



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschlussvorlage <i>öffentlich</i>	Vorlage-Nr: COS-BV-227/2006					
	Aktenzeichen:	he - ve				
	Datum:	11.05.2006				
	Einreicher:	Bürgermeisterin				
	Verfasser:	Bauangelegenheiten und Liegenschaften				
Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Zerbster Straße", Stadt Coswig (Anhalt) - Aufstellungsbeschluss -						
Beratungsfolge	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
	Soll	Anw.	Mitw.- verbot	Daf.	Dag.	Ent.
27.06.2006 Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss 06.07.2006 Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)						

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zerbster Straße“, Coswig (Anhalt), als Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Das Bebauungsplangebiet umfasst folgende Grundstücke:

- Flur 17, Flurstück 233/4, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 233/5, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 232/2, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 296, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 232/1, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 297, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 230/2, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 278, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 280, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 229/1, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 228, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 227/1, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 227/2, Gemarkung Coswig (Anhalt)
- Flur 17, Flurstück 226, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Flur 17, Flurstück 225/2, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/9, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/7, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/8, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/6, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/5, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 205 – 224, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 266, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Da sich nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (1) BauGB angewendet. Gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB werden mit obigem Bauleitplanverfahren keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet. Es bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Beschlussbegründung

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat Ende 2004 das Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Im Stadtentwicklungskonzept wurden die gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungsziele und die gesamtstädtische Entwicklungsplanung bis 2010 / 15 bestimmt. Grundlegende Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes ist die nachhaltige Stärkung und Entwicklung der Siedlungsstruktur von Coswig (Anhalt) vor dem Hintergrund des anhaltenden Schrumpfungsprozesses in Ostdeutschland.

In seiner Funktion einer integrierten und übergeordneten Entwicklungsstrategie gehen vom Stadtentwicklungskonzept grundlegende Vorgaben für die gesamtstädtische und teilräumliche Planung und Entwicklung aus. Aufgrund der selbstbindenden Wirkung des Stadtentwicklungskonzeptes ergibt sich für die Stadt Coswig (Anhalt) somit auch die Aufgabe, die in ihrem Kompetenzbereich angesiedelten Maßnahmen für den Stadtumbau umzusetzen bzw. einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer die beiden Flurstücke 233/4 und 233/5 der Flur 17, wurde im Stadtentwicklungskonzept als umzustrukturierendes Quartier mit vorrangiger Priorität (hier: „Altstadtbereich“) festgesetzt. Das Gebiet insbesondere die kleinteilige Bebauungsstruktur, entlang der Zerbster Straße, ist derzeit durch eine hohe Leerstandskonzentration charakterisiert.

Als zentrale Aufgabe der Stadtentwicklungsplanung der nächsten Jahre wird die städtebauliche Aufwertung und strukturelle Stärkung der Altstadt von Coswig (Anhalt) gesehen. Die Altstadt weist große städtebauliche Missstände und strukturelle Defizite auf, die sie in der Entfaltung ihrer Entwicklungspotentiale, die auch für die gesamtstädtische Entwicklung als maßgeblich anzusehen sind, behindern.

Zu der schlechten wohnungswirtschaftlichen Ausgangssituation der Altstadt kommt ihre strukturelle Benachteiligung. Zunächst trägt die Altstadt wie kein zweiter Stadtteil die Last des innerstädtischen Durchgangsverkehrs auf der Bundesstraße 187. Die dauerhaft leerstehenden Gebäude entlang der Zerbster Straße, der Schloßstraße oder der Puschkinstraße legen hiervon Zeugnis ab. Darüber hinaus ist die Altstadt in ihrer Funktion, sowohl grundlegende wohngebietstypische Infrastrukturen (Kindergarten, Verbrauchermarkt) als auch die typischen Einrichtungen eines Grundzentrums (Dienstleistungen und Konsumgüter des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs) anzubieten, geschwächt. Zwar erfüllt die Altstadt noch immer eine Zentrumsfunktion für die Gesamtstadt, gleichwohl hat sich ihre Position vor allem bei den wohngebietsrelevanten Einrichtungen gegenüber den Wohnbaustandorten an der Rosenstraße und am Schwarzen Weg zunehmend verschlechtert. Insbesondere der Schwarze Weg, wo der Beethovenring, die in den 90er Jahren entstandene Siedlung Ziekoer Landstraße und das neu erschlossene, noch seiner Entwicklung entgegensehende Ein- und Zweifamilienhausgebiet Ziekoer Landstraße liegen, läuft der Altstadt aufgrund seiner bautypologischen Vielfalt und seiner guten Infrastruktur gleichsam den Rang ab.

Auf der anderen Seite weist die Altstadt von Coswig (Anhalt) auch für die Entwicklung der Gesamtstadt bedeutende Potentiale auf. Vor allem in der Altstadt erhält die Stadt Coswig (Anhalt) ihr Gesicht. Hier befinden sich mit dem Schloss, dem Marstall, dem Rathaus und dem Amtshaus, dem Markt und der Kirche Stankt Nicolai die stadtbildprägenden Gebäude und Platzanlagen und hier liegt im Hochuferbereich der Elbe auch ein spannungsvoller Übergangsbereich zur Flusslandschaft. Die Altstadt bleibt dabei auch für die Bewohner von Coswig (Anhalt) der stadträumliche Bezugs- und Identifikationspunkt.

