



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschlussvorlage <i>öffentlich</i>	Vorlage-Nr: COS-BV-118/2014 Aktenzeichen: son - engl Datum: 21.10.2014 Einreicher: Bürgermeisterin Verfasser: Fachbereich Bauwesen und Umwelt					
Betreff:						
Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord" Aufstellungsbeschluss						
Beratungsfolge	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
	Soll	Anw.	Mitw.- verbot	Daf.	Dag.	Ent.
17.11.2014 Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss						
04.12.2014 Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)						

Beschlussvorschlag:

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 Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord" vom 20.10.2014 wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord" wird für das in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des "Zentralen Versorgungsbereiches Schwarzer Weg", unter Beachtung der Inhalte und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt) und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd.
4. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord" ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Anhand eines Planungskonzeptes im Ergebnis eines Standortverträglichkeitsgutachtens soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.
6. Die Aufwendungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Antragsteller übernommen. Dies wird in einem zwischen Antragsteller und Stadt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB verbindlich geregelt.

Beschlussbegründung:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord" gefasst werden.

Der Antragsteller ist Mieter in einem Teil der bestehenden Gebäude (EDEKA-Markt) am "Schwarzen Weg" und Pächter des überwiegenden Anteils der Flächen im beabsichtigten Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich die Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen, in Privateigentum. Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt und die Fortentwicklung des Standortes "Schwarzer Weg". Dieser wird, aufbauend auf den Grundlagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und des Stadtentwicklungskonzeptes als zentraler Versorgungsbereich deklariert. Um negative Auswirkungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich in der Coswiger Innenstadt auszuschließen, wird durch den Vorhabenträger ein einzelhandelsbezogenes Standortverträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben.

Vorgesehen ist die gewerbliche Weiterentwicklung, auch in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, im Ergebnis der Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes auf die Südseite des Schwarzen Weges (B-Plangebiet Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd"). Damit soll in den Bestandsimmobilien eine Mischnutzung von Handels-, Dienstleistungs- u. a. gewerblichen Nutzungen dem Grunde nach erhalten, jedoch durch Nutzungsartenfestsetzungen zentrenverträglich ausgestaltet werden können. Auch in Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Standortes sowie die Gestaltung der Parkmöglichkeiten sind Änderungen in Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen vorstellbar.

Weitergehende Informationen, insbesondere hinsichtlich des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, sind der als Anlage 1 beigefügten Bebauungsplankonzeption zu entnehmen.

Die städtebauliche Neuordnung i. S. d. Gesamtkonzeptes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit den Mitteln des § 34 BauGB (Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich) lassen sich die erforderlichen Maßnahmen zur Umstrukturierung und Ergänzung des Standortes nicht städtebaulich geordnet absichern.

Die avisierten Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes tragen dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung in Coswig Nord Rechnung und entsprechen den Erfordernissen einer zeitgemäßen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Coswig's.

Der "Zentrale Versorgungsbereich Schwarzer Weg" soll über diesen Bebauungsplan im Zusammenwirken mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd" inhaltlich ausgestaltet werden.

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes stellen sich konform mit den Inhalten des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) dar, in welchem für den betreffenden Bereich bereits eine Sonderbaufläche "Handel" dargestellt ist.

Vorbehaltlich der positiven Entscheidung zum Aufstellungsbeschluss ist als nächster Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Im Vorfeld dazu erfolgt die Erarbeitung des einzelhandelsbezogenen Standortverträglichkeitsgutachtens.

Erst nach Vorlage des Gutachtens und Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Standortentwicklung sowie des Ausschlusses negativer Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Coswiger Innenstadt würde als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: X

Ausgaben:

Einnahmen:

Planmäßig bei:

Überplanmäßig bei:

Außerplanmäßig bei:

Bemerkungen:

Hinweis:

Sämtliche Kosten, die mit obigem Planverfahren einhergehen, werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Vorhabenträger, auf diesen übertragen.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung des Planverfahrens vom 21.10.2014 mit
Bebauungsplankonzeption über das räumliche Gesamtkonzept der
Bebauungspläne Nr. 21/1 und 21/2
- Anlage 2: Plangeltungsbereich

Stricker
Vorsitzender des Stadtrates

Berlin
Bürgermeisterin