

**Begründung**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd" der**  
**Stadt Coswig (Anhalt)**  
**Stand: 18.08.2017**

---

**SCHWARZER WEG - SÜD**  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 21/2**  
**SATZUNG**

---

**18.08.2017**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>I</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>8</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>12</b>
3.2.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept	12
3.2.2	Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord"	12
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>15</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>15</b>
<b>4.2</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>15</b>
<b>4.3</b>	<b>Natur und Landschaft/Umweltbelange</b>	<b>15</b>
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>16</b>
4.4.1	Straßen	16
4.4.2	Fußwege/Radwege	16
4.4.3	Ruhender Verkehr	16
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	17
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>17</b>
4.5.2	Trink- und Brauchwasser	17
4.5.3	Löschwasser	17
4.5.4	Elektroenergieversorgung	17
4.5.5	Erdgasversorgung	17
4.5.6	Telekommunikation	18
4.5.7	Fazit	18
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>18</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>18</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>19</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>20</b>

<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG</b>	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>Vorhabenbeschreibung des EDEKA-Supermarktes</b>	<b>21</b>
<b>6.2</b>	<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>22</b>
<b>6.3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>25</b>
<b>6.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>26</b>
6.4.1	Straßen, Wege, ruhender Verkehr	26
<b>6.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>27</b>
<b>6.6</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>29</b>
6.6.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	29
<b>7.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>29</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>29</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	29
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	29
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>30</b>
7.2.1	Schmutzwasser	30
7.2.2	Regenwasser	31
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>31</b>
7.3.1	Elektroenergieversorgung	31
7.3.2	Gasversorgung	31
<b>7.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>BAUGRUND</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>33</b>
<b>11.1</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>33</b>
<b>11.2.</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>34</b>
<b>12.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>34</b>
<b>12.2</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>34</b>
<b>12.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>34</b>
<b>12.4</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>35</b>
<b>II.</b>	<b>ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT</b>	<b>36</b>
<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>36</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalte und Ziele der Planung</b>	<b>36</b>

<b>2.</b>	<b>WAHRSCHEINLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN/ALLGEMEINE VOR- PRÜFUNG DES EINZELFALLS</b>	<b>38</b>
<b>2.1</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	<b>38</b>
2.1.1	Größe des Vorhabens	38
2.1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	38
2.1.3	Abfallerzeugung	39
2.1.4	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	39
2.1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	39
<b>2.2</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>	<b>40</b>
2.2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	40
2.2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	40
2.2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)	40
<b>2.3</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	<b>42</b>
2.3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)	42
2.3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	43
2.3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	43
2.3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	43
2.3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	43
2.3.6	Zusammenfassung	44
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>44</b>
<b>3.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zu- künftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (ein- schließlich Vorbelastung)</b>	<b>44</b>
3.1.1	Naturräumliche Entwicklung	44
3.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	45
3.1.3	Schutzgut Mensch	45
3.1.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	46
3.1.5	Schutzgut Boden	48
3.1.6	Schutzgut Wasser	48
3.1.7	Schutzgut Klima / Luft	49
3.1.8	Schutzgut Landschaft / Stadtraum	49
3.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50

3.1.10	Schutzgebiete	50
3.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	51
3.1.12	Zusammenfassung Entwicklungsprognose des Umweltzustands	51
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation</b>	<b>53</b>
3.2.1	Unvermeidbare Belastungen	53
3.2.2	Vermeidung, Verminderung, Kompensation	53
<b>3.3</b>	<b>Alternativen</b>	<b>54</b>
<b>4.</b>	<b>ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG/E-A-BILANZIERUNG</b>	<b>54</b>
<b>5.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>56</b>
5.1	Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	56
5.2	Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	56
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	56
<b>III.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>58</b>

## **I BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel und korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich beim Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um das Anliegen der Stadt Coswig (Anhalt) den Zentralen Versorgungsbereich B "Schwarzer Weg" planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen klar zu stellen und damit die Voraussetzung für den Erhalt und die Weiterentwicklung rahmensetzend festzulegen. Dabei soll der bestehende Einzelhandelsstandort Schwarzer Weg, aufbauend auf den Grundlagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und des Stadtentwicklungskonzeptes als Zentraler Versorgungsbereich gestärkt und zeitgemäß aufgestellt werden. In diesem Sinne stellt der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag zur Weiterentwicklung des städtebaulich integrierten Nahversorgungszentrums Schwarzer Weg dar.

Der konkrete Wunsch, einen EDEKA-Vollsortimentverbrauchermarkt (Supermarkt) zu etablieren, nimmt Bezug auf den gegenwärtig nördlich des Schwarzen Weges genutzten Marktstandort, welcher auf Grund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Dies hängt auch zusammen mit den in der Vergangenheit im weiteren Stadtgebiet entstandenen Discountmärkten und die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Somit plant die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH die Verlagerung des nördlich des Schwarzen Weges ansässigen EDEKA-Supermarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche des Marktes von gegenwärtig etwa 830 m<sup>2</sup> auf 1.420 m<sup>2</sup> steigen. Zusätzlich werden rd. 100 m<sup>2</sup> auf einen Backshop mit Café im Vorkassenbereich entfallen.

In Bezug auf die Gesamthandelsnutzungen am Standort des Zentralen Versorgungsbereiches Schwarzer Weg wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord" inhaltlich ausgestaltet. Hierdurch wird die raumordnerische Verträglichkeit erreicht und mit Blick auf den Zentralen Versorgungsbereich A am Standort Schwarzer Weg entsteht kein Übergewicht in Bezug auf zentrenrelevante Handelsnutzungen. Damit zeigen sich die beabsichtigten Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konform zu den Inhalten des in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt), in welchem für den betreffenden Bereich bereits eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Handel" dargestellt ist. Der vorgesehene neue Standort für den "Vollsortimenter" mit sondergebietstypischer Verkaufs-

flächengröße entspricht somit den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen auf Basis des Ergänzungsflächennutzungsplanentwurfes. Um negative Auswirkungen, insbesondere auf den Zentralen Versorgungsbereich A in der Coswiger Innenstadt auszuschließen, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein einzelhandelsbezogenes Standortverträglichkeitsgutachten<sup>1</sup> für die geplanten Baumaßnahmen erarbeitet.

Zudem werden östlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzend, Teilflächen mit Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete in den vorliegenden Planungskontext integriert, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in Fortführung der östlich angrenzenden Baustrukturen der Stadt Coswig (Anhalt) entsprechen zu können. Hierfür werden die entsprechenden Festsetzungsgegenstände bereits im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gegenstand.

Die Wettbewerbsintensität im Einzelhandel ermöglicht es auch einem EDEKA-Supermarkt, wie am gegenwärtigen Standort nördlich des Schwarzen Weges, in Kombination mit einer ALDI-Filiale vertreten, nicht mehr, Magnetwirkung in der Form erzielen zu können, dass eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung generiert werden kann. Die Einkäuferzahlen stellen sich in den vergangenen Jahren rückläufig dar, wozu auch die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz eines derartigen Verbrauchermarktes und die gegenüber anderen, zwischenzeitlich moderneren Marktstandorten im weiteren Stadtgebiet Coswig (Anhalt), reduzierte Käuferakzeptanz beiträgt.

Dies hat auch die Stadt Coswig (Anhalt) erkannt und agiert mit vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Sinne eines aktiven städtebaulichen Eingreifens zu einer sukzessiven Qualitätsverbesserung des Standortes. Dabei geht es der Stadt Coswig (Anhalt) darum, den Standort "Schwarzer Weg" als Nahversorgungszentrum für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung, aber auch die überwiegend nördlich des Kernstadtgebietes von Coswig (Anhalt) gelegenen Ortsteile attraktiv zu halten und mittel- bis langfristig abzusichern.

In diesem Sinne machen sich Änderungen in der Verkehrsanbindung und mit Blick auf die städtebauliche Einbindung, ergänzende Maßnahmen zur Fortentwicklung der Wohnnutzung im Stadtgebiet erforderlich. Die Zielstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welche die Stadt Coswig (Anhalt) in enger Kooperation mit dem Flächeneigentümer verfolgt, sind in ihrer durchgreifenden Art nicht im Rahmen des § 34 BauGB, mit Blick auf ihre planungsrechtliche Umsetzung, vereinbar. Dies resultiert aus dem v. g. Kontext, bei dem es vornehmlich um die funktionale Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die Gewährleistung verträglicher Nachbarschaftssituationen im Verhältnis zum umgebenden Stadtraum geht.

---

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Coswig (Anhalt), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, Stand: Dezember 2014

Für die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger, die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB an die Stadt Coswig (Anhalt) gestellt.

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd" am 04.12.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend südlich des Straßenzuges Schwarzer Weg, östlich angrenzend befindet sich fortlaufend entlang des Schwarzen Weges Wohnbebauung in Form von Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung, weiter südlich rückwärtige Bereiche von gemischt genutzten Grundstücken westlich der Luisenstraße. Südlich grenzen devastierte Gärtnereiflächen, nördlich der Eisenbahnstraße gelegen, an, westlich eine Grünfläche im Ergebnis von Abbruchmaßnahmen im Zuge von Altlastensanierungen, östlich der Fröbelstraße gelegen.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 2,13 ha. Die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt 1,41 ha. Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teilflächen des Schwarzen Weges, mit hier verlaufenden Fahrverkehrs- und Fußwegflächen und den daran nördlich anschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord";
- *im Osten* durch Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung entlang der Südseite des Schwarzen Weges sowie weitere, in Teilen aufgelassene, ehemals gewerblich genutzte Grundstücke und Gartenland von Baustrukturen westlich der Luisenstraße (B 107);
- *im Süden* durch devastierte Brachflächen der ehemaligen Stadtgärtnerei Coswig (Anhalt) und
- *im Westen* durch einen abgebrochenen ehemaligen Kita-Standort in Form von ruderalisierten Grünflächen sowie dem hier weiter in Richtung Westen verlaufenden Straßenzug des Schwarzen Weges.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu sehen.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist als Sitz der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten seit 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160), Grundzentrum. Der aus dem LEP ST 2010 abgeleitete "Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", in Kraft getreten am 26.07.2014, weist die Stadt Coswig (Anhalt) als Grundzentrum aus und betont die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Coswig (Anhalt), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Ziel 3 Nr. 4 STP DV. Die Abgrenzung des Grundzentrums Coswig (Anhalt) ist in der Beikarte B.5 zum STP DV festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiter zu entwickeln (LEP ST 2010 G 12). Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP ST 2010 Z 35). Letzteres spielt für den Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine wesentliche Rolle, in Verbindung mit Ziel Z 44, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen abzielt. In der Summe ist es Aufgabe vorliegenden Bebauungsplanes, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums Coswig (Anhalt) zu erhalten/ fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassende überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte.

Dieser Aufgabe hat die Stadt Coswig (Anhalt) bereits in der Vergangenheit entsprochen, in dem sie über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept und das

gegenwärtig in Bearbeitung befindliche Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) als informelle Planungsgrundlagen sich einer verbraucher-nahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegende Region verantwortungsvoll gestellt hat. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine bestandsentwickelnde, städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Coswiger Stadtgebiet, entsprechend Ziel 52 LEP ST 2010 i. V. m. Z 26 LEP ST 2010, bei welchen es um die räumlichen Verschiebungen bereits bestehender Nutzungen mit am Markt üblichen Verkaufsflächenzuwächsen geht, um die erforderliche (Nah-)Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtgebiet Coswig (Anhalt) aufrecht zu erhalten.

Damit handelt es sich vorliegend nicht etwa um eine Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, im Zusammenhang mit einer Standortneubegründung, sondern um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret benannt und in Korrespondenz mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord" für eine städtebaulich angemessene Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich B der Stadt Coswig (Anhalt) erforderlich. Die Flächeninanspruchnahme entspricht dem Grundsatz 110 LEP ST 2010, die Neuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Anpassung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB<sup>2</sup> wird erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung, großflächigen Einzelhandel zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche auf diese Lagen zu konzentrieren, durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprochen werden kann. Damit folgt der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan auch dem im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten städtebaurechtlichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Fortentwicklung Zentraler Versorgungsbereiche durch eine bestandsorientierte Planung. Auch sind die von der Stadt Coswig (Anhalt) mit vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan konzeptionell verfolgten städtebaulichen Ziele für eine funktionsgerechte Aufgabenerfüllung als Zentraler Versorgungsbereich notwendig.

