

Begründung

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Rahmen des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd" der Stadt Coswig (Anhalt)
Stand: 10.06.2015**

SCHWARZER WEG - SÜD VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21/2 VORENTWURF

10.06.2015

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I	BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	6
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
2.1	Lage im Stadtgebiet	8
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.2	Sonstige Planungen	11
3.2.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept	11
3.2.2	Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord"	12
3.3	Planungsrechtliche Situation	12
4.	BESTANDSAUFNAHME	14
4.1	Eigentumsverhältnisse	14
4.2	Aktuelle Nutzung	14
4.3	Natur und Landschaft/Umweltbelange	15
4.4	Verkehrerschließung	15
4.4.1	Straßen	15
4.4.2	Fußwege/Radwege	16
4.4.3	Ruhender Verkehr	16
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16
4.5	Stadttechnische Erschließung	16
4.5.2	Trink- und Brauchwasser	16
4.5.3	Löschwasser	16
4.5.4	Elektroenergieversorgung	16
4.5.5	Erdgasversorgung	17
4.5.6	Telekommunikation	17
4.5.7	Fazit	17
5.	PLANUNGSKONZEPT	17
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	17
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	18
5.3	Verkehrskonzept	18
5.4	Planungsalternativen	19
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG	20

6.1	Vorhabenbeschreibung des EDEKA-Supermarktes	20
6.2	Allgemeine Wohngebiete (WA)	20
6.2	Grünordnung	23
6.3	Verkehrerschließung	24
6.3.1	Straßen, Wege, ruhender Verkehr	24
6.4	Immissionsschutz	26
6.5	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	26
6.5.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	26
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG	27
7.1	Wasserversorgung	27
7.1.1	Trinkwasserversorgung	27
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	27
7.2	Entwässerung	27
7.2.1	Schmutzwasser	27
7.2.2	Regenwasser	27
7.3	Energieversorgung	28
7.3.1	Elektroenergieversorgung	28
7.3.2	Gasversorgung	28
7.4	Abfallentsorgung	28
8.	DENKMALSCHUTZ	29
9.	BAUGRUND	29
10.	FLÄCHENBILANZ	29
11.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	30
12.	PLANVERWIRKLICHUNG	30
12.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	30
12.2.	Kostenschätzung	30
13.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
13.1	Natur und Landschaft	30
13.2	Wirtschaft	30
13.3	Ortsbild	31
13.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	31
II.	ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT	32
1.	GRUNDLAGEN	32

1.1	Inhalte und Ziele der Planung	32
2.	WAHRSCHEINLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN/ALLGEMEINE VOR- PRÜFUNG DES EINZELFALLS	34
2.1	Merkmale des Vorhabens	34
2.1.1	Größe des Vorhabens	34
2.1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	34
2.1.3	Abfallerzeugung	35
2.1.4	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	35
2.1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	35
2.2	Standort des Vorhabens	35
2.2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	35
2.2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	36
2.2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)	36
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	38
2.3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)	38
2.3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	38
2.3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	38
2.3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	39
2.3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	39
2.3.6	Zusammenfassung	39
3.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zu- künftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (ein- schließlich Vorbelastung)	40
3.1.1	Naturräumliche Entwicklung	40
3.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	41
3.1.3	Schutzgut Mensch	41
3.1.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	42
3.1.5	Schutzgut Boden	43
3.1.6	Schutzgut Wasser	43
3.1.7	Schutzgut Klima / Luft	44
3.1.8	Schutzgut Landschaft / Stadtraum	45

3.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
3.1.10	Schutzgebiete	45
3.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	46
3.1.12	Zusammenfassung Entwicklungsprognose des Umweltzustands	46
3.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation	48
3.2.1	Unvermeidbare Belastungen	48
3.2.2	Vermeidung, Verminderung, Kompensation	48
3.3	Alternativen	49
4.	ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG/E-A-BILANZIERUNG	49
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG	51
5.1	Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	51
5.2	Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	51
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
III.	VERFAHRENSVERMERK	54

I BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

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

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

Somit plant die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH die Verlagerung des nördlich des Schwarzen Weges ansässigen EDEKA-Supermarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche des Marktes von gegenwärtig etwa 830 m² auf 1.420 m² steigen. Zusätzlich werden rd. 100 m² auf einen Backshop mit Café im Vorkassenbereich entfallen.

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

Verkaufsflächengröße entspricht somit den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen auf Basis des Ergänzungsflächennutzungsplanentwurfes. Um negative Auswirkungen, insbesondere auf den Zentralen Versorgungsbe- reich A in der Coswiger Innenstadt auszuschließen, wurde im Auftrag des Vor- habenträgers ein einzelhandelsbezogenes Standortverträglichkeitsgutachten¹ für die geplanten Baumaßnahmen erarbeitet.

