



**Stadt Coswig/Anhalt**

## **Beschlußvorlage**

**Nr.: 164/93**

**Kurztitel:**

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Lerchenfeld/Am Hasenwerder" in Coswig/Anhalt, Zweckbestimmung "Herzzentrum"

**Einreicher:**

Bauausschuß

. eingebr. Termin:

27.05.93

. gew. Bestätigung:

10.06.93

**Behandelnder Ausschuß:**

Bauausschuß

. Abstimmergebnis:

6/0/0

[dafür/gegen/enth.]

. kompetente Personen:

Herr Bütow, Frau Lüttich

. Sachverständige:

**Bearbeitungsvermerk:**

**Anzahl der Seiten:**

20 und 1 Planzeichnung

**Bestätigt in der Stadtverordnetenversammlung am:** 10.06.1993

**Abstimmungsvermerk: Stimmberechtigte Abgeordnete:** 20

Nicht stimmb. Abg. (§ 22 Abs.7): 0

Stimmen für die Vorlage: 20

Stimmen gegen die Vorlage: 0

Stimmenenthaltungen: 0



Stadtoberster

Bürgermeister



**Satzung der Stadt Coswig/Anhalt über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Lerchenfeld/Am Hasenwerder" in Coswig/Anhalt, Zweckbestimmung "Herzzentrum"**

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Coswig/Anhalt am 10.06.1993 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Lerchenfeld/Am Hasenwerder" in Coswig/Anhalt, Zweckbestimmung "Herzzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

(siehe Anlagen)

Diese Satzung bedarf der Bekanntmachung.  
Sie tritt am Tage der Bekanntmachung der aufsichtsrechtlichen Genehmigung in Kraft.



Gemarkung Coswig  
Flur 7+12

Fernverkehrsstraße 187

### 13. DARSTELLUNG DER KATASTERSITUATION

Auszug aus der Katasterkarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Sätzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