Die informelle Planungsgrundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, beschlossen durch den Stadtrat am 25.10.2007 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i. V. m. dem darauf aufbauenden Standortverträglichkeitsgutachten, geben der Stadt Coswig (Anhalt) die Gewissheit, die o. g. raumordnerischen Zielstellungen verantwortungsvoll ausgestalten zu können. Damit gelingt es mit vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan schlussendlich einen ordnungspolitischen Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt) in deren nördlichen Stadtgebiet zu finden und damit den konkret durch die Stadt gewünschten Ansiedlungsrahmenbedingungen für die Nah-

---

<sup>2</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

versorgung der Coswiger Bevölkerung zukunftsweisend entsprechen zu können.

Das Siedlungssystem in Sachsen-Anhalt ist durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Ausnutzung/Verdichtung entwickelter/erschlossener (Gewerbe-)Standorte, wie im vorliegenden Fall, auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. So sieht sich der vorliegende Bebauungsplan in Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (LEP ST 2010 Z 35) zu sichern und zu entwickeln.

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zur raumbeanspruchenden/raumbeeinflussenden Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W) weitere Erfordernisse der Raumordnung, welche gemäß Grundsatz 4.1 REP A-B-W, die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen hat. Gemäß Ziel 4.1 REP A-B-W ist bei der weiteren Planung der Siedlungsstruktur u. a. der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen. Dem entspricht der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit einem kleinteilig siedlungsstrukturell ergänzenden Angebot für verschiedene Wohnformen, in Verbindung mit Beherbergungsmöglichkeiten, in südlicher Randlage zum touristischen Erholungspotenzial des Flämings und des "Blauen Bandes" der Elbe.

Der in unmittelbarer Nachbarschaft zu errichtende Supermarkt als "Nahversorger", stellt eine den Standort zusätzlich aufwertende Komponente für die Neukonzeption des Standortes dar und wird als stabilisierend für die dauerhafte Wohnnutzung in diesem Teil der Kernstadt Coswig (Anhalt) durch die Gemeinde gewertet.

Basisgebend werden im Entwurf des Ergänzungsflächennutzungsplanes hier auch Wohnbauflächen Darstellungsgegenstand und über das in Erarbeitung befindliche IGEK die Wohnformen präferiert, welche Festsetzungsgegenstand des hiesigen Bebauungsplanes wurden. Der Flächennutzungsplanentwurf argumentiert die wohnbauliche Entwicklung am Standort Schwarzer Weg bzw. südlich davon im Hinblick auf die gesamtstädtisch in den Blick zu nehmenden Wohnbauflächenneuausweisungen, sodass vorliegend auf dieses Planwerk, welches nach Abschluss und Einarbeitung der Ergebnisse des IGEK in eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geführt werden soll, an dieser Stelle verwiesen werden kann. Gleiches gilt für die hier zu findenden Untersuchungen/Wertungen im Zusammenhang mit der Themenstellung "Demografischer Wandel".

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist ferner in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze durchzieht südlich des Plangebietes als die zentrale Ost-West-Achse die Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt führen die Landesstraße L 121 Zerbst – Coswig (Anhalt) und die Bundesstraße B 107 Coswig (Anhalt) – Richtung Landesgrenze Brandenburg durch die Stadt. Die genannten Straßenverläufe besitzen Einmündungssituationen zu dem das Plangebiet durchziehenden Straßenzug des Schwarzen Weges.

In der Stadt Coswig (Anhalt) hatten zum 31.12.2015 12.184 Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) die drittgrößte Stadt im Landkreis Wittenberg.

## **3.2 Sonstige Planungen**

### **3.2.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat mit der Fassung Juni 2007 bereits ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für ihr Stadtgebiet, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen zur Nahversorgung, als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Hierzu trat mit Stand Dezember 2014 eine "Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Coswig (Anhalt)", welche das v. g. Einzelhandelsentwicklungskonzept im Hinblick auf den konkreten Standort des Bebauungsplanes aktualisiert und ausgestaltet und die Zulässigkeit eines derartigen Investitionsvorhabens, mit Blick auf eventuelle schädliche Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet betrachtet. Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, einschließlich des vorliegenden Standorts "Schwarzer Weg" dar.

Der Standort "Schwarzer Weg" ist als Nahversorgungszentrum B im Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert. Neben der eingangs benannten Einwohnerkulisse ist dieser Bereich durch städtebauliche Aufwertung und Neuordnung zu stärken. Dies umfasst die Konzentration und Selektion der Einzelhandelsangebote, einschließlich der städtebaulichen Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes. Diese Zielstellung korrespondiert mit den über den Ergänzungsflächenutzungsplanentwurf vorgegebenen mittelfristigen Zielen der Stadtentwicklung in diesem Teil von Coswig (Anhalt).

### **3.2.2 Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord"**

Unmittelbar nördlich angrenzend zu vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstreckt sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord" mit der Zielstellung, den Zentralen Versorgungsbereich B "Schwarzer Weg", ergänzend zu den Festsetzungen vorliegender Bebauungsplanung standortverträglich auszugestalten und abzusichern, so dass das Gesamtgewicht des Zentralen Versorgungsbereiches B "Schwarzer Weg",

im Verhältnis zum Coswiger Stadtgebiet, den Intentionen der Einzelhandelsentwicklung, wie über das Einzelhandelsentwicklungskonzept, respektive dem Standortverträglichkeitsgutachten zu Grunde gelegt, entsprechen kann.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit in einem städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext zur Nachnutzung einer wirtschaftlichen Konversionsfläche (Gartenbaubetriebsstandort), auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Gewerbenutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die im Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt), welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, befindet sich im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. In diesem Zusammenhang wurden auch die Flächendarstellungen zu denen im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan harmonisiert.

Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zu vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grund der Absicht der Stadt Coswig (Anhalt), die Ergebnisse des IGEK, welches sich ebenfalls in Erarbeitung befindet, einfließen zu lassen, noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) greift, wie v. g., die Inhalte des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auf.

Auf Grund der konkret beabsichtigten Ansiedlung eines Vollsortimentverbrauchermarktes stellt die Stadt Coswig (Anhalt) den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im überwiegenden Gemeinwohlinteresse als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auf. Die unter Kapitel 1. dieser Begründung aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welche wie bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird, zurückzustellen. Eine weitere zeitliche Verschiebung würde zu einem beschleunigten Niedergang des Nahversorgungszentrums am Schwarzen Weg beitragen bzw. eine nicht gewollte, ungeordnete städtebauliche Entwicklung am Standort begünstigen.

Entwickler des Vorhabens ist der Vorhabenträger EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, welcher am 21.10.2014 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Stadt Coswig (Anhalt) gestellt hatte. Daraufhin erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Coswig (Anhalt) vom 04.12.2014 für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd", veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) "Elbe-Fläming-Kurier", Woche 51, Nr. 25.

Die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und benachbarte Nutzungen, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit der Umsetzung des Vorhabens als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geführt.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen auf. Die Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden und eine Prüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich wird. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt, so dass im Hinblick darauf eine Anwendung des § 13 a BauGB sich als unzulässig erweist. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2 a BauGB eingegangen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Coswig (Anhalt) präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", in der Weiterentwicklung eines überwiegend bereits der Handelsnutzung unterliegenden Zentralen Versorgungsbereichs an einem integrierten Standort. So ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich der Vorhabenstandort des EDEKA-Supermarktes im Eigentum der EDEKA-MIHA Immobilien Service GmbH. Alle weiteren Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung der Stadt Coswig (Anhalt). Den Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen städtebaulichen Planung wird die Stadt Coswig (Anhalt) mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss schließen.

### **4.2 Aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet südlich des Schwarzen Weges stellt sich als anthropogen überprägte, ruderalisierte Grünfläche ohne gegenwärtig erkennbare Nutzung dar. In Bezug zur vormaligen Nutzung durch eine Gärtnerei wechseln befestigte und unbefestigte Flächen einander ab; Fundamente von Gewächshäusern befinden sich im Boden und am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich eine aus Betonfertigteilen errichtete Barackenstruktur.

Darüber hinaus quert das Plangebiet an östlicher Seite ein nicht öffentlicher, von Nord nach Süd verlaufender ehemaliger Betriebsweg der Gärtnerei, welcher in Teilen mit einer in Asphaltbeton bzw. mit Straßenbeton befestigten Oberfläche daherkommt. Das ganze Areal ist mit spärlichem Aufwuchs versehen und nach Norden mit einer Betonmauer zum Schwarzen Weg hin abgegrenzt. Nach Westen bzw. Osten bestehen streckenweise Einfriedungen mit Maschendrahtzaun. Nach Süden besitzt das Plangebiet keine Einfriedung.

Auf Grund der historisch überkommenden Wegeverläufe finden zuweilen illegale Nutzungen derselben statt, auch in Verbindung mit Ablagerungen von Müll und Unrat, welches die Stadt Coswig (Anhalt) versucht über Absperrmaßnahmen zu erschweren. In der Gesamtheit kann man von einer städtebaulichen Fehlstelle entlang der südlichen Seite des Schwarzen Weges sprechen, welche mit vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Reparatur erfahren soll.

### **4.3 Natur und Landschaft/Umweltbelange**

Im Plangebiet sind alle Umweltschutzgüter sowie die Schutzgüter des Naturhaushaltes anthropogen überprägt bis irreversibel verändert und entsprechend in der Leistungs- und Funktionsfähigkeit als eingeschränkt zu bezeichnen. Das Gelände ist dem "verstädterten" Siedlungsbereich zuzuordnen und geprägt durch die inzwischen überwiegend beräumten Flächen der ehemaligen Gärtnerei, noch bestehende Versiegelungsflächen und Gebäude sowie die Lage an der Straße, auch im Umfeld dominieren naturferne flächenintensive und bodenbeanspruchende Nutzungen. Nach Osten und Süden schließen Mischnutzungen und nach Westen eine beräumte Fläche einer ehemali-

gen Kita und weiterführend Wohnbebauung an. Nennenswerte verbindende Biotopstrukturen zur umgebenden Landschaft sind nicht vorhanden.

Notwendig ist im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt sowie der Auswirkungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 2, 2 a BauGB, §§ 14 ff. BNatSchG), was im Umweltbericht entsprechend der Vorschriften der Anlage 1 zum BauGB, unter Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt dargestellt wird.

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel dieser Begründung bildet (vgl. Kapitel II). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Umweltprüfung (UP) ergangenen Umweltinformationen und Untersuchungen im Ergebnis dargestellt.

Für das Vorhaben - hier der Neubau des EDEKA-Supermarktes – ist gemäß § 3c UVPG die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.6.2 Anlage 1 und Anlage 2 UVPG durchzuführen. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines separaten Verfahrens zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ist im hiesigen Fall für die Bauleitplanung nicht gegeben, die Umweltprüfung kann gemäß § 17 UVPG abschließend nach den Vorschriften des BauGB erfolgen, die näheren Ausführungen dazu enthält der Umweltbericht.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

##### 4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über den Straßenzug Schwarzer Weg, über eine auf dessen Südseite, innerhalb der bestehenden Betonwand angelegten Zufahrtssituation im Bereich des Flurstücks 83/6, Flur 18, Gemarkung Coswig. Fernerhin soll diese Zufahrtssituation aufgegeben und durch einen in das Plangebiet hineinverlaufenden öffentlichen Straßenraum ersetzt werden.

##### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Beidseits des Straßenzuges Schwarzer Weg befinden sich Fußwege. Radwege sind in separater Form nicht vorhanden.

##### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen auf Grund der aufgegebenen Nutzungssituationen im vorliegenden Plangebiet nicht.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Schwarze Weg wird von Buslinien des Öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Haltestellen im Nahbereich des Plangebietes existieren sowohl an der Fröbelgrundschule Coswig (Anhalt) als auch im Bereich des östlich gelegenen Wohngebietes Beethovenring.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

#### 4.5.1 Entwässerung

Eine Abwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet gegenwärtig nicht. Das Niederschlagswasser kann bislang auf den Grundstücken des Plangeltungsbereiches versickern. Eine Ausnahme bildet das im Bereich des Schwarzen Weges anfallende Oberflächenwasser, was in die bestehende Kanalisation (DN 200 Stz) eingeleitet wird.

Darüber hinaus befindet sich im Bereich Schwarzer Weg ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz.

#### 4.5.2 Trink- und Brauchwasser

Eine Trinkwasserleitung befindet sich im Verlauf des Schwarzen Weges. Hieran kann im Rahmen der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes angebunden werden.

#### 4.5.3 Löschwasser

Anlagen zur Löschwasserversorgung als Grund- bzw. Objektschutz sind auf den nicht der öffentlichen Erschließung dienenden Grundstücken des Plangebietes gegenwärtig nicht vorhanden. Ggf. müssen Feuerlöschbrunnen, Zisternen oder ähnliche Anlagen zur Löschwasserversorgung neu angelegt werden.

