



# Stadt Coswig (Anhalt)

<b>Beschluss</b>  <b><i>öffentlich</i></b>		<b>Vorlage-Nr:</b> <b>COS-BV-254/2016</b>					
		Aktenzeichen:    son	Datum:            19.08.2016				
		Einreicher:        Bürgermeisterin					
		Verfasser:        Fachbereich Bauwesen und Umwelt					
Betreff:  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd"</b> <b>Bestätigung und Freigabe des Entwurfes</b>							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
12.09.2016	Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
29.09.2016	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

1. Der Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd" für die Stadt Coswig (Anhalt) i. d. F. vom 29.08.2016 werden gebilligt.
2. Der Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg – Süd" sollen nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, Stellungnahmen zum Planentwurf, einschließlich der textlichen Festsetzungen und zur Begründung eingeholt werden.

**Beschlussbegründung:**

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/2 "Schwarzer Weg - Süd" gefasst werden.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Eigentümer der Flächen im Plangebiet, der Vorhabenträger 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, wurde durch den Vorhabenträger ein einzelhandelsbezogenes Standortverträglichkeitsgutachten für die geplanten Baumaßnahmen in Auftrag gegeben (Anlage zum Bebauungsplanentwurf).

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. Für eine angemessene verkehrlich Anbindung des Neubaustandortes wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche Eingang in den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefunden hat.

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 gesamt-konzeptionell der Wohn- und Nahversorgungsstandort "Schwarzer Weg" gestärkt werden. Weitergehende Informationen sind dem als Anlage beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit den Mitteln des § 34 BauGB allein (Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich), lassen sich die beabsichtigten Maßnahmen zur Umstrukturierung und Ergänzung des Standortes nicht städtebaulich geordnet einfügen und sind daher nicht genehmigungsfähig. Es bedarf daher des bewussten Steuerns der baulichen und sonstigen nutzungsbezogenen Entwicklungen über den im Entwurf vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes tragen zum einen dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung in "Coswig Nord" Rechnung und leisten 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 im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 Offenlagebeschluss ist als nächster Verfahrensschritt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Einarbeitung des einzelhandelsbezogenen Standortverträglichkeitsgutachtens (s. Anlage) in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist erfolgt. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der Erschließungsplanung wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger der Durchführungsvertrag verhandelt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA: NEIN: X

Aufwendungen:

Erträge:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Die Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden mittels Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

#### **Anlagen:**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand 29.08.2016
2. Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Coswig (Anhalt), Stand Dezember 2014

Stricker  
Vorsitzender des Stadtrates

Berlin  
Bürgermeisterin