

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg - Nord" der Stadt Coswig (Anhalt)

Stand: 29.08.2016

SCHWARZER WEG - NORD

BEBAUUNGSPLAN NR. 21/1

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

29.08.2016

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1 Lage im Stadtgebiet	6
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHT- LICHE SITUATION	6
3.1 Übergeordnete Planungen	6
3.2 Sonstige Planungen	9
3.2.1 Stadtentwicklungskonzept	9
3.2.2 Pflege- und Entwicklungskonzept für den Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt	9
3.3 Planungsrechtliche Situation	10
4. BESTANDSAUFNAHME	12
4.1 Eigentumsverhältnisse	12
4.2 Aktuelle Nutzung	12
4.3 Umweltbelange/Natur und Landschaft	13
4.4 Verkehrerschließung	14
4.4.1 Straßen	14
4.4.2 Fußwege/Radwege	14
4.4.3 Ruhender Verkehr	14
4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.5 Stadttechnische Erschließung	15
4.5.1 Be- und Entwässerung	15
4.5.2 Löschwasser	15
4.5.3 Elektroenergieversorgung	15
4.5.4 Erdgasversorgung/Wärmeversorgung/Abwärmenutzung	15
4.5.5 Telekommunikation	15
4.5.6 Fazit	15
5. PLANUNGSKONZEPT	16
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	16
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	16
5.3 Verkehrskonzept	17
5.4 Planungsalternativen	17
6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	18

6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	18
6.2	Umweltschutzziele/Grünordnung	24
6.3	Verkehrerschließung	27
6.3.1	Straßen	27
6.3.2	Wege	27
6.3.3	Park- und Stellplatzflächen	27
6.4	Immissionsschutz	27
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	28
7.1	Trinkwasserversorgung	28
7.2	Entwässerung	28
7.2.1	Schmutzwasser	28
7.2.2	Niederschlagswasser	28
7.3	Energieversorgung	29
7.3.1	Elektroenergieversorgung	29
7.3.2	Gasversorgung	29
7.4	Abfallentsorgung	29
8.	BRANDSCHUTZ	29
9.	ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN	30
10.	BAUGRUND	30
11.	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	30
12.	FLÄCHENBILANZ	31
13.	PLANVERWIRKLICHUNG	31
13.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	31
13.2	Kostenschätzung	31
13.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	31
13.4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes	32
14.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
14.1	Natur und Landschaft	32
14.2	Die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	32
14.3	Ortsbild	33
14.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	33
14.5	Städtischer Haushalt	33
15.	VERFAHRENSVERMERK	34

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Resultierend aus der Beschlussfassung des Stadtrates Coswig (Anhalt) zum Einzelhandelsentwicklungskonzept (Cos-BV-343/2007) hat sich die Stadt Coswig (Anhalt) zu 2 Zentralen Versorgungsbereichen in der Kernstadt Coswig (Anhalt) bekannt. Ist die Innenstadt im Bereich Schlossstraße/Friederikenstraße hier als Zentraler Versorgungsbereich A bezeichnet, so befindet sich der vorliegende Plangeltungsbereich im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches B – Schwarzer Weg. Für beide Zentralen Versorgungsbereiche wurden dementsprechende Leitgedanken zur städtebaulichen, wie nahversorgungsrelevanten Entwicklung Gegenstand der v. g. Beschlussfassung. Die bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehende Einzelhandelsagglomeration aus Sortimenten überwiegend des kurzfristigen Bedarfs im vorliegenden Plangebiet und die sie umgebende Mantelbevölkerung im nördlichen Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) rechtfertigten die Ausweisung dieses Zentralen Versorgungsbereiches.

Die räumliche Distanz zwischen beiden Zentralen Versorgungsbereichen beträgt ca. 1.000 m, zusätzlich getrennt durch die Bahnlinie und den Verlauf der Bundesstraßen B 107/B 187.

Durch die Lage des sog. "B-Zentrums Schwarzer Weg" zwischen Bundesstraße B 107 und Landesstraße L 121 verfügt der Standort zudem über eine gute PKW-Erreichbarkeit aus den Ortsteilen nördlich der Stadt, welche sich hier im Übergang zum Fläming befinden. Zudem besitzt der Standort eine gute Zu-Fuß-Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten. Der Zentrenpass zum Zentralen Versorgungsbereich "Schwarzer Weg", entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, empfiehlt zudem die Sicherung der Nahversorgungsfunktion und die Branchenmixabrundung sowie Etablierung ergänzender Dienstleistungen.

Zwischenzeitlich stellt sich im vor genannten Kontext eine Situation dar, aus der heraus es auf Grund der hohen Wettbewerbsintensität im Einzelhandel dem am Standort etablierten EDEKA-Markt nicht mehr gelingt, unter den gegenwärtigen Verhältnissen im Lebensmitteleinzelhandel alleinige Magnetwirkung in der Form erzielen zu können, dass eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung fernerhin generiert werden könnte. Hierzu trägt zusätzlich die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz für einen derartigen Verbrauchermarkt und damit die gegenüber anderen, zwischenzeitlich moderner aufgestellten (Discount-)Marktstandorten im Umfeld, reduzierte Käuferakzeptanz/Standortattraktivität bei. Hieraus resultiert das Erfordernis eines aktiven städtebaulichen Eingreifens durch die Stadt Coswig (Anhalt), um den Zentralen Versorgungsbereich B - Schwarzer Weg zeitgemäß fortentwickeln zu können.

In dieser Lesart öffnet sie sich einem Wunsch von EDEKA zur Standortverlagerung, in Verbindung mit einem Marktneubau auf der südlichen Seite des

Schwarzen Weges (s. hierzu Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd"), aber innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches "B". Dies führt gleichzeitig zur Aufgabe der Handelsnutzung durch EDEKA am vorliegenden Standort. Demzufolge gilt es, den Nutzungskontext im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes so auszurichten, dass schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich A Altstadt - Innenstadt nicht zu befürchten sind.

Damit besteht eine weitere wichtige Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes darin, die Einzelhandelsstandortsteuerung im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) durch plangebietsbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan angemessen und in Bezug zu den Inhalten des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 21/2 vorzunehmen. Es besteht damit das Erfordernis, die Rahmenzielstellungen vorliegenden Bebauungsplanes unter der Prämisse der Erhaltung und Fortentwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches im Interesse des Gemeinwohls auszugestalten, um die zukünftige Sicherung der Nahversorgung für die Bevölkerung der Stadt Coswig (Anhalt), einschließlich ihrer Ortsteile, gewährleisten zu können.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und die Anforderungen an die Entwicklung (und Erschließung) des Standortes, unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften festzuschreiben. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg - Nord" soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat für den vorliegenden 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. Die Beschlussfassung basiert ebenso auf den Inhalten des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt) und ist in dieser Lesart ein unverzichtbarer Beitrag zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Coswig (Anhalt). Im Vorfeld hatte die EDEKA-MIHA Immobilienservice GmbH einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortentwicklung südlich des Schwarzen Weges gestellt.

