STADT COSWIG (ANHALT)
NAHVERSORGUNGSSTANDORT BERLINER STRASSE
VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 35
VORENTWURF

Verfahren gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

23.10.2020

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 5

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN 7
3.1 Landesentwicklungsplan 7
3.2 Regionaler Entwicklungsplan 13
3.3 Flächennutzungsplan Coswig (Anhalt) 14
3.4 Sonstige Planungen 15
3.4.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept 15
3.4.2 Stadtentwicklungskonzept 15
3.4.3 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) 15
3.4.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk" 16
3.5 Planungsrechtliche Situation 16

4. BESTANDSAUFNAHME 18
4.1 Eigentumsverhältnisse und Grundstücksentwicklung 18
4.2 Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation 19
4.3 Natur und Landschaft/Umweltbelange 20
4.4 Verkehrserschließung 21
4.4.1 Straßen 21
4.4.2 Fußwege/Radwege 21
4.4.3 Ruhender Verkehr 21
4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr 21
4.5 Stadttechnische Erschließung 21
4.5.1 Entwässerung 21
4.5.2 Trink- und Brauchwasser 22
4.5.3 Löschwasser 22
4.5.4 Elektroenergieversorgung 22
4.5.5 Erdgasversorgung 22
4.5.6 Fernwärmeversorgung 22
4.5.7 Telekommunikation 22
4.5.8 Fazit 22

5. PLANUNGSKONZEPT 23
5.1 Städtebauliches Zielkonzept 23
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept 23
5.3 Verkehrskonzept 24
5.4 Planungsalternativen 24

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG 25
6.1 Vorhabenbeschreibung 26
6.2 Art der baulichen Nutzung 27
6.3 Maß der baulichen Nutzung 29
6.4 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche 31
6.5 Nebenanlagen und Stellplätze 31
6.6 Grünordnung 33
6.7 Verkehrserschließung 33
6.8 Immissionsschutz 34
6.9 Brandschutz 35
6.10 Kampfmittel 36
6.11 Denkmalschutz 36
6.12 Altlasten/Bodenschutz 36
7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG 38
7.1 Ver- und Entsorgung 38
8. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG) 40
8.1 Grundlagen 40
8.1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation 40
8.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen 41
8.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 43
8.2.1 Merkmale des Vorhabens 43
8.2.2 Standort des Vorhabens 46
8.2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen 51
8.3 E-/A-Bilanzierung 55
8.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung 56
8.4.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken 56
8.4.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 57
8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 57
9. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 57
10. FLÄCHENBILANZ 57
11. PLANVERWIRKLICHUNG 57
11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung 57
12. KOSTENSCHÄTZUNG 58

13. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 58
13.1 Natur und Landschaft 58
13.2 Wirtschaft 58
13.3 Ortsbild 59
13.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming) 59
14. VERFAHRENSVERMERK 60

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Ausdruck sich ändernder Rahmenbedingungen für die Erfüllung der Daseinsvorsorgeaufgaben im Sinne von grundzentralen Aufgaben der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Daher sieht die Stadt Coswig (Anhalt) das Erfordernis, mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Nahversorgungsstandort Berliner Straße eine über das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten eröffnete Option planungsrechtlich vorzubereiten, auf dem Bestandsstandort des Lebensmitteldiscounters (NETTO-Markendiscount) einen Neubau zu ermöglichen. Das Planerfordernis korrespondiert mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Baugesetzbuch) insbesondere zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich um den Ersatzneubau eines bisher "kleinflächigen" Lebensmitteldiscountmarktes, verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche. Das Anliegen der Stadt Coswig (Anhalt) im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger ist es, damit planungsrechtlich die Entwicklungsrahmenbedingungen für den Lebensmitteldiscountmarkt abzusichern.

Am Standort Berliner Straße ist feststellbar in der Vergangenheit eine Situation entstanden, aus der heraus es dem NETTO-Markendiscountmarkt nicht mehr gelingt, in den bestehenden Verhältnissen eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung zu sichern, welches daraus resultiert, dass der bestehende Markt nicht mehr den Platzerfordernissen zur Präsentation des vollständigen Sortiments Rechnung tragen kann und keine Möglichkeit besteht, den zusätzlichen Flächenbedarf zu realisieren. Aus dieser Situation heraus hat der Marktbetreiber NETTO seit längerer Zeit mit der Stadt Coswig (Anhalt) nach einer geeigneten neuen Grundstücksdisposition gesucht, welche die etablierte Nahversorgungssituation auch zukünftig absichern kann. Gleichzeitig sollten zukünftig auch schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und damit die Altstadt von Coswig (Anhalt) vermieden werden.

Konkret plant der Vorhabenträger mit dem Neubau des NETTO-Marktes die bestehende Verkaufsfläche auf 1.100 m² zu erhöhen, zuzüglich eines Backwarenverkaufs im Eingangsbereich. Damit fällt der Lebensmittelmarkt zukünftig in die Kategorie "Großflächige Einzelhandelsbetriebe". Um diese Erweiterung zulässig werden zulässig werden zu lassen, bedarf es regelmäßig einer Sondergebietsfestsetzung in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Markterweiterung ist es demnach erforderlich, die sondergebietstypische Marktgröße hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Es geht der Stadt Coswig (Anhalt) darum, den Standort an der Berliner Straße als Nahversorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung

attraktiv zu halten und möglichst langfristig abzusichern. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Altstadtverträglichkeit des Marktneubaus zu, negative Auswirkungen sind auszuschließen. Die Stärkung eines integrierten Standortes ist insbesondere vor dem Hintergrund des höheren Anteils älterer Bevölkerungsgruppen für die Versorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtgebiet bedeutsam.

Im Vorfeld des hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) erstellt, welches die Auswirkungen sowohl gesamtstädtisch als auch im Hinblick auf die wohnungsnahe Versorgung im Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens darstellt und bewertet. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Ausarbeitungen legen dar, dass die Vereinbarkeit, insbesondere auch mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist.

Für die Aufstellung vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger, die NETTO-Markendiscount AG & Co. KG einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Stadt Coswig (Anhalt) gestellt. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 07.07.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das 0,70 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der historisch gewachsenen Ortslage, nördlich der Bahngleise und ist größtenteils von vorhandener Bebauung umgeben. Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an eine industrielle Brachfläche, östlich der Landstraße 123 (Berliner Straße) des ehemaligen Korksteinwerkes. Die Hohe Straße begrenzt das Plangebiet im Südosten mit überwiegend hier vorhandener Wohnbebauung. Sie wird anteilig als notwendige öffentliche Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen, auch um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren.

Das Plangebiet befindet sich mit seiner Lage am südlichen Rand des Naturparks "Fläming Sachsen-Anhalt" in der Puffer- und Entwicklungszone (Zone III) und stellt sich ohne Schutzgebietsausweisung dar.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Westen* durch das Flurstück 154, Flur 6 (Berliner Straße) Coswig;
- *im Norden* durch das Flurstück 719, Flur 6 (ehemaliges Korksteinwerk);
- *im Osten* durch das Flurstück 580, Flur 6 (Hohe Straße 3) und
- *im Süden* durch weitere Teile des Flurstücks 731, Flur 6 (Hohe Straße).

Alle vorgenannten Flurstücke der Flur 6 befinden sich auf der Gemarkung Coswig. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Coswig (Anhalt) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), seit 27.04.2019 in Kraft. Ergänzend hierzu behält der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014 seine Gültigkeit. Hierin ist die Stadt Coswig (Anhalt) als Grundzentrum festgelegt. Grundzentrum ist der jeweils 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.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, handelt es sich vorliegend um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Coswig (Anhalt) auch auf Grund der gutachterlichen Prüfung (s. u.) die Planungsziele des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1 Landesentwicklungsplan

Mit Blick auf die Einstufung der Stadt Coswig (Anhalt) als zentraler Ort mit der Kategorie eines Grundzentrums wird im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte betont. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiter zu entwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übenehmen.

Als Ziel der Raumordnung ist ferner festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Ziel 35 LEP ST 2010). Letzteres spielt für den Geltungsbereich des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine wesentliche Rolle, unter anderem in Verbindung mit dem Ziel 44 LEP ST 2010, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf eine wohnortnahe Versorgung zielt.

In der Summe ist es die Aufgabe vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums Coswig (Anhalt) zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte.

Dieser Aufgabe hat die Stadt Coswig (Anhalt) bereits in der Vergangenheit entsprochen, in dem sie im Zusammenhang mit der Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzeptes und der hierzu erstellten Auswirkungsanalyse eine informelle, gutachterlich erstellte Planungsgrundlage erarbeiten ließ und sich so einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Ortsteile verantwortungsvoll gestellt hat.

Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt demgemäß eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung, welche den vorliegenden Standort in Zuordnung zu seinem Einzugsbereich mit den hierin gelegenen Wohnnutzungen etabliert. Hiermit wird Ziel 48 LEP ST 2010 in Verbindung mit Ziel Z 26 LEP ST 2010 entsprochen – konkret, um eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen und die erforderliche Versorgungsfunktion in diesem Teil des Stadtgebietes aufrecht zu erhalten, aber auch weiter zu qualifizieren. Somit handelt es sich für die Stadt Coswig (Anhalt) vorliegend um eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Stadtgebiet, entsprechend Ziel 52 LEP ST 2010. Zusätzlich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt (Grundsatz 110 LEP ST 2010).

Für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan spielt es zudem eine wesentliche Rolle, dass die Stadt Coswig (Anhalt) eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum besitzt (G 17, LEP ST 2010). Zitat: "Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen." (Z 15 LEP ST 2010, Kap. 1.4 – Ländlicher Raum).

Spezifischer wird hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum die Stadt Coswig (Anhalt) als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigem wirtschaftlichem Entwicklungspotenzial, als sogenannter Wachstumsraum bezeichnet (G 8 LEP ST 2010). Nachfolgend wird unter anderem mit den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47, 48 und 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP ST 2010).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP ST 2010 Z 46). Großflächiger Einzelhandel muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und das Warensortiment so konzipiert werden, dass dieser der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entspricht (Kongruenzgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung dürfen nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot der Innenstadtattraktivität LEP ST 2010 Z 46).

Gemäß Z 52 LEP ST 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auch in Grundzentren, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, zulässig. Demnach dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung, wenn deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst. Damit handelt es sich vorliegend nicht etwa um eine Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Zusammenhang mit einer Standortneubegründung, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, mit einer Verkaufsflächengröße unterhalb der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit und damit um eine städtebaulich angemessene Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt).

Die Verkaufsfläche und das Warensortiment dieser Einzelhandelsbetriebe müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP ST 2010, Ziel 47). Das Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke als Haupthandelsnutzung für den großflächigen Einzelhandel dient ausschließlich der Nahversorgung.

Gemäß dem Ziel 48 LEP ST 2010 ist für die in den Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehenden Projekte eine Erschließung mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegen erforderlich. Außerdem dürfen demnach die auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. Der vorliegende Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfügt über eine bedarfsgerechte Anbindung an den ÖPNV in der Luisenstraße bzw. Berliner Straße, an das Plangebiet angrenzend und ist auch mit dem Fahrrad und über ein entsprechendes Wegenetz gut zu Fuß zu erreichen. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion für die im Umfeld

befindlichen Wohngebiete sind unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten auszuschließen. Dementsprechend ergibt sich eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 48 LEP ST 2010.

Darüber hinaus stellt das Ziel 48 des LEP ST 2010 auf weitere Bedingungen ab, wie keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches, städtebaulich integrierte Lage oder keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, welche für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel beachtlich werden. Diese raumordnerischen Erfordernisse wurden durch eine entsprechende fachgutachterliche Untersuchung, wie vor genannt, überprüft. Es konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben gemäß Ziel 48 LEP ST 2010 mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet, eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geografischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar über das Stadtgebiet von Coswig (Anhalt), aber nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausreichen. Damit werden das Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie das nächstgelegene Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg von der geplanten Verkaufsflächenerweiterung nicht tangiert.

Mit seiner Lage an der Berliner Straße als Verkehrsverbindung zwischen der Altstadt und den nördlich gelegenen Ortsteilen sowie dem hiervon ausgehend möglichen Zugang zum Bahnhof Coswig (Anhalt), überwiegend innerhalb einer vorhandenen Wohnbebauung, ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten und daher auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als nicht gefährdend einzustufen. So kann eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ergebnis der Erweiterung des Standortes auch für andere Standorte in der Stadt Coswig (Anhalt) ausgeschlossen werden, wie es fachgutachterlich in der o. g. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeführt wurde.

