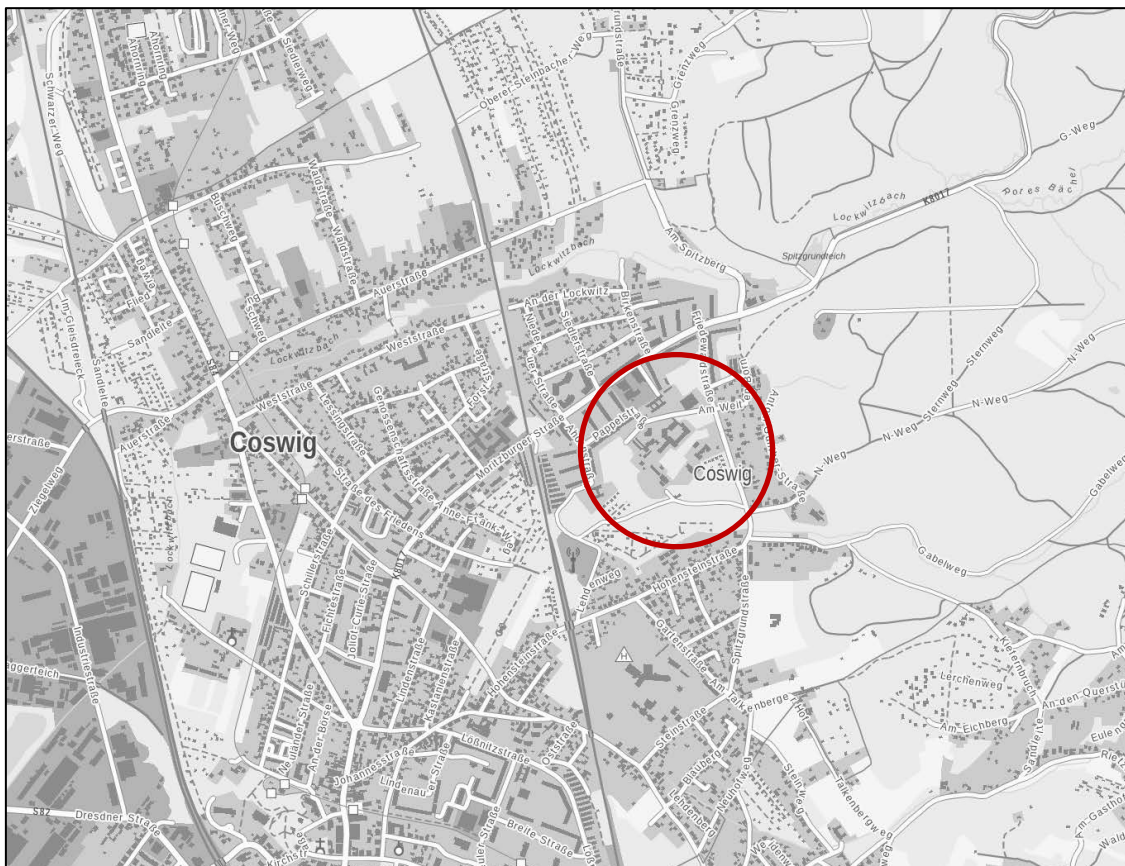




GROSSE KREISSTADT COSWIG



Bebauungsplan Nr. 72 Erweiterung Pflegeeinrichtung ‚Am Spitzgrund‘

BEGRÜNDUNG Satzungsfassung

Fassung vom 09.02.2024, redaktionell ergänzt 20.08.2024

Inhalt

Teil I - Begründung

| | | |
|----------|---|-----------|
| 0 | Vorbemerkung | 4 |
| 1 | Planungserfordernis, Planungsziele sowie Rechtslage | 4 |
| 1.1 | Planungserfordernis und Planungsanlass | 4 |
| 1.2 | Planungsziele | 4 |
| 1.3 | Rechtslage / Verfahren | 5 |
| 2 | Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse | 5 |
| 2.1 | Geltungsbereich | 5 |
| 2.2 | Bisherige und angrenzende Nutzungen | 5 |
| 2.3 | Topografie und Beschaffenheit des Geländes | 6 |
| 3 | Übergeordnete Planungen und Vorgaben | 6 |
| 3.1 | Landesplanung | 6 |
| 3.2 | Regionalplanung | 6 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 3.4 | Angrenzende Bebauungspläne | 7 |
| 3.5 | SEKO ‚Stadtteilentwicklungskonzept Coswig Spitzgrund‘ | 7 |
| 3.6 | Denkmalschutz | 7 |
| 4 | Städtebauliches Konzept | 8 |
| 5 | Umweltbelange | 8 |
| 5.1 | Grünordnung | 9 |
| 5.2 | Artenschutz | 9 |
| 5.3 | Abfall, Altlasten | 9 |
| 5.4 | Geologie / Baugrund | 9 |
| 5.5 | Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung | 9 |
| 5.6 | Wald | 10 |
| 6 | Erschliessung | 10 |
| 6.1 | Verkehrerschließung | 10 |
| 6.2 | Stadttechnische Erschließung | 10 |
| 7 | Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) | 11 |
| 7.1 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 11 |
| 7.2 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 12 |
| 7.3 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 12 |
| 7.4 | Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) | 13 |
| 7.5 | Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) | 13 |
| 7.6 | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) | 13 |
| 7.7 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 14 |
| 7.8 | Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG) | 14 |
| 7.9 | Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | 14 |
| 7.10 | Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) | 14 |
| 7.11 | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | 14 |
| 7.12 | Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) | 15 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 8 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO) | |
| | 15 | |
| 8.1 | Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) | 15 |
| 8.2 | Fasadengestaltung | 15 |
| 8.3 | Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) | 15 |
| 8.4 | Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO) | 16 |
| 9 | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB) | 16 |
| 9.1 | Waldabstand | 16 |
| 10 | Hinweise | 16 |
| 11 | Flächenbilanz | 16 |
| 12 | Quellen / Gutachten | 17 |