Damit gilt es für die Stadt Coswig (Anhalt) die definierten Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, gleichzeitig aber mit den getroffenen Festsetzungen auch Chancen für Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im vorliegenden Plangeltungsbereich zu ergreifen, die sich so in anderen Teilgebieten der Stadt nicht entwickelbar zeigen. Aus diesem Kontext heraus wurde das Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Coswig (Anhalt) aufgelegt.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Straßenzuges Schwarzer Weg, östlich anschließend an das Wohngebiet "Beethovenring" und ca. 1.000 m nördlich der Coswiger Innenstadt.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,43 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnbaustandort I – Ziekoer Landstraße" sowie die östlich hieran anschließenden Flurstücke 27/2, 28/2, 31/2, 33/3 und 35/3, alle Flur 6, Gemarkung Coswig;
- *im Osten* durch das Erschließungsstraßenflurstück 696, Flur 6, Gemarkung Coswig des Wohngebietes am Beethovenring sowie den hier weiter verlaufenden Schwarzen Weg, Flurstück 227, Flur 18, Gemarkung Coswig;
- *im Süden* durch Teilflächen des Schwarzen Weges im Bereich der Flurstücke 227, 69, 70, 71 und 228 sowie die südlich an den Schwarzen Weg angrenzenden Flurstücke 81/3, 82/4, alle Flur 18, Gemarkung Coswig und
- *im Westen* durch die hier weiter verlaufenden Straßenflurstücke des Schwarzen Weges mit der Bezeichnung 37, 730, Flurstücksteile des Flurstücks 19/1 und das Nachbarflurstück 16/1, alle Flur 6, Gemarkung Coswig.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

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 ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft 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. Der aus letzterem Planwerk abgeleitete "Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", in Kraft getreten am 26.07.2014, betont die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet

der Stadt Coswig (Anhalt), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Ziel 3 Nr. 4 Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV). Die Abgrenzung des Grundzentrums Coswig (Anhalt) ist in der Beikarte B.5 zum STP DV festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiter zu entwickeln (LEP ST 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.

Für das Grundzentrum Coswig (Anhalt) ist als Ziel der Raumordnung festgelegt, Grundzentren als Standort zu Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP ST 2010 Z 35, REP A-B-W Ziff. 5.2.3 Z). Entsprechend Ziel Z 14 LEP ST 2010 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen, mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich, auszubauen. Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen (Grundsatz 4.1 REP A-B-W). Dies korrespondiert mit der im Ziel Z 26 LEP ST 2010 postulierten, die eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung ermöglichende, gewachsene Strukturen erhaltende und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiter zu entwickeln.

Hierzu wiederum korrespondiert der Grundsatz G 40 (LEP ST 2010), nach welchem die Versorgungsinfrastruktur so auszurichten ist, dass die Erhaltung der Selbstständigkeit älterer Menschen angemessen berücksichtigt wird. So sollen gerade alte und auch hochbetagte Menschen die Möglichkeit haben, möglichst lange ein Leben in der eigenen Häuslichkeit zu führen. Hierzu zählt auch die Bereitstellung wohnungsnaher oder mit dem ÖPNV leicht erreichbarer Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote.

Dieser Aufgabe sieht sich auch die Stadt Coswig (Anhalt) verpflichtet, in dem sie bereits in der Vergangenheit über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept und das Stadtentwicklungskonzept Coswig (Anhalt) sowie ihre in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplanung eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur für eine verbrauchernahe Versorgung der städtischen Bevölkerung, einschließlich der umliegenden Ortsteile planerisch sicher gestellt hat. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine korrespondierende, bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Coswiger Stadtgebiet, entsprechend Ziel Z 26 LEP ST 2010, bei welcher es um räumli-

che Verschiebungen bereits bestehender Nutzungen mit vertretbaren Verkaufsflächenzuwächsen geht, um die erforderlichen Nahversorgungsfunktionen für die Coswiger Bevölkerung aufrecht zu erhalten.

Die Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB¹ wird erreicht, da die raumordnerische Zielstellung, großflächigen Einzelhandel in Zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren, durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt wird. Damit folgt der vorliegende Bebauungsplan dem im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerten städtebaurechtlichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche durch eine bestandsorientierte Planung, so dass in dieser Hinsicht nicht von einer Beeinträchtigung des raumordnerischen Integrationsangebotes auszugehen ist.

Die von der Stadt Coswig (Anhalt) mit vorliegendem Bebauungsplan konzeptionell verfolgten städtebaulichen Ziele sind für eine funktionsgerechte Aufgabenerfüllung des gesamten Zentralen Versorgungsbereiches B - Schwarzer Weg im Stadtgebiet notwendig, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Zentralen Versorgungsbereich B funktionsfähig zu erhalten.

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan selbst keinen großflächigen Einzelhandel in diesem Sinne zulässt², ist er doch unabdingbar erforderlich, um der entsprechenden Standortverlagerung, wie vor, mit den Regelungsstatbeständen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd" angemessen entsprechen zu können und einer Vergrößerung des Zentralen Versorgungsbereiches B - Schwarzer Weg, mit nachteiligen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich A Altstadt – Innenstadt, wirkungsvoll entgegenzutreten zu können.

Abgesehen von vorstehenden Ausführungen zur raumbeanspruchenden/raumbeeinflussenden Verflechtung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan REP A-B-W, auf Grund der günstigen Infrastrukturanbindung, die Sonderstellung als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe und die Bezeichnung Coswigs als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

² Anmerkung: Die Verkaufsflächengröße der Bestandsimmobilie EDEKA beträgt ca. 830 m². Diese Flächengröße steht im Widerspruch zur erfolgten Bauantragstellung, respektive erteilten Baugenehmigung (rd. 710 m²). Im Ergebnis einer Recherche der Stadt Coswig (Anhalt) und des Landkreises Wittenberg sowie einer Nachfrage beim Marktbetreiber konnten keine Nachweise für eine nachträgliche Qualifizierung der Bauantragsunterlagen erbracht werden. Somit geht die Stadt Coswig (Anhalt) davon aus, dass es sich bei der gegenwärtig genutzten Verkaufsflächengröße um keinen genehmigten Nutzungsumfang handelt. Resultierend setzt der Bebauungsplan sachgerecht für die Nachnutzung der Immobilie die Unzulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen (kein Anspruch auf Bestandsschutz) fest.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll letztlich ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt) gefunden und damit den konkret durch die Stadt gewünschten Ansiedlungsrahmenbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft entsprochen werden. Die Nutzung eines baulich überwiegend vorgeprägten Standortes im Sinne der beabsichtigten, überwiegend gewerblichen Weiterentwicklung, entspricht darüber hinaus den Zielen des Stadtumbauprozesses im Stadtgebiet. Es werden daher im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in Übereinstimmung mit den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt), getroffen.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Stadtentwicklungskonzept

Bereits im Jahr 2004 hat die Stadt Coswig (Anhalt) ihr erstes Stadtentwicklungskonzept aufgelegt. Dieses wurde 2011 überprüft und hinsichtlich der Handlungsschwerpunkte und konkreten Ziele und Maßnahmen aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive fortgeschrieben. Als übergeordnetes Ziel findet sich auch hier die städtebauliche Aufwertung und strukturelle Stärkung der Altstadt, einschließlich der Maßnahmen zur Verkehrsentlastung, eine umfassende Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie eine Stärkung von Infrastruktureinrichtungen und höherwertigen Dienstleistungen, insbesondere in den Zentralen Versorgungsbereichen.

Diese Fortschreibung aus dem Jahre 2011 bildet fernerhin eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes und die Möglichkeit, die Ergebnisse in gesamtstädtische Leitlinien und Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes zu integrieren. Gegenwärtig befindet sich für das Programmgebiet "Städtebaulicher Denkmalschutz" ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept in Erarbeitung.