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

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

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

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

¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlegung eines Lebensmittelmarktes in Coswig (Anhalt), Gesell- schaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, Stand: Dezember 2014

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

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 04.12.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Straßenzuges Schwarzer Weg, östlich angrenzend befindet sich fortlaufend entlang des Schwarzen Weges Wohnbebauung in Form von Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung, weiter südlich rückwärtige Bereiche von gemischt genutzten Grundstücken westlich der Geschwister-Scholl-Straße.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt ca. 2,13 ha. Das Plangebiet wird begrenzt:

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

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu sehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist als Sitz der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011, in Kraft getreten seit 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiter zu entwickeln (LEP 2010 G 12, REP A-B-W Ziff. 5.2 Z). Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist im System der zentralen Orte gemäß LEP 2010 LSA Z 35 und REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z als Grundzentrum eingestuft.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010 Z 35, REP A-B-W Ziff. 5.2.3 Z). Letzteres spielt für den Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine wesentliche Rolle, in Verbindung mit Ziel Z 44, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen abzielt. In der Summe ist es Aufgabe vorliegenden Bebauungsplanes, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums Coswig (Anhalt) zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassende überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte.

Dieser Aufgabe hat die Stadt Coswig (Anhalt) bereits in der Vergangenheit entsprochen, in dem sie über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept und das gegenwärtig in Bearbeitung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als informelle Planungsgrundlagen sich einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegende Region verantwortungsvoll gestellt hat. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine bestandsentwickelnde, städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Coswiger Stadtgebiet, entsprechend Ziel 52 LEP 2010 LSA i. V. m. Z 26 LEP 2010 LSA, bei welchen es um die räumlichen Verschiebungen bereits bestehender Nutzungen mit am Markt üblichen Verkaufsflächenzuwächsen geht,

um die erforderliche Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtgebiet Coswig (Anhalt) aufrecht zu erhalten.

Damit handelt es sich vorliegend nicht etwa um eine Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, im Zusammenhang mit einer Standortneubegründung, sondern um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret benannt und in Korrespondenz mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord" für eine städtebaulich angemessene Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich B der Stadt Coswig (Anhalt) erforderlich.

Die Anpassung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB² wird somit erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung, großflächigen Einzelhandel zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche auf diese Lagen zu konzentrieren, durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprochen werden kann. Damit folgt der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan auch dem im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten städtebaurechtlichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Fortentwicklung Zentraler Versorgungsbereiche durch eine bestandsorientierte Planung. Auch sind die von der Stadt Coswig (Anhalt) mit vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan konzeptionell verfolgten städtebaulichen Ziele für eine funktionsgerechte Aufgabenerfüllung als Zentraler Versorgungsbereich notwendig.

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

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

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

chen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie (LEP 2010 Z 35) zu sichern und zu entwickeln.

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zur raumbeanspruchenden/raumbeeinflussenden Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W) weitere Erfordernisse der Raumordnung, welche gemäß Grundsatz 4.1 REP A-B-W, die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen hat. Gemäß Ziel 5.2 REP A-B-W ist bei der weiteren Planung der Siedlungsstruktur der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist ferner in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze durchzieht südlich des Plangebietes als die zentrale Ost-West-Achse die Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt führen die Landesstraße L 121 Köthen – Zerbst – Coswig (Anhalt), die Bundesstraße B 107 Coswig (Anhalt) – Richtung Landesgrenze Brandenburg und die Kreisstraße K 2376 Coswig (Anhalt) – Cobbelsdorf durch die Stadt. Die erstgenannten Straßenverläufe besitzen Einmündungssituationen zu dem das Plangebiet durchziehenden Straßenzug des Schwarzen Weges.

In der Stadt Coswig (Anhalt) hatten zum 31.12.2013 12.251 Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) die zweitgrößte Stadt im Landkreis Wittenberg nach der Kreisstadt Wittenberg.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

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

Der Standort "Schwarzer Weg" ist als Nahversorgungszentrum B im Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert. Neben der eingangs benannten Einwohnerkulisse ist dieser Bereich durch städtebauliche Aufwertung und Neuordnung

zu stärken. Dies umfasst die Konzentration und Selektion der Einzelhandelsangebote, einschließlich der städtebaulichen Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes, mit Blick auf die über den Ergänzungsflächennutzungsplanentwurf vorgegebene mittelfristige Zielstellung in diesem Teil des Stadtgebietes von Coswig (Anhalt).

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

Unmittelbar nördlich angrenzend zu vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord" mit der Zielstellung, den Zentralen Versorgungsbe- reich B "Schwarzer Weg", ergänzend zu den Festsetzungen vorliegender Pla- nung standortverträglich auszugestalten und abzusichern, so dass das Ge- samtgewicht des Zentralen Versorgungsbereiches B "Schwarzer Weg", im Ver- hältnis zum Coswiger Stadtgebiet, den Intentionen der Einzelhandelsentwick- lung, wie über das Einzelhandelsentwicklungskonzept, respektive dem Stand- ortverträglichkeitsgutachten zu Grunde gelegt, entsprechen kann.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit in einem städtebaulich- landschaftsräumlichen Kontext zur Nachnutzung einer ehemaligen wirtschaft- lichen Konversionsfläche (Gartenbaustandort), auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Gewerbenutzungen zu sehen. Er be- rücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegeben- heiten herausstellten.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die im Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebau- ungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Ergänzungsflächennut- zungsplan der Stadt Coswig (Anhalt), welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, befindet sich gegenwärtig im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. In diesem Zusammenhang werden auch die Flächendarstellungen zu denen im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan harmonisiert.

Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der ab- schließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zu vorliegendem Vorha- benbezogenen Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungs- plan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheits- gemeinde Coswig (Anhalt) greift, wie v. g., die Inhalte des vorliegenden Bau- leitplanverfahrens auf.

