen festgesetzt, da hier zur Sicherung der Flexibilität für eine Neubebauung auch keine Dachformen nach SächsBO vorgeschrieben werden.

Die Gebäudehöhe der übrigen Bestandsgebäude wird dem Bestand nach durch Höchstfestsetzungen bestimmt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise wird beibehalten.

Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Wirkung des gesamten Plangebietes ist die Errichtung von Nebenanlagen an der Lutherstraße (WB 1 und 2) nur hinter der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude zulässig.

3.2 Verkehrserschließung

Die Darstellung der innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen wird dem Bestand nach erfasst und an die Planzeichenverordnung angepasst. Auf die Darstellung von Gestaltungsdetails innerhalb der festgesetzten Flächen kann im Sinne einer flexibleren Planung verzichtet werden.

3.2.1 Straßenverkehrsflächen

Da das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage allseits von Straßen umgeben ist, können alle Grundstücke problemlos erschlossen werden. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Hauptstraße, den Wettinplatz und die Lutherstraße. Die innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Teilflächen der Hauptstraße und des Wettinplatzes sind ihrem Bestand nach als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Grundstücke innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind direkt von der Hauptstraße aus zu erreichen. Das SO 3 ist wie im derzeitigen Bestand weiterhin aus Richtung Süden/ Wettinplatz zu erschließen. Die Lage der Zufahrten ist für diese Gebiete in der Planzeichnung festgesetzt.

Nördlich der Baufelder des SO 2 auf dem Flst. 40d ist für die Fahrzeuge der Feuerwehr eine Zufahrt und eine Aufstellfläche vorzusehen, von der aus auch das angrenzende Baufeld im SO 1 erreicht werden kann. Die Gebäude innerhalb der Baufelder des SO 3 sind aufgrund ihrer Lage an zwei Straßen für die Fahrzeuge der Feuerwehr problemlos erreichbar.

Das Baufeld des nördlich der Gleise gelegenen SO 4 kann nur über die benachbarten Grundstücke erreicht werden. Im Zuge des Ausbaus der Haltestelle bzw. des Freiraums wurden die Flächen bis auf Höhe der Gebäudekante auf dem Flst. 90 (nördlich des Geltungsbereiches) bereits ausgebaut und öffentlich gewidmet. Zur Sicherung der Erschließung wie auch der Realisierung des SO 4 werden in Abstimmung auf das konkrete Vorhaben vertragliche Regelungen mit den beteiligten Eigentümern getroffen.

Die Erschließung der Besonderen Wohngebiete erfolgt von den umgebenden Straßen aus. Die hinterliegenden Grundstücke innerhalb des WB 2 sind über private Zufahrten von der Lutherstraße aus anzubinden.

3.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die gesamte Fläche um die ausgebaute Straßenbahnhaltestelle im Norden des Plangebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit wird die Funktion dieses zentralen Ortes in

Coswig, der mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und gleichzeitig ein attraktiver Auftakt zur Innenstadt ist, unterstützt und gesichert. In Weiterführung des bestehenden Fuß- und Radweges aus den Wohnquartieren im Osten werden die Flächen nördlich der Straßenbahn- gleise mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, während südlich der Gleise die Fläche zur Sicherung der Aufenthaltsqualität als Fußgängerbereich ausgewiesen ist.

Die Straßenbahnhaltestelle wird durch die Linie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe bedient, die regelmäßig zwischen Dresden und Weinböhla verkehrt. Der Verlauf der Gleise ist in der Plan- zeichnung nachrichtlich dargestellt.

An den Fußgängerbereich östlich angrenzend ist eine Teilfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung Privatstraße - Parken festgesetzt. Dieser Bereich wird für die Errich- tung von Stellplätzen für das Vorhaben 'Wohnen 50+' innerhalb des SO 1 genutzt. Gleichzeitig entsteht aus der Verbindung zwischen dem Freiraum und der Privatstraße an dieser Stelle die Möglichkeit einer Feuerwehrdurchfahrt.

