

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)", der Stadt Coswig (Anhalt) und Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" der Stadt Coswig (Anhalt)

Stand: 10.10.2018

**STADT COSWIG (ANHALT)
"HERZZENTRUM COSWIG (ANHALT)"
BEBAUUNGSPLAN NR. 32 UND AUFHEBUNG DES
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES
NR. 3 "LERCHENFELD/ AM HASENWERDER MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN"
VORENTWURF**

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

10.10.2018

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	ALLGEMEINES	5
1.	ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFGSTELLUNG UND DER AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN PLANES	6
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
2.1	Lage im Stadtgebiet	9
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	11
3.1	Übergeordnete Planungen	11
3.2	Sonstige Planungen	14
3.2.1	Stadtentwicklungskonzept	14
3.2.2	Flächennutzungsplan	14
3.3	Planungsrechtliche Situation	15
4.	BESTANDSAUFNAHME	18
4.1	Eigentumsverhältnisse	18
4.2	Aktuelle Nutzung	18
4.3	Umweltbelange/Natur und Landschaft	19
4.4	Verkehrerschließung	20
4.4.1	Straßen	20
4.4.2	Fußwege/Radwege	20
4.4.3	Ruhender Verkehr	20
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	20
4.5	Stadttechnische Erschließung	21
4.5.1	Be-/Entwässerung	21
4.5.2	Löschwasser	21
4.5.3	Elektroenergieversorgung	21
4.5.4	Erdgasversorgung	21
4.5.5	Telekommunikation	21
4.5.6	Fazit	21
5.	PLANUNGSKONZEPT	22
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	22
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	23
5.3	Verkehrskonzept	23

5.4	Planungsalternativen	24
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	25
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.3	Bauweise	28
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	28
6.5	Von Bebauung frei zuhaltende Flächen und deren Nutzung	28
6.6	Grünflächen	29
6.7	Verkehrerschließung	30
6.7.1	Straßen, Wege, ruhender Verkehr	30
7.	FLÄCHEN FÜR WALD	31
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	31
9.	BRANDSCHUTZ	32
10.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	33
10.1	Trinkwasserversorgung	33
10.2	Entwässerung	33
10.2.1	Schmutzwasser	33
10.2.2	Niederschlagswasser	33
10.3	Energieversorgung	33
10.3.1	Elektroenergieversorgung	33
10.3.2	Gasversorgung	33
10.4	Abfallentsorgung	34
11.	ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN	34
12.	BAUGRUND	34
13.	KAMPFMITTEL	35
14.	DENKMALSCHUTZ	35
15.	AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 3 "LERCHENFELD/AM HASENWERDER, MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN"	35
16.	VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT/UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
16.1	Einleitung/Grundlagen	36
16.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	36

16.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	36
16.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	39
16.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	39
16.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	45
16.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	51
16.2.4	Bilanzierung	54
16.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	60
16.2.6	Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	60
16.3	Zusatzangaben	60
16.3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	60
16.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	62
16.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	62
16.3.4	Quellenangaben	62
17.	FLÄCHENBILANZ	64
18.	PLANVERWIRKLICHUNG	64
18.1.	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	64
18.2	Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	64
18.3	Kosten	64
18.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	64
18.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	65
19.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	65
19.1	Natur und Landschaft	65
19.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	66
19.3	Ortsbild	66
19.4	Verkehr	66
19.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	67
19.6	Wirtschaft	67
19.7	Städtischer Haushalt	67
20.	VERFAHRENSVERMERK	68

0. ALLGEMEINES

Das 1998 fertiggestellte Herzzentrum in Coswig (Anhalt) ist mit 113 Betten nach neuesten Erkenntnissen der medizinischen Technologie und Forschung eingerichtet. Das Haus vereinigt unter einem Dach die Kliniken für Herz- und Gefäßchirurgie, Kardiologie und Angiologie sowie Anästhesiologie und Intensivmedizin. Das Herzzentrum verfügt über 3 Operationssäle, 3 (Links-) Herzkathedermessplätze, 4 Pflegestationen sowie 2 Intensivstationen. Zur Anwendung kommen, mit Ausnahme der Herztransplantation, sämtliche in der kardiovaskulären Medizin relevanten, diagnostischen und therapeutischen Verfahren. Betreiber des Herzzentrums Coswig (Anhalt) ist die MediClin GmbH & Co. KG.

Die MediClin GmbH & Co. KG ist ein bundesweit tätiger Klinikbetreiber und ein großer Anbieter in den Bereichen Neuro- und Psychowissenschaften sowie Orthopädie. Mit 34 Klinikbetrieben, 17 Pflegeeinrichtungen und 10 Medizinischen Versorgungszentren in 11 Bundesländern verfügt die MediClin GmbH & Co. KG aktuell über eine Gesamtkapazität von rd. 8.300 Betten. Bei den Kliniken handelt es sich um Akutkliniken, der Grund-, Regel- und Schwerpunktversorgung sowie um Fachkliniken für die medizinische Rehabilitation. Hinzu treten Einrichtungen für medizinische Therapieleistungen und Seniorenbetreuungseinrichtungen. Für die MediClin arbeiten derzeit rd. 9.900 Mitarbeiter (Stand 31.03.2018).

Die planungsrechtliche Absicherung des Klinikstandortes wurde bereits zu Beginn der 1990er Jahre über ein Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren angestrengt. Dieses war u. a. Voraussetzung, um die gegenwärtig am Standort bestehenden baulichen Anlagen, einschließlich der Zufahrt von der B 187 planungsrechtlich abzusichern. Über das Bebauungsplanverfahren konnte mit der Anbindung an die B 187 eine anteilige planfeststellungsersetzende Wirkung erzielt werden.

Vor Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde für das Plangebiet die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Dieses Ordnungsänderungsverfahren fand seinen Abschluss mit der Herausnahme der Fläche des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst vom 27.06.1996. Die Bekanntmachung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte sodann im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst am 01.08.1996.

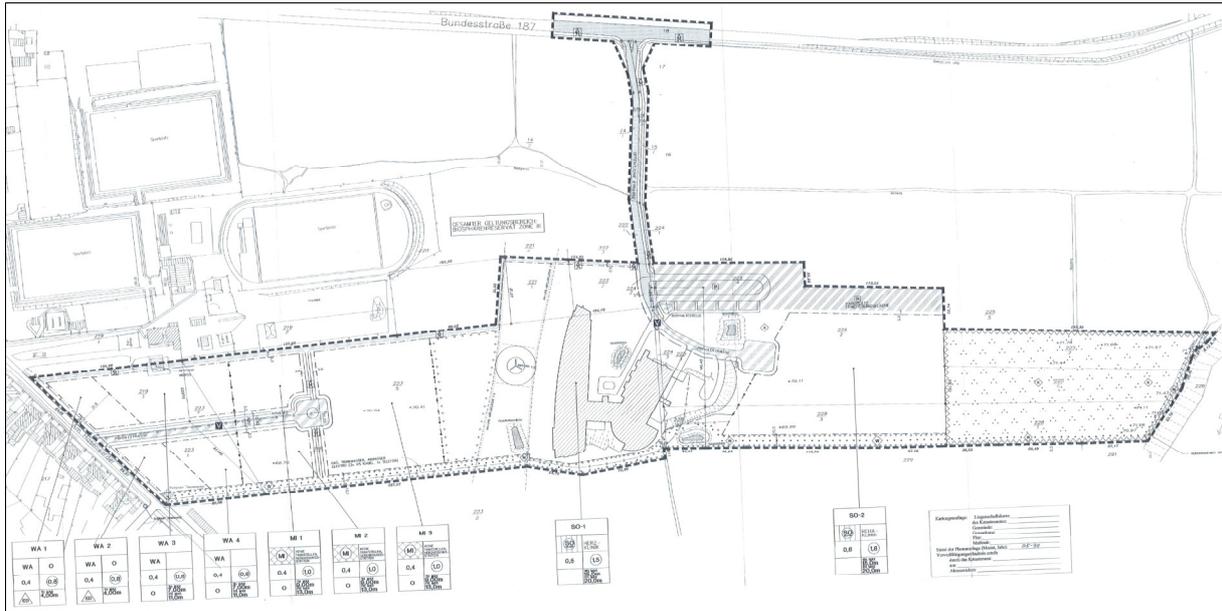
Das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren (V+E-Plan) wurde zwar, wie vor genannt, zu Ende geführt, jedoch der Plan überwiegend nicht in der festgesetzten Form vollzogen. Erteilte Baugenehmigungen erfolgten mit Nebenbestimmungen in "vorgezogener Form" gemäß § 30 BauGB. Zwischenzeitlich wurde in einem separaten luftverkehrsrechtlichen Verfahren ein Hubschrauberlandeplatz ergänzend zugelassen.

Gegenwärtig befindet sich ein nächster Bauabschnitt für das MediClin Herzzentrum Coswig (Anhalt) in Vorbereitung. Hierzu ist das bestehende Baurecht anzupassen (s. a. Kap. 3.3). Die Überplanung, einschließlich baulicher Erweiterung des Standortes, bringt in ihrer grundsätzlichen Art eine neue städtebauliche Ordnung hervor. Damit einhergehend werden im erforderlichen Umfang erneut die Belange des Natur- und Artenschutzes ermittelt und bewertet. Die bereits hergestellten Erschließungsanlagen werden dagegen ohne signifikante Änderungen Gegenstand des für den Bestand, wie auch die Erweiterungsvorhaben neu aufgelegten Bebauungsplanes. Sie sind auch zukünftig in guter Weise geeignet, den erweiterten Nutzungskontext zu erschließen. Mit der MediClin steht der Klinikbetreiber des Standortes in Coswig (Anhalt) bereit, den Standort zukunftsfähig am Markt weiter zu entwickeln und hierzu die entsprechenden Investitionen abzusichern.

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG UND DER AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN PLANES

Am 16.10.1996 wurde durch den Landkreis Anhalt-Zerbst die Baugenehmigung für den Neubau einer Herzklolik unter Zugrundelegung des am 01.08.1996 bekannt gemachten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" der Stadt Coswig (Anhalt) erteilt. Dieses Planverfahren, eingeleitet mit Aufstellungsbeschluss am 26.03.1992 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt), durchgeführt unter einem anderen Vorhabenträger, hatte von Anfang an den Neubau einer Herzklolik als städtebauliche Zielstellung. Ungeachtet dessen weichen die errichteten baulichen Anlagen, insbesondere in Bezug auf die Baukörperkonstellation des Herzzentrums, weniger das Erschließungsstraßensystem und die Anbindung an die B 187, von den Festsetzungsinhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes ab.

Diesen Mangel hat die Stadt Coswig (Anhalt) im Ergebnis der seinerzeit erteilten Baugenehmigung bereits versucht durch erneute Überplanungen des Standortes in der Vergangenheit zu beheben. So wurde ein Planverfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 28.04.1998 zum Bebauungsplan Nr. 13 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" eingeleitet und bis zum Satzungsbeschluss geführt, jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Planunterlage ist nachfolgend in verkleinerter Form abgedruckt.



Ein weiteres Verfahren fand seinen Beginn mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23 "Sondergebiet Herzklinik mit Schwestern- und Angestelltenwohnheim" am 22.02.2010 (nachfolgend abgedruckt). Auch diese Planung wurde nicht abgeschlossen, so dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" bis dato Bestand hat.



Mit der nunmehr durch den Eigentümer und Betreiber beabsichtigten Erweiterung des Klinikstandortes ist der Anlass gegeben, den Standort des Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich neu in seinen Entwicklungsperspektiven zu bewerten und über ein städtebauliches Gesamtkonzept für einen Teilbereich verbindliches öffentliches Baurecht entstehen zu lassen und so der gewollten städtebaulichen Entwicklung, im Sinne der medizinischen Erfordernisse des Klinikstandortes, Rechnung zu tragen.

Im Hinblick auf die neu zu etablierenden Funktionen sollen auf dem Areal östlich des bestehenden Klinikstandortes eine neue Rehabilitationseinrichtung, Therapie- und Seniorenbetreuungseinrichtungen entstehen können. Hierdurch kann es gelingen, die medizinische Rehabilitation mit Synergien zu zukünftig am Standort zu erbringenden Therapie- und Seniorenbetreuungsdienstleistungen, nach den neuesten verifizierten Erkenntnissen als inhaltliches Angebot für die Patienten des Herzzentrums zu erweitern bzw. für pflege- oder therapiebedürftige Menschen abzurunden und damit den Standort attraktiv zu halten und langfristig zu festigen.

Der Bebauungsplan möchte aber darüber hinaus auch die Option eröffnen, bspw. Einrichtungen für die Kinderbetreuung der Klinikmitarbeiter sowie u. a. ein gastronomisches Angebot am Standort, im Kontext des Klinikbetriebes zu ermöglichen. Für den im Kontext der Erweiterung des Herzzentrums "nicht benötigten Teil" des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird, mit Blick auf die vorstehend beschriebene "planerische Gemengelage", durch die Stadt Coswig (Anhalt) darauf verzichtet, den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändern und nur den östlichen und westlichen Teilbereich aufzuheben. Sie stellt vielmehr einen neuen Bebauungsplan auf aktueller Rechtsgrundlage auf.

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 hierzu den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)", ergänzt um die Beschlussfassung vom 27.09.2018, gefasst. Gleichzeitig wurden die begonnenen Verfahren für die Bebauungspläne Nr. 13 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" und Nr. 23 "Sondergebiet Herzklinik mit Schwestern- und Angestelltenwohnheim" eingestellt und der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" gefasst. Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" wird der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) die Aufhebung des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes beschließen.

Mit zeitgleicher Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses für den Vorhaben- und Erschließungsplan und des Satzungsbeschlusses für den neuen Plan erfolgt ein eindeutiger Übergang vom bisherigen zum neuen Planungsrecht. Formal handelt es sich bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes und der Aufhebung des "alten" Vorhaben- und Erschließungsplanes um zwei unterschiedliche Satzungen. Da beide jedoch inhaltlich unmittelbar miteinander zusammenhängen, werden das Aufhebungsverfahren und das Aufstellungsverfahren in einem gemeinsamen Verfahren geführt. In sämtlichen Unterlagen und Bekanntmachungen werden beide Satzungsgegenstände benannt und zum Abschluss des Verfahrens die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Die Firma MediClin GmbH & Co. KG hat bei der Stadtverwaltung Coswig (Anhalt) einen Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens gestellt und die Bereitschaft zur Tragung der Verfahrenskosten erklärt. Zur Kostenübernahme

wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und MediClin GmbH & Co. KG geschlossen. Entsprechend den strategischen Zielen der Stadtentwicklung in diesem Teilbereich von Coswig (Anhalt) sollen für die kardio-vaskuläre Gesundheitsversorgung der Stadt und der Region optimale Standortbedingungen geboten werden. Es gelingt somit, den Betriebsstandort für die Zukunft so aufzustellen, dass er den dynamischen medizinischen Erfordernissen eines modernen Herzzentrums gerecht werden kann.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sowie im derzeitigen Bearbeitungsstand des Entwurfes findet die entsprechende Zweckbestimmung ihren Niederschlag. Darüber hinaus sind die zu berücksichtigenden Auswirkungen, im Hinblick auf Natur und Landschaft, den Artenschutz bzw. schutzwürdige Umgebungsnutzungen, über den Bebauungsplan als Koordinierungsinstrument für eine ausgewogene Betrachtung aller in Frage der Einfügung der zukünftigen Nutzungen in die städtebaulich-landschaftsräumliche Situation erforderlich zu betrachten. Der Bebauungsplan wird in einem sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des (Ergänzungs-)Flächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) aufgestellt. Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben steht im Interesse des Gemeinwohls; ist er doch Teil der zukünftigen Sicherung der Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen im Stadtgebiet und der umgebenden Region des Grundzentrums Coswig (Anhalt).

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der beiden vorliegend kombinierten Planverfahren befindet sich im Osten der Stadt Coswig (Anhalt), östlich angrenzend an den Wohnstandort "Am Hasenwerder" und südlich an die B 187, d. h. 1.500 m östlich der Coswiger Innenstadt gelegen.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" beträgt ca. 8,04 ha.

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teilflächen (Wald) als Bestandteil des Straßenflurstücks 18 der Flur 7, Gemarkung Coswig;
- *im Osten* durch Teilflächen des Flurstücks 18, Flur 7, Gemarkung Coswig (B 187), die Flurstücke 65, Flur 7, Gemarkung Coswig, 225/5, Flur 8, Gemarkung Coswig und 225/6, 225/7 und 228/1, Flur 8, Gemarkung Coswig sowie Flurstück 229, Flur 8, Gemarkung Coswig, in der Nutzungsform Wald;

- *im Süden* durch die Flurstücke 229 und 312, , Flur 8, Gemarkung Coswig, ebenfalls als Wald und
- *im Westen* durch das Flurstück 223/5, Flur 8, Gemarkung Coswig sowie die Flurstücke 219/2 und 219/4, Flur 8, Gemarkung Coswig, das Flurstück 220, Flur 8, Gemarkung Coswig mit hier befindlichen Sportanlagen sowie die Flurstücke 221/2, 222/3, Flur 8, Gemarkung Coswig und das Flurstück 58, Flur 7, Gemarkung Coswig, alle als Wald anzusprechen sowie Teilflächen des Flurstücks 18, Flur 7, Gemarkung Coswig (B 187).

Bestandteil des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" sind nachfolgende Flurstücke.