Auf Grund der konkret beabsichtigten Ansiedlung eines Vollsortimentverbrau- chermarktes stellt die Stadt Coswig (Anhalt) den vorliegenden Vorhabenbe-

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

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

Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und benachbarte Nutzungen, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit der Umsetzung des Vorhabens als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geführt.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Coswig (Anhalt) präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", in der Weiterentwicklung eines überwiegend bereits der Handelsnutzung unterliegenden Zentralen Versorgungsbereichs an einem in-

tegrierten Standort. So ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich für den Vorhabenstandort des EDEKA-Supermarktes in Eigentum der EDEKA-MIHA Immobilien Service GmbH. Alle weiteren Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung der Stadt Coswig (Anhalt). Den Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen städtebaulichen Planung wird die Stadt Coswig (Anhalt) mit dem Vorhabenträger schließen.

4.2 Aktuelle Nutzung

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

Darüber hinaus quert das Plangebiet an östlicher Seite eine von Nord nach Süd verlaufende Wegeverbindung, welche in Teilen mit einer in Asphaltbeton bzw. mit Straßenbeton befestigten Oberfläche daherkommt. Das ganze Areal ist mit spärlichem Aufwuchs versehen und nach Norden mit einer Betonmauer zum Schwarzen Weg hin abgegrenzt. Nach Westen bzw. Osten bestehen streckenweise Einfriedungen mit Maschendrahtzaun. Nach Süden besitzt das Plangebiet keine Einfriedung.

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

4.3 Natur und Landschaft/Umweltbelange

Im Plangebiet sind alle Umweltschutzgüter sowie die Schutzgüter des Naturhaushaltes anthropogen überprägt bis irreversibel verändert und entsprechend in der Leistungs- und Funktionsfähigkeit als eingeschränkt zu bezeichnen. Das Gelände ist dem "verstädterten" Siedlungsbereich zuzuordnen und geprägt durch die inzwischen beräumten Flächen der ehemaligen Gärtnerei, noch bestehende Versiegelungsflächen und Gebäude sowie die Lage an der Straße, auch im Umfeld dominieren naturferne flächenintensive und bodenbeanspruchende Nutzungen. Nach Osten und Süden schließen Mischnutzungen und nach Westen eine jüngst beräumte Stadtumbaufläche ehemaliger gewerblicher Nutzung und weiterführend Wohnbebauung an. Nennenswerte verbindende Biotopstrukturen zur umgebenden Landschaft sind nicht vorhanden.

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

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

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

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über den Straßenzug Schwarzer Weg, über eine auf dessen Südseite, innerhalb der bestehenden Betonwand angelegten Zufahrtssituation im Bereich des Flurstücks 83/6, Flur 18, Gemarkung Coswig. Fernerhin soll diese Zufahrtssituation aufgegeben und

durch eine in das Plangebiet hineinverlaufende öffentliche Verkehrsfläche ersetzt werden.

4.4.2 Fußwege/Radwege

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

4.4.3 Ruhender Verkehr

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

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Entwässerung

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

4.5.2 Trink- und Brauchwasser

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

4.5.3 Löschwasser

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

4.5.4 Elektroenergieversorgung

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

4.5.5 Erdgasversorgung

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

4.5.6 Telekommunikation

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

4.5.7 Fazit

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

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf die Erhaltung und Fortentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Schwarzer Weg und dessen räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtgebiet von Coswig (Anhalt), einschließlich der hierzu erforderlichen verkehrlichen Neuorganisation. Der Nahversorgungsstandort soll mit dem über den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan neu geplanten Lebensmittelvollsortimentmarkt als Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes weiterhin der Nahversorgung für das nördliche Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) und damit sämtlicher Ortsteile im Einzugsbereich dienen.

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

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

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

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

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

Im Süden soll eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen gestaltet werden. Diese Fläche wird einen eindeutigen räumlichen Abschluss, respektive grüne Zäsur zur Einfassung des Plangebietes – in der Funktion ähnlich wie der westliche Grüngürtel (s. o.) - bilden. Optional ist hier die Anlage von Spielbereichen dargestellt, dies auch vor dem Hintergrund einer weiteren Wohnstandortentwicklung im Umfeld.

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

5.3 Verkehrskonzept

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

ungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Ein- und Ausfahrtsituation zum Schwarzen Weg hin fortentwickelt.

Die erforderlichen Stellplatzanlagen für den EDEKA-Supermarkt werden im Plan genauso festgesetzt, wie der Lieferbereich mit entsprechenden Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für LKW-Sattelzug-Anlieferungen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Neubau der in der Planung festgesetzten Verkehrsanlage erforderlich. In diesem Zusammenhang sind auch die Straßenseitenräume bedarfsgerecht anzulegen.

Zur konkreten Ausgestaltung aller Verkehrsführungen bzw. –anbindungen ist die Erarbeitung einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger erforderlich.