3.2.2 Pflege- und Entwicklungskonzept für den Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt, für welchen seit 2007 eine Pflege- und Entwicklungskonzeption vorliegt. In dieser werden die grundlegenden Entwicklungsziele in den drei Themenfeldern Naturschutz/Landwirtschaft, Landschaftspflege/Erholung und Tourismus sowie nachhaltige Infrastruktur und Siedlungsentwicklung dargelegt. Der vorliegende Bebauungsplan zeigt sich in seinen Inhalten mit dem Pflege- und Entwicklungskonzept für den Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt vereinbar.

Fazit:

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen entlang des

Straßenzuges Schwarzer Weg zu sehen, aber auch mit Blick auf eine wirtschaftlich tragfähige und vertretbare Entwicklung und damit das Gesamterscheinungsbild an diesem städtebaulich integrierten Standort im nördlichen Stadtgebiet von Coswig (Anhalt). Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Durch einen sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird vorliegend die Erhaltung und Entwicklung eines Teilbereiches des "Zentralen Versorgungsbereiches B" im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt und bestimmt, dass nur bestimmte der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierzu erfolgen differenzierte Festsetzungen. Resultierend ergibt sich ein Bebauungsplan, der Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB enthält. Dieser Planinhalt stellt ab auf eine städtebaulich eindeutige Nutzungsartenzonierung und damit die planungsrechtliche Absicherung des Zentralen Versorgungsbereiches.

Der gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB festgesetzte Inhalt des vorliegenden Plangeltungsbereiches wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Teil eines Zentralen Versorgungsbereiches mit der Bezeichnung "Nahversorgungszentrum" definiert. Ein darüber hinausgehender Teilbereich entwickelt sich parallel zu vorliegendem Bebauungsplan mit dem Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd".

Mit dem Beschluss über das Einzelhandelsentwicklungskonzept besteht zu vorliegendem Bebauungsplan die Bindungswirkung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Absicherung der Versorgungsfunktion als Grundzentrum. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, wie bereits erwähnt, den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanung nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich gegenwärtig im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. In diesem Zusammenhang werden auch die Flächendarstellungen zu denen im vorliegenden Bebauungsplan harmonisiert. Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zu vorliegendem Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheits-

gemeinde Coswig (Anhalt) greift, wie v. g., die Inhalte des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auf.

Die unter 1. aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Coswig (Anhalt) nicht gerechtfertigt erscheinen, eine zeitliche Verschiebung des vorliegenden Planverfahrens hinzunehmen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen werden. Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet im Rahmen der parallelen Erarbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) geführt. Die Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes kann auch vorab der Bekanntmachung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) erfolgen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB).

Auf Grund der Absichten einen nicht mehr rentablen Vollsortimentverbrauchermarkt am Standort auf die Südseite des Schwarzen Weges zu verlagern und eine unregelmäßige Weiterentwicklung der bestehenden Flächen nach § 34 BauGB zu vermeiden, sollen die Flächen im Plangeltungsbereich einer wirtschaftlichen Ertrag bringenden Nutzung zugeführt werden können, welche einvernehmlich mit den Nachbarschaftsnutzungen zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches B - Schwarzer Weg beitragen kann.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass Bebauungspläne, die in einem Gebiet nach § 34 BauGB unter Wahrung der Einfügekriterien aufgestellt werden bzw. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthalten, im vereinfachten Verfahren ohne formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden dürfen. Die Verhältnisse im Plangebiet zeigen vorliegend eine Situation, bei der sich das Plangebiet in einem nach § 34 BauGB, sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung entwickelbaren Umfeld und damit zu beurteilenden Zulässigkeitsmaßstab befindet. Somit wird vorliegend von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB durch die Stadt Coswig (Anhalt) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls erkennbar nicht betroffen sind besonders geschützte Biotop oder streng bzw. besonders geschützte Arten, womit der angestrebte vereinfachte Verfahrensablauf (s. o.) zum Tragen kommen kann.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege, werden damit durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet. In den bisher durchgeführten frühzeitigen Behördenabfragen und Konsultationen von Einzelpersonen, im Rah-

men der Vorbereitung der Konzeption vorliegenden Bebauungsplanes, wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, das vorliegende Planziel generell in Frage stellende Anregungen hervorgebracht.

Die Stadt Coswig (Anhalt) geht deshalb davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Entstehens verträglicher Nachbarschaften und der nachhaltigen Entwicklung eines bestehenden, gewerblich vorgeprägten Standortes, durchaus Konsens besteht. Somit ist es der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangelungsbereich festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegenstehen werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits unter Kapitel 3.1 ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Coswig (Anhalt) präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und der Revitalisierung und Weiterentwicklung von überwiegend bereits der Handelsnutzung unterliegenden Teilflächen an einem integrierten Standort. Somit erfolgen städtebauliche Restriktionen in dem Maße, wie sie für eine grundsätzliche städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet des Zentralen Versorgungsbereiches "B - Schwarzer Weg" erforderlich sind.

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geführt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im vorliegenden Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. Flurstücke zur öffentlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes sind Eigentum der Stadt Coswig (Anhalt).

Nach Abschluss des Planverfahrens wird es, falls erforderlich, im erforderlichen Umfang eine entsprechende Teilungsvermessung im Hinblick auf die festgesetzten Nutzungsverhältnisse geben.

4.2 Aktuelle Nutzung

Nördlich des Straßenzuges Schwarzer Weg, über drei Zufahrtssituationen zu erreichen, befinden sich ein Lebensmitteldiscountmarkt (ALDI) und ein Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarkt (EDEKA). Beiden Märkten, welche sich an der Nordgrenze des Plangebietes befinden, wurden Stellplatzanlagen für Kundenverkehre zum Schwarzen Weg hin vorgelagert. Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise massiv ausgeführt, stellen sich verputzt dar und

besitzen jeweils ein Satteldach. Bedingt durch die ebenerdig gewünschte Zugänglichkeit der Ladenlokale wurde im Zuge der Herstellung des Gebäudeensembles ein nicht unerheblicher Höhengsprung zwischen Schwarzem Weg und den Ladenzugängen bewältigt.

Östlich des EDEKA-Standortes befindet sich eine Grünfläche, welche am östlichen Rand des Plangebietes zwei Solitärbaukörper aufweist. Zum einen handelt es sich auf dem Flurstück 661 um die bauliche Anlage eines Wasserwerkes, zum anderen auf dem Flurstück 662 den Baukörper eines Sparkassengeldautomaten.

Insgesamt zeigt sich somit unter den eingangs benannten Rahmenbedingungen ein Bild, welches nur fragmentarisch Grundlage für die weitere Ausgestaltung des Zentralen Versorgungsbereiches sein kann. Es ist davon auszugehen, dass bei Beibehaltung der Situation ohne ergänzendes Eingreifen und Steuern der Stadt Coswig (Anhalt) zur städtebaulichen Entwicklung, auf Grund fehlender Synergien, die über den Bebauungsplan beabsichtigte Aufwertung nicht erfolgen kann. Damit wird die Stabilisierung des Zentralen Versorgungsbereiches über die steuernd wirkenden Rahmensetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die vorhandene Bausubstanz insgesamt zeigt sich in unterschiedlicher Qualität, jedoch ist insbesondere mit Blick auf die beiden Marktstandorte immer weniger Konkurrenzfähigkeit zu Discountstandorten im weiteren Stadtgebiet zu verzeichnen. Resultierend besteht für den Plangeltungsbereich ein hoher Veränderungsdruck, den es im Sinne einer bedarfsgerechten Ergänzung zur Eigenentwicklung und Stärkung der Nahversorgungsfunktionen in diesem Teilbereich des Grundzentrum Coswig (Anhalt) mit vorliegendem Bebauungsplan zu bewältigen gilt.

