

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2018081/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 07.06.2018 TOP: 2.8
Amt: Amt 60	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2018081/1
	Az.:	erstellt am: 24.05.2018

Betreff

**Auslauf der Duldungsvereinbarung zur Nutzung des Grundstücks
Zeppelinstraße 16 in Köthen (Anhalt) als Fläche für ein
Transportbetonwerk mit Schuttgüterflächen und eine Brecher- und
Siebanlage**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	07.06.2018: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	07.06.2018	laut BV
2	19.06.2018: Hauptausschuss	19.06.2018	laut BV
3	28.06.2018: Stadtrat	28.06.2018	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		30.05.2018

Beschlussentwurf

Der Stadtrat beschließt, den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Betreiber der Betonrecyclinganlage am Standort Zeppelinstraße 16 und der Stadt Köthen (Anhalt) zur Duldung der Nutzung nicht zu verlängern.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Flächennutzungsplan (FNP)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Derzeit wird auf den Flurstücken 1109 und 10026 (alt 1077) der Flur 23 in der Gemarkung Köthen (Zeppelinstraße 16) ein so genanntes Transportbetonwerk mit Schuttgüterflächen sowie eine Anlage zur sonstigen Behandlung (Brecher- und Siebanlage) von nicht gefährlichen Abfällen betrieben (Anlage 1 und 2).

Im Jahr 2009 erfolgten auf den genannten Flächen die Errichtung einer Mischanlage zur Herstellung von Transportbeton (Transportbetonwerk) sowie die Gestaltung von Schuttgüterflächen für diverse Kies- und Sandsorten. Diese Nutzung erfolgte zunächst ausschließlich im Rahmen der genehmigungsfreien Baustelleneinrichtung für den zum damaligen Zeitpunkt stattfindenden Um- und Neubau des Köthener Kreiskrankenhauses. Im Zuge dieser Nutzung beantragte der Betreiber die Baugenehmigung für eine über die Baustelleneinrichtung hinausgehende Nutzung der genannten Anlagen. Inhalt sollte damit nicht mehr allein die Herstellung von Beton und die Verarbeitung und Lagerung von Baustoffen aus dem Krankenhausbau sein, sondern ebenso die Ver- und Entsorgung anderer Baustellen in der Umgebung mit Beton und Baustellenabfällen. Somit sollte eine gewerbliche Nutzung stattfinden.

Planungsrechtlich ist die dauerhafte gewerbliche Nutzung zu den o. g. Zwecken an dem Standort nicht zulässig. Das betreffende Grundstück befindet sich im so genannten Außenbereich und ist dementsprechend gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB (Landwirtschaft, Gärtnerei, Windkraftanlage, Biogasanlage usw.).

Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB) sind im Außenbereich nur **sehr** eingeschränkt zulässig. Diese Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht berühren.

Zitat aus § 35 Abs. BauGB:

"Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben...

- 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,*
- 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,*
- 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet..."*

Hinsichtlich der drei zitierten Kriterien werden öffentliche Belange berührt.

Darüber hinaus liegt die weitere, im § 35 Abs. 2 BauGB geforderte Zulässigkeitsvoraussetzung -gesicherte Erschließung- nicht vor. Die Zeppelinstraße ist für den überwiegend durch Schwerlasttransporte erfolgenden Zu- und Abgangsverkehr des Gewerbebetriebes nicht geeignet. Die Straße ist für derartige Belastungen nicht ausgelegt.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit ist auch als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Der im Jahr 2009 gestellte Bauantrag war abzulehnen.

Da jedoch anzunehmen war, dass durch die gewerbliche Nutzung keine übermäßig höheren Beeinträchtigungen während der gleichzeitigen Nutzung der Flächen im Rahmen der genehmigungsfreien Baustelleneinrichtung für das Krankenhaus (voraussichtliche Dauer bis Ende 2013) erfolgen werden, wurde dem Betreiber für den Zeitraum der geplanten Dauer

des Krankenhausbaus (bis Ende 2013) die gleichzeitige gewerbliche Nutzung gestattet. Diese Gestattung erfolgte in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, in welchem die Stadt eine Duldung der gewerblichen Nutzung bis Ende 2013 aussprach und sich der Betreiber im Gegenzug dazu verpflichtete, die Nutzung nur bis zu diesem Zeitpunkt durchzuführen und das Grundstück anschließend zu beräumen.

