

Stadt Köthen (Anhalt)
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2018054/1

Dezernat: Dezernat 6 <i>22.3.18</i>	aktuelles Gremium	Sitzung am: TOP:
Amt: Bereich 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2018054/1
	Az.:	erstellt am: 21.03.2018

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“
hier: Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	st-Termin	Ergebnis
1	05.04.2018: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss		
2	17.04.2018: Hauptausschuss		
3	26.04.2018: Stadtrat		

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		22.03.2018

Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ für den im Lageplan vom 13.03.2018 (Anlage 2) dargestellten Bereich im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB einzuleiten.
2. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) BauGB nicht.
3. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Gesetzliche Grundlagen:
§ 13 BauGB,; § 2 BauGB

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 11 „Firma Lidl § Schwarz Co. KG “ ist am 28.08.1992 in Kraft getreten.

Das bestehende Einkaufszentrum in der Merziener Straße ist 1993 auf dieser Rechtsgrundlage entstanden und existiert unverändert bis heute.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 11 ist mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Dessau vom 09. Juli 2003 (AZ: 1 A 615/01 DE) für das Flurstück 48/8 aus Flur 5 im Zusammenhang mit der betreffenden Verwaltungsrechtssache für nichtig erklärt worden, ist jedoch weder durch das Gericht noch durch ein Verfahren nach § 1 (8) BauGB aufgehoben worden. Damit ist der VEP Nr. 11 zwar rechtswidrig, gilt aber weiter als Rechtsgrundlage. Die erforderliche Beseitigung der rechtlichen Defizite der Planung ist infolge anderer Dringlichkeiten und aufgrund der Haushaltslage der Stadt Köthen noch nicht erfolgt. Aufgrund der damals geringen Erfahrung mit dem Bundesrecht weist der Vorhaben- und Erschließungsplan einige Defizite auf, welche mit der Bebauungsplanung beseitigt werden sollen.

Die Festsetzungen sind unzureichend und nicht mehr zeitgemäß.

Zwischenzeitlich ist das BauGB mehrmals geändert worden.

Bis 1993 sind Bebauungspläne ohne Grünordnungspläne genehmigt worden, damit enthalten sämtliche Vorhaben- und Erschließungspläne keine konkreten Festsetzungen zur Grünordnung.

Das zum Teil auf dem Grundstück liegende Gewässer soll dauerhaft gesichert und entsprechend festgesetzt werden.

Heute ist das Plangebiet durch den großflächigen Einzelhandel Kaufland geprägt. Planungsziel ist die rechtssichere bauliche Nutzung des Einzelhandelsstandortes entsprechend des im Stadtrat am 22.02.2007 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als C-Zentrum unserer Stadt.

Es geht nicht um die Schaffung neuer Bausubstanz, sondern um die bauliche und nutzungsbezogene rechtliche Sicherung des bereits bebauten Areals und dabei um die Beseitigung der rechtlichen Defizite des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11.

1. Anlass der Planänderung

Am 07.03.2016 stellte die Firma Kaufland Warenhandel Südwest Sachsen GmbH Co. KG einen Antrag zum Umbau, Modernisierung und Erweiterung der Stellplätze. Im Zusammenhang mit diesem Bauantrag kündigte Kaufland weitere Umbauinteressen am Standort an.

Aktuell liegt ein Bauantrag der Firma Kaufland Warenhandel Sachsen-Anhalt- Süd GmbH & Co. KG für eine umfangreiche Marktmodernisierung mit Anbau einer Flaschenrücknahme vor.

Mit Schreiben vom 06.03. 2018 beantragt die Firma Kaufland Warenhandel Sachsen-Anhalt-Süd GmbH & Co. KG die Aufstellung des Bebauungsplanes 8.3.- **Anlage 6**. Damit soll der rechtswidrige VEP Nr. 11 (am 28.08.1983 in Kraft getreten) ersetzt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 8.3 soll das bestehende Einkaufszentrum Merziener Straße rechtlich gesichert werden.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung der Rechtsgrundlage zur Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums Merziener Straße und Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO
- Festsetzung des Versiegelungsgrades auf das unabdingbar notwendige Maß und eindeutige Festsetzung des Baufeldes durch Baugrenzen,
- Sicherung des bestehenden Gewässers einschließlich des Uferschonstreifens,
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.11 und soll lückenlos in den Bebauungsplan Nr. 8.1/8.2 eingepasst werden.