- Flurstücke 222/2 (Teilfläche), 223/1, 223/4, 223/5 (Teilfläche), 224/2, 224/3, 225/2, 225/3, 225/5 (Teilfläche), 225/4, 225/6, 225/7, 228/1, 228/2, 228/3, 298 (Teilfläche), 299 (Teilfläche), 300, alle Flur 8. Gemarkung Coswig
- Flurstück 60 sowie Teilflächen der Flurstücke 18, 53, 56, 59, 61, 62, 63, 64, 65, alle Flur 7, Gemarkung Coswig

Die genauen flurstücksbezogenen Abgrenzungen sind auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

Hinweis:

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012, S. 510) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

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. Sie ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 ST) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Grundzentrum. Der aus diesem Planwerk abgeleitete "Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, 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.

Das Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP 2010 ST G 12, REP A-B-W, Ziff. 5.2 Z). Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" der Stadt Coswig (Anhalt) ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend. Gemäß Grundsatz G 31 sollen Krankenhäuser vorrangig in den Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden. Krankenhäuser der Schwerpunkt- und Spezialversorgung sollen in den Oberzentren vorgehalten werden. Diese Sollvorschrift schließt nicht aus, dass ein Herzzentrum, wie seit 1996 im Bereich des Grundzentrums Coswig (Anhalt) etabliert, eine Weiterentwicklung erfahren kann, auch wenn es hier nicht die in Oberzentren bestehenden Generierungsvorteile gibt. Andererseits wirkt sich die beabsichtigte Weiterentwicklung des Herzzentrums Coswig (Anhalt) mit den synergetisch zur gegenwärtigen Kliniknutzung zu sehenden Therapie-, Rehabilitations- und Seniorenpflegeeinrichtungen auch nicht negativ auf die im angrenzenden Oberzentrum Dessau-Roßlau bzw. Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg ausgeübten medizinischen Dienstleistungen aus.

Insofern lässt sich das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes in die durch das Land mit dem Landesentwicklungsplan verordnete Vorschrift einordnen. Entsprechend dem Ziel Z 41 ist eine im Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge besonders in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sind nach dem Grundsatz G 18 besondere Anforderungen von jungen

Familien und unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen zu sichern.

Analog verhält es sich hinsichtlich des Zieles Z 24, welches die Entwicklung und Sicherung der zentralen Orte zur Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge verfolgt. Dies wird mit dem Ziel Z 29 des LEP 2010 ST für die zentralen Orte im ländlichen Raum konkretisiert. Damit ist das Grundzentrum Coswig (Anhalt) in seiner (medizinischen) Versorgungsfunktion, mit Blick auf das Herzzentrum Coswig (Anhalt), zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit medizinischen Einrichtungen (sowie Bildungseinrichtungen und dem ÖPNV) aufrecht erhalten und entwickeln zu können.

Das Ziel Z 44 legt darüber hinaus fest, dass das Sozial- und Gesundheitswesen die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern hat. Um diesen anspruchsvollen medizinischen Versorgungsauftrag auch zukunftsfähig sicherstellen zu können, werden mit vorliegendem Bebauungsplan für die Weiterentwicklung des Herzzentrumstandortes die bauplanungsrechtlichen Grundlagen gelegt. Die Stadt Coswig (Anhalt) tut dies in vorausschauender Weise, in dem sie am Standort des Herzzentrums Coswig (Anhalt) sehr kompakt Flächen für die Entwicklung weiterer baulicher Nutzungen sowohl zu primären als auch sekundären medizinischen Zwecken, im Zusammenhang mit dem bestehenden Standort des Herzzentrums bereitstellt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung, im Sinne einer strategischen Entwicklungsplanung für das Herzzentrum Coswig (Anhalt), sieht sich die Stadt im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesraumordnung.

Ebenfalls bedeutsam und für die Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung wesentlich ist der Grundsatz G 13, welcher zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten als zu nutzen gebietet und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation orientiert. Dies ist im vorliegenden Planungskontext zweifelsfrei gegeben, da ein bestehendes Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft weiterentwickelt wird. In diesem Zusammenhang wird auch das Ziel Z 23 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und – bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel beachtet. Durch die bestehende Einbindung in die Netzstruktur des ÖPNV wird diese Rahmenzielsetzung im Kontext des Bebauungsplanes vollständig erfüllt.

Die vorgesehene Erweiterung des Herzzentrums Coswig (Anhalt) wird sich insgesamt positiv auf den Standort und die Gesamtstadt, einschließlich der umgebenden Region auswirken und so auch zukünftig ein herausgehobener Standort für die medizinische Versorgung des umgebenden ländlichen Raumes von Coswig (Anhalt) sein.

Das Planverfahren stellt sich nach Einschätzung der Stadt Coswig (Anhalt) auf Grund der Planinhalte als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend dar. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht davon aus, dass mit den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes verstoßen wird und sieht hinsichtlich der regionalplanerischen Zielstellungen der Raumordnung keinen Widerspruch. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

1. Sachlicher Teilplan Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP Wind), Abwägung und Beschluss vom 30.05.2018, Beschluss Nr. 03/2018)
2. Regionales Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten nach "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2. Entwurf, Beschluss Nr. 06/2018 vom 14.09.2018)

Den Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" betreffend, befinden sich folgende Erfordernisse der Raumordnung im REP A-B-W 2. Entwurf in Aufstellung:

- überregional bedeutende Hauptverkehrsstraße B 187, nördlich das Plangebiet querend, gemäß kartografischer Darstellung

Die gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Raumordnungspläne der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg lassen ebenfalls keinen Widerspruch zu den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt) erkennen.

Für das Bebauungsplangebiet sind der Stadt Coswig (Anhalt) darüber hinaus keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach SEWESO-III-Richtlinie (Achtungsabstände) bekannt. Es werden daher im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) getroffen.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Stadtentwicklungskonzept

Bereits im Jahr 2004 hat die Stadt Coswig (Anhalt) ihr erstes Stadtentwicklungskonzept aufgelegt. Dieses wurde 2011 überprüft und hinsichtlich der Handlungsschwerpunkte und konkreten Ziele und Maßnahmen aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive fortgeschrieben. Diese Fortschreibung bildete fernerhin eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes und die Möglichkeit, die Ergebnisse in gesamtstädtische Leitlinien und Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes zu integrieren.

Seit dem Jahr 2017 verfügt die Stadt nunmehr über ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK). Dieses thematisiert insbesondere auch die Daseinsvorsorgeaufgaben im Stadtgebiet. Unter dem Stichwort "Zukunftsfähiges Gesundheitswesen" wird die bedarfsgerechte Anpassung des Systems gesundheitlicher Versorgung thematisiert, wenn auch verstärkt auf die Versorgungsansprüche im die Stadt umgebenden ländlichen Raum, in Bezug auf die zukunftsfähige gesundheitliche Grundversorgung ausgerichtet. Letzteres wird durch die Stadt Coswig (Anhalt) im vorliegenden Bebauungsplan mit der Zulässigkeit von Therapie-, Rehabilitations- und Seniorenpflegeeinrichtungen ausgestaltet.

Auch wenn die Entwicklungsperspektiven des Herzzentrums Coswig (Anhalt) in diesem Konzept nicht explizit thematisiert werden, sieht dies die Stadt Coswig (Anhalt) mehr dem Charakter des IGEK und weniger einer etwa nicht erkannten Bedeutung des medizinischen Spezialstandortes innerhalb der Region, wie auch darüber hinaus, geschuldet an. Somit sieht die Stadt Coswig (Anhalt) keinen Widerspruch in der angestrebten Entwicklung des Herzzentrums Coswig (Anhalt) im Verhältnis zu den über das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept ausgeführten Inhalten, die medizinische Versorgung im Stadtgebiet betreffend.

3.2.2 Flächennutzungsplan

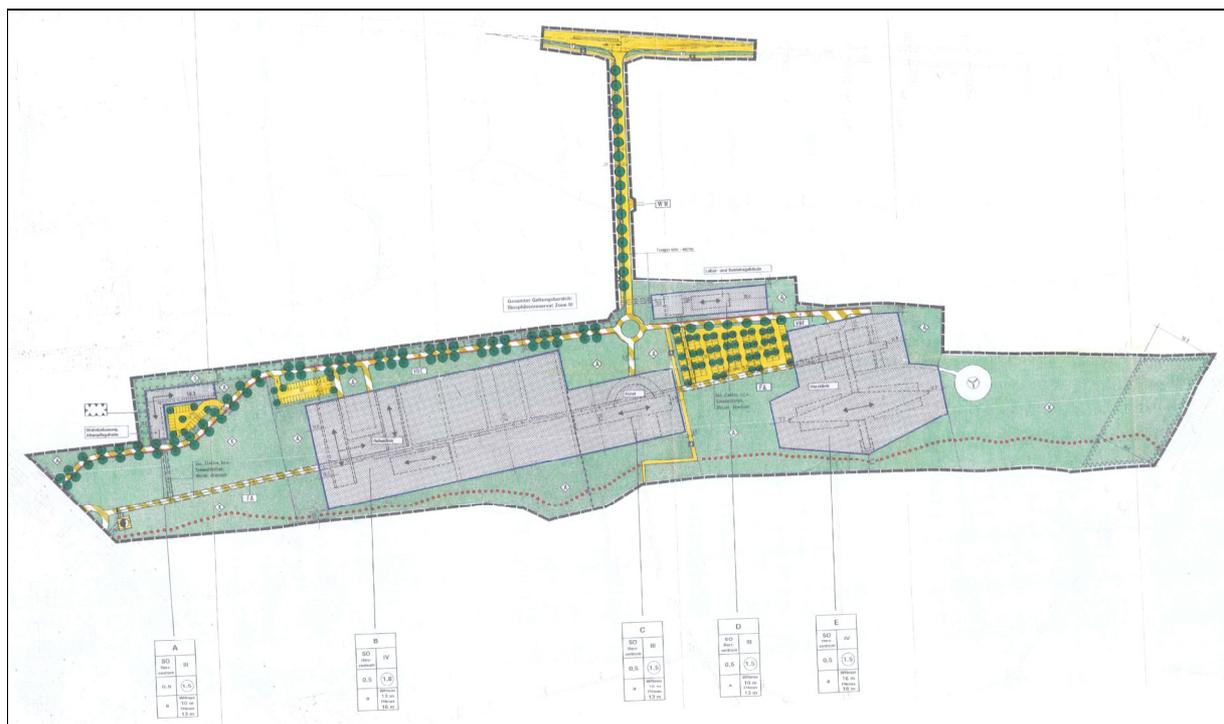
Die Inhalte des für die Erweiterung des Herzzentrums Coswig (Anhalt) erforderlichen Bebauungsplanes stellen sich in Einklang mit dem in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) dar, in welchem für den betreffenden Bereich Sonderbauflächen dargestellt sind. Ebenfalls dargestellt ist die Bundesstraße B 187 sowie die das Plangebiet im Norden und Süden umgrenzenden Waldflächen, anteiligen Grünflächen und der im Osten das Plangebiet tangierende Lauf der Elbe. Im Westen sind die Wohnbauflächen entlang des Straßenzuges Hasenwerder Darstellungsgegenstand des in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplanes.

Für die Entwicklung vorliegenden Bebauungsplanes, parallel zur Aufstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes, ist dessen Änderung somit nicht erfor-

derlich. Die Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im vorliegenden Bebauungsplankontext werden überwiegend Darstellungen als Sondergebiete erfolgen. Mit den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplanes besteht ausreichend Flexibilität, den vorliegenden Bebauungsplan im Sinne einer standortverträglichen Einbindung der Erweiterung des Herzzentrums Coswig (Anhalt), einschließlich aller erforderlichen Anlagen zur Erschließung, integrieren zu können.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 26.03.1992 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 10.06.1993 als Satzung beschlossen und am 30.07.1993 durch die höhere Verwaltungsbehörde, unter der Bedingung des erfolgreichen Abschlusses eines Veränderungsverfahrens zur Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet, genehmigt. Nach erfolgtem Abschluss des Veränderungsverfahrens erfolgte die Veröffentlichung der Veränderungsverordnung im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst am 27.06.1996. Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" erfolgte im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst am 01.08.1996. Damit trat der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft. Die Planzeichnung findet sich nachfolgend in verkleinerter Form abgedruckt. Die Gesamtplanung findet sich im Anhang dieser Begründung angefügt.



Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in seinen Planinhalten lediglich im Hinblick auf die Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 187 vollzogen, die weiteren Planinhalte kamen beim Vollzug in abweichender Weise von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes daher. Im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen wurde die Stadt Coswig (Anhalt) beauftragt, den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend anzupassen. Dies ist zwischenzeitlich sowohl mit einem Planverfahren, welches 1998 begonnen wurde als auch in einem 2. Schritt im Rahmen eines 2010 aufgelegten Bebauungsplanes bis dato nicht zustande gekommen (s. a. Kap. 1).

Ungeachtet der zwischenzeitlich entstandenen "planerischen Gemengelage" sind alle Genehmigungen für die bislang erfolgten baulichen Maßnahmen rechtswirksam und in der Sache nicht zu beanstanden. Einzig die, die heute bestehende Bebauung sowie die hergestellte Verkehrsanbindung planungsrechtlich absichernde Bebauungsplanung für den Standort des Herzzentrums Coswig (Anhalt), fehlt bislang. Dies soll mit den im vorliegenden Bebauungsplan verankerten öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Bebauung bzw. Nutzung, einschließlich der notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen, erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" überplant etwa 2/3 des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes, unter Hinzunahme einiger Teilflächen aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 13 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften", mit Blick auf die zwischenzeitlich erfolgten baulichen und eingriffskompensatorischen Entwicklungen am/für den Standort. Dieser Geltungsbereich ist in Verbindung mit dem Nutzungsbeispiel als Anlage dieser Begründung als städtebauliche Gesamtidee zur Fortentwicklung des Standortes, im Sinne der Sicherung der geänderten Planungsziele der Stadt ausreichend. Die bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches sind nicht mehr erforderlich bzw. entsprechen nicht mehr dem Planungswillen der Stadt Coswig (Anhalt).

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" wird deshalb durch Satzung aufgehoben. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" und die Aufhebung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" in einem engen inhaltlichen und rechtlichen Zusammenhang stehen, erfolgt die Aufstellung beider Satzungen in einem gemeinsamen Verfahren mit einer einheitlichen Begründung.

Im parallel durch die Stadt Coswig (Anhalt) erarbeiteten Ergänzungsflächen-nutzungsplan (Stand Vorentwurf) ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" als Sonderbaufläche und die öffentliche Verkehrsanbindung an die B 187, einschließlich des Einmündungsbereiches als Verkehrsfläche dargestellt. Die Sonderbauflä-

chendarstellung trägt die Zweckbestimmung "Klinik". Darüber hinaus findet sich in Überlagerung eine Symboldarstellung für den Hubschrauberlandeplatz, westlich der Herzklinik.

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" wird somit gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) entwickelt. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt), um die städtebauliche Gesamtkonzeption der Stadt Coswig (Anhalt) zu untersetzen. Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt eine Umweltprüfung durch, welche ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Auch wenn die Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (siehe auch § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, in Verbindung mit der Aufhebung des vorgenannten Vorhaben- und Erschließungsplanes, soll letztlich Rechtssicherheit für die geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich die über die raumordnerischen Ziele bestimmten Leistungen der Daseinsvorsorge (hier die Absicherung einer bedarfsgerechten, dauerhaften, ambulanten und stationären medizinischen Versorgung der Bevölkerung) nicht im erforderlichen Umfang aufrechterhalten lassen und eine defizitäre Gesundheitsversorgung die Folge wäre.

So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf den Artenschutz sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Neufassung

mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geführt. Der Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" wird im sogenannten Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt. Die §§ 13 oder 13a BauGB kommen nicht zur Anwendung.

Als Teil der Begründung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein Umweltbericht erstellt. Die öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereiche von den Umweltauswirkungen berührt sein können, werden bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes beteiligt. Als erster Schritt findet für den vorliegenden Bebauungsplankontext eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB statt. Als zweiter Schritt erfolgt sodann die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im vorliegenden Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. Flurstücke zur öffentlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes sind Eigentum der Stadt Coswig (Anhalt) bzw. der Bundesrepublik Deutschland. Die Grundstücke im Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes befinden sich im Eigentum bzw. in Erbpacht der MediClin GmbH & Co. KG, mit Sitz in Offenburg. Nach Abschluss des Planverfahrens wird es, falls erforderlich, eine entsprechende Teilungsvermessung im Hinblick auf die festgesetzten Nutzungsverhältnisse geben.

4.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" stellt sich als weitgehend ebene Fläche dar, die mit Ausnahme der verkehrlichen Anbindung an die B 187 an ihrer nördlichen und südlichen Seite von Wald umgeben ist. Im Osten erstreckt sich Grünlandfläche bis an das Hochufer der Elbe. Der Fluss selbst ist durch die Böschung sowie den Baumbestand im Uferbereich vom Plangebiet aus nicht sichtbar. Im Westen erstreckt sich ebenfalls Wiese/Grünland bis zum Straßenzug Am Hasenwerder, die hieran westlich anschließende Wohnbebauung lässt dann die Stadtrand-situation von Coswig (Anhalt) erkennbar werden. Nordwestlich des Plangebietes liegen das Sportgelände "Lerchenfeld" mit Rasenplätzen sowie eine aufgelassene Schießbahn. Ein weiterer Ausbau dieser Anlagen ist für die Stadt Coswig (Anhalt) in Zukunft nicht ausgeschlossen, soll jedoch unter Rücksichtnahme auf das Herzzentrum erfolgen.

