

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" der Stadt Coswig (Anhalt)
in der Fassung vom 15.04.2021

**STADT COSWIG (ANHALT)
WOHNEN AN DER SPIELLÜCKE
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-
PLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 34
BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

15.04.2021

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1 Lage im Stadtgebiet	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	6
3.1 Übergeordnete Planung	6
3.2 Sonstige Planungen	8
3.2.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept	8
3.2.2 Stadtentwicklungskonzept	8
3.2.3 Stadtsanierung	9
3.3 Planungsrechtliche Situation	9
4. BESTANDSAUFNAHME	12
4.1 Eigentumsverhältnisse und Grundstücksentwicklung	12
4.2 Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation	12
4.3 Verkehrserschließung	13
4.3.1 Straßen	13
4.3.2 Fußwege/Radwege	13
4.3.3 Ruhender Verkehr	13
4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr	14
4.4 Stadttechnische Erschließung	14
4.4.1 Be-/Entwässerung	14
4.4.2 Löschwasser	14
4.4.3 Elektroenergieversorgung	14
4.4.4 Erdgasversorgung	14
4.4.5 Telekommunikation	14
5. PLANUNGSKONZEPT	15
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	15
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	15
5.3 Verkehrskonzept	16
5.4 Planungsalternativen	16
6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG	17
6.1 Vorhabenbeschreibung	17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	19
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.4 Grünordnung	20
6.5 Verkehrserschließung	21
6.5.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr	21
6.6 Immissionsschutz	22

6.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	23
6.7.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	23
7.	STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	23
7.1	Wasserversorgung	24
7.1.1	Trinkwasserversorgung	24
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	24
7.2	Entwässerung	25
7.2.1	Schmutzwasser	25
7.2.2	Niederschlagswasser	26
7.3	Energieversorgung	26
7.3.1	Elektroenergieversorgung	26
7.3.2	Gasversorgung	27
7.4	Abfallentsorgung	27
8.	DENKMALSCHUTZ	28
9.	BAUGRUND	29
10.	KAMPFMITTEL	29
11.	UMWELTBELANGE	29
11.1	Aktueller Zustand	29
11.2	Auswirkungen	31
12.	FLÄCHENBILANZ	36
13.	PLANVERWIRKLICHUNG	36
13.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	36
13.2	Kostentragung	37
14.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
14.1	Natur und Landschaft	37
14.2	Wirtschaft	37
14.3	Ortsbild	38
14.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	38
15.	VERFAHRENSVERMERK	39

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Ausdruck der sich ändernden Rahmenbedingungen für die Erfüllung von Daseinsvorsorgeaufgaben im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel innerhalb des Stadtgebietes Coswig (Anhalt). In diesem Sinne korrespondiert die Planung mit § 1 Abs. 5 BauGB, aber auch mit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und den hierbei insbesondere zu berücksichtigenden "sozialen ... Bedürfnisse der Bevölkerung, ... den Bedürfnissen der Familien, der ... alten und behinderten Menschen, ...".

Konkret handelt es sich beim Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um das Anliegen der Stadt Coswig (Anhalt), ein Vorhaben des betreuten Wohnens mit Tagespflegeeinrichtung in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen klarzustellen und damit die Voraussetzungen für die Errichtung der baulichen Anlagen festzulegen. Der Vorhabenträger beabsichtigt in zentraler Lage das Vorhaben "Betreutes Wohnen und Tagespflege" zu etablieren und hat hierfür ein Grundstück avisiert, welches sich gut geeignet zeigt, den Kontext der beabsichtigten Nutzungen aufzunehmen.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges bauliches Ensemble, welches sich mit der konzipierten Gebäude- und Freiraumsituation, unter Beachtung der städtebaulich-grünräumlichen Situation sowie den Zielen der Stadtsanierung und einer Verkehrserschließung mit kurzen Wegen in die bestehenden Nachbarschaften gut einfügen wird. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" wird notwendig, um die ständig steigende Nachfrage nach altengerechtem Wohnen, respektive betreutem Wohnen sowie Pflegekapazitäten, insbesondere auch Tagespflegebetreuungsleistungen im Stadtgebiet Coswig (Anhalt) befriedigen zu können. Die sozialen Träger benötigen die Kapazitäten in diesen Segmenten, woraus resultierend bauliche Aktivitäten zur Bereitstellung entsprechenden Wohnraums bzw. entsprechender Pflegeplätze erforderlich werden.

Hieraus resultieren Planfestsetzungen, welche auf die aktuell gewollte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zugeschnitten sind. Es soll so ein Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt Coswig (Anhalt), gleichzeitig aber auch des Betreuungs- und Pflegestandortes Innenstadt und damit des sozialen Angebotes des Grundzentrums Coswig (Anhalt) entstehen.

Dabei handelt es sich um einen innenentwicklungsorientierten Projektansatz in der Form, dass die Regelungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zum Tragen kommen können. Letzteres resultiert daraus, dass es sich bei dem Plangebiet zweifelsfrei entlang des Straßenzuges Spiellücke um einen Siedlungsbereich mit brachliegenden Flächen handelt, welcher den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung der städtebaulichen Innenentwicklung zugerechnet werden kann.

Die Gruppe der Senioren (über 65 Jahre) und Hochbetagten (über 75 Jahre) liegt im Stadtgebiet gegenwärtig bei rund 24%¹. Für 2030 wird dieser Anteil laut Statistischem Landesamt auf fast 33% steigen. Insofern ist es mit Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur folgerichtig, dass die Stadt Coswig (Anhalt), und noch dazu im Kernstadtbereich Coswig (Anhalt), auf entsprechende Lebensraumsituationen setzt, die den Bedarf der älteren Generation nach Wohnraum und adäquater Betreuung entsprechend befriedigen können.

Darüber hinaus sieht die Stadt Coswig (Anhalt) mit vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen weiteren wichtigen Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung sozial orientierter Arbeitsplätze und damit auch die Wirtschaftskraft der Stadt Coswig (Anhalt). So wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Coswig (Anhalt) planungsrechtlich unterbreitet.

Für die Aufstellung vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Vorhabenträgerin, die DSG GmbH & Co. KG aus Storkow, 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 21.03.2019 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, einschließlich der anteilig erfassten Verkehrsanlage Spiellücke, westlich der Friederikenstraße auf einer Siedlungsbrache und entwickelt unter Inanspruchnahme eines Einzelflurstücks eine Fußwegerelation zur Friederikenstraße. Nördlich (außerhalb des Plangebietes) grenzt die Spiellücke an die Puschkinstraße, im Süden an die Lange Straße. Im Bereich von Puschkinstraße und Lange Straße wird südlich bzw. nördlich gelegene, straßenbegleitende Bestandsbebauung anteilig mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 0,70 ha. Die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt ca. 0,38 ha. Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

¹ Quelle: IGEK Stadt Coswig (Anhalt) 2030, Ausgangslage und Rahmenbedingungen

- *im Norden* durch das Flurstück 175, Flur 15, Gemarkung Coswig, der Puschkinstraße mit seinen Grundstücksteilen außerhalb des Bebauungsplangebietes;
- *im Osten* durch die südliche Randbebauung der weiter verlaufenden Puschkinstraße im Bereich des Flurstücks 65, Flur 15, Gemarkung Coswig sowie einen Teilabschnitt der Friederikenstraße im Bereich des Flurstücks 153, Flur 15, Gemarkung Coswig und rückwärtige, überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen der Bebauung entlang der Friederikenstraße sowie durch die, die nördliche Straßenflucht der Langen Straße begleitende Anschlussbebauung im Bereich des Flurstücks 691, Flur 15, Gemarkung Coswig;
- *im Süden* durch die Lange Straße im Bereich des Flurstück 110, Flur 16, Gemarkung Coswig und
- *im Westen* durch die östlich der Verkehrsanlage Spiellücke gelegene Bebauung, Freiflächen sowie die anteilige Verkehrsanlage der Spiellücke im Bereich des Flurstückes 61, Flur 16, Gemarkung Coswig, zwischen den Straßenzügen Lange Straße und Puschkinstraße sowie einen etwa mittig, westlich an die Spiellücke angrenzenden öffentlichen Parkplatz im Bereich des Flurstücks 692, Flur 16, Gemarkung Coswig.

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

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1 Übergeordnete Planung

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist als Sitz der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist entsprechend dem aus dem LEP ST 2010 abgeleiteten Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, Grundzentrum. Grundzentrum ist der jeweils im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Coswig (Anhalt), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Ziel 3 Nr. 4 STP DV.

Die Abgrenzung des Grundzentrums Coswig (Anhalt) ist in der Beikarte B.5 zum STP DV festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung. Das nächst gelegene Mittelzentrum ist die Lutherstadt Wittenberg; das nächst gelegene Oberzentrum die Stadt Dessau-Roßlau. 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 weiterzuentwickeln (LEP ST 2010 G 12). 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 Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion hat sich den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen, so auch für das Wohnen.

Coswig (Anhalt) gehört zum ländlichen Raum Sachsen-Anhalts. "Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern und zu schaffen (Z 15 LEP ST 2010, Kap. 1.4 Ländlicher Raum).

Gemäß Ziel 4.1 REP A-B-W ist bei der weiteren Planung der Siedlungsstruktur u. a. auch der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen. Dem entspricht der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit einem kleinteilig siedlungsstrukturell ergänzenden Angebot für seniorenadäquate Wohnformen, in Verbindung mit Pflegeeinrichtungen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist ferner in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze durchzieht südlich des Plangebietes als zentrale West-Ost-Achse die Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt, nordöstlich des Plangebietes, führen die Landesstraßen L 121 Zerbst – Coswig (Anhalt) und die Bundesstraße B 107 Coswig (Anhalt) – Richtung Landesgrenze Brandenburg durch die Stadt. Die B 187 besitzt an der nördlichen Plangeietsgrenze mit dem Straßenzug Spiellücke eine Einmündungssituation in das Plangebiet.