Durch die Planziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" wird großflächiger Einzelhandel an diesem Nahversorgungsstandort zulässig. Konkret beabsichtigt der hier bereits ansässige Lebensmitteldiscounter die Verkaufsflächengröße um ca. 300 m² auf zukünftig 1.100 m² zu erhöhen. Ziel ist es, neben einer besseren Warenpräsentation mit großzügiger Gestaltung des Verkaufsraumes, auch der allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Ferner spielen dabei auch Aspekte des demografischen Wandels (Stichwort: "alternde Gesellschaft") eine wichtige Rolle.

Ziel ist es, mit der Erhöhung der Verkaufsfläche, wie vor, für einen bestehenden Standort innerhalb des Grundzentrums die wirtschaftliche Tragfähigkeit mittelfristig zu ermöglichen. Auf diese Weise soll der Nahversorgungsstandort an der Berliner Straße mittelfristig für den östlichen Teil der Kernstadt von Coswig (Anhalt) erhalten werden. Ein Wegfall dieses Lebensmittelmarktes würde den Erhalt des bestehenden Nahversorgungsstandortes gefährden und für den östlichen

Bereich sowie die von hieraus zu erreichenden Ortsteile der Stadt - für einen nicht unerheblichen Anteil der Bewohner von Coswig (Anhalt) - ein Versorgungsdefizit in der Grundversorgung nach sich ziehen.

Resultierend aus der fachgutachterlichen Untersuchung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, wie vor, lassen sich mit der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" als zulässig festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, einschließlich des Innenstadtzentrums feststellen. Demnach zeigt sich das Vorhaben aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) auch mit dem Ziel 52 LEP ST 2010 vereinbar. Für die Entwicklung des Lebensmitteldiscountmarktes hin zu einem großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt an einem integrierten Standort, besteht aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, auch bei der gegenwärtig avisierten Verkaufsfläche von 1.100 m², nicht vorliegen werden.

Diese Auffassung vertritt die Stadt Coswig (Anhalt) auf Grund der Tatsache, dass ein NETTO-Markt nur nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führt und der Anteil innenstadtrelevanter, also zentrenrelevanter Sortimente, abzüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Nach Recherchen der Stadt Coswig (Anhalt) liegt der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit sie großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzte Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandenen oder geplanten, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche – gefährden.[1]

Dagegen ist der vorliegende NETTO-Markt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile – hier der Stadt Coswig (Anhalt) – ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Somit geht die vorliegende Erweiterung planungskonzeptionell davon aus, dass die bestehende städtebauliche Integration nicht geeignet ist, mit den Vorstellungen zu nicht integrierten Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegen, in gleicher Weise beurteilt zu werden, denn der vorliegende Marktstandort ist für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichert mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung dieses Umfeldes.

[1] vgl. dazu Kommentierung in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg u. a. BauGB und BauNVO, Rdnr. 80 zu § 11 BauNVO, s. a. BVerwG Urteil vom 03.02.1984 – 4c54.80

Folglich sieht die Stadt Coswig (Anhalt) es insbesondere als erforderlich an, dass der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Hauptaugenmerk darauf zu richten hat, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen.

Die Stärkung eines integrierten Standortes ist insbesondere vor dem Hintergrund des höheren Anteils älterer Bevölkerungsgruppen, wie vor, für die Versorgung der Bevölkerung bedeutsam. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Bevölkerung in Coswig (Anhalt) ohnehin älter ist als im Durchschnitt des Landkreises Wittenberg und des Landes Sachsen-Anhalt. Gerade im Bereich der Wohnsiedlung "Beethovenring", aber auch in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bzw. tangierenden Straßenzügen ist der Altersdurchschnitt erfahrungsgemäß auch nochmals höher. Das heißt, es ist davon auszugehen, dass gerade im bestehenden Umfeld des Marktes ein signifikant höherer Anteil weniger mobiler Bevölkerungsgruppen lebt, für den es gilt, eine gute nahversorgungsrelevante Erreichbarkeit dauerhaft abzusichern.

Geringe Wettbewerbsbeziehungen bestehen mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Dieser, in einer Entfernung von rd. 510 m zum Vorhabenstandort gelegen, zeichnet sich durch eine Vielzahl kleinflächiger Geschäfte aus, die sich mit Dienstleistungsbetrieben oder Friseuren und Gastronomiebetrieben ergänzen. Die in Teilen noch vorhandene historische Gebäudestruktur und die verkehrsberuhigten Bereiche werten den Standort zusätzlich auf, so dass die Innenstadt Treffpunkt für die Coswiger Bevölkerung ist und in kleingliedriger Funktionsteilung wesentliche grundzentrale Funktionen aufweist.

Durch die zentrale Lage innerhalb von Coswig (Anhalt) bestehen Wettbewerbsverflechtungen mit zwei weiteren Standorten mit Lebensmittelmärkten. Innerhalb des 500 m Radius', als zu-Fuß-Distanz um den NETTO, befinden sich ein EDEKA-Supermarkt und der Einzugsbereich eines NP-Lebensmitteldiscounters. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bestehen jedoch nur geringe Wettbewerbsbeziehungen. Insofern bildet der NETTO-Markt faktisch die alleinige discountmarktbezogene Versorgungslage für das östliche Stadtgebiet sowohl innerhalb des 500 m Radius' als auch für die weiter (bis zu 700 m Entfernung) östlich im Stadtgebiet lebende Bevölkerung. Weitere Lebensmittelmärkte in Coswig (Anhalt) (NORMA, Getränke-NETTO), welche Nahversorgungsfunktionen übernehmen, liegen außerhalb dieser Erreichbarkeit.

Zwar lässt sich grundsätzlich kein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsfläche für den Lebensmittelbereich in der Stadt Coswig (Anhalt) ableiten. Jedoch zielen die baulichen Erweiterungsinvestitionen nicht auf eine Ausweitung der Sortimente. Für die vorliegende Betriebserweiterung stehen vor allem Aspekte der Präsentation, der optimierten Logistik und der Barrierefreiheit im Vordergrund, um zeitgemäßen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt erfüllen zu können. Zudem erfordern (neue) Regelungen, bspw. zum Pfandsystem oder zur Verpackungsrücknahme zusätzlichen Flächenbedarf.

Nach alledem ist die Stadt Coswig (Anhalt) der Überzeugung, dass mit der geplanten Erweiterung des Marktstandortes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden.

Es bestehen keine weiteren Festlegungen des LEP ST 2010 mit Wirkung auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße".

3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).[2] Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg besitzt die Planungsinhalte Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W 2018 im April 2019 ersetzt dieser gemeinsam mit dem vorstehend genannten Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Als Ziel der Raumordnung befindet sich der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Randbereich der Hauptverkehrsstraßen B 107 und direkt angrenzend an die Landesstraße 123. Die Schienenverbindung für den Fernverkehr (Eisenbahnstrecke Lutherstadt Wittenberg – Roßlau) verläuft südlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Widersprüche resultieren hieraus keine.

Darüber hinaus bestehen für den Geltungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld, entsprechend den Raumordnungsplänen keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Durch die Stadt Coswig (Anhalt) wird daher festgestellt, dass die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit dem Ziel der Großflächigkeit, welche Gegenstand des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Bezug auf die adäquaten Festsetzungen ist, nicht als beeinträchtigend für die Belange von raumordnerischen und freiräumlichen Festlegungen erkannt werden kann.

Zusammenfassend können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" erkannt werden.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind darüber hinaus keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach SEVESO-III-Richtlinie der Stadt Coswig (Anhalt) bekannt.

[2] Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

3.3 Flächennutzungsplan Coswig (Anhalt)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie unter Kapitel 3 ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem Entwicklungsgrundsatz der dauerhaften Sicherung eines Nahversorgungsstandortes in integrierter städtebaulicher Lage. Für die Stadt Coswig (Anhalt) existiert bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich in Bearbeitung (Entwurf). Im Vorentwurf ist der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, im Hinblick auf die Planungsziele des bis dato in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", als Gemischte Baufläche dargestellt. Somit könnte die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht vollständig zur Anwendung kommen.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Betrachtung über das Einzelhandelskonzept wurde der Bebauungsplanstandort für den großflächigen Einzelhandel nahversorgungsrelevanter Sortimente ohne schädliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche deklariert. Der hiesige Vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diese Nutzungsoptionen auf. Der Ergänzungsflächennutzungsplan Coswig (Anhalt) wird im Rahmen seiner Entwurfsbearbeitung diesen Sachverhalt durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung im Hinblick auf die avisierte Handelsnutzung aufgreifen.

Auch wenn die Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (siehe auch § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Er bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Somit steht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Er drückt durch die Ausweisung eines Sondergebietes den planerischen Willen der Stadt Coswig (Anhalt) einvernehmlich mit den Zielen der Raumordnung aus. Er steht keinesfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen und berücksichtigt in ausreichender Weise die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie entsprechende Fachgesetze.

Auf die Flächennutzungsplanaufstellung, welche mittlerweile einige Jahre andauert, kann unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und damit versorgungsstruktureller Belange auf keinen Fall verzichtet werden, da die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen wichtigen Beitrag zur Standortsicherung in punkto Nahversorgung für das östliche Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) darstellt (u. a. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Die Erweiterung des Marktstandortes, in Verbindung mit der Sicherung der Arbeitsplätze im in Rede stehenden Bereich, liegt im öffentlichen Interesse.

3.4 Sonstige Planungen

3.4.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept

Das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) der Stadt Coswig (Anhalt) wurde 2018 als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen.

Es stellt für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coswig (Anhalt) eine wesentliche Grundlage dar. Das IGEK hat sich bislang als informelles und strategisches Instrument für die Stadtentwicklung von Coswig (Anhalt) bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung. Wichtige Analyseergebnisse, Zusammenhänge und Strategien, welche die planerische Zielstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" betreffen, insbesondere hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Wohnraumentwicklungsstrategien, stellen eine wichtige Grundlage für die Absicherung der Nahversorgung in Coswig (Anhalt) dar. Widersprüche zeigen sich für die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht.

3.4.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Stadtentwicklungskonzept, Stand Fortschreibung Mai 2011, welches als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde. Bereits in diesem Konzept wurde deutlich, dass für den Kernstadtbereich Verbindungen auf kurzen Wegen gewünscht werden und bauliche Verdichtungen sowie Erhaltungsinvestitionen in der Kernstadt zur Aufwertung derselben beitragen würden.

Dieser inhaltliche Ansatz wird auch durch das IGEK aufgegriffen. Somit gibt es ebenfalls keine Widersprüche mit der informellen Planungsgrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt).

3.4.3 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt)

Die Auswirkungen eines vergrößerten Nahversorgungsstandortes im Bereich der Berliner Straße auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Coswig (Anhalt) und die angrenzenden zentralen Orte höherer Stufe Lutherstadt Wittenberg und Stadt Dessau-Roßlau wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Coswig (Anhalt), welches der Stadtrat im Mai 2019 einstimmig bestätigt hat, geprüft und als unerheblich festgestellt. Ferner wurde untersucht,

ob und in welchem Umfang Umsatzverteilungen durch u. a. das vorliegende Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell städtebaulich oder raumordnerische Effekte resultieren könnten. Die Ergebnisse hat sich die Stadt Coswig (Anhalt) als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu eigen gemacht.

Die Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes stellt für die Stadt Coswig (Anhalt) eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse im Hinblick auf die Standortentwicklung für die parallel in Bearbeitung befindliche Entwurfsfassung des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt) sowie für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" dar. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

3.4.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk"

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" wird herausgelöst aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk". Dieses Verfahren wurde mit Beschluss-Nr. Cos-BV-242/2006 vom 06.07.2006 eingeleitet und bis zur Abwägung geführt (Beschluss Cos-BV-500/2009 vom 28.05.2009). Die Grundstücke Berliner Straße 2, 4 und 6 sollten entsprechend des letzten Planstandes als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ein Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst, die Planung auch nicht weiterverfolgt.

Da das derzeitige Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich hinsichtlich des Grundstücks Berliner Straße 2 besteht und die seinerzeit angedachte Mischgebietsfestsetzung für den großflächigen Ersatzneubau des vorhandenen Nahversorgers planungsrechtlich nicht zulässig ist, wäre die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk" im Hinblick auf die vorliegende städtebauliche Zielstellung nicht zielführend.

Mit Konkretisierung der Ziele für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" wird das nicht weitergeführte Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 durch Aufhebung der verfahrensleitenden Beschlüsse durch den Stadtrat Coswig (Anhalt) voraussichtlich eingestellt werden.

3.5 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Wie im Kapitel 3.3 bereits ausgeführt, befindet sich der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. In diesem Zusammenhang

werden auch die Flächendarstellungen zu denen im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan harmonisiert.

Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, auf Grund der Absicht der Stadt Coswig (Anhalt), die Ergebnisse eines gesamtstädtischen Wohnraumentwicklungskonzeptes, welches in Kürze erarbeitet werden soll, einfließen zu lassen, noch nicht gegeben sein wird (siehe auch § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) greift, wie vorgenannt, die Inhalte des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auf.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Änderung von Gemischten Bauflächen in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Handel" zur Entwurfsfassung.

Nach der fortlaufenden, gefestigten Rechtsprechung ist die Frage der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche ab 800 m² oder geringfügig darüber anzunehmen. Ausweislich dieser Rechtsprechung ist die Erweiterung des bestehenden NETTO-Marktes allein auf Grund der Verkaufsflächengröße, welche gegenwärtig bei ca. 650 m² liegen soll, nicht mehr mit einem Laden im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vereinbar. Resultierend ergibt sich für den vorliegenden Planfall eine sondergebietstypische Größenordnung des Vorhabens, bei welchem zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und hier insbesondere als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die (Brutto-)Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet. Da die geplante Betriebserweiterung des NETTO-Marktes eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.800 m² aufweisen soll, ist die vor zitierte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Grundlage für das Planungserfordernis vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzusehen. Die Frage, ob durch die Erweiterung des NETTO-Marktes tatsächlich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu erwarten sind und, sofern dies der Fall ist, in welcher Form ihnen planerisch begegnet werden kann, ist Aufgabe der Konfliktbewältigung vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die eingangs zu dieser Begründung aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher, wie bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird, zurückzustellen. Eine weitere zeitliche Verschiebung würde ggf. zu einem beschleunigten Niedergang des Nahversorgungsstandortes beitragen und eine nicht gewollte, ungeordnete städtebauliche Entwicklung am Standort begünstigen.

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

Im Sinne des Anpassungsgebotes der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Coswig (Anhalt) präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Weiterentwicklung eines bereits der Handelsnutzung unterliegenden Nahversorgungsstandortes in integrierter Lage. So ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse und Grundstücksentwicklung

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich, mit Ausnahme der Teile des Flurstücks 731, Flur 6, Gemarkung Coswig, in Privateigentum.

Die Vorhabenträgerin, die Firma NETTO-Markendiscount AG & Co. KG betreibt hier einen Einkaufsmarkt zur Nahversorgung. Im Rahmen eines Antrages auf Bauvorbescheid wurde zunächst die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geprüft und von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde versagt. Daraufhin wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2

BauGB an die Stadt Coswig (Anhalt) gerichtet, welchem der Stadtrat mit Beschluss am 07.07.2020 stattgegeben hat.

Den Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen städtebaulichen Planung wird die Stadt Coswig (Anhalt) mit der Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss schließen. Das beabsichtigte Bauvorhaben, einschließlich der es flankierenden Erschließungsmaßnahmen, leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenstadtstärkung und Sicherung der Nahversorgung im östlichen Teil des Stadtgebietes von Coswig (Anhalt).

4.2 Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Gebäude des bestehenden NETTO-Discountmarktes wurde im Jahr 2003 errichtet und firmierte ursprünglich als KONDI-Markt. Der gegenwärtige Bauzustand erfordert eine Sanierung. Da das Gebäude in seiner Struktur aber auch den Anforderungen an einen zeitgemäßen Nahversorgungsmarkt nicht mehr entspricht, ist ein Ersatzneubau vorgesehen. Die aktuellen Vorstellungen der baulichen Ausgestaltung des Vorhabens werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Erst im Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss vom Stadtrat zu beschließen und vom Bürgermeister zu unterzeichnen ist, wird die konkrete architektonisch-bauliche Ausgestaltung des Vorhabens dann verbindlich festgelegt.

Geprägt wird der Plangeltungsbereich derzeitig durch den NETTO-Lebensmitteldiscountmarkt mit rd. 650 m² Verkaufsfläche, zuzüglich eines Bäckers mit 14 m² Verkaufsfläche. Dieser ist als Vertreter des Betriebstyps "Lebensmitteldiscounter" einzuordnen, welcher ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel des kurzfristigen Bedarfs orientiertes Lebensmittel- und Non-Food[3]-Angebot führt. Hinzu tritt ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot von Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Bücher, Presseartikel usw..

Die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt, ausgehend von der Hohen Straße mit entsprechendem Wendevorgang der Lieferfahrzeuge auf dem Bereich des Kundenparkplatzes. Diese Form der Anlieferung soll etwas modifiziert, auch nach der Erweiterung des Lebensmittelmarktes beibehalten werden. Hierzu setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die entsprechenden räumlichen Verhältnisse fest. Aus den gegenwärtig rd. 81 Stellplätzen sollen nach Realisierung des Erweiterungsvorhabens am Nahversorgungsstandort 71 PKW-Stellplätze für Kunden werden. Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr besteht gegenwärtig nicht und ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

Auf ungenutzten Teilen des vorliegenden Plangeltungsbereiches, insbesondere im Bereich des Flurstücks 716 kommt es gegenwärtig zuweilen zu illegalen Ab-

[3] Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

lagerung von Müll und Unrat. In der Gesamtheit kann man im Übergang zwischen Berliner Straße und der Wohnbebauung in der Hohen Straße, außerhalb der bebauten Ecksituation, von einer städtebaulichen Fehlstelle im Innenstadtbereich von Coswig (Anhalt) sprechen, welche mit vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine "Reparatur", eine Aufwertung erfahren soll.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind auf Grund der überwiegend in Nutzung befindlichen, darüber hinaus aber devastierten Situation der Vergangenheit, als anthropogen überprägt zu bezeichnen und nur sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig. Das Plangebiet kann insgesamt in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversibel verändert beschrieben werden. Die vorhandenen Biotoptypen sind als Siedlungsbiotope anzusprechen.

In der Gesamtsicht handelt es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um eine für die Marke NETTO typische Verkaufsniederlassung, deren Kernsortiment zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen ist. Der Nahversorgungsstandort dient damit überwiegend der Grundversorgung im Sinne der landesplanerischen Definition.

4.3 Natur und Landschaft/Umweltbelange

Im Plangebiet sind, wie vorstehend bereits ausgeführt, alle Umweltschutzgüter sowie Schutzgüter des Naturhaushaltes anthropogen überprägt bis irreversibel verändert und entsprechend in der Leistungs- und Funktionsfähigkeit als eingeschränkt zu bezeichnen. Das Plangebiet ist dem verdichteten Siedlungsbereich zuzuordnen und ist durch die Lage an der Berliner Straße und der Hohen Straße geprägt.

Auch im Umfeld dominieren naturferne, flächenintensive und bodenbeanspruchende Nutzungen. Nennenswerte, verbindende Biotopstrukturen zur umgebenden Landschaft sind nicht vorhanden. Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen. Es liegen keine Hinweise auf potenzielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor, so dass auf eine intensivere Untersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls erkennbar nicht betroffen sind besonders geschützte Biotope.

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

Für das Vorhaben, in Verbindung mit der angestrebten Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, ist gemäß § 7 UVPG die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG durchzuführen. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines separaten Verfahrens zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ist im hiesigen Fall für die Bauleitplanung nicht gegeben. Die Umweltprüfung kann gemäß § 50 UVPG abschließend nach den Vorschriften des BauGB erfolgen, nähere Ausführungen dazu enthält der Umweltbericht.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig direkt über die Straßenzüge Berliner Straße und Hohe Straße. Diese Erschließungssituation des Nahversorgungsstandortes soll beibehalten werden.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Beidseitig der Berliner Straße befinden sich Fußwege. Im Bereich der Hohen Straße ist gegenwärtig nur für den östlichen Teilbereich ein Fußwegverlauf im Plangebiet vorhanden. Separate Radwege gibt es nicht, die Erreichbarkeit kann dennoch gewährleistet werden.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen im Vorfeld des Lebensmitteldiscountmarktes auf dem betriebseigenen Grundstück. Des Weiteren sind Parkmöglichkeiten entlang der Hohen Straße im öffentlichen Verkehrsraum gegeben.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Luisenstraße (B 107) wird von Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Eine Haltestelle befindet sich hier in rd. 300 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Darüber hinaus befindet sich in etwa gleicher Entfernung der Bus- und Bahnhaltepunkt - ÖPNV-Schnittstelle im Vorbereich des Bahnhofes Coswig (Anhalt). Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mittels ÖPNV ist damit als ortsüblich zu bewerten.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt zentral über einen Anschluss an die Abwasserleitung im Bereich der Hohen Straße. In diesen Kanal wird gegenwärtig auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser entwässert.

4.5.2 Trink- und Brauchwasser

Trinkwasserleitungen verlaufen im Bereich von Berliner Straße und Hohe Straße. Eine Hausanschlussleitung zweigt hiervon für den Nahversorgungsstandort ab. Hieran kann im Rahmen der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes auch zukünftig angeschlossen werden.

4.5.3 Löschwasser

Anlagen zur Löschwasserversorgung als Grund- und Objektschutz sind angrenzend an das Plangebiet im Bereich von Berliner Straße und Hohe Straße in Form von Hydranten vorhanden. Die Notwendigkeit einer Erweiterung der Anlagen zur Löschwasserversorgung ist gegenwärtig nicht erkennbar, dies ist aber für Erweiterungsbauten im Rahmen des Vollzuges in Abhängigkeit des konkreten Vorhabens erneut zu prüfen.

4.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den Straßenzügen von Berliner Straße und Hohe Straße. Von hier aus kann das Plangebiet auch fernerhin erschlossen werden.

4.5.5 Erdgasversorgung

Im Bereich der Hohen Straße befindet sich ebenfalls eine Erdgasversorgungsleitung, welche auch für den Bedarf im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes ausreichend dimensioniert ist.

4.5.6 Fernwärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung liegt gegenwärtig am Nahversorgungsstandort nicht an und wir auch zukünftig nicht angestrebt.

4.5.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich ebenfalls in Bahnhofstraße und Hohe Straße. Davon ausgehend ist der Einzelhandelsbetrieb des Nahversorgungsstandortes über eine Hausanschlussleitung telekommunikationsseitig versorgt.

4.5.8 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet, ist der Nahversorgungsstandort medientechnisch voll erschlossen. Um die angestrebten Entwicklungen im Rahmen der Festsetzungen vorliegender Bauleitplanung realisieren zu können, wird überwiegend keine Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Die konkreten Anschlussrahmenbedingungen werden bei Bedarf im Zuge entsprechender Antragstellungen festgelegt.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Strategie zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt). Konkret beabsichtigt der an diesem Standort bereits ansässige Lebensmitteldiscountmarkt die Verkaufsflächengröße auf 1.100 m² zu erhöhen. [4]

Die Erhöhung der Verkaufsfläche, wie vor, ist für den bestehenden Lebensmittelmarkt innerhalb des Grundzentrums Coswig (Anhalt) erforderlich, um eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit des Nahversorgungsstandortes Berliner Straße zu ermöglichen. Die geplante Erweiterungsfläche zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebots des Lebensmittelmarktes ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme des Lebensmittelmarktes die Voraussetzungen für eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Die Erweiterung soll der langfristigen Sicherung des Nahversorgungsstandortes an der Berliner Straße für den östlichen Teil der Kernstadt von Coswig (Anhalt) dienen. Ein Wegfall dieses Lebensmittelmarktes würde für den (anteiligen) Einzugsbereich eine Versorgungslücke in der Grund-/Nahversorgung nach sich ziehen.

Der hieraus resultierende Festsetzungsumfang des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" soll eine verlässliche Entwicklungsoption für den bestehenden Lebensmittelmarkt darstellen und die bislang bestehenden Entwicklungseinschränkungen nehmen, um zukünftig den Nahversorgungsstandort sichern zu können.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Zielen wird die Bestandserhaltung anteiliger Grünstrukturen im Plangebiet soweit wie möglich gewährleistet. Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Überprüfung der bestehenden Grünbereiche auf ihren dauerhaften Bestand, im Kontext mit der angestrebten Gesamtnutzungsverteilung im Plangebiet,

[4] Vor dem Hintergrund einer dynamischen Angebotsentwicklung mit neuen Herausforderungen an die Flächenkonzepte ist zudem über das Einzelhandelskonzept der Stadt Coswig (Anhalt) optional eine perspektivische Erweiterung bis zu einer Verkaufsflächengröße von 1.200 m² fachgutachterlich geprüft worden.

- Aufwertung der zu erhaltenden Grünbereiche durch Verwendung standortgerechter Pflanzensortimente und Laubgehölze,
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen.

5.3 Verkehrskonzept

Der Nahversorgungsstandort mit dem Lebensmitteldiscountmarkt an der Berliner Straße soll auch zukünftig mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad, aber auch weiterhin mit dem motorisierten Individualverkehr funktionstüchtig erreichbar sein. Hierzu zählt der Erhalt der Anbindung an den Linienbusverkehr. Für den motorisierten Individualverkehr stehen die Zufahrten von Berliner Straße und Hohe Straße weiterhin zur Verfügung.