#### 4.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im Straßenzug des Schwarzen Weges. Von hier aus kann das Plangebiet erschlossen werden.

#### 4.5.5 Erdgasversorgung

Im Verlauf des Schwarzen Weges befindet sich ebenfalls eine Erdgasversorgungsleitung, an die bei Bedarf im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes angebunden werden kann.

#### 4.5.6 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen liegen ebenfalls im Schwarzen Weg. Von hier aus ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes möglich.

#### 4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet sind die Baugrundstücke entlang des Schwarzen Weges des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes medientechnisch erschlossen (äußere Erschließung). Um die angestrebten Entwicklungen im Rahmen der Festsetzungen vorliegender Bauleitplanung realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen im öffentlichen Straßenraum des Schwarzen Weges, erforderlich. In diesem Zuge können die benötigten Medien für die Baugebiete im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Erschließung der Baugebiete mit Telekommunikationstechnik.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf die Erhaltung und Fortentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Schwarzer Weg und dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtgebiet von Coswig (Anhalt), einschließlich der hierzu erforderlichen verkehrlichen Neuorganisation. Dabei konzentriert sich die Stadt Coswig (Anhalt) auf bereits vorgenutzte Flächen (ehemalige Gärtnerei) und betreibt mit ihrer Planung und dem anschließenden Vollzug ein aktives Brachflächenrecycling des ehemaligen Wirtschaftsstandortes. Der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes mit seinen Planungsinhalten versteht sich hierbei aber nur als ein erster Schritt zur Revitalisierung des Gesamtareals der ehemaligen Gärtnerei in städtebaulich integrierter Lage. Der Nahversorgungsstandort soll im v. g. Sinne mit dem über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu konzipierten Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarkt als Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes weiterhin der Nahversorgung für das nördliche Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) und damit sämtlicher Ortsteile im Einzugsbereich dienen.

Damit orientiert der Vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, in Verbindung mit der Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Coswig (Anhalt) für vorliegenden Bebauungsplan als Selbstbindungsgrundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. In diesem Sinne soll die Nutzungsmischung am Gesamtstandort des Zentralen Versorgungsbereiches qualitativ fortentwickelt und für den vorliegenden Plangeltungsbereich anteilig nachfragegerecht ausgestaltet werden.

Das Ziel besteht fernerhin darin, einen Nutzungsmix am Standort anbieten zu können, der wirtschaftlich tragfähig wie stadträumlich bereichernd eine Zukunftsperspektive bedeutet. Die Diversifikation der Einrichtungen im Handels- und Dienstleistungsbereich (Option für das nördlich des Schwarzen Weges gelegene Bebauungsplangebiet) und in Bezug auf das Wohnen, kann darüber hinaus die wirtschaftliche Tragfähigkeit im Sinne entsprechender Kundenströme bewirken.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielstellung wird für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine großflächige Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sollen Grundstücksaufteilungen, Verkehrserschließungen, Anlagen des ruhenden Verkehrs und Optionen für die Fortentwicklung des Wohnens städtebaulich verträglich geordnet werden.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung wird die Eingrünung der Vorhabenbereiche im Plangebiet gewährleistet. Die als neue verkehrliche Zufahrtssituation relativ breit angelegte Verkehrsfläche soll durch Gehölzanpflanzungen gestalterisch geprägt werden. Hier sollen vorzugsweise dekorative, blütenreiche Baumarten Verwendung finden. Weiterhin soll der Stellplatzbereich des zukünftigen EDEKA-Standortes eingegrünt und im Westen entlang der Grundstücksgrenzen ein durchgängiger Grüngürtel zur räumlichen Einfassung aufgebaut werden, der hier für die klare Trennung/Abgrenzung zu zukünftig benachbarten Nutzungen sorgt.

Im Süden soll eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen gestaltet werden. Diese Fläche wird einen eindeutigen räumlichen Abschluss, respektive grüne Zäsur zur Einfassung des Plangebietes – in der Funktion ähnlich wie der westliche Grüngürtel (s. o.) - bilden. Für die weitere Gebietsentwicklung als zukünftiger Wohnstandort ist hier die Anlage von Spielbereichen dargestellt.

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird bei anteiliger Integration des bestehenden Grünbestandes die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsproblematik nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewältigt.

## **5.3 Verkehrskonzept**

Die festgesetzten baulichen Nutzungen sollen über eine neue Verkehrerschließung, im Sinne einer öffentlichen Straßenführung mit entsprechenden Nebenanlagen, an den nördlich das Plangebiet durchziehenden Schwarzen Weg angebunden werden. Hierbei sind sowohl die Erfordernisse des motorisierten als auch nichtmotorisierten Verkehrs zu beachten. Zudem werden über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraus-

setzungen für die neuen Ein- und Ausfahrtsituationen zum Schwarzen Weg bzw. der Planstraße fortentwickelt.

Die Stellplatzanlagen für den EDEKA-Supermarkt werden im Plan genauso festgesetzt, wie der Lieferbereich mit entsprechenden Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für LKW-Sattelzug-Anlieferungen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Neubau der in der Planung festgesetzten Verkehrsanlage, einschließlich einer verkehrsaufkommenbezogenen Anpassung der Linienführung des Schwarzen Weges erforderlich. In diesem Zusammenhang sind auch die Straßenseitenräume bedarfsgerecht anzulegen.

Zur konkreten Ausgestaltung aller Verkehrsführungen bzw. –anbindungen ist die Erarbeitung einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger erforderlich. In Korrespondenz zu den im Bebauungsplan festgesetzten verkehrsplanerischen Inhalten/Straßenverläufen wurde durch den Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> beauftragt und erarbeitet. Diese bildet ebenfalls für die v. g. ingenieurtechnische Erschließungsplanung die fachliche Grundlage.

#### **5.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der Notwendigkeit, den Zentralen Versorgungsbereich B "Schwarzer Weg" im Kontext einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bauplanungsrechtlich ausgestalten zu müssen und der im Grunde genommen konsensual festgelegten Lage dieses Zentralen Versorgungsbereiches im Stadtgebiet Coswig (Anhalt) stellen sich Planungsalternativen, hinsichtlich der grundsätzlichen räumlichen Situation, für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht. Wesentlich ist viel mehr die Frage der Nutzungsartenverteilung entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung und die Fortentwicklung der Charakteristik des Zentralen Versorgungsbereiches in der Form, dass es nicht zu ungewollten städtebaulich schädigenden Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich A "Altstadt – Innenstadt" durch die konzeptionelle Ausgestaltung am vorliegenden Zentralen Versorgungsbereich kommt.

Aus dieser Überzeugung heraus hat die Stadt Coswig (Anhalt) parallel zur Aufwertung ihres Zentralen Versorgungsbereiches A den Prozess der Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) durchgeführt. Das ISEK wurde im Mai 2016 für das Erhaltungsgebiet "Altstadt Coswig" beschlossen. Hierbei galt es eine Balance, im Hinblick auf miteinander verträgliche Handelsnutzungen zu erreichen. Ein wichtiger Beitrag im Hinblick auf die Ausgestaltung zukünftiger Nutzungsumfänge gibt zudem für den vorlie-

---

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung "Planung einer Grundstücksanbindung für den Neubau eines EDEKA-Marktes an der Straße Schwarzer Weg", Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Magdeburg, Februar 2016

genden Standort die Auswirkungsanalyse<sup>4</sup>, welche dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Damit stellt sich mit Blick auf die gewollte Erhaltung des Zentralen Versorgungsbereiches B eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan, im Zusammenwirken mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21/1, mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung, nicht.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG**

### **6.1 Vorhabenbeschreibung des EDEKA-Supermarktes**

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH beabsichtigt die Verlagerung ihres am Schwarzen Weg ansässigen EDEKA-Supermarktes. Der Markt, welcher von der Nord- auf die Südseite des Schwarzen Weges verlagert werden soll, ist mit einer beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.420 m<sup>2</sup>, zuzüglich etwa 100 m<sup>2</sup> für einen Backshop mit Café im Vorkassenbereich, ausgelegt. Desweiteren sollen den Mitarbeitern und Kunden zukünftig rd. 117 PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Ergänzt wird der Verkaufsflächenumfang durch rd. 480 m<sup>2</sup> Nebenflächen, einem Leergutlagerbereich auf ca. 60 m<sup>2</sup> und einem Anlieferbereich, anteilig gebäudeintegriert, mit 280 m<sup>2</sup> Fläche. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Mit diesem Vorhaben wird die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und des Eingangsbereiches sowie eine optimierte Warenpräsentation mit entsprechender Kundenfreundlichkeit erreichen. Im Supermarkt werden i. M. ca. 12.000 Artikel offeriert werden. Das Schwergewicht der Waren bewegt sich im kurzfristigen Bedarfssegment.

Bei vorliegendem Betriebstyp eines Supermarktes werden, im Gegensatz zu Lebensmitteldiscountern, generell wechselnde Randsortimente, sog. Aktionsware, also Artikel die nicht kontinuierlich geführt werden, eine untergeordnete Rolle spielen. Das Kernsortiment des Supermarktes wird das Warenangebot des täglichen Bedarfs, auch als nahversorgungsrelevantes Sortiment bezeichnet, enthalten. Damit dient das Vorhaben der Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Coswig (Anhalt). Der geplante EDEKA-Markt ist in seiner Angebotsstruktur ein Lebensmittelvollsortimenter. Insofern entsteht mit der Umsetzung vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge im Coswiger Stadtgebiet.

Das Einzugsgebiet des avisierten EDEKA-Supermarktes umfasst zurzeit das gesamte Stadtgebiet von Coswig (Anhalt), also gegenwärtig rd. 12.200 Einwohner<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlegung eines Lebensmittelmarktes in Coswig (Anhalt), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, Stand: Dezember 2014

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2015

#### Hinweis:

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt.

## **6.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

- Art der baulichen Nutzung

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden Teilflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die siedlungsräumlich ergänzend die Bebauung entlang des Schwarzen Weges fortentwickeln und in Nahdistanz zum geplanten Vorhaben des EDEKA-Supermarktes den Standort städtebaulich abrunden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Bezug auf Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dagegen wird die Zulässigkeit von sog. kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig festgesetzt. Dies erfolgt in Reaktion auf die Lage von Coswig (Anhalt) im Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt, am "Blauen Band" (Elbe) und die Zielstellung der Stadt, bei Bedarf Flächenangebote vorzuhalten, welche für Erweiterungen im Hinblick auf Beherbergungsnutzungen in standortverträglicher Form fungieren können. Damit möchte die Stadt Coswig (Anhalt) in diesem Teilbereich von Coswig (Anhalt) der allgemeinen Nachfrage Rechnung tragen.

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe werden in der Regel Kleinstunternehmen sein und entsprechend ihres Störgrades sich mit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar zeigen müssen. Hier ist insbesondere auf die bauordnungsrechtlichen Einzelfallgenehmigungstatbestände zu verweisen, welche erst in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben eine abschließende Bewertung erfahren werden. Die Stadt Coswig (Anhalt) möchte mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit, wie vor, keine Härten für Grundstückseigentümer entstehen lassen, welche bspw. Wohnen und gewerbliche Tätigkeiten in gebietsverträglicher Weise am Standort kombinieren möchten.

Etwas spezieller verhält es sich mit dem als allgemein zulässig erklärten, sog. kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Der Begriff des "kleinen Beherbergungsbetriebes", im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO, umfasst nach dem Sinngehalt dieser Regelung und der Systematik der BauNVO nicht nur Betriebe, die Unterkunft mit Frühstück bieten, sondern auch solche, deren Leistung,

wie bei der Vermietung von Ferienwohnungen, sich im Wesentlichen auf die Überlassung der gemieteten Räume beschränkt (OVG Lüneburg, U. v. 20.05.1987, a. a. O.). In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni-Betriebe), ohne Verarbeitung warmer Mahlzeiten, Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienappartements und –wohnungen. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen. Für die Einstufung eines Beherbergungsbetriebes als "klein" kann als Anhalt dienen, dass die durchschnittliche Bettenzahl der Fremdenpension max. 20 – 25 betragen kann (dazu Urteil des OVG Lüneburg v. 17.07.1997 – VI A 124/78, Brs. 35 Nr. 49).

Andererseits soll das Wohnen Hauptgegenstand in den Allgemeinen Wohngebieten bleiben, seiner Entwicklung hin zu zukünftig städtisch wirkenden Gebäuden und Grundrisslösungen soll so viel Flexibilität eingeräumt werden, dass eine adäquate Neuausrichtung des Standortes möglich ist.