Es wird begrenzt im Süden durch die Merziener Straße, im Osten durch das Fitnesscenter und die festgesetzte Grünfläche mit Gewässer, im Norden durch Ackerflächen und im Westen durch die private Erschließungsstraße.

Der genaue Geltungsbereich ist in der **Anlage 1** dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

In der **Anlage 2** erfolgt die Darstellung im Luftbild. Der Planbereich ist vollständig in den Bauungsplan Nr. 8.1/8.2 eingebettet. Diese Einpassung des Geltungsbereichs in den Bebauungsplan Nr.8.1/ 8.2 ist in der **Anlage 3** dargestellt.

3. Vereinfachtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist zulässig, wenn sich der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ändern sich nicht bzw. nicht wesentlich. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt erhalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Die baulichen Anlagen sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.11 entstanden und bereits vorhanden. Hier geht es darum, die rechtlichen Defizite dieses VEP zu beseitigen und durch einen rechtskonformen Bebauungsplan zu ersetzen. Durch die Bebauungsplanung werden keine neuen Eingriffe begründet.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 (2) BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2a wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt.

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist gegeben.- **Anlagen 4 und 5.**

5. Städtebaulicher Vertrag

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.3 "Einkaufszentrum Merziener Straße" entstehen der Stadt Köthen (Anhalt) keine Kosten.

Zur Tragung der Planungskosten wird mit dem Antragsteller ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6. Bekanntmachung

Der Beschluss ist gemäß § 2(1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.3