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

Zusammenfassend können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" erkannt werden.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen durch die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde unter Bezug auf § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, zuletzt mehrfachgeändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 20.10.2017 (GVBl. LSA

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

S. 203) festgestellt, dass es sich bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" der Stadt Coswig (Anhalt) nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept

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

Für die vorliegende Planung hat das IG EK insofern Bedeutung, als es den Bedarf an altersgerechtem Wohnen aufzeigt. Es wird nachgewiesen, dass es bislang keine adäquaten Angebote gibt, sodass oft ältere Bürger in benachbarte Städte umziehen müssen, wenn sie nicht mehr allein wohnen können, ein Pflegeheimplatz aber noch nicht in Frage kommt. Die Schaffung von Angeboten des altersgerechten Wohnens wurde dementsprechend im IG EK für die Stadt Coswig (Anhalt) als erforderlich angesehen. Unter der Überschrift "Alt werden in den Ortschaften ermöglichen" wird ausgeführt: "Um das Altwerden in den Ortschaften und der Kernstadt zu unterstützen, gilt es frühzeitig über Anpassungsmöglichkeiten und Hilfsangebote zu informieren. Insbesondere im Umbau von Wohnungen und den Einsatz technischer Hilfen liegen Chancen, die Selbstständigkeit möglichst lange zu erhalten. Hierzu bedarf es einer Sensibilisierung zur Anpassung der Wohn- und Raumangebote und eines passenden Beratungsangebotes."

Aus diesem Ansatz heraus entwickelt das IG EK ein Modellprojekt: Bedarfsge-rechte Anpassung der Wohn- und Raumangebote. Hierbei geht es um Ange-bote für das selbstbestimmte Wohnen im Alter, wie die Kurzzeitpflege, die teil-stationäre Pflege sowie das betreute Wohnen. Zitat: "Mit Blick auf die demogra-fische Entwicklung scheint es daher ratsam, weitere pflegerische Versorgungs-strukturen und Angebote des seniorengerechten Wohnens in der Kernstadt, den ländlichen Zentren und den größeren Ortschaften zu etablieren."

Insofern entspricht der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan den Zielen des IG EK.

3.2.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Stadtentwicklungskonzept, Stand Fortschreibung Mai 2011, welches als selbstbindende Planungsgrundlage ge-mäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde. Bereits in diesem Konzept wurde deutlich, dass gerade im Innenstadtbereich Verbindungen auf kurzen Wegen gewünscht werden und bauliche Verdichtungen ebenfalls zu einer Aufwertung der Coswiger Innen-stadt beitragen würden.

Auch im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Erhaltungsgebiet (ISEK Erhaltungsgebiet) vom April 2016 wird diese Verbindung über die Spiellücke sowie die Brachflächenrevitalisierung zwischen Puschkinstraße und Langer Straße thematisiert. Mit der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenständlichen Verbindung zwischen Spiellücke und Friederikenstraße wird dieser sowohl stadtgestalterische als auch stadtfunktionale Wunsch des Stadtentwicklungskonzeptes aufgegriffen und kann in der vorliegenden Form zur Planreife gebracht werden. Somit steht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" auch in vollständiger Übereinstimmung mit der informellen Planungsgrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt).

3.2.3 Stadtsanierung

Die Altstadt und Teile der Friederikenstraße sollen durch Maßnahmen zur Steigerung der Zentrumsfunktionen und als zukünftiger Standort für Wohnen und Arbeiten gestärkt werden. In diesem Sinne existiert die rechtswirksame Sanierungssatzung "Altstadt Coswig (Anhalt)", welche in ihrer derzeit geltenden räumlichen Ausdehnung mit Verfügung vom 13.01.1994 vom Ministerium für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.03.1994 als "Sanierungsgebiet Altstadt" mit einer Insgesamtgröße von 28,00 ha rechtskräftig wurde. Seitdem ist eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Vorhaben durchgeführt worden, um die städtebaulichen Missstände und Mängel im Gebiet zu beseitigen. Bund und Land unterstützen die Stadt im erheblichen Umfang durch die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln. Mit Selbstbindungsbeschluss vom 30.11.2017 hat der Stadtrat den Abschluss der Sanierung auf den 31.12.2025 festgelegt und eine Reihe von Maßnahmen benannt, die vor Aufhebung der Sanierungssatzung noch umgesetzt werden sollen. Die Beseitigung der Brachfläche östlich der Spiellücke wurde mit aufgeführt. Der hiesige Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung, der vollständig im Sanierungsgebiet gelegen ist, dient somit der Umsetzung der Sanierungsziele.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt), welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, befindet sich im Planverfahren (Erarbeitung des Entwurfes). In diesem Zusammenhang wurden auch die Flächendarstellungen zu denen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan harmonisiert.

Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zu vorliegendem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, auf Grund der Absicht der Stadt Coswig (Anhalt), die Ergebnisse eines gesamtstädtischen Wohnraumentwicklungskonzeptes

tes, welches in Kürze erarbeitet werden soll, einfließen zu lassen, noch nicht gegeben sein wird (siehe auch § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) greift, wie vorgeannt, die Inhalte des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auf.

Auf Grund der konkret beabsichtigten Entwicklung einer Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen, einschließlich Tagespflegeeinrichtung, stellt die Stadt Coswig (Anhalt) den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im überwiegenden Gemeinwohlinteresse auf. Die unter Kapitel 1 dieser Begründung aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher, wie bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird, zurückzustellen. Eine weitere zeitliche Verschiebung würde zu einer weiteren Anspannung der Wohnungs- und Pflegesituation, insbesondere für die ältere Generation und zu zwangsweisen Umzügen in benachbarte Städte führen, um derartige Angebote wahrnehmen zu können. Damit würde absehbar das Sozialgefüge in der Stadt Schaden nehmen, was vom Stadtrat nicht gewollt ist.

Die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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. Auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Coswig (Anhalt) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), als sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB auf. Letzteres bezeichnet einen Bebauungsplan, der in seinem Plangeltungsbereich nicht sämtliche, im § 30 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt. Dieses ist insbesondere im Hinblick auf den Festsetzungskontext außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes als gegeben anzusehen. In diesem (Teil-)Bereich richtet sich die Zulässigkeit, insbesondere bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, nach § 34 BauGB. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit brachliegenden Flächen (Wiedernutzbarmachung von Flächen) von weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, sind die Voraussetzungen des

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen. Ferner sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für die Stadt Coswig (Anhalt) selbst, als auch den kooperierenden Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Coswig (Anhalt) zum Ausdruck, das durchaus berechtigte Interesse des Entwicklungsträgers, aber auch der Stadt Coswig (Anhalt) an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a Abs. 1 1. Halbsatz BauGB. Unter die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte bzw. erschlossene Flächen, an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind bzw. nur fragmentarisch erfolgt sind. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereichs vermittelt, welcher bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich. Für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist. Diese wird im Durchführungsvertrag, gemeinsam mit den im Rahmen der Durchführung zulässigen Nutzungen, auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

Der Bebauungsplan wird zwar parallel zur Aufstellung des Ergänzungsflächen-nutzungsplanes Coswig (Anhalt) entwickelt (siehe oben). Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, unter Bezug auf vorstehende Ausführungen, gewahrt bleibt.

Somit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich zu den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse und Grundstücksentwicklung

Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich der Vorhabenstandort des Betreuten Wohnens mit Tagespflege in Privateigentum. Die Vorhabenträgerin hat eine Kaufoption und kann bereits über das Grundstück im für die Vorbereitung des Bebauungsplanes notwendigen Umfang verfügen. Die Flurstücke 62, 63, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78 und 64/2, Flur 16, Gemarkung Coswig befinden sich ebenfalls in Privatbesitz. Die verbleibenden Flurstücke im Plangebiet befinden sich in Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung der Stadt Coswig (Anhalt). Im Ergebnis des vorliegenden Planverfahrens wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

Den Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen städtebaulichen Planung wird die Stadt Coswig (Anhalt) mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss schließen (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Das beabsichtigte Bauvorhaben, einschließlich der es flankierenden Erschließungsmaßnahmen, leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenstadtstärkung und zur Erreichung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Coswig-Altstadt. Durch die Anbindung für den Fußverkehr an die Friederikenstraße wird eine Verbindung auf kurzem Wege zum Geschäftsbereich der Innenstadt geschaffen.

4.2 Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Plangebiet zwischen Puschkinstraße und Lange Straße stellt sich gegenwärtig als Verkehrsraum mit öffentlichen und privaten Parkflächen dar. Darüber hinaus ist eine straßenraumbegleitende Begrünung anzutreffen. Größtenteils jedoch handelt es sich um ungenutzte, brachliegende Garten- oder durch Nebennutzungen, wie z. B. Ablagerungen, geprägte Flächen.

Im östlichen Bereich verläuft ein rechtlich nicht gesicherter Fahrweg zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke der westlich zur Friederikenstraße gelegenen Bebauung. Im Norden, entlang der Puschkinstraße, befindet sich zweigeschossige Bebauung, hierunter ein Bankgebäude mit nach Süden orientierten Seitenflügeln und teilweise durch Nebengelasse überbaute rückwärtige Grundstücksflächen. Entlang der Langen Straße befindet sich ein leerstehendes zweigeschossiges Gebäude und östlich hieran angrenzend, auf dem Eckgrundstück zur Spiellücke, ein durch Carportanlagen bzw. Stellflächen freiräumlich genutztes Grundstück. Unmittelbar westlich an den Straßenzug Spiellücke schließt sich etwa mittig zwischen Puschkinstraße und Lange Straße ein öffentlicher Parkplatz mit 27 Stellplätzen an.

Auf Grund der überwiegend fehlenden Nutzung im Bereich des Vorhabengrundstücks kommt es zuweilen zu illegalen Ablagerungen von Müll und Unrat.