Gleichzeitig soll aber auch eine Quartiersabgrenzung, im Sinne städtebaulicher Geschlossenheit, insbesondere hin zum neuen Straßenzug der Planstraße, ausgehend vom Schwarzen Weg erreicht werden. Nördlich und südlich des Straßenstichs, östlich abzweigend von der Planstraße, wurden Leitungsrechte für eine mögliche Leitungsführung im Zusammenhang mit der Straßenbeleuchtungsanlage auf privaten Grundstücken gesichert. Diese Option plant die Stadt Coswig (Anhalt) in Abhängigkeit von der Gestaltung des hiesigen Straßenraumes für den v. g. Nutzungszweck in Anspruch zu nehmen.

#### - Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachbarschaft und der angestrebten Neuzonierung und somit Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete. Dabei soll das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die zukünftig mögliche Baukörpergestaltung, ein Höchstmögliches an Flexibilität innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sein.

Das Ausschöpfen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundflächenzahl in den bislang nicht bebauten Bereichen orientiert auf die gewünschte Dichte, jedoch gleichzeitig, mit Blick auf die Anordnung der Baufelder, auch auf eine für diesen Teil des Stadtgebietes adäquate Gebäudestruktur innerhalb der großzügig bemessenen Baufelder. Somit reflektiert das Maß der baulichen Nutzung das Zusammenspiel zwischen in der Nachbarschaft bestehender Bausubstanz und im vorliegenden Plangebiet neu hinzutretender Baukörper sowie die Nachfrage für den Standort.

Die Festsetzung der Geschossigkeit der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung der Lage und bestehenden Nachbarschaften sowie den Intensionen wohnungswirtschaftlicher Nachfrage aus städtebaulichen Gründen. So soll mit einer vom Schwarzen Weg nach Süden hin orientierten

Abzonierung des städtebaulichen Profils der Auftakt für ein zukünftiges Wohngebiet randstädtischen Maßstabs entstehen können.

Die gleichen Intentionen, wie vorstehend zum Maß der baulichen Nutzung erläutert, sollen im Hinblick auf die offene Bauweise erreicht werden. Für eine aufgelockerte Bauweise im Kontext der vorgesehenen Stadtentwicklung lässt die festgesetzte offene Bauweise ausreichend Spielraum für die Baukörperentwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Allgemeinen Wohngebiete durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die anteilig zum Schwarzen Weg verlaufende Baulinie verfolgt die Abschnittsbildung im Straßenraum in Korrespondenz mit den für die nördliche Straßenseite getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord". Hierdurch wird die Geschlossenheit des Straßenzuges im Bereich des Wohngebietes "Beethovenring" und dessen Öffnung im Kontext des Zentralen Versorgungsbereiches zu repräsentativer Weite gefördert. Über den Verlauf der Baugrenzen soll der bereits vorstehend erwähnte Spielraum, in Bezug auf die Anordnung zukünftiger Baukörper wie baulicher Anlagen, vorgegeben werden. Diesem Gedanken folgt der bewusst festgesetzte großzügige Verlauf und gibt damit, in Verbindung mit der Baufelderschließung, lediglich eine prinzipielle städtebauliche Gliederung vor. Die auch bereits mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung angesprochene Flexibilität wird somit ebenso auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt dennoch im Kontext der weiteren Festsetzungen gewahrt.

- Park- und Stellplatzflächen/Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sein. Für die Anlage "offener" Stellplätze wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breutfugig verlegtes Betonsteinpflaster, respektive Ökopflaster). Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangeltungsbereich. Die gleiche Intension verfolgt die Festsetzung zu den zulässigen Zufahrtsbreiten je Baugrundstück.

Mit der Zuordnung der überdachten Stellplätze und Garagen in den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen soll bewirkt werden, dass Stellplätze ggf. baukörperimmanent bzw. in Bauflucht oder vorgelagert zum öffentlichen Verkehrsraum ausgeführt werden und die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive die Geschlossenheit des Straßenraumes, nicht durch derartig selbstständige, in den Straßenraum hinein vortretende Nutzungen, beeinträchtigt wird. Die gleiche Intention gilt auch für Nebenanlagen, so dass mit Blick auf die hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen zusätzlich erläuternde Ausführungen unterbleiben können.

Hinweis der unteren Wasserbehörde:

Am Standort befinden sich Altbrunnen der ehemaligen Gewächshausanlage. Die genaue Lage dieser Brunnen konnte nicht recherchiert werden. Vor einer Überbauung des Geländes ist das Vorhandensein dieser Brunnen zu prüfen und eventuell ein Rückbau (ordnungsgemäße Verwahrung) zu veranlassen. Eventuell könnten diese Brunnen auch als Löschwasserbrunnen ertüchtigt werden.

### **6.3 Grünordnung**

Zur städtebaulichen Gliederung werden neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen Mindeststandards sowohl zur Begrünung als auch zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung festgesetzt.

Die Neuanlage von Vegetationsflächen, insbesondere für die Eingrünung des EDEKA-Supermarktstandortes sowie der hierbei zu berücksichtigenden Retentionserfordernisse sind dabei ein Hauptfestsetzungsgegenstand.

Die Anpflanzungsflächen im Stellplatzbereich sollen flächendeckend mit Bodendeckern und Solitärsträuchern bepflanzt werden. Für größere Flächen wird die Anpflanzung von Hecken und Strauchgruppen festgesetzt. Weiterhin sollen je nach Platzangebot innerhalb der Grünflächen zusätzlich Bäume gepflanzt werden. Je 7 neu anzulegende Stellplätze ist eine Baumanpflanzung festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße ist in Abhängigkeit von der leitungsgebundenen Infrastruktur die Anlage einer Baumreihe zulässig. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

Nach Westen wird weiterhin eine (private) Grünfläche den EDEKA-Bereich räumlich eindeutig abschließen (die dortigen linearen Gehölzbestände befinden sich bereits außerhalb des Plangeltungsbereiches). Hier soll mit durchgängigen Heckenstrukturen und Wiesenflächen ein Grüngürtel entwickelt werden. Dazu wird die Anlage einer mehrzeiligen, gestuften Strauch-Baum-Hecke mit vorgelagerten Kraut- und Saumzonen auf 50 % der Fläche festgesetzt. Für die übrigen Bereiche sind die Einsaat einer geeigneten Gräser-Kräutermischung und deren extensive Pflege mit maximal 2-schüriger Mahd vorgesehen.

Eine besondere Stellung nimmt die als öffentliche Grünfläche dargestellte Spielplatzanlage im Süden des Plangebietes ein. Diese ist südlich des Anliefer- und Retentionsbereiches des EDEKA-Supermarktes durch den Vorhabenträger außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit herzustellen. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Fläche soll einen eindeutigen räumlichen Abschluss, respektive grüne Zäsur zur Einfassung des Plangebietes bilden. Für die Gestaltung wird eine durchgehende, umlaufende Hecke sowie die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, die teilweise auf der Fläche und teilweise innerhalb der Hecke platziert werden können. Hierzu wird eine Freianlagenplanung genauere Informationen liefern. Darüber hinaus be-

steht hier ebenfalls die Option Oberflächenwasser von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße schadlos zu beseitigen

Die derzeitige Randlage dieser Fläche im Plangeltungsbereich darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass fernerhin durch die Stadt Coswig (Anhalt) entsprechend der Ergebnisse des fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes in Form des IG EK (Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept) eine Erweiterung der Wohnbebauung geplant ist und es perspektivisch zu einer sehr zentralen Lage dieses Kinderspielbereiches, mit Blick auf die künftige Wohnsituation südlich des Schwarzen Weges kommen wird.

## **6.4 Verkehrserschließung**

### **6.4.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an den Straßenzug des Schwarzen Weges. Hiervon ausgehend wird es erforderlich, eine Straßenführung in das Plangebiet hineinzuführen. Diese hat zum einen die Aufgabe, die Stellplatzanlage des neu geplanten EDEKA-Supermarktes für den Privatkundenverkehr mit PKW erreichbar werden zu lassen, zum anderen ist Sie erforderlich, um die Anlieferrelationen des Supermarktstandortes absichern zu können. Eine zweite Zu- und Abfahrt auf die Stellplatzanlage des neuen EDEKA-Supermarktes wurde unmittelbar an den Schwarzen Weg anbindend konzipiert.

Darüber hinaus kommt der Planstraße aber auch die Funktion zu, die östlich hieran angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete verkehrstechnisch anzubinden und zu einem ferneren Zeitpunkt südlich bzw. östlich des gegenwärtigen Plangebietes weitere Baugebiete zu erschließen. Der Vorhabenträger ist bereit diese Verkehrsanlage als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend den Vorgaben der Stadt Coswig (Anhalt) herzustellen und sie nach Fertigstellung der Stadt Coswig (Anhalt) zu übertragen. Einen Eindruck von der möglichen Straßenraumgliederung erhält man über den dieser Begründung beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan, als Abbild der gegenwärtigen Vorstellungen der Stadt Coswig (Anhalt). Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangeltungsbereiches erforderlich. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen, ausgehend vom Straßenzug Schwarzer Weg, ist sowohl für dreiachsige Müllfahrzeuge als auch Sattelzüge, im Sinne von erwartbaren Anlieferverkehren auszulegen. Die räumlich erforderlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen bei Einmündungen in den Schwarzen Weg und die Planstraße selbst, wurden über eine Verkehrsuntersuchung festgelegt und werden im Rahmen des Vollzuges des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beachten und dementsprechend auszuführen sein. Gleiches gilt ebenso für die Linienführung/Trassierung des Schwarzen Weges, welche ebenfalls den Anforderungen an das Vorhaben Neubau EDEKA-Supermarkt angepasst wurde. Auf einer Teilfläche im

Einmündungsbereich zum Schwarzen Weg ist darüber hinaus die Zulässigkeit der Errichtung eines Werbepylons festgesetzt. Der genaue Standort und die Art der Ausführung sind in Abhängigkeit von den verkehrlichen Erfordernissen, im Ergebnis einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung festzulegen.

Darüber hinaus wurde im östlichen Teil der Einmündung zum Schwarzen Weg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Dieser wird aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) erforderlich, um der Flüssigkeit, Leichtigkeit und Sicherheit des Fahrverkehrs in diesem Bereich in ausreichender Weise Rechnung tragen zu können. Die Erreichbarkeit anschließender Grundstücksflächen steht hierdurch nicht in Frage. Der dieser Begründung anliegende Vorhaben- und Erschließungsplan gibt einen Eindruck für eine mögliche Form der Grundstückerschließung wider.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 2006 zugrunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind, auch auf Privatgrundstücken, die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Hinweis:

Der Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Wittenberg weist darauf hin, dass die verkehrsmäßige Erschließung der Planstraße so hergerichtet werden muss, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann. Desweiteren muss am Ende der Planstraße ein Wendehammer oder eine Verbindung zu einer angrenzenden Straße vorgehalten werden, um den Fahrzeugen der Feuerwehr das Ausfahren aus dem neu erschlossenen Gebiet zu ermöglichen. Im Vorfeld hat eine Abstimmung mit der Brandschutzbehörde zu erfolgen.

- § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBl. LSA Nr. 25/2013)

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen werden durch den Vorhabenträger im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang einer Vermessung zugeführt. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

## **6.5 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass

schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Dabei besitzt für das vorliegende Plangebiet das östlich des Vorhabenstandortes des EDEKA-Supermarktes festgesetzte Wohngebiet eine gewisse Relevanz. Über den Vorhabenbezug im vorliegenden Bebauungsplan wird im Einzelgenehmigungsverfahren sichergestellt, dass über betriebsbezogene Verkehre auf den jeweiligen Nutzflächen keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, welche die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten würden. Im Hinblick auf die weitere immissionsschutzrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, welche zum Ziel hatte herauszufinden, ob eine direkte Zufahrtsmöglichkeit vom Schwarzen Weg auf die Stellplatzanlage des EDEKA-Supermarktes verkehrstechnisch und verkehrssicherheitsbezogen vertretbar ist. Diese Zielstellung war im Zusammenhang zu sehen mit der Immissionsbelastung des Allgemeinen Wohngebietes, insbesondere der Teile davon, welche sich gegenüber dem Zufahrtbereich Planstraße/Stellplatzanlage EDEKA-Supermarkt befinden.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung konnte, wie im vorliegenden Planungskontext festgesetzt, eine zweite Zufahrt (voraussichtlich im Ergebnis des Planvollzuges als Hauptzufahrt zum EDEKA-Supermarkt genutzt) im Bereich des Schwarzen Wege eingeordnet werden. Darüber hinaus wurde im Nahbereich der Einmündung der Planstraße in den Schwarzen Weg eine Querungshilfe für Fußgänger in den Fahrbahnverlauf des Schwarzen Weges integriert. Mit der Zufahrt, ausgehend vom Straßenverlauf des Schwarzen Weges zur Stellplatzanlage EDEKA-Supermarkt, konnte im Sinne der planerischen Vorsorge, entsprechend der Grundsätze des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>6</sup> eine gute Lösung zur räumlichen Trennung störender und schutzbedürftiger Nutzungen gefunden werden. Die genannte Verkehrsuntersuchung ist in der Stadtverwaltung Coswig (Anhalt) einsehbar.

Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht davon aus, dass mit der Ansiedlung des Supermarktes mischgebietstypische Immissionen verbunden sein werden und angrenzende, schützenswerte Wohnnutzungen nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit im Vorhaben- und Erschließungsplan beeinträchtigt werden. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Regelungsbestände des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist einzelfallbezogen nach TA-Lärm<sup>7</sup> im Rahmen des bau- und anlagenbezogenen Genehmi-

---

<sup>6</sup> BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

<sup>7</sup> TA-Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

gungsverfahren zu erbringen. Hierbei ist auch der Schutzanspruch der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Grünfläche zu beachten, welcher adäquat dem eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt wurde.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen.

## **6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.6.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVS) zu verzeichnen.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **7.1.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehende Leitung aus dem Bereich des Straßenzuges Schwarzer Weg erfolgen. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse werden zu gg. Zeitpunkt, auf Antrag des Vorhabenträgers bzw. der einzelnen Bauherren, auf Grundlage der entsprechenden Satzungs- und Gebührenordnung hergestellt. Zur Erweiterung des Primärleitungsnetzes im Bereich der Planstraße sind weitere Abstimmungen mit dem Trinkwasserversorger zu führen.

#### **7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Lt. DVGW-Arbeitsblatt W 4.05 ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h (gewerbliche Nutzung adäquat zur Einordnung in Gewerbegebieten).

Inwieweit Hydranten im Bereich des Schwarzen Weges für die bebauungsabhängigen Löschwasserzwecke geeignet sind, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden und ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu beurteilen. Um dies festzustellen müssen die Hydranten kostenpflichtig zu Lasten des Vorhabenträgers überprüft werden. Sofern die benötigte Löschwassermenge die zur Absicherung des Grundschutzes erforderliche Menge in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h übersteigt, kann diese grundsätzlich nicht über

das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. In Abhängigkeit des über die Grundsutzmenge hinausgehenden Löschwasserbedarfs, sind gegebenenfalls entsprechende Löschwasserteiche bzw. Zisternen, o. ä. vorzusehen (Objektschutz). Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten zur Sicherung des Grundschatzes die nachfolgend genannten Richtwerte:

- Wohngebiete 800 l/min bis 1.600 l/min
- Gewerbegebiete 1.600 l/min bis 3.200 l/min

Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

- Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978
- DVGW-Arbeitsblatt W 405
- BauO LSA § 14

Ein diesbezüglicher Hinweis wurde auf der Planzeichnung aufgebracht.

Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche durch die Gemeinde sicherzustellen. Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Hierüber ist der Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 405). Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

## **7.2 Entwässerung**

### **7.2.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Einleitung in das Kanalisationssystem des Schwarzen Weges. Erweiterungen dieser Kanalisation in den Bereich der Planstraße sind mit dem zuständigen Abwasserzweckverband im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen (Entwässerungsantrag). Nach Erschließung werden für die jeweiligen Grundstücke Herstellungsbeiträge entsprechend geltender Satzung fällig.

Die sachliche Beitragspflicht entsteht mit dem Anschluss an die zentrale öffentliche Abwasseranlage. Der Abwasserverband Coswig/Anhalt erhebt zur Deckung des Aufwandes für die zentrale öffentliche Abwasseranlage, einschließlich der Kosten für den ersten Grundstücksanschluss, einen einmaligen

Abwasserbeitrag. Dieser wird nach einem nutzungsbezogenen Maßstab berechnet. Für Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplangebietes ist das die Gesamtfläche des Grundstückes in Abhängigkeit zur festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Kosten für die innere Erschließung übernehmen vollständig die Grundstückseigentümers bzw. beauftragte Erschließungsträger.

### 7.2.2 Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers ist auf Grund der zu gering dimensionierten Leitungsverläufe im Schwarzen Weg nicht möglich. Das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser soll somit am Standort versickert werden. Als Versickerungselemente eignen sich bspw. Mulden, Rigolen und Schächte. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen sind im Vorfeld entsprechende Durchlässigkeitskennwerte zu ermitteln. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Kombination von Versickerungs- und Niederschlagswasserrückhalteanlagen (bspw. für Löschwasserzwecke) ist zulässig.

## 7.3 Energieversorgung

### 7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das Leitungsnetz aus dem Bereich des Schwarzen Weges abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind bereits gegenwärtig in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes in den Bereich der Planstraße hinein ist projektkonkret mit dem Energieversorger abzustimmen.

Der Versorgungsträger (Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg) wird folgende Maßnahmen im südlichen Gehweg des Schwarzen Weges durchführen:

- Auswechslung des Mittelspannungskabels NAHKBA 3 x 185, Baujahr 1980 von Trafostation TS 1676 "Schule" bis Haus Nr. 8
- Beiverlegung von Leerrohr DN 50
- Neuverlegung von Niederspannungskabel von Flurstück 69 bis höhe Haus Nr. 8
- Stellen eines neuen Kabelverteilers auf Flurstück 69

### 7.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über Zuführungsleitungen abzweigend aus dem Schwarzen Weg. Die Dimensionierung des Leitungsverlaufes im Schwarzen Weg ist in bedarfsgerechter Form vorhanden, jedoch in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf ggf. zu erweitern und in die Planstraße hineinzuführen. Für einen Teilabschnitt des Leitungsverlaufes im Schwarzen Weg wurde ein

Leitungsrecht auf Teilflächen des EDEKA-Grundstückes und des Allgemeinen Wohngebietes gesichert.

#### **7.4 Abfallentsorgung**

Alle im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen (z. B. Verpackungsabfälle aus Papier, Pappe, Kunststoff, Holz u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das zukünftige Betriebsgelände des EDEKA-Supermarktes direkt anfahren und auf diesem wenden. Im Einmündungsbereich auf die Planstraße sind an den Abholtagen ggf. Abfallbehälter aus angrenzenden Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete bereitzustellen und nach deren Entsorgung wieder auf das Grundstück zurückzuführen.

Die beim Rückbau von Anlagen und Bauteilen, wie z. B. Fundamente der ehemaligen Gärtnerei, anfallenden Abfälle sind gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) nach Abfallarten zu trennen und gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß zu entsorgen, vorrangig zu verwerten. Der Verbleib und/oder die Ablagerung von Bau- und Abbruchabfällen auf dem Baugrundstück sind § 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 12 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) unzulässig. Die Verwertung von unbelastetem und aufbereitetem Bauschutt zu technischen Zwecken auf dem Baugrundstück bleibt davon unberührt.

### **8. DENKMALSCHUTZ**

Archäologische Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt. Das Plangebiet besitzt jedoch auf Grund seiner topografischen Situation eine archäologische Relevanz, so dass die Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist.

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologi-

schen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Baudenkmale befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 9. BAUGRUND

Bisher wurden für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Blick auf dessen Vornutzung, keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes in der Vergangenheit, respektive seiner Vornutzung, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

## 10. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd"</b>	2,13 ha	100,00%
Betriebsflächen EDEKA	1,20 ha	56,34%
Baugebiete - Allgemeine Wohngebiete	0,40 ha	18,80%
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen	0,28 ha	13,14%
Grünflächen - öffentliche Grünflächen	0,25 ha	11,60%

## 11. PLANVERWIRKLICHUNG

### 11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts bzw. Sicherung des Besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung für Grundstücke, die als Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen) festgesetzt sind, ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht anzuwenden (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die betriebsbezogen benötigten Grundstücke und die erforderlichen Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. werden außerhalb des

Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes selbigem durch die Stadt Coswig (Anhalt) zugeordnet.

Für die öffentliche Verkehrsfläche wird ein Grundstück gebildet und durch vertragliche Vereinbarung an die Stadt Coswig (Anhalt) übertragen, soweit dieses sich noch nicht im Eigentum der Stadt befindet.

## **11.2. Kostenschätzung**

Durch die Wahl des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Coswig (Anhalt) anteilige Kosten entsprechend der Festlegungen im Durchführungsvertrag. Sämtliche Planungsleistungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **12. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **12.1 Natur und Landschaft**

Auf den Landschaftsraum sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im Plangebiet selbst finden teilweise Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter des Naturhaushaltes statt. Betroffen sind durch die Zunahme der Versiegelungsflächen in erster Linie das Schutzgut Boden, einschließlich der Funktionen für den Wasserhaushalt und das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch Verdrängungseffekte. Auf die übrigen Schutzgüter werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

### **12.2 Wirtschaft**

Die Betriebsverlagerung des EDEKA-Supermarktes bedeutet die Sicherung der gegenwärtig am Standort tätigen Mitarbeiterarbeitsplätze und die Möglichkeit für den Lebensmittelkonzern am Standort Coswig (Anhalt) weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrzunehmen. Der EDEKA-Supermarkt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht eine zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Erhaltung und Fortentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches mit einer angrenzenden Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung.

Wird diese Chance am Standort im Hinblick auf die Standortverlagerung konsequent genutzt, ist eine markt- und nachfragegerechte Nahversorgung der Coswiger Bevölkerung auch fernerhin in guter Qualität absehbar.

### **12.3 Ortsbild**

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Standortes südlich des Schwarzen Weges erfolgt durch den Entfall der den Schwarzen Weg südlich begrenzenden

den Betonwand und einer angemessenen Gestaltung des Umfeldes des EDEKA-Supermarktes sowie der Bereitstellung von Bauland für ergänzende Wohnnutzungen eine Verbesserung der örtlich wahrnehmbaren Situation. Mit der Entwicklung südlich des Schwarzen Weges kann es gelingen, die bis dato in Teilen brach liegenden Flächen mit ihren neuen Nutzungen eine Aufwertung erfahren zu lassen und dem Nahversorgungszentrum Schwarzer Weg insgesamt zu mehr Attraktivität zu verhelfen.

#### **12.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Durch die Umgestaltung des südlich des Schwarzen Weges bis dato brach liegenden Areals der alten Gärtnerei und dem Verschwinden der den Schwarzen Weg südlich begrenzenden Betonmauer, kann ein als gegenwärtig städtebaulicher Missstand zu bezeichnender Ort, mit zunehmender Unansehnlichkeit, aufgewertet werden. Das Niveau und damit das Umfeld dieses wichtigen Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coswig (Anhalt) kann weiter aufgewertet werden. Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Coswig (Anhalt) darin, mobilitätseingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren.

Mit vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan entsteht ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts von Coswig (Anhalt), im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit die Identifikation und das Image dieses Teilbereiches im Stadtgebiet.

## **II. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT**

### **1. GRUNDLAGEN**

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 17 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Das Neubauvorhaben der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH übersteigt mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.420 m<sup>2</sup> den Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG, sie wird gemäß Anlage 2 UVPG durchgeführt.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene Berechnung anhand des sog. LSA-Modells. Die entsprechend zu ermittelnden naturschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmöglichkeiten erhalten über die Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Planung**

Im Plangebiet wird im Wesentlichen Baufläche für den Neubau eines Supermarktes, einschließlich der dafür benötigten Verkehrserschließung geschaffen, das östliche Plangebiet wird für neue Wohnbebauung entwickelt. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des im Plangelungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord" befindlichen EDEKA-Marktes geschaffen und die Neuorganisation des Standorts als "Zentraler Versorgungsbereich B" beidseits des Schwarzen Weges anhand der aktuellen Nutzungserfordernisse geschaffen werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich, der ursprünglich als Gärtnerei genutzt wurde und noch Reste von Bebauung und Befestigungen aufweist. Besondere Funktionen im städtischen Grünverbund oder wertgebende Strukturen hinsichtlich der Biotopausstattung sind nicht zu verzeichnen.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

### Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 16. BImSchV: Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- 24. BImSchV: Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253) , zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBL. Nr. 26/1998 S. 503)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt, nördlich der Bahnlinie, umgeben von bebautem Siedlungsbereich, in dem die Wohnnutzung überwiegt.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neu-  
anlage/-erschließung)
- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Ver-  
wendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher  
Nutzungen, insbesondere Wohnen
- Berücksichtigung/Erhaltung und Förderung der Naturhaushaltsfunktionen  
(der Schutzgüter) und/oder Ersatz der Biotopverbund- und Habitatfunktio-  
nen

## **2. WAHRSCHEINLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN/ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

### **2.1 Merkmale des Vorhabens**

#### 2.1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 2,13 ha große Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21/2 enthält neben rd. 1,20 ha Betriebsfläche für EDEKA (einschließlich Grünflächen), rd. 0,40 ha Allgemeine Wohngebiete, 0,28 ha öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,25 ha öffentliche Grünflächen.