Die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes ist durch das bis 1998 erbaute Herzzentrum geprägt und wird durch Anlagen für den ruhenden Verkehr, einen Hubschrauberlandeplatz sowie technische Anlagen zur Oberflächenwasserabführung geprägt. Darüber hinaus bestehen Wegeverläufe mit unterschiedlichen Befestigungsarten, der jeweiligen Zweckbestimmung entsprechend, im Gelände der Herzkllinik verlaufend.

Über die ca. 250 m entfernte Bundesstraße B 187 ist das Herzzentrum mit seinen Nebeneinrichtungen hervorragend verkehrlich erreichbar, insbesondere mit Blick auf die Anfahrbarkeit durch Rettungs- und Krankenfahrzeuge, aber auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit für Beschäftigte und Besucher, respektive des Lieferverkehrs.

4.3 Umweltbelange/Natur und Landschaft

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel dieser Begründung bildet (vgl. Kapitel 16). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung, im Zuge der sog. Umweltprüfung (UP), bisher vorliegenden Umweltinformationen in Bezug auf mögliche Auswirkungen des Bauleitplanes ausgewertet und dargestellt.

Notwendig im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist ebenfalls die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 14 ff BNatSchG, §§ 2, 2a BauGB), was im Umweltbericht entsprechend der Vorschriften nach Anlage 1 zum BauGB, unter Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt, erfolgt.

In der Vergangenheit wurden für den Ursprungsplan sowie für Folgeplanungen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen vorgenommen und daraus folgernd auch Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Schutzgebiete werden nicht berührt, seit 1996 ist das Gelände um die Herzkllinik aus dem LSG "Mittlere Elbe" ausgegliedert, ebenso sind hier die Maßgaben des Biosphärenreservats aufgehoben.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes auf besonders/streng geschützte Pflanzen und Tiere wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Stellungnahme (aSN) eine Potenzialanalyse und Konfliktabschätzung vorgenommen. Im Zuge der fachlichen Relevanzprüfung wurde für das Plangebiet, bezüglich der Artengruppen Vögel und Reptilien vertiefender Untersuchungsbedarf festgestellt. Die Potenzialanalyse erfolgte nach einmaliger Begehung des Untersuchungsgebiets im Mai 2018, genauere Untersuchungen und Kartierungen wären dann ggf. Aufgabe eines späteren artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (aFB).

Brutvögel

Im Plangebiet ist vor allem mit Vogelarten aus der Gilde der Gebüschbrüter und mit Offenlandarten zu rechnen, ebenso mit Arten, die gern in Übergangsbereichen Offenland – Wald leben. Hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten nennt die aSN Neuntöter, Sperbergrasmücke, Ortolan und Heidelerche.

Reptilien

Während der Begehung im Mai 2018 hat der Gutachter bereits 8 Individuen der Zauneidechse festgestellt. Das Offenland bietet im gesamten Plangebiet lt. aSN für die Zauneidechse geeigneten Lebensraum, so dass von einer lokalen Population ausgegangen werden kann.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt ausschließlich über den Straßenzug Lerchenfeld. Von hier aus bestehen Ein- und Ausfahrten zu den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Entlang der Straße Lerchenfeld befindet sich auf der Ostseite ein kombinierter Fuß- und Radweg. Dieser zweigt ab vom der Fuß- und Radwegeverlauf auf der Südseite der B 187.

Darüber hinaus bestehen im Umfeld des Herzzentrums separat geführte Fuß- und Fahrwege zur inneren Erschließung.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für Mitarbeiter bzw. Besucher befinden sich auf den Grundstücken des Herzzentrums, diesem entsprechend zugeordnet. Das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum des Straßenzuges Lerchenfeld ist gegenwärtig nicht zulässig.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Straßenzug Lerchenfeld wird von Buslinien des ÖPNV durchfahren. Eine Haltestelle befindet sich auf der Ostseite der Straße. Der auf das Herzzentrum zufahrende Busverkehr wendet gegenwärtig im Bereich der Stellplatzanlagen auf den Privatgrundstücken des Herzzentrums.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be-/Entwässerung

Schmutz- und Trinkwasserleitungen verlaufen am Südrand des Plangebietes, ausgehend vom Straßenzug Hasenwerder, zur Versorgung der Herzzentrums. Entsprechende Hausanschlussleitungen stellen sich ausreichend dimensioniert dar. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt auf Retentionsflächen im Bereich der Grundstücke/des Betriebsgeländes des Herzzentrums.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die vorhandene Trinkwasserleitung gesichert. Es bestehen Hydranten in entsprechender Anordnung im Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich westlich des bestehenden Gebäudekomplexes des Herzzentrums ein Löschwasserteich.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich ebenfalls im südlichen Teil des Plangebietes, ausgehend vom Straßenzug Am Hasenwerder, in dieses hineinlaufend und erreichen so die entsprechenden Hausanschlüsse.

4.5.4 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung verläuft im südlichen Teil des Plangebietes, ausgehend vom Straßenzug Am Hasenwerder, in das Plangebiet hinein. Hier zweigen Hausanschlussleitungen zur Versorgung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet ab.

4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich im südlichen Teil des Plangebietes verlaufend, ausgehend vom Straßenzug Am Hasenwerder zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

4.5.6 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet sind die Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes medientechnisch erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren zu können, wird eine ergänzende Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den bestehenden Leitungsverläufen erforderlich sein. Hierdurch 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 Ausbau der Erschließung der Baugebiete mit Telekommunikationstechnik.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Bebauungsplan soll dem Herzzentrum Coswig (Anhalt) als wichtigen Standort der klinischen Versorgung für Stadt und Region bauplanungsrechtlich optimale Standortbedingungen bieten. Hierzu sollen im Hinblick auf die neu zu etablierenden Funktionen auf dem Klinikareal im östlichen Bereich, u. a. eine ergänzende, neue Reha-Einrichtung, eine Seniorenpflegeeinrichtung und weitere Therapieeinrichtungen, entstehen können. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, die Nutzungszonierung so festzulegen, dass eine langfristige Perspektive des Standortes Herzzentrum Coswig (Anhalt) gesichert wird. Hierzu hat die Stadt im Vorfeld der hiesigen Bebauungsplanung ein Konzept zur langfristigen Standortentwicklung erarbeitet, welches die Einbindung des vorliegenden Bebauungsplangebietes in einem größeren stadt- und landschaftsräumlichen Zusammenhang darstellt. Es wird der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt und als Nutzungsbeispiel beigegeben.

Es ist für die Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der Flexibilität in der Standortnutzung, hinsichtlich der mikrostandörtlichen Einordnung von das medizinische Kerngeschäft ergänzenden baulichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen. So soll der Bebauungsplan Optionen aufzeigen, u. a. auch soziale und gastronomische Nutzungen, dem Herzzentrum zugeordnet, realisierbar werden zu lassen. Darüber hinaus spielt die Bereitstellung ausreichender Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter und Besucher in unmittelbarer Nachbarschaft des Herzzentrums eine wichtige Rolle.

Diese und weitere Nutzungen zu medizinischen Zwecken im Zusammenhang mit dem Herzzentrumsstandort entsprechen im in Rede stehenden Bereich nicht den Festsetzungen des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften", in welchem diese Bereiche abweichend mit Festsetzungen für Labor- und Betriebsgebäude, Grünflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, einer Hotelnutzung etc. vorgesehen sind. Somit stellen sich diese festgesetzten Flächenzuordnungen mit den heutigen Planungsabsichten des Herzzentrums als unvereinbar dar.

Die Stadt Coswig (Anhalt) kooperiert projektbegleitend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, zur Erreichung der städtebaulichen Ziele, mit dem Herzzentrum Coswig (Anhalt). Hierbei erfolgen gegenseitige Abstimmungen sowohl zu den Baukörperstrukturen, der Erschließungsrahmenbedingungen als auch zur landschaftlichen Integration der beabsichtigten neuen baulichen

Nutzungen. In diesem Rahmen soll die Vervollständigung der städtebaulichen Ordnung in maßvoller Ergänzung und Arrondierung des Herzzentrumsstandortes, unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsstrukturen und anteiligem Erhalt sowie einer angemessenen Weiterentwicklung der grünräumlichen Situation erfolgen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Der Bebauungsplan verfolgt weiterhin die bisherige Zielstellung der Eingrünung und Einbindung des Herzzentrums in die umgebende Landschaft. Die heute vorhandenen, gestalteten und vorwiegend extensiv gepflegten Freiflächen sollen, mit Ausnahme der zukünftigen überbauten Flächen, erhalten werden.

Mit der Grüngestaltung soll der bisherige Offenlandcharakter weiter bestehen, daher werden Gehölzanpflanzungen nur bis auf max. 50 % der Freiflächen festgesetzt. Der westliche lockere Gehölzstreifen soll erhalten bleiben und wird als Nord-Süd-Grünverbindung fortentwickelt, so dass er im Norden an die dortigen Waldentwicklungsbereiche anschließen kann. Im Süden soll der naturferne Waldrand durch Saum- und Waldmantelstrukturen aufgewertet werden.

Die neuen Stellplätze werden, ähnlich wie die bestehenden, mit Laubbäumen bestückt werden, die sonstigen bisher vorhandenen Bäume werden erhalten oder in dem Fall, dass sie der neuen Bebauung weichen müssen, adäquat zu ergänzen sein.

5.3 Verkehrskonzept

Sämtliche neue Nutzungen im Plangebiet sollen mit ausreichender Leistungsfähigkeit an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Dies gilt sowohl für den individuellen motorisierten als auch nichtmotorisierten Verkehr, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit Blick auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erreichbarkeit durch den individuellen motorisierten Verkehr sowohl ausgehend von der B 187, respektive dem Straßenzug Lerchenfeld geschaffen. In diesem Zusammenhang wird die Entflechtung von Verkehren auf öffentlichen Straßen und vorhabenbezogenen Verkehren angestrebt.

Eine bestehende Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes soll entsprechend dem benötigten Umfang ertüchtigt und durch weitere Stellplätze sowohl westlich des Straßenzuges Lerchenfeld als auch im südlichen Teil des Plangebietes für Mitarbeiter und Besucher ergänzt werden.

Im Hinblick auf die Fuß- und Radwegeverbindungen ergibt sich aus gegenwärtiger Sicht allenfalls die Notwendigkeit geometrischer Anpassungen. Im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes sind die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer im Bebauungsplankontext rechtlich zu sichern, um

das perspektivisch gewollte Wegenetz in der beabsichtigten Form realisierbar werden zu lassen.

Verkehrsplanerische Anpassungen zur Erschließung von neuen Nutzungen im Plangebiet sind immer in Verbindung mit einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung des Standortes zu verbinden und in ihren Inhalten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen.

5.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Standortüberlegungen für die bauliche Entwicklung der avisierten Nutzungen hinsichtlich weiterer medizinischer und peripher medizinischer Fachdisziplinen sowie flankierender Funktionen im Kontext des Herzzentrums Coswig (Anhalt), zeigte sich von Anbeginn an, die räumliche Nähe zum bestehenden Herzzentrumsstandort als anstrebenswert. Im Zusammenhang mit der Prüfung der Aspekte der Ziele der Stadtentwicklung, dem Planungsrecht – Erlangung des Baurechts, den Rahmenbedingungen der verkehrlichen Erschließung, Baugrund sowie einer Kosten-Nutzen-Betrachtung wurde zusammenfassend der vorliegende Standort des Bebauungsplanes als am besten geeignet, hinsichtlich möglicher Synergie- und Nutzungseffekte angesehen. Die durchgängige Grundstücksverfügbarkeit war darüber hinaus ein Kriterium, die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht für anderweitige Nutzungen fernerhin vorzuhalten.

Schließlich gab es betriebsorganisatorische Erwägungen, wie bspw. eine enge räumliche Verflechtung zwischen Reha-, Therapie- und Seniorenbetreuungsangeboten und der eigentlichen Herzkllinik oder der Optionen, Kita-Betreuungsangebote und Arbeitsstätten der Eltern auf kurzem Wege miteinander zu verbinden. In derartigen Effekten sieht die Stadt Coswig (Anhalt) einen Garant für eine fortwährende Attraktivität des Standortes sowohl für Patienten als auch fachtechnisches Personal. Gleichzeitig bedingen die vorgenannten Synergien auch eine räumliche Konzentration auf der östlichen Seite des bestehenden Herzzentrums, da der im Westen gelegene Hubschrauber-sonderlandeplatz mit seinen zu beachtenden Rahmenbedingungen eine Erweiterung der Bebauung des Herzzentrumsstandortes nicht sinnvoll erscheinen lässt (siehe Nutzungsbeispiel).

Insofern bezieht sich die Standortalternativediskussion vorliegend hauptsächlich auf die Anordnung/Verteilung baulicher und sonstiger Nutzungen im festgelegten Plangebiet, um eine effiziente Grundstücksausnutzbarkeit sicherzustellen; gleichzeitig aber auch eine angemessene landschaftliche Einbindung des Klinikstandortes im weiteren zu ermöglichen. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat sich die vorliegenden Überlegungen zu Eigen gemacht und mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" die Standortfestlegung entschieden.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die Festsetzungen des im Einleitungskapitel zu dieser Begründung bereits erwähnten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" und die in den überwiegenden Teilen hiervon abweichenden Festsetzungsnotwendigkeiten im vorliegenden Bebauungsplan für die Standorterweiterung des Herzzentrums Coswig (Anhalt) wurde es erforderlich, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie auch eigentumsbezogene Neuordnung/Fortentwicklung am Planstandort vorzunehmen, um dem Bedarf an ergänzenden medizinischen Fachdisziplinen und peripheren Nutzungen, in Bezug zum Kernstandort des Herzzentrums, Rechnung tragen zu können.

Damit soll im Bebauungsplankontext der gegenwärtig voraussehbare Entwicklungsbedarf des Herzzentrums aufgezeigt und zuzüglich zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Herzzentrums über entsprechende Festsetzungen geregelt werden. Die Festsetzungen korrespondieren mit der baulich hergestellten Situation bzw. finden sich in direkter Zuordnung zum bisherigen Standort wieder, woraus resultierend Festsetzungen für Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO den Planungskontext dominieren.

6.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den bestehenden wie vorgesehenen Nutzungszweck werden die Baugebiete im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Herzzentrum" festgesetzt. Dabei sind die Bereiche unterschiedlicher Nutzungsdiktionen in Abhängigkeit ihres Flächenbedarfs zu unterscheiden. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen wird in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zwar bestimmt, dennoch sehr bewusst auch etwas offen gehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die beabsichtigten, heute auch möglicherweise noch nicht bekannten Nutzungsformen ermöglicht wird.

Da der Begriff "Herzzentrum" selbst keiner nutzungsspezifischen Legaldefinition unterliegt, muss beim Vollzug des Bebauungsplanes unterschieden werden, ob die jeweilige Art und der Umfang der beabsichtigten Nutzungen mit der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes vereinbar ist. Dabei zeigen sich, je nach Baugebiet, bspw. auch Einrichtungen anderer Rechtsträger im medizinischen und sozialen Bereich genauso am Standort zulässig, wie diesbezügliche Gebäude oder Infrastruktureinrichtungen sowie eine Vielzahl weiterer gesundheitlichen Zwecken dienender Anlagen, auch zur Unterbringung von Patientenangehörigen oder medizinischen Personal sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen.

Die darüber hinaus zulässigen Serviceeinrichtungen, wie technische Dienste, können neben gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen bspw. auch Ver- und Entsorgungsdienstleistungen sein. Die Trägerschaft der gesundheitlichen, kirchlichen, sozialen oder ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften bzw. kulturellen Zwecken dienender baulicher Anlagen und Einrichtungen soll frei gewählt werden können. Damit sind auch selbstständig geführte Anlagen und Einrichtungen dieser Art ausdrücklich erwünscht und zulässig. Eine Anbindung an die Verwaltungsstruktur des Klinikums wird seitens der Stadt Coswig (Anhalt) allerdings für erforderlich angesehen, um den Charakter des Standortes Herzzentrum Coswig (Anhalt) bezüglich seiner Kernfunktionen auch fernerhin sicherzustellen.

D. h., es ist nicht städtebauliches Planungsziel der Stadt Coswig (Anhalt) im in Rede stehenden Bereich ohne Zusammenhang mit dem am Standort praktizierten Kerngeschäft stehende Anlagen und Einrichtungen der vorgenannten Art zuzulassen. Mit Blick auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und die hierin beschlossenen Leitlinien sollen für derartige Anlagen und Einrichtungen der Kernstadtbereich von Coswig (Anhalt) zu vorderst genutzt und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ausgestaltet werden.