Maßstab ~ 1:2.500



16

15

14

13

Weg

12

Sportplatz  
220

221

222

Gemarkung Coswig  
Flur 8

Weg

226

225

223

Das Lerchenfeld

223

229

230

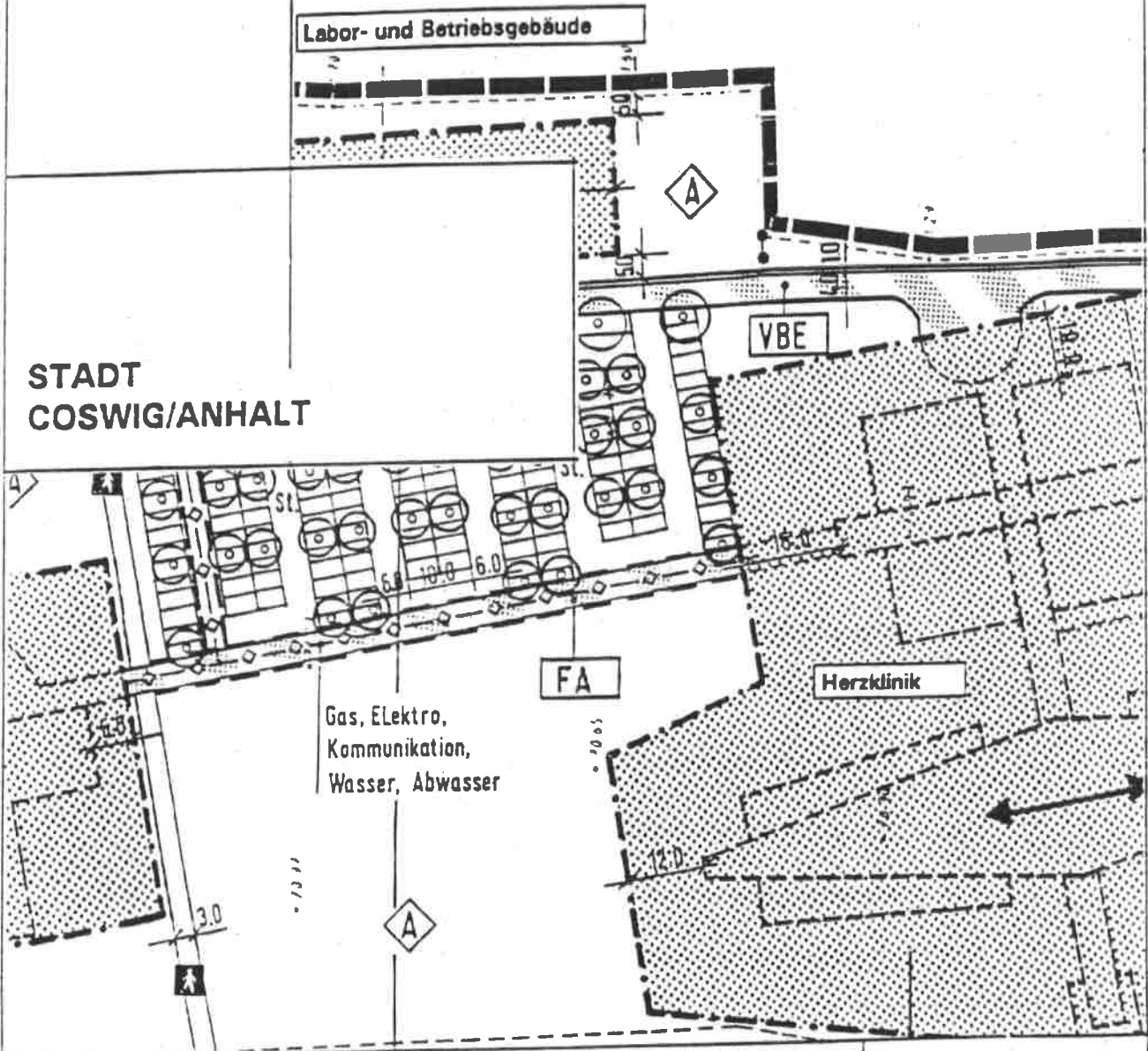
219

Hf

218

W



|                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div data-bbox="215 656 544 745" data-label="Text"> <p><b>STADT<br/>COSWIG/ANHALT</b></p> </div>  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|                                                                                                                                                                                      |  | <div data-bbox="229 1456 1123 1608" data-label="Section-Header"> <p><b>VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3<br/>'LERCHENFELD / AM HASENWERDER'<br/>DER STADT COSWIG/ANHALT</b></p> </div> <div data-bbox="233 1657 868 1744" data-label="List-Group"> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</li> <li>◇ BEGRÜNDUNG</li> </ul> </div> |  |
|                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

# **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3 'LERCHENFELD / AM HASENWERDER' DER STADT COSWIG/ANHALT**

## **TEIL B - TEXT**

---

### **I. TEXTLICHE FESTLEGUNGEN SOWIE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

#### **INHALT:**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Überbaubare Grundstücksflächen
4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Flächen für Nebenanlagen
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen
8. Grünflächen
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
11. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
12. Sonstige Festsetzungen, Hinweise
13. Darstellung der Katastersituation

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zur Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

**SO Herzzentrum = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Herzzentrum'**

Das sonstige Sondergebiet 'Herzzentrum' dient der Unterbringung überregional bedeutsamer Einrichtungen der herzchirurgischen Behandlung und Nachsorgung einschließlich zugeordneter Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen.

#### zulässig sind:

1. Kliniken der Herzmedizin und der zugehörigen Rehabilitation,
2. die für den Zweck der Kliniken sinnvollen medizinischen und betriebstechnischen Ergänzungseinrichtungen,
3. Einrichtungen der Altenpflege als Heime,
4. Wohnungen für Beschäftigte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Anlagen nach Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, dessen regelmäßiger Aufenthaltswert in unmittelbarem Zusammenhang mit den Anlagen nach Nr. 1, 2, 3 und 4 steht,
6. Anlagen für sportliche Zwecke, die überwiegend der Rekonvaleszenz dienen.

#### ausnahmsweise zulässig sind:

1. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Anlagen und Einrichtungen, die sich nicht in die voranstehenden -zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen- Gruppen von Anlagen oder Einrichtungen einordnen, sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs.2 der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablonen (siehe Planzeichnung).

Soweit die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt wird, erfolgt dies über die Wandhöhe und bei der Verwendung von geneigten Dachformen oder bei Sonderbauformen zusätzlich über die Firsthöhe.