#### 2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt sich in 3 Abschnitte gliedern: im Westen wird die Betriebsfläche des zukünftigen EDEKA-Marktes konkret auf das Vorhaben bezogen mit Gebäuden, befestigten Flächen und Stellplatzbereichen sowie Grünflächen dargestellt, was in etwa einer GRZ von 0,8 gleich kommt. Im Osten werden Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dazwischen wird die erforderliche Erschließungsstraße festgesetzt. Als westlicher Abschluss des Supermarkstandortes wird eine betriebliche Grünfläche als Grüngürtel/Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Südlich der EDEKA-Bereiche wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die auch für die zukünftige Anlage von Spielbereichen bereitsteht. Mit der geplanten Bebauung wird die Versiegelungsrate im Plangebiet steigen, gegenwärtig liegt sie bei ca. 16 %.

Wo die GRZ der Baugebiete durch den Bestand noch nicht ausgeschöpft ist, ermöglicht der Bebauungsplan weitere Bodeninanspruchnahmen und Versiegelung.

### 2.1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher im Plangebiet "Schwarzer Weg – Nord" und den angrenzenden Wohngebieten Abfälle erzeugt. Der anfallende Hausmüll sowie die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die neue Erschließungsstraße ermöglicht.

### 2.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie zusätzliche Bauflächen und Verkehrsflächen mit daraus bedingten Schallemissionen. Durch die vorhandenen Nutzungen nördlich des Schwarzen Weges, westlich und östlich des Plangebietes sowie den Straßenverkehr besteht bereits eine gewisse Grundbelastung, die bisher jedoch nicht zur Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt. Neu ist die Erschließung des EDEKA-Marktes (und des Wohngebietes), von der ggf. Auswirkungen auf empfindliche Wohnnutzungen in Betracht zu ziehen sind.

Weiterhin sind anlagen- und betriebsbedingte Emissionen, wie Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und Kühlaggregate möglich. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

Zur verkehrlichen Situation auf den vorhandenen und geplanten Straßen wird bisher davon ausgegangen, dass es nicht zum relevanten Ansteigen des Verkehrsaufkommens i. S. d. Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit kommt. Eine Verkehrsuntersuchung konnte belegen, dass auch mit der Führung der Zufahrt zum Supermarkt-Parkplatz über die Planstraße (vom Schwarzen Weg aus) keine relevante Zusatzbelastung für die geplanten Wohngrundstücke hervorgerufen wird.

### 2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten.

## **2.2 Standort des Vorhabens**

### 2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits intensiv als Gärtnerei genutzt. Teilweise sind noch versiegelte Flächen und Baracken in Beton-Fertigbauweise vorhanden. Die ehemaligen Anbauflächen stellen sich jetzt als Grünland dar, im Boden befinden sich noch die Fundamente der Gewächshäuser.

### 2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Siedlungskörpers, es ist von allen Seiten mit bebauten Bereichen umgeben. Die Naturhaushaltsfunktionen der Schutzgüter kommen nur noch sehr eingeschränkt zum Tragen. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven und lang währenden Nutzung und durch die Lage als anthropogen überprägt und naturfern dar, wäre jedoch bei vollständiger Aufgabe der Nutzung in einen zumindest naturnäheren Zustand umwandelbar, z. B. durch vollständige Entsiegelung der Bodenoberflächen und Eingrünung mit standortgerechter Vegetation.

### 2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)

#### 2.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete Entfernung Schutzgebiete ergänzen

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd" ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen. FFH-Gebiete befinden sich vom Plangebiet aus gesehen in mindestens 0,9 km Entfernung.

- FFH-Gebiet (FFH0064 Pfaffenheide-Wörpener Bach nördlich Coswig und FFH0067 Dessau-Wörlitzer Elbauen)

#### 2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in 0,9 km Entfernung.

- Naturschutzgebiet (NSG0174 Pfaffenheide-Wörpener Bach)

### 2.2.3.3 Nationalparks

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

### 2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Biosphärenreservat befindet sich in 0,9 km Entfernung, Landschaftsschutzgebiete in einer Entfernung von ca. 0,9 km. Das Plangebiet befindet sich – wie weite Teile des Stadtgebietes – im Naturpark Fläming (Sachsen-Anhalt).

- Naturpark (NUP0007LSA) Fläming (Sachsen-Anhalt)
- Biosphärenreservat (BR\_0004 Mittelelbe)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG0051 Mittlere Elbe und LSG0076 Roßlauer Vorfläming)

### 2.2.3.5 Geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 2.2.3.6 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Trinkwasserschutzzonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

### 2.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Bisher sind für das Plangebiet keine relevanten Umweltbelastungen zu verzeichnen. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVS) zu verzeichnen.

Zur verkehrlichen Situation auf den vorhandenen und geplanten Straßen wird bisher davon ausgegangen, dass es nicht zu relevanten Anstiegen i. S. d. Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit kommt.

Hinsichtlich der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen zusätzlichen Schallemissionen wird bisher davon ausgegangen, dass die Schutzansprüche empfindlicher Nutzungen, respektive der geplanten Wohnnutzungen durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen i. S. d. vorsorgenden Umweltschutzes gewahrt werden und ggf. notwendige Maßnahmen diesbezüglich im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden können.

### 2.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Die Stadt Coswig (Elbe) ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Grundzentrum eingestuft. Für das Plangebiet sind die Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt sowie das Standortverträglichkeitsgutachten von Bedeutung. Demnach kann der Standort als Zentraler Versorgungsbereich B "Schwarzer Weg" weiter entwickelt werden, ohne die Funktionen der Kernstadt als "Zentraler Versorgungsbereich A" zu gefährden, wenn auf eine entsprechende Ausrichtung der zulässigen Sortimente geachtet wird. Dem kommen sowohl der hiesige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd" als auch der Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg - Nord" mit dementsprechenden Festsetzungen nach.

### 2.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. Archäologische Fundstätten sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

## 2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Das rd. 2,13 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt, deren historisch gewachsene Situation mit der vieler ähnlich strukturierter Städte quasi als städtebauliche "Gemengelage" verschiedene Nutzungen aufweist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21/2 soll im Wesentlichen der Stabilisierung des Standortes "Zentraler Versorgungsbereich B" beidseits des Schwarzer Weges dienen und mit der Revitalisierung des brachliegenden Gärtnereistandes eine städtebauliche Fehlstelle beheben.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt sind auszuschließen. Für die Wohngebiete der Umgebung wird die dauerhafte Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß-Erreichbarkeit) gesichert. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen, beschränken sich auf Teilbereiche des Plangebietes, wo unmittelbare Nachbarschaften zwischen Wohnen und sondergebiets-typischen Handelsnutzungen und Verkehrsflächen entstehen. Sie stellen sich aber aus gegenwärtiger Sicht gebietstypisch dar. Eine Verkehrsuntersuchung konnte belegen, dass auch mit der Führung der Zufahrt zum Supermarkt-Parkplatz über die Planstraße (vom Schwarzen Weg aus) keine relevante Zusatzbelastung für die geplanten Wohngrundstücke hervorgerufen wird.

### 2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung, keinen grenzüberschreitenden Charakter.

### 2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten. Lediglich in Bezug auf die Bodenfunktionen besteht für die unversiegelten ehemaligen Anbauflächen der Gärtnerei erhebliche Betroffenheit. Dort kann durch die mit dem hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 ermöglichte Versiegelung der Böden und die Vegetation entfernt und entsprechend die Habitat- und die Bodenfunktionen unterbunden sowie die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert werden. Das entspricht der Eingriffsdefinition des BNatSchG. Für das Schutzgut Mensch kommen in erster Linie Auswirkungen durch die neue Erschließung und damit Schallemissionen durch den Besucher- und Lieferverkehr des EDEKA-Marktes zum Tragen. Beachtlich ist dies ggf. für die in Teilbereichen vorgesehene Wohnnutzung. Regelungen zur Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte müssen dann bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren getroffen werden. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Zufahrt zum Supermarkt auch über die Planstraße erfolgen kann, ohne dass für die östlich der Planstraße vorgesehenen Wohnnutzungen erhebliche Lärmbelastungen zu erwarten sind.

### 2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierungen bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch Schallschutzmaßnahmen, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen insbesondere den Schallimmissionen entgegenwirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung der Gebäudehöhen und -kubatur sowie durch Erhalt, Ersatz und Neuschaffung raumwirksamer Grünstruktur entgegen gewirkt werden.

### 2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen und der Straßen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel.

### 2.3.6 Zusammenfassung

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd" wird ein Quartier mit guter Infrastruktur auf einem innerstädtischen (integrierten) Gelände revitalisiert und weiterentwickelt, was im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg - Nord" zur Neuorganisation eines Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes und Anpassung an aktuelle Erfordernisse zu sehen ist. Als erstes Projekt wird es zur Verlagerung des EDEKA-Marktes von der Nord- auf die Südseite des Schwarzen Weges kommen.

Für den hiesigen südlichen Plangeltungsbereich der ehemaligen Gärtnerei wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 die Zunahme der Bodenversiegelung ermöglicht. Damit kommt es lokal zu Eingriffen i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG sowie §§ 6 ff NatSchG LSA, von denen jedoch keine erheblichen zusätzlichen Umweltfolgen erwartet werden, die nicht durch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung bewältigt werden können.

Umweltauswirkungen infolge von Besucher- und Lieferverkehren des EDEKA-Marktes und Betriebsgeräusche können derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dies kommt ggf. für die neuen Wohngebiete zum Tragen. Regelungen zur Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte müssen dann bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren getroffen werden, Festsetzungen i. S. d. vorsorgenden Umweltschutzes diesbezüglich werden im hiesigen Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen, unüberwindliche Konflikte mit dem Immissionsschutz sind nicht zu erwarten.

## **3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)**

#### 3.1.1 Naturräumliche Entwicklung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches im Norden der Stadt. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der langdauernden intensiven Nutzung als Gärtnerei sowie die Einflüsse aus den umgebenden Nutzungen nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktion mehr erfüllen. Die Entfernung zur umgebenden Landschaft nördlich der Stadt und damit zum leistungsfähigeren Naturraum der Waldgebiete des Flämings ist gering.

Infolge der mit der intensiven Vornutzung verbundenen Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verän-

dert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf, die Durchlüftungssituation wird aber durch die im Umfeld noch gegebene Durchströmbarkeit der Baustrukturen und die Nähe zur umgebenden freien Landschaft begünstigt.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden. Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete sind nicht betroffen. Konflikte mit den Zielen des Naturparks Fläming Sachsen-Anhalt – der das gesamte Stadtgebiet überspannt – sind nicht erkennbar.

### Umweltauswirkungen

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan auf einer überwiegend bereits intensiv genutzten und entsprechend stark überprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den umgebenden Naturraum. Im Plangebiet ergeben sich kleinräumig/punktuell negative Auswirkungen, wenn zu Gunsten zusätzlicher Bebauung/Versiegelung bisherige Freiflächen beansprucht werden. Bisher unberührter Naturraum wird nicht beansprucht, es wird ein bereits stark anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel weiter verändert. Wenn neue Grünflächen geschaffen werden, ist damit auch die Chance zur Verbesserung der städtischen Grünstruktur, zumindest die Eingrünung des neuen Baugebietes gegeben.

#### *keine Beeinträchtigungen*

### 3.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

### 3.1.3 Schutzgut Mensch

Auf den Menschen einwirkende Verkehrsgeräusche gehen aktuell bereits vom Schwarzen Weg und dem Besucher- und Anlieferverkehr der beiden Lebensmittelmärkte nördlich der Straße (im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21/1) aus. Andere relevante Schallquellen sind im Umfeld des Plangebietes nicht zu verzeichnen.

Das Plangebiet befindet sich in einem historisch gewachsenen Kontext verschiedenster Nutzungen, wie sie für Lagen dieser Art in vielen vergleichbaren Städten zu finden sind. Nach Aufgabe der Gärtnerei sowie der Nutzungen westlich des Plangebietes auf der inzwischen beräumten Gewerbefläche sind keine maßgeblichen Emittenten mehr vorhanden. Bedingt durch die vormalige Gemengelagensituation kann allerdings bei der ansässigen Wohnbevölke-

rung auch von einer gewissen Toleranz hinsichtlich Geräuschemissionen ausgegangen werden.