Ein im Plangeltungsbereich vorhandener Hubschrauberlandeplatz¹ soll für den Betrieb des Herzzentrums weiterhin mit dem aktuell vorhandenen Flächenbezug vorgehalten werden. Es erfolgt hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung in Korrespondenz zu den luftrechtlich zu beachtenden Vorschriften. Zeichnerisch treten die für die Aufrechterhaltung dieser Nutzung freizuhaltenden Schutzflächen hinzu, welche angrenzend an die vorliegende Flächennutzung in nachrichtlicher Übernahme Darstellungsgegenstand werden. Es handelt sich bei der Teilfläche des festgesetzten Sondergebietes um eine betriebsnotwendige Fläche des Herzzentrums Coswig (Anhalt), welche nur am gegenwärtigen Standort sinnvoll aufrechterhalten werden kann. Im Zusammenhang mit der Kennzeichnung der An- und Abflugrichtung wurde auf die Einhaltung der ICAO-Vorschriften für Hubschrauber (ICAO = Internationale zivile Luftfahrtorganisation) geachtet. Flüge mit Hubschraubern am Herzzentrum Coswig (Anhalt) sind im Bereich dieses Landeplatzes nur gemäß § 6 Abs. 1 Luftfahrtgesetz in der aktuell gültigen Fassung, im Rahmen des Katastrophenschutzes und der Luftrettung für Primärtransporte, Sekundär-/Intensivtransporte und damit im Zusammenhang stehende Flüge, wie Transport von medizinischem Personal und Gerät, Arzneimitteln, Blutkonserven und Transplantaten. Der Betrieb, wie vor, ist rund um die Uhr zulässig.

Die im Ergebnis über den Bebauungsplan zielplanerisch wie betriebstechnischer Art vorbereiteten und auf den Standort bezogenen Konzentrationsprozesse der Gesundheitsvorsorge lassen die Festsetzungen der Baugebiete in der vorliegenden Form notwendig werden, damit in der Summe eine höhere Effizienz und Nutzungsintensität für das Herzzentrum Coswig (Anhalt) entstehen kann.

¹ genehmigt durch LVwA, Ref. Verkehrswesen am 07.09.2017 – Unterlage in der Stadtverwaltung Coswig (Anhalt) einsehbar

Dieser Anspruch rechtfertigt den sehr offenen, aber dennoch mit hinreichender Bestimmtheit zukunftsfähig ausgestaltbaren Festsetzungskontext des vorliegenden Bebauungsplanes, zur Art der baulichen Nutzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen am städtebaulichen Maßstab der bestehenden Bebauung des Herzzentrums Coswig (Anhalt) und nimmt zum anderen Bezug auf die projektbegleitend erarbeiteten Entwürfe der Objektplanung und der hierin ablesbaren Entwicklungsvorstellungen. So soll sowohl der Bezug zur Höhe baulicher Anlagen, in Verbindung mit der Geschossigkeit als auch die festgesetzte Grundflächenzahl ein hohes Maß an Flexibilität innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ermöglichen. Dabei ist ebenfalls in den Blick genommen worden, dass die derzeitigen Baumhöhen der angrenzenden Waldflächen zwischen 15 und 20 m auf jeden Fall nicht überschritten werden sollten.

Auf Grund der unterschiedlichen Zuschnitte der verfügbaren Grundstücksflächen, der Art der zulässigen baulichen Nutzungen sowie bestehende Restriktionen, bspw. hinsichtlich bestehender Leitungsverläufe im unterirdischen Bauraum, resultiert das Maß der baulichen Nutzung in angemessener Weise. Damit ist es möglich, auf den entsprechenden Teilflächen baulich-räumlich zu nutzende Angebote bei maximaler Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens zu offerieren und dennoch eine funktional angemessene Trennung des Nutzungsspektrums im Plangeltungsbereich entstehen zu lassen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist unter Berücksichtigung der heute erkennbaren Notwendigkeiten, in Bezug auf die beabsichtigte Neubebauung, ausreichend bemessen. Eine übermäßige Verdichtung des Erscheinungsbildes soll mit Blick auf den Charakter der baulichen Nutzung und die mit hoher Wahrscheinlichkeit fernerhin resultierende Solitärbebauung innerhalb eines landschaftlich betonten Klinikareals, nicht zugelassen werden. Die städtebauliche Zielstellung für die Entwicklung des Gesamtareals zwischen dem Straßenzug Am Hasenwerder und dem Flusslauf der Elbe gibt das dieser Begründung beigegebene Städtebauliche Konzept, wenn auch nicht als rechtsverbindliche Basis, so aber doch als durch die Stadt Coswig (Anhalt) gewollte Entwicklungsrichtung wieder.

Die Gliederung im Hinblick auf Geschossigkeiten und Bauhöhenfestsetzungen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den Sonstigen Sondergebieten vorgenommen wurden, berücksichtigen darüber hinaus eine verträgliche Nachbarschaft mit der vorgenannten naturräumlichen Situation (Wald - Flächen mit entsprechender Höhenentwicklung). Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich, wie eingangs zu diesem Kapitel benannt, in Verbindung mit der absoluten Bauhöhenbegrenzung am städtebaulich-landschaftsräumlich typischen Profil, möchte aber ebenso einen Beitrag zur Nutzungserweiterung leisten und Spielraum geben für die Baukörpergestaltung.

6.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Coswig (Anhalt), da diese bei dem angestrebten Katalog der medizinischen und hierzu nachgeordneten Nutzungsformen sehr stark von den Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen abhängig ist. Die Baugebiete stellen sich gegenwärtig durch die vorgenannten Solitärnutzungen geprägt dar. Aus diesem Status quo folgt für die Stadt, dass mit Blick auf den angestrebten Charakter der Planung Baukörper und bauliche Anlagen sich zukünftig so flexibel wie nötig – der Art der baulichen Nutzung folgend – in den Plangeltungsbe- reich einordnen lassen sollen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Folgerichtig zu dem vorstehend zur Thematik "Bauweise" Ausgeführten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch eine sehr großzügige Fassung der Baufelder wird auf den Flächen der festgesetzten Sondergebiete dem notwendigen Spielraum für Neubebauungen bewusst entsprochen. Dort, wo Freiflächennutzungen dominieren oder erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Grünstrukturen oder Splitterflächen durch Leitungsrechte oder ähnliches, abgetrennt vom Flächenzusammenhang, zu konstatieren sind bzw. die verbindende landschaftsräumliche Komponente stärker hervortreten soll, werden die Verläufe der Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Baugebieten restriktiver gehandhabt.

Die bereits bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründete Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen. Das bedeutet aber nicht, dass Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt, auch in den Bereichen nicht überbaubarer Grundstücksflächen zulässig sind. Die Zulässigkeit von entsprechenden Nebenanlagen und Stellplätzen wurde über entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im für das Gesamterscheinungsbild des Standortes Herzzentrum Coswig (Anhalt) erforderlichen Umfang vorgegeben.

6.5 Von Bebauung frei zuhaltende Flächen und deren Nutzung

Als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen sind die mit A bezeichneten Schutzstreifen, im Hinblick auf den Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes, in nachrichtlicher Übernahme dargestellt. Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne § 3 Abs. 1 BauO LSA ist hier grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind nach Zustimmung des Eigentümers des Hubschrauberlandeplatzes bauliche Anlagen als feststehende Bauteile im Sinne von Nebenanlagen zulässig.

Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes oder auf gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" festgesetzten Baugebiete und Flächen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. bei zukünftiger Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen 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 Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG² erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und Angaben über die örtliche Lage und ein Lageplan beizufügen.

6.6 Grünflächen

Vorhandene Einzelbäume sowie Strauch- und Baumgruppen werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten durch entsprechende Festsetzungen als

² WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2271))

Bestandteil von Grün-, Verkehrs- und Bauflächen gesichert. Den Erhalt einzelner Bäume regelt darüber hinaus die städtische Baumschutzsatzung. Dies betrifft auch die straßenbegleitende Baumreihe des Straßenzuges Lerchenfeld. Bestehende und unter städtebaulichen Gesichtspunkten gliedernde Grün- und Freiflächen finden sich insbesondere im nördlichen, wie auch im zentralen Plangeltungsbereich sowie im Umfeld des Hubschrauberlandeplatzes. Für sie werden entsprechende Erhaltungsgebote festgesetzt.

Das Gelände soll weiterhin den Charakter des Offen- bzw. Halboffenlandes zeigen, weshalb die extensive Pflege als Grünland und eine maximale Bepflanzung von 50 % der Flächen stattfinden soll. Intensivere Freiflächengestaltungen mit Zierpflanzen o. ä. sollen wie bisher nur im direkten Gebäudeumfeld zugelassen werden.

- Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen (Einzelsignatur)

In den Stellplatzbereichen ist je 4 angefangene, neue Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Festsetzung wird in rechtssystematischer Kontinuität zum Ursprungsvorhaben- und Erschließungsplan sowie der hierzu erfolgten Ausführung übernommen.

6.7 Verkehrserschließung

6.7.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr

Die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nicht erforderlich, lediglich geometrische Anpassungen im Zufahrtsbereich von der B 187. Entsprechend der Zielstellung zur verkehrlichen Entwicklung (vgl. Kap. 5.3) soll hier eine Wendeanlage entstehen können, die auch den Linienbusverkehr in der Lage ist aufzunehmen, sodass eine Überfahrrung der Stellplatzanlagen für diesen Zweck zukünftig entfallen kann. Der Bebauungsplan setzt hierfür den entsprechenden Flächenumfang an öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Auf die zeichnerische Festsetzung von Geh- und Fahr- und Leitungsrechten wurde, mit Ausnahme zweier Fuß- und Radwegeverbindungen, welche die Relation Am Hasenwerder – Herzzentrum und darüber hinaus eine Verbindung für diese Verkehrsarten zum weiter östlich verlaufenden Elberadweg sichern sollen, verzichtet. Der eingetragene, aber nicht koordinatengenau bestimmte Verlauf der vorgenannten Rechte findet seine Entsprechung im städtebaulichen Gesamtkonzept für den Entwicklungsbereich Herzzentrum Coswig (Anhalt) zwischen den Straßenzügen Hasenwerder und dem Elbufer.

Ebenfalls Bestandteil ist ein Teilbereich der B 187, welcher bereits im Ergebnis des Ursprungsvorhaben- und Erschließungsplanes planfeststellungsersetzend

realisiert wurde. Der vorliegende Bebauungsplan zeigt den hergestellten Realisierungsumfang in nachrichtlicher Übernahme.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden im nördlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes, den Sonstigen Sondergebieten zugeordnet, festgesetzt. Dies ist naheliegend, da so auf kurzem Wege die bestehenden, wie auch geplanten Einrichtungen erreicht werden können und die Konzentration des größten Teils der Stellplätze in unmittelbarem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt.

Ergänzend hierzu ist die Erreichbarkeit des Herzzentrums Coswig (Anhalt) bereits heute sowohl über den ÖPNV als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gegeben. Die im südöstlichen Teil gelegenen Stellplatzanlagen stellen ebenfalls die Möglichkeit dar, auf kurzem Wege die nördlich hiervon errichteten neuen Gebäude und baulichen Anlagen erreichen zu können und stellen, mit Blick auf die städtebauliche Gesamtkonzeption des Areals zwischen Herzzentrum und Elbe, in Bezug auf PKW-Stellplätze, den benötigten Parkierungsumfang dar. Die genaue Anzahl der Stellplätze wird sich im Rahmen der Objektplanung der Gebäude und baulichen Anlagen herausstellen. Im Ergebnis wird die entsprechende Anzahl von benötigten Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sein.

7. FLÄCHEN FÜR WALD

Im südöstlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes werden Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hierbei handelt es sich um in Teilen aus dem Ursprungsvorhaben- und Erschließungsplan, aber auch aus dem zwischenzeitlich aufgelegten Bebauungsplan Nr. 13 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder" übernommene Flächen, deren Weiterentwicklung im Sinne der guten forstfachlichen Praxis gewährleistet werden soll. Hinzu treten sog. Habitataufwertungsflächen, welche weniger aus landschaftsgestalterischen Gründen, sondern unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten weiterentwickelt werden sollen. Hier zu nennen sind die Waldränder im Süden, die durch Saumstrukturen und Waldmantelgebüsche zu mehr Naturnähe entwickelt werden sollen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 BImSchG unterliegen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht. Von den angrenzenden Straßenverbindungen, einschließlich der B 187, sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete zwischen 45 – 65 dB (A) tags und 35 – 65 dB (A) nachts zur Folge hätten. Für das vorliegende Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Klinik- bzw. Kurgebiete mit 45 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts als maßgebende Beurteilungspegel angesehen.

Ein schalltechnischer Nachweis, mit Blick auf die vorgenannte Schutzbedürftigkeit der heutigen bzw. zukünftigen Nutzungen im Plangeltungsbereich stellt sich somit für die Stadt Coswig (Anhalt) als entbehrlich dar. Ferner geht die Stadt Coswig (Anhalt) davon aus, dass auf Grund der Lage des Plangebietes Immissionen aus Luftschadstoffen sowie Erschütterungen für das vorliegende Plangebiet keine Relevanz besitzen.

9. BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Wittenberg abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Freiwilligen Feuerwehr Coswig (Anhalt) abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

Hinweis:

Die im Bebauungsplan für Fußgänger bzw. Radfahrer gesicherten Wegeverläufe müssen ggf. für die Feuerwehr befahrbar/belastbar ausgebildet sein. Diese Bereiche dienen sodann als Zufahrt für die Feuerwehr. Die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr sind beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

10. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehende Leitung aus dem Bereich des Straßenzuges Am Hasenwerder erfolgen. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse werden zum gegebenen Zeitpunkt auf Antrag des Grundstückseigentümers auf Grundlage der entsprechenden Satzungs- und Gebührenordnung hergestellt. Eine Erweiterung des Primärleitungsnetzes ist gegenwärtig nicht absehbar.

10.2 Entwässerung

10.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Einleitung in das Kanalisationssystem, welches an der Südwestecke des Plangeltungsbereiches das Plangebiet in Richtung Straßenzug Am Hasenwerder verlässt. Erweiterungen dieser Kanalisation sind mit dem Abwasserzweckverband Coswig (Anhalt) im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen.

10.2.2 Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, am Standort versickert werden. Als Versickerungselemente eignen sich Mulden, Rigolen, Schächte und Teiche. Letztere finden sich bereits heute auf dem Betriebsgelände des Herzzentrums. Die Grundstücke des Sondergebietes sind nicht an eine zentrale Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Für die Bemessung von weiteren Versickerungsanlagen, einschließlich deren möglicher Standortverlagerungen, sind im Vorfeld entsprechende Durchlässigkeitskennwerte zu ermitteln. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigung nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10.3 Energieversorgung

10.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung kann über das Leitungsnetz aus dem Bereich des Straßenzuges Am Hasenwerder abgesichert werden. Die Energieversorgungsleitungen befinden sich in einem leistungsfähigen Zustand.

10.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über die Zuführungsleitung, ausgehend vom Straßenzug Am Hasenwerder, an der Südwestecke des Plangebietes in dieses

hineinverlaufend, erfolgen. Die Dimensionierung des Leitungsverlaufes ist in bedarfsgerechter Form vorhanden, jedoch in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf zu erweitern.

10.4 Abfallentsorgung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (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 sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet direkt anfahren bzw. auf diesen wenden.

11. ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lt. Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Demzufolge besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle zusätzlich auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Wittenberg verwiesen.

12. BAUGRUND

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch Baumaßnahmen in der Vergangenheit Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechende bauliche Nutzungen zu gewährleisten.

Daher wird in jedem Fall empfohlen, bei neuen zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und im Ergebnis der Baugrundsituation die angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

13. KAMPFMITTEL

Die Flächen des Plangeltungsbereiches vorliegenden Bebauungsplanes sind nicht zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Dennoch wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten widererwarten doch Kampfmittel gefunden werden, sind die nächste Polizeidienststelle, die Stadtverwaltung Coswig (Anhalt) und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken für die Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vorstehende Ausführungen einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

14. DENKMALSCHUTZ

Für das Areal des vorliegenden Plangeltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden, sodass Belange der archäologischen Denkmalpflege sich gegenwärtig nicht berührt zeigen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes führen kann. Somit sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 DSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG LSA geregelt.

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind keine Belange berührt.

15. AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES NR. 3 "LERCHENFELD/AM HASENWERDER, MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN"

Der Satzungsbeschluss für die Aufhebung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" erfolgt zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)". Ebenso werden die Bekanntmachungen beider Satzungen und damit das Inkrafttreten zeitgleich erfolgen. Soweit der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes den des alten Vorhaben- und

Erschließungsplanes überdeckt, wird das bisher nach § 30 BauGB geltende Bauplanungsrecht unmittelbar durch das neue ersetzt; hinsichtlich der Ziele und Auswirkungen der Aufhebung und Neuplanung wird auf die übrigen Teile der vorliegenden Begründung verwiesen.

Östlich und westlich des vorliegenden Plangebietes werden Teile des alten Vorhaben- und Erschließungsplanes ersatzlos aufgehoben, die betreffenden Flurstücke fallen in das allgemeine Planungsrecht nach § 35 BauGB zurück. Die Flurstücke 225/7, 225/6 und 228/1 sowie 223/5, 223/4 und 223/1, alle Flur 8, Gemarkung Coswig zählen dann zum Außenbereich und sind entsprechend der ausgeübten Nutzung und der Darstellung im in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) als Sonderbaufläche einzuordnen, sobald der Ergänzungsflächennutzungsplan seine Wirksamkeit erreicht. Gemäß § 35 BauGB sind nach Wegfall der bisherigen Festsetzungen hier Vorhaben genehmigungsfähig, sofern sie sich bezüglich ihrer Nutzung mit dem Anforderungskatalog des § 35 BauGB vereinbar zeigen.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer der vorgenannten Flächen. Entschädigungsansprüche gemäß § 31 und § 42 BauGB entstehen nicht.

16. VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT/UMWELTAUSWIRKUNGEN

16.1 Einleitung/Grundlagen

16.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" soll gleichzeitig der rechtsgültige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" aufgehoben werden, der einen größeren Geltungsbereich umfasst und neben der Entwicklung des medizinischen Standortes – bisher nicht realisierte – Wohngebiete und einen "Kurpark" beinhaltet. Die bestehende Herzklirik beabsichtigt sich u. a. um eine Rehabilitationseinrichtung sowie Therapie- und Seniorenbetreuungseinrichtungen zu erweitern und weitere Nutzungsoptionen im Zusammenhang mit den medizinischen Einrichtungen, wie z. B. eine Kindereinrichtung für die Mitarbeiterkinder zu ermöglichen.

16.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Coswig (Anhalt) berücksichtigt bei der Planaufstellung/ Planaufhebung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft³
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{4,5}
- Schutz des Bodens^{6,7}
- Schutz von Kulturgütern⁸

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), dem Landesentwicklungsplan und dem Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Stadt (IGEK) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Die allgemeinen naturschutzfachlichen Belange wurden im Sinne von

§ 1a Abs. 3 BauGB durch Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt, die das sog. "LSA-Modell"⁹ sowie ergänzend eine verbal-argumentative Bilanzierung zum Vergleich der "alten" und "neuen" Planung zur Ermittlung und für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter, verwendet. Im räumlichen Umfeld des Vorhabens sind folgende Umweltschutzziele der **Raumordnung und Landesplanung** zu beachten:

- Vorranggebiet für Forstwirtschaft: I Fläming (REP A-B-W 5.3.6) nördlich der B 187
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft: I Flusslandschaft von Elbe, Mulde und Schwarze Elster (REP A-B-W 5.3.1) im Osten, jenseits der Elbe
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz: I Coswiger Luch (REP A-B-W 5.3.3), südlich des Hasenwerder
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems: 1. – Flusslandschaft Elbe und Mulde, im Süden und Osten, beginnend an der Elbe(REP A-B-W 5.5.3)
- Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege: Dessau-Wörlitzer Gartenreich (REP A-B-W 5.5.5 LEP 3.5.5)
- zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt werden (LEP 2010 St G 13)

Flächen aus dem **Ökologischen Verbundsystem (ÖVS)** – Planung von Biotopverbundsystemen im (Alt-)Kreis Anhalt-Zerbst 2001 - werden vom Plangel-

³ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁵ DIN 18005

⁶ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁷ Baugesetzbuch (BauGB)

⁸ Landes-Denkmalchutzgesetz (DSchG ST))

⁹ Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU2009

tungsbereich nicht berührt, befinden sich aber in unmittelbarer Nähe an der Elbe:

- Kern- und Entwicklungsflächen Nr. 182
- Überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit 2.1.1 Elbaue

Schutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 32 nicht betroffen. Für den rechtskräftigen Ursprungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wurde 1996 ein Verfahren zur Ausgliederung/Aufhebung der Verbote des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" durchgeführt und rechtsgültig abgeschlossen. Beachtlich dabei war, dass die Grenzen des LSG gleichzeitig die Grenze der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittel-elbe" bilden. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes – die nach Auslösung aus dem LSG erreicht werden konnte - erfolgte dann auch die Aufhebung der Maßgaben und Verbote des Biosphärenreservates.

Eine direkte Berührung mit dem Areal des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz besteht nicht, das Gebiet beginnt weiter südlich, erst jenseits des Coswiger Luch am gegenüberliegenden Elbufer. Sichtbeziehungen sind wegen der Ufergehölze und Waldbestände bei ebenerdiger Betrachtung nicht gegeben.

Südlich der Bebauung Am Hasenwerder erstreckt sich bis zum Elbufer das Naturschutzgebiet "Coswiger Luch" - hier auch FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbaue" und EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst". Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Berücksichtigung/Erhaltung und/oder Ersatz berührter Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstruktur
- landschaftsangepasste Gestaltung und Eingrünung, Erhaltung landschaftsbildprägender Offenlandfläche, Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete/-objekte des Naturschutzrechtes und des Denkmalschutzes

16.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

16.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" enthält Festsetzungen von Grünflächen, Verkehrsflächen und Bauflächen mit einem Höchstmaß der bebaubaren Grundflächen auf aktuell nur teilweise bebautem Gelände, für das ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan besteht, der neben Sondergebieten auch Bauflächen für ein neues Wohngebiet zwischen der Straße "Am Hasenwerder" und der Klinik festsetzt. Die infolge dieses Ursprungsplanes zu erwartende Bodenversiegelung sowie die weiteren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und den Naturhaushalt sind bisher nicht vollumfänglich eingetreten, da die Bauleitplanung nur teilweise zur Durchführung gelangt ist. Die zu erwartenden Eingriffe waren aber bereits Gegenstand der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eines Bauleitplanverfahrens und wären weiterhin zulässig.

Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht realisiert werden bzw. die neue Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt und der "alte" Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 weiterhin gilt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben oder aber bauliche Veränderungen werden über Einzelgenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Ursprungsplanung zulässig. Da bereits die ausgeführten Vorhaben stark vom Ursprungsplan abweichen, muss dann jeweils die Abweichung zugelassen werden. Realisiert werden könnten grundsätzlich auch die westlichen Wohn- und Mischgebiete, für die es allerdings bisher keine Nachfrage gab oder gibt und aus städtebaulicher Sicht heute für die Stadt Coswig (Anhalt) keine gewünschte Entwicklung mehr darstellt.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Stadt Coswig (Anhalt) zwischen der Bundesstraße B 187 (im Norden) und der historisch überkommenen Bebauung entlang des Straßenzuges Am Hasenwerder im Südwesten. Naturräumlich prägend für den Standort ist die Lage am Rande des Elbtals im Übergang zu den Waldgebieten des nach Nordosten ansteigenden Flämings (hier Roßlau-Wittenberger-Vorfläming). Da das Gelände am hohen Ufer der Elbe im Bereich der sandigen Terrassen liegt, ist es nicht von Hochwassern oder Überschwemmungen betroffen.

Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als bebautes Klinikgelände mit gestalteten Außenanlagen und begrünten Stellplätzen dar. Während im Gebäudeumfeld eine "städtische", naturferne Gestaltung mit Ziergehölzen und Beeten vorgenommen wurde, werden die weiteren Außenbereiche (auch innerhalb der festgesetzten Sonderbauflächen – hier die unbebaubaren Grundflächenanteile) als

Grünland extensiv unterhalten, punktuell wurden Baumgruppen, Sträucher und Einzelbäume angepflanzt oder sind infolge natürlicher Sukzession aufgefunden. Westlich des Hubschrauberlandeplatzes sowie ringsum den dortigen Feuerlöschteich (gleichzeitig Regenrückhaltebecken) wurden gezielt heimische, standortgerechte Gehölze angepflanzt. Die bisher nicht in Anspruch genommenen Bauflächen im Westen sowie die östlich an den bisher bebauten Bereich anschließenden Flächen, stellen sich als eher magere Offenlandstandorte dar, die mangels regelmäßiger (oder ausreichender) Bewirtschaftung teilweise ruderalisiert sind. Während für den aktuellen Baubestand, die Zufahrt und die Stellplätze eine starke anthropogene Überprägung mit nur noch sehr eingeschränkt wirksamen Naturhaushaltsfunktionen zu konstatieren ist, sind die Umweltschutzgüter und die Schutzgüter des Naturhaushaltes im Bereich der nicht beanspruchten Flächen leistungsfähig und können ihre Funktionen erfüllen.

a) Schutzgut Mensch

Die klimatische Situation für den Plangeltungsbereich kann wegen der peripheren Lage als bioklimatisch günstig, mit guter nächtlicher Abkühlung eingestuft werden. Es besteht auch Anschluss an die Klimaleitfunktionen der Elbe sowie die Frischluftentstehungsgebiete der umliegenden Wälder.

Eine Abschirmung gegen Verkehrsgeräusche von der stark frequentierten B 187 im Norden ist durch einen Waldstreifen südlich der Bundesstraße sowie den Abstand von rd. 250 m gegeben. Der Abstand ist ausreichend, um im Herzzentrum hinsichtlich der Immissionssituation auch für die Zukunft die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Sondergebiete von 45- 65 dB (A) tags und 35 – 65 dB (A) nachts einzuhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel der TA Lärm von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Schallemissionen gehen ebenfalls vom Betrieb des Klinikums und den daraus resultierenden Verkehren sowie dem Hubschrauberlandeplatz aus. Letzterer ist aber allein für sog. Primärflüge gemäß § 25 Abs. 2 Nr. 2 Luftfahrtgesetz zugelassen, die zur Hilfeleistung bei einer Gefahr für Leib und Leben von Personen notwendig sind. Gegenwärtig sind das im Mittel 2 Flüge pro Tag.

Maßgebliche Schadstoffquellen aus Gewerbe oder Industrie oder Störfallbetriebe der Seveso III-Richtlinie sind im Plangebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Als potenzielle, natürliche Vegetation wären auf den sandigen, trockenen Böden wärmegewohnte, ärmere Linden-Stieleichen-Hainbuchenwälder möglich. In der Realität sind die natürlichen Waldgesellschaften fast vollständig durch Kiefernforste ersetzt.

Der Plangeltungsbereich wurde ursprünglich als Acker genutzt, zum Zeitpunkt der Biotoperfassung für den Ursprungsplan fand keine regelmäßige Bewirtschaftung mehr statt. Mit dem Beginn der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 wurden neben dem Bau der Klinik, der Straße und den Stellplätzen auch sämtliche Freiflächen umgestaltet oder anders genutzt und gepflegt. Während die gebäudenahen Bereiche intensiv, wie städtische Zieranlagen bepflanzt wurden oder als Scherrasen daherkommen, wurden die Bereiche westlich des Gebäudes, durchgängig als Grünland gestaltet und abschnittsweise locker mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

Westlich des Hubschrauberlandeplatzes hat sich aus der Anpflanzung ein Gehölzstreifen entwickelt, im Nordwesten und im Norden – außerhalb des Plangeltungsbereiches – entwickelt sich infolge der als Kompensationsmaßnahme dort vorgenommenen Anpflanzungen naturnaher Wald.

Die vorhandenen Stellplätze sind mit Spitzahorn eingegrünt, ebenso die Zufahrtsstraße. Weiterhin wurden im Bereich der Lieferzone die Böschungen am Betriebshof mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Überwiegend findet man auf dem Gelände bzw. in den randlichen Übergangsbereichen zum Wald und zur westlichen Anpflanzung hin, Stieleichen (v. a. nördlicher Waldrand), Linden, Feldahorn, Schlehen sowie Kiefer, Robinie, Birke und Süßkirsche.

Die im Westen und Osten vorgesehenen Baugebiete sowie die östliche Fläche bis zur Elbe, die ursprünglich als Kurpark festgesetzt war, werden als Grünland bewirtschaftet. Offenbar mangels ausreichender Mahd ist das Grünland stellenweise ruderalisiert. Es handelt sich vorwiegend um magere Wiesenstandorte, stellenweise treten Übergänge zu Halbtrockenrasen auf.

Für den Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" wurde für den hiesigen Vorentwurf eine artenschutzrechtliche Stellungnahme (aSN) in Auftrag gegeben, damit eine erste Abschätzung möglicher Konflikte mit dem Artenschutz erfolgen kann. Der Gutachter hat dafür nach Inaugenscheinnahme des Geländes Ende Mai 2018 eine Potenzialstudie verfasst. Für die Artengruppen Amphibien, Fische, Weichtiere, Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose und Flechten kann davon ausgegangen werden, dass sie mangels Vorkommen (keine geeigneten Standortbedingungen) nicht betroffen sein werden.

Das Gelände eignet sich laut der artenschutzrechtlichen Stellungnahme in erster Linie für Vogelarten aus der Gilde der Gebüschbrüter und für Offenlandarten. Als artenschutzrechtlich relevante Arten nennt die aSN Neuntöter, Sperbergrasmücke Ortolan und Heidelerche, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützte Arten geführt werden. Für Gebäudebrüter sind keine geeigneten Strukturen vorhanden. Für Fledermäuse kommt das Untersuchungsgebiet lediglich als Jagdrevier in Frage, geeignete Quartiersstrukturen sind nicht vorhanden.

Der Feuerlöschteich stellt das einzige potenzielle Amphibien-Laichgewässer dar. Wegen des Goldfischbesatzes geht die aSN jedoch davon aus, dass Sommer- oder Winterquartiere von relevanten Amphibienarten hier unwahrscheinlich sind.

Für Reptilien bestehen dahingegen gute Bedingungen, potenziell geeignete Strukturen sind wahrscheinlich auf allen Offenlandflächen vorhanden. Während der Begehung für die artenschutzrechtliche Stellungnahme wurden bereits 8 Individuen der Zauneidechse nachgewiesen. Die Flächen sind sandig und grabfähig und damit für die Eiablage geeignet, die Saumstrukturen bieten gute Versteckmöglichkeiten, Nahrungsangebote sind hinreichend vorhanden.

Am Rand des Kiefernforstes im Nordosten des Untersuchungsgebietes wurden während der Begehung im Mai 2018 vom Gutachter 2 Nester der Roten Waldameise gefunden, die Fundorte befinden sich nördlich des bestehenden Parkplatzes.

c) Schutzgut Fläche

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst rd. 8,04 ha und bleibt damit hinter den Grenzen des rechtskräftigen Ursprungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 zurück, der insgesamt rd. 13 ha Flächen besaß. Bisher sind nur anteilig Flächen in Anspruch genommen worden: für die Verkehrserschließung, den bestehenden Klinikbau und die Stellplätze sowie den Hubschrauberlandeplatz. Die aktuelle Bebauung befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes im damaligen SO 1, das östlich anschließende SO 2 wurde nicht realisiert. Ebenso nicht zur Ausführung gekommen sind die westlich gelegenen Wohn- und Mischgebiete und ein "Kurpark" im Osten.

Der Bebauungsplan Nr. 32 dient gleichzeitig der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3, damit wird im Ergebnis des Verfahrens Bauland zurückgenommen. Hinsichtlich der Größen der Baugebiete und der zulässigen Überbauung der Grundflächen anhand der festgesetzten GRZ kommt es in erster Linie zu geänderten Bauflächenzuschnitten, die in Summe bebaubaren Grundflächen bleiben ähnlich dimensioniert (vgl. dazu Kap. 16.2.4 Bilanzierung).

d) Schutzgut Boden

Der Bodenatlas für Sachsen-Anhalt¹⁰ macht für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 folgende Angaben:

- Bodenwertzahl 07 – 20,
- Nährkraftstufe z (a) - ziemlich arm

¹⁰ Bodenatlas Sachsen-Anhalt Teil I und II, Hg.: Geologisches Landesamt LSA , 1999

- Ertragsfähigkeit gering - sehr gering
- Durchlässigkeit sehr hoch – extrem hoch
- Grundwasserneubildungsrate hoch
- Sickervermögen hoch
- Puffer-/Bindungsvermögen gering
- Austauschkapazität gering

Im Plangebiet herrschen augenscheinlich sandige Böden vor, gemäß Einordnung in die Bodenlandschaften befindet es sich im Übergang der Flusslandschaften (2.1.1.2 Roßlau-Wittenberger Elbaue) zu den Jungmoränenlandschaften (4.3.6 Wittenberg-Roßlauer Vorfläming).

Alllastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen.

e) Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Die Elbe bestimmt die hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet, und der Grundwasserstrom geht auch zur Elbe hin. Aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor, diesbezüglich wird das spätere (vorhabenbezogene) Baugrundgutachten die notwendigen Angaben liefern. Im Plangebiet herrschen augenscheinlich keine oberflächennahen Grundwasserstände. Die sandigen, sickerfähigen und schnell durchströmbaren Böden ermöglichen eine hohe Grundwasserneubildungsrate. Wegen der geringen Puffer- und Austauschkapazität der Böden besteht keine gute Geschützttheit gegenüber eindringenden Schadstoffen.

Hinsichtlich der natürlichen Funktionen, wie Wasserleitvermögen, Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung, ist der Standort bisher wenig eingeschränkt und daher noch leistungsfähig. Die sandigen Böden können das anfallende Oberflächenwasser rasch aufnehmen und weiterleiten. Auf dem Gelände befinden sich im Gebäudeumfeld und südlich der Stellplätze Versickerungsmulden; der Feuerlöschteich im Südwesten des Gebäudes nimmt das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)¹¹ oder Überschwemmungsgebiet, weil er auf dem Hochufer der Elbe gelegen ist.