Für die diesbezüglichen Festsetzungen wird die Wandhöhe (WH) definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß von der Höhe des natürlichen Geländes bis zur Unterkante der Dachkonstruktion.

Soweit für zulässige Anlagen aus besonderen betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größerer Höhe (z.B. Abluftanlagen) erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein.

## 2. BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

*abweichende*

Die Bauweise wird als ~~besondere~~ Bauweise gemäß § 22 Abs.4 festgesetzt: Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand gemäß Bauordnung errichtet. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

## 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, sie ergeben sich aus den diesbezüglichen Eintragungen in der Planzeichnung.

x gemäß Auflage der Genehmigung  
v. 30.07.1993

Alt.: 25.-27203-R0404013

#### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, in den Kellergeschossen der Gebäude sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Für Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO uneingeschränkt. Ausdrücklich ist die Überdachung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fußwegeachse' zulässig.

#### 5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Alle neu zu errichtenden Gebäude müssen von der Hochuferkante der Elbe mit ihrer am nächsten gelegenen Gebäudeaußenwand einen Mindestabstand von 50 m einhalten.

Dieser Bereich wird festgesetzt als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist. Ihre Nutzung ergibt sich aus dem Planeintrag.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- 6.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigte Erschließungsstraße' ist als verkehrsberuhigte Straße, allein nach den Verkehrsbedürfnissen zur Erschließung des Plangebietes, auszubauen.  
Bauliche Maßnahmen zur Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit in Kombination mit der Einrichtung einer Tempo 30 - Zone werden vorgeschrieben.
- 6.2 Flächen für Fußgänger über die im Plan eingetragenen hinaus sind insbesondere für folgende Verbindungen zu schaffen:
- vom westlichen Anschluß der Erschließungsstraße zum Kreisel und weiter zum Fußweg an den nördlichen Straßenanschluß,
  - zwischen den einzelnen Bauflächen,
  - zwischen den Bauflächen und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Kurpark'

## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die Führung der Hauptver- und -entsorgungsleitungen sowie die Standorte der oberirdischen Einrichtungen sind per Planzeichnung festgelegt.

## 8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

8.1 Die privaten Grünflächen gliedern sind nach ihrer Zweckbestimmung in drei Bereiche<sup>1</sup>:

- Flächen mit der Zweckbestimmung 'Kurpark',
- Flächen mit der Zweckbestimmung 'Gebietsrandbepflanzung Nord',
- Flächen mit der Zweckbestimmung 'Außenanlagen',

8.2 Für die Flächen mit der Zweckbestimmung 'Kurpark' und 'Außenanlagen' wird der Öffentlichkeit der Zugang gestattet.  
Das Zugangsrecht kann für Teilbereiche der Außenanlagen durch den Betreiber der jeweiligen Fläche widerrufen werden, soweit der Ausschluß der Öffentlichkeit für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich ist (z.B. Liege- und Anwendungsbereich der Kurklinik, betriebstechnische Abschnitte).

## 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

9.1 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, überwiegend als Fahrzeugstellplätze genutzte Flächen sowie Zufahrten, Terrassen oder ähnliche Flächen.

Überwiegend als Fahrzeugstellplätze genutzte Flächen und häufig befahrene Flächen sind wasserundurchlässig auszuführen und an die Kanalisation anzuschließen.

9.2 Das anfallende Dachwasser sowie das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem Gelände des

<sup>1</sup> Redaktioneller Hinweis: unter Punkt 11. werden zu den jeweiligen Grünflächen Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung getroffen.

Sondergebietes zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser von Fußwegen und wenig befahrenen Flächen, nicht jedoch Wasser von Parkplätzen.

#### **10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Den Trägern der Ver- und Entsorgung (für Abwasser, Fernwärme, Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser, etc.) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen.

#### **11. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

11.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 2 m abgewichen werden.

11.2 Alle nach 11.1ff zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 18 - 20 cm
- Ansatz der Krone möglichst 2,5 - 3,0 m
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Für die nach 11.3ff zu pflanzenden Sträucher ist mindestens folgende Qualität einzuhalten:

- Größe 60 - 100 cm
- 2 mal verpflanzt ohne Ballen,

11.3 Für die private Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Gebietsrandbepflanzung Nord' wird bestimmt:

Es ist ein dichter Pflanzstreifen anzulegen mit einer Breite von mindestens 5 m. Soweit Wald nördlich angrenzt ist die Bepflanzung mit Sträuchern ausreichend. Auf der übrigen Fläche ist kombinierte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Pro 200 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen ist mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung und pro 1,5 m<sup>2</sup> ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Per Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen sind nicht anrechenbar.