Anlage 2 - Darstellung im Luftbild

Anlage 3 - Einpassung des Geltungsbereichs in den Bebauungsplan Nr. 8.1/ 8.2

Anlage 4 - Auszug aus dem FNP

Anlage 5 - Auszug aus der 6. Änderung des FNP

Anlage 6 - Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes vom 06.03.2018

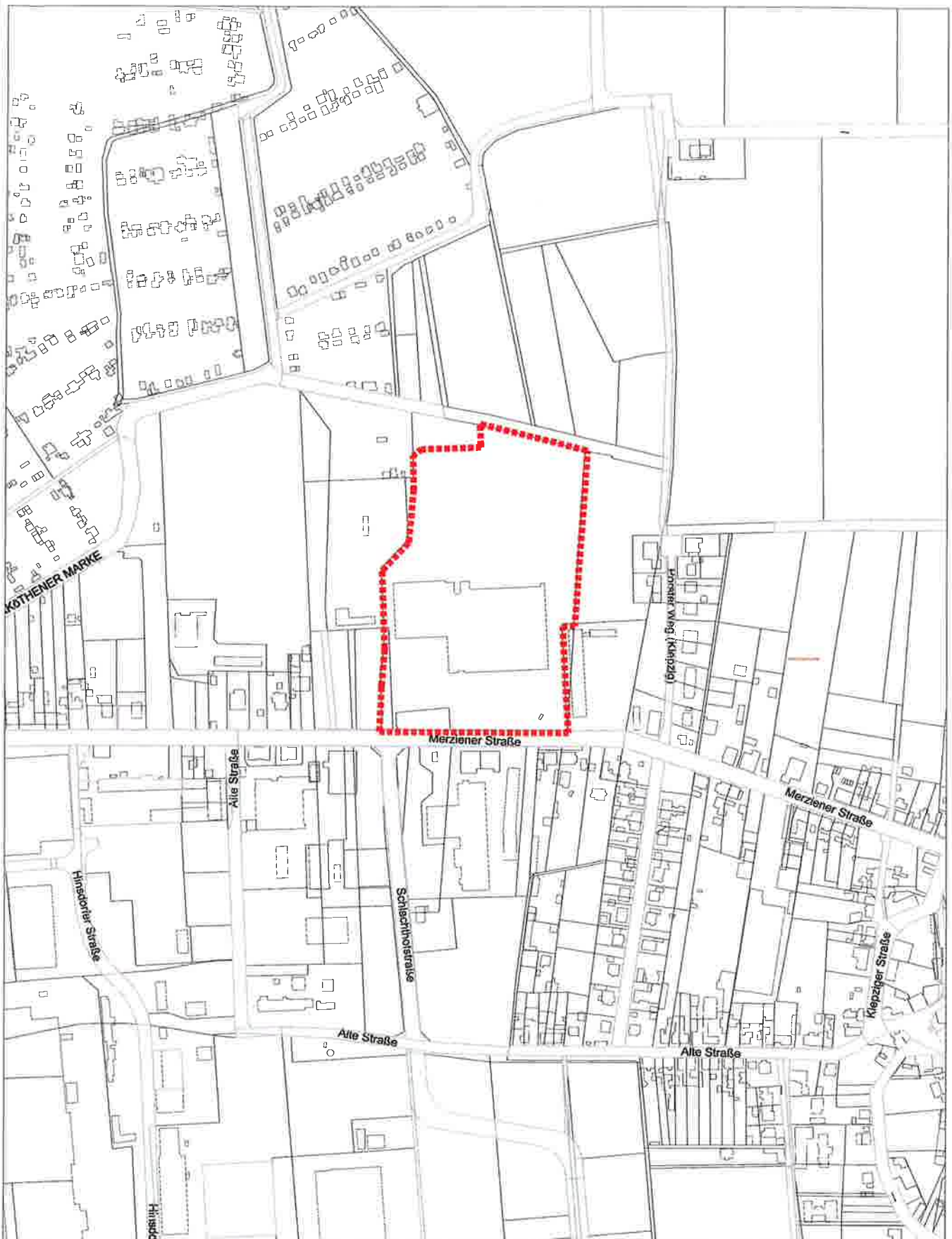


M: 1:5000

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 8.3 "Sondergebiet Merziener Straße"

----- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 8.3
- Übersichtsplan -





M: 1:5000

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 8.3 "Einkaufszentrum Merziener Straße"

----- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 8.3
- Luftbild -

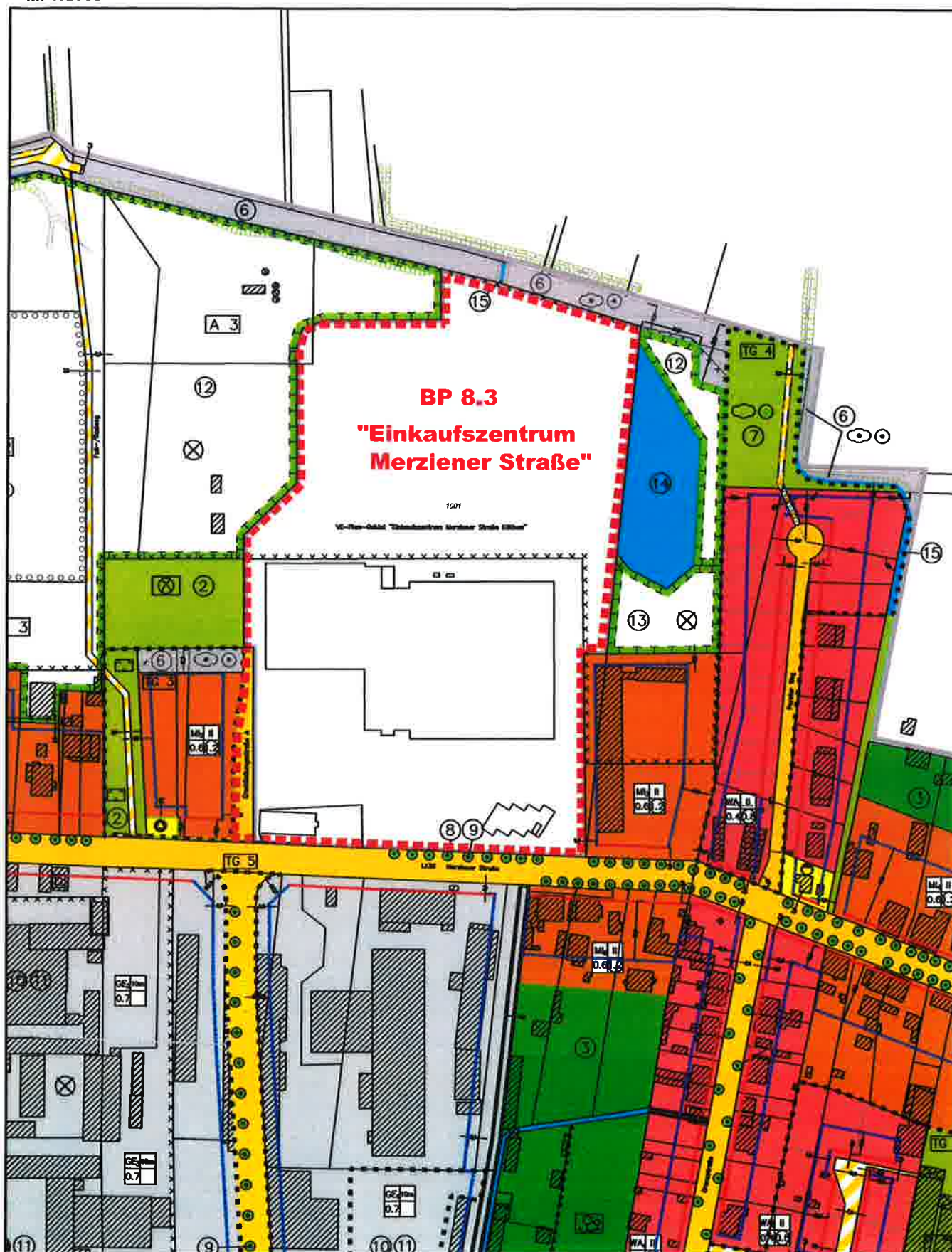


Bebauungsplan Nr. 8.3 "Einkaufszentrum Merziener Straße"

■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.3
- Einpassung in den Bebauungsplan Nr. 8.1 / 8.2 -