4.3 Umweltbelange/Natur und Landschaft

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 Versiegelungsflächen und die vorhandenen Gebäude sowie die Lage an der Straße. Auch im Umfeld dominieren naturferne flächenintensive und bodenbeanspruchende Nutzungen, nach Norden schließt sich ein Wohngebiet (vornehmlich Einfamilienhäuser) an, dass seit den 1990er Jahren erschlossen wurde. Nennenswerte verbindende Biotopstrukturen zur umgebenden Landschaft sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet selbst beschränkt sich die Biotopausstattung auf die Eingrünung der Stellplatzanlagen mit wenigen kleinen Einzelbäumen und Sträuchern sowie unbefestigte, extensiv unterhaltene Randbereiche der vorhandenen Verkaufseinrichtungen und auf bisher unbebaute Grünanteile im südöstlichen Plangebiet. Die markanteste Grünstruktur befindet sich in den hinterwärtigen

Grundstücksbereichen der beiden Lebensmittelmärkte, hier wurden entlang der Grundstücksgrenze Einzelbäume sowie eine inzwischen gut entwickelte Hecke aus heimischen Laubgehölzen angepflanzt, die in die Anpflanzungsflächen des nördlich anschließenden Baugebietes (s. o.) übergehen.

Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen. Es liegen keine Hinweise für potenzielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor, so dass auf eine intensivere Untersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

Gegenwärtig kann das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden, oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden. Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich unter einem begrünten "Hügel", in Verbindung mit einem Zweckbau, eine wasserwirtschaftliche Anlage.

Für das Plangebiet wurden im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls erkennbar nicht betroffen sind besonders geschützte Biotope oder streng bzw. besonders geschützte Arten.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

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

4.4.2 Fußwege/Radwege

Entlang der Straße Schwarzer Weg befinden sich beidseitig Fußwege. Radwege in separat geführter Form oder begleitend zur Fahrbahn sind nicht vorhanden. Darüber hinaus besteht eine unbefestigte Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung verlaufend im Bereich des Flurstücks 5/4, Flur 6, Gemarkung Coswig.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Zugeordnete Stellplätze für Mitarbeiter bzw. Besucher/Kunden befinden sich auf den Grundstücken der jeweiligen Lebensmittelmärkte, diesen entsprechend zugeordnet. Das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum des Schwarzen Weges ist gegenwärtig nicht zulässig.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Schwarze Weg wird von Buslinien des Öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 100 m westlich des Plangebietes im Bereich der Grundschule Coswig (Anhalt).

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be- und Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich im Schwarzen Weg sowie südlich die angrenzenden Flurstücke querend. Im Bereich Schwarzer Weg befinden sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 und ein Regenwasserkanal DN 200. Sie versorgen das Plangebiet. Entsprechende Hausanschlussleitungen stellen sich ausreichend dimensioniert dar.

Zur Niederschlagswasserableitung liegen gegenwärtig noch keine Aussagen vor.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die im öffentlichen Straßenraum des Schwarzen Weges vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich ebenfalls im Verlauf des Schwarzen Weges zur Versorgung der im Plangeltungsbereich befindlichen baulichen Anlagen sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufend zwischen Schwarzem Weg und Hermann-Cohen-Ring.

4.5.4 Erdgasversorgung/Wärmeversorgung/Abwärmenutzung

Eine Erdgasversorgungsversorgungsleitung befindet sich im Schwarzen Weg. Von ihr zweigen Leitungsverläufe, im Sinne von Hausanschlussleitungen zur Versorgung der bestehenden Nutzungen des Plangebietes ab.

4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den Gehwegbereichen des Schwarzen Weges zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

4.5.6 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet sind die Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes medientechnisch erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren

zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen im öffentlichen Straßenraum des Schwarzen Weges, erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien für die Baugebiete im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den Ausbau der Erschließung der Baugebiete mit Telekommunikationstechnik.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt nachfolgende Kernpunkte zur städtebaulichen Entwicklung:

- Nutzungszonierung zwischen Bereichen einzelhandelsbezogener und Wohnnutzungen in verträglicher Nachbarschaft unter Wahrung der wesentlichen Einfügungskriterien gemäß § 34 BauGB
- Sicherung des langfristigen Bestandes und der Entwicklungsperspektiven des Nahversorgungszentrums Schwarzer Weg als wichtiger Einzelhandelsstandort im nördlichen Stadtgebiet von Coswig (Anhalt)
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der Flexibilität in der Standortnutzung hinsichtlich ihrer mikrostandörtlichen Einordnung
- Sicherung der Zulässigkeit zukünftiger (Handels-)Nutzungen mit Blick auf geänderte Anforderungen im versorgungsstrategischen/funktionalen Bereich
- Gewährleistung standardisierter Immissionsschutzziele im Hinblick auf verträgliche Nachbarschaften mit schützenswerten Nutzungen zum Plangebiet

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Coswig (Anhalt) besteht somit darin, weiterhin ein hohes Maß an Flexibilität in der spezifischen Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Nutzungszonierung, wie der Sicherung vorhandener grünräumlicher Strukturen des Plangebietes, klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

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

- Überprüfung der bestehenden und bisher gliedernden Grünbereiche auf ihren möglichen dauerhaften Bestand im Kontext mit der angestrebten Gesamtnutzungsverteilung im Plangebiet
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen, insbesondere auf durchgängige Gehölzbestände
- Grüngestaltung im Umfeld der vorhandenen, wie der neuen Baukörper zur Eingrünung / Aufwertung der städtebaulich-räumlichen Situation
- Aufrechterhaltung der Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort des Zentralen Versorgungsbereiches am Schwarzen Weg soll auch zukünftig mit dem Öffentlichen Personennahverkehr, aber auch weiterhin mit dem motorisierten Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt die absehbar beizubehaltende Anbindung an den Linienbusverkehr. Nachfolgende Zielvorgaben zu verkehrlichen Erschließungen sind zu benennen:

- generelle Beibehaltung der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes
- Beibehaltung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches
- Flexibilität in der Neuordnung von Anlagen des ruhenden Verkehrs auf zukünftigen Betriebsgrundstücken entsprechend des tatsächlichen Bedarfs auf Basis zukünftig zu erteilender Nutzungsgenehmigungen
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen "Schwarzem Weg" und dem Wohngebiet Cohen-Ring

5.4 Planungsalternativen

Resultierend aus der Beschlusslage zum Einzelhandelsentwicklungskonzept, in Verbindung mit dessen Ausformung im Stadtentwicklungskonzept, gibt es zur standörtlichen Entwicklung keine Planungsalternativen, auch, da das Vorhaben bereits am Standort etabliert ist und durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Sicherung gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB im Hinblick auf die einzelhandelsbezogene Entwicklung erfolgen soll.

Somit gibt es auf Grund der funktionalen Zusammenhänge, insbesondere auch mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd", für den Kontext der zukünftigen Nutzungsartenverteilung im Zentralen Versorgungsbereich keine Alternativen. Eine Aufgabe des Standortes würde kurzfristig zu einer nicht hinzunehmenden Schwächung der Versorgungssicherheit (Nahversorgung) im nördlichen Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) führen. Zudem würde eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung erhebliche Nachteile

le für die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches A Altstadt– Innenstadt, mit den hier bestehenden Einzelhandelsagglomerationen mit sich bringen. Die Stadt Coswig (Anhalt) wäre sodann nicht mehr in der Lage, am in Rede stehenden Standort ihrer gesetzlichen Pflicht zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung nachzukommen. Der Zentrale Versorgungsbereich "Schwarzer Weg" würde in absehbarer Zeit eine Entwicklung des wirtschaftlichen Niedergangs erfahren.