- 11.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kurpark' ist in landschaftsgärtnerisch anspruchsvoller Weise im Charakter eines Landschaftsparks zu gestalten und zu bepflanzen. Die Realisierung von Bereichen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten sowie die Schaffung von Aktivitätsangeboten und Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen ist zu gewährleisten. Auf mindestens 40 % der Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus einheimischen Pflanzen anzulegen.
- 11.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Außenanlage' ist analog zu 11.4 anzulegen, jedoch kann ein geringeres Anspruchsniveau für die Gestaltung gelten.
- 11.6 Stellplatzflächen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen oder zu umstellen. Dazu ist pro vier Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.
- 11.7 Die Bepflanzung des Gebietes ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

## 12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

- 12.1 Sichtwinkel:  
Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße des Baugebietes in die Bundesstraße 187 sind die maßgeblichen Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung freizuhalten, die Nutzung ergibt sich aus dem Planeintrag. Bezüglich der Bepflanzung sind die Richtlinien der RAS-Q zu beachten.
- 12.2 Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich der Planung außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieser Satzung widersprechen.
- 12.3 Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, insbesondere auf die §§ 9 und 17, wird hingewiesen. Danach sind Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS GESETZ ÜBER DIE BAUORDNUNG (BauO)**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 83 Abs.1 Nr.1 BauO)

1.1 Die regional typische Bauweise dient als Vorlage der äußeren Gestalt der neuzuschaffenden Gebäude.

1.2 Fassaden und Wandgestaltung:

Die Außenwände sind so zu gestalten, daß überwiegend verputzte Flächen, kombiniert mit Natursteinabschnitten verwendet werden.

1.3 Dachformen:

Für die Dächer sind überwiegend geneigte Formen vorzusehen. Für untergeordnete Bauteile sind Flachdächer allgemein zulässig.

aufgestellt im Auftrag des Architekturbüros Reuter in Wadern durch



IMMISSIONSSCHUTZ · STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG

# **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3 'LERCHENFELD/AM HASENWERDER' DER STADT COSWIG/ANHALT**

## **BEGRÜNDUNG**

---

### **INHALT:**

1. Lage des Plangebietes, Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Rahmenbedingungen der Planung
4. Erläuterung des Grundkonzeptes
5. Erläuterung einzelner Festsetzungen
6. Hinweise zur Darstellung

## 1. LAGE DES PLANGEBIETES, GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans 'Lerchenfeld/Am Hasenwerder' erstreckt sich im Osten des Stadtgebietes von Coswig in ost-westlicher Richtung.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straße 'Am Hasenwerder' (ausschließlich),
- im Osten durch den Hochuferweg an der Elbe (ausschließlich),
- im Süden durch den städtischen Wald (ausschließlich),
- im Norden durch den städtischen Wald, die Sportanlagen (ausschließlich) sowie für den Straßenanschluß durch die B 187 (teilweise einschließlic).

Zur Gebietsabgrenzung wird zusätzlich auf die Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verwiesen.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt rund 11,8 ha.

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Coswig hat am <sup>10.09.91</sup> den Beschluß zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet 'Lerchenfeld/Am Hasenwerder' mit der obigen Abgrenzung beschlossen.

Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von einem der vier 'Herzzentren' des Landes Sachsen-Anhalt.

Mit dieser Einrichtung soll die herzchirurgische Versorgung des Landes wesentlich verbessert und für die momentanen und zukünftigen Bedürfnisse sichergestellt werden.

Für die Stadt Coswig stellt die Herzklinik mit ihren Neben- und Folgeeinrichtungen einen wichtigen strukturpolitischen Faktor bei der wirtschaftlichen Stabilisierung und Entwicklung dar. Darüber hinaus will die Stadt im Rahmen ihrer Kräfte den Aufgabenträger bei der Erfüllung des sozialen Auftrags unterstützen.