M: 1:2000



Anlage 4

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

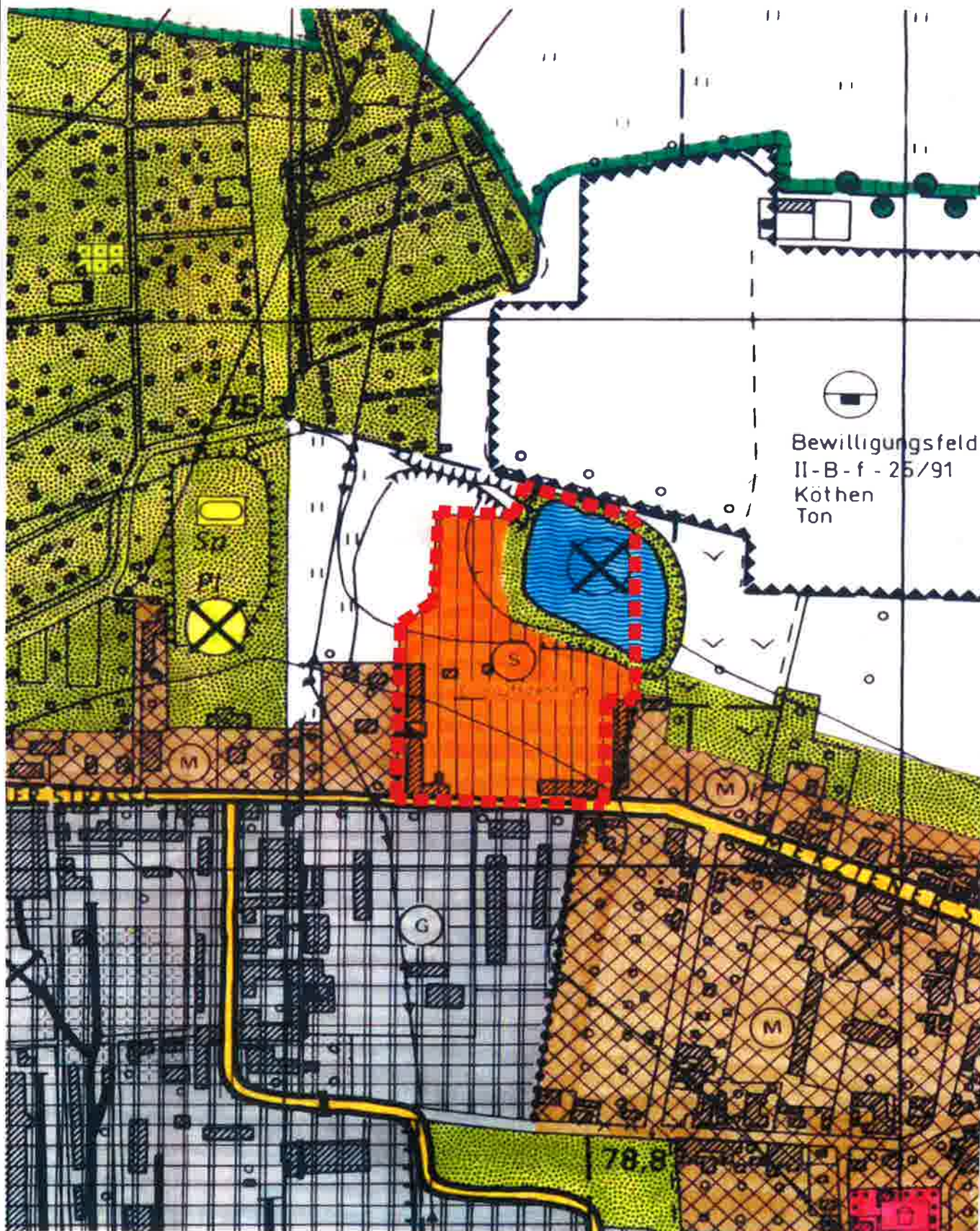
- Ursprungsplan -



M: 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.3



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

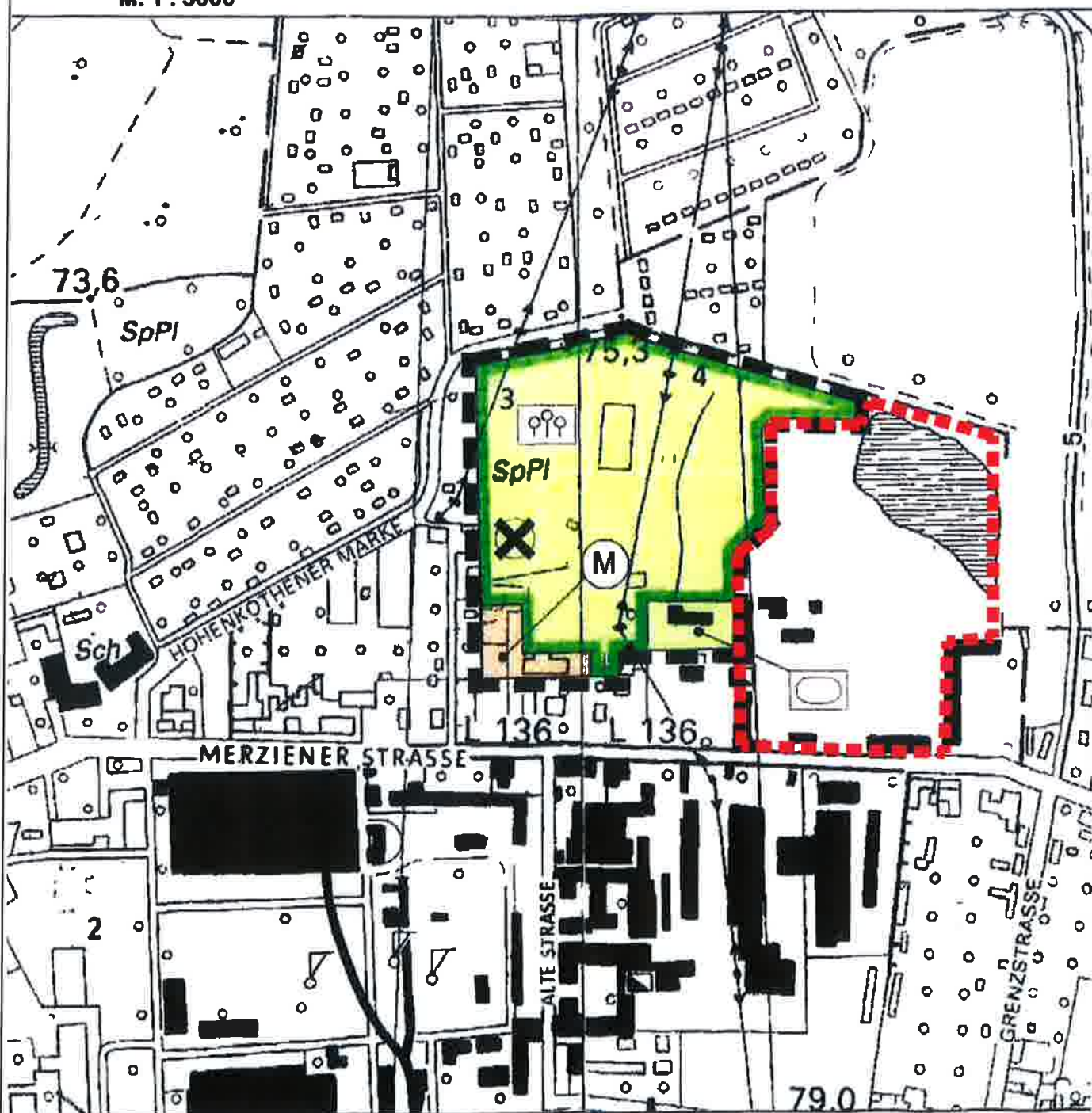
- 6. Änderung -



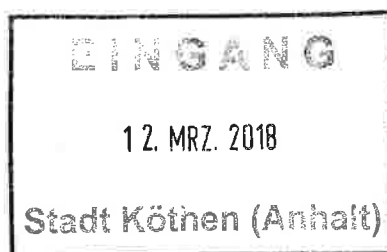
M: 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.3



Änderungsfläche XXIV



Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG
Kirchweg 3, 06721 Meineloh OT Schleinitz

Absender / Antwort an:

Stadt Köthen (Anhalt)
Abt. Stadtentwicklung der Stadtverwaltung
Kleine Wallstraße 1-5
06366 Köthen (Anhalt)

Kaufland Dienstleistung Mitte
GmbH & Co. KG
Immobilienentwicklung Region Mitte
Kirchweg 3
06721 Meineloh OT Schleinitz

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Tel.: +49 34422 627-3520

Datum
06.03.2018

**06366 Köthen (Anhalt), Merziener Straße 20
Anpassung Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Merziener Straße
