

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt)

Abwägung

der **Stellungnahmen** aus der Beteiligung der **betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange** sowie der **Öffentlichkeit** am **Entwurf** der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt), bestehend aus

- dem Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) in der Fassung vom 05.08.2021

Kurzzeichen der Abwägung

Z	=	Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)
K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
B	=	Der Argumentation wird gefolgt, Anregung wird berücksichtigt
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
BB	=	Anregung / Hinweis ist bereits berücksichtigt
N	=	Nichtberücksichtigung / Ablehnung des Vorschlags / Zurückweisung der Argumentation
S	=	Sonstiger Handlungsbedarf

Ergebniszusammenfassung:

Laufende Nummer	Absender/ Inhalt der Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Abwägungsergebnis	Kürzel
1	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg		
1.1	Sie baten um Stellungnahme, ob die Fortschreibung des EZH-Konzeptes der Stadt Coswig (Anhalt) den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung entspricht. Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nimmt gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015, GVBl. LSA S. 170) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Pri-	Sachverhaltsdarstellung, keine Abwägung erforderlich.	K

vatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.

2. Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

2.1 Ich bedanke mich zunächst für die Beteiligung zur o. g. informellen städtebaulichen Planung. Die Gemeinden als öffentliche Stellen sind gemäß § 13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) verpflichtet, ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig der obersten Landesentwicklungsbehörde mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet dann innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Einreichung der hierfür erforderlichen Unterlagen, ob zur landesplanerischen Abstimmung der mitgeteilten raumbedeutsamen Planung die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens oder eine landesplanerische Stellungnahme geboten ist.

Der obersten Landesentwicklungsbehörde obliegt jedoch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen nur im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren für raumbedeutsame Planungen.

Die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes als informelle städtebauliche Planung ohne bindende Außenwirkung ist kein gesetzlich vorgeschriebenes öffentlich-rechtliches Verfahren und erreicht auch bei Durchführung eines Beteiligungsverfahrens durch Beschluss der Stadt keine rechtliche Verbindlichkeit.

Sachverhaltsdarstellung, keine Abwägung erforderlich.

K

Entsprechend ergibt sich von hier zum Entwurf 08/2021 der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) als informelle Planung keine landesplanerische Stellungnahme.

Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen sind und somit das Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt) auch Gegenstand der Abwägung zur Bauleitplanung wird, unterliegt es der landesplanerischen Beurteilung der nach § 13 Abs. 1 LEntwG LSA vorzulegenden Bauleitplanung. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wird daher zu gegebener Zeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu Bauleitplanungen jeweils entsprechende landesplanerische Stellungnahmen abgeben.

1. Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben wurden im Kapitel 2.2 des Entwurfes 08/2021 der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) umfassend analysiert. Ausweislich der Ausführungen hierzu wurden die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzeptes unter Orientierung an den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Sachlichen Teilplanes „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV 2014) erarbeitet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit dieser Aussagen wäre grundsätzlich allerdings eine konkretere Bezugnahme und Auseinandersetzung der Inhalte, Entwicklungsziele und Empfehlungen einschließlich der Steuerungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes mit den Zielen des LEP 2010 und des STP DV zum großflächigen Einzelhandel sinnvoll gewesen, auch um späteren eventuellen Missverständnissen im Rahmen der Bauleitplanung vorzubeugen. Ich verweise an dieser Stelle nochmals auf die hier zu beachtenden Ziele Z 46 bis Z 52 des LEP 2010 der bedingten möglichen Zulässigkeit der Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Grundzentren (d. h. im räumlich abgegrenzten Zentralen Ort gemäß der Beikarte B 5 des STP DV 2014) auf diejenigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (d. h. mit einer Verkaufsfläche über 800 m²) beschränkt, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze wird im Bericht die Beikarte 5 des STP DV 2014 ergänzt. Ebenso werden die Steuerungsleitsätze I und II in Hinblick auf die Vorgaben des LEP LSA 2010 konkretisiert.

2. Wesentlicher Anlass der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) ist vor dem Hintergrund einer konkreten Vorhabenplanung die vorgesehene Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ durch ein Nahversorgungszentrum „Johann-Sebastian-Bach-Straße“, um die Nahversorgung der Kernstadt in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren perspektivisch sicher zu stellen. Ausweislich der Ausführungen im Kapitel 6.1 wurde der Nachweis der Verträglichkeit für die vorgesehenen Nutzungen (Ansiedlung eines REWE-Marktes, eines Getränkemarktes und eines Drogeriemarktes) bereits erbracht, allerdings bleibt unter Bezug auf das Kapitel 6.1.2 unklar, ob neben der städtebaulichen auch bereits an die raumordnerische Verträglichkeit geprüft wurde. Der Nachweis der Einhaltung der Ziele der Raumordnung ist im Bauleitverfahren zu erbringen und soweit erforderlich durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan abzusichern.