¹¹ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

f) Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Coswig (Anhalt) ist die Elbaue, die in der Übergangzone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9°C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation für den Plangeltungsbereich kann wegen seiner peripheren Lage als bioklimatisch günstig mit guter nächtlicher Abkühlung eingeordnet werden. Positiv wirken die Elbe als Kaltluft- und Frischluftbahn sowie die frischluftherzeugenden Wälder und über den Offenlandflächen entsteht ebenfalls Kaltluft. Auf Grund der ebenen Topografie können klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen, vor allem kleinräumige Luftaustauschvorgänge zwischen Landschaft und den bebauten Gebieten, stattfinden.

g) Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Stadt Coswig (Anhalt) zwischen der Bundesstraße B 187 (im Norden) und der historisch überkommenen Bebauung "Am Hasenwerder" im Südwesten. Der Plangeltungsbereich ist im Norden auf kompletter Länge durch Wald in einer Tiefe von ca. 200 – 250 m von der B 187 abgeschirmt. Nach Süden schließt sich ebenfalls Wald an. Im Nordwesten befinden sich Sportanlagen, ein Sportheim und eine alte Schießbahn. Im Osten erstreckt sich hinter der vorhandenen Bebauung bis zur Elbe Grünland, das hier steil abfallende Ufer ist mit Großbäumen bestockt, von der Klinik aus ist der Fluss nicht zu sehen. Naturräumlich prägend für den Standort ist aber doch die Lage am Rande des Elbtals, im Übergang zu den Waldgebieten des nach Nordwesten ansteigenden Flämings. Da das Gelände am hohen Ufer im Bereich der sandigen Terrassen liegt, ist es nicht von Hochwassern oder Überschwemmungen betroffen. Südlich der Bebauung Am Hasenwerder erstreckt sich der Niederungsbereich des Coswiger Luchs. Hier hat sich im Zuge der Landschaftsentwicklung ein markanter Flussbogen gebildet. Das geringe Gefälle im Elbtal führte zu starker Seitenerosion und Mäanderbildung.

Der gesamte Plangeltungsbereich, wie auch die Umgebung und große Teile des Stadtgebietes von Coswig (Anhalt), befinden sich im Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt. 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.

Das Coswiger Luch, das durch eine Elbschleife gebildet wird, umfasst den gesamten Landschaftsraum südlich des Hasenwerder und ist im Gegensatz zum

höher gelegenen Plangebiet durch die Gewässerdynamik der Elbe mit Hochwässern und Überschwemmungen der Elbe geprägt.

Südlich des Hasenwerders erstreckt sich bis zum Elbufer das Naturschutzgebiet "Coswiger Luch" - hier auch FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" und EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst". Eine direkte Berührung mit dem Areal des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz besteht nicht, das Gebiet beginnt jenseits des Hasenwerders bzw. des Coswiger Luchs am gegenüberliegenden Elbufer: Sichtbeziehungen sind wegen der Ufergehölze und Waldbestände bei ebenerdiger Betrachtung nicht gegeben.

Für den rechtskräftigen Ursprungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wurde 1996 ein Verfahren zur Ausgliederung/Aufhebung der Verbote des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" durchgeführt und rechtsgültig abgeschlossen. Beachtlich dabei war, dass Grenzen des LSG gleichzeitig die Grenze der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittelelbe" bilden. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes – die nach Auslösung aus dem LSG erreicht werden konnte - erfolgte dann auch die Aufhebung der Maßgaben und Verbote des Biosphärenreservates.

Schutzgebiete in der Umgebung:

NSG 0285	Coswiger Luch
FFH 0067	Dessau-Wörlitzer Elbauen
SPA 0001	Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst
LSG 0051	Mittlere Elbe
BR 0004	Mittelelbe

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Ob das Gelände archäologische Relevanz haben könnte, ist nicht bekannt.

16.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der Ursprungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" sieht neben Sondergebieten, Verkehrsflächen und Stellplatzflächen im Westen Wohn- und Mischgebiete sowie einen Grüngürtel westlich des Hubschrauberlandeplatzes sowie einen "Kurpark" im Osten vor. Diese Inhalte wurden in den Bebauungsplan Nr. 13 überführt, der die Sonderbauflächen dann aber anhand der tatsächlichen Bebauung sowie damals bereits vorgesehener Erweiterungsflächen ausgestaltet hat. Der Bebauungsplan Nr. 13 gelangte nicht zur Rechtskraft.

Der neue, reduzierte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" verzichtet auf die westlichen und östlichen Flächen. Die ursprüngliche Planung von Wohn- und Mischgebieten sowie der "Kurpark"

werden durch die im hiesigen Verfahren auch angestrebte Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 gegenstandslos. Mit der Durchführung der hiesigen Planung können im festgesetzten Sondergebiet SO die beabsichtigten Neubauten erfolgen sowie weitere Bebauungen im Zusammenhang mit den medizinischen Einrichtungen. Weiterhin wird auch die Erweiterung der dann benötigten Stellplätze ermöglicht. Die nun angestrebte bauliche Entwicklung war bereits in etwa vergleichbarem Umfang Gegenstand des nicht zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplanes Nr. 13. Für den Bebauungsplan Nr. 13 wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, die ein Defizit festgestellt hat. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen der Bauleitplanung wurden Maßnahmen im Norden, außerhalb des Plangebietes, durchgeführt.

a) Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen in Form von erheblichen Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe und Stäube sind nach jetzigem Kenntnisstand unwahrscheinlich. Ebenso ist auch bei punktuell erhöhter baulicher Nutzung nicht mit zusätzlichen Luftbelastungen durch den Gebäudebetrieb, Heizanlagen etc. zu rechnen, da die neu zu errichtenden Gebäude diesbezüglich auch nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet sein werden.

Durch die zukünftige Bebauung und Nutzung werden in Folge des zu erwartenden Mitarbeiter-, Service- und Besucherverkehrs des Herzzentrums keine signifikanten Veränderungen erwartet.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Die Biotopausstattung ist lediglich im Bereich der aktuellen Bebauung und der Stellplätze als deutlich anthropogen geprägt und städtisch bzw. bedingt naturnah zu beschreiben. Die bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen des Plangeltungsbereiches stellen sich als landschaftliche, standortgerechte Grünland- und Gehölzbereiche dar, die durch extensive Pflege unterhalten bzw. der natürlichen Entwicklung überlassen sind. Beeinträchtigungen für die vorhandenen Biotopstrukturen sowie für die lokale Tierwelt können erwartet werden. Die umgebenden Waldgebiete und die dort und in den Übergangsbereichen lebenden Tiere sind wahrscheinlich nicht betroffen.

Der Verlust von Offenlandbereichen, Sukzessionsgehölzen und Einzelbäumen/Baumgruppen durch die geplante Bebauung ist zu erwarten. Ein Teil der Offenlandfläche und Gehölze sowie die westlich des vorhandenen Gebäudes bestehende Freifläche, werden vom Eingriff nicht betroffen, sie können fortbestehen innerhalb der festgesetzten Grünflächen, Waldflächen und Entwicklungsflächen sowie als Grünanteile der Sondergebiete. Die straßenbegleitenden Bäume und die Stellplatzbäume bleiben erhalten. Eingriffe in die Biotoptypen und die damit verbundenen Habitatfunktionen werden hauptsäch-

lich innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzten SO 2 "Herzzentrum" östlich und nördlich der vorhandenen Bebauung stattfinden.

Die bau- (**b**), anlagen- (**a**) und betriebsbedingten (**bt**) Wirkfaktoren des Vorhabens können sich zusammenfassend so darstellen:

- Immissionen von Lärm, Staub, gasförmigen Stoffen, Licht und Erschütterungen **b, bt**
- Eintrag von Baustoffen in Biotope und Habitate **b**
- Bewegung durch Menschen und Maschinen/Fahrzeuge **b, bt**
- Absonderung von Treibstoffen, Ölen und Schmierstoffen **b**
- Einrichtung von Lageflächen und Baustraßen sowie damit verbundenen Beseitigung von Biotopen **b**
- Rodung von Gehölzen **b**
- Schüttung von Materialien zur Herstellung von Standflächen
- Überbauung von Biotopen und Habitaten, Vermehrungsstätten von Arten oder Nahrungs- und Migrationsräumen **a**
- Barrierewirkung/Zerschneidung von Habitaten/Migrationsräumen durch Baukörper **a**
- Kollisionsgefahr durch große Glaswände **a** (Vögel, Fledermäuse)
- Kollisionsgefahr aufgrund Lichteinwirkung für migrierende Tiere (Fledermäuse, Rast- und Zugvögel) **bt**
- Kollisionsgefahr aufgrund Lichteinwirkung für Nahrung suchende Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) **bt**

Für die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme genannten Brutvögel bestehen im Umfeld geeignete Habitatstrukturen. Wenn im Plangebiet Gehölzstrukturen erhalten und neu angelegt werden, können hier wieder Habitate geschaffen werden. Nach der zeitlich begrenzten Verdrängung/Störung durch Bautätigkeit ist prinzipiell die Rückkehroption gegeben oder kann durch gezielte Maßnahmen, wie Nisthilfen, naturnahe Freiflächengestaltung (mit Nahrungsangebot) etc., unterstützt werden. Sinnvoll wäre eine genauere Erfassung der Brutvögel, um insbesondere Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der bisher schon genannten artenschutzrechtlich relevanten Arten Neuntöter, Sperbergrasmücke, Ortolan und Heidelerche sowie ggf. weiterer Vorkommen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden und nicht in Konfliktsituationen mit dem Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu geraten.

Wesentlich zur Vermeidung mit Artenschutzkonflikten sind die Beachtung der Bauverbotszeiten während der Brutzeiten der Vögel vom 01.03. bis 15.07. sowie der Verzicht auf Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch im Verbotszeitraum vom 01.03. bis 30.09.

Das Kollisionsrisiko insbesondere für Vögel kann durch Verzicht auf Glasscheiben von > 8 m² sowie an Gebäudeecken reduziert werden. An großen Glasscheiben kann das Kollisionsrisiko ebenfalls vermindert werden, wenn geeignete Markierungen auf das Glas aufgebracht werden oder reflexionsarmes Glas zur Verwendung kommt.

Die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen werden wahrscheinlich betroffen sein, da die Bereiche der Baufelder geeignete Lebensraumstrukturen aufweisen. Hier ist mit Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit oder den Strukturwandel zu rechnen. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sollte diesbezüglich eine genauere Aufnahme zum geeigneten Zeitraum erfolgen, um aktuelle örtliche Nachweise zu Zauneidechsenvorkommen und zur Populationsgröße zu erlangen. Um keine Konflikte mit dem strengen Artenschutz, respektive den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG hervorzurufen, müssen zur Aufrechterhaltung des guten Erhaltungszustandes der Population geeignete vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergriffen werden. Bei Anwendung des LSA-Modells zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auf den heute im Plangebiet vorhandenen Biotopen gemäß BNatSchG ergibt sich im Vergleich der Biotoptypen vorher – nachher ein Defizit von Wertpunkten, das nicht durch planinterne Maßnahmen abgedeckt werden kann.

c) Schutzgut Fläche

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)"/ Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 kommt es insgesamt zum "Verbrauch" von rd. 8,04 ha Fläche, was bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig war und in der Vergangenheit zumindest teilweise auch durchgeführt wurde. Mit der aktuellen Planung wird kein bisher unbeplanter Freiraum oder Landschaftsbestandteil in Anspruch genommen. Es kommt durch die Reduzierung des Plangeltungsbereiches, der ursprünglich rd. 13 ha umfasste, zu einem geringeren Flächenzugriff.

d) Schutzgut Boden

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile gegenüber dem aktuellen Zustand ist in erster Linie für die neue Bebauung innerhalb des Sondergebietes SO 2 "Herzzentrum" zu erwarten. Die geplante zusätzliche Nutzung birgt ein mäßiges Gefährdungspotenzial hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte – ähnlich wie die Bestandsnutzungen der vorhandenen Klinik. Entsprechend wird diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet. Als erhebliche Beeinträchtigung ist der Entzug von Boden aus dem Naturhaushalt

(Eingriff in die Bodenfunktionen) durch die dauerhafte Inanspruchnahme zum Zweck der Bebauung oder Versiegelung zu betrachten.

Da die Böden über eine sehr gute Sickerfähigkeit verfügen, kann auf den Dachflächen und den Versiegelungsflächen anfallendes Niederschlagswasser auch in Zukunft vor Ort versickert werden, ggf. sind dafür geeignete Auffang- und Rückhaltesysteme einzurichten. Gefährdungen für den Boden durch Stoffeinträge, temporäre Lagestätten, Erschütterungen und Verdichtung durch schwere Maschinen und Fahrzeuge sind in erster Linie in der Bauphase relevant. Beeinträchtigungen oder Verunreinigungen müssen insbesondere im Hinblick auf das hohe Gefährdungspotenzial gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in die Bodensubstrate vor Ort vermieden werden. Dauerhaft ist der Bodenentzug (anlagenbedingt), die sonstige Nutzung (betriebsbedingt) von Boden - jenseits der Bebauung - ist solange "dauerhaft" bis sie nicht mehr stattfindet.

e) Schutzgut Wasser

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur mäßiges Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser, werden nicht erwartet. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge der Elbe und des begleitenden Fließgewässersystems werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Da die Böden über eine sehr gute Sickerfähigkeit verfügen kann das auf den Dach- und Versiegelungsflächen anfallende Niederschlagswasser auch in Zukunft vor Ort versickert werden, ggf. sind dafür geeignete Auffang- und Rückhaltesysteme einzurichten. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind nicht relevant.

Baubedingte Beeinträchtigungen oder Verunreinigungen müssen insbesondere im Hinblick auf das hohe Gefährdungspotenzial gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in die Bodensubstrate vor Ort vermieden werden. Relevant sind hier in erster Linie Vorgänge während der Bauphase, wie vorgehend für das Schutzgut Boden beschrieben. Dauerhaft ist der Verlust von offener Bodenfläche, das führt zur Verringerung der Rückhaltung und Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers. Potenziell gefährdete Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet oder der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden.

f) Schutzgut Klima/Luft

Das lokale Mikroklima wird am Standort im Zuge der Neubebauung und über stark befestigten Flächen nur unwesentlich punktuell verändert, wenn zusätzli-

che Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation ist hinreichend gegeben, weiterhin wirken die großen Freiflächen und der Wald in der Umgebung als ausgleichende Faktoren. Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Coswig (Anhalt) wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

Von einer nachhaltigen Veränderung der Schadstoffbelastung, im Sinne von zusätzlichen, erheblich umweltrelevanten Schadstoffen, wird derzeit nicht ausgegangen. Kleinklimatische Effekte, die von der durch zusätzliche Versiegelung hervorgerufenen Überwärmung ausgehen können, können als unerheblich betrachtet werden, wenn die geplante wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen sowie die Stellplatzbegrünung entsprechend zum Ausgleich beitragen wird. Für das Stadtklima (Siedlungsbereich westlich des Hasenwerders) relevante Luftaustauschvorgänge werden durch die Planung nicht beeinflusst, das Gelände befindet sich nicht im Bereich von Kaltluftabflussbahnen oder wichtigen Luftaustauschkorridoren. Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung und sich in diesem Zusammenhang ergebende staub- und stoffliche Belastungen sind als temporär zu betrachten und in der Regel nicht nachhaltig umweltwirksam. Ob weitere betriebsbedingt anlagenbezogene Auswirkungen zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu vermuten.

g) Schutzgut Landschaft

Da das neue Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 32 die Bauflächenausweisungen des alten, bisher rechtgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 reduziert, wird der Landschaftsverbrauch geringer als bisher geplant (und zulässig). Die westlichen Bauflächen entfallen, hier kann der bisherige Zustand des Offenlandes erhalten werden. Die umgebenden Waldbereiche sind von der neuen Planung nicht betroffen, wie bisher wird die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude dahingehend beschränkt, dass sie die Baumwipfel nicht überragen. Fernwirkung oder Sichtbarkeit in Bezug auf das Gartenreich Dessau-Wörlitz kommt somit nicht in negativem Sinne zum Tragen.

Wenn mit der Erweiterung des Herzzentrums auch eine hochwertige Grüngestaltung im direkten Gebäudeumfeld und den Stellplätzen sowie eine insgesamt an die landschaftliche Umgebung angepasste Gestaltung und Pflege der weiteren Grünflächen einhergeht, können sich die neuen Gebäude und Anlagen in die Umgebungslandschaft einfügen. Maßgeblich ist hier auch die ausreichende Unterhaltung und Pflege insbesondere der extensiven, landschaftlichen Bereiche.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, im Zusammenhang mit dem Biosphärenreservat und dem Gartenreich Dessau-Wörlitz (s. o.), sind bei der geplanten, höhenmäßig angepassten Bebauung nicht zu erwarten.

Wenn bei baulichen Maßnahmen archäologische Entdeckungen gemacht werden, sind die Funde unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen und weitere Veranlassungen gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG ST) zu treffen.

Bodeneingriffe im Geltungsbereich, z. B. wenn archäologische Funde im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen gemacht werden, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, die mit Auflagen und Bedingungen zur Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation versehen sein kann.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen in der Regel im Bereich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden/Wasser. Im vorliegenden Fall werden mit den Eingriffen in die Biotope auch die Habitatstrukturen verändert und die Eignung als faunistischer Lebensraum wird beeinträchtigt. Da im Umfeld mit den fortbestehenden Offenlandflächen im Westen und Osten sowie den Gehölzstrukturen aber ausgedehnt vergleichbare Strukturen vorhandenen sind, können die betroffenen Arten wahrscheinlich ausweichen oder können ggf. umgesiedelt werden, so dass negativ kumulierende Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Mit der Zunahme der Bodenversiegelung kommt es lokal auch zu Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, da aber der Versiegelungsanteil beschränkt wird und die Böden eine gute Wasseraufnahmefähigkeit besitzen, können die Wasserhaushaltsfunktionen insgesamt weiter gewährleistet werden.