Nachfolgende Zielvorgaben zur verkehrlichen Erschließung sind zu benennen:

- generelle Beibehaltung der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes,
- Beibehaltung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches,
- Flexibilität in der Neuanordnung von Anlagen des ruhenden Verkehrs auf zukünftigen Betriebsgrundstücken, entsprechend des tatsächlichen Bedarfs, auf Basis zukünftig zu erteilender Nutzungsgenehmigungen.

5.4 Planungsalternativen

Der Lebensmitteldiscountmarkt versorgt vorrangig Teile des östlichen und nordöstlichen Stadtgebietes von Coswig (Anhalt). Der Standort des Marktes ermöglicht es, insbesondere auch den älteren Bewohnern in der Umgebung, diesen zu Fuß zu erreichen. Zusätzlich ist die Lage an der Berliner Straße/Luisenstraße, nah zum Bahnhof Coswig (Anhalt), auch für Berufspendler eine attraktive Einkaufsmöglichkeit.

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungsinvestition würde den Betriebsstandort perspektivisch gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Darunter würde auch die Akzeptanz des Nahversorgungsstandortes Berliner Straße erheblich leiden. Dies liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) und ist damit durch die Stadt nicht gewollt. Eine Schließung des Marktes nordöstlich der Altstadt von Coswig (Anhalt) ist keine Alternative zu seinem Fortbestand, da hierdurch Teile des östlichen und nordöstlichen Stadtgebietes ohne Lebensmitteldiscountmarkt im zu Fuß erreichbaren Umfeld, auskommen müssten, was wiederum für die Bewohner des Einzugsgebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Nahversorgung bedeuten würde. Im weiteren Umfeld, etwa 750 m Fußwegentfernung nordwestlich, befindet sich ein Vollsortimentverbrauchermarkt, so dass sich der

vorliegende Discountmarktstandort mit hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, insbesondere für das zuvor genannte Wohnumfeld im östlichen Stadtbereich von Coswig (Anhalt) darstellt.

Da sich laut Einzelhandelskonzept im Einzugsgebiet des bestehenden Marktes eine Umsatzverteilung dahingehend auswirken wird, dass die Gefahr von Betriebsschließungen ausgeschlossen werden kann, wird es auch in anderen Stadtbereichen von Coswig (Anhalt) nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kommen. Auch unter diesem Gesichtspunkt besteht für die Stadt Coswig (Anhalt) kein Grund, grundsätzlich über den Entfall des Discountmarktstandortes am Nahversorgungsstandort Berliner Straße als Option zur Reduzierung schädlicher Nahversorgungsstrukturen zu befinden.

Ausbleibende Investitionen würden den Betriebsstandort aber perspektivisch gefährden und die notwendige Marktanpassung, wie über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Darunter würde auch die Akzeptanz des Nahversorgungsstandortes Berliner Straße erheblich leiden, eine Schließung des Lebensmittelmarktes ist für die Stadt Coswig (Anhalt) aus nahversorgungsstrategischen Gründen zu vermeiden, um keine Versorgungslücke entstehen zu lassen.

Damit stellt sich mit Blick auf die Erhaltung des Nahversorgungsstandortes eine Planungsalternative für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in Verbindung mit der gewollten städtebaulichen Zielstellung nicht.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die in dieser Begründung dargelegte städtebauliche Zielstellung in Form einer boden- und bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung des Standortes vorgegeben werden, um dessen zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Hierfür ist im Vorhaben- und Erschließungsplan die projektkonkrete Standortentwicklung ablesbar. Über die hier ersichtliche Zusammenstellung aus den vorhabenbezogenen Entwurfsunterlagen wird ersichtlich, wie in funktionaler Aufteilung die Bebauung des bestehenden Einzelhandelsstandortes qualifiziert werden soll.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße", in welchem die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Handel" erfolgt. Weitere Handelsnutzungen im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) sollen hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungsfunktionen ohne signifikante Beeinträchtigung bestehen bleiben.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Die NETTO-Markendiscount AG Co. KG beabsichtigt einen Ersatzneubau für den an der Berliner Straße ansässigen NETTO-Markendiscountmarkt. Der Markt, welcher in etwa an gleicher Stelle neu errichtet werden soll, ist mit einer beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.100 m², zuzüglich etwa 85 m² für einen Backshop mit Café im Vorkassenbereich, ausgelegt. Des Weiteren sollen den Mitarbeitern und Kunden zukünftig 71 Stellplätze zur Verfügung stehen. Ergänzt wird der Verkaufsflächenumfang durch Nebenflächen, einem Leergutlager- und Anlieferbereich, anteilig gebäudeintegriert. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Mit diesem Vorhaben wird die NETTO-Markendiscount AG & Co. KG eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und des Eingangsbereiches sowie eine optimierte Warenpräsentation mit entsprechender Kundenfreundlichkeit erreichen. Im Discountmarkt werden im Mittel ca. 10.000 Artikel offeriert werden. Das Schwergewicht der Waren bewegt sich im kurzfristigen Bedarfssegment. Bei der vorliegenden Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes werden wechselnde Randsortimente sowie sogenannte Aktionsware, also Artikel, die nicht kontinuierlich geführt werden, eine untergeordnete Rolle spielen. Das Kernsortiment des Lebensmitteldiscountmarktes wird das Warenangebot des täglichen Bedarfs, auch als nachversorgungsrelevantes Sortiment bezeichnet, enthalten.

Damit dient das Vorhaben der Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Coswig (Anhalt). Insofern entsteht mit der Umsetzung vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge im Coswiger Stadtgebiet.

Im Einzelnen ist geplant, den Eingangsbereich, einschließlich Backwarenverkauf in zeitgemäßer Architektur neu zu gestalten. In diesem, dem eigentlichen Verkaufsraum des Lebensmitteldiscounters vorgelagerten Bereich, befindet sich ein den Kundenstrom verteilender Windfang mit Zugang zum Pfandautomaten. Um die unterschiedlichen Öffnungszeiten von Backwarenverkauf und Lebensmitteldiscountmarkt zu gewährleisten, befindet sich im Windfang zusätzlich ein Rolltor, welches bspw. zur Sonntagsöffnungszeit des Backwarenverkaufs dann für den NETTO-Discountmarkt geschlossen bleibt. Der Backwarenverkauf verfügt darüber hinaus über eine eigene, unabhängige Erschließung, so dass bei getrennten Öffnungszeiten der beiden Nutzungen im Objekt die Zugänglichkeit ungehindert erfolgen kann. Der Backwarenverkauf/Cafébetrieb bietet künftig eine größere Anzahl an Sitzmöglichkeiten, was die Attraktivität erhöhen dürfte. Darüber hinaus wird ein behindertengerechtes Kunden-WC Bestandteil des Vorhabens.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes wird auf einer Stahlbetonbodenplatte mit umlaufenden Streifenfundamenten gegründet und als Massivbau mit Außenwänden in Porenbeton errichtet. Der Eingang und die anteilige Glasfassade sind als Pfosten-Riegel-Konstruktion ausgebildet, so dass Tageslicht

in diesen Bereich gelangen kann. Die Dachkonstruktion ist als Pultdach mit 1,5 % Neigung über unterspannten Leimholzbindern in sichtbarer Konstruktion ausgeführt. Die Farbgebung der in den öffentlichen Raum wirkenden Fassade ist auf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ersichtlich.

Die Wärmeversorgung des Marktes erfolgt über eine Brennwertgasheizung. Die Kältetechnik wird heizungsunterstützend eingebunden. Die Gewinnung von erneuerbaren Energien über Fotovoltaik bzw. Solaranlagen wird optional vorgesehen, eine Errichtung im Zusammenhang mit dem Neubau ist jedoch für die Funktionsfähigkeit des Marktes nicht obligatorisch.

Im Bereich der Außenanlagen werden Zuwegungen und Fahrgassen mit Asphaltoberflächen hergestellt, die Stellplätze in Betonpflaster ausgebildet, die Beleuchtung des Stellplatzbereiches erfolgt mittels Lichtmasten und LED-Leuchtmitteln. Das Regenwasser wird auf dem Vorhabengrundstück versickert.

Das Einzugsgebiet des avisierten Lebensmitteldiscountmarktes in Form einer NETTO-Markendiscountfiliale umfasst das gesamte östliche Stadtgebiet von Coswig (Anhalt).

Hinweis:

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

6.2 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Handel")

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ausgehend vom Vorhaben- und Erschließungsplan die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit entsprechenden Regelungstatbeständen, insbesondere hinsichtlich des Handels mit bestimmten Sortimenten auf der Grundlage des § 9 BauGB[5] fest. In diesem Sinne wird im Sonstigen Sondergebiet die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO in der Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes festgesetzt. Basierend auf den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Coswig (Anhalt) wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt. Hierzu gehört im Kern die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m².

[5] vgl. § 12 Abs. 3a BauGB

Moderne Lebensmittelmärkte in integrierten Nahversorgungslagen sind von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und somit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Die städtebauliche Integration dieser Märkte ist das genaue Gegenteil zu der Vorstellung nicht integrierter Vorhaben, die der BauNVO in § 11 Abs. 3 zu Grunde liegt. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte, wie der bestehende Discountmarkt im Plangebiet, sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Auch insofern stehen sie im Gegensatz zu der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegenden Vorstellung von der problematischen Versorgungsleistung städtebaulich nicht integrierter Einzelhandelsgroßprojekte.

Die Verträglichkeit der geplanten Marktentwicklung am Standort wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes fachgutachterlich nachgewiesen. Resultierend ordnet der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan sortimentsspezifische Festsetzungen dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zu und qualifiziert die Festsetzungsgegenstände entsprechend der Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 3 benannt. Der Sortimentsproporz zugunsten der Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und deren Anteile hinsichtlich der Warensortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und Drogerieartikel an der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche der Nahversorgungslage zielt darauf ab, dass neben der Nahversorgungsfunktion keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente, welche zu einer Gefährdung des kleinteiligen Handels in Coswig (Anhalt) führen könnten, als Haupthandelsnutzung zugelassen werden.

In Ergänzung zu den vorweg genannten jeweiligen Haupthandelssortimenten regelt der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit der Randsortimente. Demnach ist zum Schutz von Handelsstandorten außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächengröße bis max. 100 m² zulässig. Bis zu dieser Größe der Verkaufsflächen entspricht es der Einschätzung der Stadt Coswig (Anhalt), dass keine schädlichen Auswirkungen auf weitere Nahversorgungslagen erfolgen werden.

Entsprechend der über das Einzelhandelskonzept vorliegenden Sortimentsliste regelt die Stadt Coswig (Anhalt) die am Nahversorgungsstandort zulässigen zentrenrelevanten Sortimente. Zur besseren Orientierung erfolgt der nachfolgende Abdruck:

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente
• Augenoptik • Bekleidung (ohne Sportbekleidung) • Bettwaren • Briefmarken und Münzen • Bücher • Campingartikel (ohne Campingmöbel) • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Zubehör • Glas/Porzellan/Keramik • Haus-/Bett-/Tischwäsche • Hausrat/Haushaltswaren • Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht/Sonnenschutz) • Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) • Künstler- und Bastelbedarf • Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) • Musikinstrumente und Musikalien • Neue Medien/Unterhaltungselektronik • Parfümerieartikel und Kosmetika • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren • Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) • Uhren/Schmuck • Waffen/Jagdbedarf/Angeln • Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	• (Schnitt-)Blumen • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) • Papier/Büroartikel/Schreibwaren • Pharmazeutische Artikel (Apotheke) • Zeitungen/Zeitschriften • Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Quelle: "Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt)", Stand: 05/2019

6.3 Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Handel")

Festzusetzende Mindestverkaufsflächengrößen sind nicht erforderlich, da es sich um die Überplanung einer Bestandsnutzung handelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet ist im Hinblick auf die gewünschten baulichen Erweiterungen, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, ausreichend bemessen. Sie wird demnach, in Verbindung mit der bestehenden Grundstücksgröße, als Höchstmaß festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO darf damit aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs.

2 BauNVO nicht überschritten werden. Gleiches gilt für die Überschreitungsmöglichkeit, welche § 19 Abs. 4 BauNVO für die hier aufgeführten Nutzungen optional bereithält.

Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades durch die Vornutzung im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks, kann die Stadt Coswig (Anhalt) in Bezug auf die Entwicklung und damit Sicherung des Nahversorgungsstandortes keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erkennen, wenn die Festlegung des Höchstmaßes, wie vor, Beachtung findet. Die Festsetzung dient im vorliegenden Fall dem Bodenschutz.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen vorliegender Vorhabenbezogener Bebauungsplanung sowohl zukünftig über das öffentliche Netz als auch auf dem Betriebsgrundstück erfolgen. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit einer geringen Erhöhung, wird die Menge an Niederschlagswasser, die eingeleitet wird, im Ergebnis des Vollzuges vorliegender Planung sich nicht erhöhen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastruktursysteme braucht somit im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erhöht werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit, in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen, erfolgt unter Beachtung der bestehenden baulichen Situation, auch im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarschaften, aus städtebaulichen Gründen. So soll sich das städtebauliche Profil im in Rede stehenden Bereich nicht unmaßstäblich verändern und die am Standort etablierte Handelsnutzung keine städtebauliche Dominanz (in der Höhenentwicklung) in diesem Bereich von Coswig (Anhalt) erlangen. Die zulässige Höhe wird über den höchsten Punkt baulicher Anlagen definiert. Darüber hinaus gehend ist für die Errichtung von technischen Nebenanlagen und Aggregaten eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 2,00 m zusätzlich möglich.

Hinweis:

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

6.4 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Handel")

Die im Sonstigen Sondergebiet festgesetzte, abweichende Bauweise ermöglicht Baukörperlängen über 50 m. Damit wird die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen geregelt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge werden, wie vorliegend durch die avisierte Erweiterungsbebauung erwartet, festgesetzt.

Angelehnt an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes[6] und die dementsprechend hergestellte Gliederung des Baugrundstückes werden unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung Baugrenzen festgesetzt. Die durch Baugrenzen geregelte Baufeldbegrenzung bringt aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) keine beeinträchtigenden Tatbestände, wie bspw. mangelnde Besonnung der angrenzenden Nutzungen etc., hervor.

Die über die eigentliche Marktentwicklung hinausgehende Fläche des Baufeldes stellt aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt), in Verbindung mit dem gewählten Verlauf der Baugrenzen, in Bezug zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, ausreichend Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen bspw. durch Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und/oder -versickerung oder sonstiger technischen Nebenanlagen dar.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird projektbezogen, unter Beachtung des Grundstückszuschnittes und der gewünschten Nutzungsverhältnisse eine Option der weiteren Grundstücksnutzung aufgezeigt. Unter Bezugnahme auf die gegenwärtige Grundstücksaufteilung zwischen dem eigentlichen Marktstandort und den Stellplatzflächen, wird auch der Stellplatzbereich im vorliegenden Bebauungsplangebiet der Berliner sowie der Hohen Straße zugewandt, in das Baufeld integriert. Damit wird die Grundstücksaufteilung in Bezug auf die Lage von Baukörper und Stellplätzen für diese, in die Kreuzungssituation von Berliner Straße, Hohe Straße und Luisenstraße wirkende städtebauliche Situation auch fernerhin so gewollt. Dies schließt Baumpflanzungen oder das Pflanzen von Solitärsträuchern in diesem Bereich nicht aus.

6.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab klarzustellen, dass im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen lagebezogen die Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind. Separate Festsetzungen von Flächen für Stellplätze zeichnerischer Art erfolgen nicht. Hierzu wird auf die projektkonkrete Anlage von Stellplatzflächen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes als rechtlich verbindliche Vorgabe verwiesen.

[6] Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", Planungsstand Entwurf

Hinweis:

In Bezug auf die Anlage zukünftiger Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet, wird auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005 (EAR 05) verwiesen.

Nebenanlagen als Anlagen für erneuerbare Energien nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Fotovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen, mit Ausnahme des Flurstücks 716, Flur 6, Gemarkung Coswig, im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung. Hierdurch soll der städtebaulich gewünschten Anordnung derartiger Anlagen entsprochen und mit Ausnahme der genannten Flächen oberhalb des Straßenverlaufs der Hohe Straße gelegen, ein Errichten auf Grundstücksflächen bzw. hierfür städtebaulich nicht gewünschten Bereichen ausgeschlossen werden (topografische Situation in Verbindung mit Einsehbarkeit).

Diese grundsätzliche Haltung der Stadt Coswig (Anhalt) gilt auch für die Errichtung von Windkraftanlagen, welche sich auf Grund der exponierten stadträumlichen Situation vorliegend als unzulässig erweisen.

Für die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) 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 DenkmSchG LSA geregelt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626), eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG 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 mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dies bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis, welche die untere Wasserbehörde erteilt. Die Antragsunterlagen

zur Versickerung sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (für Versickerung) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg einzureichen. Einzelheiten zur Antragstellung sind den Internetseiten des Landkreises Wittenberg zu entnehmen. Öko- oder Sickerpflaster ist nicht vollständig sickerfähig, da sich die Durchlässigkeit der Deckschichten über die Jahre reduziert, sollten bei versickerungsfähigen Verkehrsflächen lt. Merkblatt 947 der FGSV Abflussbeiwerte von 0,3 bis 0,5 angesetzt werden.

6.6 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung, wie auch zur naturschutzfachlichen Kompensation werden im Geltungsbereich Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Sie dienen sowohl dem Erhalt der vorhandenen Bäume auf den Freiflächen im Umfeld der Stellplätze als auch der Neuanlage von Gehölzen. Sämtliche Freiflächen bzw. die nicht überbauten/versiegelten oder mit Nutzungszuweisungen belegten Flächen sollen mindestens mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern begrünt und je nach Raumangebot mit Sträuchern und/oder Bäumen bepflanzt werden. Für die neue Gestaltung der Stellplatzanlagen ist eine weitere Eingrünung mit Bäumen vorgesehen. Dafür sollen hier vordringlich standortgerechte Laubgehölze zum Einsatz kommen, am erhaltenswerten Baumbestand sind bei Bedarf Pflegemaßnahmen zur Verbesserung der Vitalität vorzunehmen.

Allgemein gilt für alle vorstehend genannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Formen 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.

6.7 Verkehrserschließung

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplanung nicht. Die Erschließungsanlagen sind für den fließenden Verkehr, angrenzend an das Plangebiet, in einem leistungsfähigen Bestand gegeben. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig wie zukünftig direkt über die Berliner Straße sowie die Hohe Straße.

Mit diesen beiden Anbindungen bestehen Zufahrtssituationen, welche die Flexibilität, insbesondere der Zufahrts- und Abfahrtsverkehre bei Anliefervorgängen gewährleisten und damit ausreichende räumliche Verhältnisse bereitstellen, Wende- und Rangiervorgänge erleichtern werden.

Fußwege befinden sich bereits in einem Teilbereich der Hohe Straße sowie angrenzend an das Plangebiet im Bereich der Berliner Straße. Die Bebauungsplanung setzt den weiteren Verlauf des Fußwegs der Hohe Straße in Richtung Kreuzungsbereich der Berliner Straße mit der Hohe Straße und Luisenstraße fest. Damit kann zukünftig eine Qualitätsverbesserung in der Zu-Fuß-Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes, wie auch der angrenzenden Wohnlagen im Bereich der Hohen Straße bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die räumlichen Verhältnisse stellen sich hierzu als ausreichend dar. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

Parkflächen im Sinne öffentlicher Parkplätze werden im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht separat festgesetzt. die Stellplatzflächen werden im erforderlichen Umfang dem beabsichtigten Bauvorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgezeigt, zugeordnet.

Das Plangebiet wird gegenwärtig über Haltestellen im Bereich der Luisenstraße sowie im Bereich der ÖPNV-Schnittstelle am Bahnhof Coswig (Anhalt) durch Buslinien des ÖPNV bedient. Dieser Zustand soll erhalten bleiben, sodass der Nahversorgungsstandort Berliner Straße in ortsüblicher Wegedistanz von den genannten Haltestellen ausgehend erreichbar bleibt.

Bei der Erhaltung bzw. Sanierung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung von Fahrbahn- und Gehwegbereichen, auch auf Privatgrundstücken, sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der innerhalb des Nahversorgungsstandortes Berliner Straße etablierte Lebensmitteldiscountmarkt soll sich in der festgesetzten Form erweitern können. Um auch fernerhin einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu östlich und nordwestlich angrenzenden bzw. befindlichen schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziff. 1.1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau/Teil 1) mischgebietstypische Emissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen aus gewerblicher Nutzung für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein.

Entlang der Hohe Straße befinden sich als Allgemeine Wohngebiete einzustufende Wohnbereiche. Die durchgängige Festsetzung mischgebietstypischer Emissionen als Zulässigkeitskriterium für bauliche und sonstige Nutzungen stellt sicher, dass schützenswerte Wohnnutzungen nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit beeinträchtigt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (Mischgebiet) ist für das Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm[7] im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen.

Zum (ehemaligen) Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk" wurde ein Schallgutachten erstellt, welches u. a. die einwirkenden Immissionen der Landesstraße 123 und im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm untersucht hat. Hierbei lag die Annahme zu Grunde, dass das Plangebiet mischgebietstypisch, das heißt einschließlich für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen sollte. Diese schützenswerte Nutzung hat jedoch im vorliegenden Plangebiet keinen Raum mehr, weswegen die Stadt Coswig (Anhalt) es für entbehrlich ansieht, zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine die vorgenannte gutachterliche Untersuchung gegebenenfalls aktualisierende Betrachtung anzustellen. Die Nachweisführung des mischgebietstypischen Emissionsverhaltens beim Vollzug der Planung wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als ausreichend erachtet.

6.9 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für das Sonstige Sondergebiet SO eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes 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 mit dem FD 38, Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Wittenberg abzustimmen.

[7] Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Hinweis:

Entsprechend der konkreten Nutzung des Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6.10 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

6.11 Denkmalschutz

Nördlich benachbart zum hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich die ehemalige Fabrikantenvilla des Korksteinwerkes. Diese ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) als Baudenkmal erfasst. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist sich der Bedeutung dieses Baudenkmales bewusst. Konflikte mit der städtebaulichen Zielstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nicht gesehen.

6.12 Altlasten/Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie seiner engeren Umgebung sind Verdachtsflächen für Altablagerungen bekannt. Dieser Sachverhalt wurde als Hinweis auf der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vermerkt[8]. Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsflächen ist nicht genau bekannt, sodass tiefergehende Untersuchungen und gegebenenfalls Sanierungen in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung baubegleitend durchgeführt werden müssen.

Mit dem Vermerk im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt die Stadt Coswig (Anhalt) ihrer allgemeinen Hinweispflicht nach. Die Altlastenverdachts-

[8] siehe auch Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", Kapitel 2.8, Entwurf i. d. F. vom 11.11.2008

flächenkennzeichnung stellt sich wie folgt dar: Auf dem Flurstück 707 (gegenwärtiger Lebensmitteldiscountmarkt) wurden zu Zeiten des Korksteinwerks Teere verarbeitet. Im Rahmen der Errichtung des Lebensmittelmarktes wurden nach Angaben des ehemaligen Betriebsleiters des Korksteinwerks Baugrunduntersuchungen durchgeführt, es wurden jedoch keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen durch Teere gefunden.[9]

Zwischenzeitlich wurde im Jahr 2003, im Zusammenhang mit der Errichtung des bestehenden Lebensmittelmarktes, eine orientierende Altlastenerkundung[10] durchgeführt. Ergebnis dieser Erkundung war, dass auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Korksteinwerkes im Bereich des hier seinerzeit befindlichen Ofenhauses bei allen Aufschlüssen nur unauffällige Schadstoffkonzentrationen im Boden gefunden wurden. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass in Verbindung mit den vor Ort bislang bekannten historischen Befunden (0,50 m dicker Beton) kein Umgang mit Flüssigkeiten und keine großflächigen Bodenkontaminationen im Bereich der Rohrsondierungen erwartbar sind. Jedoch wurde hier ein recht großes Raster für die Aufschlüsse verwendet, weswegen lokale Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die orientierende Altlastenerkundung ist bei der Stadt Coswig (Anhalt) im Bauamt einsehbar.

Da im Plangebiet sandige Böden mit einem geringen Anteil bindigen Materials überwiegen, ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum geschützt ist. Sollten bei Erdabreiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden (organoleptischer Befund), ist umgehend die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg zu informieren.

Hinweise:

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA[11] ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§2, 3 BodSchAG LSA).

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

---

[9] ebenda

[10] Bericht 20130, Coswig, Ehemalige Korksteinfabrik, Orientierende Altlastenerkundung, Ingenieurbüro Dr. Ruppert & Felder, Bayreuth, 17.02.2003

[11] Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)

Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechtigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des Kapitels 4.4 dieser Begründung verwiesen. Die hier getätigten Aussagen zur Bestandssituation gelten auch für den angestrebten Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes und die weiteren Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes im Plangebiet fort.