Die Altstadt in diesen Funktionen weiterhin zu stärken, wird dabei als stabilisierend und impulsgebend für die Entwicklung der Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt bewertet.

Schließlich ist die Altstadt strukturell zu stärken. In diesem Zusammenhang erscheint das bisherige Leitbild, die Altstadt ausschließlich als Wohnbaustandort und Standort für hochwertige (nicht störende) Dienstleistungen zu entwickeln, allerdings als nicht mehr zeitgemäß. Die Altstadt von Coswig (Anhalt) weist eine kleinteilige Mischung aus Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auf, die vor dem Hintergrund der veränderten Wachstumsaussichten als erhaltenswert und entwicklungsfähig bewertet werden. Neben der

Aufwertung des Stadtbildes und der Stärkung der sozialen und kulturellen Einrichtungen sind deshalb bei der Entwicklung der Infrastrukturen in der Altstadt auch die Interessen und Anforderungen dieser kleinen und mittleren Betriebe zu berücksichtigen. Dabei ist nicht nur die Beseitigung von strukturellen Hemmnissen (Erschließung für den Anlieferverkehr, Besucherparkplätze), sondern auch die Schaffung von mehr Planungssicherheit (etwa durch die Festlegung von überwiegend gewerblich genutzten Hofbereichen im Verlauf der Schloßstraße und Zerbster Straße) für diese Betriebe von Bedeutung.

Die Entwicklungsstrategie für die Altstadt zielt somit nicht allein auf die städtebauliche Aufwertung der stadtbildprägenden Bereiche von Coswig (Anhalt), sondern auch auf die funktionelle Stärkung eines innerstädtischen Raumes, in dem die Stadtentwicklung verantwortlichen öffentlichen und privaten Akteuren zukunftsfähige Lösungsansätze für die Probleme, die sich ihr im Zusammenhang mit der schrumpfenden Stadtentwicklung stellen, entwickeln kann.

Die Stadt Coswig (Anhalt) liegt topographisch auf einer Erhebung des rechten Elbehochufers. Die sich im Süden und Südwesten weiträumig ausbreitenden Elbauen sind Teil des Biosphärenreservates Flusslandschaft Mittlere Elbe. Die Stadt nimmt aufgrund ihrer Lage eine herausgehobene Position in den erweiterten regionalen Erholungsraum Fläming / Vorfläming und Dessau-Wörlitzer Gartenreich ein.

Die Siedlungshöhe von Coswig (Anhalt) folgte, ausgehend vom historischen Altstadtkern, vor allem der in Ost-West-Richtung verlaufenden heutigen Bundesstraße B 187, über die die Stadt auch an die etwa 5 km entfernte Bundesautobahn A 9 (Anschlussstelle Coswig) angebunden ist. Wie die Stadt Coswig (Anhalt) wird auch das etwa 15 km von Coswig (Anhalt) entfernt liegende Oberzentrum Dessau (über die A9) sowie die Landeshauptstadt Magdeburg über die Bundesstraßen B187 / B184 angebunden. Die Innenstadt von Coswig (Anhalt) wird somit stark von dem in und aus Richtung Wittenberg verlaufenden Verkehr der (die Innenstadt bzw. Altstadt durchschneidenden) B187 belastet. Andererseits verbindet sich mit dem Knotenpunkt zwischen A9 und B187 auch eine besondere Lagegunst für die Stadt, die insbesondere in den 90er Jahren in den am Autobahnanschluss gelegenen Gewerbegebieten (Buroer Feld/Klieken, Fichtenbreite/Klieken) zur Ansiedlung mehrerer Betriebe geführt hat. Dennoch ist bezüglich der überörtlichen Anbindung von Coswig (Anhalt) und der damit verbundenen Entwicklungspotentiale im gewerblichen Bereich anzumerken, dass der Verflechtungsraum Dessau (Region Bitterfeld-Dessau-Wittenberg) im nationalen und selbst europäischen Vergleich zu den strukturschwächsten gehört (regionale Wertschöpfung unter 70 Prozent des europäischen Durchschnitts). Trotz der guten überregionalen Anbindung für den Straßenverkehr können die Potentiale für gewerbliche Neuansiedlungen deshalb als nur begrenzt eingeschätzt werden. Bedeutende Entwicklungspotentiale von Coswig (Anhalt) werden dagegen bei den an die Pflege und Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes gebundenen Aktivitäten gesehen. Dabei kommen eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Handlungsfeldern ins Blickfeld: die nachhaltige Land- und Waldwirtschaft, die Entwicklung von lokalen Kompetenzen auf dem Gebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Entwicklung der Erholungsfunktionen und von nachhaltigen Tourismusangeboten und die Förderung von kleinen und mittleren Unternehmen. In all diesen Bereichen kann die Stadt Coswig (Anhalt) darüber hinaus an die bereits vorhandenen Erfahrungen und Strukturen anknüpfen.