### 3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

#### 3.1 Nutzungssituation im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend ebene Fläche dar, die an ihrer nordöstlichen und südlichen Seite von Wald umgeben ist. Im Osten grenzt das Hochufer der Elbe an. Der Fluß selbst ist durch die Böschung sowie eine hohe Baumreihe vom Plangebiet aus nicht zu sehen. Im Westen schließt sich jenseits der Straße 'Am Hasenwerder' ein Wohngebiet mit kleinteiliger Struktur an. Nordwestlich liegt ein Sportgelände mit Rasenplätzen und einer aufgelassenen Schießbahn. Die Stadt plant den Ausbau des Sportgeländes unter Rücksichtnahme auf die Nutzungen um das Herzzentrum.

Der Wald südlich des Plangebietes soll in die Gestaltung eines naturnahen Erholungs- und Freizeitbereiches einbezogen werden.

Eine bauliche Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans 'Lerchenfeld/Am Hasenwerder' besteht derzeit nicht.

#### 3.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Straße 'Am Hasenwerder'. In einem Abstand von ca. 240 m verläuft parallel zur Längsachse des Gebietes die Bundesstraße 187.

Das geplante Herzzentrum mit seinen Nebeneinrichtungen entwickelt folgende verkehrliche Anforderungen:

- zügige Anfahrbarkeit durch Rettungs- und Krankenfahrzeuge,
- Erreichbarkeit für Beschäftigte und Besucher,
- Abwicklung des Lieferverkehrs.

Die regionale und überregionale Anbindung vollzieht sich zwangsläufig über die B 187, die in ihrem weiteren Verlauf nach Westen nach Durchquerung der Stadt Coswig in ca. 6 km auf die Autobahn A9 Nürnberg - Berlin trifft.

Ein indirekter Anschluß des Gebietes an die B 187, d.h. zunächst an die Straße 'Am Hasenwerder' und über diese an die Bundesstraße scheidet aus, zum einen da die Straße aufgrund ihrer begrenzten Breite und der ungünstigen Einmündung in die übergeordnete Straße nur bedingt leistungsfähig und auch in dieser Hinsicht nicht ausbaubar ist, zum anderen da so eine schwerwiegende Belastung für die randliche Wohnbebauung entstehen würde.

Die Verkehrsanbindung muß unter den Gesichtspunkten Flüssigkeit und Leichtigkeit sowie Minimierung der Umweltfolgen direkt an die B 187 erfolgen. Dies wird über eine kurze Verbindungsstraße vorgesehen, sie soll die Hauptlast des Verkehrs aufnehmen. Ergänzend wird eine deutlich untergeordnete Trasse zur Straße 'Am Hasenwerder' geführt.

### 3.3 Landespflegerische Situation

Das Plangebiet präsentiert sich als brachliegende Wiesen- und Ackerfläche. Das Primär-Stadium der Sukzession ist bereits festzustellen.

Durch ihre landschaftliche Einordnung und Funktionsverflechtungen sowie den vorhandenen Bewuchs ist die Fläche in einer dreistufigen Skala der ökologischen Wertigkeit (gering - mittel - hoch) etwa dem mittleren Bereich zuzurechnen. Als Kriterien sind hier z. B. die Lage zu und die Wechselwirkungen mit den umgebenden Waldflächen, besonders für die Fauna zu nennen.

In der großräumigen Einordnung ist das Plangebiet Bestandteil des Biosphärenreservates 'Mittlere Elbe' mit dem Status der Zone III.

Nach einer ersten Sichtung der grundsätzlichen Planungsüberlegungen teilten sowohl die Reservatsverwaltung wie auch die zuständige Untere Naturschutzbehörde mit, daß einer Bebauung unter bestimmten Bedingungen zugestimmt werden könnte. Diese ersten Hinweise wurden in die Planung integriert. Die Abstimmung wird anhand der nun vorliegenden Konkretisierung der Planung erfolgen können.

Es ist festzuhalten, daß eine bauliche Nutzung in jedem Fall einen schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Aus dieser Erkenntnis heraus werden in der Planung eine ganze Reihe von Maßnahmen vorgesehen, die die Folgen abmildern und zu einem Ausgleich beitragen.