In der Gesamtheit kann man von einer städtebaulichen Fehlstelle im Innenstadtbereich von Coswig (Anhalt) sprechen, welche mit vorliegendem Bebauungsplan eine Reparatur erfahren soll.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind auf Grund der devastierten Situation der Vergangenheit als anthropogen überprägt zu bezeichnen und nur eingeschränkt funktions- und leistungsfähig. Das Plangebiet kann insgesamt als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversibel verändert beschrieben werden. Die vorhandenen Biotoptypen sind als Siedlungsbiotope anzusprechen. Es handelt sich um für ihre Entstehungszeit typische, der Freiflächenutzung zugeordnete Grün- und Zieranlagen.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über den Straßenzug Spiellücke, über Zufahrtssituationen aus der Langen Straße und von der Puschkinstraße. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ist die Befahrung des nördlichen Teils der Spiellücke nur im Einrichtungsverkehr von Nord nach Süd möglich. Das führt dazu, dass die Verbindung von der Puschkinstraße (B187) über die Spiellücke und die Baderstraße zur Schloßstraße (B187) vielfach zur Abkürzung des Stadtringes genutzt wird. Der Anteil des gebietsfremden Durchgangsverkehrs in der Spiellücke ist vergleichsweise hoch. Fernerhin soll es möglich sein, auch wieder auf die Puschkinstraße aufzufahren. Eine Klärung der verkehrsrechtlichen und verkehrsorganisatorischen Rahmenbedingungen erfolgt außerhalb des hiesigen Bebauungsplanverfahrens. Der Umbau der Spiellücke wird zeitnah erfolgen, sodass sich die Verkehrssituation deutlich entspannen wird.

Zur Langen Straßen hin kann sowohl ein- als auch ausgefahren werden. Durchgangsverkehr soll fernerhin nicht stattfinden.

4.3.2 Fußwege/Radwege

Fuß- und Radwege in separater Form sind nicht vorhanden.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Anlagen für den ruhenden Verkehr befinden sich angrenzend an den Straßenverlauf der Spiellücke (verkehrsberuhigter Bereich) innerhalb sowie im mittigen Bereich der Spiellücke auf westlicher Seite, in Form eines öffentlichen Parkplatzes außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Acht der 16 Parkplätze auf dem Flurstück 61 sind als private Stellplätze der Volksbank Dessau-Anhalt e. G. zugeordnet und stehen damit Besuchern der Bank zur Verfügung. Da sie etwas abseits liegen und man bei deren Benutzung nicht wieder direkt zur Puschkinstraße ausfahren kann, werden die Stellplätze wenig genutzt. Die Kunden parken stattdessen überwiegend unmittelbar vor dem

Bankgebäude auf zwei im Seitenbereich der Puschkinstraße ausgewiesenen Kurzzeitparkplätzen.

4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Spiellücke wird nicht von Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Haltestellen im Nahbereich des Plangebietes befinden sich im Bereich der Puschkinstraße bzw. weiter südlich im Bereich der Schlossstraße.

4.4 Stadttechnische Erschließung

4.4.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet tangierenden Straßenräumen von Langer Straße und Puschkinstraße. Darüber hinaus verläuft für die Straßenentwässerung ein Regenwasserkanal im Bereich der Spiellücke. Weitere Leitungsverläufe in diesem Straßenraum sind nicht bekannt.

4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die in den öffentlichen Straßenräumen der Puschkinstraße und Langer Straße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.4.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet unmittelbar tangierenden Straßenräumen von Langer Straße und Puschkinstraße zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Das Plangebiet wird entlang der Spiellücke von einer Stromleitung gequert, welche für die Straßenbeleuchtung die notwendige Elektroenergie bereitstellt.

4.4.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen in Form von Niederdruckleitungen zur Versorgung baulicher Anlagen sind nur am Rand des Plangebietes vorhanden.

4.4.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtsanierungsstrategie der Stadt Coswig (Anhalt). Es besteht für den vorliegenden Plangeltungsbereich die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches die Anziehungskraft für potenzielle Neubewohner/Neunutzer im gegenwärtigen Zustand herabsetzt, neu zu ordnen und damit störende und latent die öffentliche Ordnung gefährdende Erscheinungsbilder zu beseitigen. Entsprechend erfolgte bereits in der Vergangenheit für die Neunutzung des Standortes eine umfassende Auseinandersetzung mit diesen und die Entwicklung unterschiedlicher Ideen zur wohnbaulichen Aufwertung. Erst die Möglichkeit des Grunderwerbs des Schlüsselgrundstücks durch den Investor eröffnete die Möglichkeit zu einer Neubewertung und schließlich Neuordnung im Plangeltungsbereich zu kommen.

Die Neuordnung des Standortes zur Stärkung des Coswiger Innenstadt im Hinblick auf das Entstehen eines Wohn- und Dienstleistungsstandortes für seniorenangepasstes Wohnen soll unmittelbar mit wohnumfeldaufwertenden Maßnahmen korrespondieren. Dabei geht es darum, die Fläche als integrierte Wohnlage für ältere Menschen mit neuer Adresse verkehrs- und barrierearm herzurichten und in diesem Zusammenhang auch eine quartiersquerende Fußwegeverbindung zur Friederikenstraße anzubieten. Hier befindet sich immer noch ein Teil des Geschäftsbereiches in der Innenstadt, welcher von der Verbindung auf kurzem Wege, letztlich auch ausgehend von den öffentlichen Stellplätzen, profitieren kann. Aber auch die weiteren, zur Puschkin- bzw. Langen Straße gelegenen Grundstücke sollen von der neuen, aufgewerteten Umgebung profitieren und damit selbst eine Aufwertung erfahren.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Einen wesentlichen Anteil zur Herausbildung einer unverwechselbaren Wohn- und Dienstleistungsadresse, gerade für Senioren, ist die Durchgrünung des Plangebietes im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Baufelder. Damit ist die Integration des erhaltenswerten Baumbestandes, genauso wie die innere Durchgrünung in Form einer repräsentativen Freianlage, aber auch die Begrünung neuer Wegeverläufe im Plangeltungsbereich gewollt. Auch auf die Bestandserhaltung vitaler Großbäume soll im Bebauungsplan besonderes Augenmerk gerichtet werden.

Maßnahmen zum Ausgleich der bei der Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe werden auf Grund der Charakteristik des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Damit kommen Festsetzungen zur Grüngestaltung, Erhaltung und Anpflanzung primär ortsgestalterisch begründet daher. Ungeachtet dessen ist die städtische Baumschutzsatzung für den vorliegenden Plangeltungsbereich anzuwenden.

5.3 Verkehrskonzept

Für die Entwicklung eines möglichst hohen Wohnwertes ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung von elementarer Bedeutung. Entsprechend wird eine verkehrsorganisatorische Neuordnung im Plangebiet angestrebt, welche in großen Teilen unter Beibehaltung der Verkehrsrelation "Spiellücke" erfolgen soll. Quell- und Zielverkehre (Anliegerverkehr) sollen die hauptsächlichen Verkehrsarten darstellen und schwächere Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr) an Attraktivität gewinnen. In dieser Weise orientiert die Stadt Coswig (Anhalt) für das vorliegende Plangebiet auf die Beibehaltung des verkehrsberuhigten Bereiches sowie ergänzend hierzu eigenständig geführte Fußwege sowie Grundstückszufahrten.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich auf Grund der Neuordnung im Plangebiet voraussichtlich keine Optionen für geänderte Linieneinführungen.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist hinsichtlich des ruhenden Verkehrs der zu erwartende Besucherverkehr durch das Vorhaben selbst abzudecken. Die im Straßenraum derzeit vorhandenen öffentlichen Parkplätze bleiben von ihrer Anzahl her erhalten und werden, soweit erforderlich, lediglich verlagert.

5.4 Planungsalternativen

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Grunde konsensualen Sicht seitens des Planungsträgers, hinsichtlich der Notwendigkeit, einen innerstädtischen Brachflächenstandort beseitigen zu können, stellen sich für die Stadt Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Die als Nutzungsbeispiel dieser Begründung beigegebene Variante, welche im Ergebnis des Aufstellungsbeschlusses weiterentwickelt und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurde, bildet die Basis für eine rechtsverbindliche bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes.

Die Chance, mit dem antragstellenden Investor diese Innenstadtbrache mit der von ihm vorgegebenen Form der wohn- und dienstleistungsbezogenen Nachnutzung imageaufwertend für ein positives Erscheinungsbild in dieser Lage der Coswiger Innenstadt zu sorgen, soll nicht vertan werden. Insofern stellen sich aus der Charakteristik des Vorhabens, auch mit Blick auf das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Coswig (Anhalt), das ISEK Erhaltungsgebiet und das IGEK als informelle Planungsvorgaben, Planungsalternativen mit Blick auf die gewollten städtebaulichen Ziele nicht.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG

6.1 Vorhabenbeschreibung

Die DSG GmbH & Co. KG beabsichtigt im Bereich der Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplanes betreutes Wohnen und eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren, unter anteiliger Verwendung der bestehenden Bausubstanz Lange Straße 30 zu etablieren. So soll das Vorderhaus Lange Straße 30 saniert, mit einer Aufzugsanlage ausgestattet sowie mit einer Ergänzungsbebauung nördlich davon gelegen, verbunden werden. Auf der gegenwärtig rückwärtig zum bestehenden Gebäude Lange Straße 30, im Quartiersinnenbereich gelegenen Fläche, sind für die geplante Nutzung zwei Hausgruppen als Solitärbaukörper vorgesehen, welche jeweils über Verbindungsgänge miteinander kommunizieren. Es handelt sich hierbei um zweigeschossige Gebäude, welche sich in den siedlungsräumlichen Maßstab der Umgebung gut einfügen werden.