Somit orientiert die vorliegende Planung gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd" auf eine am Markt platzierbare, nachfragegerechte Angebotssituation und damit eine im Bebauungsplankontext, d. h. auf Bestandsflächen entwickelbare, angemessene städtebauliche Ordnung.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die eingangs zu dieser Begründung genannten informellen Planwerke zur Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung wurde die Stadt Coswig (Anhalt) darin bestärkt, eine boden- und bauplanungsrechtliche, wie eigentumsbezogene Neuordnung des Standortes vorzunehmen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Damit soll entsprechend der formulierten städtebaulichen Zielstellung der Einzelhandel für den vorliegenden Plangeltungsbereich weiterhin eine gewisse Dominanz besitzen, jedoch nur in dem Umfang, wie er sich für die Entwicklung des vorliegenden Zentralen Versorgungsbereiches und den Zentralen Versorgungsbereich A Altstadt - Innenstadt als zuträglich zeigt.

Diese strategische Herangehensweise wurde über ein zum Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd" erarbeitetes Standortverträglichkeitsgutachten³, welches Anlage der Begründung dieses parallel aufgestellten Bebauungsplanes ist, bestätigt.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

- Zentraler Versorgungsbereich (ZV)

Der Bebauungsplan wird als Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB festgesetzt. Hier greift die Stadt Coswig (Anhalt) das mit Novelle 2007 zum BauGB präferierte Instrument zur Steuerung des Einzelhandels auf und wendet es für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend an. Die Grundlage bildet das auf den Geltungsbereich hin beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept im Sinne eines Zentrenkonzeptes Coswig (Anhalt). Die bestehende Beschlusslage hebt es in den Rang eines Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die hier getroffenen Aussagen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coswig (Anhalt) werden ent-

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

sprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Zusammenspiel mit dem städtebaulichen Zielkonzept weiterentwickelt.

Der Regelungsinhalt zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches wird über die zugehörigen textlichen Festsetzungen zum Ausdruck gebracht; ergänzend wird mit Blick auf die Nachbarschaftsverträglichkeit dieses Areals eine schalltechnische Einordnung vorgenommen. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung im vorliegenden Zentralen Versorgungsbereich ist es zudem erforderlich, die vorhandenen Betriebe im Plangeltungsbereich mit ihren Verkaufsflächengrößen zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan geschieht dies mit Hilfe von § 9 Abs. 2 a BauGB bestandserhaltend im Sinne der Zulässigkeitsregelung für zentrenrelevante Sortimente und damit positiv einordnend. Dies wiederum geschieht insbesondere im Zusammenspiel mit den Festsetzungsgegenständen des südlich des Schwarzen Weges eingeordneten, zeitgleich erstellten Bebauungsplanes Nr. 21/2 in der speziellen Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Ausnutzbarkeit hinsichtlich der Verkaufsflächengröße mit ihren Sortimenten sollen und werden sich im Ergebnis der städtebaulichen Planung nicht schlechter stellen als bisher, woraus resultierend als Resultat der Bestandsaufnahme die Stadt Coswig (Anhalt) hauptsächlich Handlungsbedarf hinsichtlich der Bereitstellung eines dementsprechenden Flächenangebotes mit differenziert ausgestaltbaren Nutzungsrahmenbedingungen sieht. Im Rahmen der Neuausrichtung des Standortes mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen, insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wird resultierend für den Zentralen Versorgungsbereich ZV 1 eine Bruttogeschossfläche von 1.200 m² (entspr. 800 m² VK) als standortverträglich, wie auch der Nachfrage gerecht werdend, für die Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel als Hauptwarensortimente, aber auch im Zentralen Versorgungsbereich ZV 2 bei Handelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. hierzu auch Kapitel 3.1) festgesetzt.

Die Festsetzung folgt der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) zum Einzelhandelsentwicklungskonzept, in welchem der vorliegende Standort als zentraler, städtebaulich integrierter Nahversorgungsbereich deklariert ist. Die somit zulässige, maßvolle Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereiches ist für die Stadt Coswig (Anhalt) ein Beitrag entgegen der ungehemmten Vermehrung von Einzelhandelsflächen unterhalb der Vermutungsobergrenze⁴ der Großflächigkeit in diesem Teil des Stadtgebietes. In diesem Sinne wird zuzüglich der Aussagen zur Bestandssituation dem Inhalt des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gefolgt, dass die Bestandserhaltung unter der Prämisse der Neuordnung und Aufwertung von Verkaufsbereichen, in Verbindung mit einer umfeldbezogenen Aufwertung präferiert. Außerdem

⁴ Abschlussbericht Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO, BMVBW, 30.04.2002: Vermutungsregelung zur Großflächigkeit von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben von 1.200 m² bis ca. 2.000 m² Geschossfläche, positiv bewertet, u. a. durch BVerwG mit Beschluss vom 22.07.2004

kommt der besondere Charakter dieser Nahversorgungslage mit perspektivisch stärker gewünschter Funktionsmischung auf diese Weise zum Ausdruck.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen sieht die Stadt Coswig (Anhalt) im vorliegenden, sog. einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) keinen Regelungsbedarf. Der Verzicht auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielstellung: Absicherung, respektive Fortentwicklung und standortverträgliche Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft. D. h., der Bebauungsplan macht es sich vorliegend zur Aufgabe, den Charakter der baulichen Nutzungen im Sinne der Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Ergänzungsfächennutzungsplanes fortzuentwickeln und näher auszugestalten, orientiert an diesem Punkt aber hauptsächlich auf die Beibehaltung der Kriterien des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB als Beurteilungsgrundlage.

In konsequenter Fortsetzung der bisherigen, hier entstandenen Entwicklung, einschließlich der Einzelhandelsnutzungen, wird mit Blick auf die Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes Nr. 21/2 ergänzend festgesetzt, dass im Teilbereich ZV 2 zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB unzulässig sind. Diese Festsetzung wiederum stärkt die bestandswahrenden Entwicklungsoptionen im Areal des Zentralen Versorgungsbereiches ZV 1 und ermöglicht im Sinne der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Coswig (Anhalt) die Verlagerung des Vollsortimentverbrauchermarktes auf die südliche Seite des Schwarzen Weges, den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2. Die Ausnahme der Zulässigkeit eines einem Hauptbetrieb untergeordneten Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten, stellt ebenfalls auf die Aufwertung des Standortes mit gewerblichen Nutzungen ab und möchte neben der gesamten Bandbreite nicht zentrenrelevanter Sortimente auch Betriebe, welche Waren im zentrenrelevanten Sortimentsbereich fertigen, bezüglich möglicher Verkaufsoptionen nicht schlechter stellen.

Ebenso einschränkend verhält es sich hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzung. Beim vorliegenden Standort handelt es sich um von baulichen Nutzungen umgebene, vorwiegend gewerblich, aber auch anderweitig, im Sinne von Nutzungen, die den Zentralen Versorgungsbereich stützen können, nutzbare Flächen. Die Flächen befinden sich wiederum in einem Kontext, welcher angrenzend überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Diese Nutzungen sind in ihrer Charakteristik als Wohnen, im Sinne von Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten, einzuordnen. Für die Weiterentwicklung von Teilen des Plangebietes als Wohnstandort wird jedoch aufgrund der durch Beschlusslage begründeten städtebaulichen Zielstellung keine vorrangige Option gesehen.

