Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss ***öffentlich***	**Vorlage-Nr:** **COS-BV-195/2020** Aktenzeichen: son Datum: 12.06.2020 Einreicher: Bürgermeister Verfasser: Bauamt

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße"
Entscheidung über den Antrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB / Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.-verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
07.07.2020	Bau- und Ordnungsausschuss	**9**	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**
07.07.2020	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	**27**	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

1. Dem in der Anlage 1 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Nahversorgungsstandort Berliner Straße“ vom 15.06.2020 wird stattgegeben.

2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Nahversorgungsstandort Berliner Straße“ wird für das in Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Anlage 3 wird Bestandteil des Beschlusses.

3. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung des Nahversorgungsstandorts Berliner Straße. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Ersatzneubaus für den vorhandenen Lebensmittelmarkt inkl. Stellplätze und Erschließung geschaffen werden. Die Verkaufsfläche wird auf max. 1.000 m² erweitert.

4. Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Nahversorgungsstandort Berliner Straße “ ist gem. § 2 Abs. 1 S 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussbegründung:

Die Firma Netto Marken-Discount AG & Co.KG betreibt in der Berliner Straße einen Einkaufsmarkt zur Nahversorgung. Das Gebäude wurde ca. 2003 errichtet und diente ursprünglich als Kondimarkt. Der Bauzustand erfordert eine Sanierung. Da das Gebäude aber auch den Anforderungen an einen zeitgemäßen Markt nicht mehr entspricht, ist ein Ersatzneubau vorgesehen. Die aktuellen Vorstellungen der baulichen Ausgestaltung des Vorhabens sind der Anlage 2 (Entwurfsstand Mai 2020) informativ zu entnehmen. Erst im Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss vom Stadtrat zu beschließen und vom Bürgermeister zu unterzeichnen ist, wird die konkrete architektonisch-bauliche Ausgestaltung das Vorhaben dann verbindlich festgelegt.

Im Rahmen eines Antrags auf Bauvorbescheid wurde die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geprüft und von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Landkreis Wittenberg, versagt. Die Realisierung ist demnach nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.
Das geplante Einzelhandelsgeschäft mit 1.000 m² Verkaufsfläche zählt zu den sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die lt. Baunutzungsverordnung (BauNVO) außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in speziell festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig sind.
Die Auswirkungen eines vergrößerten Nahversorgungsstandortes Berliner Straße auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Coswig (Anhalt) und die angrenzenden zentralen Orte höherer Stufe Lutherstadt Wittenberg und Dessau-Roßlau wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Coswig (Anhalt), welches der Stadtrat im Mai 2019 einstimmig bestätigt hat, geprüft und als unerheblich festgestellt. Damit werden die raumordnerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 eingehalten.

Der geplante Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Nahversorgungsstandort Berliner Straße“ liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 18 „Ehemaliges Korksteinwerk“. Dieses Verfahren wurde mit Beschluss Nr. COS-BV-242/2006 vom 06.07.2006 eingeleitet und bis zur Abwägung geführt (Beschluss COS-BV-500/2009 vom 28.05.2009). Die Grundstücke Berliner Straße 2, 4 und 6 sollten entsprechend des letzten Planungsstandes als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden, siehe Anlage 4. Ein Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst, die Planung wurde auch nicht weiterverfolgt.
Da derzeit ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB in diesem Bereich lediglich hinsichtlich des Grundstücks Berliner Straße 2 (Netto-Markt) besteht und die seinerzeit angedachte Mischgebietsfestsetzung für den großflächigen Ersatzneubau des vorhandenen Nahversorgers planungsrechtlich nicht möglich ist, wäre die Fortsetzung des B-Planverfahrens Nr. 18 „Ehemaliges Korksteinwerk“ nicht zielführend. Mit Konkretisierung der Ziele für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 sollte das abgebrochene Verfahren zum B-Plan Nr. 18 durch Aufhebung der gefassten Beschlüsse durch den Stadtrat endgültig eingestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: X

Ausgaben:

Einnahmen:

Planmäßig bei:

Überplanmäßig bei:
Außerplanmäßig bei:

Bemerkungen:

Hinweis:
Die Kosten des Planverfahrens einschließlich aller Gutachten sowie der möglicherweise erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich und Kosten für die Erschließung trägt der Antragsteller. Dazu ist vor Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit der Stadt Coswig (Anhalt) zu schließen.

Anlagen:

Anlage 1	Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB
Anlage 1.1	Anlage zum Antrag – Geltungsbereich
Anlage 1.2	Anlage zum Antrag – Vorzugsvariante
Anlage 2.1	Grundriss Ersatzneubau M. 1:200, Entwurfsstand Mai 2020
Anlage 2.2	Ansichten Ersatzneubau M. 1:200, Entwurfsstand Mai 2020
Anlage 3	Lageplan – Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Nahversorgungsstandort Berliner Straße“
Anlage 4	Entwurf B-Plan Nr. 18 „Ehemaliges Korksteinwerk“. Stand 11.11.2008

Christian Dorn
Vorsitzender des Stadtrates

Axel Clauß
Bürgermeister