Bestandteil dieser Gebäudeneubauten ist die geplante Tagespflege. In ihr sollen maximal 25 Personen betreut werden, was in etwa einem Arbeitskräftebesatz von 5-6 Personen entspricht. Des Weiteren sollen in den Gebäuden für das betreute Wohnen zwei Wohngruppen mit je 12 Personen entstehen. Zusätzlich ist geplant, zwei Ein- bis Zweiraumappartements sowie ca. 14 altersgerechte Wohneinheiten á 30 m² Wohnfläche im Rahmen der neu zu errichtenden Bausubstanz zu integrieren. Hinzu treten zwei Büros für die Verwaltung des Gesamtvorhabens. Die gesamte Wohnanlage und Tagespflegeeinrichtung soll in barrierefreier Form errichtet werden.

Für die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen eine begrünte Außenanlage mit Sitzmöglichkeiten für die Nutzer sowie ein an der Spiellücke nach Osten abzweigender Verbindungsfahrweg auf dem Vorhabengrundstück entstehen, von welchem wiederum die von der Stadt gewollte fußläufige Verbindung zur Friederikenstraße abzweigt, ebenso aber auch die rückwärtige Grundstückerschließung der Baugrundstücke, entlang der Westseite der Friederikenstraße ermöglicht wird. Das für das Vorhaben "Betreutes Wohnen und Tagespflege" vorgesehene Flurstück ist bezeichnet mit 690, Flur 16, Gemarkung Coswig.

Das zukünftige Bauensemble im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll über eine Grundfläche von rd. 0,21 ha³ verfügen. Es wird flach gegründet und in massiver Bauweise errichtet. Eine Unterkellerung ist nicht geplant. Die Oberkante des Fertigfußbodens soll in den Zugangsbereichen auf Geländeneiveau liegen. Die Dachausbildung wird als ein zur Spiellücke hin flach geneigtes Pultdach mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über Gelände, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, erfolgen. Es entsteht somit kein profil-überragender Baukörper in "2. Reihe", so dass die Bebauung entlang von Puschkinstraße und Lange Straße weiterhin den städtebaulichen Maßstab bestimmen kann.

³ überbaubare betriebliche Teilfläche "Betreutes Wohnen und Tagespflege", ohne betriebsbezogene Mitarbeiter- und Besucherstellplätze

Durch die Anordnung der Baukörper ist es möglich, eine gute Kommunikation zwischen Innen- und Außenwohnbereich aufzubauen. Überhaupt ist es ein wesentliches Ziel, die grünräumliche Umgebung jederzeit auch im Gebäude möglichst umfangreich wahrnehmen zu können. Dennoch, von Westen her (Zufahrts- und Zugangsbereich), stellt sich das Gebäude den vorgelagerten Stellplätzen wie den Eingangsbereichen zugewandt dar. Im Gebäudekomplex selbst befinden sich neben Wohn-, Aufenthalts-, Therapie- und Ruheräumen auch ein größeres Bad, Behinderten-WC und eine Küche; im Bereich pflegebedürftiger Wohngruppen auch ein Pflegebad sowie ein Gemeinschaftswohnbereich mit Küche und Essbereich. Eine Wäscherei ist nicht in das Vorhaben integriert. Der Objektdienst wird durch Angestellte im Schichtdienst erfolgen.

Die notwendigen Stellplätze sind an die Erfordernisse des zu erwartenden Verkehrs angepasst und unmittelbar an die Spiellücke bzw. an die hiervon nach Osten abzweigende Erschließungswegeverbindung angelagert. Hierunter fällt auch die private Stellplatzanlage rückwärtig zum Flurstück 71 der Flur 16, Gemarkung Coswig. Auch die Nutzung dieses Flurstücks soll fernerhin über den Bebauungsplan gestärkt und damit am bestehenden Standort langfristig gesichert werden. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen kann ebenfalls von Fußgängern genutzt werden, welche im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks Friederikenstraße 24, bei der sich der Grundstückseigentümer bereit erklärt hat, diese Durchwegung für den benannten Kreis der Öffentlichkeit bereit zu stellen, eine neue, quartierverbindende Wegeführung zwischen Spiellücke und Friederikenstraße angeboten bekommen. Für diese Verkehrsrelation wird ein Gehrecht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert.

Damit das anfallende Niederschlagswasser trotz der geringen Breite der Wegeverbindungen dennoch ausreichenden Versickerungsraum bekommt, werden Flächen im Seitenraum für die Aufnahme des Oberflächenwassers vorgehalten (Ableitung in Rasenmulden). Alternativ wäre eine Mittelrinne in den (neuen) Fahrbahnverläufen auszubilden, um anfallendes Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen sammeln und geordnet in die Regenwasserkanalisation der Spiellücke ableiten zu können. Eine weitere Möglichkeit wäre eine Rigolenversickerung.

Die Spiellücke ist gleichzeitig Feuerwehrüberfahrbereich, kann aber wegen der vorhandenen bzw. neu zu pflanzenden Bäume sowie der Parklätze in Senkrechtaufstellung nicht als Feuerwehraufstellfläche verwendet werden. Daher muss der östlich des Vorhabens geplante rückwärtige Erschließungsweg auch als Feuerwehraufstellfläche ausgebaut werden. Die Tragfähigkeit der für die Feuerwehr relevanten Fahrflächen wird über eine textliche Festsetzung sichergestellt. Im Bereich der Spiellücke können im Bedarfsfall auch größere Lieferfahrzeuge zum Be- und Entladen halten. Die Sammelbehälter für Müll und Wertstoffe werden an den Abholtagen ebenfalls an der Spiellücke bereitgestellt.

Das Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens umfasst das gesamte Stadtgebiet von Coswig (Anhalt).

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes hält die Stadt Coswig (Anhalt) nicht für erforderlich. Hier gilt auch fernerhin das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Für den Bebauungsplan wird somit weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da auf Grund der Bestandssituation für die Stadt Coswig (Anhalt) hierzu kein Regelungsbedarf besteht. Es ist allerdings in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gemäß § 6 Abs. 2 BauO LSA⁴ etwaige Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Soweit nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Abstände und Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Ebenso wird im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bauweise festgesetzt. Die Stadt Coswig (Anhalt) sieht vorliegend auf Grund der Bestandssituation, welche sich auf absehbare Zeit baukörperlich nicht verändern dürfte, hierzu keinen Handlungsbedarf. Außerdem wird die gebietsprägende städtebauliche Eigenart der Altstadt mit ihrer geschlossenen Blockrandbebauung durch die bestehende Erhaltungssatzung geschützt und festgeschrieben.

Hinweis:

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

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplangebiet werden in Abhängigkeit von der städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung, Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit sind es städtebauliche Zielstellungen, die insbesondere entlang der ortbildprägenden Straßenzüge die Baulinienfestsetzung rechtfertigen. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Beibehaltung der überkommenen Straßenfluchten. Dies geschieht allerdings nur in dem Umfang, wie es städtebaulich als zwingend notwendig erachtet wird. Hierzu zählen die bereits heute geschlossenen Baufluchten im

⁴ BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Verlauf von Puschkinstraße, Friederikenstraße und Lange Straße. In den Einmündungsbereichen zur Spiellücke ist es der Stadt Coswig (Anhalt) ein besonderes Anliegen, eine klare stadträumliche Fassung der Auftakt- bzw. Zugangssituation auszuprägen und damit stadträumlich wirksam werden zu lassen. Die Erkerausbildung, im Sinne der Überschreitung der festgesetzten Baulinie entlang der Puschkinstraße, besitzt Bestandsschutz. Sie bleibt von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes in ihrer Bestandsituation unberührt. Durch die Festsetzung der Baulinien besteht im Bebauungsplan-gebiet nicht die Gefahr, vor dem Hintergrund der beabsichtigten Neunutzungen des Areals, die Undurchführbarkeit bzw. Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen herbeizuführen.

Die darüber hinaus festgesetzte Größe der Baufelder stellt aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) ebenso keinen beeinträchtigenden Tatbestand, bspw. hinsichtlich mangelnder Besonnung etc. dar. Im Gegenteil; bei erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen orientiert die Stadt Coswig (Anhalt) hier auf eine verträgliche Einfügung und einvernehmliche Regelungen in der festgesetzten Form.

6.4 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung werden neben Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Stellplätzen, Mindeststandards zur Begrünung festgesetzt. Die Neuanlage von Vegetationsflächen, insbesondere für die Eingrünung der Wohnanlage und Tagespflegeeinrichtung sowie die hierbei zu berücksichtigenden Retentionserfordernisse sind dabei zu beachten.

Der vorhandene Bestand an Bäumen im zentralen Bereich des Plangebietes wird als zu erhalten festgesetzt. Er soll, wie bisher, eine eindeutige raumwirksame lineare Struktur zur Abgrenzung der Spiellücke zu den östlich anliegenden Grundstücken bilden. Wegen der neuen Grundstückszufahrt muss ein Ahorn gefällt werden. Insbesondere im östlichen Plangeltungsbereich sollten Neu-anpflanzungen entlang des Verbindungsweges zur Friederikenstraße durchgeführt werden. Damit wird zunächst dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gefolgt, die Festsetzungen zur Grünentwicklung sollen aber auch die Außenraumgestaltung i. S. d. Vorhabencharakters bewirken und so insgesamt ein Grünsystem über Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen in das Bebauungsplangebiet einbringen.

Erhaltenswerte Bäume befinden sich als größere Laubbäume (hauptsächlich Ahorn) östlich der Stellplätze an der Spiellücke (westlich der geplanten Neubebauung) und im zentralen Bereich der ehemaligen Gärten (siehe auch Karte Biotop- und Nutzungstypen im Anhang). Im Bereich der nördlichen Spiellücke (außerhalb des Geltungsbereiches) werden im Zusammenhang mit dem Straßenausbau 5-6 Laubbäume zur Gliederung der Parkplätze in Senkrechtaufstellung neu gepflanzt.