Teil II - Umweltbericht

Teil I - Begründung

0 VORBEMERKUNG

Die Große Kreisstadt Coswig liegt im mittleren Elbtal zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Kreisstadt Meißen an der Sächsischen Weinstraße. Die Stadt hat derzeit 20.535 Einwohner¹.

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

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

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

1 PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSZIELE SOWIE RECHTSLAGE

1.1 Planungserfordernis und Planungsanlass

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

An der Friedewaldstraße befindet sich das Altenpflegeheim ‚Am Spitzgrund‘ (ca. 100 Bewohner), das sich teilweise in einem historischen Gebäudekomplex befindet. Bereits im Jahr 1913 wurde das Heim durch den sächsischen König eingeweiht. Es stellt den Ausgangspunkt der baulichen Entwicklung des Coswiger Stadtteils Spitzgrund dar. Zudem besteht ein nach 1990 errichtetes Wohnheim für behinderte Menschen (47 Bewohner) im Plangebiet. Beide Einrichtungen werden von der MEISOP gGmbH betrieben. Ermöglicht werden soll nun eine maßvolle bauliche Erweiterung des teilweise geschichtsträchtigen Gebäudeensembles. Dabei sollen ergänzende Dienstleistungen für die vorhandenen Pflege- und Wohnplätze entstehen. Die Schaffung von Planungssicherheit für die weitere Entwicklung ist der konkrete Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Aufgrund dieser Lage des Plangebiets und der zu berücksichtigenden Umweltthemen ist für die Realisierung der zukünftigen baulichen Entwicklung die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 Erweiterung Pflegeareal ‚Am Spitzgrund‘ sollen die städtebauliche Ordnung und die des Gebietes auch künftig gesichert und das Areal nachhaltig erschlossen werden. Die Planung dient somit dem Ausbau der Pflegemöglichkeiten für die Gesellschaft und darüber hinaus der Sicherung von Arbeitsplätzen.

1.2 Planungsziele

Die Stadt Coswig möchte mit dieser Planung einen Beitrag zur Schaffung bedarfsgerechter Wohn- und Pflegeangebote leisten. Dies entspricht auch § 1 Abs. 6 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, b) die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, c) die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen und d) die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind.

Vorgesehen ist konkret, Flächen für verschiedene, dem Bedarf angepasste Dienstleistungen für ärztliche Versorgung Pflege und Betreuung hilfsbedürftiger Menschen zu schaffen.

¹ Statistisches Landesamt Sachsen: Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand: 31.10.2022

² Stadt Coswig: Wissenswertes zu Coswig, abrufbar unter: <https://www.coswig.de/de/fakten-und-zahlen.html>

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

- Sicherung und städtebauliche Ordnung des Gebäudebestandes
- Erhalt der bestehenden Pflegeeinrichtung
- Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung
- Sicherung eines Einfügens in die Umgebung durch Ein- und Durchgrünung des Plangebietes
- Sicherung einer angemessenen Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung
- Berücksichtigung der Umweltbelange

1.3 Rechtslage / Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig gefasst. Nach der Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Nach Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans folgt die Erarbeitung der Satzungsfassung. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, tritt er gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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

2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Siedlungsflächen von Coswig, im Ortsteil Coswig. Die Entfernung zum Ortskern Coswig beträgt etwa 1,5 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 Erweiterung Pflegeareal ‚Am Spitzgrund‘ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch Teilflächen des Flurstückes 671/24 der Gemarkung Coswig/Sa
- im Osten durch die Friedewaldstraße (Flurstück 719 der Gemarkung Coswig/Sa),
- im Süden durch Grenzen der Flurstücke 671/15, 671/22, 675/5 sowie Teilflächen des Flurstückes 671/24 der Gemarkung Coswig/Sa,
- im Westen durch Grenzen der Flurstücke 675/2 und 671/13 der Gemarkung Coswig/Sa.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 671/14 und 671/25, sowie Teilflächen des Flurstücks 671/24 der Gemarkung Coswig/Sa.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,5 ha.

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Pflegewohngebäude für behinderte Menschen. Die Freiflächen sind durch öffentlich zugängliche parkartige und großflächige Bereiche mit teils bedeutendem altem Baumbestand geprägt. Zudem existieren Parkplätze im Südosten des Plangebietes. Einzelne, ungenutzte historische Gebäude im Südwesten des Plangebietes wurden bereits abgerissen. Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt das Altenpflegeheim an. Dieses besteht in weiten Teilen aus denkmalgeschützten Gebäudeabschnitten des ‚Wettinstifts‘. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich an der Pappelstraße und am Sachsenlaufweg gelegene durchgrünte Wohngebiete aus der DDR-Zeit, das Förderschulzentrum Peter Rosegger sowie die Sporthalle Spitzgrund. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Friedewaldstraße, deren östliche Straßenseite durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Südlich des Plangebietes grenzen private Gartenflächen und Waldflächen mit teils dichtem Baumbestand

an. Auch westlich befinden sich begrünte Flächen sowie der Versorgung dienende Gebäude und Parkplätze.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes steigt aus westlicher in östlicher Richtung von ca. 131 m. ü. NHN auf 140 m. ü. NHN an der Friedewaldstraße an. Das mittlere Geländeniveau liegt daher bei ca. 135 m. ü. NHN und befindet sich im Bereich des abgebrochenen, ehemaligen Gebäudekomplexes.