5.4 Planungsalternativen

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

Mit dieser Einsicht ist die Stadt Coswig (Anhalt) parallel an der Aufwertung ihres Zentralen Versorgungsbereiches A aktuell über den Prozess der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes beschäftigt. Hierbei gilt es eine Balance, im Hinblick auf miteinander verträgliche Handelsnutzungen zu erreichen. Ein wichtiger Beitrag im Hinblick auf die Ausgestaltung zukünftiger Nutzungsumfänge gibt für den vorliegenden Standort die Auswirkungsanalyse³, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

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

³ Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlegung eines Lebensmittelmarktes in Coswig (Anhalt), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, Stand: Dezember 2014

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG

6.1 Vorhabenbeschreibung des EDEKA-Supermarktes

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH beabsichtigt die Verlagerung ihres am Schwarzen Weg ansässigen EDEKA-Supermarktes. Der Markt, welcher von der Nord- auf die Südseite des Schwarzen Weges verlagert werden soll, ist mit einer beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.420 m², zuzüglich etwa 100 m² für einen Backshop mit Café im Vorkassenbereich, ausgelegt. Desweiteren sollen den Kunden zukünftig rd. 120 PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Ergänzt wird der Verkaufsflächenumfang durch rd. 480 m² Nebenflächen, einem Leergutlagerbereich auf ca. 60 m² und einem Anlieferbereich, anteilig gebäudeintegriert, mit 280 m² Fläche. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

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

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

Das Einzugsgebiet des avisierten EDEKA-Supermarktes umfasst das gesamte Stadtgebiet von Coswig (Anhalt), also gegenwärtig rd. 12.500 Einwohner⁴.

6.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Art der baulichen Nutzung

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden Teilflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die siedlungsräumlich ergänzend die Bebauung entlang des Schwarzen Weges fortentwi-

⁴ Quelle Stadt Coswig (Anhalt), 17.11.2014

ckeln und in Nahdistanz zum geplanten Vorhaben des EDEKA-Supermarktes den Standort städtebaulich abrunden.

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

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

Etwas spezieller verhält es sich mit dem als allgemein zulässig erklärten, sog. kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Der Begriff des "kleinen Beherbergungsbetriebes", im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO, umfasst nach dem Sinngehalt dieser Regelung und der Systematik der BauNVO nicht nur Betriebe, die Unterkunft mit Frühstück bieten, sondern auch solche, deren Leistung, wie bei der Vermietung von Ferienwohnungen, sich im Wesentlichen auf die Überlassung der gemieteten Räume beschränkt (OVG Lüneburg, U. v. 20.05.1987, a. a. O.). In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni-Betriebe), ohne Verarbeitung warmer Mahlzeiten, Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienappartements und –wohnungen. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen. Für die Einstufung eines Beherbergungsbetriebes als "klein" kann als Anhalt dienen, dass die durchschnittliche Bettenzahl der Fremdenpension max. 20 – 25 betragen kann (dazu Urteil des OVG Lüneburg v. 17.07.1997 – VI A 124/78, Brs. 35 Nr. 49).

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

Gleichzeitig soll aber auch eine Quartiersabgrenzung, im Sinne städtebaulicher Geschlossenheit, insbesondere hin zum neuen Straßenzug der Planstra-

Be, ausgehend vom Schwarzen Weg erreicht werden. Hierzu zählt neben einer Festsetzung zur Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich u. a. die Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien, im Zusammenhang mit Neubauvorhaben. Die räumlichen Verhältnisse bieten hierzu nahezu idealtypische Voraussetzungen, so dass die Stadt Coswig (Anhalt), mit Blick auf die Klimaschutzklausel des BauGB im vorliegenden Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen trifft. Damit stellt sich dieser Festsetzungskontext explizit als Baustein eines klaren Bekenntnisses zur Energiewende dar und wird als Maßnahme zur planungsrechtlichen Absicherung, im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO₂-Ausstoßes im Bebauungsplankontext, festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

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

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

Die Festsetzung der Geschossigkeit der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung der Lage und bestehenden Nachbarschaften sowie den Intensionen wohnungswirtschaftlicher Nachfrage aus städtebaulichen Gründen. So soll mit einer vom Schwarzen Weg nach Süden hin orientierten Abzonierung des städtebaulichen Profils der Auftakt für ein zukünftiges Wohngebiet städtischen Maßstabs entstehen können.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Allgemeinen Wohngebiete durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die anteilig zum Schwarzen Weg verlaufende Baulinie verfolgt die Abschnittsbildung im Straßenraum in Korrespondenz mit den für die nördliche Straßenseite getroffenen Festsetzun-

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

- Park- und Stellplatzflächen/Nebenanlagen

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

Im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen ist auch die Anlage in gebundener Bauweise zulässig, um bei entsprechenden Niederschlagsereignissen etwaigen Verschmutzungen der öffentlichen Verkehrsflächen entgegenzuwirken.

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

6.2 Grünordnung

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

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

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

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

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

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

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig südlich angrenzend an den Straßenzug des Schwarzen Weges. Hiervon ausgehend wird es erforderlich, eine Straßenführung in das Plangebiet hineinzuführen. Diese hat zum einen die

Aufgabe, die Stellplatzanlage des neu geplanten EDEKA-Supermarktes für den Privatkundenverkehr mit PKW erreichbar werden zu lassen, zum anderen ist Sie erforderlich, um die Anlieferrelationen des Supermarktstandortes absichern zu können.

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

Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebietes erforderlich. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen, ausgehend vom Straßenzug Schwarzer Weg, ist sowohl für dreiachsige Müllfahrzeuge als auch Sattelzüge, im Sinne von erwartbaren Anlieferverkehren auszulegen. Die räumlich erforderlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen bei Einmündungen in den Schwarzen Weg und die Planstraße selbst, werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes beachtet und dementsprechend wiedergegeben. Auf einer Teilfläche im Einmündungsbereich zum Schwarzen Weg ist darüber hinaus die Zulässigkeit der Errichtung eines Werbepylons festgesetzt. Der genaue Standort und die Art der Ausführung ist in Abhängigkeit von den verkehrlichen Erfordernissen, im Ergebnis einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung festzulegen.