Ausnahmsweise zulässig ist auch das Wohnen i. V. m. nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wobei die Zulässigkeit der Nutzungen entsprechend des potenziellen Emissionsgrades gesteuert wird. Aufgrund der besonderen Spezifik und Lage des Zentralen Versorgungsbereiches wird somit das (kombinierte) Wohnen als Ausnahmetatbestand als zulässig bestimmt. In einer textli-

chen Festsetzung wird geregelt, dass es in gewerbliche Baukörper zu integrieren und diesen in Baumasse und Grundfläche unterzuordnen ist. Diese Regelungen sichern den Hauptnutzungszweck, ermöglichen es aber z. B. Betriebsinhabern am Betriebsstandort zu wohnen.

Im Hinblick auf die Bauhöhenfestsetzung erfolgt eine Festsetzung, welche die Höhe baulicher Anlagen mit einer Maximalhöhe vorgibt. Hier orientiert die Stadt Coswig (Anhalt) auf die bestehende Umgebungsbebauung und sich in der Höhe maßstäblich einfügende Baukörper im Plangebiet, ohne profilüberragenden Charakter. Diese Festsetzung für die Zentralen Versorgungsbereiche ZV 1 und ZV 2 hält die Stadt Coswig (Anhalt) für gerechtfertigt, um den städtebaulichen Maßstab im Übergang zwischen unterschiedlich bebauten Teilbereichen im nördlichen Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) zu steuern. Dennoch bietet diese Reglementierung den erforderlichen Spielraum für vielfältige Baukörpergestaltungen.

Im Hinblick auf den bestehenden, wie gewollten Nutzungsumfang wird im Plangeltungsbereich mit einer Baufeldabgrenzung gearbeitet. Städtebaulich ist gewollt, das im Zusammenspiel mit dem südlich des Schwarzen Weges gelegenen Bebauungsplan Nr. 21/2, sich hier eine gewisse Großzügigkeit/ Öffnung des Straßenraumes, wie in der Vergangenheit bereits durch die bestehenden Baukörperstellungen erfolgt, auch weiterhin zeigt. Dies kann zukünftig mehr als gegenwärtig den repräsentativen Charakter des Zentralen Versorgungsbereiches unterstreichen, aber auch zur Orientierung, auf Grund einer wahrnehmbaren Abschnittsbildung im Bereich des Straßenraumes des Schwarzen Weges, stärker als bisher beitragen.

Die dabei korrespondierenden Baulinienfestsetzungen zwischen vorliegendem Bebauungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 21/2 teilen fernerhin baukörperlich den Straßenraum in den Teilabschnitt des Schwarzen Weges im Bereich Beethovenring und den Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches. Es entsteht so ein wahrnehmbarer städtebaulicher Übergang entlang der ansonsten geradlinig verlaufenden Straßenflucht des Schwarzen Weges.

Um im Hinblick auf die Flexibilität der Grundstücksnutzungen keine Härten entstehen zu lassen, wird festgesetzt, dass sowohl die Baugrenzen als auch die Baulinien in angemessenem Umfang überschritten werden dürfen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird ferner geregelt, dass überdachte Stellplätze und Garagen ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies trägt zum einen, im Sinne des städtebaulichen Erscheinungsbildes, dem Umstand Rechnung, dass entlang des Straßenraumes des Schwarzen Weges die Hauptgebäude als bestimmende und maßstabsprägende Baustrukturen gewünscht sind, nicht eine wilde Ansammlung von Garagen, Carports o. ä. im Straßenrandbereich das Erscheinungsbild prägen soll. Zum anderen ist bei der vorgegebenen Bautiefe ausreichend Flexibilität vorhanden, diese baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Weitere Einschränkungen der zulässigen Nutzun-

gen in dieser etablierten Situation hält die Stadt Coswig (Anhalt) nicht für erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden, sog. einfachen Bebauungsplan verzichtet die Stadt Coswig (Anhalt) auf weitergehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, da hier entsprechend den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB eine hinreichend ableitbare, geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein wird. Gleichzeitig bedeutet dies, ebenso wie o. g., Flexibilität im Hinblick auf künftige Nutzungen durch die Vermeidung über Gebühr restriktiver Vorgaben. D. h., alle weiteren Fragen die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise betreffend, orientieren in diesem Kontext des Bebauungsplanes sich weiter an § 34 BauGB.

Würde die Stadt Coswig (Anhalt) von der vorliegenden städtebaulichen Konzeption Abstand nehmen, läuft sie Gefahr, dass der Zentrale Versorgungsbe- reich "Schwarzer Weg" durch Aufgabe des ansässigen Lebensmittelvollsorti- mentsbetriebes und fernerhin ggf. auch des ansässigen Lebensmitteldiscoun- ters in seiner Substanz absehbar erheblich geschwächt würde.

Da der bestehende Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarkt in ein neues Objekt auf der Südseite des Schwarzen Weges wechseln wird, würde sich im Fall des Ausbleibens des behutsam steuernden Einwirkens der Stadt der damit verbundene Trend unter dem Stichwort "Trading Down" fortsetzen. Trading Down bedeutet: Geschäfte müssen schließen und werden teilweise durch "Ramschläden" ersetzt oder bleiben leerstehend. Damit einhergehend neh- men die Attraktivität und die Besucherfrequenz des Standortes ab. Die Nah- versorgungsfunktion entfällt sukzessive, verbunden mit gravierenden städte- baulichen Folgen für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadt.

Da der Standort in Folge der Mantelbevölkerung insgesamt nur einen Le- bensmitteldiscounter und einen Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarkt verträgt und Schäden für die Ziele des Zentralen Versorgungsbereiches "A Alt- stadt – Innenstadt" durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht präjudiziert werden sollen, gilt es, extensive Verkaufsflächen und Sortimentszuwächse ge- rade in zentrenrelevanten Sortimentsbereichen zu vermeiden und das Flä- chenangebot in entsprechender Größenordnung zu offerieren. Die Sorti- mentsliste 2007 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt) wird zur Orientierung nachfolgend abgedruckt:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Le- bensmittelhandwerk, Reformwaren • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosme- tika, Apothekenwaren, Sanitätswaren • Schnittblumen, zoologischer Bedarf • Papier- und Schreibwaren, Schulbe- darf	• Nähmaschinen und Zubehör • Küchenmöbel, Badeinrichtungen und –ausstattung • Möbel, Büromöbel • Matratzen • Teppiche, Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke Malereibedarf • Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe,

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
• Zeitschriften, Bücher • Spielwaren, Bastelartikel • Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien • Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädiwaren • Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel • Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation, Elektrogroßgeräte • Musikalien, Ton- und Bildträger • Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (Überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet) • Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren • optische Waren, Hörgeräteakustik • Uhren, Schmuck, Silberwaren	• Installationsmaterial, Sanitärmaterial, Fliesen • Werkzeuge, Beschläge, Eisenwaren • Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Surfboards) und Zubehör • Holz, Bauelemente, Fenster, Türen • Rollos, Rollläden, Markisen, Gitter • Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torfe, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Garten-/Gewächshäuser, Zäune, Naturhölzer etc. • Campingartikel und Zubehör • Kraftfahrzeuge (Autos, Motorräder, Mopeds, Mofas) und Zubehör, Rasenmäher • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen. Dem folgt der vorliegend festgesetzte Flächenumfang.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord" festgesetzten Zentralen Versorgungsbereiche gelten folgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG LSA geregelt.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem Abwasserzweckverband Coswig (Anhalt) im Bedarfsfall durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.2 Umweltschutzziele/Grünordnung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, keine Umweltprüfung erforderlich. Die Eingriffsregelung für zulässige Vorhaben ist nach § 34 BauGB und nach § 21 Abs. 2 BNatSchG nicht anzuwenden.