6.5 Verkehrserschließung

6.5.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr

Die Vorhabenträgerin wird den durch das Vorhaben bedingten Umfang an Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlagen übernehmen. D. h., die durch die neue Grundstückszufahrt wegfallenden vier öffentlichen Parkplätze werden an anderer Stelle, und zwar im südlichen Abschnitt der Spiellücke, neu errichtet. Der Ausbau bzw. Umbau der Verkehrsanlage Spiellücke im nördlichen Teil wird als Ordnungsmaßnahme im Sanierungsgebiet gemäß § 147 BauGB von der Stadt realisiert und finanziert. Die grundstücksquerende Wegeverbindung, einschließlich der herzustellenden rückwärtigen Grundstückszufahrten, ist wiederum Aufgabe der Vorhabenträgerin. Hierzu werden im Durchführungsvertrag entsprechende Vereinbarungen zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Coswig (Anhalt) geschlossen.

Ausgenommen vom Plangeltungsbereich ist die Neugestaltung der Einmündungssituation auf die Puschkinstraße, deren Ausbildung im Vorfeld der verkehrsrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde beim Landkreis Wittenberg bedarf. Darüber hinaus ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers der hier verlaufenden B 187 (Puschkinstraße) erforderlich. Resultierend ist dieser Teil nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Unter den v. g. Rahmenbedingungen ist es möglich, verbindliches öffentliches Baurecht, bei gesicherter verkehrlicher Erschließung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen lassen zu können. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Geh- und Fahrrecht bzw. Gehrecht zwischen der Puschkinstraße und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert, um auch hier kurze Wege für einzelne Grundstücksanlieger zu ermöglichen. Eine grundbuchliche Sicherung der Geh- und Fahrrechte, wie vor, ist angezeigt.

Die rückwärtigen Grundstückerschließungen, wie auch der Verbindungsweg zur Friederikenstraße, sind entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen (u. a. als Aufstellfläche für die Feuerwehr) zu bemessen und zu befestigen. Eine Vollversiegelung dieser Zufahrts- bzw. Zugangswege wird gegenwärtig nicht angestrebt.

Die Stellplätze wurden in ihrer Anzahl, entsprechend den betrieblichen Erfordernissen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelt. Hilfsweise wurde hierzu die Stellplatzsatzung der Lutherstadt Wittenberg in Ansatz gebracht. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze verringert sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht.

Das temporäre Abstellen von gewerblichen Fahrzeugen (Lieferfahrzeugen usw.) kann auf den für den Fahrverkehr befestigten Flächen der Spiellücke bzw. auf dem hiervon abzweigenden Verbindungsweg in Richtung Friederikenstraße

vorübergehend, entsprechend den innerbetrieblichen, logistischen Anforderungen sichergestellt werden. Dabei weist die Stadt Coswig (Anhalt) bereits zu diesem Zeitpunkt darauf hin, dass die notwendigen Feuerwehraufstellflächen keine Parkflächen darstellen, sondern allenfalls zum kurzzeitigen Be- und Entladen zur Verfügung stehen werden.

Einen Eindruck von der Flächenaufteilung, in Bezug auf die fahrverkehrsbezogenen räumlichen Verhältnisse, gibt der Vorhaben- und Erschließungsplan, in Verbindung mit dem dieser Begründung beigefügten Nutzungsbeispiel, als Illustration für die gegenwärtigen Vorstellungen der Stadt Coswig (Anhalt) zur Verkehrserschließung. Näheres hierzu wird, wie vorstehend genannt, im Durchführungsvertrag geregelt. Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebietes anteilig erforderlich. Die räumlich erforderlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen bei Einmündungen in die Spiellücke sowie innerhalb des Plangebietes selbst, werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet und dementsprechend widergegeben.

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

Die katasteramtlich noch nicht mit Flurstückbezug belegten und herausgemessenen Zufahrtsflächen werden durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der eingeleiteten vereinfachten Umlegung gemäß §§ 80-84 BauGB im erforderlichen Umfang an die Stadt Coswig (Anhalt) übertragen.

6.6 Immissionsschutz

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

In dieser Hinsicht kann die Störanfälligkeit des Vorhabens "Betreutes Wohnen und Tagespflege" der Allgemeiner Wohngebiete gleichgestellt werden. Nach Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil I, werden die Orientierungswerte für den Tag-/Nachzeitraum mit 55/40 dB (A) ausgewiesen. Da eine Nachtnutzung, insbesondere der Tagespflegeeinrichtung nicht gegeben ist und durch die von stärker befahrenen öffentlichen Verkehrsflächen abgewandte Lage des Vorhabengrundstücks der Verkehrslärm (der Puschkinstraße) nur eine vergleichsweise untergeordnete Rolle spielt, geht die Stadt Coswig

(Anhalt) für den Standort des Vorhaben- und Erschließungsplanes von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen aus. Der Schutzanspruch, wie vor, steht nicht im Widerspruch zur planungsrechtlichen Bestandssituation gemäß § 34 BauGB und der daraus resultierenden beabsichtigten Darstellung im Ergänzungsflächennutzungsplan Coswig (Anhalt), da auf Grund des konkreten Vorhabenbezuges die Festlegung objektspezifisch zugeschnittener Orientierungswerte hierdurch nicht ausgeschlossen ist.

Auch aus der näheren und weiteren Umgebung stellen sich für die Stadt Coswig (Anhalt) keine Gefahren dar, die auf Belästigungen oder Störungen hinweisen würden, welche von außen einwirken und dem Charakter der beabsichtigten Nutzung zuwiderlaufen würden. Dies betrifft auch die östlich an das Plangebiet angrenzenden Gartenzonen der Grundstücke entlang der westlichen Seite der Friederikenstraße, welche einen mischgebietstypischen Schutzanspruch besitzen und somit in Koexistenz zu den Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes etabliert bleiben können.

Auch gehen von dieser Art der Grundstücksnutzung, einschließlich der temporären, rückwärtigen Erschließung durch die Grundstücksanlieger mit PKW, erfahrungsgemäß keine die Funktionsabläufe einer Tagespflegeeinrichtung oder die Wohnruhe im Bereich des betreuten Wohnens beeinträchtigenden Immissionen aus. Auch von den sonstigen weiter entfernten Straßenverbindungen sind auf Grund der Entfernung und/oder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus keine negativ wirkenden, zu prognostizierenden Belegungsstärken als Immissionsbelastungen auf das Plangebiet zu erwarten, die zu einer Überschreitung der in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, genannten Orientierungswerte, wie vor, führen würden.

6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist laut Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Für die an Puschkinstraße und Lange Straße angrenzenden Grundstücke kann über die in diesen Straßenräumen befindlichen Systeme die Ver- und Entsorgung erfolgen. Das Erfordernis, von diesen ausgehend, die leitungsgebundene Infrastruktur im Bereich der Spiellücke in das Plangebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhabenobjekt spezifisch zu ermitteln.

Neben einer ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung für Anpassungs- und Neubaubereiche wird somit ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung für den Gesamtstandort Voraussetzung für den Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein. Diese ist vor Baubeginn zur Überprüfung den zuständigen Versorgungsträgern einzureichen. Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden. Dabei sind Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen bzw. nach Vollzug des Bebauungsplanes öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an bereits vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu den vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehende Leitung aus dem Bereich der Langen Straße erfolgen. Dazu muss der Straßenkörper in dieser Straße geöffnet und die Trinkwasserleitung entsprechend den Erfordernissen herangeführt werden. Zur beschriebenen Erweiterung des Trinkwasserleitungsnetzes im Bereich des geplanten Bauvorhabens sind daher zur gegebenen Zeit weitere Abstimmungen mit den Stadtwerken Coswig (Anhalt) – zuständiger Trinkwasserversorger – erforderlich.

Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse werden zu einem gegebenen Zeitpunkt auf Antrag der Vorhabenträgerin auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung der Stadtwerke Coswig (Anhalt) als zuständigen Versorger hergestellt. Unter Umständen bietet es sich an, im Sinne der Versorgungssicherheit und –qualität zwischen Puschkinstraße und Lange Straße einen sogenannten Netzmaschenschluss im Trinkwasserleitungsnetz herzustellen.

Hinweis:

Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045), in der derzeit gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zu berücksichtigen.

7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich

für Wohn- und Mischgebiete mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Die dauerhafte Gewährleistung dieses Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) sicherzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz befinden sich im näheren Umfeld der geplanten Bebauung (südlich: Lange Straße – im Fahrbahnbereich der Einmündung zur Spiellücke und nördlich: Puschkinstraße – im Bereich Einmündung zur Spiellücke [auf der gegenüberliegenden Straßenseite]) Hydranten. Die Löschwassermenge variiert hier entsprechend der hydraulischen Verhältnisse im Trinkwasserrohrleitungssystem.

Inwieweit die bestehenden Hydranten im Bereich von Lange Straße und Puschkinstraße für die Löschwasserversorgung geeignet sind, kann gegenwärtig noch nicht abschließend beurteilt werden und ist im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Vorhabenplanung zu beurteilen. Um dieses festzustellen, müssen die bestehenden Hydranten überprüft werden. Im unmittelbaren Bereich der geplanten Bebauung ist aus Sicht der Stadtwerke Coswig (Anhalt) die Errichtung eines zusätzlichen Hydranten empfehlenswert.

Sofern die benötigte Löschwassermenge die zur Absicherung des Grundschatzes erforderliche Menge in Höhe von 48 m³/h übersteigt, kann diese grundsätzlich nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. In Abhängigkeit des über die Grundschatzmenge hinausgehenden Löschwasserbedarfs sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. entsprechende Zisternen oder die Herstellung eines Löschwasserbrunnens vorzusehen.

Über das Löschwasserregime ist der Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 405). 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 Kanalisation für die Schmutzwasserentsorgung ist im Bereich der Spiellücke neu herzustellen. Hierbei wird es eine Erweiterung der Kanalisation im Bereich der Langen Straße geben müssen, welche mit dem zuständigen Abwasserverband Coswig/Anhalt im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen ist (Entwässerungsantrag). Nach Erschließung werden für die jeweiligen Grundstücke Herstellungsbeiträge entsprechend geltender Satzung fällig.

