



# Stadt Coswig (Anhalt)

<b>Beschlussvorlage</b>  <b><i>öffentlich</i></b>	<b>Vorlage-Nr:</b> COS-BV-257/2021 <b>Aktenzeichen:</b> kuz <b>Datum:</b> 11.01.2021 <b>Einreicher:</b> Bürgermeister <b>Verfasser:</b> Bauamt					
<b>Betreff:</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" – Information und Freigabe des Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>						
Beratungsfolge	Mitglieder	Abstimmungsergebnis				
	Soll	Anw.	Mitw.- verbot	Daf.	Dag.	Ent.
02.03.2021 Bau- und Ordnungsausschuss						

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Ordnungsausschuss der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

1. Die Billigung des Vorentwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" in der Fassung vom 23.10.2020.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Behörden- und Nachbargemeindebeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

**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.

Für die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger, die NETTO-Markendiscount AG & Co. KG einen Antrag auf Einleitung des 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 07.07.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

Konkret plant der Vorhabenträger mit dem Neubau des NETTO-Marktes die bestehende Verkaufsfläche auf 1.100 m<sup>2</sup> zu erhöhen, zuzüglich eines Backwarenverkaufs im Eingangsbereich. Damit fällt der Lebensmittelmarkt zukünftig in die Kategorie "Großflächige Einzelhandelsbetriebe". Um diese Erweiterung zulässig werden zu lassen, bedarf es regelmäßig einer Sondergebietsfestsetzung in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Markterweiterung ist es demnach erforderlich, die sondergebietstypische Marktgröße hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Es geht der Stadt Coswig (Anhalt) darum, den Standort an der Berliner Straße als Nahversorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung attraktiv zu halten und möglichst langfristig abzusichern. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Altstadtverträglichkeit des Marktneubaus zu, negative Auswirkungen sind auszuschließen. Die Stärkung eines integrierten Standortes ist insbesondere vor dem Hintergrund des höheren Anteils älterer Bevölkerungsgruppen für die Versorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtgebiet bedeutsam.

Im Vorfeld des hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) erstellt, welches die Auswirkungen sowohl gesamtstädtisch als auch im Hinblick auf die wohnungsnaher Versorgung im Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens darstellt und bewertet. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Ausarbeitungen legen dar, dass die Vereinbarkeit, insbesondere auch mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA: NEIN: X

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

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:**

1. V. u. E. Plan Stand 2020 10 23
2. Planzeichnung Stand 2020\_10\_23
3. Begründung Stand 2020 10 23
4. BTNT Stand 2020 10 23
5. Baumbestandsliste Stand 2020 10 23
6. Einzelhandelskonzept Coswig (Anhalt) Stand 05 2019

.....