Auf den im bisherigen Plan mit der Zweckbestimmung 'Rad- und Fußweg' festgesetzten ver- kehrsberuhigten Bereich im Inneren des Quartiers kann aufgrund der veränderten städtebauli- chen Zielstellung ebenfalls verzichtet werden. Eine öffentliche Durchwegung des Blockinnenbe- reiches ist nicht mehr vorgesehen, stattdessen sollen sich die Wegebeziehungen auf die neu gestalteten öffentlichen Straßen- und Platzräume konzentrieren.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Besonderen Wohngebiete und der Sondergebiete müssen für alle Grundstücke die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Die Stellplätze für das SO 1 sind innerhalb der zugehörigen Privatstraße zu errichten.

Einzelgaragen und Carports sind aufgrund des Gebietscharakters innerhalb der Sondergebiete SO 1 – 3 und des WB 4 ausgeschlossen, da es sich hier um städtische Wohn- und Geschäfts- bebauung mit einem hohen Überbauungsgrad handelt und zudem eine ausreichende Beson- nung und Belüftung aller Gebäude sichergestellt werden soll.

Zur Sicherung der durchgrünten, der Wohnnutzung angemessenen Vorgartenbereiche ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports im WB 1, WB 2 und WB 3 nur hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum entlang der Hauptstraße und am Wettinplatz vor- handen.

3.2.4 Anlieferung

Die Ver- und Entsorgung der Bebauung im Plangebiet erfolgt von den angrenzenden öffentli- chen Straßen sowie über die erforderlichen privaten Zufahrten. Dabei wird das Gebäude in SO1 (Wohnen 50+) von der Lutherstraße über eine hier vorgesehene Privatstraße erschlossen. Dar- über hinaus wurde nördlich des Gebäudes eine weitere Zufahrt von der Hauptstraße aus im Rahmen des Straßenausbaus bereits angelegt.

Die Wohn- und Geschäftshäuser am Wettinplatz einschl. des SO 3 können von der Platzfläche aus ange dient werden.

Für das geplante Gebäude in SO 2 sind eine Zu- und eine Ausfahrt nördlich und südlich des Baufeldes vorgesehen. Die nördliche Zufahrt dient gleichzeitig der Feuerwehr, die von hier aus auch die Südseite des SO 1 erreichen kann (vgl. Kap. 3.2.5).

Die erforderlichen Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksflächen sind an der Hauptstraße festgesetzt. Am Wettinplatz und an der Lutherstraße sind Regelungen zur Lage der Zufahrten nicht erforderlich.

Da die Zu- und Ausfahrt der Grundstücke in den Sondergebieten nicht für größere Lieferfahrzeuge geeignet sind, kann die Anlieferung der geplanten Geschäfte nur von der Hauptstraße aus erfolgen. Allerdings sind Verkehrseinschränkungen auf dieser Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße, die als Staatsstraße (S 84) auch die wichtigste Nord-Südverbindung in Coswig darstellt, durch die straßenseitige Belieferung der Läden nicht hinnehmbar.

Zur Problemlösung soll daher der vor dem SO 2 befindliche Parkstreifen auf 3 m verbreitert und zeitlich begrenzt für die Anlieferung zur Verfügung gestellt werden. Mit dieser Maßnahme kann eine Behinderung des fließenden Verkehrs vermieden werden. Eine entsprechende Vereinbarung, die auch die Planung und die erforderlichen Baumaßnahmen beinhaltet, wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Investor abgeschlossen.

3.2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Innerhalb des SO 2 ist die notwendige Feuerwehrezufahrt mit einer Breite von mind. 3,00 m sowie eine Aufstellfläche von mind. 7,00 m x 12,00 m für die Fahrzeuge der Feuerwehr als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt. Damit ist die Erreichbarkeit der rückwärtigen Gebäudeteile des SO 2 und insbesondere auch des nördlich angrenzenden SO 1 für Löschfahrzeuge gewährleistet.