### 3.4 Planungsrechtliche Einordnung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Coswig ist der vorgesehene Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Sonderbaufläche dargestellt. Die nähere Zweckbestimmung ist derzeit mit 'Fremdenverkehr' eingetragen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan greift die Vorgaben des Flächennutzungsplans insoweit auf, als es sich auch hier um eine Sonderfläche handelt. Ebenso wird von der ungestörten Stadtrandlage, die auch der

Festlegung für Fremdenverkehr zugrunde lag, ein angemessener Gebrauch gemacht.

Im weiteren Verfahrensweg sollte der Flächennutzungsplan -nach erfolgter Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans- auf dem Wege der Richtigstellung angepaßt werden.

### 3.5 Erschließungstechnische Situation

In einer ersten Abstimmung mit den maßgeblichen Trägern der technischen Erschließung wurde ermittelt, daß eine Erschließung für die geplante Nutzung ohne besondere Schwierigkeiten realisierbar ist.

## 4. ERLÄUTERUNG DES GRUNDKONZEPTE

### 4.1 Zukünftige Nutzung

Nach Kabinettsbeschluß soll auf dem Standort in Coswig die Errichtung eines Herzzentrums erfolgen.

Die Anlage besteht aus folgenden Komponenten:

- einem Klinikbereich mit Akutkrankenhaus und Pflegebereich (130 Betten),
- einer Rehabilitationsklinik (200 Betten),
- einem Hotel (50 Betten),
- Labor- und Betriebsgebäuden,
- einem Altenpflegeheim (100 Plätze),
- sowie Wohnbebauung für Beschäftigte.

Die Komponenten sind als Einheit mit engen gegenseitigen Verflechtungen und Abhängigkeiten zu sehen, wobei die Herzklinik das Kernstück darstellt.

Die Rehabilitationsklinik dient der Nachbehandlung nach Verlassen des Intensiv-Bereiches. Die Labor- und Betriebsgebäude nehmen die zentrale Technik sowie Dienstleistungen zum Krankenhausbereich auf. Die Wohnbebauung ist für Beschäftigte konzipiert (Ärzte, Pflegepersonal). Das Hotel schafft im wesentlichen Unterkunftsmöglichkeiten für Besucher der Einrichtungen (Angehörige der Kranken, kurzzeitig eingesetzte Spezialisten). Das Altenpflegeheim bietet weitere Leistungen im Sozialbereich und nutzt die vorhandene Infrastruktur.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Der lang-schmale Zuschnitt des Grundstückes gibt eine Reihung der Baukörper als Grundprinzip vor. Als Ordnungselement wird -quasi wie ein Rückgrat- eine zentrale Fußwegachse zugrundegelegt. Damit wird unmittelbar Bezug genommen auf die dominierende Bewegungsform der Nutzer, gleichzeitig wird die Stellung des Fahrzeugverkehrs als dienend, jedoch nicht prägend eingestuft.

Die Fußwegachse nimmt ihren Anfang an der bestehenden Siedlung, sie tangiert oder durchdringt die Hauptbaukörper und endet im Kernbereich des wichtigsten Objektes, des Herzzentrums. Parallel zur ordnenden Achse verläuft am südlichen Rand ein frei geführter Fußweg, der die Fläche in die Tiefe erschließt und den Anschluß zum Elbuferweg herstellt.

Die Hauptbaukörper sind rechtwinklig auf die Fußwegeachse ausgerichtet. In ihrer Höhenstaffelung korrespondieren sie mit der bestehenden Bebauung des angrenzenden Stadtbereiches. Der höchste Baukörper -die Klinik- steht dabei am weitesten abgerückt, der in Nutzung und Erscheinungsbild ähnlichste Baukörper -Wohnbebauung/Altenpflegeheim- steht am nächsten.

Bei der Anordnung der Baukörper wurde über die funktionalen und volumenseitigen Anforderungen hinaus, die derart spezialisierte Bauaufgaben mit sich bringen, die Erlebbarkeit und die Einpassung in die landschaftliche Umgebung beachtet. So stellt die derzeitige Baumhöhe von 18 bis 20 m ein Richtmaß dar, das auf jeden Fall nicht überschritten werden sollte. Der Blick in die Tiefe des Raumes, wie jetzt vorhanden, bleibt auch mit der Bebauung an der Südseite des Geländes erhalten.