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

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

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen werden durch die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang einer Vermessung zugeführt.

6.4 Immissionsschutz

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

Dabei besitzt für das vorliegende Plangebiet das östlich des Vorhabenstandortes des EDEKA-Supermarktes festgesetzte Wohngebiet eine gewisse Relevanz. Über den Vorhabenbezug im vorliegenden Bebauungsplan wird im Einzelgenehmigungsverfahren sichergestellt, dass über betriebsbezogene Verkehre auf den jeweiligen Nutzflächen keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, welche die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten würden.

Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht davon aus, dass mit der Ansiedlung des Supermarktes mischgebietstypische Immissionen verbunden sein werden und angrenzende, schützenswerte Wohnnutzungen nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit im Vorhaben- und Erschließungsplan beeinträchtigt werden. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Regelungsbestände des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist einzelfallbezogen nach TA-Lärm⁵ im Rahmen des bau- und anlagenbezogenen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.5.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

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

⁵ TA-Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung

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

7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Lt. DVGW-Arbeitsblatt W 4.05 ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h.

Inwieweit Hydranten im Bereich des Schwarzen Weges für die bebauungsabhängigen Löschwasserzwecke geeignet sind, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden. Um dies festzustellen müssen die Hydranten kostenpflichtig zu Lasten des Vorhabenträgers überprüft werden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) sicherzustellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 4.05). Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA).

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Einleitung in das Kanalisationssystem des Schwarzen Weges. Erweiterungen dieser Kanalisation in den Bereich der Planstraße sind mit dem zuständigen Abwasserzweckverband im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen.

7.2.2 Regenwasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser soll am Standort versickert werden. Als Versickerungselemente eignen sich bspw. Mulden, Rigolen und Schächte. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen sind im Vorfeld ent-

sprechende Durchlässigkeitskennwerte zu ermitteln. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

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

Nördlich und südlich des Straßenstichs, östlich abzweigend von der Planstraße, wurden Leitungsrechte für eine mögliche Leitungsführung im Zusammenhang mit der Straßenbeleuchtungsanlage auf privaten Grundstücken gesichert. Diese Option plant die Stadt Coswig (Anhalt) in Abhängigkeit von der Gestaltung des hiesigen Straßenraumes für den v. g. Nutzungszweck in Anspruch zu nehmen.

7.3.2 Gasversorgung

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

7.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Restmüll u. ä. wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt und Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

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

8. DENKMALSCHUTZ

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

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Baudenkmale befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

9. BAUGRUND

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

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes/Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd"	2,13 ha	100,00%
Betriebsflächen EDEKA	1,35 ha	63,38%
Baugebiete - Allgemeine Wohngebiete	0,40 ha	18,78%
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen	0,13 ha	6,10%
Grünflächen - öffentliche Grünflächen	0,25 ha	11,74%

11. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- wird im weiteren Planverfahren ergänzt

12. PLANVERWIRKLICHUNG

12.1 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 und die erforderlichen Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. werden außerhalb des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes selbigem durch die Stadt Coswig (Anhalt) zugeordnet.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch vertragliche Vereinbarung an die Stadt Coswig (Anhalt) übertragen.

12.2. Kostenschätzung

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

13. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

13.1 Natur und Landschaft

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

13.2 Wirtschaft

Die Betriebsverlagerung des EDEKA-Supermarktes bedeutet die Sicherung der gegenwärtig am Standort tätigen Mitarbeiterarbeitsplätze und die Möglichkeit für den Lebensmittelkonzern am Standort Coswig (Anhalt) weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrzunehmen. Der EDEKA-Supermarkt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund

der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht eine zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Erhaltung und Fortentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches mit einer angrenzenden Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung.

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

13.3 Ortsbild

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

13.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

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

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

II. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 17 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Das Neubauvorhaben der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH übersteigt mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.420 m² den Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG, sie wird gemäß Anlage 2 UVPG durchgeführt.

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

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst einen Geltungsbereich, der ursprünglich als Gärtnerei genutzt wurde und noch Reste von Bebauung und Befestigungen aufweist. Besondere Funktionen im städtischen Grünverbund oder hinsichtlich der Biotopausstattung sind nicht zu gegeben.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen: aktualisieren

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- 16. BImSchV: Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- 24. BImSchV: Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253) , zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 342)
- DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V.

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

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

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

2. WAHRSCHEINLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN/ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

2.1 Merkmale des Vorhabens

2.1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 2,13 ha große Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/2 enthält neben rd. 1,35 ha Betriebsfläche für EDEKA (einschließlich Grünflächen), rd. 0,40 ha Allgemeine Wohngebiete, 0,13 ha öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,25 ha öffentliche Grünflächen.