Weitere Angaben werden zum Entwurf ergänzt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Landesplanung

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

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

Im LEP werden mehrere Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert:

- Verdichtungsräume sollen nach Grundsatz G 1.2.1 in ihren Potenzialen für Innovation und Wachstum als überregional bedeutsamen Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut sowie durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert werden.
- Zentrale Orte sind gemäß Ziel Z 1.3.1 so zu entwickeln, dass sie zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.
- Dem Ziel Z 1.3.7 sind Mittelzentren als regionale Wirtschafts-, Bildungs- Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.
- Dem Ziel Z 2.2.1.7 folgend sollen brachliegende und brachfallende Bauflächen [...] beplant und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.
- Die Siedlungsentwicklung soll gemäß dem Ziel Z 2.2.1.10 auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV konzentriert werden.
- Gemäß Grundsatz G 2.2.2.4 sollen die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.

Die Stadt Coswig sieht sich verpflichtet, im Rahmen einer flächeneffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes geeignete Flächen zu entwickeln. Mit der vorliegenden Planung werden in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen die weitere Entwicklung des bestehenden Pflegeheimes geschaffen.

3.2 Regionalplanung

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

Raumnutzung

Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche dargestellt. Regionalplanerische Festlegungen wie zum Beispiel Vorranggebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich. Östlich des Plangebietes

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

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

befindet sich ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz sowie zum Schutz des vorhandenen Waldes.

Kulturlandschaften

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

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

Boden/Grundwasser

Das Plangebiet wird als Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung eingestuft.

3.3 Flächennutzungsplan

In der seit 20.03.2021 wirksamen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes⁵ der Stadt Coswig ist das Plangebiet vollständig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dargestellt.

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

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine weiteren Bebauungsplangebiete. Die nächstgelegenen rechtskräftigen Bebauungspläne sind:

- Bebauungsplan Nr. 62 Seniorenwohnpark Spitzgrund (ca. 350 m Entfernung)
- Bebauungsplan Nr. 69 Wohngebiet Kiefernstraße (ca. 480 m Entfernung)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 Junges Wohnen im Spitzgrund (ca. 580 m Entfernung)
- Bebauungsplan Forststraße (ca. 600 m Entfernung)

3.5 SEKO ‚Stadtteilentwicklungskonzept Coswig Spitzgrund‘

Das ‚Stadtteilentwicklungskonzept Coswig Spitzgrund‘ (SEKO)⁶ aus dem Jahr 2020 stellt eine Fortschreibung des Konzepts aus den Jahren 2007 bzw. 2012 dar. Der Coswiger Stadtteil Spitzgrund ist im Wesentlichen geprägt vom zentralen Plattenbau-Wohngebiet ‚Am Spitzgrund‘ von 1968, aber auch einer durchgrünten Eigenheimbebauung und das Pflegeareal geprägt. Ziel des SEKO ist die Weiterentwicklung dieses Stadtteils. Dabei soll insbesondere die große Durchgrünung des Stadtteils als Potenzial betrachtet und weiterentwickelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschreibt das SEKO einen langfristigen Erweiterungsbedarf, um neue Wohn- und Versorgungsformen für ältere und pflegebedürftige Menschen bereitstellen zu können. Die Grünverbindung zwischen dem Pflegeheim-Areal und der Hohensteinstraße wird als erhaltenswürdig eingestuft. Auch die Grünzäsur zwischen Pflegeheim / Technischen Werken Coswig und der Bebauung Ahornstraße / Pappelstraße soll erhalten bleiben. Im Bereich eines Bestandgebäudes bzw. des im Bebauungsplan vorgesehenen Neubaus schlägt das SEKO mögliche Neubauten vor, die sich zum Teil am Maßstab der Bestandsbebauung orientieren und zum Teil kleinteiliger sind. Zudem wird die Schaffung von ca. 14 ebenerdigen PKW-Stellplätzen angeregt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit grundsätzlich dem SEKO.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einzeldenkmale oder unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheiten.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude ‚Wettinstift‘, das heute noch als Pflegeeinrichtung genutzt wird. Im Jahr 1913 eröffnet, besteht das Einzeldenkmal aus Haupt- und Nebengebäude, die über einen Torbogen miteinander verbunden sind. Das Landesamt für Denkmalpflege charakterisiert das Gebäude als ein

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

⁶ dr. braun & barth freie architekten dresden / Große Kreisstadt Coswig (2020): Aktualisierung und Fortführung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Coswig Spitzgrund

markantes Beispiel des Reformstils mit bau- und ortsgeschichtlicher Bedeutung.⁷ Die vorliegende Planung befindet sich im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich dieser denkmalgeschützten Anlage. Die im Plangebiet befindlichen Gehölze und die Struktur der Freibereiche der Gesamtanlage sollen deshalb im Bestand erhalten werden um die Selbstversorgerstrukturen des ehemaligen Wettinstifts als orts- und sozialgeschichtliches Zeugnis erlebbar zu erhalten.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept basiert auf der ‚Machbarkeitsstudie Flurstück 671/25‘ des Planungsbüros Sickmann & Noth GmbH Architekten & Ingenieure.⁸