Die sachliche Beitragspflicht entsteht mit dem Anschluss an die zentrale öffentliche Abwasseranlage. Der Abwasserverband Coswig/Anhalt erhebt zur De-

ckung des Aufwandes für die zentrale öffentliche Abwasseranlage, einschließlich der Kosten für den 1. Grundstücksanschluss einen einmaligen Abwasserbeitrag. Dieser wird nach einem nutzungsbezogenen Maßstab berechnet. Für Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplangebietes ist das die Gesamtfläche des Grundstücks in Abhängigkeit zur festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Kosten für die innere Erschließung übernehmen vollständig die Grundstückseigentümer bzw. der mit der Stadt kooperierende Vorhabenträger.

7.2.2 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Verkehrsräumen erfolgt über einen in der Spiellücke vorhandenen, kapazitätsseitig ausgeschöpften Regenwasserkanal. Eine weitere Einleitung von Regenwasser aus Privatgrundstücken des Vorhaben- und Erschließungsplanes, respektive der Wegeverbindung zwischen Spiellücke und Friederikenstraße, in diesen Kanal ist nicht möglich. Grundsätzlich gilt aber, dass das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser am Standort schadlos beseitigt werden soll oder auch als Brauchwasser verwendet werden kann. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers eignen sich bspw. Mulden, Rigolen und Schächte.

Sofern eine Einleitung des Regenwassers in einen öffentlichen Kanal erforderlich wird, hat der einleitende Grundstückseigentümer gemäß dem Verursacherprinzip die Erweiterung des Kanals zu finanzieren.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen sind im Vorfeld entsprechende Zulässigkeitskennwerte zu ermitteln. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Eine Kombination von Versickerungs- und Niederschlagswasserrückhalteanlagen (bspw. für Löschwasserzwecke nutzbar) ist zulässig.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das Leitungsnetz aus dem Bereich der Langen Straße und dem bestehenden Abzweig in die Spiellücke abgesichert. Im südlichen Bereich der Spiellücke befindet sich eine Elektroverteilungsstation.

Für die Erschließung des beplanten Gebietes und die Verbesserung der Infrastruktur innerhalb des Versorgungsgebietes (Puschkinstraße/Lange Straße/Friederikenstraße) ist die Errichtung einer Trafostation (Kompaktstation) für eine Trafoleistung von maximal 2.500 kVA erforderlich. Die Erschließung mit Mittelspannungskabel kann über das Flurstück 692 (Straßenverlauf Spiellücke) ab der Puschkinstraße erfolgen. Nur durch diese neu zu errichtende Station TS 1526 "Spiellücke" kann die zu erwartende Last (Elektromobilität, Klimaanlage, E-

Herde usw.) abgesichert werden. Die Erweiterung des gegenwärtig bestehenden Zustandes der Energieversorgungsleitungen, ist im Rahmen des Versorgungsnetzes projektkonkret mit dem Energieversorger abzustimmen.

Die Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg ist der zuständige Versorgungsträger.

7.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über Zuführungsleitungen, abzweigend aus dem Straßenzug Lange Straße erfolgen. Die Dimensionierung des Leitungsverlaufes in der Langen Straße ist in bedarfsgerechter Form vorhanden, jedoch in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf ggf. zu erweitern und in die Spiellücke hineinzuführen.

Hinweis:

Für die Erschließung ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig, in der die Kostentragung zwischen Erschließungsträger und Stadtwerke geregelt wird (Tiefbau Erschließungsträger, Lieferung und Montage Stadtwerke). Im Bereich der verkehrsberuhigten Zone befindet sich ein Erdgashausanschluss.

7.4 Abfallentsorgung

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

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen (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 die Spiellücke direkt anfahren, diese ebenfalls durchfahren. Im Randbereich der Fahrbahn sind an den Abholtagen ggf. Abfallbehälter aus angrenzenden Grundstücken bereitzustellen und nach deren Entsorgung wieder auf das Grundstück zurückzuführen.

Die beim Rückbau oder Neubau von baulichen Anlagen anfallenden Abfälle sind gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) nach Abfallarten zu trennen und gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß zu entsorgen, vorrangig zu verwerten. Der Verbleib und/oder die Ablagerung von Bau- und Abbruchabfällen auf dem Baugrundstück ist gemäß § 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), in Verbindung mit § 12 Abs. Bundesbo-

denschutzverordnung (BBodSchV) unzulässig. Die Verwertung von unbelastetem und aufbereitetem Bauschutt zu technischen Zwecken auf dem Baugrundstück bleibt davon unberührt.

8. DENKMALSCHUTZ

Wie bereits benannt, ist in der Stadt Coswig (Anhalt), auf Grund der weitgehend erhaltenen Stadtstruktur im Innenstadtgebiet, ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Darüber hinaus wurde eine Erhaltungssatzung rechtskräftig erlassen. Beide Satzungen wirken im Bereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt wurde die Coswiger Altstadt als Denkmalbereich ausgewiesen. Die genannten Rechtsverordnungen wirken alle unmittelbar im Sinne der denkmalpflegerischen Ziele der Stadt.

Bauvorhaben sowie wertsteigernde Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144/145 BauGB. Baugenehmigungsfreie Vorhaben sind erhaltungsrechtlich und denkmalrechtlich zu beantragen.

Jegliche Planungs- bzw. Änderungsmaßnahmen erfordern in diesen Gebietsabgrenzungen eine besonders intensive denkmalfachliche Begleitung. Die Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich darüber hinaus mit der Erhaltungsgebietskulisse im Städtebauförderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" und wird mit Bundes- und Landesmitteln unterstützt.

Im Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich mit dem Gebäude Puschkinstraße 78 (Volksbank) ein Baudenkmal.

Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil des Archäologischen Flächendenkmals Altstadt Coswig (Anhalt) und wird von der westlich der Friederikenstraße angrenzenden Bebauung als "Denkmalbereich Altstadt" erfasst.

Bei Vorhaben in der historischen Altstadt von Coswig (Anhalt) muss somit generell davon ausgegangen werden, dass in der Regel in einer Tiefe bis zu 0,50 m archäologische Funde oder Bodenfunde berührt werden können. Daher bedürfen Erdeingriffe im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 DenkmSchG LSA). Sollten somit bei jeglichen Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodendenkmale festgestellt werden, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, zu melden.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis

zum Ablauf einer Woche der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

9. BAUGRUND

Bisher wurden für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 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 anteiliger 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. KAMPFMITTEL

Hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittelverdachtsflächen liegen der Stadt Coswig (Anhalt) keine Erkenntnisse vor, welche die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreigabebescheinigung vor Baubeginn nahelegen würden. Dementsprechend liegt derzeit kein Verdacht vor.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollte daher wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis Wittenberg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

11. UMWELTBELANGE

11.1 Aktueller Zustand

Das Plangebiet ist Teil der historischen Altstadt von Coswig (Anhalt) und weist eine entsprechend lange Geschichte der Bebauung und Bodennutzung auf. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven und langwährenden Nutzung als anthropogen überprägt, bis zu einem gewissen Grad auch irreversibel verändert (z. B. durch Bodenabtrag und Verfüllungen) 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.

Boden- und Wasserhaushalt sind dauerhaft überprägt, das lokale Mikroklima weist siedlungs-/verdichtungstypische Überwärmungstendenzen auf. Lediglich

im mittleren, zentralen Bereich befinden sich zusammenhängende Freiflächen bzw. Gärten und punktuell nennenswerter älterer Gehölzbestand, der aus einer Baumreihe östlich der Straße Spiellücke sowie einigen größeren Laubbäumen und Obstgehölzen besteht, aber auch im Bereich dieser bewachsenen Flächen können Fundamentreste o. ä. im Boden nicht ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Biotoptypen (auch der Umgebung) sind als Siedlungsbiotope anzusprechen; es handelt sich um bebaute und stark versiegelten Flächen und genutzte oder aufgelassene Gärten mit randlichem Gehölzbestand aus heimischen Arten. Am westlichen Rand der Baufläche für die zukünftige Seniorenwohnanlage steht eine Reihe von Einzelbäumen, die wegen ihrer Art und Größe erhaltenswert sind und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solche festgesetzt sind, des Weiteren befinden sich im nordöstlichen Bereich einige alte Obstbäume und ein Walnussbaum. Die mit in das Plangebiet einbezogenen rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung an der Friederikenstraße sind meist als Ziergärten gestaltet, ohne nennenswerten Laubbaum-Baumbestand. Im Südosten befindet sich unmittelbar an dem teilweise ruinösen Bestandsgebäude an der Langen Straße eine große Weide, diese sowie die o. g. Bäume fallen auf Grund ihres Stammumfangs (von mind. 50 cm) unter die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung.

Als vorrangig erhaltenswert ist die Baumreihe anzusprechen, die östlich der Stellplätze bzw. der Verkehrsflächen der Spiellücke besteht (s. o. am westlichen Rand der Baufläche). Die im Zuge der Umgestaltung der Spiellücke zum verkehrsberuhigten Bereich angepflanzten Ahorn-Bäume haben sich gut entwickelt und auch die nach Süden hin vorhandenen älteren Bäume sind in vitalem Zustand. Die Bäume schaffen als lineare Grünstruktur hier eine wirkungsvolle Abgrenzung zwischen dem Verkehrsbereich und dem Grundstück für das Vorhaben "Betreutes Wohnen und Tagespflege".

