



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss öffentlich	Vorlage-Nr: COS-BV-261/2021						
	Aktenzeichen: kuz Datum: 26.01.2021 Einreicher: Bürgermeister Verfasser: Bau- und Ordnungsamt						
Betreff: Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnpark und Nahversorgung Holländer Mühle,, – Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 bis 4c und 10a Baugesetzbuch							
Beratungsfolge	Mitglieder	Abstimmungsergebnis					
	S o I I Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung		
02.03.2021	Bau- und Ordnungsausschuss	9	9	0	6	2	1
25.03.2021	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	27	21	0	17	3	1

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

1. Für das in Anlage 1 umgrenzte Gebiet zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße, der Straße Holländer Mühle und dem Mozartweg soll der Bebauungsplan „Wohnpark und Nahversorgung Holländer Mühle“ nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.
Im räumlichen Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke der Flur 17, Gemarkung Coswig: 144/10; 144/11; 144/14; 144/17; 144/18; 267; 272.
2. Der Bebauungsplan wird im so genannten Regel-Verfahren nach den §§ 2 bis 4c und 10a Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird nach Ausarbeitung der Vorentwurfsunterlagen beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan durchzuführen.
5. Es ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem u.a. geregelt wird, dass die Kosten des Verfahrens, der Planung einschließlich der Gutachten vollständig durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

Beschlussbegründung:

Zu 1.)

Das brachliegende Areal der ehemaligen Steinzeugfabrik stellt eine relevante Potenzialfläche im Stadtgebiet von Coswig dar. Der Stadtverwaltung liegt ein städtebaulicher Entwurf eines privaten Vorhabenträgers vor. Dieser möchte in Zusammenarbeit mit der Stadt das ca. 4,1 ha große Areal einer Nachnutzung zuführen. Die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Ansiedlung von Grund- und Nahversorgungsangeboten als auch von sozialer Infrastruktur sind angedacht. Die Flächenanteile von Wohnen und Gewerbe werden etwa gleichwertig verteilt. Neben klassischen Wohnangeboten können auch Seniorenwohnungen mit zugehörigen Pflege- und Serviceangeboten entstehen. Das Nah- und Grundversorgungsangebot soll neben einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF) sinnvollerweise auch einen Getränkemarkt (ca. 550 m² VKF) und einen Drogeriemarkt (ca. 750 m² VKF) umfassen. Einen ersten Überblick über die beabsichtigte Flächenaufteilung des Gesamtvorhabens gibt der als Anlage 2 beigefügte städtebauliche Entwurf. Anlage 3 enthält eine kurze verbale Beschreibung des Konzepts.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des innerstädtischen Gebiets geschaffen werden. Für die Errichtung der Nahversorgungsangebote bedarf es der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die westlich angrenzenden Flächen mit Wohnbebauung und das Wohnen ergänzenden Einrichtungen könnten als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO oder aber als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Die Festlegung soll im weiteren Planungsprozess erfolgen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereiches zu gewährleisten. Im Rahmen des B-Plans sind insbesondere Fragen der Erschließung, des Lärmschutzes und der Verträglichkeit des Vorhabens zu klären sowie durch geeignete Festsetzungen im B-Plan abzusichern. Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in die Naturschutzgüter sind zu ermitteln und zu kompensieren. Die Bauleitplanung soll durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzt werden, um die Fragen der Erschließung sowie der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt ergänzend vertraglich abzusichern.

Zu 2. und 3.)

Aufgrund der Planungsziele und der Bestandssituation der Plangebietsflächen ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 4a und 10a (Baugesetzbuch) BauGB erforderlich. Damit erfolgt eine mindestens zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Zu 4.)

Im Sinne eines zügigen Planverfahrens wird die Verwaltung beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger geeignete Vorentwurfsunterlagen bei der Stadtverwaltung zur Prüfung und Verwendung einzureichen.

Zu 5.)

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung hat der Vorhabenträger bereits auf seine Kosten geeignetes Planungsbüro zur Herstellung der Entwürfe der Bauleitplanung und Unterstützung bei der Durchführung der Planverfahren beauftragt.

Mit Schreiben vom 14. April 2020 liegt der Stadt eine schriftliche Zusage für die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zu. Die Zusage des Vorhabenträgers soll vertraglich fixiert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: . NEIN: X

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden mittels städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans |
| Anlage 2 | städtebaulicher Entwurf des Vorhabenträger für das Vorhaben „Wohnpark und Nahversorgung Holländer Mühle“ |
| Anlage 3 | Konzeptbeschreibung Vorhaben „Wohnpark und Nahversorgung Holländer Mühle |

Christian Dorn
Vorsitzender des Stadtrates

Axel Clauß
Bürgermeister