Die Bezugnahme zur natürlichen Umgebung wird über die Gestaltung der Freiflächen weitergeführt. Im Teil des Gebietes, der der Stadt zugewandt ist, wird ein naturnah ausgerichteter, uneingeschränkt der Öffentlichkeit zugänglicher Landschaftspark angelegt, ebenso zwischen Herzklinik und Elbe.

Die übrigen Flächen innerhalb des Geländes werden ebenfalls intensiv landschaftsgärtnerisch angelegt.

## 4.3 Verkehrliche Belange

Die Außenerschließung des Gebietes erfolgt über eine neuzubauende Verbindungsstraße zur B 187. Aus genannten Gründen hat die Anbindung an die Straße 'Am Hasenwerder' nur untergeordnete und kleinräumig orientierte Bedeutung.

Der Anschluß an die B 187 wird richtliniengerecht mit einem Knoten nach RAS-K-1 mit einer Linksabbiegerspur hergestellt.

Eine immissionsbedingte Störung des Sondergebiets Herzzentrum durch die B 187 wird aufgrund der gegebenen Distanz nicht erwartet.

Die Haupteerschließung wird auf einen kleinen, einspurigen Kreisverkehr geführt. Er bewirkt eine Abbremsung des Verkehrs, leistet die Verteilung und bietet gegebenenfalls auftretenden 'Irrläufern' eine Wendemöglichkeit. Darüber hinaus markiert er über die entsprechende Gestaltung das 'Tor' zum Gebiet.

Die interne Verkehrsverteilung muß sich unter den Gesichtspunkten der funktionalen Erfordernisse und insbesondere aufgrund des Gebietscharakters unter minimaler Störung vollziehen. Deshalb wird ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen gewählt. Die eigentliche Fahrbahn wird nach dem Begegnungsfall Pkw - Pkw bei verminderter Geschwindigkeit dimensioniert (4 m). Bei dem sicherlich seltenen Begegnungsfall Pkw - Lieferfahrzeug kann der seitliche Pflasterstreifen mitbenutzt werden. Die Teilung in Straße und grasdurchwachsenen Pflasterstreifen läßt die Straße schmal erscheinen und wirkt einer hohen Fahrgeschwindigkeit entgegen. Zusätzlich wird regelmäßig ein Versatz des Streifens vorgenommen. Mit diesen Maßnahmen soll insbesondere einem für den Gebietszweck äußerst schädlichen Schleich- und Abkürzungsverkehr vorgebeugt werden. Soweit ein solcher Verkehr nicht zu verhindern ist, werden seine Auswirkungen stark herabgesetzt.

Der ruhende Verkehr wird über drei größere Sammelparkplätze, jeweils den Objekten mit erheblichem Parkraumbedarf zugeordnet, abgewickelt. Insgesamt entstehen 170 Plätze. Die Anordnung wurde so gewählt, daß über Lage und Entfernung eine problematische Schallabstrahlung auf empfindliche Bereiche vermieden wird. Zusätzlich entstehen unter dem Klinikgebäude Tiefgaragenplätze.

Für die Akut- und Notfallmedizin wird ein Hubschrauberlandeplatz vorgesehen. In Abstimmung mit der Gebäudeplanung und den Freiraumnutzungen liegt der Standort rückwärtig zur Klinik. Damit dürften Orientierung und Flugsicherheit einerseits und kurze Wege zu den medizinischen Einrichtungen andererseits gegeben sein. Die nähere Prüfung erfolgt im luftrechtlichen Verfahren.

#### 4.4 Grünordnung

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe werden im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Reihe von Maßnahmen und Maßnahmenbündeln vorgesehen. Besonders zu nennen sind:

- großflächige Bepflanzung nach den Gesichtspunkten eines Landschaftsparks in naturnaher Ausprägung,

- Begrenzung der Überbaubarkeit und Regelungen zur Ausführung der befestigten Flächen,
- alleearartige Baumpflanzungen an den Straßen und Abpflanzung der Parkplätze,
- Entlastung des Wasserhaushaltes über Versickerung bzw. über Verminderung des Frischwasserverbrauches.

Die zukünftige ökologische Situation des Gebietes wird damit wesentlich durch die großflächigen Neuanpflanzung unter der Maßgabe 'Landschaftspark' geprägt. Im Vergleich zur jetzigen Situation entsteht damit ein anderer ökologischer Aufbau, von allerdings hoher Wertigkeit.

