

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2019050/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 24.10.2019 TOP: 2.5
Amt: Abteilung 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2019050/1
	Az.:	erstellt am: 11.10.2019

Betreff

Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ der Stadt Köthen (Anhalt)
hier: 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	24.10.2019: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	24.10.2019	laut BV
2	29.10.2019: Hauptausschuss	29.10.2019	laut BV
3	07.11.2019: Stadtrat	07.11.2019	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		15.10.2019

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt:

1. die Aufstellung der 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“, gemäß Anlagen
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sowie von den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Vorentwurf eingeholt.

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB, Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA),
Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

1. Anlass der Planung

Der Einzelhandelsstandort Am Wasserturm 51 soll durch eine Einzelhandelsverlagerung zukunftssicher ausgerichtet werden. Der Einzelhandelsstandort soll auf die gegenüberliegende Straßenseite Am Wasserturm 40 verlegt werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ nötig. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ weist auf der Flächen der geplanten Verlagerung eine Wohnbaufläche aus, um die rechtliche Zulässigkeit der Einzelhandelsverlagerung zu sichern, ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandels nötig. Im Zuge der Änderung wird parallel der Flächennutzungsplan angepasst.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ in Köthen (Anhalt) ist in den **Anlage 2 - 4** dargestellt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 10.500 m².

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bebauung der Lohmannstraße, im Osten an die Straße Am Wasserturm, im Westen an die Bebauung der Rosa-Luxemburg-Straße und im Süden an das Gelände der Sekundarschule.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziele der Planung sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere:

- die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Einzelhandelsstandort
- 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. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) (siehe **Anlage 3**, Auszug aus dem Flächennutzungsplan) sind im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ in Köthen (Anhalt) folgende Arten der Bodennutzung dargestellt:

- *gemischte Bauflächen (M).*

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 Lebensmittel-bereich keine Erweiterung der gegenwärtigen Angebotsstruktur erforderlich...*“ ist. 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 Lastkraftwagen- verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-... gebieten führen.“*

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der geplanten Verlagerung und der damit einhergehenden Erweiterung des Einzelhandels muss ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ ausgewiesen werden. Durch die Erweiterung des bestehenden Einzelhandels und die dadurch erhebliche Erhöhung der Verkaufsfläche ist ein Nachweis zur Kaufkraftentwicklung zu erbringen. Es ist auch zu prüfen, ob die verkehrstechnische

Infrastruktur ausreichend ist und die verkehrstechnische Anbindung und Erschließung des Vorhabens großflächiger Einzelhandel optimal gewährleistet werden kann.

6. Verfahren

Das Verfahren zur Erstellung der 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ in Köthen (Anhalt) wird gemäß den §§ 1 bis 4 und 8 bis 10a BauGB durchgeführt. Gemäß den §§ 3 und 4 BauGB sind eine frühzeitige und eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

7. Anforderungen an den Antragsteller

Der Antragsteller erbringt alle städtebaulichen Leistungen für die Erarbeitung und Umsetzung der 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ in Köthen (Anhalt) zu seinen Lasten. Die Stadt Köthen (Anhalt) wird mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und gegebenenfalls erforderliche Durchführungsverträge (zur Erschließung, zu naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen etc.) abschließen (§ 11 BauGB).

8. Kosten

Für die Erstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Köthen (Anhalt) keine Kosten.



Anlage1-AntragAufstellungsbeschluss.pdf



Anlage2-UebersichtsplanBP44.pdf



Anlage3-AuszugFNP_BP44.pdf



Anlage4-Luftbild_BP44.pdf