Als faunistischer Lebensraum hat das Gelände keine besondere Bedeutung. Hauptsächlich die älteren Bäume und vor allem ältere Obstbäume bieten sich als potenzielle Brut- und Versteckplätze an. Die Flächen sind in Anbetracht der Vornutzung und der störenden Einflüsse aus der umgebenden Nutzung in erster Linie für den temporären Aufenthalt bzw. als Lebensraum für wenig störungsempfindliche, siedlungsgewohnte Arten geeignet. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind – nach aktuellem Wissensstand – nicht vorhanden, bisher sind diesbezüglich keine Hinweise ergangen, von einer umfangreichen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde daher abgesehen. Bei Begehungen vor Ort (Februar bis Juli 2019) wurden in den Bäumen keine Brutplätze festgestellt, die Ortschaft bietet aber zumindest grundsätzlich Potenzial für Gebäudebrüter, Baum- und Gebüschbrüter. Für Bodenbrüter sind keine geeigneten Strukturen vorhanden. Das ruinöse Gebäude im südlichen Plangelungsbereich bietet neben geeigneten Strukturen für Gebäudebrüter auch Potenzial für Fledermäuse, wegen des schlechten baulichen Zustandes konnte das Gebäude nicht aufgesucht werden.

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.

Für das Stadtbild und die Stadtsilhouette bzw. die "Stadtlandschaft" hat das Areal derzeit keine Wirkung, Raumbildung entfalten die Gehölze im zentralen Plangeltungsbereich, die auch deshalb erhalten werden sollten.

11.2 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind bedingt durch die bereits intensive Vorprägung und die Lage inmitten des Siedlungskörpers für die meisten Schutzgüter marginal. Es können aber Folgen in Form zusätzlicher Bodenversiegelung und des Verlustes von Grünstrukturen auftreten, welchen es über die Bebauungsplanung gegenzusteuern gilt.

Störender Verkehrslärm ist für das zukünftige Baugebiet nach bisheriger Einschätzung nicht relevant, da es sich abgewandt von der hier ggf. zu beachtenden, stark frequentierten Puschkinstraße befindet und die dortige Randbebauung ebenfalls für Abschirmung sorgt. Die Verkehrsaufkommen der Spiellücke und der Langen Straße sind nur gering.

Die Versiegelungsrate im Plangebiet – bebaute wie bisher unbebaute Bereiche im gesamten Geltungsbereich (Vorhaben- und Erschließungsplan und darüber hinausgehend Bebauungsplan) - beträgt aktuell rd. 34 %. Mit der Planung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung hauptsächlich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, womit in erster Linie weitere Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen – hier der Aufnahme und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers - verbunden sind.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in den bisher aufgelassenen Gärten überbaubare Betriebsflächen mit einer Bruttogrundfläche von rd. 1.500 m² festgesetzt, Versiegelungsflächen von rd. 1.000 m² kommen durch die Erschließung von der Spiellücke zustande und den wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen hinzu.

Die über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehenden Bereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überplanen im Wesentlichen bereits vorhandene Bebauung sowie bestehende Verkehrsflächen.

Tabelle Flächenbilanz

Biotopbestand/aktueller Zustand		Flächengröße		
Biotoptyp/Nutzungstyp			versiegelt	unversiegelt
Vorhaben- und Erschließungsplan				
PYF	Hausgarten	225 m ²		225 m ²
PYF	Hausgarten, aufgelassen	2.333 m ²		2.333 m ²
PYA	Rabatten	290 m ²		290 m ²
VWA	Weg, unbefestigt	354 m ²		354 m ²
VP.	verkehrsberuhigter Bereich, Verbundsteinpflaster	205 m ²	205 m ²	
VPY	befestigte/versiegelte Fläche, Hoffläche	125 m ²	125 m ²	
BSY	Gebäude/Bebauung	290 m ²	290 m ²	
Zwischensumme		3.822 m ²	620 m ²	3.202 m ²
außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes				
PYF	Hausgarten	1.210 m ²		1.210 m ²
VWA	Weg, unbefestigt	128 m ²		128 m ²
BSY	Gebäude/Bebauung	645 m ²	645 m ²	
VPY	befestigte/versiegelte Fläche, Hoffläche	465 m ²	465 m ²	
VP.	verkehrsberuhigter Bereich, Parkplätze; Verbundsteinpflaster	595 m ²	595 m ²	
PYA	Rabatten	105 m ²		105 m ²
Zwischensumme		3.148 m ²	1.705 m ²	1.443 m ²
Summe		6.970 m²	2.325 m²	4.645 m²

Planung		Fläche		
Biotop- und Nutzungstypen			versiegelbar	unversiegelt
Vorhaben- und Erschließungsplan				
BS.	bebaubare betriebliche Teilfläche A "Betr. Wohnen u. Tagespflege" (Bruttogrundfläche 600 m ²)	736 m ²	600 m ²	136 m ²
BS.	bebaubare betriebliche Teilfläche B "Betr. Wohnen u. Tagespflege" (Bruttogrundfläche 900 m ²)	1.340 m ²	900 m ²	440 m ²
PYY	Grünfläche privat	746 m ²		746 m ²
VP.	Geh- und Fahrrecht für Anlieger und Allgemeinheit	555 m ²	555 m ²	
VP.	Stellplätze, betriebsbedingt (wasserdurchlässig befestigt) Stellplätze, öffentlich (wasserdurchlässig befestigt)	400 m ²	400 m ²	
VP.	Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich	45 m ²	45 m ²	
Zwischensumme		3.822 m ²	2.500 m ²	1.322 m ²

Planung		Fläche		
Biotop- und Nutzungstypen			versiegelbar	unversiegelt
außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes				
BSY	Gebäudebestand	853 m ²	853 m ²	
PY.	Hausgarten Fläche für Anpflanzungen	1.602 m ²		1.602 m ²
VP.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze verkehrsberuhigter Bereich	588 m ²	588 m ²	
PYA	Fläche für Erhalt von Anpflanzungen: Rabatten	105 m ²		105 m ²
Zwischensumme		3.148 m²	1.441 m²	1.707 m²
Summe		6.970 m²	3.941 m²	3.029 m²

Vergleich der versiegelten Flächenanteile

	VE-Plan	außerhalb VE-Plan
Bestand	620 m ²	1.705 m ²
Planung	2.500 m ²	1.441 m ²
Differenz	+ 1.880 m ²	- 264 m ²

Zwar soll auch in Zukunft Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden, dass ein Teil in die umliegenden Kanalsysteme eingeleitet werden muss, kann gegenwärtig aber auch nicht ausgeschlossen werden. Zur Minderung der Versiegelungsfolgen sollten für die Stellplätze ein Abflussbeiwert von 60 % sowie die flächendeckende Eingrünung aller nicht versiegelten Flächen, mindestens mit Landschaftsrassen realisiert werden. Die Entwässerung von den neuen Wegen im Plangebiet kann auch mit Hilfe von randlichen Mulden erfolgen. Im Baugenehmigungsverfahren werden die dafür notwendigen Regelungen nach Vorlage entsprechender Gutachten erfolgen.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich insgesamt 16 Bäume, die gemäß städtischer Baumschutzsatzung Schutzstatus besitzen und im Falle des Verlustes entsprechend auszugleichen sind. Auf dem Vorhabengrundstück befindliche Bäume wurden in Teilen bereits vor der Vermessung und Bestandserfassung entfernt, 3 davon waren ebenfalls ersatzpflichtig. Der zu leistende Ersatz soll vorzugsweise im Plangeltungsbereich stattfinden, soweit dies nicht hinreichend möglich ist, auch an anderer Stelle im Stadtgebiet. Näheres dazu wird vertraglich geregelt.

Insbesondere im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind neben Laubbäumen mit Schutzstatus (s. o.) auch einige jüngere Laubgehölze und Obstbäume ohne Schutzstatus vorhanden, für die – zumindest teilweise – mit Verlusten infolge der Baumaßnahmen gerechnet werden muss.

Eine tabellarische Übersicht zum Baumbestand ist als Anlage beigefügt, sie ergänzt die Eintragungen der vorhandenen Bäume auf der Karte der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen.

Ersatzpflanzung sind zum Teil in den Pflanzscheiben zur Gliederung der Parkplätze im nördlichen Teil der Spiellücke vorzunehmen und zum Teil auf noch festzulegenden öffentlichen Flächen (z. B. zur weiteren Straßenbegrünung im Stadtgebiet). Geplante Regelungen sind im Durchführungsvertrag zu ergänzen!

Mit dem Wegfall eines Teils der Bäume infolge der geplanten Bebauung, gehen potenzielle Brut- und Nistplätze verloren; im östlichen Umfeld finden sich in den dortigen Hausgärten vergleichbare Strukturen, so dass Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Die für die hiesigen Strukturen zu erwartenden Baum- und Gebüschbrüter weisen keine Brutplatztreue auf, i. d. R. wird das Nest nach Beendigung der Brut aufgegeben und in der nächsten Saison neu gebaut. Die für Gebäudebrüter geeigneten Strukturen an den vorhandenen Gebäuden bleiben erhalten, bzw. können bei Abriss oder der Sanierung – z. B. des Gebäudes im südlichen Plangeltungsbereich – durch das Anbringen von Nisthilfen oder neuen Einflugöffnungen neu geschaffen werden.

Beeinträchtigungen für Brutvögel durch Baumaßnahmen können durch Bauzeitenregelungen – außerhalb der Brutzeiten von Anfang März bis Mitte Juli – vermieden werden. Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Beginn von Maßnahmen müssen die von den Baumaßnahmen betroffenen Gebäude auch auf eventuelle Fledermausvorkommen kontrolliert werden. Die Regelungen und Schutzbestimmungen des Artenschutzrechtes gelten unmittelbar und sind abschließend vor Baubeginn ggf. durch fachgutachterliche Untersuchungen zu klären. Im projektkonkreten Zulassungsverfahren können diesbezügliche Nebenbestimmungen erlassen werden (Bauantragverfahren).

Nach einer gewissen Entwicklungszeit werden sich durch die Neuanpflanzungen im Plangebiet und vor allem durch die Kombination von Erhalt und Neupflanzung wieder Habitatqualitäten entwickeln.