Im Bereich eines ungenutzten, für die gewünschten Nutzungen nicht sanierungsfähigen Gebäudes soll ein Neubau errichtet werden, der die bestehenden Pflegeangebote um Dienstleistungsstrukturen ergänzt. Der Vorzugsvariante der Studie folgend, soll sich der neu zu errichtende, H-förmige Baukörper hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe, Geschosszahl und Dachform am Gebäudebestand orientieren. Er ist zwischen einem und drei Geschossen hoch und soll mit seiner Höhenstaffelung zwischen den Höhen der vorhandenen Gebäude einerseits sowie dem Wald und den Gärten andererseits vermitteln. Dementsprechend ist in Richtung des Waldes eine Eingeschossigkeit vorgesehen, während in Richtung Park drei Geschosse angedacht sind. Der Neubau schafft zwei zum umgebenden Freiraum geöffnete Hofsituationen, die unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden sollen und unter anderem die Schaffung einer naturbelassenen Grünbereiche ermöglichen.

Der Baukörper nimmt in Richtung Norden die vorhandene Bauflucht des Wohnheimes für Behinderte auf und schafft damit eine räumliche Fassung des Parks auf der Südseite. Dieser zentrale Grünbereich und der historische Baumbestand sollen erhalten und zukünftig weiter qualifiziert werden.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Friedewaldstraße als Verlängerung der bestehenden Zufahrt mit einem Rondell am Gebäudezugang. Das gesamte Pflegeareal würde damit über drei Stichstraßen erschlossen werden, die die sich untereinander jedoch nicht berühren, sodass eine Beeinträchtigung der zentrale Grünbereich durch Verkehrsanlagen vermieden wird. Das Rondell an der Verlängerung der von der Friedewaldstraße ausgehenden Stichstraße schafft eine adressbildende Eingangssituation für den Neubau. Bereits existierende fußläufige Wegeverbindungen im Park werden ergänzt und mit neuen Wegen um den Neubau verknüpft.

5 UMWELTBELANGE

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

Durch das Büro Schulz UmweltPlanung wurden Empfehlungen zur Grünordnung und zum Artenschutz gegeben⁹. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse der Umweltplanung sind im gebotenen Umfang in den Festsetzungen des Planvorentwurfes berücksichtigt.

Im Teil II der Begründung befindet sich der Umweltbericht. Er beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Zudem erfolgen Angaben zur Berücksichtigung dieser Auswirkungen in den grünordnerischen und den sonstigen umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen. Die umweltfachliche Beurteilung erfolgte auf der Grundlage von Geländebegehungen im Frühjahr/Sommer 2023.

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen verbunden. Der Gebietscharakter wird jedoch nicht wesentlich verändert. Durch die festgesetzten umweltbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen ist eine Minimierung und ein Ausgleich von Umweltwirkungen auf die o. g. Schutzgüter möglich.

⁷ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen – Denkmaldokument, Obj.-Dok.-Nr. 09267590, abrufbar unter: https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx?Hinweis=false

⁸ Sickmann & Noth GmbH Architekten & Ingenieure (2020): Machbarkeitsstudie Flurstück 671/25

⁹ Schulz UmweltPlanung (2024): Grünordnungsplan, Artenschutzfachbeitrag

5.1 Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan-Entwurf wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet bilden die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Daraus lassen sich Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie gegebenenfalls zu Ausgleich und Ersatz ableiten.

5.2 Artenschutz

In Vorbereitung zum Abriss des Bestandsgebäudes wurde ein ‚Protokoll zur artenschutzfachlichen Vorortbegehung zum Rückbau des Gebäudes Friedewaldstr. 10, Coswig‘¹⁰ (2021) erstellt. Dieses nahm im Rahmen einer Potenzialanalyse das Vorhandensein von 30 Fledermausquartierstellen, 3 Brutpaaren Hausrotschwanz mit jeweils 3 Brutplätzen und 5 Brutpaaren Höhlenbrüter (Sperlings- und Meisenarten) im mittlerweile abgerissenen Gebäude an. Das Protokoll schlägt Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vor, die im Rahmen der Zuarbeit zur Grünordnung und Artenschutz zum Vorentwurf einbezogen wurden.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung¹¹ für den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Da durch die geplante Bautätigkeit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG nicht auszuschließen sind, werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz vorgesehen, die im Rahmen der Baumaßnahmen umzusetzen sind:

- Bauzeitenregelung
- Höhlenbäume (Erhalt und Umgang bei Gefährdung oder erforderlicher Fällung)
- Ersatzquartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter
- Artenschutzgerechte Beleuchtung
- Reptilienschutzzaun

Mit der Umsetzung der Maßnahmen können Verbotstatbestände vermieden werden. Die Maßnahmen sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren.

5.3 Abfall, Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde besteht für das Flurstück 671/25 der Gemarkung Coswig kein Eintrag im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA). Somit bestehen keine gesonderten Anforderungen an das B-Planverfahren.