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden. Zu diesem Zweck sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Anfallender Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle 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 Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze von Wasser, Gasversorgung und elektrischer Energie gegeben.

Im Plangebiet befinden sich auseichend dimensionierte Wasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist somit nicht erforderlich. Das in dem Baugebiet anfallende Regenwasser soll, so weit wie möglich, direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darüber

hinaus soll das auf den vollversiegelten Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser, wie bislang auch, über das bereits hergestellte Entsorgungssystem mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Hohen Straße abgeleitet werden.

Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse, sieht die Stadt Coswig (Anhalt) für den vorliegenden Plangeltungsbereich als zusätzliche Option zu den bestehenden Entwässerungsverhältnissen als sinnvoll an (hier: Regenwasserrückhalte- und –versickerungsbecken) Hierbei hat sie die auf Grund der Bestandsituation hohe Versiegelung im Blick, welche im Ergebnis der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sich zwar nur moderat erhöhen wird, jedoch zukünftig die Option der Verbringung (zumindest eines Teils) des verunreinigten Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstückstück ermöglichen kann. Eine Überlastung der technischen Anlagen im öffentlich Raum kann somit ausgeschlossen werden.

Bei der Inanspruchnahme dieser Option ist die Funktionsfähigkeit und Aufnahmefähigkeit der herzurichtenden Anlagen sicherzustellen. Änderungen der Niederschlagswasserableitung in die öffentliche Kanalisation sind mit dem für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständigen Entsorger abzustimmen. Der Grundstückseigentümer ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend § 79b WG LSA verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu verhüten.

Hinweise:

- Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltgesetz (WHG) dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459) zu berücksichtigen.

8. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§ 7 UVPG)

8.1 Grundlagen

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Das Bauvorhaben zum Neubau eines NETTO-Discountmarktes erreicht mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.100 m² den Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP) lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG. Die UVP-VP wurde gemäß Anlage 3 UVPG durchgeführt.

Hinweis:
Da sich die Inhalte der hiesigen UVP-VP weitestgehend mit den entsprechenden Vorgaben für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes und für den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überschneiden, werden die folgenden Angaben zur Umweltprüfung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 3 zum UVPG dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die - zusätzliche - Darstellung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet. Die aus den Vorgaben für den Umweltbericht gemäß BauGB über den "Katalog" der Vorgaben aus dem UVPG ggf. hinausgehenden Inhalte des hiesigen Vorhabens wurden an passender Stelle ergänzend eingefügt.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene Berechnung anhand des sog. LSA-Modells sowie in Gegenüberstellung der Bauflächen/Versiegelungsflächen.

8.1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation

Im Plangebiet wird im Wesentlichen Baurecht für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters geschaffen, der das seit 2003 bestehende Verkaufsgebäude ersetzen soll, wofür hier allein wegen der angestrebten Größe schon der Bebauungsplan notwendig wird. Das Gelände grenzt nach Norden und Osten an Flächen des ehemaligen Korksteinwerkes bzw. Wohnbebauung an der Hohen

Straße an. Zwischen dem jetzigen Verkaufsgebäude und dem nächsten Wohngrundstück an der Hohen Straße besteht aktuell eine ungenutzte Fläche, die randlich von Ruderalfluren und Sukzessionsgehölzen begleitet wird. Nach Süden jenseits der Hohen Straße schließen sich bis zu den Gleisanlagen heute ebenfalls ungenutzt ruderalisierte Flächen an.

Der hiesige Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des bis 2009 erstellten Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", der bisher jedoch keine Rechtskraft erlangte. Die dort festgesetzte Mischgebietsnutzung wäre für das aktuelle Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig, weshalb ein neues Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, mit dem dieser Teilbereich dann auch aus dem "alten" Plan herausgelöst werden soll.

Die städtebauliche Zielstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" zielt darauf ab, dass der ansässige NETTO-Discountmarkt ein größeres, zeitgemäßes Gebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen errichten kann. Bisher beträgt die Verkaufsfläche rd. 650 m², zuzüglich eines Backwarenverkaufs von rd. 14 m². Für die Zukunft wird eine Verkaufsfläche von 1.100 m² angestrebt. Für den neuen Standort werden daher 1.800 m² Bruttogeschossfläche veranschlagt, womit der Zulässigkeitsmaßstab erreicht wird, bei dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Vermutungsregel schädlicher Umweltauswirkungen bezüglich der Großflächigkeit von Handelseinrichtungen besteht. Davon geht der Gesetzgeber regelmäßig aus, wenn die Verkaufsfläche 800 m² oder mehr erreicht.

8.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (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 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372, 374)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, Bekanntmachung vom 02.04.2019
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Natura2000-lsa.de
- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBl. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)

- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU vom 19.05.2020, MBl. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020, S. 174)

Die **Umweltschutzziele**, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" berücksichtigt werden, sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen

8.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

8.2.1 Merkmale des Vorhabens

Der an der Berliner Straße vorhandene NETTO-Markt will sich in zeitgemäßer Ausstattung modernisieren und vergrößern, was mit dem jetzigen Gebäude nicht möglich ist. Die jetzige Verkaufsfläche beträgt inklusive Bäcker nur rd. 670 m² und das Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Daher soll ein größerer Neubau mit 1.100 m² Verkaufsfläche entstehen, der nach Norden hin positioniert werden soll, die Stellplätze werden dann südlich vorgelagert, die Lieferzufahrt soll weiterhin von der Hohen Straße erfolgen. Weiterhin verbleibt die bisherige Zufahrt von der Berliner Straße.

Das Sortiment wird mit primärer Ausrichtung auf die Nahversorgung und den kurzfristigen Bedarf an die heutigen Markterfordernisse angepasst, weiterhin ist wieder ein Backwarenstand (85 m²) geplant. Die zukünftige Bruttogeschossfläche wird mit 1.800 m² veranschlagt, womit es sich baurechtlich um großflächigen Einzelhandel und nicht mehr um einen "Laden" handelt. Dafür setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet SO "Handel " fest.

8.2.1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 0,70 ha große Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält vollständig ein Sonstiges Sondergebiet "Handel", einschließlich der Zufahrten von der Berliner Straße (L 123) und der Hohen Straße und der Stellplatzflächen. Im Osten des Geltungsbereiches sind Retentionsflächen vorgesehen.

8.2.1.2 Zusammenwirken mit anderen zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären.

8.2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen (einschließlich Flächenverbrauch)

Die durch die Bauleitplanung anhand der GRZ von 0,8 ermöglichte Versiegelungsrate entspricht in etwa dem derzeitigen Zustand. Der Standort ist sowohl durch die aktuelle Nutzung als auch wegen seiner Vorgeschichte als Teilfläche des ehemaligen Korksteinwerkes und damit eines Industriestandortes, als vollständig anthropogen überprägt anzusprechen, die Versiegelungsrate ist bereits hoch und bedeutende Biotopstrukturen sind nicht zu verzeichnen. Durch die neue Planung werden keine zusätzlichen Bodeneingriffe hervorgerufen, es kommt nicht zu weiterem "Flächenfraß"; hier wird am Standort eine Erneuerung stattfinden.

8.2.1.4 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie am bisherigen Standort und wie in der Nachbarschaft Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung, einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die Berliner Straße ermöglicht.

8.2.1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entsteht in erster Linie ein neues Gebäude und Stellplätze mit betriebsbedingten Schallemissionen. Gegenwärtig besteht durch den Verkehr eine Vorbelastung; bereits vom aktuellen Besucher- und Lieferverkehr des NETTO-Markts sowie dem Verkehr auf der Berliner Straße und der nahe gelegenen Bahnstrecke gehen Schallemissionen aus, was bisher jedoch nicht zur Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld führte. Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen diesbezüglich, im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden (weitere Ausführungen hierzu s. Pkt. 6.7).

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

Für den bis 2009 aufgestellten Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", der am Standort Mischgebiete, einschließlich Wohnnutzungen festgesetzt hatte, wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das sowohl im damaligen Geltungsbereich als auch für die nahe gelegenen Wohnnutzungen an der Hohen Straße eine hinreichende Verträglichkeit attestierte. Mit der neuen Festsetzung von Sondergebieten entfällt für den Plangeltungsbereich die unter Immissionsschutzaspekten empfindlichere Nutzungskategorie des Mischgebietes. Für die Beurteilung der Empfindlichkeit der Umgebung bleibt es bei der bisherigen Mischgebietscharakteristik, so dass bisher kein Anlass gesehen wurde, eine neuerliche schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

8.2.1.6 Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie Störfall-Anfälligkeit

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind keine akuten Gefährdungen zu erwarten. Erheblich emittierende Gewerbe- oder Industrieanlagen oder Anlagen und Betriebe, die vermehrt mit umweltgefährdenden Schadstoffen arbeiten sowie Störfallbetriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

8.2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind bei der am Standort geplanten Handelsnutzung unwahrscheinlich, da sich insgesamt an der örtlichen Situation, mit Ausnahme der Erweiterung der Verkaufsfläche, keine wesentlichen Änderungen ergeben werden. Die Zufahrten werden wie bisher erfolgen und es soll weiterhin keine nächtliche Anlieferung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr stattfinden. Mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht gerechnet; für die Zukunft sind 71 Pkw-Stellplätze geplant, gegenwärtig sind es 81.

Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes und ggf. notwendige Maßnahmen diesbezüglich, im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden (weitere Ausführungen hierzu s. o. und s. Pkt. 6.7).

Nach Angaben aus dem bis 2009 aufgestellten – aber nicht zur Rechtskraft gelangten - Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk" befand sich im aktuellen Plangeltungsbereich ein Teerlager. Die genaue Lage des daraus zu folgernden Altlastenstandortes wurde bisher nicht untersucht/ermittelt. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit war nach Gefährdungsabschätzung durch die zuständige Behörde beim Landkreis Wittenberg bisher kein akuter Handlungsbedarf gegeben.

Im Vorfeld der Errichtung des jetzigen NETTO-Marktes wurde 2003 eine orientierende Altlastenerkundung[12] für das Flurstück 707 durchgeführt, bei der keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen im Boden festgestellt wurden. Im Bereich des seinerzeit noch vorhandenen Ofenhauses wurden bei allen Aufschlüssen nur unauffällige Schadstoffkonzentrationen im Boden gefunden. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass in Verbindung mit den vor Ort bislang bekannten historischen Befunden (0,50 m dicker Beton) kein Umgang mit Flüssigkeiten und keine großflächigen Bodenkontaminationen im Bereich der Rohrsondierungen erwartbar sind. Allerdings war das Raster für die Aufschlüsse recht groß, weswegen lokale Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Bei der Durchführung des Bauvorhabens kam es - soweit bekannt – nicht zu Altlastenfunden.

8.2.2 Standort des Vorhabens

8.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte, durch Versiegelungsflächen und das Gebäude eines Lebensmitteldiscoutmarktes bestimmte Fläche im Kontext eines nach der Wende aufgegebenen Industriestandortes dar. Zur Eingrünung der Stellplätze wurde entlang der Berliner Straße eine Baumreihe gepflanzt, östlich des Bestandsgebäudes befindet sich eine ungenutzte, aber überwiegend noch versiegelte Fläche, auf der randlich Ruderalflur und Sukzessionsgehölz aufgekommen ist.

8.2.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Vorgeschichte als Industriestandort hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit als anthropogen vollständig überprägt bis nahezu funktionslos zu beschreiben.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächengewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand vor Ort liegen nicht vor.

Funktionen für den Grünverbund oder eine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der Biotopausstattung sind auf der Fläche derzeit nicht gegeben. Mit Ausnahme der östlich gelegenen Hausgärten an der Hohen Straße ist der Plangeltungsbereich von Versiegelungsflächen (Straßen, Bauflächen) bzw. im Norden einer Abbruchfläche (ohne nennenswerte Begrünung) umgeben. In der Umgebung zu nennen wäre hier aber der ehemals parkartige Garten östlich der Fabrikantenvilla, der einen dichten Gehölzbestand mit teilweise alten Laubbäumen aufweist.

[12] Ing.-Büro Dr. Ruppert & Fellner: Bericht Nr. 20130 Coswig Ehemalige Korksteinfabrik, Orientierende Altlastenerkundung, 2003

Erholungseignung besteht wegen der aktuellen Nutzung und der Lage an der stark befahrenen Berliner Straße sowie der Nähe zur Bahnstrecke nicht. Räumlich prägend sind die nördlich noch vorhandenen Bauten, wie die ehemalige Fabrikantenvilla und ein zweigeschossiges Produktionsgebäude, die mangels Nachnutzung sowie durch einen Brandschaden zunehmend dem Verfall ausgesetzt sind.