Aufgrund der geringen Größe der Stadt und der auch noch immer zu geringen überregionalen „Sichtbarkeit“ der Region Dessau erscheint es darüber hinaus von besonderer Bedeutung, dass die Stadt Coswig (Anhalt) ihre Potentiale zunehmend in Zusammenarbeit bzw. im Verbund mit den Nachbarstädten und Gemeinden entwickelt. Auch hier gibt es etwa mit der Landesinitiative Blaues Band Sachsen-Anhalt bereits Anknüpfungspunkte.

Die größten Potentiale von Coswig (Anhalt) werden heute in der Stärkung ihrer Wohn- und Erholungsfunktion gesehen. Dies hängt sowohl mit der Größe der Stadt als auch mit ihrer besonderen natur- und landschaftsräumlichen Lage zusammen.

Um so wichtiger sind deshalb die Strategien und Maßnahmen einzuschätzen, mit denen die Stadt ihre sogenannten weichen Standortfaktoren entwickelt. Durch die Entwicklung der

Wohn- und Erholungsfunktionen werden die Bewohner und ansässigen Betriebe dabei stärker an ihre Stadt gebunden und die Wahrnehmbarkeit bzw. Wiedererkennbarkeit der Stadt in der Region verbessert.

Als Besonderheiten, als Momente, die der Stadt etwas Unverwechselbares geben, kommen die Lage im Natur- und Landschaftsraum Mittlere Elbe / Vorfläming und das Ortsbild der Altstadt, das der Stadt Coswig (Anhalt) gleichsam ihr Gesicht verleiht, hinzu. Vor allem in der Altstadt hat Coswig (Anhalt) dabei die Möglichkeit, sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsort an der Elbe, als Tor zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich und zum Fläming darzustellen. Die im Stadtentwicklungskonzept Coswig (Anhalt) bestimmten Strategien und Maßnahmen zur Reduzierung des dauerhaften Wohnungsleerstandes sind in diesem Zusammenhang als der grundlegende Baustein einer integrierten und nachhaltigen Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt zu verstehen. Die Stabilisierung der städtischen Wohnbaustandorte und die Sicherung und Aufwertung der städtischen Versorgungseinrichtungen stellen in diesem Sinne eine notwendige, aber noch keine hinreichende Bedingung für die Fortsetzung des Mitte der 90er Jahre in Coswig (Anhalt) einsetzenden wirtschaftlichen Konsolidierungsprozesses dar. Die Stadt hat deshalb auch in anderen Bereichen vorhandene Potentiale stärker als bisher zu entwickeln, wobei insbesondere die Natur- und Landschaftspflege als ein zukünftiges Handlungs- und Kompetenzfeld bewertet wird, dem eine Schlüsselfunktion für die Stadtentwicklung von Coswig (Anhalt) zukommen könnte. Die Entwicklung der natur- und landschaftsräumlichen Potentiale bewirkt dabei nicht nur eine Aufwertung der Freizeit- und Erholungsqualitäten von Coswig (Anhalt), sondern kann auch zur Förderung von bereits in der Stadt ansässigen wirtschaftlichen Aktivitäten genutzt werden. Darüber hinaus bieten sich der Stadt Coswig (Anhalt) auf dem Gebiet der Natur- und Landschaftspflege und bei der Entwicklung der Erholungs- und Freizeitaktivitäten zahlreiche Möglichkeiten, an die Erfahrungen benachbarter Städte anzuknüpfen und mit diesen bei der Umsetzung von Planungen und Projekten zusammenzuarbeiten. Durch die verstärkte regionale Vernetzung kann sich die Stadt Coswig (Anhalt) somit zusätzliche Entwicklungsimpulse erschließen.

Fazit / Ziele des Bebauungsplanes:

- Erhalt der kleinteiligen Baustrukturen
- Beseitigung von strukturellen Hemmnissen, insbesondere für kleinere und mittlere wohngebietsverträgliche Gewerbebetriebe (Klären der Erschließungssituation, Schaffung von Angeboten für den kleinteiligen ruhenden Verkehr)
- Nutzung der Hofbereiche für gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung
- Schaffung von Tourismusangeboten (Fahrradpensionen, Gaststätten etc.)
- Konfliktlösungen der vorhandenen Gemengelage (Wohnbebauung, Steinmetzbetrieb, Kindergarten, Lidl-Markt etc.)
- Schaffung von Verflechtungsbereichen zur Marina und zum überregionalen Elberadweg
- Schaffung von fussläufigen Wegeverbindungen zur Einbindung des Wohngebietes „Mozartweg“ / „Rosenstraße“
- Klären der Immissionsschutzproblematik z.B. Zu- und Abliefererverkehr
- Erhalt der denkmalgeschützten Objekte