Übersicht Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	aktueller Zustand	Bebauungsplan	Prognose
Mensch	- innerörtliche Siedlungsbrache - abgeräumte ehemalige Gärten - rückwärtige Bebauung/ Gärten von Grundstücken an der Puschkinstraße, Friederikenstraße und Lange Straße, teilweise Zugang/ Zufahrt auch „von hinten“ - Vorbelastung durch "Gemengelage"	- Neuanlage „Seniorenwohnpark“ mit Tagespflegeeinrichtung und betreutem Wohnen - verkehrlichen Erschließung über vorhandene Straßen - neue Fußwegeverbindung zwischen Spiellücke und Friederikenstraße - Ausbau des Angebots an altengerechtem Wohnen, an sozialen	- gute Erreichbarkeit, kurze Wege zu zentralen Einrichtungen in der Kernstadt - Immissionskonflikte können durch von der Puschkinstraße abgewandte/ abgeschirmte Lage vermieden werden

Schutzgut	aktueller Zustand	Bebauungsplan	Prognose
	- Wohnbebauung, Dienstleistung, Stellplätze in der Umgebung - zentrale Lage	Dienstleistungen und Pflegeeinrichtungen	
Arten- und Lebensgemeinschaften	- Rasenflächen, Rabatten, Zierbeete, aufgelassene Anbaufläche - eingeschränkte Biotop- und Habitatfunktionen (Stadtbiotope) - Baumreihe, Einzelbäume, vorwiegend Ahorn, Obstbäume, 2 Walnussbäume, 1 Weide	- Erhalt/ Ersatzbepflanzung und Eingrünung unversiegelter Flächen - Anpflanzung zur Bildung durchgängiger Gehölzstrukturen, Grünflächen-gestaltung mit parkähnlichem Charakter als „grüner Aufenthaltsraum“	- Zunahme von versiegelter Fläche - Verlust ersetzbarer Biotope ohne besondere Habitatfunktion - Verlust von Einzelbäumen mit Ersatzpflicht lt. städtischer Baumschutzsatzung, Verlust von Obstbäumen (nicht ersatzpflichtig lt. Baumschutzsatzung) - während der Bauphase Einschränkung der Habitatfunktionen und Verdrängungseffekte - Neuanlage interner Grünstruktur, nach einer gewissen Entwicklungszeit siedlungstypische Habitatfunktion
Boden/ Grundwasser, Flächenverbrauch	- Vollversiegelungsanteil rd. 34 %, darüber hinaus teilversiegelte und verdichtete und/oder durch Materialeinbringung veränderte Böden - stark überprägte/ eingeschränkt leistungsfähige Bodenfunktionen	- soweit als möglich Versickerung vor Ort und Rückhalt, darüber hinaus Ableitung des Niederschlagswassers in umliegende Kanalsysteme	- Anstieg der Versiegelungsrate auf rd. 60 % - Verlust von Versickerungsfläche, Zunahme der abzuleitenden Wassermengen
Oberflächen-gewässer	- nicht vorhanden		
Klima/Luft	- Siedlungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung - Baumbestand mit Luftfilterfunktion	- zusätzliche wärmespeichernde Baukörper, Verlust von Verdunstungsfläche - Teilerhalt von Bäumen mit Luftfilterfunktion - Neuanlage interner Grünstruktur, Baumanpflanzungen	- Verlust von Bäumen mit Luftfilterfunktion - nach einer gewissen Entwicklungszeit: Siedlungsbiotope mit positiver mikroklimatischer Wirkung - punktuell kleinklimatische Veränderung durch zusätzliche Wärmequelle und verminderter Verdunstungsfläche
Landschaftsbild/Ortsbild	- Wohngebäude und Stellplatzfläche im Umfeld - integrierter Standort - städtebauliche Fehlstelle im zentralen Altstadtgebiet, teilweise ruinöse Bebauung, Reste von Befestigungen/ Fundamenten - zunehmend ruderalisierte, bei ausbleibender Pflege brachfallende Freifläche	- Positionierung der Baukörper in Nord-Süd Ausrichtung - zugeordnete Stellplätze in unmittelbarer Umgebung der Gebäude	- Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtsituation - positive Auswirkung neu gestalteter Gebäude/ Attraktivitätssteigerung - Verlust von Bäumen - Neuanlage interner Grünstruktur mit raumbildenden Gehölzen - Aufwertung städtebaulicher Fehlstelle durch neue Gebäude und Außenraumgestaltung

Schutzgut	aktueller Zustand	Bebauungsplan	Prognose
			- neue Fußweg-verbindung Friederikenstraße/Spiellücke
Kultur- und Sachgüter	- Gebäude- und Grundstückswerte - Erhalt/ Wiederinwertsetzung - archäologisches Flächendenkmal Altstadt Coswig (Anhalt)	-	- Werterhalt und Wertzuwachs mit Ausstrahlung auf umliegende Quartiere, Stärkung der zentralen Funktion der Altstadt - Aufwertung durch Wiedernutzbarmachung und neue Gebäude

12. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke", Coswig (Anhalt)	0,70 ha	100,00%
Betriebsfläche Betreutes Wohnen und Tagespflege, einschließlich zugeordneter Stellplatzflächen	0,25 ha	35,71 %
Bauflächen außerhalb des V+E-Planes	0,25 ha	35,71 %
Verkehrsflächen:		
- verkehrsberuhigter Bereich	0,06 ha	8,58 %
- öffentliche Parkplätze	0,01 ha	1,43 %
- Grundstückszufahrten	0,05 ha	7,14 %
Grünflächen:		
- öffentliche Grünflächen; Verkehrsbegleitgrün	0,01 ha	1,43 %
- private Grünflächen	0,07 ha	10,00 %

13. PLANVERWIRKLICHUNG

13.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Realisierung der Planung kann ohne eine umfassende Neuordnung der Grundstücksgrenzen nicht realisiert werden. Neben dem Baugrundstück für das Betreute Wohnen und die Tagespflege müssen auch die Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgrenzen der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen geregelt werden. Außerdem gibt es baurechtlich problematische und ungesicherte Situationen, die rechtskonform anzupassen sind.

Da diese Bodenordnung sehr komplex ist, wäre eine Klärung mit üblichen, rein privatrechtlichen Kauf- und Tauschverträgen langwierig, kostenintensiv und schwierig. In Abstimmung mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dienststelle Dessau-Roßlau, hat die Stadt die Durchführung einer vereinfachten Umlegung nach §§ 80-84 BauGB beschlossen und das LVerGeo mit der Durchführung beauftragt. Diese kann parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beginnen.

Im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet steht der Stadt Coswig (Anhalt) gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 und 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu. Die Regelung über das Vorkaufsrecht ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aber nicht anzuwenden (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Die betriebsbezogen benötigten Grundstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin.

Für die öffentliche Verkehrsfläche wird ein Grundstück gebildet und durch vertragliche Vereinbarungen an die Stadt Coswig (Anhalt) übertragen, soweit dieses sich noch nicht im Eigentum der Stadt befindet.

13.2 Kostentragung

Durch die Wahl des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Coswig (Anhalt) anteilige Kosten, entsprechend der Festlegungen im Durchführungsvertrag. Sämtliche Planungsleistungen werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Die Umsetzung des Planes obliegt innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Vorhabenträgerin. Außerhalb dieser Grenzen liegende Erschließungsanlagen sind gemäß § 147 BauGB Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet, für deren Herstellung die Stadt zuständig ist. Hierzu gehört auch der Verbindungsweg über das Grundstück Friederikenstraße 24.

14. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14.1 Natur und Landschaft

Der Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. 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 Funktion für den Wasserhaushalt und das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch Verdrängungseffekte.

Für die Fällung von lt. Baumschutzsatzung der Stadt geschützten Bäume werden die Ersatzpflanzungen im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

14.2 Wirtschaft

Mit dem Vorhaben "Betreutes Wohnen und Tagespflege" entstehen am Standort Mitarbeiterarbeitsplätze im Pflege- und Betreuungsbereich. Die Stadt Coswig (Anhalt) ermöglicht mit der Vergabe des verbindlichen öffentlichen

Baurechts für diese Nutzung eine Qualifizierung der ihr als Grundzentrum zugeordneten Daseinsvorsorgeaufgaben. Am vorliegenden Standort kommt eine nachfragegerechte Entwicklung nach Wohn- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich der Pflegedienstleistungen zustande.

14.3 Ortsbild

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Umfeldes der Verkehrsanlage der Spiellücke erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens eine Veränderung der örtlich wahrnehmbaren Situation. Ungenutzte, rückwärtig zur Puschkinstraße und zur Langen Straße liegende Grundstücksflächen können mit der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan innewohnenden, wohnbezogenen wie sozialen Nutzungsofferte eine Verbesserung der örtlich wahrnehmbaren Situation erlangen. In Teilen brachliegende Flächen werden mit neuen Nutzungen belegt, der Siedlungskontext innenentwicklungsorientiert erweitert.

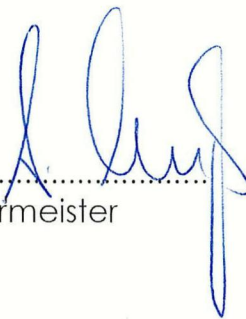
14.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Durch die Entwicklung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann es gelingen, einen städtebaulich-landschaftsbildbezogen vernachlässigten Bereich, im Kontext der Coswiger Innenstadt, in Nachbarschaft zu weiteren sozialen und Wohnnutzungen nachhaltig aufzuwerten. Funktionen der Daseinsvorsorge werden in ihrer Mannigfaltigkeit in der Stadt Coswig (Anhalt) gestärkt. So kann insgesamt ein guter Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit das Image dieses Teils des Stadtgebietes von Coswig (Anhalt) erreicht werden.

15. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 "Wohnen an der Spiellücke" hat in der Fassung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 19.06.2020 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 24.09.2020 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 24.09.2020


.....
Bürgermeister



Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen, Stand 03.09.2020
- Baumbestandsliste, Stand 03.09.2020
- Nutzungsbeispiel, Stand 03.09.2020