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt sich in 3 Abschnitte gliedern: im Westen wird die Betriebsfläche des zukünftigen EDEKA-Marktes konkret auf das Vorhaben bezogen mit Gebäuden, befestigten Flächen und Stellplatzbereichen sowie Grünflächen dargestellt, was in etwa einer GRZ von 0,8 gleich kommt. Im Osten werden Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dazwischen wird die erforderliche Erschließungsstraße festgesetzt. Als westlicher Abschluss des Supermarkstandortes wird eine Grünfläche als Entwicklungsfläche/Grüngürtel (sog. T-Fläche) festgesetzt. Südlich der EDEKA-Bereiche wird eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsgeboten festgesetzt, die auch für die zukünftige Anlage von Spielbereichen bereitsteht. Mit der geplanten Bebauung wird die Versiegelungsrate im Plangebiet steigen, gegenwärtig liegt sie bei ca. 11 %.

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

2.1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher im Plangebiet "Schwarzer Weg – Nord" und den angrenzenden Wohngebieten Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die neue Erschließungsstraße ermöglicht.

2.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

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

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

Zur verkehrlichen Situation auf den vorhandenen und geplanten Straßen wird bisher davon ausgegangen, dass es nicht zum relevanten Ansteigen des Verkehrsaufkommens i. S. d. Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit kommt. Ein schalltechnisches Gutachten im v. g. Sinne wird bislang nicht als erforderlich angesehen.

2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

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

2.2 Standort des Vorhabens

2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits intensiv als Gärtnerei genutzt. Teilweise sind noch versiegelte Flächen und Baracken in Betonfertigungsbauweise vorhanden. Die ehemaligen Anbauflächen stellen sich jetzt

als Grünland dar, im Boden befinden sich noch die Fundamente der Gewächshäuser.

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

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

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

2.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete Entfernung Schutzgebiete ergänzen

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

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

2.2.3.2 Naturschutzgebiete

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

- Naturschutzgebiet (NSG0174 Pfaffenheide-Wörpener Bach)

2.2.3.3 Nationalparks

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

2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

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

- Naturpark (NUP0007LSA) Fläming (Sachsen-Anhalt)
- Biosphärenreservat (BR_0004 Mittelelbe)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG0051 Mittlere Elbe und LSG0076 Roßlauer Vorfläming)

2.2.3.5 Geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.3.6 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

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

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

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

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

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

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

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

ungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg - Nord" mit dementsprechenden Festsetzungen nach.

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

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

2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

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

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt sind auszuschließen. Für die Wohngebiete der Umgebung wird die dauerhafte Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß-Erreichbarkeit) gesichert. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen, beschränken sich auf Teilbereiche des Plangebietes, wo unmittelbare Nachbarschaften zwischen Wohnen und sondergebiets-typischen Handelsnutzungen und Verkehrsflächen entstehen. Sie stellen sich aber aus gegenwärtiger Sicht gebietstypisch dar.

2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

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

2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten. Lediglich in Bezug auf die Bodenfunktionen besteht für die unversiegelten ehemaligen Anbauflächen der Gärtnerei erhebliche Betroffenheit. Dort kann durch die mit dem hiesigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/2 ermöglichte Versiegelung der Böden und die Vegetation entfernt und entsprechend die Habitat- und

die Bodenfunktionen unterbunden sowie die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert werden. Das entspricht der Eingriffsdefinition des BNatSchG. Für das Schutzgut Mensch kommen in erster Linie Auswirkungen durch die neue Erschließung und damit Schallemissionen durch den Besucher- und Lieferverkehr des EDEKA-Marktes zum Tragen. Beachtlich ist dies ggf. für die in Teilbereichen vorgesehene Wohnnutzung. Regelungen zur Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte müssen dann bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren getroffen werden.

2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

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

2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

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

2.3.6 Zusammenfassung

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

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

Umweltauswirkungen infolge von Besucher- und Lieferverkehren des EDEKA-Marktes und Betriebsgeräusche können derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen

werden, dies kommt ggf. für die neuen Wohngebiete zum Tragen. Regelungen zur Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte müssen dann bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren getroffen werden, Festsetzungen i. S. d. vorsorgenden Umweltschutzes diesbezüglich werden im hiesigen Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen, unüberwindliche Konflikte mit dem Immissionsschutz sind nicht zu erwarten.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1.1 Naturräumliche Entwicklung

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

Infolge der mit der intensiven Vornutzung verbundenen Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verändert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungs-/verdichtungstypischen Überwärmungstendenzen auf, die Durchlüftungssituation wird aber durch die im Umfeld noch gegebene Durchströmbarkeit der Baustrukturen und die Nähe zur umgebenden freien Landschaft begünstigt.

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

Umweltauswirkungen

Da der Bebauungsplan auf einer überwiegend bereits intensiv genutzten und entsprechend stark überprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den umgebenden Naturraum. Im Plangebiet ergeben sich kleinräumig/punktuell negative Auswirkungen, wenn zu Gunsten zusätzlicher Bebauung/Versiegelung bisherige Freiflächen beansprucht werden. Bisher unberührter Naturraum wird nicht beansprucht, es wird ein bereits stark anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel weiter verän-

dert. Wenn neue Grünflächen geschaffen werden, ist damit auch die Chance zur Verbesserung der städtischen Grünstruktur, zumindest die Eingrünung des neuen Baugebietes gegeben.

keine Beeinträchtigungen

3.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

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

3.1.3 Schutzgut Mensch

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

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

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

Umweltauswirkungen

Erhebliche zusätzliche Verkehre werden voraussichtlich nicht entstehen. Jedoch kommt es mit der Verlagerung des EDEKA-Marktes auf die Südseite des Schwarzen Weges ggf. zu Lärmeinwirkungen durch den Besucher- und Lieferverkehr auf empfindliche Nutzungen, wenn dort ebenfalls ein neuer Wohnstandort geschaffen wird. Um dem zu begegnen müssen im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren bzw. dem Durchführungsvertrag zur Planung Regelungen getroffen werden, die die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte sicherstellen.