Da sich alle von der Planung betroffenen Bereiche nach wie vor in einem stark überprägten, gestörten und naturfernen Zustand befinden, kann die aktuelle Habitateignung insgesamt als gering und am ehesten für siedlungsgewöhnte Arten und Kulturfolger geeignet beschrieben werden, die auch in der Umgebung überall anzutreffen sind und ausweichen können.

Die für die heimische Tierwelt attraktiven Strukturen sind im Plangeltungsbereich kaum zu finden, am ehesten Potenzial kann dem ruderalen Aufwuchs der östlichen Brachfläche im Übergang zu den Gärten der Wohngrundstücke an der Hohen Straße zugeschrieben werden. Im Plangeltungsbereich selbst sind keine geeigneten Strukturen für Gebäudebrüter, Höhlenbrüter oder für Fledermäuse zu finden, möglicherweise aber in und an den Gebäuden im Norden und den Gehölzbeständen des ehemaligen "Parks" (s. o.). Für Bodenbrüter sind keine geeigneten Strukturen vorhanden; ebenso nicht für Zauneidechsen, denen es an geeigneten sandigen und grabfähigen Bodenoberflächen für die Eiablage mangelt. Blühpflanzen sind nur marginal vertreten, so dass Insekten kaum Nahrungsangebote finden. Diesbezüglich mehr Potenzial besteht in den Vegetationsstrukturen südlich der Hohen Straße entlang der Bahnstrecke.

Das lokale Mikroklima wird von den im bebauten Umfeld zu konstatierenden siedlungstypischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen beeinflusst, die Bahnstrecke kann wiederum als Luftaustauschbahn fungieren und Richtung Osten lockert die Bebauung deutlich auf, bevor es in ca. 500 m in die landschaftliche Umgebung übergeht. Daher sind Durchlüftung und Durchströmbarkeit hinreichend gegeben.

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

8.2.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von Schutzgebieten im oben genannten Sinne betroffen. FFH- und SPA-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen in mindestens 0,65 km Entfernung.

FFH0064	"Pfaffenheide-Wörpener Bach"	1,08 km
FFH0065	"Grieboer Bach östlich Coswig"	2,80 km
FFH0067	"Dessau-Wörlitzer Elbauen"	0,65 km
SPA0001	"Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst"	0,65 km

- nicht betroffen

8.2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in rd. 1,08 km Entfernung.

NSG0174 "Pfaffenheide-Wörpener Bach" 1,08 km

- nicht betroffen

8.2.2.3.3 Nationalparks und nationale Naturmonumente

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

- nicht betroffen

8.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate sind in der Nähe nicht vorhanden. Das nächstgelegene Biosphärenreservat sowie Landschaftsschutzgebiet befindet sich in mindestens 0,65 km Entfernung. Die Elbaue stellt eine überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit dar, für die in der 2001 für den ehemaligen Landkreis Anhalt-Zerbst aufgestellten Planung ein Ökologisches Verbundsystem – ÖVS – mit der Nr. 2.1.1 geführt wird.

LSG0051 "Mittlere Elbe" 0,65 km
LSG0076 "Roßlauer Vorfläming" 0,79 km

BR0004 "Mittelelbe" 0,65 km

- nicht betroffen

8.2.2.3.5 Naturdenkmale

Flächenhafte Naturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

8.2.2.3.6 Geschütze Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen

- nicht vorhanden

8.2.2.3.7 Geschützte Biotope

Lt. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im östlichen Plangeltungsbereich aufgekommenen Gehölze werden durch das Vorhaben wahrscheinlich betroffen sein. Wenn der Stellplatzbereich um den NETTO-Markt neugestaltet wird, sind möglicherweise auch

dortige Bestandsbäume betroffen. Diese Gehölze sind gegebenenfalls (bei entsprechender Größe) durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt.

- nicht betroffen

8.2.2.3.8 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

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

- nicht betroffen

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

Bisher sind für das Plangebiet keine relevanten Umweltbelastungen, mit Ausnahme möglicherweise aus der Vornutzung durch das Korksteinwerk hervorgehender Bodenverunreinigungen, zu verzeichnen. Nach Angaben aus dem bis 2009 aufgestellten - aber nicht zur Rechtskraft gelangten - Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk" befand sich im aktuellen Plangeltungsbereich ein Teerlager, die genaue Lage des daraus zu folgernden Altlastenstandortes wurde bisher nicht untersucht/ermittelt. Dies könnte die Flurstücke 718 und 716 betreffen, für das Flurstück 707 wurden 2003 Untersuchungen[13] unternommen, die dort keinen weiteren Verdacht hervorbrachten.

Zur verkehrlichen Situation auf der Berliner Straße (L 123) und der Hohen Straße sowie hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs wird bisher davon ausgegangen, dass es nicht zu relevanten Anstiegen im Sinne der Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit kommt. Die aktuelle Situation wird immissionsschutzseitig als mischgebietstypisch – ohne wesentliche Störungen für das Wohnen im Umfeld an der Hohen Straße – beurteilt. Die Einhaltung der relevanten Richtwerte der TA Lärm sind wahrscheinlich möglich, wenn die Betriebszeiten entsprechend mit nächtlichen Einschränkungen, wie bisher ohne Nachtanlieferung, geregelt werden und es nicht zu signifikanten Anstiegen der Verkehre (nicht zu erwarten) kommt.

- nicht betroffen

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

Im Regionalen Entwicklungsplan ist Coswig (Anhalt) als Grundzentrum eingestuft.

[13] Ing.-Büro Dr. Ruppert & Fellner: Bericht Nr. 20130 Coswig Ehemalige Korksteinfabrik, Orientierende Altlastenerkundung, 2003

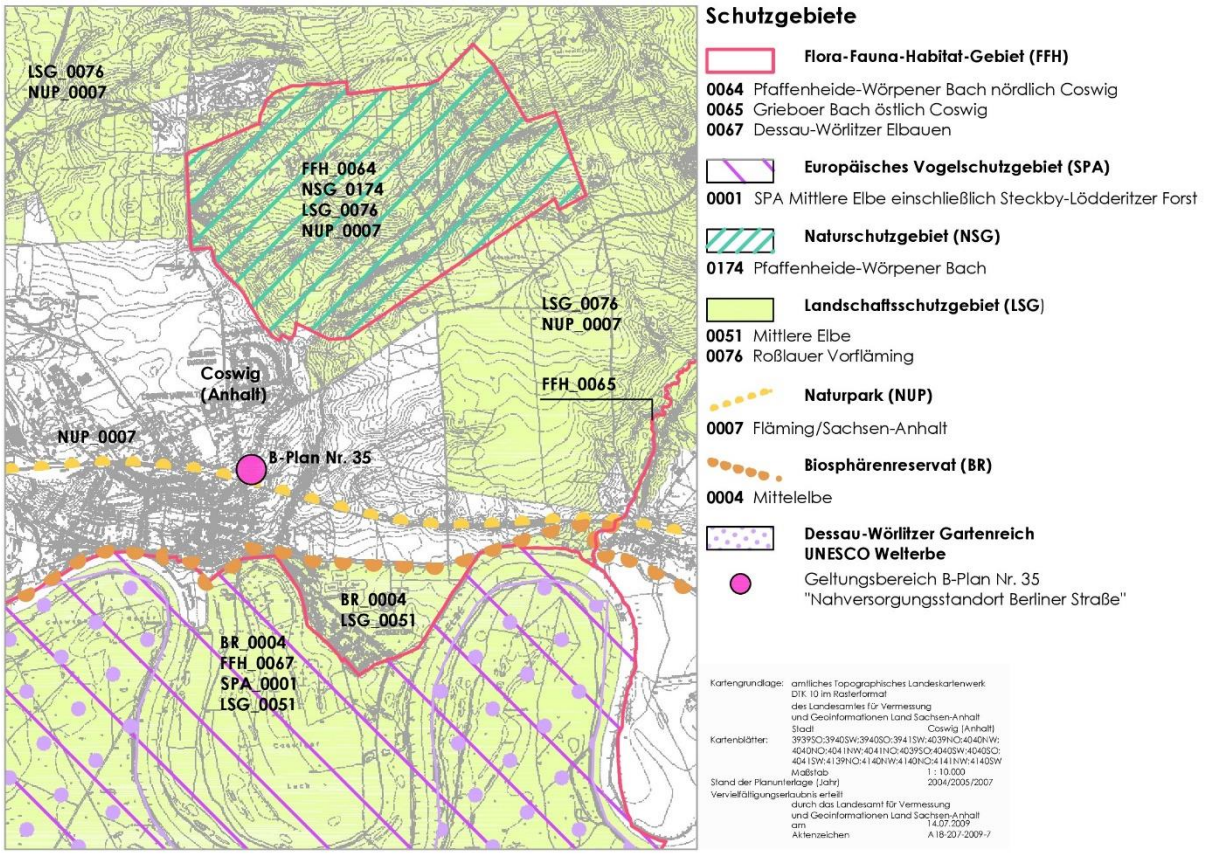
Ziel der Raumordnung für die Grundzentren ist es, sie als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Ziel 35 LEP ST 2010).

Für den hiesigen Standort weiterhin relevant ist das Ziel 44 LEP ST 2010, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen, zielt. Mit der langfristigen Sicherung des NETTO-Standortes an der Berliner Straße durch den (Ersatz-)Neubau vor Ort in kurzer Entfernung zur ÖPNV-Schnittstelle am Bahnhof/Bushaltestelle kann die Nahversorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung attraktiv gehalten werden.

- nicht betroffen

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

- nicht vorhanden



8.2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

8.2.3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Der rd. 0,70 ha große Bebauungsplan soll im Wesentlichen der Stabilisierung der Einkaufmöglichkeiten im NETTO-Markt an der Berliner Straße dienen, indem der vorhandene Lebensmitteldiscounter die Möglichkeiten zur Erweiterung erhält, mit der er sein Sortiment in modernerer, zeitgemäßer Präsentation - dabei aber weiterhin primär für den kurzfristigen Bedarf bzw. die Nahversorgung - anbieten kann.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt sind nicht erkennbar. Für die Wohngebiete der Umgebung wird die dauerhafte Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß-Erreichbarkeit) gesichert. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen, werden sich wahrscheinlich so gestalten, wie dies bereits bei dem bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt der Fall ist.

Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen fällt der NETTO-Markt zukünftig der Kategorie des großflächigen Einzelhandels zu, weshalb bezüglich der Verträglichkeit mit den Handelsschwerpunkten in der Kernstadt eine Auswirkungsanalyse erstellt wurde. Das positive Ergebnis dieses Gutachtens war Anlass zur Einleitung des Planverfahrens.

8.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

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

8.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch die aktuelle intensive Nutzung und die Vornutzungen durch das Korksteinwerk erheblich verändert und dauerhaft überprägt. Das Gelände sowie die Umgebung sind seit dem Ende des 19 Jh. in Nutzung, die natürlichen Funktionen sowie die Leistungsfähigkeit der Umweltgüter sowie der Schutzgüter des Naturhaushalts kommen kaum noch zum Tragen. Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte GRZ von 0,8 wird durch die bestehende (hohe) Versiegelungsrate schon erreicht. Diesbezüglich werden keine weiteren Bodeneingriffe wirksam.

versiegelte Flächen	**Bestand**	**Planung**
Gebäude	1.100 m²	
Stellplätze, voll versiegelt/Zuwegung/Fahrgasse (asphaltiert)	3.245 m²	
Betonfläche, tlw. überwuchert	840 m²	
SO "Nahversorgung" (GRZ 0,8) bebaubar		5.010 m²
Fußweg/Straßenverkehrsfläche	275 m²	275 m²
Summe	**5.460 m²**	**5.285 m²**

Bestand	5.460 m²
Planung	5.285 m²
Differenz	-175 m²

Betroffenheit für bisherige Freiflächen bzw. Vegetationsbestand oder Naturhaushaltsfunktionen kann aber mit den Angeboten der Bauleitplanung auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wenn es infolge der Neuorganisation der Flächen zu Standortverschiebungen von Versiegelungs- und Freiflächen kommt. Es kann zu Beeinträchtigungen nach der Erheblichkeitsdefinition des BNatSchG kommen, für die im Rahmen der Bauleitplanung entsprechender Ausgleich zu leisten ist.

Schützenswerte Biotope oder Tierlebensräume sind nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen keine Nachweise vor. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, gegebenenfalls sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden.

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind auf Grund der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten, ebenso sind keine Biotopverbundflächen betroffen.

Mit der auch zukünftig hohen Versiegelungsrate von 80 % bleibt es bei den schon aktuell zu konstatierenden erheblichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser sowie der Verdunstung. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit technischer Lösungen zum Wasserrückhalt und zur Versickerung, wie z. B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte. Bisher wird Regenwasser in die öffentlichen Netze der Hohen Straße und der Berliner Straße abgeleitet. Im Osten des Plangeltungsbereiches besteht die Möglichkeit ein Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungsbecken zu errichten.