16.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen, jedoch überwiegend bereits durch den rechtskräftigen "alten" Bauleitplan Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 zulässig waren. Der Ursprungsplan umfasste neben dem jetzigen Hauptgegenstand der Planung – der Erweiterung des Herzzentrums innerhalb des Sondergebietes SO 2 – im Westen Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen (diese entfallen mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 32, da gleichzeitig der alte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 aufgehoben wird). Die im hiesigen Fall als Hauptwirkfaktor zu konstatierende Versiegelung der Böden (durch die Sonderbauflächen) und der damit einhergehende Verlust von natürlichen Funktionen ist bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vermeidbar, jedoch wahrscheinlich in etwa vergleichbar mit dem bisher durch die Bauleitplanung vorgesehenen Umfang (vgl. Kap. 16.2.4 Bilanzierung).

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können. Die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge der Anwendung des sog. LSA-Modells zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich (vgl. Kap. 16.2.4 zur Bilanz).

a) Schutzgut Mensch

Das Vorhaben wird zwar zusätzlichen Verkehr bzw. Änderungen im Verkehrsgeschehen mit sich bringen, Auswirkungen auf die Schutzansprüche der medizinischen Einrichtungen sind aber nicht zu erwarten. Die Anlage der Stellplätze und Zufahrten sowie die Positionierung lärmempfindlicher Räume/ Nutzungen innerhalb der Gebäude kann so gewählt werden, dass keine Störungen auftreten. Schalltechnische Untersuchungen werden nicht als notwendig erachtet.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Biotop- und Grünstrukturverlusten werden nach derzeitigem Planungsstand der planbegleitenden Objektplanung die Baukörper als Solitäre mit grüner Außenraumgestaltung konzipiert, so dass möglichst viele miteinander verknüpfbare Freiflächen verbleiben, auf denen vorhandene Strukturen erhalten oder wieder neu geschaffen werden können.

Die straßenbegleitenden Bäume, die Bäume im Stellplatzbereich sowie die Gehölzanpflanzungen westlich des Hubschrauberlandeplatzes werden erhalten. Zum Ausgleich der Biotop- und Gehölzverluste auf den Bauflächen werden Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen, die Begrünung der unbebaubaren Grundstücksflächen sowie die naturnahe Fortentwicklung von Biotopen auf den zu erhaltenden Grünbereichen festgesetzt. Die westlichen Grünlandflächen zwischen Gebäude und Gehölzstreifen bleiben erhalten und sollen dauerhaft extensiv gepflegt werden. Hier besteht die Option, gezielt spezielle Biotope für Artenschutzmaßnahmen zu schaffen – weiterhin geeignet für Ersatzhabitats wären auch die infolge der Bauflächenrücknahme westlich des Gehölzstreifens verbleibenden Offenlandflächen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in die lokale Fauna nennt die artenschutzrechtliche Stellungnahme bereits eine Reihe von geeigneten Maßnahmen, die auch insbesondere der Vermeidung von Konflikten mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG dienen können.

Als erstes sind zum Schutz aller Brutvögel im Plangebiet grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen zum Bauen außerhalb der Brutzeiten – keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten ab Mitte Juli bis Februar - zu beachten sowie die zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geltenden

Verbotszeiten für Baumfällungen und Gehölzrodung. Für den Fall, dass während der Brutzeiten Bautätigkeiten unternommen werden sollen, kann hier mit Hilfe einer ökologischen Baubetreuung durch einen Gutachter sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Bauablauf geregelt werden. Dazu zählen dann auch kurzfristig zu ergreifende Schutzmaßnahmen.

Im östlichen, zukünftigen Baubereich ist mit Vorkommen von Heide- und Feldlerche zu rechnen, die - wie auch anderer Bodenbrüter - zur Vermeidung von späteren Tötungen, im Rahmen des Baugeschehens durch geeignete Vergrämnungsmaßnahmen am Brüten gehindert werden sollten. Vor Beginn der Brutaktivitäten kann dies durch die Aufstellung von Flatterbändern erfolgen, gleichzeitig sollte auch hier eine ökologische Baubetreuung den Erfolg der Vergrämnung kontrollieren.

Zum Schutz der Zauneidechsen sind zunächst durch intensivere Untersuchungen die tatsächlichen Vorkommen zu lokalisieren, soweit als möglich sollten die Habitate erhalten werden und in direkter Nähe Ersatzlebensräume geschaffen werden (Lesesteinhaufen, Holzhaufen, Ruderalfluren). Anderenfalls müssen die Tiere abgefangen und in geeignete Habitate umgesetzt werden. Vor und während der Bauphase müssen sodann Zäunungen errichtet werden, um das Einwandern in die Baufelder zu vermeiden.

c) Schutzgut Fläche

Die zur Erweiterung des Herzzentrums vorgesehenen Bauflächen waren bereits Gegenstand der Bauleitplanung, wenn auch in anderer Ausformung. Der Ursprungsplan umfasste wesentlich mehr Bauflächen. Neben den bis heute von den vorhandenen Gebäuden und Anlagen belegten Flächen waren im Osten weitere Flächen für die Klinik und sonstige medizinische Einrichtungen vorgesehen, westlich des Hubschrauberlandeplatzes bis zur Straße "Am Hasenwerder" sollten hauptsächlich Wohngebiete entstehen. Mangels Nachfrage an Wohnbauland wird der Standort nun aufgegeben, er ist Teil des Aufhebungsgebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3. Damit wird ein bereits "überplanter" Bereich in Anspruch genommen, zusätzlicher "Flächenfraß" kann vermieden werden und durch den Wegfall der westlichen Baugebiete kommt es zu weniger Flächeninanspruchnahme als durch den bisher rechtskräftigen Bauleitplan. Der "Landschaftsverbrauch" kann deutlich verringert werden, weil sich die nunmehr vorgesehenen Erweiterungsbereiche (nur im Osten) direkt an den bestehenden Baubereich anschließen.

d) Schutzgut Boden

Zur Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung soll die GRZ als Höchstmaß festgesetzt werden. Die bebaubaren Flächen werden mittels Baufelder so positioniert, dass möglichst viel miteinander verknüpfbare, unbebaubare Flächen verbleiben, auf denen die Bodenfunktionen aufrechterhalten werden können. Die notwendigen Oberflächenbefestigungen sollen versickerungsfähig sein.

hig ausgeführt werden, dafür wird ein Versickerungsbeiwert/Abflussbeiwert von 0,6 festgesetzt.

e) Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung und der Aufrechterhaltung von Wasserhaushaltsfunktionen soll die GRZ als Höchstmaß festgesetzt werden. Niederschlagswasser soll weiter, wie bisher, an Ort und Stelle versickert werden. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem und wird der zentralen Entsorgung zugeführt.

f) Schutzgut Klima/Luft

Das Gelände verfügt über klimatisch günstige Eigenschaften, die durch Beschränkung des Versiegelungsgrades insgesamt und die Aufrechterhaltung von klimawirksamen Bodenfunktionen (Versickerung, Verdunstung) weiter bestehen. Durch Verwendung zeitgemäßer energiesparender Technik und emissionsarmer Heizsysteme sowie Gebäudedämmung u. ä., können klimaschädliche Auswirkungen reduziert werden.

g) Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung und das Landschaftsbild durch neue Baukörper sind unvermeidbar, können aber durch das "Freihalten" von Offenlandflächen im Westen des neuen, reduzierten Plangeltungsbereiches verringert werden. Ebenfalls zur Minderung der Raumwirkung erfolgt eine Höhenbeschränkung der zukünftigen Bauten, so dass der Wald nicht überragt wird und vom baumbestandenen Elbufer aus auch keine Sichtbehinderung wirksam wird. Die Bebauung soll so gestaltet werden, dass eine landschaftliche Einbindung in den umgebenden Außenraum möglich sein wird.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter haben für den Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)"/Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 keine Relevanz. Auswirkungen auf während der Bauphase mögliche archäologische Funde können vermieden werden, wenn die gesetzliche Meldepflicht eingehalten wird und den Maßgaben der zuständigen Behörde gefolgt wird.

16.2.4 Bilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 1 und 1a BauGB i. V. m. §§ 18 ff BNatSchG und den Vorgaben des NatSchG LSA auszugleichen. Eingriffe im Sinne des NatSchG LSA sind: "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktions-

fähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Die durch den Bebauungsplan Nr. 32/Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 festgesetzten Baugebiete erstrecken sich zumindest in Teilen über bisher nicht baulich oder durch Versiegelung in Anspruch genommene Flächen, womit die o. g. Änderung der Nutzungsart und damit die Eingriffsdefinition zum Tragen kommt.

Für den bisher rechtgültigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 von 1993 liegt keine, den heutigen Kriterien und Rechtsvorschriften genügende Eingriffs-Ausgleichbilanzierung vor.

Für den - nicht rechtskräftig gewordenen - Bebauungsplan Nr. 13 fand eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach dem alten – heute nicht mehr geltenden – sog. Hessischen Modell statt. Auf Basis dieser Bilanzierung wurde ein Kompensationsdefizit errechnet, das durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden sollte.

Die mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde entwickelten und durchgeführten Maßnahmen umfassten knapp 2 ha (19.789 m²) im Norden außerhalb des damaligen Plangebietes, dort fanden auf sog. "Sukzessionsflächen" Anpflanzungen zur Initiierung einer natürlichen Waldentwicklung statt, die augenscheinlich erfolgreich waren. Auf den Flächen haben sich lockere, junge Waldbestände etabliert.

Die Bilanzierung sowie die Maßnahmenplanung sind Bestand eines zum Bebauungsplan Nr. 13 erstellten Grünordnungsplanes (GOP). Die Zuordnung und "Abrechnung" der externen Maßnahmen erfolgte verbal-argumentativ. Über die o. g. Maßnahmen auf den "Sukzessionsflächen" hinausgehende Kompensationsanforderungen wurden nicht gestellt, die Eingriffe durch die Bauleitplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3, respektive des Bebauungsplanes Nr. 13 wurden damit als hinreichend – i. S. v. vollständig – ausgeglichen bewertet.

Zur Zuordnung und Sicherstellung der externen Maßnahmen wurden ein öffentlich-rechtlicher und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Nachdem die Anpflanzungen durchgeführt waren, fand eine Abnahme und Bescheinigung seitens der unteren Naturschutzbehörde statt.

Für den nur bis zum Vorentwurf geführten Bebauungsplan Nr. 23 liegt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem LSA-Modell vor.

Übersicht/Vergleich - Flächegegenüberstellung

Versiegelungsflächen in den Grenzen des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 32

Hinweise:

- Die Erschließungsstraße/Zufahrt von der B 187 wurde nicht extra ermittelt (Flächengröße = 6.600 m²)
- Die Angaben zu den Flächengrößen – mit Ausnahme der in (...) entstammen dem jeweiligen Plan

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

- keine flächenbezogene Bilanzierung –

Gebietsbezeichnung	Größe	GRZ	bebaubare Fläche	max. bebaubare Fläche (GRZ + Ü = 0,7)
SO Herzzentrum				
Reha Klinik	12.200 m ²	0,5	6.100 m ²	8.540 m ²
Hotel	4.300 m ²	0,5	2.150 m ²	3.010 m ²
Herzlinik	11.000 m ²	0,5	5.500 m ²	7.700 m ²
Labor- und Betriebsgelände	1.700 m ²	0,5	850 m ²	1.190 m ²
Summe	29.200 m ²		14.600 m²	20.440 m²
Stellplätze			3.900 m ²	3.900 m ²
Betriebsstr.			2.200 m ²	2.200 m ²
Fußweg			480 m ²	480 m ²
Summe			6.580 m²	6.580 m²
Gesamt			21.180 m²	27.020 m²

Bebauungsplan Nr. 13

- flächenbezogene Bilanzierung durchgeführt –

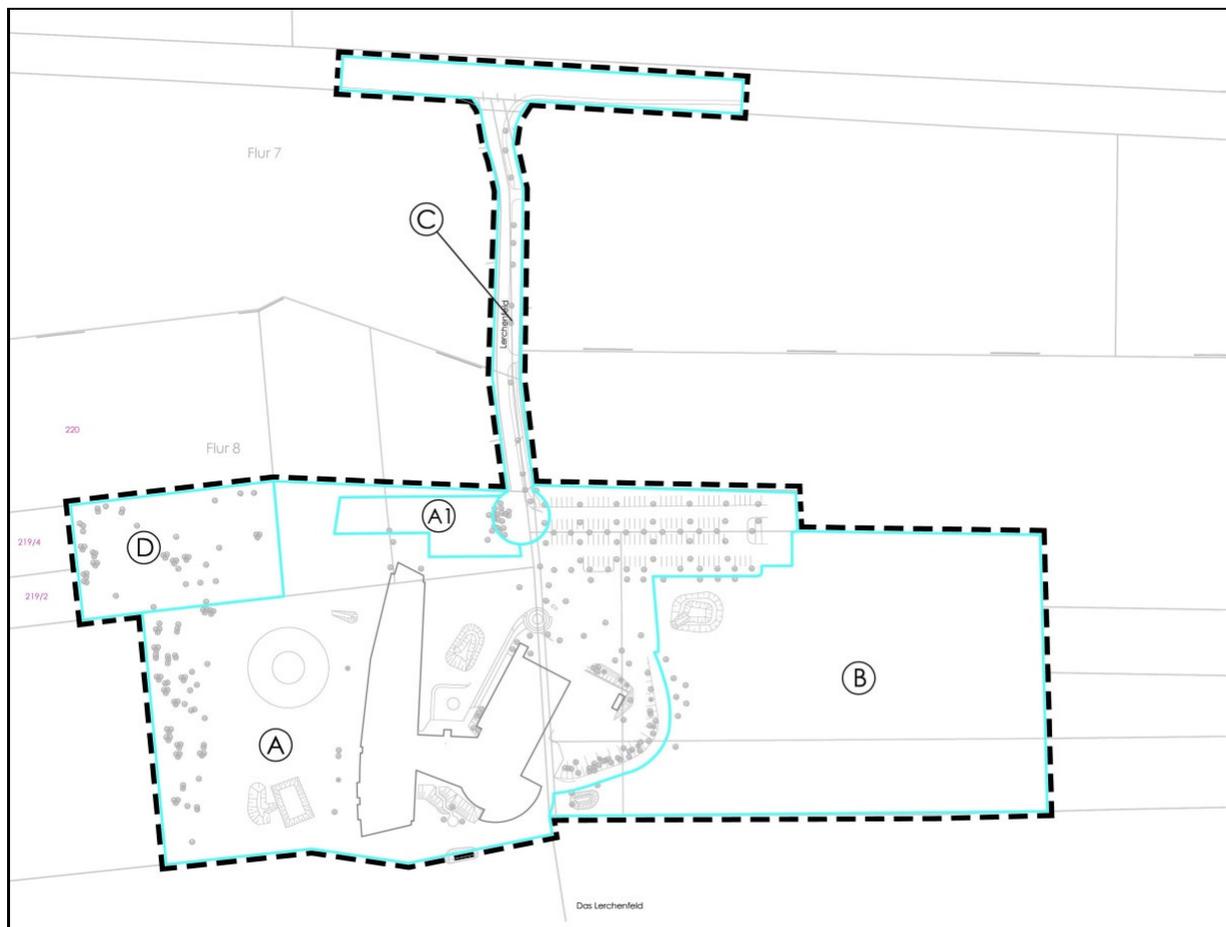
Gebietsbezeichnung	Größe	GRZ	bebaubare Fläche	Bemerkung
SO-1 Herzlinik GRZ 0,5 ohne Ü	44.100 m ²	0,5	(22.050,00 m ²)	(rechnerisch mögliche GRZ mit Ü)
Dachfläche			6.215,50 m ²	
versiegelte Fläche			6.800,00 m ²	
Stellfläche; Fußweg			2.685,50 m ²	
Feuerwehrweg; Schotter			1.996,00 m ²	
Summe			17.697,00 m²	
SO-2 REHA-Klinik GRZ 0,6 + Ü = 0,7	20.211 m ²	0,7		
versiegelte Fläche			14.148,00 m ²	
Summe			14.148,00 m²	
Gesamt			31.845,00 m²	

Flächen- und Biotoptypenbezogene Bilanzierung

Für den neuen Bebauungsplan Nr. 32 wurde eine flächenbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf dem aktuellen Status der Biotoptypen des Plangebiets vorgenommen. Die bereits ausgeführten Baugebiete, Stellplätze und Straßen werden als durchgeführt/ nicht eingriffsrelevant behandelt (Bereich A und Bereich D).

Bei Anwendung des LSA-Modells zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe gemäß BNatSchG in die aktuellen Biotoptypen, die heute im Plangeltungsbereich vorherrschen, ergibt sich ein Defizit bzw. weiterer Kompensationsbedarf, der nicht durch planinterne Maßnahmen abgedeckt ist.¹²

Übersichtskarte Bilanzierungsbereiche Bebauungsplan Nr. 32 (s. o.)



