



## Stadt Coswig (Anhalt)

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                      |      |                     |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|------|------|------|
| <div>Beschlussvorlage</div> <div>öffentlich</div>                                                                                              | <div>Vorlage-Nr: COS-BV-119/2014</div> <div>Aktenzeichen: son - engl</div> <div>Datum: 21.10.2014</div> <div>Einreicher: Bürgermeisterin</div> <div>Verfasser: Fachbereich Bauwesen und Umwelt</div> |      |                     |      |      |      |
| Betreff:                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                      |      |                     |      |      |      |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd"<br>Entscheidung über den Antrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB /<br>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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd" vom 20.10.2014 wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd" 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 der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches "Schwarzer Weg". Eine zentrenverträgliche Einordnung dieses Vorhabens in das Stadtgebiet, im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord", soll gewährleistet werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des zu erarbeitenden Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Planungskonzept, im Ergebnis eines Standortverträglichkeitsgutachtens, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen

5. Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd" ist ortsüblich bekannt zu machen.
6. Maßnahmen der Stadt zur Erarbeitung und Umsetzung der Planung bzw. Kosten, die infolge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd" auf die Stadt zukommen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Umsetzung dieses Bebauungsplanes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Antragsteller übernommen. Dies wird entsprechend vertraglich abgesichert (§ 11 Abs. 1 BauGB).

### **Beschlussbegründung:**

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd" gefasst werden.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Eigentümer der Flächen im beabsichtigten Plangebiet, der Antragsteller Käufer der überwiegenden, für das Vorhaben benötigten Flächen (Verfügungsberechtigter). Das Ziel der angestrebten städtebaulichen Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt und die Fortentwicklung des Einzelhandelsstandortes "Schwarzer Weg". Dieser wird, aufbauend auf den Grundlagen des Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzeptes, als zentraler Versorgungsbereich deklariert. Um negative Auswirkungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich in der Coswiger Innenstadt auszuschließen, wird durch den Vorhabenträger ein einzelhandelsbezogenes Standortverträglichkeitsgutachten für die geplanten Baumaßnahmen in Auftrag gegeben.

Vorgesehen ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment (Lebensmittel, Getränke etc.) in Form der Verlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes auf der Nordseite des Schwarzen Weges (B-Plangebiet Nr. 21/1). In das bislang genutzte Objekt sollen andere gewerbliche Nutzungen, ggf. auch Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten einziehen können. In diesem Zuge ist es erforderlich das Gelände der alten Gärtnerei zu beräumen und die verkehrliche Erschließung neu zu ordnen.

Desweiteren sollen südlich des Schwarzen Weges Wohnnutzungen für den privaten Einfamilienhausbau ermöglicht werden. In überschaubarer Anzahl sollen ca. 10 Wohngrundstücke im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes bereitgestellt werden. Im Ergebnis soll gesamtkonzeptionell der Wohn- und Nahversorgungsstandort "Schwarzer Weg" gestärkt werden. Weitergehende Informationen sind der als Anlage 1 beigefügten Bebauungsplankonzeption zu entnehmen.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit den Mitteln des § 34 BauGB (Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich) lassen sich die beabsichtigten Maßnahmen zur Umstrukturierung und Ergänzung des Standortes nicht städtebaulich geordnet einfügen.

Die avisierte Sondergebietsfestsetzung innerhalb des Bebauungsplanes trägt zum einen dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung in "Coswig Nord" Rechnung und leistet zum anderen einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssicherheit der nördlich des Stadtgebietes gelegenen Ortsteile.

Der "Zentrale Versorgungsbereich Schwarzer Weg" soll über diesen Bebauungsplan im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord" 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. Der vorgesehene

neue Standort für den Vollsortimenter mit sondergebietstypischer Verkaufsflächengröße entspricht somit den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen auf Basis des Flächennutzungsplanentwurfes.

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

.....  
Nössler  
Bauausschussvorsitzender