Mit der neuen Bebauung, der Bodenversiegelung und dem Betrieb des NETTO-Marktes kommt es wie bisher zu mikroklimatischen Auswirkungen am Standort, weil Verdunstungsflächen mit Abkühlungseffekten kaum vorhanden sind und die befestigten Flächen und die Baukörper Wärme speichern und abstrahlen. Signifikante, über die aktuelle Situation hinausgehende mikroklimatische Effekte sind nicht zu erwarten.

Mit dem Ersatzneubau und der Neugestaltung des Umfeldes wird das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandortes modernisiert und aufgewertet und zumindest ein Teil der östlichen Baulücke (Industriebrache) wieder in Nutzung gebracht mit positiven Effekten auf den jetzigen desolaten Eindruck.

8.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierung bezüglich der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen, insbesondere Schallimmissionen entgegenwirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung der Gebäudehöhen und –kubatur sowie mit raumwirksamer Grünstruktur entgegengewirkt werden

8.2.3.5 Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung als betriebsbedingte/anlagenbedingte Auswirkungen dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel. Baubedingte Auswirkungen, wie höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen durch Baumaschinen, Erschütterungen, Staub o. ä. treten mit Beginn der Bautätigkeit auf und enden nach der Bauphase.

8.2.3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben

Kumulierende Umweltauswirkungen mit Nutzungen in der Umgebung sind gegenwärtig nicht erkennbar. Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Das Verfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", das mit seinem Plangeltungsbereich den hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 einschließt, soll eingestellt werden, seit 2009 sind keine Verfahrensschritte mehr durchgeführt worden, ein Satzungsbeschluss wurde seinerzeit nicht gefasst.

8.2.3.7 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Auswirkungen

Mit der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal unvermeidbar erneut Bodenversiegelungen verbunden, die der Definition von erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts entsprechen. Allerdings werden zusätzliche Bodenversiegelungen vermieden, indem am Standort neu gebaut wird und es in etwa bei der bisherigen Versiegelungsrate bleibt.

Der Bebauungsplan ermöglicht als Vorhabenbezogene Planung mit der als Höchstmaß zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 in etwa einen Flächenzugriff, der dem jetzigen Zustand entspricht. Die Baugrenze wird großzügig gefasst und

geht über die veranschlagte Gebäudegröße hinaus (1.100 m² Verkaufsfläche, 1.800 m² Bruttogeschossfläche), um hinsichtlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Anordnung von Gebäude und den Stellplätzen vollständig zu erfassen.

Um mindernd zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Baugebietes vollständig begrünt werden und für die Eingrünung sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Insbesondere sollen die Bäume so angeordnet werden, dass damit straßenbegleitend im Westen an der Berliner Straße und im Süden eine Eingrünung geschaffen werden kann. Weiterhin soll im östlichen Plangebiet eine offene Rückhalte- und Versickerungsfläche zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers entstehen, die begrünt werden wird. Dieser Retentionsbereich (Flurstück 718) befindet sich im SO "Handel" und damit innerhalb der Bauflächendarstellung, wird faktisch aber bei Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens als Freifläche gestaltet werden. Daran im östlichen Anschluss wird eine Grünfläche (Flurstück 716) für Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Bei der Neugestaltung werden soweit als möglich vorhandene erhaltungswürdige Gehölze integriert.

Die Klimawirksamkeit der neuen Baukörper und Versiegelungsflächen kann durch möglichst geringe Versiegelungsgrade bei Oberflächenbefestigungen (s. o.) und durch emissionsarme, wenig Wärme abstrahlende Gebäudetechnik gemindert werden. Die Nutzung klimafreundlicher regenerativer Energien, wie Fotovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen.

Um Auswirkungen für das Wohnumfeld und die städtebauliche Gesamtsituation so gering wie möglich zu halten, erfolgt die Positionierung der Baukörper in von der Straße zurückgesetzter Weise und die Zufahrten werden wie bisher beibehalten.

Zur Vermeidung von Störungen durch Betriebsgeräusche und Kunden- und Anlieferverkehr werden mischgebietstypische Emissionsrichtwerte festgesetzt, die immissionsschutztechnisch die aktuelle Situation aufnehmen. Weiterhin sollen Betriebszeitenregelungen, insbesondere der Verzicht auf Anlieferungen während der Nachstunden von 22:00 – 06:00 Uhr, dazu beitragen, Störungen zu vermeiden.

8.2.3.8 Alternativen

Im Vorfeld der Planung wurde intensiv geprüft, ob der aktuelle Standort weiter genutzt werden könnte. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und bezüglich der Versorgung der ansässigen Wohnbevölkerung stellt sich das Vorhaben günstig dar, vergleichbar "gute" Alternativstandorte sind im Umfeld nicht gegeben. Die für die gewünschte Vergrößerung des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes notwendigen Flächen stehen hinreichend zur Verfügung und die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann weiter genutzt werden. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier

kein freier unbelasteter Landschaftsraum, sondern ein an die vorhandene Bebauung und in die städtebauliche Struktur eingebundener Standort weiterentwickelt wird und keine Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden. Aufwendungen für die technische Erschließung können geringgehalten werden, da alle Erschließungssysteme vor Ort vorhanden sind.

8.3 E-/A-Bilanzierung

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Areal, das hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen hauptsächlich Versiegelungsflächen umfasst und nur in den Randbereichen Grün- und Freiflächen aufweist, die entweder intensiv gestaltet sind oder infolge Sukzession nach Aufgabe des Korksteinwerkes entstanden sind.

Wenn im östlichen Plangeltungsbereich die dort festgesetzte Grünfläche geschaffen wird und im östlichen Bereich des festgesetzten Sondergebietes ein Regenrückhaltebecken, kommt es zur Entsiegelung der bisher dort bestehenden Versiegelungsflächen und zur flächigen Begrünung. Mit den neu entstehenden Grünstrukturen einher gehen positive Auswirkungen für Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes. Die Maßnahmen dienen der Kompensation der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe im Sinne des BNatSchG. Mit der rechnerisch ermittelten Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung gemäß dem in Sachsen-Anhalt dafür zu verwendenden Bewertungsmodell kann die Kompensation für das Vorhaben im Plangeltungsbereich geleistet werden (s. u.).

Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBl. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S.174) und Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

Biotopbestand/aktueller Zustand				
Code	Biotoptyp/Nutzungstyp	Wert-punkte	Fläche in m²	Biotop-wert
BI.	Gebäude	0	1.100 m²	0 WP
VPZ	Stellplätze, voll versiegelt	0	1.250 m²	0 WP
VPZ	Fahrgasse (asphaltiert)	0	1.995 m²	0 WP
PYY/ HRC	Grünfläche(Außenanlagen, Rabatte) mit jüngeren Einzelbäumen (Kugel-Ahorn)	10	810 m²	8.100 WP
VPZ	Betonfläche tlw. überwuchert	0	840 m²	0 WP
URA/ UDY	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten Sonstiger Dominanzbestand	10	245 m²	2.450 WP
HYB (HEX)	Gebüsch stickstoffreicher , ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten) mit Bäumen (Zitterpappel, Robinie)	15	215 m²	3.225 WP
PYY	Grünfläche	10	260 m²	2.600 WP
VWC	Fußweg (tlw. Schotter/tlw. Betonstein)	0	275 m²	0 WP
Summe			**6.990 m²**	**16.375 WP**

* Mittelwert

Planung				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wert-punkte	Fläche in m²	Planwert
BI	SO "Nahversorgung", bebaubar (GRZ 0,8 als Höchstmaß)	0	5.010 m²	0 WP
PY.	So "Nahversorgung", nicht überbaubar/begrünt zur Regenwasserrückhaltung	10	1.000 m²	10.000 WP
PYY/ HRC	Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen Erhalt im Bestand: Grünfläche (Außenanlagen, Rabatten) mit Bäumen	10	255 m²	2.550 WP
HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	13	120 m²	1.560 WP
HYB (HEX)	Gebüsch stickstoffreicher , ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten) mit Bäumen (Zitterpappel, Robinie)	15	330 m²	4.950 WP
VW.	Verkehrsfläche	0	275 m²	0 WP
Summe			**6.990 m²**	**19.060 WP**

Biotopwert	16.375 WP
Planwert	19.060 WP
Bilanz	+ 2.685 WP

8.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

8.4.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Das Gelände wurde 2020 mehrfach begangen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt, darin sind auch die vorhandenen Gehölze enthalten.

Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen fällt der NETTO-Markt zukünftig der Kategorie des großflächigen Einzelhandels zu, weshalb bezüglich der Verträglichkeit mit den Handelsschwerpunkten in der Kernstadt eine Auswirkungsanalyse erstellt wurde. Das positive Ergebnis dieses Gutachtens war Anlass zur Einleitung des Planverfahrens.

Bisher liegen für den hiesigen Bebauungsplan keine Hinweise zu faunistischen Vorkommen oder Nachweise für geschützte Arten vor. In Anbetracht der bestehenden intensiven Nutzung, mangels geeigneter Habitatstrukturen und wegen des lagebedingten Störgrades wurde auf vertiefende Untersuchungen verzichtet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in den vorgehenden Kapiteln des Umweltberichtes dargestellt, der Teil der Bebauungsplanbegründung ist. Der Umweltbericht basiert in wesentlichen Bestandteilen auf der im Vorfeld für die Planung durchgeführten UVP-Vorprüfung nach § 7 UVPG und Anlage 1 UVPG. Um Wiederholungen der Inhalte zu vermeiden, werden die Erläuterungen im Umweltbericht auch anhand der Gliederung und Abfolge des Anhangs 3 UVPG dargestellt. Darüber hinaus gehende Angaben und Inhalte

der Vorgaben des Anhang 1 BauGB zu § 2a BauGB werden entsprechend ergänzt.

8.4.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- wird im Verfahren ergänzt

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- wird im Verfahren ergänzt

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" Coswig (Anhalt)	**0,70 ha**	**100,00%**
Baugebiete: - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handel"	0,62 ha	88,57 %
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,03 ha	4,29 %
Grünflächen: - private Grünflächen	0,05 ha	7,14 %

11. PLANVERWIRKLICHUNG

11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts bzw. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung für Grundstücke, die als Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen) festgesetzt sind, ist nicht anzuwenden (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Die betriebsbezogen benötigten Grundstücke befinden sich in Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin bzw. werden als Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbiger durch die Stadt Coswig (Anhalt) zugeordnet.

12. KOSTENSCHÄTZUNG

Durch die Wahl des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ergeben sich für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Stadt Coswig (Anhalt) keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

13. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

13.1 Natur und Landschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist gering und vollständig anthropogen überformt. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Mit gravierenden Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung nicht zu rechnen.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Um dem vorbeugend entgegenzuwirken, werden zukünftige Immissionswerte für Mischgebiete, vergleichbar mit der aktuellen Situation, festgesetzt.

13.2 Wirtschaft

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes bedeutet die Sicherung der gegenwärtig am Standort tätigen Mitarbeiterarbeitsplätze und die Möglichkeit für den Lebensmitteldiscountkonzern am Standort Coswig (Anhalt) weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrnehmen zu können. Der Lebensmitteldiscountmarkt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwick-

lung. Auf Grund der Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht eine zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Erhaltung und Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes Berliner Straße, mit einer das angrenzende Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung.

13.3 Ortsbild

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Standortes nordöstlich der Berliner Straße kann drohender Leerstand und Abwanderung eines Lebensmitteldiscountmarktes, als wichtiger Nahversorger im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt), abgewendet werden und eine Balance in Bezug auf ein maßstäbliches Erscheinungsbild, im Sinne der bestehenden und zu erweiternden Baustrukturen entstehen. Durch die geordneten stadträumlichen Ergänzungen können sowohl bestehende als auch verbliebene Räume mit ihren Nutzungen für den Gesamtstandort fortbestehen und insgesamt mehr Attraktivität erlangen.

13.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes werden dessen Erhalt und eine zeitgemäße Angebotsstruktur gesichert. Über die Weiterentwicklung im vorliegenden städtebaulichen Kontext wird vermieden, dass Orte mit Leerstand und Unansehnlichkeit die Qualität des Wohnens in den angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebieten weiter verschlechtern. Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auch eine Aufwertung des Standortes und damit seinen wirtschaftlichen Fortbestand als wohnortnaher Versorger ermöglicht, ist dessen Attraktivität mittelfristig als gesichert anzusehen.

14. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" hat in der Fassung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2021 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den .....

.....
Bürgermeister

Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen, Stand 23.10.2020
- Baumbestandsliste, Stand 23.10.2020
- Einzelhandelskonzept, Stand 05/2019