Für die Freizeit- oder Erholungsnutzung spielt die ehemalige Gärtnerei keine Rolle, jedoch werden hier häufig Hunde ausgeführt. Auffällig ist die hohe Frequenz an Fußgängern und Radfahrern, die hier eine Abkürzung nutzen, z. B. als direkte Nord-Süd-Verbindung zwischen Beethovenring und Bahnhof.

### Umweltauswirkungen

Erhebliche zusätzliche Verkehre werden voraussichtlich nicht entstehen. Jedoch kommt es mit der Verlagerung des EDEKA-Marktes auf die Südseite des Schwarzen Weges ggf. zu Lärmeinwirkungen durch den Besucher- und Lieferverkehr auf empfindliche Nutzungen, wenn dort ebenfalls ein neuer Wohnstandort geschaffen wird. Um dem zu begegnen müssen im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren bzw. dem Durchführungsvertrag zur Planung Regelungen getroffen werden, die die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte sicherstellen. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung kommt bezüglich der Zufahrt zum Supermarkt über die Planstraße zu dem Schluss, dass dies ohne erhebliche Lärmbelastungen für die östlich der Planstraße vorgesehenen Wohnnutzungen erfolgen kann.

*keine erheblichen Beeinträchtigungen für die neuen Wohngebiete, die nicht durch Regelungen zur Lärminderung/Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Genehmigung des Vorhabens vermieden werden können*

#### 3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich bietet dort, wo keine Versiegelung besteht, das Bild von intensiv genutztem bis devastiertem Grünland und im östlichen Randbereich kommt Ruderalflur auf. Als einzige markante Gehölzstruktur besteht eine lückige Reihe aus Hybridpappeln südlich der noch bestehenden Baracken. Das Grünland wird zum Hunde-Ausführen genutzt und ist von zahlreichen Trampelpfaden durchzogen. Merkbar zunehmend ist die Tendenz zur Vermüllung, insbesondere im Süden und östlich im Umfeld der Baracken. Auf nicht einsehbaren Flächen finden illegale Ablagerungen von Müll und Schrott statt.

Die optisch als westliche Eingrünung der ehemaligen Gärtnerei fungierende Großhecke befindet sich bereits auf dem angrenzenden Grundstück (außerhalb des Plangeltungsbereiches), wo vor kurzem im Rahmen des Stadtumbaus die Beräumung der ehemaligen Bebauung stattgefunden hat.

Die Lebensraumfunktionen im Plangebiet sind durch die intensive Nutzungen der Vergangenheit und die Störeinflüsse, wie die umgebenden Nutzungen, bereits stark eingeschränkt, bezüglich der Natürlichkeit und/oder der Habitatfunktion ist damit eine erhebliche Überprägung zu konstatieren. Bisher sind keine Angaben oder Hinweise zu Vorkommen besonders oder streng ge-

geschützter Arten ergangen, so dass diesbezüglich keine gesonderte Erfassung, respektive Artenschutzgutachten erstellt wurden.

Bei mehreren Begehungen vor Ort von Frühjahr bis Herbst 2014 wurden keine potenziell geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse gesichtet. Geeignete Laichgewässer für Amphibien sind nicht vorhanden. Für Fledermäuse, Gebäudebrüter und Höhlenbrüter fehlen augenscheinlich geeignete Angebote, wie Baumhöhlen oder Unterschlupfmöglichkeiten in Gebäuden.

### Umweltauswirkungen

Trotz der bestehenden, intensiven Nutzungen und Überprägungen ergeben sich ggf. weitere Beeinträchtigungen für die hinzukommenden Versiegelungsflächen und Gebäude.

Für die Eingriffsbereiche ist der Verlust der Vegetation, der offenen Bodenfläche und der damit verbundenen faunistischen Lebensraumfunktionen zu konstatieren. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen bisher keine Nachweise vor, Hinweise oder Verdachtsmomente haben sich im Planungsverlauf diesbezüglich bisher nicht verstärkt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. § 44 (5) BNatSchG gelten unmittelbar, d. h. die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge zusätzlicher, dauerhafter Flächeninanspruchnahme sind lokal begrenzt. Eine darüber hinaus gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist vor dem Hintergrund der derzeit bereits nur noch sehr eingeschränkt vorhandenen Lebensraumfunktionen und der Vorprägung nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten. Mit der südlichen Grünfläche, dem westlichen Grüngürtel und den Gartenbereichen bei den Allgemeinen Wohngebieten werden dauerhaft Biotopstrukturen mit wahrscheinlich höherer Diversität und entsprechenden Habitatqualitäten entstehen als aktuell, so dass die heimische/ansässige Flora und Fauna fortbestehen kann. Um Beeinträchtigungen und ggf. Individuenverluste zu vermeiden, sind die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstige störungssensitive Tätigkeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

*keine erheblichen Beeinträchtigungen, Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Gesamtgebietes, Neuanlage/Strukturanreicherung mit Habitatpotenzial auf zukünftiger südlicher Grünfläche und in östlicher Gartenzone*

### 3.1.5 Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen sind in den versiegelten/bebauten Bereichen sehr stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Im Plangebiet vorherrschend sind Siedlungsböden, die sich keiner natürlichen Bodenkategorie mehr zuordnen lassen. Bedingt durch die Gärtnerei-Nutzung sind im stark verdichteten Boden noch die Fundamente der Gewächshäuser zu finden, wahrscheinlich sind aus vorhergehender Siedlungs- und Bautätigkeit verschiedenste Bodenumlagerungen und Auffüllungen zu verzeichnen. Ein Eintrag im Altlastenkataster der zuständigen Behörde besteht nicht.

#### Umweltauswirkungen

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der Bodenfunktionen, damit einhergeht.

Bodenverunreinigungen sind bei sachgemäßem Umgang mit entsprechend gefährlichen Stoffen und Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen unwahrscheinlich. Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotenzial werden durch das Vorhaben erkennbar nicht vorbereitet.

*lokal begrenzt sowohl erhebliche Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung als auch Verbesserungen durch südliche Grünfläche und Gartenzone im Osten durch Bodenregeneration möglich*

### 3.1.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächengewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor, diesbezüglich wird das spätere (vorhabenbezogene) Baugrundgutachten die nötigen Angaben liefern. Bedingt durch die intensiven Siedlungstätigkeiten der Vergangenheit wird gegenwärtig diesbezüglich nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet. Die Niederschlagsversickerung vor Ort ist gegenwärtig noch gegeben.

#### Umweltauswirkungen

Besondere Gefährdungspotenziale, hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen, sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden. Sofern bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahmen auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge dauerhafter Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft, bleibt allerdings lokal sehr begrenzt. Im Plangebiet bestehen Möglichkeiten zur Anlage von Retentionsbereichen zur Rückhaltung, wie auch Versickerung des

anfallenden Niederschlagswassers. Möglich wäre eine Kombination von Mulden-Rigolen-Systemen, Schächten u. ä., die Niederschlagsrückhaltung und –sammlung für Löschwasserzwecke wäre dann ggf. auch Prüfgegenstand der Vorhabenplanung. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21/2 trifft hier bereits vorbeugende Festsetzungen, die dann ggf. bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren oder im Durchführungsvertrag weiter konkretisiert werden müssen.

*keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Gesamtgebietes, lokal begrenzt erhebliche Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung, Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit über Retentionsflächen und technische Maßnahmen abschließend im Zulassungsverfahren (Baugenehmigung) regelbar*

### 3.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Mikroklima ist durch die Attribute des Siedlungsklimas wie stärkere Erwärmung, geringere Verdunstung und weniger nächtliche Temperaturdifferenz als in der freien Landschaft gekennzeichnet. Die Durchlüftung und der Zustrom und Abfluss sind bedingt durch die relative Ebenheit (leichtes Nord-Süd-Gefälle) und fehlende Kaltluftstausituationen sowie die Lage am nördlichen Stadtrand mit dem Einfluss aus dem Naturraum des Flämings aber gewährleistet.

#### Umweltauswirkungen

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung werden weitere wärmespeichernde Körper und Flächen geschaffen, die sich gegenüber der Umgebung stärker aufheizen und langsamer abkühlen. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind auf Grund der insgesamt hinreichenden Durchlüftungssituation und der vorhandenen klimatischen Wirkfaktoren auf das Plangebiet beschränkt und für die Umgebung nicht in erheblichem Maß zu erwarten.

*keine erheblichen Beeinträchtigungen*

### 3.1.8 Schutzgut Landschaft / Stadtraum

Die ehemalige Gärtnerei als Teil des verdichteten Siedlungskörpers entfaltet keine besondere Wirkung auf den umgebenden Landschaftsraum, ist jedoch für das hiesige Stadtquartier als Bindeglied zwischen dem südlich gelegenen Bahnhof/Bahnstrecke und den Wohngebieten am nördlichen Stadtrand von Bedeutung.

In Bezug auf das Stadtbild und die Stadtsilhouette stellt sich das Gelände wie das ganze umgebende Quartier als heterogene "Stadtlandschaft" - als gewachsene "Gemengelage" – dar. Raumprägende Gehölze sind nicht vor-

handen. Die Fläche macht insgesamt den aufgelassenen, devastierten Eindruck einer städtebaulichen Fehlstelle.

#### Umweltauswirkungen

Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung bzw. zusätzlicher Versiegelung im Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft der Umgebung oder deren Erholungsfunktionen zu erwarten. Auswirkungen im hiesigen Stadtquartier selbst ergeben sich, wenn eine Lücke geschlossen werden kann und wieder eine zusammenhängende Baustruktur entsteht. Positiv werden sich der Abriss der Baracken und eine nachfolgende geordnete neue Bebauung auswirken. Hier kann mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Nachnutzung positiv i. S. d. Wiederherstellung städtischer Struktur gewirkt werden. Insbesondere auch die geplanten Grünflächen im Westen und Süden werden zur Aufwertung der räumlichen Situation beitragen.

*keine Beeinträchtigungen, Verbesserungen/Behebung städtebauliche Fehlstelle durch Neuordnung/Nachnutzung und Eingrünung möglich*

#### 3.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder archäologische Fundstätten vorhanden.

#### Umweltauswirkungen

Das Plangebiet erzeugt keine Auswirkungen auf Baudenkmale in der Umgebung. Über das jetzige Maß hinausgehende negative Fernwirkungen auf Denkmale der Umgebung oder den historischen Innenstadtbereich sind nicht zu erwarten.

*keine erheblichen Beeinträchtigungen*

#### 3.1.10 Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Nachbarschaft sind keine Schutzgebiete n. BNatSchG, FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden. Ca. 0,9 km südlich des Plangeltungsbereiches beginnt das LSG "Mittlere Elbe" - hier gleichzeitig Biosphärenreservat - das jedoch durch den gesamten Stadtkörper vom Plangebiet räumlich getrennt ist. Das nächst gelegene FFH-Gebiet "Pfaffenheide-Wörpener Bach nördlich von Coswig" befindet sich innerhalb von Waldbereichen in mindestens 0,9 km Entfernung vom hiesigen Plangeltungsbereich.

#### Umweltauswirkungen

Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumlichen Distanz nicht zu erwarten.

*keine erheblichen Beeinträchtigungen*

### 3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Überbauung von Boden im Geltungsbereich führt zwangsläufig auch zum Verlust der Funktionen der Böden, wozu z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Damit erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Im Plangebiet soll die ausreichende Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers mit Hilfe von Retentionsflächen durchgeführt werden, die entsprechend festgesetzt werden.