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

3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

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

Die Lebensraumfunktionen im Plangebiet sind durch die intensive Nutzungen der Vergangenheit und die Störeinflüsse, wie die umgebenden Nutzungen, bereits stark eingeschränkt, bezüglich der Natürlichkeit und/oder der Habitatfunktion ist damit eine erhebliche Überprägung zu konstatieren. Bisher sind keine Angaben oder Hinweise zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ergangen, so dass diesbezüglich keine gesonderte Erfassung, respektive Artenschutzgutachten erstellt wurden.

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

Umweltauswirkungen

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

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

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

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

3.1.5 Schutzgut Boden

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

Umweltauswirkungen

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

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

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

3.1.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen-gewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor.

Bedingt durch die intensiven Siedlungstätigkeiten der Vergangenheit wird gegenwärtig diesbezüglich nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet. Die Niederschlagsversickerung vor Ort ist gegenwärtig noch gegeben.

Umweltauswirkungen

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

Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge dauerhafter Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft, bleibt allerdings lokal sehr begrenzt. Im Plangebiet bestehen Möglichkeiten zur Anlage von Retentionsbereichen, für Mulden-Rigolen-Systeme o. ä.. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/2 trifft hier bereits vorbeugende Festsetzungen, die dann ggf. bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren oder im Durchführungsvertrag weiter konkretisiert werden müssen.

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

3.1.7 Schutzgut Klima / Luft

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

Umweltauswirkungen

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

keine erheblichen Beeinträchtigungen

3.1.8 Schutzgut Landschaft / Stadtraum

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

In Bezug auf das Stadtbild und die Stadtsilhouette stellt sich das Gelände wie das ganze umgebende Quartier als heterogene "Stadtlandschaft" - als gewachsene "Gemengelage" - dar. Raumprägende Gehölze sind nicht vorhanden. Die Fläche macht insgesamt den aufgelassenen, devastierten Eindruck einer städtebaulichen Fehlstelle.

Umweltauswirkungen

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

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

3.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder archäologische Fundstätten vorhanden.

Umweltauswirkungen

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

keine erheblichen Beeinträchtigungen

3.1.10 Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Nachbarschaft sind keine Schutzgebiete n. BNatSchG, FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

Ca. 0,9 km südlich des Plangeltungsbereiches beginnt das LSG "Mittlere Elbe" - hier gleichzeitig Biosphärenreservat - das jedoch durch den gesamten Stadtkörper vom Plangebiet räumlich getrennt ist. Das nächst gelegene FFH-Gebiet "Pfaffenheide-Wörpener Bach nördlich von Coswig" befindet sich innerhalb von Waldbereichen in mindestens 0,9 km Entfernung vom hiesigen Plangeltungsbereich.

Umweltauswirkungen

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

keine erheblichen Beeinträchtigungen

3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

keine erheblichen/ zusätzlichen negativen Wechselwirkungen

3.1.12 Zusammenfassung Entwicklungsprognose des Umweltzustands

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

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

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz der bestehende und der voraussichtlich neu entstehende Verkehr und Betriebsgeräusche aus dem EDEKA-Markt für neu geplante empfindliche Nutzungen zu beachten. In erster Linie für neue Wohnnutzungen müssen zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen möglicherweise Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

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

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

3.1.12.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

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

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

3.1.12.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Wenn das durch den hiesigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21/2 vorbereitete Vorhaben nicht ausgeführt wird, besteht weiterhin die Situation eines hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten relativ ausgeschöpften Handels- und Dienstleistungsstandortes auf der nördlichen Seite des Schwarzen Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21/1. Da sich der Standort hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und des Gebäudezustandes als nicht mehr bedarfsgerecht darstellt, ist hier aber auch mit der Aufgabe der jetzigen Lebensmittelmärkte zu rechnen, was für die ansässige Wohnbevölkerung eine Verschlechterung der Einkaufsmöglichkeiten im wohnortnahen Bereich mit sich bringen würde. Bei Ausbleiben jedweder Folgenutzung auf dem ehemaligen Gärtnerei-Gelände wäre das Fortschreiten der Sukzession zu erwarten, wobei sich wahrscheinlich auch die bereits beginnende Vermüllung durch illegales Ablagern und damit der devastierte Charakter der Fläche weiter verstärken würde.

3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

3.2.1 Unvermeidbare Belastungen

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

3.2.2 Vermeidung, Verminderung, Kompensation

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

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

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

Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen des Bebauungsplanes erreichbare Aufwertung entspricht annähernd vollständig (97%) dem Werteverlust, der mit dem zu erwartenden Eingriff einhergehen wird⁶. Weitere Maßnahmen diesbezüglich ggf. auf externen Flächen i. o. g. S. können durch Festsetzungen zugeordnet und durch städtebauliche Verträge zwischen Eingriffsverursacher, Planungsträger und zuständiger Naturschutzbehörde abgesichert werden.

