



# Stadt Coswig (Anhalt)

<b>Beschluss</b>  <i>öffentlich</i>		<b>Vorlage-Nr:</b> COS-BV-500/2024					
		<b>Aktenzeichen:</b>					
		<b>Datum:</b> 01.02.2024					
		<b>Einreicher:</b> Bürgermeister					
		<b>Verfasser:</b> Bau- und Ordnungsamt					
<b>Betreff:</b>  <b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" Coswig (Anhalt) - 2. Entwurf Billigung und Auslegung</b>							
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
		<b>S o l l</b>	<b>Anwesend</b>	<b>Mitw.- verbot</b>	<b>Dafür</b>	<b>Dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
26.02.2024	Bau- und Ordnungsausschuss	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21.03.2024	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **Beschluss:**

1. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", 2. Änderung und beschließt die Veröffentlichung des in der Beschlussanlage enthaltenen Planentwurfs in der Fassung vom 08.01.2024.
2. Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll auf Basis der 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung erfolgen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Beschlussbegründung:**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" basiert auf der Grundlage der von der Stadt Coswig (Anhalt) am 29.06.2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentliche Planungsinhalte: die Änderung eines im Plangebiet befindlichen Marktstandortes hinein in die Großflächigkeit und damit die Änderung des bislang festgesetzten Mischgebietes zu einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, die Überführung eines weiteren Teilbereiches des nördlich der Elbstraße festgesetzten Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung sowie die Überführung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in eine öffentliche Verkehrsfläche. In der Summe geht es um die Anpassung des Bebauungsplanes an zwischenzeitlich entstandene Grundstücksgegebenheiten bzw. die Verwirklichungsmöglichkeit eines Erweiterungsvorhabens im Bereich der Nahversorgung.

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", eingeleitet durch Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2015 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, wurde zunächst bis Juni 2015 geführt, ohne dass der Abwägungs- und Satzungsbeschluss hierzu gefasst wurde. Ursache hierfür waren Vertragsverhandlungen zwischen dem damaligen Antragsteller für die Änderung des Bebauungsplanes und der Stadt Coswig (Anhalt), welche nicht in der ursprünglich beabsichtigten Form zum Abschluss gebracht werden konnten. Danach ruhte das hiesige Planverfahren von Juni 2015 bis Anfang Februar 2019, wobei jedoch, um das Baugeschehen im Bereich der Elbstraße sich weiter vollziehen zu lassen, Baugenehmigungen und Befreiungen durch den Landkreis Wittenberg erteilt wurden.

Am 18.02.2019 erfolgte eine erneute Antragstellung im Hinblick auf Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick", verbunden mit dem Wunsch des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes den bestehenden Marktstandort in die Großflächigkeit hinein erweitern zu können. Diesem Wunsch wurde durch den Stadtrat am 25.03.2021 mit einer Beschlussfassung zur Wiederaufnahme des Planverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" stattgegeben. Hierbei war gleichzeitig Beschlussbestandteil die Erweiterung des Plangeltungsbereiches im Rahmen der 2. Änderung um Flächen westlich und nördlich des ursprünglich 2015 beschlossenen Änderungsbereiches.

Insbesondere letztgenannte Entwicklungsabsicht bringt mit sich, dass die Planung im weiteren Verfahren nicht mehr, wie ursprünglich beabsichtigt, gemäß § 13a BauGB vollzogen werden kann, sondern das Regelverfahren nach BauGB fernerhin zur Anwendung kommt, da umweltrelevante Rahmenbedingungen Eingang in die Planung finden und das Planungskonzept des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, aber auch mit der Änderung der Gebietskategorie Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet, dieses Erfordernis nach sich zieht.

Nach geltendem Planungsrecht ist die in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung am vorliegenden Standort aufgrund der geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die Freigabe des 2. Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vorliegend als Veröffentlichung bezeichnet, erfolgen. In diesem Zuge billigt der Stadtrat die Inhalte des 2. Entwurfes des v. g. Bebauungsplanes und eröffnet der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie Nachbargemeinden die Möglichkeit der Mitwirkung am Planverfahren. Hierfür ist die Dauer eines Monats vorgesehen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA: NEIN: **X**

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

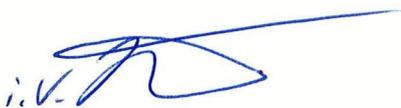
Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Sämtliche anfallenden Kosten und Gebühren werden durch einen Vorhabenträger getragen.

**Anlagen:**

- Planzeichnung 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick",  
2. Änderung i. d. F. vom 08.01.2024
- Begründung zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick"  
i. d.F. vom 08.01.2024
- Fortschreibung Einzelhandelskonzept, Stand 05/2019
- Schalltechnisches Gutachten, Stand 19.12.2023



Christian Dorn  
Vorsitzender des Stadtrates



Axel Clauß  
Bürgermeister