5.4 Geologie / Baugrund

„Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich in der Elbe-Zone/Meißner Massiv. Unter dem Oberboden besteht der natürliche geologische Untergrund aus Dekameter mächtigen Schmelzwassersanden (Sande, z.T. kiesig, "Heidesande") der Saale-Kaltzeit. Darunter folgen kreidezeitliche Quarzsandsteine (lokal glaukonitisch), Schluffsteine, Tonsteine und Mergel.

Durch bauliche Nutzungen ist der Planungsbereich bereits anthropogen überprägt worden, so dass oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit, Tragfähigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind.“¹²

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden Baugrunduntersuchungen und geotechnische Laboruntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Geotechnischen Bericht¹³ dargestellt und erläutert. Demnach ist im Plangebiet ein sandiger Boden mit einer Mächtigkeit von mehr als 10 m vorhanden. Grundwasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen und liegt somit unter 10 m Tiefe, gemessen ab Geländeoberkante.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der Boden für das geplante Bauvorhaben geeignet ist. „Bauwerksgründungen sind sowohl mittels Streifenfundamenten als auch mit bewehrten Bodenplatten möglich.“¹⁴

5.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung

Im Baugrundgutachten wurde auch Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht und beurteilt. Durch den tief liegenden geschlossenen Grundwasserspiegel sowie aufgrund der Durchlässigkeit des Heidesandes ist Standort gut für eine Versickerung geeignet. In Auffüllungen darf i.d.R. nicht versickert werden.

¹⁰ Dipl.-Biol. Thomas Frank ChiroPlan - Büro für Fledermauskunde (2021): Protokoll zur artenschutzfachlichen Vorortbegehung zum Rückbau des Gebäudes Friedewaldstr. 10, Coswig

¹¹ Schulz UmweltPlanung (2024): Artenschutzprüfung

¹² Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2023): Stellungnahme v. 03.07.2023 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

¹³ IBU Coswig (2024): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen

¹⁴ ebd. S. 8

5.6 Wald

Im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 SächsWaldG. Die vorhandene Bestockung untersteht der Gehölz- und Baumschutzsatzung der Stadt Coswig. Im Jahr 2011 erfolgte eine entsprechende Waldfeststellung durch die untere Forstbehörde. Im Süden grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 675/5 Wald an. Die Waldfläche ist forstlich eingerichtet und Bestandteil der Forstabteilung 141 a im Forstrevier Meißen, Forstbezirk Dresden, Staatsbetrieb Sachsenforst. Die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG zum Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäuden haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da die Baugrenzen in Plangebiet außerhalb des Waldabstandes liegen.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Friedewalder Straße an, im Norden grenzt der Altenpflegekomplex am Sachsenlaufweg an. Sämtliche Gebäude werden über die Friedewaldstraße erschlossen. Eine weitere Zufahrt existiert über den Sachsenlaufweg. Dementsprechend existieren insgesamt drei Stichstraßen zum MEISOP-Areal

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) für Mitarbeiter, Kunden etc. auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Stellplätze existieren bereits angrenzend an die Bestandsgebäude, darüber hinaus sind weitere Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bushaltestelle ‚Sachsenlaufweg‘ in der Friedewaldstraße. Sie wird durch die Schulbuslinien Sv270 (Coswig – Radeburg) und Sv280 (Coswig – Radeburg) sowie die Regionalbuslinien 400 (Dippelsdorf - Radebeul-Kötzschenbroda – Coswig) und 401 (Coswig - Brockwitz - Sörnewitz – Meißen) bedient.

Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle Salzstraße wird von der Linie 4 (Dresden – Weinböhla) bedient und befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung zu Plangebiet.

Zusätzlich besteht westlich in ca. 1,9 m Entfernung ein Anschluss an das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG mit dem Bahnhof Coswig. Damit liegt ein Anschluss an den S-Bahnverkehr sowie den Regionalverkehr (Dresden – Leipzig) vor.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gesichert.

Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Friedewaldstraße existieren einseitige Gehwege. Der Radverkehr wird hier im Straßenraum geführt. Der Sachsenlaufweg besitzt weder separate Geh- noch Radwege. Aufgrund der Funktion als reine Anwohnerstraße ohne übergeordnete Erschließungsfunktion ist eine sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs dennoch gewährleistet.

Zwischen den Bestandsgebäuden existieren im Plangebiet zahlreiche Wegeverbindungen, die nicht für den Autoverkehr freigegeben sind. Dementsprechend existieren gute Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Aufgrund der vorhandenen Straßen und Gebäude ist eine Erschließung hinsichtlich Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Stromversorgung, Wärmeversorgung, Telekommunikation und Abfallentsorgung weitestgehend gesichert.

Trinkwasser

In der Pappelstraße im Westen und in der Friedewaldstraße im Nordosten des Flurstückes liegen Trinkwasserleitungen an. Das abzutragende Bestandsgebäude wurde trinkwasserseitig über private Grundstücksflächen der MEISOP gGmbH erschlossen. Künftig kann die Erschließung über die Friedewaldstraße abgesichert werden. Für die Trinkwasserversorgung ist eine TW-Leitung DN 200 GGG in der Friedewaldstraße vorhanden, an die ein Hausanschluss hergestellt werden kann.

Parallel zur Friedewaldstraße verläuft die Trinkwasserleitung Nr. 13 DN 600 St (Hauptversorgungsleitung der Wasserversorgung Browitz-Rödern GmbH) mit einem Schutzstreifen von 8 m.

Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Betriebssicherheit dieser Anlage sowie deren Zugänglichkeit müssen stets gewahrt werden. Die Hinweise zum von Versorgungsanlagen der Wasserwirtschaft sind zu beachten.

Schmutzwasserentsorgung

Auf Grund des unterschiedlichen Geländeneiveaus ist die Abwasserentsorgung für Schmutzwasser nur über ein Pumpwerk mit Druckentlastungsschacht (Übergabeschacht) in den AW-Kanal DN 300 PVC Friedewaldstraße möglich.

Löschwasser

Durch Hydranten an der Friedewaldstraße, die weniger als 75 m zum Vorhaben entfernt liegen, kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Der Boden (Heidesand) ist ausreichend versickerungsfähig. Hinweise zum Einbau von Versickerungsanlagen werden im Geotechnischen Bericht¹⁵ erläutert.

Stromversorgung

Der Neubau soll dem Verlauf der Stichstraße folgend an das vorhandene Strom-Netz in der Friedewaldstraße angeschlossen werden.

Fernwärme / Gas

An das Plangebiet angrenzend befindet sich bereits das Heizwerk Coswig Spitzgrund. Der Neubau im Plangebiet kann an die bestehende Fernwärmeversorgung angebunden werden. Öffentliche Gasleitungen liegen im Bereich der Friedewaldstraße an.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. An die vorhandenen Telekommunikationslinien in der Friedewaldstraße kann das Plangebiet angeschlossen werden. Im Rahmen der Gebäude- und Bedarfsplanung müssen in der weiterführenden Planung außerhalb des Bauleitplanverfahrens die konkreten Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern frühzeitig abgestimmt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Es ist vorgesehen, dass am geplanten Wendekreis Müllplätze geschaffen werden und über das Rondell die Müllabfuhr gewährleistet werden kann.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschosshöhe sowie maximale Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Orientierungswerte für Obergrenzen bei Gemeinbedarfsflächen sind nicht in der BauNVO enthalten. Aufgrund der umfangreichen Flächenbedarfe der Pflegeeinrichtung wird für den nördlichen, teilweise bereits bebauten Bereich (Gemeinbedarfsfläche 1) sowie den Bereich der Erweiterungsfläche im Süden (Gemeinbedarfsfläche 2) eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Grundstücksunterbauungen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, grundsätzlich zulässig, sofern nichts anderes festgesetzt ist. Um jedoch eine effiziente Flächennutzung zu unterstützen, die Durchgrünung des Gebietes und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

¹⁵ IBU Coswig (2024): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen

(Anpflanzung von Bäumen) innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen, wird die mögliche Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

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

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante des Dachfirstes. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante der Dachhaut.

Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden eine Traufhöhe von maximal 10 m und eine Firsthöhe von maximal 12 m zugelassen. Dies entspricht den Höhen des bestehenden Wohnheimes für Behinderte.

Im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls eine Traufhöhe von maximal 10 m und eine Firsthöhe von maximal 12 m zugelassen, um hinsichtlich der Höhen eine Einfügung in die angrenzende Bebauung des Pflegeareals zu gewährleisten.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage mit einer Höhe von 135,0 m ü. NHN im Baufeld 1 sowie 136,6 m ü. NHN in den Baufeldern 2 und 3 festgesetzt. Damit wird auf die bestehenden Geländeoberkanten reagiert.

Geschossigkeit

Für den nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden maximal drei Geschosse zugelassen. Dies entspricht den Geschossigkeiten der Bestandgebäude.

Für den südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden ebenfalls maximal drei Geschosse zugelassen. Damit wird auf die Geschossigkeiten der Umgebungsbebauung reagiert. Zudem wird hierdurch ein angemessener Spielraum für den Bauherren zur Höhenstaffelung gegeben.

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

In der Gemeinbedarfsfläche 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Somit wird der in den Baufeldern 2 und 3 gelegenen, zu dauerhaften Erhaltung vorgesehenen Bestandsbebauung entsprochen.

In der Gemeinbedarfsfläche 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise, bei der die Baukörper eine Länge bis zu 75 m betragen dürfen. Damit soll einerseits eine Einfügung in die Umgebung hinsichtlich der freistehenden Baukörper erreicht werden, gleichzeitig soll eine dem Bedarf entsprechende sowie effiziente und damit nachhaltige Flächenausnutzung ermöglicht werden.

Baulinien / Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baufeldern 2 und 3 mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die aber durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Ziel ist, die Gebäude im Bestand festzusetzen und zu erhalten. Innerhalb des Baufeldes 2 werden über die Anordnung der Baugrenzen zudem moderate Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.

Auch die Abgrenzung des Baufeldes 1 erfolgt vorrangig über Baugrenzen. Lediglich in Richtung der nördlich und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen denkmalgeschützten Bestandbebauung wird eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie verläuft parallel zur Bauflucht des ‚Wettinstifts‘ und bildet mit diesem raumbildende Kanten an der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘.

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

7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür festgesetzten Flächen (GSt) zulässig, um die weiteren Freiräume der Gemeinbedarfsflächen von ruhendem Verkehr freizuhalten und eine Anordnung der Stellplätze in der Nähe zu vorhandenen Verkehrs- und Zufahrtsflächen zu gewährleisten.