Zur Vermeidung schädlicher Lärmeinwirkungen für empfindliche Wohnnutzungen können bei Bedarf Regelungen zum Schallschutz getroffen werden, die im Zuge der Vorhabenzulassung i. d. R. als Nebenbestimmungen der Baugenehmigung erlassen werden.

3.3 Alternativen

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

4. ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG/E-A-BILANZIERUNG

Die Bilanzierung erfolgt abschließend nach dem sog. LSA-Modell⁷. Die Biotoptypen und Nutzungstypen sind der 2004 vom LAU heraus gegebenen "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen"⁸ entlehnt, an deren Systematik sich das LSA-Modell orientiert.

⁶ Für das Erreichen der nach dem LSA-Modell bilanzierten vollen Kompensation i. S. v. 100% wäre der Zugriff auf weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig oder im Plangebiet müssten Bauflächen zugunsten von Grünflächen reduziert werden.

⁷ Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geänd. durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006

⁸ Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2004

Teilbereich 1 (Geltungsbereich V+E-Plan EDEKA)				
Code	Biototyp / Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche in m ²	Biotopwert
Biotopbestand / aktueller Zustand				
AGA	Gartenbaufläche aufgelassen (ehemalige Gewächshausanlage)	5	12.300	61.500
VS.	Straße, Wege versiegelt	0	1.200	0
Summe			13.500	61.500
Planung				
Bl.	Gebäude	0	2.515	0
VS. / VP.	Planstraße / betriebliche Verkehrsfläche / Stellplätze	0	6.640	0
VWC	Fußweg befestigt	0	540	0
VWB	Fußwegefläche mit Rasen / Rasenschotter	3	540	1.620
PYY/HYY/HE.	betriebliche Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen	10	2.035	20.350
Entwicklungsfläche / Grüngürtel				
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	615	9.840
GMA	Kräuterwiese / mesophiles Grünland (50% der Fläche)	16	615	9.840
Summe			13.500	41.650
Biotopwert			61.500	
Planwert			41.650	
Differenz			-19.850	
Kompensationsrate			67,7%	

Teilbereich 2 (öffentlicher Bereich und Allgemeine Wohngebiete)				
Code	Biototyp / Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche in m ²	Biotopwert
Biotopbestand / aktueller Zustand				
AGA	Gartenbaufläche aufgelassen (ehemalige Gewächshausanlage)	5	4.415	22.075
HRC GS. / UR.	Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen auf devastiertem Grünland / Ruderalflur	10	1.245	12.450
BSH / Bl.	Garagen / Lager	0	230	0
VS.	Straße, Wege versiegelt	0	1.910	0
Zwischensumme			7.800	34.525
Planung				
BW.	Wohnbaufläche WA1 (GRZ 0,4) versiegelbar	0	1.600	0
PYY	Wohnbaufläche WA 1, begrünt	7	2.400	16.800
VS.	Straßenverkehrsfläche	0	1.300	0

PYY/HHA/ HHB/HE.	Grünfläche öffentlich (incl. Spielplatz): durchgängige Heckenstruktur, Baumanpflanzungen und Strauch- gruppen	14	2.500	35.000
Summe			7.800	51.800

Biotopwert	34.525
Planwert	51.800
Differenz	17.275
Kompensationsrate	150,0%

Kompensation	Geltungsbereich gesamt	Teilbereich 1 Geltungsbereich V+E-Plan EDEKA	Teilbereich 2 öffentlicher Bereich und Allgemeine Wohngebiete
Biotopwert	96.025	61.500	34.525
Planwert	93.450	41.650	51.800
Differenz	-2.575	-19.850	17.275
Kompensationsrate	97,3%	67,7%	150,0%

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

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

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

5.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 (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 Gemein-

de auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

Die Grünflächen im Plangebiet sollen der Minderung der Umweltauswirkungen und dem Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt dienen, wozu sie mit Pflanz- und Entwicklungsgeboten belegt werden. Zu nennen sind hier insbesondere die öffentlichen Grünflächen im Süden und der Grüngürtel entlang der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze.

Für die neuen Wohnnutzungen müssen zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen ggf. Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, die dann

Regelungsgegenstand des Zulassungsverfahrens werden und i. d. R. als Nebenbestimmungen der Baugenehmigung erlassen werden.

Gänzlich vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Im Plangebiet selbst sollen jedoch soweit als möglich die Umweltfolgen minimiert werden. Die durch Neubebauung und Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen sollen durch Anpflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen soweit als möglich ausgeglichen werden. Die Kompensation kann bei Anwendung des LSA-Modells mit den festgesetzten Flächen und Maßnahmen fast vollständig (97%) im Plangebiet durchgeführt werden. Um rechnerisch eine 100 %-Kompensationsrate zu erreichen, wären weitere Maßnahmen im Gebiet oder auf Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches notwendig. Die Zuordnung muss dann über entsprechende Festsetzungen im hiesigen Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen. Weiterhin sind absichernde Regelungen zwischen dem Eingriffsverursacher, dem Planungsträger und der zuständigen Naturschutzbehörde zu treffen, dafür werden i. d. R. städtebauliche Verträge geschlossen.

III. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd" hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2015 bis ... 2015 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am ... 2016 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 10.06.2015

.....
Bürgermeisterin

Anhang:

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

Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen: Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Stand 10.06.2015
- Nutzungsbeispiel: Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Stand 10.06.2015