Zur Hauptstraße hin sollen die neu entstehenden Geschäftsgebäude eine einheitliche Bauflucht bilden, an die gleichzeitig die Hinterkante des Fußweges der Hauptstraße anschließt. Aufgrund der Zuschnitte der Grundstücke in diesem Bereich entstehen mit der Realisierung der geplanten Gebäude unterschiedlich schmale Streifen zwischen Gebäudeflucht und derzeit ausgebautem Gehweg auf den privaten Flächen. Diese Streifen sind als Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um das Entstehen eines bis an die Gebäude reichenden Gehweges zu gewährleisten, der damit der innerstädtischen Lage entsprechend zum Bummeln und Schauen einlädt. Die Gestaltung ist an den bereits ausgebauten Gehweg anzupassen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit allen erforderlichen Medien (Wasserversorgung, Gasversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation) kann aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes problemlos in Anbindung an die vorhandenen Netze realisiert werden. Die Entwässerung erfolgt ebenfalls in das vorhandene System über einen Mischkanal und wurde im Zuge der Straßenerneuerung bereits vorbereitet.

Zur Entlastung des Mischkanals und zur Minimierung des Eingriffs in den natürlichen Gebietswasserhaushalt ist bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans für die Besonderen Wohngebiete (WB) die Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die 1. Änderung der Pla-

nung fortgeführt. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind nicht einheitlich. Das Plangebiet liegt im Bereich eines alten Elbarmes der Niederterrasse der Elbe (vgl. Kap. 2.3). Der Grundwasserstand ist bei ca. 2,00 - 3,50 m unter Gelände anzunehmen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist z.B. mittels Rohrrigolen möglich. Dabei sind die Versickerungsstandorte so zu wählen, dass angrenzende Bebauungen nicht geschädigt werden. Die Versickerung auf dem eigenen Grundstück bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Trinkwasserleitung in der Hauptstraße wurde 2004 neu verlegt. Damit wurden auch ausreichend Feuerlöschhydranten vorgesehen, so dass die geforderten Löschwassermengen von 96 m³/h innerhalb der Sondergebiete und 48 m³/h innerhalb der Besonderen Wohngebiete nach DVGW Regelwerk W 405 im Bedarfsfall als Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung steht.

Die Gasversorgung ist über bestehende Leitungen in den umliegenden Straßen und Wegen möglich.

Im nördlichen Teil des Plangebietes quert südlich der Gleise eine Fernwärmeleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Die Leitung muss im Zuge der Baufeldfreimachung in einem Teilabschnitt umverlegt werden. Die Sicherheitsbestimmungen im Leitungsbereich sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der 'Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung' v. 22.02.2006 (2. Änderungssatzung). Heizung und Warmwasserversorgung der Gebäude soll demzufolge aus dem Fernwärmenetz erfolgen.

3.4 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen oder privaten Grünflächen ausgewiesen.

3.5 Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Planänderung berührt die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht. Insbesondere werden keine weiteren oder zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild begründet. Daher kann im Rahmen des Änderungsverfahrens auf einen Grünordnungsplan wie auch auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verzichtet werden. Die im rechtskräftigen Plan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung werden in die vorliegende Planung übernommen und lediglich redaktionell an die veränderte städtebauliche Situation angepasst und zur besseren Handhabung des Planes neu geordnet.

Insgesamt kann aufgrund der innerstädtischen Lage des betrachteten Quartiers der Erschließungsaufwand und damit der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen stark reduziert werden. Als weitere Maßnahme zur Eingriffsvermeidung und -minimierung wird die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Freiflächen innerhalb des gesamten Plangebietes festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone z.B. mittels Rohrrigolen zu versickern.

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Gliederung der öffentlichen Räume wie auch des Quartiersinnenbereiches sind zahlreiche Gehölzpflanzungen festgesetzt. Straßenbegleitend sind wie in der rechtskräftigen Planung Bäume entlang der Hauptstraße vorgesehen. Ein Teil

der Pflanzungen ist bereits realisiert und daher in der vorliegenden Planung mit Erhaltungsbindungen versehen. Die Bäume im südlichen Abschnitt der Hauptstraße fehlen jedoch noch und sind zu ergänzen.

