

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2019053/3

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Stadtrat	Sitzung am: 11.04.2019 TOP: 2.18
Amt: Bereich 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2019053/3
	Az.:	erstellt am: 11.03.2019

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Sondergebiet
Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Hallesche Straße" in Köthen (Anhalt)
und 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt)
hier: Aufstellungsbeschlüsse**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	28.03.2019: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	28.03.2019	abgelehnt
2	02.04.2019: Hauptausschuss	02.04.2019	abgelehnt
3	11.04.2019: Stadtrat	11.04.2019	abgelehnt

Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Hallesche Straße“ in Köthen (Anhalt).
2. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt)

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 1 (1), 1 (3), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 5, 8, 45 (3) Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

1. Anlass der Planungen

Die Firma Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH, Zeitz, stellte mit Datum vom 04.03.2019 (eingegangen am 04.03.2019) bei der Stadt Köthen (Anhalt) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb.

Die Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH plant die Errichtung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters mit einer Geschossfläche von ca. 2.800 m² (ca. 1.700 m² Verkaufsfläche) und ca. 100 PKW-Stellplätzen (**Anlage 2**, Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes).

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Grundstücke, für die die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt wurde, befinden sich in der Halleschen Straße Nr. 58 in Köthen (Anhalt), südwestlich des Stadtkerns.

Der Geltungsbereich des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf dem Übersichtsplan der **Anlage 1** dargestellt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Köthen, Flur 11, Flurstücke 168 und 165. Es grenzt im Osten direkt an die Hallesche Straße, sowie an die rückwärtigen Grundstücksteile von teilweise gemischt genutzten Grundstücken (Wohnen / Läden) der Halleschen Straße Nr. 52 bis 57, 59 und 60. Im Süden und Westen grenzen die rückwärtigen Grundstücksteile von Wohngrundstücken der Eduardstraße 32 bis 34 und der Aribertstraße 10 bis 18 an das Plangebiet. Im Norden schließen die rückwärtigen Grundstücksteile des Wohngrundstückes der Bärteichpromenade 24, des Grundstückes Hallesche Straße 62 und mittig die Grüne Gasse an die Plangebietsgrenze an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **0,82 ha**.

3. Situation des Plangebietes und der Umgebung

Auf dem Gelände befinden sich an der Straßenseite zur Halleschen Straße ein dreigeschossiges Wohnhaus, eine Zufahrt und eine Mauer als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) und im rückwärtigen Grundstücksbereich leerstehende, ruinöse Gewerbegebäude des ehemaligen Bau- und Montagekombinates Chemie (BMK) aus DDR-Zeiten, die seit vielen Jahren ungenutzt sind.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die den Straßen abgewandten Grundstücksflächen (Gärten, Freiflächen) von Wohngrundstücken eines intakten Gründerzeitquartiers (der Eduardstraße und der Aribertstraße) in drei- und viergeschossiger geschlossener Bauweise. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes im Westen und Süden entspricht einem allgemeinen Wohngebiet mit Tendenz zum reinen Wohngebiet. Die Bebauung der Umgebung des Plangebietes im Osten – an der Halleschen Straße – hat hinsichtlich der Nutzungsart Mischgebietscharakter und hinsichtlich des Maßes der Bebauung keine homogene Struktur (**Anlage 4** Luftbild, **Anlage 5** Fotos).

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches Hallesche Straße / Friedhofstraße / Eduardstraße. Laut Verkehrsentwicklungsplan ist hier ein relativ großes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen (ca. 8.700 Kfz pro Tag).

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Auf einem im Norden angrenzenden Grundstück ebenfalls.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Gebiet, indem sich das

Plangebiet befindet, als Wohnbaufläche (W) dargestellt (**Anlage 3** Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

4. Ziele, Zwecke und Inhalte der Planungen

Die Firma Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter in der Größenordnung eines großflächigen Einzelhandels in dem oben beschriebenen Gebiet. Da die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben dort zurzeit nicht gegeben sind, wurde der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gestellt. Die Vorhabenbeschreibung ist dem Antrag (**Anlage 2**) zu entnehmen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange des Umweltschutzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- die Vermeidung von Emissionen,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder den von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen.

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Festsetzung des Sondergebietes hat gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) *Sonstige Sondergebiete* zu erfolgen.

Auszug aus § 11 BauNVO:

- „(1) *Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für ... großflächige Handelsbetriebe*
- (3) *...2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung*

im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.“

Ziele der Planung sind insbesondere die Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gebietes und Realisierung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ca. **1.700 m²** Verkaufsraumfläche (ca. **2800 m²** Geschossfläche).