Köthen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Firma Kaufland betreibt in der Merziener Straße 20 in Köthen ein Einkaufszentrum, bestehend aus einem Verbrauchermarkt mit ergänzenden Fachmärkten, welches sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Einkaufszentrum Merziener Straße Köthen“ aus 1992 befindet. Da sich die Anforderungen an einen modernen Verbrauchermarkt inzwischen geändert haben wurden verschiedene Umbauten im Rahmen von einzelnen Bauantragsverfahren genehmigt. Der aktuell genehmigte bauliche Zustand des Objektes soll in einem aktualisierten Bebauungsplan abgebildet werden.

Die Fa. Kaufland beantragt hiermit die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Fa. Kaufland als Vorhabenträger wird auf eigene Kosten den Entwurf des angepassten Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Merziener Straße Köthen“ mit Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung in Abstimmung mit der Stadt Köthen (Anhalt) durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG

Lars Müller
Immobilienentwicklung

Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG
Kommanditgesellschaft
Sitz: Neckarsulm
Registergericht: Stuttgart HRA 731118

USt-IdNr.: DE300894950
Kreissparkasse Heilbronn
Konto 8208 (BLZ 620 500 00)
SWIFT-Code: HEISDE66XXX
IBAN: DE90 6205 0000 0000 0082 08

13.03.2018