Die entlang der Straßenbahntrasse vorgesehenen Pflanzungen wurden im Zuge des Freiflächenausbaus nördlich der Gleisanlagen ebenfalls bereits realisiert und dem Bestand nach mit Erhaltungsbindungen versehen. Sie stellen eine Verbindung zum östlich angrenzenden Wohngebiet dar, der neugestaltete Freiraum verbleibt ohne Bepflanzung. Südlich der Gleise fehlen jedoch die entsprechenden Bäume noch, sie sind daher als Pflanzgebot innerhalb der privaten Verkehrsfläche dargestellt.

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 – SO 3 sind straßenabgewandte Fassaden ohne Öffnungen zu begrünen. Damit soll eine bessere Einordnung großer, ungegliederter Flächen in das Baugebiet sichergestellt werden, um im Blockinneren einen harmonischen Übergang zu den Besonderen Wohngebieten zu erreichen und eine angenehme, kleinteilige Atmosphäre zu schaffen. Fassadenbegrünungen wirken sich außerdem positiv auf das Kleinklima im Gebiet aus und bieten Unterschlupf für verschiedene Tierarten.

Alle nicht als Terrasse nutzbaren Flachdächer auf ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind zu begrünen, um zusätzliche Flächen zur Regenwasserretention zu schaffen. Dachbegrünungen verbessern das Kleinklima im Gebiet und erhöhen den ökologischen Ausgleichswert.

Auf den privaten Grundstücken innerhalb der Besonderen Wohngebiete sind zum Ausgleich des Verlustes an Gehölzbestand Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Entgegen der rechtskräftigen Planung werden sie jedoch nicht mehr räumlich mit einem festen Standort festgesetzt, um eine flexiblere Grundstücksnutzung zu ermöglichen. In der Planzeichnung mit Erhaltungsbindungen versehene Gehölze dürfen angerechnet werden.

Offene Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind ebenfalls mit Bäumen zu begrünen. Zur Abgrenzung zwischen Sondergebieten und Wohngebieten ist eine Gehölzpflanzung zur Anlage einer freiwachsenden Hecke festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung der Freiflächen innerhalb der baulich genutzten Bereiche. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind zudem zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen, um den ökologischen Wert der Flächen zu erhöhen und gleichzeitig ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen.

Die in der Planzeichnung mit Erhaltungsbindungen festgesetzten Gehölze sind fast vollständig aus dem Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. den Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung übernommen. Den Bäumen kommt aufgrund ihrer Größe, ihres Alters und ihres ökologischen Wertes eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt im Gebiet und zur Stiftung einer Quartiersidentität zu. Alle im Plan ausgewiesenen Einzelbäume sind zu unterhalten, bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Absterben durch gleichartige zu ersetzen.

3.6 Altlasten

Auf dem Flurstück 40e befand sich die 'Tankstelle Hauptstraße', die unter der Nr. 80 200 646 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist. Der Standort gilt nach dem Ende 1999 erfolgten Rückbau als saniert. Dies wurde vom StUFA Radebeul mit Schreiben vom 20.03.2000 bestätigt. Auf eine Kennzeichnung im Plan kann daher verzichtet werden.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage durch die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen hohen Schallimmissionen ausgesetzt. Für die Erarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde daher ein Schallschutzgutachten² erarbeitet, um die Auswirkungen des Straßenverkehrslärmes auf die geplante Bebauung abschätzen zu können. Die im rechtskräftigen Plan getroffenen Festsetzungen werden in die vorliegende Planänderung übernommen.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht in Betracht. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Unter Annahme eines Schalldämmmaßes der Außenwände von 50 dB, wie es in Massivbauweise problemlos realisierbar ist, und eines Fensterflächenanteils an der jeweiligen Fassade von 40% ergeben sich für die Fensterflächen je nach Ausrichtung Anforderungen der Schallschutzklassen 2 bis 3. Das entspricht einem erforderlichen Schalldämmmaß von 30 dB (SSK 2) bzw. 35 dB (SSK 3). Da moderne Fenster aufgrund ihrer konstruktiven Merkmale mindestens eine Schalldämmung von 30 dB erreichen, sind nur an wenigen in der Festsetzung bezeichneten Fassaden höherwertige Fenster zu verwenden.

Schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf die straßenabgewandte Seite der Gebäude gelegt werden.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 89 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 Formensprache entsteht. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind weitgehend aus dem rechtskräftigen Plan übernommen, an die veränderte städtebauliche Situation angepasst und zur besseren Übersicht redaktionell zusammengefasst und neu gegliedert.

Dachgestaltung

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind zur Entwicklung einer zeitgemäßen Architektur ausschließlich Flachdächer zulässig. In den SO 3 und SO 4 hingegen sind zur Ausbildung eines harmonischen Anschlusses an die benachbarte Bebauung neben den Flachdächern auch regionaltypische Satteldächer zulässig. Die mögliche Dachneigung wird dabei in SO 4 auf 45° fest-

gesetzt, um an dieser Stelle im Übergang zur historischen Baustruktur von Coswig eine steile Dachausbildung entsprechend der regionalen Bautypologie zu erzielen und damit das Ortsbild zu bewahren. Der Spielraum zur Ausbildung des Satteldaches in SO 3 ist mit 38° bis 45° aufgrund der heterogeneren umgebenden Bebauung entsprechend großzügiger.

Innerhalb der Besonderen Wohngebiete sind, mit Ausnahme des WB 3, als Dachform dem Bestand nach nur Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 40° zulässig. Im WB 4 dürfen darüber hinaus auch Satteldächer mit Neigungen zwischen 38° und 45° errichtet werden. Die festgesetzten Dachformen gelten nur für die Hauptgebäude, Zwischen- und Anbauten sind davon ausgenommen.

Der Standort des ehemaligen Kinos am Wettinplatz sowie die rückwärtig gelegene Brachfläche (WB 3) erhält bewusst weniger Festsetzungen als die bereits bebauten und in Nutzung befindlichen bzw. denkmalgeschützten Flächen, um hier größtmögliche Flexibilität für eine Neubebauung zu erhalten.

Aufgrund der regionalen Bautradition sollen an allen Gebäuden im Plangeltungsbereich die Dachüberstände von geneigten Dächern maximal 0,50 m betragen.

Um einen harmonischen Gesamteindruck auch im Zusammenhang mit dem Stadtzentrum von Coswig zu erhalten, wird im gesamten Plangebiet die Dacheindeckung der Sattel- und Walmdächer in ihrer Art, Materialität und Farbe beschränkt. Die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden zum Erreichen einer ausgewogenen Gesamtwirkung innerhalb der Baugebiete beschränkt.

Fassadengestaltung

Im gesamten Plangebiet sind die Fassaden wie in der Gegend üblich als Putzfassaden oder in Naturstein auszuführen. Für die Farbgestaltung wurden Remissionswerte festgesetzt, die nicht Farb-, sondern nur Helligkeitswerte beschränken und so ein reines Weiß und sehr dunkle Farben ausschließen. Zulässig sind nur Farbtöne mit einem Remissionswert von mindestens 15% und höchstens 80%. Regional untypische Verkleidungen der Baukörper sind zum Schutz eines harmonischen Ortsbildes nicht zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 – SO 3 sind zur Unterstützung des angestrebten innerstädtischen Stadtraumes und seiner Nutzung als Einkaufszentrum von Coswig die an die Hauptstraße bzw. an den Wettinplatz angrenzenden Erdgeschossfassaden zu 75% und die Fassade des SO 1 zum neuen Freiraum zu 40% als Schaufenster auszubilden.

Außerdem sind Regelungen zur Anpassung von Satellitenanlagen getroffen.

Einfriedungen, Abfallbehälter

Zur Ausbildung eines attraktiven öffentlichen Straßenraumes mit Geschäften und Fußgängerverkehr sind in den Sondergebieten straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig. Innerhalb der Besonderen Wohngebiete sind wie in der rechtskräftigen Planfassung straßenseitige Einfassungen nur als geschnittne Laubgehölzhecken zulässig, um dem Wohngebiet und den Straßenräumen einen Charakter zu geben, der sich in die Umgebung einfügt. Zwischen den Grundstü-

² Hamann Consult (1999): Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan 'Hauptstraße/ Zentrum'

cken sind neben den Laubgehölzhecken auch ortstypische Holzzäune und begrünte Maschendrahtzäune zulässig. Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen, damit sie sich im öffentlichen Raum unterordnen.