7.4 Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Entsprechend den großen Bedarfen für Wohn- und Pflegeangeboten werden Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ und ‚Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen, Anlagen und Gebäude für Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen
- Einrichtungen, Anlagen und Gebäude für Dienstleistungen für ärztliche Versorgung, Pflege und Betreuung für gesundheitliche Zwecke
- sonstige soziale Zwecke
- Räume für freie Berufe auf maximal 10 % der Bruttogrundfläche des Gebäudes
- Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke
- für die genannten Nutzungen erforderliche Nebenanlagen

Damit werden einerseits die bestehenden Nutzungen im Bestand gesichert, gleichzeitig sollen bedarfsgerechte Nutzungen, die bestehende Pflegeangebote ergänzen, ermöglicht werden. Nutzungen, die nicht bedarfsgerecht sind, werden somit ausgeschlossen.

7.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet eine dinglich gesicherte Hauptversorgungsleitung der Wasserversorgung Brockwitz-Rödern GmbH (Trinkwasserleitung Nr.13 DN600St) mit einer Schutzstreifenbreite von 8 Metern. Die bestehende Leitung ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen und die Hinweise zum Schutz von Versorgungsanlagen der Wasserwirtschaft zu beachten.

[Die stillgelegte Ferngasleitung \(FGL 02.05\) befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der geplanten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze.](#)

Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, kann gemäß Planzeichnung die nördlich an das Plangebiet angrenzende Stellplatzanlage gegebenenfalls erweitert werden, was möglichst mit wassergebundener Decke erfolgen sollte, um im Bedarfsfall einfacher an die Leitungen zu gelangen. Weitere Abstimmungen erfolgen objektkonkret in der weiterführenden Planung der baulichen Anlagen.

Die Kosten für eventuell erforderliche Umverlegungen, Havariebeseitigungen bzw. Ersatzmaßnahmen bei Versorgungsunterbrechungen gehen zu Lasten des Verursachers. Veränderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen sind mit dem zuständigen Versorgungsträger (z. Zt. Wasserversorgung Brockwitz-Rödern GmbH, [bzw. ist für die stillgelegte Ferngasleitung die ONTRAS Gastransport GmbH zuständig](#)) abzustimmen.

Am Rande des Plangebietes in unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Leitungen im Bestand, die in der Planzeichnung dargestellt und im Vermessungsplan lagetreu definiert sind.

7.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind Versiegelungen

- als Wege und Zufahrten mit einer Gesamtfläche von 1.500 m² sowie
- Nebenanlagen, die die sozialen und gesundheitlichen Nutzungen ergänzen, bis zu einer Größe von jeweils 25 m² bzw. insgesamt von 125 m² in der Gesamtfläche der Grünflächen zulässig.

Damit sollen einzelne bauliche Anlagen zur Ergänzung des Parkcharakters (wie zum Beispiel Gartenpavillons, Freiluft-Sportgeräte oder befestigte Liegebereiche) sowie Wege ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Versiegelung ausgeschlossen werden. Derzeit vorhandene Wege, Zufahrten und Nebenanlagen wurden bereits berücksichtigt und sind in den Gesamtflächenangaben inbegriffen. [Alle baulichen Veränderungen sind aufgrund des Umgebungsschutzes des ehemaligen Wettinstiftes mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorher abzustimmen.](#)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Naturbelassene Grünfläche‘ sind Versiegelungen unzulässig, um den naturnahen Charakter im Übergang zu angrenzenden Waldflächen dauerhaft zu sichern.

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

Flächenbefestigungen

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades ist festgesetzt, dass die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen nur in wasserdurchlässigem Aufbau (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20%) zulässig ist. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht, um einen Gestaltungsspielraum zu erhalten.

Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu nutzen bzw. zu versickern, um eine Versickerung vor Ort zugunsten des lokalen Grundwasserdargebotes zu ermöglichen.

[Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis separat im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.](#)

Dachbegrünung

Die Dächer von Nebengebäuden einschließlich Garagen und Carports sind zu begrünen. Dies dient der anteiligen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum. Dachbegrünungen können als teilweise Kompensation für die Versiegelung einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation leisten. Um die Funktionstüchtigkeit der Dachbegrünung zu gewährleisten, ist sie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7.8 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Ersatzquartiere Fledermäuse und Höhlenbrüter

Um einen Lebensraumersatz für das abgerissene Gebäude Friedewaldstraße Nr. 10 herzustellen, sind 90 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 10 Ersatznistplätze für Höhlenbrüter herzustellen. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist dafür eine Ausführungsplanung vorzulegen.

[Im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der konkreten Ausführung bzw. der Ökologischen Baubegleitung muss die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter begleitet werden.](#)

Beleuchtungsmittel

Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen für empfindliche Tierarten im Plangebiet vermieden werden. Zur Außenbeleuchtung sind daher fledermaus- und insektengerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

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

Zwischen der Friedewaldstraße und dem Baufeld 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstückes 671/25 der Gemarkung Coswig/Sa. festgesetzt. Damit soll die Erschließung dieses Baufeldes auch bei Änderungen in der Eigentümerstruktur im Plangebiet dauerhaft sichergestellt werden.

7.10 Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu errichten. Damit wird die umweltfreundliche Stromerzeugung gefördert.