Das Einzelhandelskonzept ist ein übergeordnetes städtebauliches Entwicklungskonzept. In einem solchen werden gesamtstädtische und teilräumliche Entwicklungszielstellungen definiert (bspw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Definition einer Sortimentsliste und Steuerungsleitsätze). Eine vorhabenspezifische Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit von Planvorhaben wird nicht vorgenommen, diese ist Teil des Bebauungsplanverfahrens.

K

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren werden dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt die entsprechenden Gutachten zugesandt.

3. Oranienbaum ist kein Grundzentrum (Karte Seite 22).

Die Karte auf Seite 22 des Berichtsentwurfs wird entsprechend angepasst.

B

3. Landkreis Wittenberg, Der Landrat, Raumordnung/Regionalentwicklung

3.1 Die untere Landesentwicklungsbehörde gibt zum Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) nachfolgende Anmerkungen:

Die Entscheidung über eine Art der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG sowie die Feststellung der Vereinbarkeit

Sachverhaltsdarstellung, keine Abwägung erforderlich.

K

der oben genannten Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

Gemäß § 4 Raumordnungsgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) wird als Grundzentrum geführt – Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums ist entsprechend der Planungsebene eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann.

Die Aufgabe des Grundzentrums ist, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken (LEP Sachsen-Anhalt 2010, Z 46- Z 52), Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 27.03.2014, am 23.06.2014 genehmigt und in Kraft getreten) Eine bedingte mögliche Zulässigkeit der Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel in Grundzentren (Verkaufsfläche über 800 m²) ist beschränkt und umfasst das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogerieartikel.

Ein Anlass der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist die Vorhabenplanung für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Coswig“ und für das Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Eine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung ist im Bauleitverfahren – Bebauungsplan mit den geeigneten Festsetzungen – zu prüfen.

4. Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

4.1 Die mit der Teilfortschreibung beabsichtigte Zentrenentwicklung wird parallel von der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 36 „Wohnpark und Nahversorgung Holländer Mühle“ begleitet (Beschluss Nr. 261/2021 vom 25.03.2021). Die Beteiligung der Stadt Dessau-Roßlau zu dem genannten Bebauungsplan hat bisher noch nicht stattgefunden.

Gemäß Z 52 des LEP 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig.

Ein Nachweis, dass die Errichtung dieser Agglomeration von 3.250 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dessau-Roßlau haben wird, fehlt jedoch in den Planunterlagen. Dort sind bisher nur die fußläufigen Einzugsbereiche dargestellt (Abb. 14). In diesem Zusammenhang ist auch die Betrachtung des motorisierten Individualverkehrs bezüglich der Pendlerbewegungen zwischen Dessau-Roßlau und Coswig (Anhalt) bzw. dem Landkreis Wittenberg aufgrund der Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes an der Bundesstraße 187 erforderlich.

Die Stadt Dessau-Roßlau kann der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in der vorliegenden Form nicht zustimmen. Wir bitten daher um Überarbeitung des Entwurfs und erneute Beteiligung.

Die Stellungnahme der Stadt Dessau-Roßlau wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens berücksichtigt. Bei einem Einzelhandelskonzept handelt es sich um ein übergeordnetes städtebauliches Entwicklungskonzept, in welchem u. a. eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Ableitung einer Sortimentsliste sowie die Definition von Steuerungsleitsätzen vorgenommen werden. Nicht Teil eines Einzelhandelskonzeptes ist die Prüfung von vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen eines Planvorhabens. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine Verträglichkeitsprüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen, die dezidiert prüft inwieweit mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen durch eine Realisierung des Planvorhabens zu erwarten sind. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass entsprechende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Dessau-Roßlau nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplan wird der Stadt Dessau-Roßlau das entsprechende Gutachten zugesandt und die Stadt erneut um Stellungnahme gebeten.

N

KONTAKT

Stadt Coswig (Anhalt) Bau- und Ordnungsamt

Herr Gordon Kutzke
Am Markt 1
06869 Coswig (Anhalt)

E-Mail: g.kutzke@coswig-online.de
Tel.: 034903-610418

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

Herr Lucas Beyer

E-Mail: coswig@stadt-handel.de
Tel.: 0341-92723942