Kumulative Wirkungen mit zusätzlichen negativen Umweltfolgen infolge der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd" werden nicht erwartet. Mit boden- oder wassergefährdenden Stoffen, Emissionen aus Produktion oder Betrieben ist nicht zu rechnen

Insgesamt sind nach gegenwärtigem Wissensstand keine zusätzlichen Wechselwirkungen mit erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

*keine erheblichen/ zusätzlichen negativen Wechselwirkungen*

### 3.1.12 Zusammenfassung Entwicklungsprognose des Umweltzustands

Erheblich betroffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, wenn durch Neuversiegelung der offene Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert wird. Mit der aktuellen Bestandssituation wird die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Gesamtversiegelungsrate noch nicht ausgeschöpft. Damit bereitet die Bauleitplanung hier zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden vor, zusätzliche Umweltfolgen i. S. d. Eingriffswirkung nach dem Naturschutzgesetz kommen damit für die erstmalig zulässigen Bauflächen zum Tragen. Betroffen sind die ehemaligen Anbauflächen der Gärtnerei, die sich gegenwärtig als Grünland darstellen sowie eine Reihe älterer Hybridpappeln.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge zusätzlicher, dauerhafter Flächeninanspruchnahme sind auf den Standort begrenzt. Eine darüber hinaus gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere oder die Biodiversität ist vor dem Hintergrund der derzeit bereits nur noch sehr eingeschränkt vorhandenen Lebensraumfunktionen, der Vorprägung und der Lage inmitten des Siedlungskörpers nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher, schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz der bestehende und der voraussichtlich neu entstehende Verkehr und Betriebsgeräusche aus dem EDEKA-Markt für

neu geplante empfindliche Nutzungen zu beachten. In erster Linie für neue Wohnnutzungen müssen zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen möglicherweise Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Eine für das Vorhaben erstellte Verkehrsuntersuchung konnte aber klären, dass es mit der Führung der Zufahrt zum Supermarkt-Parkplatz über die neue Planstraße (vom Schwarzen Weg aus) wahrscheinlich zu keiner relevanten Lärmbelastung für die geplanten Wohngrundstücke kommen wird.

Bei weiterer Bebauung entwickelt sich ein für städtische Quartiere typisches Kleinklima mit höheren Temperaturen und verlangsamter nächtlicher Abkühlung - wie im Umfeld des Plangebietes auch. Aufgrund der Lage am nördlichen Rand des Siedlungskörpers, die verbleibenden Freiflächen und die Struktur der Umgebung mit der noch guten Durchlüftungssituation sind davon jedoch keine signifikanten Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten.

Auf die Umweltgüter insgesamt wirkt die Planung voraussichtlich in nur unerheblicherer Weise. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind auf Grund der gegebenen räumlichen Distanz, der Geringfügigkeit der Eingriffe und Beeinträchtigungen, aber auch allein schon der Lage innerhalb des Siedlungskörpers nicht zu erwarten.

#### 3.1.12.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der hiesige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21/2 sieht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 21/1 die städtebauliche Ordnung des "Zentralen Versorgungsbereiches B" nördlich und südlich des Schwarzen Weges als Handels- und Dienstleistungszentrum und Allgemeine Wohngebiete vor, wobei für beide Gebietstypen neue Bauflächen hinzukommen und damit der Versiegelungsgrad erhöht wird. Damit gehen offene Böden verloren und mit ihnen die entsprechenden Funktionen im Naturhaushalt. Das Stadtbild bzw. die Raumwirkung wird durch die ermöglichten neuen Baukörper, wie auch durch die festgesetzten Grünflächen im südlichen Plangebiet, dauerhaft verändert.

Die Umweltauswirkungen werden - wie im vorhergehenden Kapitel dargestellt - als anlagen- und betriebsbedingte direkte Folgen erwartet, wenn das Vorhaben durchgeführt wird.

#### 3.1.12.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Wenn das durch den hiesigen Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21/2 vorbereitete Vorhaben nicht ausgeführt wird, besteht weiterhin die Situation eines hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten relativ ausgeschöpften Handels- und Dienstleistungsstandortes auf der nördlichen Seite des Schwarzen Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21/1. Da sich der Standort hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und des Gebäudezustandes als nicht mehr bedarfsgerecht darstellt, ist hier aber auch mit der Aufgabe der jetzigen Lebensmittelmärkte zu rechnen, was für die ansässige Wohnbevölkerung eine

Verschlechterung der Einkaufsmöglichkeiten im wohnortnahen Bereich mit sich bringen würde. Bei Ausbleiben jedweder Folgenutzung auf dem ehemaligen Gärtnerei-Gelände wäre das Fortschreiten der Sukzession zu erwarten, wobei sich wahrscheinlich auch die bereits beginnende Vermüllung durch illegales Ablagern und damit der devastierte Charakter der Fläche weiter verstärken würde.

### **3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation**

#### 3.2.1 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 in der gewollten Form, sind lokal unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die in puncto Bodenversiegelung auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der vorgesehenen Nutzungen treten die dargelegten zusätzlichen Umweltauswirkungen in erster Linie für geplante Neubauten und Versiegelungsflächen auf, sie sind bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art. Alternativstandorte im Geltungsbereich sind für die neuen Baukörper nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gegeben.

#### 3.2.2 Vermeidung, Verminderung, Kompensation

Grundsätzlich wird hier davon ausgegangen, dass die konstatierten Auswirkungen, i. S. von nachteiligen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit, durch geeignete Maßnahmen im Gebiet kompensiert werden können. Bevor dies zum Tragen kommt, sind die Möglichkeiten der Minimierung von Eingriffen und das Vermeiden negativer Auswirkungen im Plangebiet auszuschöpfen.

Die von den verloren gehenden natürlichen Bodenfunktionen zu erwartenden Auswirkungen sollen durch Maßgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen, den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und die Prüfung der Möglichkeiten zur Fassaden- und Dachbegrünung gemildert werden. Hinsichtlich der Raumwirkung sind die Höhen der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, es können auch weitere gestalterische Aussagen getroffen werden.

Die Ausweichmöglichkeiten für Arten und Lebensgemeinschaften in die Umgebung muss gewährleistet bleiben bzw. können über die Maßnahmen zur Eingrünung und Entwicklung der Biotopstruktur (im Westen und Süden des Plangebietes) erleichtert werden.

Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen des Bebauungsplanes erreichbare Aufwertung entspricht vollständig (100,9 %) dem Werteverlust, der mit dem zu erwartenden Eingriff einhergehen wird.

Zur Vermeidung schädlicher Lärmeinwirkungen für empfindliche Wohnnutzungen können bei Bedarf Regelungen zum Schallschutz getroffen werden,

die im Zuge der Vorhabenzulassung i. d. R. als Nebenbestimmungen der Baugenehmigung erlassen werden.

### 3.3 Alternativen

Alternativen bzgl. der Anordnung von Bau- und Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund des Vorhabenbezuges und des angestrebten hohen Nutzungsgrades nicht gegeben, jedoch kann i. S. d. Förderung der städtischen Grünstruktur eine umlaufende Eingrünung entwickelt werden. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier ein Altstandort reaktiviert und damit keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden. Für die ehemalige Gärtnerei wären perspektivisch auch andere Nutzungen denkbar, entsprechend wäre dann ein Bebauungsplan aufzustellen.

## 4. ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG/E-A-BILANZIERUNG

Die Bilanzierung erfolgt abschließend nach dem sog. LSA-Modell<sup>8</sup>. Die Biotoptypen und Nutzungstypen sind der 2010 vom LAU heraus gegebenen "Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland -"<sup>9</sup> entlehnt, an deren Systematik sich das LSA-Modell orientiert.

<b>Teilbereich 1 (Geltungsbereich V+E-Plan EDEKA)</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert
Biotopbestand / aktueller Zustand				
AGA	Gartenbaufläche aufgelassen (ehemalige Gewächshausanlage)	5	12.300	61.500
VS.	Straße, Wege versiegelt	0	1.810	0
Summe			14.110	61.500
Planung				
Bl.	Gebäude	0	2.725	0
VS. / VP.	Planstraße / betriebliche Verkehrsfläche /Stellplätze	0	7.730	0
PYY/HYY/HE.	betriebliche Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen	10	2.180	21.800
betriebliche Grünfläche / Grüngürtel - Ausgleichsmaßnahmenfläche				
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	738	11.800
GMA	Kräuterwiese / mesophiles Grünland (50% der Fläche)	16	738	11.800
Summe			14.110	45.400

<sup>8</sup> Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006

<sup>9</sup> Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2010

Biotopwert	61.500
Planwert	45.400
Differenz	-16.100
Kompensationsrate	73,8 %

<b>Teilbereich 2 (öffentlicher Bereich und Allgemeine Wohngebiete)</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert
Biotopbestand / aktueller Zustand				
AGA	Gartenbaufläche aufgelassen (ehemalige Gewächshausanlage)	5	4.415	22.075
HRC GS. / UR.	Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen auf devastiertem Grünland / Ruderalflur	10	1.245	12.450
BSH / Bl.	Garagen / Lager	0	230	0
VS.	Straße, Wege versiegelt	0	1.330	0
Zwischensumme			7.220	34.525
Planung				
BW.	Wohnbaufläche WA1 (GRZ 0,4) versiegelbar	0	1.600	0
PYY	Wohnbaufläche WA 1, begrünt	7	2.400	16.800
VS.	Straßenverkehrsfläche	0	740	0
PYY/HHA/HHB/HE.	Grünfläche öffentlich (incl. Spielplatz): durchgängige Heckenstruktur, Baumanpflanzungen und Strauchgruppen	14	2.480	34.720
Summe			7.220	51.520
Biotopwert			34.525	
Planwert			51.520	
Differenz			16.995	
Kompensationsrate			149,2 %	

Kompensation	Geltungsbereich gesamt	Teilbereich 1 Geltungsbereich V+E-Plan EDEKA	Teilbereich 2 öffentlicher Bereich und Allgemeine Wohngebiete
Biotopwert	96.025	61.500	34.525
Planwert	96.920	45.400	51.520
Differenz	+ 895	-16.100	16.995
Kompensationsrate	100,9 %	73,8 %	149,2 %

## **5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

### **5.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken**

Der Ergänzungsflächennutzungsplan (Entwurf) und der Landschaftsrahmenplan zählen das Plangebiet zur Siedlungsfläche und nehmen keine vertiefenden Äußerungen vor. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Bisher sind diesbezüglich keine Hinweise ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven Vornutzungen des Plangebietes und mangels geeigneter Habitatstrukturen auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde. Das Gelände wurde 2014 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt, darin sind auch die unter die städtische Baumschutzsatzung fallenden Bäume enthalten. Ein Baugrundgutachten oder ein Schallgutachten lag zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes nicht vor.

### **5.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

### **5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Trotz der Vorprägung kommt es im Plangebiet zu einer Erhöhung der Nutzungsintensität und Bebauung mit Auswirkungen auf die Böden. Wahrscheinlich für die Bau- und Versiegelungsflächen ist der Verlust aller dortigen Boden- und Naturhaushaltsfunktionen, einschließlich der Vegetation und der Habitatfunktionen (die sich bereits als stark eingeschränkt darstellen).

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge zusätzlicher, dauerhafter Flächeninanspruchnahme sind lokal begrenzt. Eine darüber hinausgehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere oder die Biodiversität ist vor dem Hintergrund der derzeit bereits nur noch sehr eingeschränkt vorhandenen Lebensraumfunktionen und der Vorprägung nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden.

Eine Beeinflussung der außerhalb des Plangebietes befindlichen naturnahen Landschaftsbereiche oder auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind anhand der geplanten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten, Auswirkungen auf den Naturpark sind nicht zu erwarten. Notwendig werden ggf. Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser als Konsequenz des hohen Versiegelungsgrades, wofür der hiesige Plan bereits Vorkehrungen mit der Festsetzung von Retentionsflächen trifft.

Mit der Reaktivierung des Altstandortes der Gärtnerei wird eine innerstädtische Fehlstelle beseitigt und dem Gebot der Wiedernutzbarmachung und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt sowie vorhandene Infrastruktur genutzt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21/2 enthält weiterhin Maßnahmen zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien (hier Fotovoltaik), indem er die Gebäudeanordnung und Ausrichtung der Dachflächen entsprechend berücksichtigt.

Die Grünflächen im Plangebiet sollen der Minderung der Umweltauswirkungen und dem Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt dienen, dazu sind für diese Flächen textliche Festsetzungen zu Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen worden. Zu nennen sind hier insbesondere die öffentlichen Grünflächen im Süden und der Grüngürtel entlang der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze.

Für die neuen Wohnnutzungen müssen zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen ggf. Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, die dann Regelungsgegenstand des Zulassungsverfahrens werden und i. d. R. als Nebenbestimmungen der Baugenehmigung erlassen werden.

Gänzlich vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Im Plangebiet selbst sollen jedoch soweit als möglich die Umweltfolgen minimiert werden. Die durch Neubebauung und Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen sollen durch Anpflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen soweit als möglich ausgeglichen werden. Die Kompensation kann bei Anwendung des LSA-Modells mit den festgesetzten Flächen und Maßnahmen vollständig (100,9 %) im Plangebiet durchgeführt werden.

### III. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd" hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2016 bis 08.12.2016 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am ..... 2017 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den .....

.....  
Bürgermeister

#### Anhang:

- Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Coswig (Anhalt), GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, Stand: Dezember 2014
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 18.08.2017

#### Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen: Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Stand: 29.08.2016