Werbeanlagen

Zur Regelung der stadträumlichen Wirkung der Werbeanlagen werden Festsetzung hinsichtlich ihrer Anbringung, Größe und Beleuchtung getroffen. Damit soll ein gleichmäßiges Bild der Einkaufszone erreicht werden.

Mit diesen Festlegungen soll im Plangebiet seiner innerstädtischen Lage gemäß eine durchgängige Gestaltung und Detailausbildung unterstützt und damit eine charaktervolle Atmosphäre geschaffen werden. Es soll die Ausbildung eines attraktiven öffentlichen Raumes, eine Identifikation der Nutzer und Bewohner mit ihrer unmittelbaren Umgebung und das Einfügen der geplanten Bebauung in den historischen Kontext des Stadtzentrums von Coswig gefördert werden.

4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

Auf dem Rechtsplan finden sich Hinweise zum Umgang mit Mutterboden, Altlasten und Bodenfunden bzw. archäologischen Grabungen im Vorfeld, 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:

Brauchwassernutzung

Das Gesundheitsamt des Landkreises Meißen weist mit Schreiben v. 02.04.2007 darauf hin, dass gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 für die Inbetriebnahme von Regenwasserzisternen für die Brauchwassernutzung eine Anzeigepflicht beim zuständigen Gesundheitsamt besteht. Trink- und Brauchwasserleitungen dürfen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV nicht miteinander verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen, deren Wasser nicht den Qualitätsanforderungen der TrinkwV entspricht, sind ebenfalls dauerhaft als solche zu bezeichnen.

Die Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung ist uneingeschränkt zulässig.

Fernwärme

Die TWC GmbH weist mit Schreiben vom 14.11.2007 darauf hin, dass die Verlegung der Fernwärmeleitungen kostengünstig über den Innenbereich erfolgen sollte. Das heißt, ausgehend von Grundstück 41/5 über 41/g und 40c entlang der Feuerwehreinahrt parallel führend. Der entsprechende Flurstreifen von 1,5 m ist dafür freizuhalten und zu sichern. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher ist daher ein entsprechender Abstand einzuhalten.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG weist mit Schreiben v. 10.04.2007 auf im Plangebiet vorhandene Telekommunikationsanlagen hin. Dieser befindet sich innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Sollten die vorhandenen Anlagen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet berührt werden, so ist die Deutsche Telekom AG frühzeitig, möglichst 3 Monate vor Baubeginn zu informieren. Die Schutzbereichsbestimmungen sowie die Kabelschutzanweisungen für Telekommunikationsanlagen sind bei der Erschließungsplanung und Realisierung zu beachten.

Elektrizitätsversorgung

Die Stadtwerke Elbtal GmbH teilen mit Schreiben vom. 26.03.2007 mit, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet Versorgungsleitungen liegen, die bei Erschließungs- und Baumaßnahmen zu schützen sind.

Die Versorgung des Plangebiets ist möglich. Zur Vorbereitung der Erschließung sind möglichst frühzeitig Angaben über den Leistungsbedarf und die Art der zu betreibenden bzw. zu versorgenden Anlagen, zum Erschließungs- bzw. Bauträger sowie zur Terminplanung erforderlich.

Gasversorgung

Die Stadtwerke Elbtal GmbH weisen mit Schreiben v. 16.04.2007 auf den Gasleitungsbestand im Plangebiet hin. Die Leitungen befinden sich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Vor allen Baumaßnahmen ist die genaue Lage der Leitungen abzufragen und eine Ortsbegehung durchzuführen. Die Schutzbereichsbestimmungen für Gasleitungen sowie die anerkannten Regeln der Technik (z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien usw.) sind zu beachten.

Straßenwesen

Das Straßenbauamt Meißen weist mit Schreiben v. 27.03.2007 darauf hin, dass bei der Planung von Zufahrten zur Hauptstraße (S 84) die diesbezüglichen Richtlinien zu beachten sind. Insbesondere ist sicherzustellen, dass bei Abbiegevorgängen die Gegenfahrbahn nicht mit genutzt, kein Oberflächenwasser von den Zufahrten und Grundstücken auf und über die Staatsstraße geleitet wird und die erforderlichen Sichtfelder freigehalten werden. Der Eingriff in die 2005 ausgebaute Staatsstraße ist so gering wie möglich zu halten.