Im Bebauungsplanverfahren soll untersucht werden, ob das unter Punkt 3 beschriebene Gebiet für eine bauliche Nutzung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt geeignet ist. Zu beachten ist hierbei die besondere Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft eines Wohngebietes mit drei- bis viergeschossiger Wohnnutzung. Im Verfahren wird untersucht, ob eine Nutzung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt im Bereich des Plangebietes städtebaulich, insbesondere immissionsschutzrechtlich vertretbar ist.

Die benachbarte Wohnbebauung hat einen hohen Schutzanspruch. Um diesen zu gewährleisten, sind Immissionsschutzgutachten (vor allem in Bezug auf Lärm- und Abgasemissionen) erforderlich, aus dem gegebenenfalls die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz des Wohngebietes abzuleiten sind und um damit die Wohngrundstücke auch vor Wertverlust zu bewahren und das Auftreten bodenrechtlicher Spannungen zu vermeiden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden.

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

Es ist auch zu prüfen, ob die verkehrstechnische Infrastruktur ausreichend ist und die verkehrstechnische Anbindung und Erschließung des Vorhabens *großflächiger Lebensmittelmarkt* optimal gewährleistet werden kann.

Die Altlastensituation auf dem Gelände ist zu bewerten.

Inwieweit die bereits im Vorfeld erbrachten Gutachten zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in den Verfahren der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herangezogen werden können, wird während der Aufstellungsverfahren ermittelt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist rechtswirksam seit 06.10.1995. Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sind die Fläche des Plangebietes sowie deren Umgebung als Wohnbaufläche (W) dargestellt (**Anlage 3**).

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Hallesche Straße“ zum Ziel hat, auf der entsprechenden Fläche ein Sondergebiet festzusetzen, widerspricht die Festsetzung eines Sondergebietes der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Festsetzung der Nutzungsart „Sondergebiet“ stellt keine geringfügige, vertretbare Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar.

Von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes würde mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplan abgewichen.

Deshalb ist es notwendig, zu untersuchen, ob der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden kann. Dazu ist ein Planungserfordernis notwendig.

Ein FNP kann basierend auf einer Entwicklungsstudie oder Konzeption oder eines dringenden öffentlichen Belangs geändert werden.

Das vorhandene Einzelhandelskonzept der Stadt Köthen (Anhalt) eignet sich aufgrund seines Alters (es stammt aus dem Jahre 2006) und der darin getroffenen Aussagen nur bedingt als Basis und zur Begründung für die angestrebte Änderung des FNP.

Im *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Köthen (Anhalt)* wird im Kapitel *Zentren- und Sortimentskonzept* auf der Basis der Bestandsanalyse als Zukunftsorientierung dargestellt, dass zur Nahversorgung „...*Unter Versorgungsgesichtspunkten ... im Lebensmittelbereich keine Erweiterung der gegenwärtigen Angebotsstruktur erforderlich...*“ ist.

Die außerdem im Einzelhandelskonzept enthaltenen weiteren Empfehlungen zur Branchen- und Betriebstypenstruktur benennen einen teilweisen Ergänzungsbedarf in der Nahrungs- und Genussmittelbranche: „*zur Schaffung ausgewogener Versorgungsstrukturen in der Innenstadt Ansiedlung eines Vollsortimenters im östlichen Eingangsbereich zur Innenstadt Schalaunische Straße / Bärplatz*“.

Die öffentlichen Belange, die der Änderung des FNP für dieses Gebiet zugrunde gelegt werden können, müssen ermittelt und dargestellt werden.

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist laut Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen- Anhalt ein zentraler Ort (Mittelzentrum). Diesem kommen als zentrales Siedlungsgebiet demgemäß bestimmte Funktionen zur Erfüllung der überörtlichen Versorgungsaufgaben zu. Dazu gehört auch unter bestimmten Bedingungen die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) gibt den Rahmen für die Fachplanungen vor. Bei der Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zu beachten.

Auszug aus dem LEP dazu:

„Verkaufsfläche und Warensortiment von ... großflächigen Einzelhandelsbetrieben ... müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-... gebieten führen.“*

5. Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren

durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Hallesche Straße“ in Köthen (Anhalt) und die Flächennutzungsplanänderung werden gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 1 bis 6 und §§ 8 bis 12) durchgeführt. Es sind frühzeitige und weitere Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

6. Kosten

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadt Köthen (Anhalt) keine Kosten.

Die Stadt Köthen (Anhalt) wird mit der Firma Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH städtebauliche Verträge abschließen. Darin wird geregelt, dass die Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH alle städtebaulichen Leistungen für die Erarbeitung und Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Hallesche Straße“ sowie der damit zusammenhängenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) und aller erforderlichen Gutachten und Studien zu ihren Lasten zu erbringen hat.

Zu einem späteren Zeitpunkt – vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – ist ein Vertrag zur Durchführung der zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen abzuschließen.



Aufst-BP31Anlagen1bis5.pdf