

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stadtrat



28.09.2017

Beschlussantrag Nr. : 248-2017

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung
Budget / Produkt: 43/ 51.10.01

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Wolfen	18.10.2017			
Bau- und Vergabeausschuss	25.10.2017			
Stadtrat	01.11.2017			

Beschlussgegenstand:

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Nr. 08-2017wo "Einkauf am Krondorfer Kreisel" im OT Stadt Wolfen, Aufstellungsbeschluss

Antragsinhalt:

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im OT Stadt Wolfen im Planverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Verkaufsfläche 800 – 3.750 m²) geschaffen werden.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
4. Im Planverfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
5. Folgende Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ im OT Stadt Wolfen werden aufgehoben:

Nr. 173-2015 vom 02.12.2015 – Aufstellungsbeschluss

Nr. 020-2016 vom 16.03.2016 – Entwurfsbeschluss

Begründung:

Am 01.07.2016 wurde der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch die Kaufland Dienstleistung Ost GmbH & Co.KG mitgeteilt, dass nach Auswertung verschiedener Gutachten der geplante Standort erneut intern vorgestellt wurde. Da die Wirtschaftlichkeit aufgrund der grundstücksbezogenen Maßnahmen (insbes. Baugrund) nicht mehr gegeben ist, wurde von Kaufland vom Projekt Abstand genommen. Der Bebauungsplan ist nicht in Kraft getreten. Da die Planungen nicht mehr realisiert werden, sind die Beschlüsse zu den Verfahren aufzuheben und der Ausgangszustand wiederherzustellen.

Dem neuen Vorhabenträger sind die problematischen Baugrundverhältnisse bekannt, er möchte das Grundstück trotzdem bebauen. Aufgrund der Änderung des Vorhabenträgers wird ein neues Planverfahren durchgeführt. Des Weiteren haben sich die Planungsziele teilweise geändert.

Zur Umsetzung des Vorhabens und Prüfung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wurde eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben (Anlage 3).

Anders als die zurückliegende Analyse geht das Gutachten nicht von einer Verlagerung des Kauflandstandortes Wittener Straße Wolfen, sondern von der Verlagerung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus dem Muldepark Bobbau zum Planstandort aus. Problematisch bei der beabsichtigten Verlagerung ist die Verhinderung des Zuwachses von Verkaufsfläche im Stadtgebiet.

Der Standort Muldepark ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Es handelt sich um keinen integrierten Standort (fußläufig erreichbar), sondern er ist autoorientiert ausgerichtet. Des Weiteren befinden sich die Flächen nach planungsrechtlicher Einschätzung im Außenbereich nach § 35 BauGB, d. h. die Nachnutzung ist im Bestandsschutz möglich. Erweiterungen und Neubau sind ausgeschlossen. Somit wäre es allerdings möglich, gleich gelagerte Sortimente wieder an die Stelle der entfallenen Sortimente zu setzen.

Dies gilt es zu unterbinden, da es nicht verträglich für die B-Zentren in Wolfen wäre und damit Schädigungen zu befürchten sind.

Die vorgenannten Problemstellungen sollen im Rahmen des Verfahrens einer Lösung zugeführt werden. Am 09.11.2017 wird dazu der Arbeitskreis Einzelhandel stattfinden, in der eine grundsätzliche Abstimmung getroffen werden soll. Denkbar wäre aus derzeitiger Sicht eine Überplanung des Außenbereichsstandorts Muldepark Bobbau zur Regelung der vorhandenen und zukünftig zulassungsfähigen Sortimente. Fraglich ist, inwiefern der Muldepark dann noch umfassende Versorgungsfunktion erfüllt. Diese Tatsachen sind entsprechend bei der Fortschreibung des EHZK zu berücksichtigen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen als „Grünfläche und gemischte Baufläche“ ausgewiesen worden. Zur Änderung der Gebietsausweisung in „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):

BauGB, BauNVO, Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer/Jahr)?

Nr. 173-2015 vom 02.12.2015 – Aufstellungsbeschluss BP 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Kreisel“

Nr. 020-2016 vom 16.03.2016 – Entwurfsbeschluss BP 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Kreisel“

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern?

b) aufzuheben?

Nr. 173-2015 vom 02.12.2015

Nr. 020-2016 vom 16.03.2016

Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)

wurde durchgeführt

ist nicht notwendig

Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:

a) Untersachkonten:

b) Maßnahmenummer (bei Investitionen):

c) Betrag in € einmalig: keine, Finanzierung über einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag

d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben: keine

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **248-2017**

Anlagen:

Anlage 1 - Übersichtskarte

Anlage 2 - Geltungsbereich

Anlage 3 - Auswirkungenanalyse