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

Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Die Pflanzungen bieten Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Sie bereichern und gliedern das Orts- und Landschaftsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung. Durch Schattenwurf, Luftfeuchteanreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 61 Bäume (dies entspricht mindestens 1 Baum je 200 m² Grundstücksfläche) gemäß den Pflanzlisten anzupflanzen, wobei mindestens 20% großkronige Bäume zu verwenden sind. Bei dem zulässigen Maß der überbaubaren Grundstücksfläche verbleiben für jeden anzupflanzenden Baum ca. 100 m² Grundstücksfläche. Bei den Pflanzungen sind die notwendigen Abstände zu Leitungen zwingend einzuhalten. Weitere Hinweise sind bei den **jeweiligen** Versorgungsträgern einzuholen. Die Lage der Leitungen ist **in der Planzeichnung und** im Vermessungsplan definiert.

Pflanzzeitraum und Unterhaltung

Um die Baumpflanzungen zeitnah umzusetzen, sind diese spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Um den Anwuchs der Bäume zu sichern, ist für die Pflanzungen eine mindestens dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Um den Fortbestand zu sichern, sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

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

Die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze in der folgenden Pflanzperiode durch eine Neupflanzung der abgängigen Art zu ersetzen. Damit soll der ortsbildprägende Baumbestand der Parkanlage dauerhaft gesichert werden.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

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

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

Zur Dachdeckung der Hauptdächer sowie der Dachaufbauten werden als Materialien gebrannter Ton oder Dachsteine aus Beton zugelassen. Die Farbpalette wird auf naturrote bis rotbraune Färbung beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen und sich den bestehenden Gebäuden des Pflegeareals anzupassen. Glasierte oder glänzende Materialien werden nicht zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an ortstypischen bzw. in der Umgebung vorherrschenden Dachformen und nimmt insbesondere Bezug auf die Dachform des ‚Wettinstifts‘.

8.2 Fassadengestaltung

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einfügung in die Umgebung sollen die Fassaden in Putz ausgeführt werden. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz oder Holzwerkstoffen sind zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen, um ortsuntypische sehr helle und sehr dunkle Farben zu vermeiden.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.

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

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden hinsichtlich der Größe, Platzierung und Ausführung von Werbeanlagen Festsetzungen getroffen.

Werbeanlagen sind deshalb nur als integraler Bestandteil der Fassade und unterhalb des Dachabschlusses bzw. der Traufe zulässig. Weiterhin darf die Größe der Werbeanlagen 7 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Auch selbstleuchtende flächige Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

8.4 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Zur Förderung der ökologischen Vielfalt und Bereicherung des Ortsbildes wird festgesetzt, dass die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dies entspricht auch der Regelung in § 8 Abs. 1 SächsBO. Flächige Abdeckungen mit Kies oder Schotter sind damit explizit ausgeschlossen. Insbesondere gärtnerisch gestaltete, begrünte Vorgärten tragen darüber hinaus zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes bei.

Ausgenommen sind die bebauten Flächen sowie die aus funktionalen Gründen zu versiegelnden Flächen (Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen).

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume wird die Vielfalt an zulässigen Einfriedungen begrenzt. Entlang der Friedewaldstraße sind nur verputzte Mauern, einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune mit senkrechten Stäben oder geschnittene Laubgehölzhecken als Grundstückseinfriedungen zulässig. Die Zaunhöhe wird auf 1,40 m begrenzt, um den offenen Charakter zu sichern und Durchsichten zu ermöglichen.

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

9.1 Waldabstand

Die nachrichtliche Übernahme zum Waldabstand (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG) weist auf den notwendigen Mindestabstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern hin. Innerhalb des Plangebietes beträgt der Waldabstandsstreifen 25 m.

10 HINWEISE

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

- Artenschutz
 - [Baufeldfreimachung](#)
 - [Höhlenbäume](#)
 - [Reptilienschutzzaun](#)
 - [Ökologische Baubegleitung](#)
- Denkmalschutz
- Anforderungen zum Radonschutz
- Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen
- Technische Regelwerke

11 FLÄCHENBILANZ

| Städtebauliche Kennwerte | Flächengröße | |
|---|-------------------|------------|
| | m ² | % |
| Plangebiet | ca. 24.540 | 100 |
| Gemeinbedarfsfläche | ca. 12.205 | 49,7% |
| - davon GB-Fläche 1 | ca. 5.235 | |
| - davon GB-Fläche 2 | ca. 6.970 | |
| Grünflächen, privat | ca. 12.330 | 50,3% |
| - davon Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ | ca. 10.580 | |
| - davon Zweckbestimmung ‚Naturbelassene Grünfläche‘ | ca. 1.750 | |

12 QUELLEN / GUTACHTEN

- Dipl.-Biol. Thomas Frank ChiroPlan - Büro für Fledermauskunde (2021): Protokoll zur artenschutzfachlichen Vorortbegehung zum Rückbau des Gebäudes Friedewaldstr. 10, Coswig
- dr. braun & barth freie architekten dresden / Große Kreisstadt Coswig (2020): Aktualisierung und Fortführung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Coswig Spitzgrund
- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Große Kreisstadt Coswig (2021): Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 20.03.2021
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen – Denkmaldokument, Obj.-Dok.-Nr. 09267590, abrufbar unter: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx?Hinweis=false
- Stadt Coswig: Wissenswertes zu Coswig, abrufbar unter: <https://www.coswig.de/de/fakten-und-zahlen.html>
- Schulz UmweltPlanung (2024): Grünordnungsplan
- [Schulz UmweltPlanung \(2024\): Artenschutzprüfung](#)
- Statistisches Landesamt Sachsen: Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand: 31.10.2022
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020
- IBU Coswig (2024): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen

TEIL II - Umweltbericht