Gleisanlagen

Die DVB AG weist mit Schreiben v. 05.04.2007 auf die im Plangebiet verlaufenden Gleisanlagen der Straßenbahnlinie 4 und die Haltestelle 'Coswig Zentrum/ Börse' hin. Die für die Infrastrukturanlagen der DVB AG notwendigen Flächen entlang der Gleistrasse sind mit Grunddienstbarkeiten gesichert.

Die Sicherheit der an das Plangebiet angrenzenden Bahnübergänge über die Lutherstraße und die Hauptstraße ist während der Baumaßnahmen jederzeit zu gewährleisten. Sollten dabei verkehrsregelnde Maßnahmen mit Lichtsignalanlagen erforderlich werden, ist das Sachgebiet Verkehrstechnik der DVB AG frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Im Gleisbereich befindet sich ca. 0,80 bis 1,30 m unter 50K eine Gleisentwässerungsleitung. Darüber hinaus befinden sich Gleichstromkabel Schutzrohre, Fernmeldekabel, Kabel für die Signalsteuerung, Kabel/ Schutzrohre für die Haltestellenausrüstung sowie Fahrleitung/ Fahrleitungsmaste im Plangebiet.

Leitungsquerungen der Gleisanlage sind grundsätzlich in geschlossener Bauweise mindestens 1,50 m unter SOK auszuführen. Alle in Gleisnähe verlaufenden Aufgrabungen sind so auszubilden, dass die Standsicherheit unserer Gleise unter Straßenbahnbetrieb jederzeit gegeben ist.

Die Sicherung einer Baustelle im Bereich von Gleisanlagen obliegt dem jeweiligen Antragsteller der Baumaßnahme. Einschlägige Regelwerke zum Arbeitsschutz, vorrangig die Forderungen der BGV D33 der BG Bahnen (Arbeiten im Bereich von Gleisen) sowie die das „Merkblatt bei Arbeiten im Bereich der Verkehrsanlagen der DVB AG“ sind zwingend einzuhalten .

Dem zuständigen Netzbezirk West ist zur Baumaßnahme per Fax der Baubeginn mindestens 3 Tage vorher und nach Beendigung die Fertigstellung anzuzeigen. Nach Beendigung einer Baumaßnahme im Gleisbereich bzw. in Gleisnähe ist eine technische Bauabnahme vorzusehen.

Während der Bauausführung im B-Plan-Gebiet ist jederzeit ein sicherer Straßenbahnbetrieb sowie erforderlichenfalls ein Straßenbahnersatzverkehr mit Bussen im Zuge der Hauptstraße zu gewährleisten. Sollten Verkehrsraumeinschränkungen, Haltestellenverlegungen oder Sperrungen aus bautechnischen Gründen unvermeidbar sein, ist es neben der Antragstellung bei der Verkehrsbehörde und dem Straßenbaulasträger notwendig, die Veränderungen in der Verkehrsdurchführung mit dem Sachgebiet Operativplanung rechtzeitig (Anmeldefrist für Streckensperrungen 10 Wochen, für Haltestellenverlegungen 10 Tage) abzustimmen und schriftlich zu beantragen. Die Einholung erforderlicher verkehrsrechtlicher Anordnungen obliegt dem Antragsteller.

5 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	19 250 m ²	(100 %)
davon:			
Besondere Wohngebiete (WB):	ca.	7 250 m ²	(38 %)
Sondergebiete	ca.	7 100 m ²	(37 %)
Verkehrsflächen:	ca.	4 900 m ²	(25 %)
davon öffentliche Straße	ca.	4 250 m ²	

6 VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 13 (2) i.V. § 3 (2) BauGB vom 09.11. bis 26.11.2007 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.01.2008 durch den Stadtrat der Stadt Coswig als Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Hauptstraße/ Zentrum' gebilligt.

Coswig, den

.....

(Oberbürgermeister)

.....

(Stadtrat)