¹² Die für den Bebauungsplan Nr. 13 durchgeführte Bilanzierung nach dem seinerzeit geltenden Hessischen Modell hat als Ausgangszustand im Plangebiet hauptsächlich Ackerbrache angenommen, für die externen Maßnahmen liegen keine Angaben zum Ausgangszustand vor. Der damalige Ansatz kann heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"
 (RdErl. V. 16.11.2004, geändert durch RdErl. v. 12.03.2009)

Code	Biotoptyp/Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m ²)	Fläche	Biotopwert	Fläche	Planwert
Bereich A – durchgeführt/nicht eingriffsrelevant						
Sondergebiet SO 1 + SO 2 (Teilbereich) "Herzzentrum"						
Bl./PYY GME/RH. (HEC)	Klinikum, Hubschrauberlandeplatz, Stellplätze mit Bäumen Grünanlagen/Gebäudeumfeld, Wiese/Grünland, Einzelgehölze		28.300 m ²	-	28.300 m ²	-
Grün- und Waldflächen						
GME/RH. (HEC) HGA WT./WKA	Wiese/Grünland, Gehölze Erhaltung: Feldgehölz Wald: Entwicklungsmaßnahmen		11.800 m ²	-	11.800 m ²	-
Bereich A1						
Sondergebiet SO 2 "Herzzentrum" (Teilbereich)						
GME/RH. (HEC)	Wiese/Grünland, Gehölze	16 *	1.900 m ²	30.400 WP		
VPX	Stellplätze, befestigt	2			1.900 m ²	3.800 WP
Bereich B						
Sondergebiet SO 2 (anteilig) "Herzzentrum"						
GMF/RHB	trockene Frischwiese/mageres Grünland, ruderalisiert: mesophiles Grünland/Halbtrockenrasen	18 *	24.250 m ²	436.500 WP		
Bl.	SO 2 "Herzzentrum" GRZ 0,6 überbaubarer Bereich	0			14.550 m ²	0 WP
GMA (HEC, HHA, HAT.)	SO 2 "Herzzentrum" GRZ 0,6 nicht überbaubarer Bereich Wiese, mesophiles Grünland/ punktuelle Gehölzanzpflanzung	16			9.700 m ²	155.200 WP
HGA	Erhaltung: Feldgehölz	20	310 m ²	6.200 WP	310 m ²	6.200 WP
VWA	Feldweg, offen	6	1.540 m ²			
WRB	Fläche für Maßnahmen: Waldrand	20			1.540 m ²	30.800 WP
Bereich C						
Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Zufahrt)						
VPZ	Verkehrsfläche, öffentlich mit Straßenbegleitgrün und Bäumen		6.600 m ²	-	6.600 m ²	-
Bereich D – durchgeführt/nicht eingriffsrelevant						
Entwicklungsmaßnahme						
HGA	Erhaltung: Feldgehölz					
GME/RH. (HEC)	Wiese/Grünland, Gehölze		5.700 m ²	-	5.700 m ²	-
WT./WKA	Wald: Entwicklungsmaßnahmen					
Summe			52.100 m ²	473.100 m ²	52.100 m ²	196.000 m ²

* Mittelwert

Zusammenfassung der Eingriffsflächen

Bereich A1

Biotopwert	30.400 WP
Planwert	3.800 WP
Differenz	-26.600 WP

Bereich B

Biotopwert	442.700 WP
Planwert	192.200 WP
Differenz	-250.500 WP

Gesamtdefizit -277.100 WP

Externe Kompensation

Für den bis heute rechtsgültigen Ursprungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wurde zwar keine Bilanzierung durchgeführt, jedoch für die Folgeplanung des Bebauungsplanes Nr. 13. Diese Bilanzierung enthält alle bisher stattgefundenen Eingriffe sowie auch in etwa vergleichbarem Umfang wie im neuen Bebauungsplan Nr. 32 weitere – bisher unbeanspruchte Flächen. Für den seinerzeit ermittelten Kompensationsbedarf wurden externe Maßnahmen von rd. 2 ha veranschlagt und auch ausgeführt. Damit war das aus der Planung hervorgehende Defizit hinreichend abgedeckt und wurde auch so von der unteren Naturschutzbehörde bescheinigt.

Die Stadt Coswig (Anhalt) geht im Ergebnis der Gegenüberstellung der heutigen mit der historischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Bebauungsplan Nr. 13) davon aus, dass sich für den hiesigen Bebauungsplan Nr. 32, infolge des Umfangs der Kompensationsleistungen im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes Nr. 13 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften", keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen als erforderlich zeigen.

16.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen zum hiesigen Bebauungsplan bestehen im Wesentlichen nur in der baulichen Ausgestaltung und Anordnung der Baukörper, da sich das Vorhaben auf die aktuellen Erweiterungsbedarfe des Herzzentrums am bestehenden Standort sowie mögliche, an die medizinischen Einrichtungen gebundene, weitere Entwicklungsoptionen bezieht.

16.2.6 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Vorhaben nach § 50 BImSchG haben für den Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)"/Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 keine Relevanz.

16.3 Zusatzangaben

16.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Das Bauleitplanverfahren wird mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Zunächst wird hier der Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) erstellt. Das Verfahren dient gleichzeitig dem Screening und Scoping zur Feststellung der Untersuchungstiefe und zur Erlangung der relevanten Umweltinformationen. Anhand der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sollen die Grundlagen für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf beider Pläne entstehen.

Sowohl im Plangeltungsbereich als auch nördlich angrenzend wurden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, die teilweise bereits Bestandteil des Ursprungsplanes Nr. 3 waren, teilweise aber auch aus Folgeplanungen stammen. Die Ermittlung der Eingriffe und des Kompensationsbedarfs kann nur sehr eingeschränkt nachvollzogen werden, da seinerzeit entweder ohne Modell verbal-argumentativ oder mit inzwischen nicht mehr geltenden Modellen gearbeitet wurde, die sich wegen unterschiedlicher methodischer Ansätze oder Wertmaßstäbe nicht übertragen lassen. Wesentliche Informationen – z. B. zum Ausgangszustand der bilanzierten Flächen – sind nicht (mehr) verfügbar oder nachvollziehbar oder müssen nach heutigen Maßgaben anders gewertet werden. Auch wurden die Kartierschlüssel der Bundesländer im Laufe der Jahre überarbeitet, so dass die Biotoptypenzuordnung heute teilweise eine andere wäre.

Für den bisher rechtgültigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 von 1993 liegt keine adäquate - den heutigen Kriterien und Rechtsvorschriften genügende - Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vor, ebenso war die im Umweltbericht darzustellende Umweltprüfung seinerzeit noch nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Für den folgenden, nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 13 fand eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach dem alten – heute nicht mehr geltenden – sog. Hessischen Modell statt, das methodisch nicht auf das in Sachsen-Anhalt geltende Bilanzierungsmodell übertragbar ist. Auf Basis dieser Bilanzierung wurden Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sowie extern durchgeführt. Für die externen Maßnahmen erfolgte die Zuordnung lediglich verbal-argumentativ, so dass die Nachvollziehbarkeit und vor allem eine Übertragung auf die heutigen Verhältnisse unter Anwendung des LSA-Modells nicht gegeben ist.

Für den nur bis zum Vorentwurf geführten Bebauungsplan Nr. 23 liegt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem LSA-Modell vor.

Das Gelände wurde von Februar bis Juli 2018 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme wird in der Karte zu den aktuellen Biotop- und Nutzungstypen dargestellt. Weiterhin erfolgte eine gutachterliche Potenzialabschätzung hinsichtlich der Artenschutzrelevanz. Dafür hat der Gutachter das Gelände im Mai 2018 in Augenschein genommen und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme verfasst. Vertiefende faunistische Untersuchungen sind bisher nicht erfolgt.

- Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben "Bebauungsplan Nr. 32 – Herzzentrum Coswig (Anhalt)", Dessau Juni 2018

16.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

Während der Bauphase empfiehlt sich eine gutachterliche Begleitung. Wenn von den gesetzlich geregelten Bauverböten während der Brutzeiten der Vögel abgewichen werden soll und wenn während der Vegetationsperiode Baumfällungen oder Gehölzrodungen vorgenommen werden sollen, muss dies von der zuständigen Behörde zugelassen werden (Ausnahmeantrag) und ist hinsichtlich der Unschädlichkeit gutachterlich nachzuweisen. Wenn vor Baubeginn und/oder während der Bauphase geschützte Arten festgestellt werden, die durch die Baumaßnahmen schädlich betroffen sein könnten, müssen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Die Ersatzhabitate für die Zauneidechse müssen vor Baubeginn vollständig hergestellt und funktionsfähig sein, die Maßnahmenkontrolle ist durch fachkundige Personen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchzuführen.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen zuständigen Behörden (z. B. der Landkreis), die Bauverwaltung der Stadt Coswig (Anhalt) über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Bauverwaltung überprüft berechnigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

16.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- Ergänzung im Verfahren

16.3.4 Quellenangaben

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 18.01.2011 (GVBl. LSA , S. 5)
- 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)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006
- Ergänzungsflächennutzungsplan Stadt Coswig (Anhalt) – im Verfahren –
- Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept IGEK 2017
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" der Stadt Coswig (Anhalt), rechtskräftige Fassung 1993, Verf.: iSU Kaiserslautern
- Bebauungsplan Nr. 13 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" der Stadt Coswig (Anhalt), Satzungsexemplar 1999 – nicht in Kraft getreten, Verf.: Zeidler Roberts Partnership Architekten Berlin
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften" der Stadt Coswig (Anhalt), Stand Satzung 1999, Verf.: Horst Say Gartenarchitekt Freiburg
- Bebauungsplan Nr. 23 "Sondergebiet Herzzentrum mit Schwestern- und Angestelltenwohnheim" der Stadt Coswig (Anhalt), Vorentwurf 2011 – Verfahren nach TÖB-Beteiligung nicht fortgeführt, Verf.: Dipl. Ing. Volker Herger Stadtplaner Berlin

17. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)	8,04 ha	100,00%
Sonstige Sondergebiete - SO "Herzzentrum"	5,43 ha	67,54 %
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen	0,66 ha	8,21 %
Grünflächen - private Grünflächen	1,24 ha	15,42 %
Flächen für Wald	0,71 ha	8,83 %

18. PLANVERWIRKLICHUNG

18.1. Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

18.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

18.3 Kosten

Sowohl das Planverfahren als auch die Erschließungsmaßnahmen sowie die Errichtung der gegenwärtig planbegleitend projektierten Gebäude und baulichen Anlagen werden über Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag durch die MediClin GmbH & Co. KG getragen.

18.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹³

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen grundsätzlich die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

¹³ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

in Betracht. Aus gegenwärtiger Sicht sind diese Maßnahmen zur Planverwirklichung nicht erforderlich.

18.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten i. S. v. § 180 f. BauGB, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Coswig (Anhalt) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

19. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

19.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan besitzt in seinem Geltungsbereich eine naturschutzfachliche Bedeutung. Das bislang, mit Ausnahme der hergestellten baulichen Anlagen, keine weitere Bebauung oder sonstige, flächenintensive Nutzungen im Gelände erfolgt sind, kommt es mit der Durchführung der aktuellen Planung erstmalig zur Inanspruchnahme von Flächen durch Bebauung und Versiegelung, womit Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind. Der Anteil der Vegetationsflächen und die damit auch verbunden Lebensraumfunktionen gehen zurück.

Auswirkungen auf die Umgebungslandschaft, das Lokalklima, Gewässer oder den Bodenwasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Ebenso muss nicht mit gesundheitsschädlichen Auswirkungen für den Menschen gerechnet werden. Kulturgüter oder Denkmale sind nach jetzigem Wissensstand nicht betroffen; ob das Plangebiet archäologische Relevanz hat, ist bisher nicht bekannt.

Infolge der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zur Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche durch Bebauung und Versiegelung, damit gehen vor allem Offenlandbereiche (Wiesen/Grünland) und Gehölze verloren und die natürlichen Bodenfunktionen werden unterbunden.

Die von der Planung betroffenen Tiere und Pflanzen sind nach bisherigem Kenntnisstand überwiegend nicht gefährdet bzw. häufig, und was die Biotoptypen angeht, in überschaubaren Zeiträumen ersetzbar. Für die meisten Tiere steht in der Umgebung hinreichend Lebensraum zur Verfügung. Artenschutzrechtlich relevant sind jedoch ggf. Vorkommen verschiedener Brutvögel, wie Neuntöter, Sperbergrasmücke, Ortolan und Heidelerche und die Zauneidechse, für die geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen (hier wahrscheinlich Umsiedlung in Ersatzhabitats).

Schutzgebiete, einschließlich NATURA 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Soweit als möglich werden im Plangebiet vorhandene Biotope erhalten und

weiterentwickelt, um Habitatverlusten für die lokalen Arten entgegenzuwirken. Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln dies insbesondere für den Erhalt von Grünflächen im westlichen Plangebiet und den Gehölzerhalt.

19.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Qualität der medizinischen Versorgung im Stadtgebiet Coswig (Anhalt) ausgebaut und optimiert. Damit kann ein wichtiger Baustein zum Erhalt dieses Spezialklinikstandortes auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes verwirklicht werden, von dem nicht nur die Stadt Coswig (Anhalt) selbst, sondern auch umliegende Gemeinden, welche zum Einzugsbereich dieser Spezialklinik zählen, profitieren. Es entsteht ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der medizinischen Versorgungsinfrastruktur im Landkreis Wittenberg.

Dies bedeutet auch einen sozialen und gesundheitspolitischen Haltefaktor sowie Identifikationsort für die Bürger im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt), hinsichtlich eines in hoher Qualität medizinische Dienstleistungen erbringenden Klinikstandortes.

19.3 Ortsbild

Die Solitärstellung des gegenwärtigen Gebäudeensembles des Herzzentrums erhält durch die über den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung eine baulich-funktionale Ergänzung, welche dem Maßstab des Ortes gerecht wird. Im Zusammenhang mit dem umgebenden Landschaftsbild gelingt es, die gegenwärtig sehr solitär erscheinende Bebauungssituation zu ergänzen und einem kampusartigen, städtebaulichen Erscheinungsbild zuzuführen.

19.4 Verkehr

Da sich die Haupteinfahrt des Herzzentrums über den Straßenzug Lerchenfeld vollzieht, ist davon auszugehen, dass diese Zufahrtsstraße auch weiterhin diese Funktion im Netz für die neu festgesetzten Baugebiete übernimmt. Über die B 187 ist darüber hinaus auch für den überörtlichen motorisierten Individualverkehr sowie den ÖPNV von und zum Herzzentrum eine gute Erreichbarkeit gegeben. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wird durch die Zielstellung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

Zudem ergibt sich durch die Erweiterung von Stellplatzanlagen im Plangelungsbereich eine Verringerung des Parkdrucks und das nicht gewollte Ausweichen auf unbefestigte Randflächen wird fernerhin vermieden.

Durch den Anschluss des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) ist die Erreichbarkeit des Herzzentrums, einschließlich seiner Erweiterungsbereiche im

vorliegenden Plangeltungsbereich auch für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nach wie vor in ausreichendem Maße sichergestellt.

19.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Die Versorgung der Bevölkerung mit medizinischen Dienstleistungen wird durch die Weiterentwicklung der medizinischen und pflegebezogenen Dienstleistungen des Herzzentrums Coswig (Anhalt) weiter verbessert und patientenfreundlicher gestaltet, entstehen doch durch die Verlagerung bzw. Chance zur Neubegründung von Nutzungen, zusätzliche Möglichkeiten auch der Kombination ambulanter und stationärer Versorgung am Standort. Somit wird es gelingen, einen zukunftsfähigen, modernen medizinischen Dienstleistungsstandort für die Versorgung der Bevölkerung schrittweise auszubauen.

Hieraus sind positive Effekte für die Stabilisierung des Standortes Herzzentrum Coswig (Anhalt) im Sinne der Zentralisierung medizinischer Angebote zu erwarten, welche auch zu einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf führen können.

19.6 Wirtschaft

Das Herzzentrum besitzt mit seinem medizinischen Spektrum, mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes, auch hinsichtlich der Einrichtungen zur Rehabilitation oder Therapierung der Patienten oder im sozialen Bereich (Kinder- oder Seniorenbetreuung) ein erwähnenswertes Potenzial. Arbeitsplätze werden damit nicht nur im unmittelbaren Geltungsbereich der städtebaulichen Planung, sondern auch im weiteren Stadtgebiet und im Umfeld (medizinische oder soziale Dienstleister, Zulieferbetriebe) erhalten und gesichert. Somit wird das Herzzentrum Coswig (Anhalt) mit seinem Status als Spezialklinik auch weiterhin einen wichtigen Stellenwert für die Einkommenserzielung im Stadtgebiet Coswig (Anhalt) und darüber hinaus im Landkreis Wittenberg einnehmen.

19.7 Städtischer Haushalt

Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben gehen Belastungen des Haushalts der Stadt Coswig (Anhalt) nicht einher, da das Herzzentrum Coswig (Anhalt), respektive die MediClin GmbH & Co. KG Offenburg selbst Bauherr ist und sämtliche Erschließungserfordernisse zu bewältigen hat. Somit werden hierzu keine haushaltsrelevanten Belastungen der Stadt Coswig (Anhalt) erfolgen. Die MediClin GmbH & Co. KG Offenburg wird die Einzelvorhaben ausschließlich aus Eigenmitteln realisieren.

20. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" der Stadt Coswig (Anhalt) hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2019 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den

.....
Bürgermeister

Anhang

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau, Stand 14.06.2018
- Nutzungsbeispiel (städtebauliche Entwicklungsperspektive für den Bebauungsplan Nr. 32 "Herzzentrum Coswig (Anhalt)" für den Bereich zwischen Hasenwerder und der Elbe in Coswig (Anhalt)), Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Stand 03.09.2018
- Biotop- und Nutzungstypen, Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Stand 03.09.2018
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Lerchenfeld/Am Hasenwerder, mit örtlichen Bauvorschriften", mit Begründung, Planstand Bekanntmachung 01.08.1996