Eine direkte Gegenüberstellung der ökologischen Qualitäten des Plangebietes vor und nach der Baumaßnahme ist wegen der unterschiedlichen Strukturen nicht sinnvoll. Zu beachten ist dabei auch, daß durch das Herzzentrum und seine Ergänzungseinrichtungen spezifische Anforderungen an das Umfeld und seine Nutzbarkeit, insbesondere für die Erholung und das Naturerleben gestellt werden.

Bei einer bilanzierender Betrachtung der ökologischen Situation vorher - nachher ergibt sich durch die landespflegerischen Maßnahmen insgesamt eine Veränderung der ökologischen Einschätzung des Gebietes von der mittleren hin zu der hohen Wertstufe.

#### 4.5 Versorgungstechnik

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt im wesentlichen im Anschluß an das städtische Netz in der Straße 'Am Hasenwerder'. In der Planung ist eine entsprechende Anschlußstation im äußersten Westen des Gebietes vorgesehen. Intern erfolgt die Verteilung über die 'Fußwegeachse', die alle großen Gebäudekomplexe erreicht. Zu den kleineren Gebäuden werden Stichtrassen geführt.

Von der B 187 wird entweder Ferngas oder Fernwärme -je nach Verfügbarkeit- herangeführt. Im letzteren Fall wird auf der nächstgelegenen Baufläche (Labor- und Betriebsgebäude) eine Umformerstation eingerichtet, im ersteren Fall wird hier das Blockheizwerk sein.

### 5. ERLÄUTERUNG EINZELNER REGELUNGEN UND FESTSETZUNGEN

#### zu 1.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als 'sonstiges Sondergebiet' gemäß § 11 BauNVO festgelegt. Einerseits kann die geplante Nutzung aufgrund ihrer spezifischen Eigenart keiner anderen Gebietsart der BauNVO sinnvoll zugeordnet

werden, andererseits gibt die Verordnung mit der ausdrücklichen Benennung von Klinikgebieten unter § 11 den maßgeblichen Hinweis.

In der näheren Ausformulierung wird Wert darauf gelegt, die notwendigen Funktionen des Herzzentrums zuzulassen, gleichzeitig sollen jedoch Fremdnutzungen ausgeschlossen und ungewollte Veränderungen und Entwicklungen vermieden werden.

In diesem Tenor ist beispielsweise die begünstigte Formulierung 'die für den Zweck der Kliniken sinnvollen medizinischen und betriebstechnischen Ergänzungseinrichtungen' zu sehen oder die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden, und dann auch nur zur Versorgung des Gebietes.

#### zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung erfolgt mit Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und ergänzend über die Bauhöhe.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erscheint geboten, da bei den Sonderbaukörpern eines Herzzentrums die Geschoßigkeit keine exakte Kontrolle der Höhenentwicklung gewährleistet. Der sensible Umgang mit der Bauhöhe ist jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes wesentlich (vgl. Hinweise der Biosphärenreservatsverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde). Die Maße der Höhenentwicklung sind als Kompromiß aus der Absicht der Begrenzung und den betriebstechnischen Erfordernissen sowie der inneren Effektivität der Gebäude zu sehen. Zu beachten ist auch der Aspekt der Bodenversiegelung.

#### zu 2. Bauweise:

Die Bauweise orientiert sich an der offenen Bauweise mit deren seitlichem Grenzabstand, aufgrund des Nutzungszweckes entfällt jedoch die dortige Längenbegrenzung.

#### zu 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung:

Die Fläche ist mit einer 50 m breiten Freihaltezone zum Hochufer der Elbe begründet.

## 6. HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

Die Darstellungen des Teils A 'Planzeichnung' ergeben sich unmittelbar aus der Entwurfsplanung des Architekten. Sie werden für die Gebäude-lage, die -form und die -abmessungen sowie für Straßen-, Wege- und

Leitungsführungen als Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans  
übernommen.

aufgestellt im Auftrag des Architekturbüros Reuter in Wadem durch



IMMISSIONSSCHUTZ · STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az.: 25 - 21103 - Ro 4050/13

Dessau, den 30.07.93

*Apel*  
~~Bezirksregierung Dessau~~  
Im Auftrage

Regierungspräsidium Dessau