Darüber hinaus sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen (s. Kapitel 3.3 und 4.3). Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls erkennbar nicht betroffen sind besonders geschützte Biotope oder streng bzw. besonders geschützte Arten, womit der angestrebte vereinfachte Verfahrensablauf (s. o.) zum Tragen kommen kann.

Trotzdem hält es die Stadt Coswig (Anhalt) für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulichen Gründen vor allem vorhandene Grünstrukturen in die Überplanung mit einzubeziehen.

Aus dem aktuellen Umweltzustand, einschließlich der Erscheinung und Raumwirkung für das Stadtbild wie im Gefüge der städtischen Grünstruktur, ergeben sich für das Plangebiet spezifische umweltbezogenen Zielvorstellungen, die mit der Umsetzung der Grünordnung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgt werden sollen:

- Berücksichtigung der Schutzansprüche von hochwertigen / empfindlichen Biotopstrukturen

- Erhalt, Ergänzung und Pflege der vorhandenen Stellplatzeingrünung, insbesondere Baumpflege und Ergänzungspflanzung mit Strauchgruppen
- Ergänzung straßenbegleitender Eingrünung mit Sträuchern und Einzelbäumen
- Gestaltung und Aufwertung der Raumwirkung durch Gebäudegestaltung und Eingrünung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl, z. B. Dach- und Fassadenbegrünung
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen (in der Umgebung), insbesondere hinsichtlich zu erwartender Verkehre, Schall- und sonstiger Emissionen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und wird seit langem intensiv genutzt, womit für alle Umweltschutzgüter mehr oder weniger starke Überprägungen bestehen. Der gesamte Biotopkomplex zeigt sich hinsichtlich seiner Naturnähe und Leistungsfähigkeit als erheblich eingeschränkt bis gänzlich überprägt/funktionslos. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt sowie Wiederherstellbarkeit haben auf Grund des aktuellen Zustands nachrangige Bedeutung.

Lediglich die noch unbebauten Grundstücke im östlichen Plangebiet sind mit einer Zwischenbegrünung/Extensivrasen-Einsaat versehen und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurden Gehölze angepflanzt. Hier bestehen eine inzwischen gut entwickelte Hainbuchen-Hecke sowie Eichen, die dem Status der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen und zu den nördlich angrenzenden Anpflanzungsflächen eines (Neubau-)Wohngebietes überleiten. Nennenswerte verbindende Biotopstrukturen zur umgebenden Landschaft sind nicht vorhanden.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge durch die erfolgte Bautätigkeit sowie die sonstige Nutzung in seiner Natürlichkeit dauerhaft und irreversibel verändert und in der Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt. Versiegelung und Bebauung führten zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen und die verloren gegangene Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Als faunistischer Lebensraum kommt das Plangebiet wegen fehlender geeigneter Habitatstrukturen und mangels Nahrungsangebot demzufolge nur sehr eingeschränkt in Betracht, am ehesten ist mit temporärem Aufenthalt siedlungsgewohnter Arten zu rechnen. Für Fledermäuse, Gebäudebrüter oder Kleinsäuger sind keine geeigneten Strukturen, Einschlupf- oder Versteckmög-

lichkeiten gegeben. Für Amphibien stehen keine geeigneten Laichgewässer zur Verfügung; sonnenexponierte offene Bodenflächen mit lockerem Substrat in Kombination mit Unterschlupfmöglichkeiten für wärmeliebende Arten, insbesondere Reptilien, sind in geeigneter Art (Ausformung, Lage und Größe) nicht vorhanden.

Denkmale oder denkmalgeschützte Bauten befinden sich weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung.

Der bauliche Zustand der beiden Markt-Gebäude und damit einhergehend die Wirkung auf das Stadtbild ist verbesserungswürdig. Dazu trägt auch der Niveauversprung zur Höhenlage der Straße bei, die Eingangsbereiche werden beispielsweise von der Straße kaum wahrgenommen. Wenig ansprechend ist derzeit die Situation im Bereich der Stellplätze, wenn nach starken Regenernissen und geminderter Aufnahmekapazität des Bodens das Wasser auf Teilen der Fläche "steht".

Insgesamt werden in Anbetracht der bestehenden intensiven Nutzung des Plangebietes und daraus – sowie aus den Vornutzungen – resultierenden Überprägungen und Vorbelastungen keine zusätzlichen erheblichen Umweltbelastungen erwartet. Auch bezüglich der Versiegelungsflächen wird nur mit geringfügigen Veränderungen – in erster Linie durch Neuorganisation und andere Anordnungen von Gebäuden und/oder Zufahrten – gerechnet. Dabei kann sich auch Entsiegelungspotenzial ergeben.

Hinsichtlich möglicher zukünftiger Emissionen ist als wesentliche Schallquelle - wie aktuell - der Verkehr auf dem Schwarzen Weg sowie im Zusammenhang mit den beiden Lebensmittelmärkten zu nennen. Um eine ggf. relevante Zunahme der Lärmbelastung durch den Besucher- oder Anlieferverkehr, auch infolge der Verlagerung des EDEKA-Standortes (in das Plangebiet "Schwarzer Weg Süd") zu vermeiden, werden gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 mischgebietstypische Immissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt. Damit erfolgen durch die Stadt Coswig (Anhalt) Maßnahmen i. S. d. vorbeugenden Immissionsschutzes zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die dann im Bedarfsfall im Zuge des objektbezogenen Genehmigungsverfahrens mit konkreten Maßgaben weiter auszugestalten sind.

Gehölzverluste, die Kompensationsbedarf i. S. d. städtischen Baumschutzsatzung hervorrufen, werden nicht erwartet. Der vorhandene Baumbestand beschränkt sich im Wesentlichen auf die randlichen Eingrünungen und den bestehenden Parkplatz, wo entweder keine baulichen Veränderungen geplant sind oder der Bestand in die Neugestaltung integriert werden kann. Der Bebauungsplan nimmt dazu die Festsetzung von Erhaltungsgeboten entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vor.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Das Plangebiet wird über den Straßenzug Schwarzer Weg erschlossen. Da es im Zuge des Planverfahrens entlang der Nordseite dieses Straßenverlaufes keinen grundsätzlichen städtebaulichen Regelungsbedarf gibt, werden auch keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung einer etwaig geänderten verkehrlichen Erschließung des Standortes wird ggf. die Anlage neuer Grundstückzufahrten im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erforderlich werden.

6.3.2 Wege

Im Zuge des Bebauungsplanes wird ein Geh- und Fahrrecht als Fuß- und Radweg textlich festgesetzt. Diese Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sichert die direkte Erreichbarkeit von der Straße Schwarzer Weg aus zum nördlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Wohngebiet "Cohen-Ring". Entsprechend der durch die Stadt gewünschten Ausbauf orm i. V. m. der vorhandenen Grundstückssituation wird hier eine Neutrassierung des Wegeverlaufes erforderlich.

6.3.3 Park- und Stellplatzflächen

Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht festgesetzt. Sie werden entsprechend der jeweiligen Einzelvorhaben bauordnungsrechtlich zugeordnet nachzuweisen sein. Für die im Bestand verbleibenden Bereiche des Plangeltungsbereiches verändert sich die Stellplatzsituation durch vorliegenden Bebauungsplan zuordnungsbezogen nicht. Eine Zuordnung bei neu hinzutretenden Nutzungen ist auf bauordnungsrechtlicher Grundlage weiterhin möglich.

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB festgesetzt. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 mischgebietstypische Immissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein.

Unmittelbar nördlich und östlich angrenzend befinden sich als Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete einzustufende Wohnbereiche, westlich ein Grundstück des Bauhofes der Stadtverwaltung. Die durchgängige Festsetzung mischgebietstypischer Emissionen als Zulässigkeitskriterium für bauliche und sonstige Nutzungen stellt sicher, dass schützenswerte Wohnnutzungen sowohl im Plangebiet als auch darüber hinaus nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit beeinträchtigt werden. Für den Bedarfsfall wird in Abhängigkeit vom Störgrad ergänzender Bebauungen die Nachweisführung für das nachgelagerte bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren festgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 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 jeweiligen Grundstückseigentümers auf Grundlage der entsprechenden Satzungs- und Gebührenordnung hergestellt. Eine Erweiterung des Primärleitungsnetzes ist gegenwärtig nicht absehbar.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Einleitung in das Kanalisationssystem des Schwarzen Weges. Erweiterungen dieser Kanalisation sind mit dem Abwasserzweckverband Coswig (Anhalt) im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll am Standort versickert werden. Als Versickerungselemente eignen sich bspw. Mulden, Rigolen und Schächte. Die Grundstücke des ALDI-Marktes, Flurstücke 19/1 und 20/1, sind nicht an den Regenwasserkanal im Schwarzen Weg angeschlossen. Der Markt verfügt über zwei Versickerungsschächte (vor und hinter dem Markt). Für die Bemessung von weiteren Versickerungsanlagen sind im Vorfeld entsprechende 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 kann über das Leitungsnetz aus dem Bereich des Schwarzen Weges abgesichert werden. Die Energieversorgungsleitungen befinden sich in einem leistungsfähigen Zustand. Die Niederspannungsleitung zwischen Schwarzem Weg und Hermann-Cohen-Ring wird mit einem Leitungsrecht im Plangeltungsbereich gesichert.

7.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über die Zuführungsleitung, abzweigend aus dem Schwarzen Weg erfolgen. Die Dimensionierung des Leitungsverlaufes ist in bedarfsgerechter Form vorhanden, jedoch in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf ggf. zu erweitern.

7.4 Abfallentsorgung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Verpackungsabfälle aus Papier, Pappe, Kunststoff, Holz u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet direkt anfahren bzw. auf diesen wenden.

8. BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h.

Inwieweit die Hydranten in der Straße Schwarzer Weg für die bebauungsabhängigen Löschwasserzwecke geeignet sind, kann gegenwärtig nicht ab-

schließlich beurteilt werden. Um dies festzustellen, müssen die Hydranten kostenpflichtig zu Lasten des entsprechenden Vorhabenträgers überprüft werden. Der Brandschutzbehörde ist ein vom Wasserversorgungsunternehmen bestätigter aktueller Nachweis über die Löschwasserversorgung vorzulegen. Dazu zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zu den geplanten Bauvorhaben (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978, Arbeitsblatt W 405, BauO LSA § 14). Ein diesbezüglicher Hinweis wurde auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgebracht. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) bereit zu stellen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls 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).

9. ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN

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

10. BAUGRUND

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

11. ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ

Der Plangeltungsbereich besitzt keine nennenswerte archäologische Relevanz. Auf Grund der Vorprägung ist es relativ unwahrscheinlich, dass es zu Entdeckungen von archäologischen Kulturdenkmälern kommt. Dennoch sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denk-

male obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

12. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord"	1,43 ha	100,00%
Zentrale Versorgungsbereiche	1,32 ha	92,31%
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen	0,11 ha	7,69%

13. PLANVERWIRKLICHUNG

13.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist seitens der Stadt Coswig (Anhalt) vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

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

13.2 Kostenschätzung

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Coswig (Anhalt) ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen. Die Herichtung der Fußwegverbindungen an der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt nicht unmittelbar mit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Hier wird die Stadt Coswig (Anhalt) zum gg. Zeitpunkt aktuelle Kostengrößen vorhabenbezogen recherchieren und entsprechend verfügbarer Haushaltslage die Umsetzung vorantreiben.

13.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden auf Grund der Bestandssituation im Hinblick auf die nutzbaren Baugrundstücke vorliegend nicht zum Tragen kommen.

13.4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

14. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist zwar nennenswert, aber nicht repräsentativ, sondern anthropogen überformt. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes eine Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter, wenn mehr Fläche als bisher bebaut oder versiegelt wird.

Mit gravierenden Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung nicht zu rechnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status Quo auf und stellen durch die Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen erhalten und weiter entwickelt werden.

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

14.2 Die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit der vorliegenden Angebotsplanung erhält der Zentrale Versorgungsbereich Schwarzer Weg eine Entwicklungsperspektive in zeitgemäßem Rahmen. Die Stärkung und damit Sicherung des Standortes bedeutet, gerade im Zusammenspiel mit dem am Standort südlich des Schwarzen Weges neu zu etablierenden Lebensmittelvollversorger, auch mittelfristig eine hohe Versorgungsqualität in diesem Teil von Coswig (Anhalt) und für die überwiegend nördlich angrenzenden Ortsteile.

Die Klarstellung des Schutzstatus' eines Allgemeinen Wohngebietes für die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete bindet die vorhandenen bzw. sich entwickelnden Nachbarschaften an die insbesondere in Immissions-schutzsicht zu beachtenden Rahmenbedingungen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch zukünftig am Standort gewahrt bleiben.

14.3 Ortsbild

Durch die Nutzung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erhalt des Zentralen Versorgungsbereiches, kann eine Aufwertung des Ortsbildes im in Rede stehenden Bereich wahrscheinlich werden. Die in Kürze überwiegend brach liegenden Flächenanteile können eine baulich funktionale Neubelebung erhalten, welche dem angrenzenden baulichen Maßstab entspricht und damit zu einer Abrundung des bebauten Areals in geordneter städtebaulicher Form führt.

14.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes werden dessen Erhalt und hier neu entstehen könnende Arbeitsplätze gesichert. Über die Weiterentwicklung im vorliegenden städtebaulichen Kontext werden Brachflächen, Trivialnutzungen und erste Devastierungserscheinungen als Orte der Unansehnlichkeit und des Unbehagens verschwinden. Das Niveau und damit das Umfeld des Nahversorgungsstandortes kann somit aufgewertet werden. Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auch eine Aufwertung des Standortes und damit seinen wirtschaftlichen Fortbestand als wohnortnahen Versorger ermöglicht, ist dessen Attraktivität mittelfristig als gesichert anzusehen.

Die Einzelhandelsfläche im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln wird begrenzt, um den Zentralen Versorgungsbereich A im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) nicht in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu gefährden. Der Versorgungs- und damit Branchenmix im Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimente besitzt die Möglichkeit der Ergänzung und weiteren Diversifizierung.

Alle diese Faktoren sind Standortfaktoren für eine zukunftsfähige Wohnsituation im unmittelbaren und weiteren Umfeld und damit ein Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Wohnen im nördlichen Stadtgebiet von Coswig (Anhalt).

14.5 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu realisieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau.

15. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg – Nord" hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2016 bis 2016 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

.....
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen: Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Stand 29.08.2016
- Nutzungsbeispiel: Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Stand 29.08.2016