Aufgrund von Abstimmungen und Gesprächen zwischen dem Betreiber und der Stadt, welche die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte gewerbliche Nutzung am Standort Zeppelinstraße 16 zum Inhalt hatten, wurde der Vertrag über den ursprünglich angedachten Zeitraum hinaus erstmalig bis zum 31.12.2015 und letztmalig bis zum 31.12.2018 (Anlage 3) verlängert.

Während des Betreibens der Flächen wurde festgestellt, dass aufgrund der Nutzung des Transportbetonwerkes, der Brecher- und Siebanlage und der Schuttgüterflächen eine Mengenzahl diverser nicht gefährlicher Stoffe erreicht wurde, welche eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich machten. Die Genehmigung hierzu wurde zwar seitens des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erteilt, jedoch aufgrund der o. g. Vertragsverlängerungen ebenso nur befristet erstmalig bis Ende 2015 und aktuell bis zum Ende dieses Jahres.

Der Stadt Köthen (Anhalt) obliegt die stadtplanerische Aufgabe, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet des ehemaligen Flugplatzes zu schaffen. Die Planungspflicht ergibt sich, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt neben der Planungsbefugnis eine Planungspflicht der Kommune fest. Die Vorschrift steht dabei in engen Zusammenhang mit der in § 1 Abs. 1 BauGB allgemein umrissenen Planungsaufgabe; er macht den Planmäßigkeitsgrundsatz des Städtebaurechts zum verpflichtenden Rechtssatz für die Gemeinde. Dieser Zusammenhang wird dadurch unterstrichen, dass die in Absatz 1 vorausgesetzten städtebaulichen Ziele, nämlich das Entwicklungs- und das Ordnungsziel, benannt werden.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Einen wirksamen Bebauungsplan gibt es nicht. Der Betrieb liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es handelt sich nicht um eine gewachsene Industrienutzung.

Die Stadt erarbeitet aktuell eine städtebauliche Konzeption, welche zum Ziel hat, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im o. g. Sinn zu ermöglichen. In einer Potential- und Defizitanalyse wurde festgestellt, dass durch Emissionen, ausgehend von der Betonbrecheranlage, erhebliche Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu verzeichnen sind. Im Sinne der Eruiierung der Entwicklungsmöglichkeiten u. a. der Nachbarschaften des benannten Grundstücks, wurde festgestellt, dass bei einer Verstetigung der derzeitigen Nutzungen als Industriefläche eine konfliktfreie Nutzung der Bestandsgebäude oder neue Nutzungen in der Nachbarschaft in Zukunft nicht möglich sein würde. Es kann von einer erheblichen Hemmung ausgegangen werden. Eine Verstetigung der aktuellen Nutzung (als faktisches Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO) müsste in einem aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden. Hierbei ergibt sich aus den Abwägungsgrundsätzen, dass sich Pflichten für bestimmte Festsetzungen ergeben, etwa aus dem Gebot der Konfliktbewältigung. Allein die zu prüfenden immissionsschutzrechtlichen Belange (Umweltprüfung), wie Lärm oder Feinstaub müssten entsprechend den Abwägungsgrundsätzen mit der benachbarten Wohnnutzung sowie Mischgebietsnutzung in Einklang gebracht werden. Es ist bereits nach heutiger Einschätzung davon auszugehen, dass ohne aktive Immissionsschutzmaßnahmen keine Konfliktbewältigung herzustellen sein wird, da auf dem Gebiet der Recyclinganlage derzeit die höchsten planungsrechtlich zulässigen Immissionswerte gegenüber einer

Nachbarbebauung erreicht werden.

Die derzeit in einem Leitbild diskutierten aber bereits gefestigten Entwicklungsziele sehen eine gewerbliche Nutzung (GE) sowie Mischgebietsnutzung (MI) für alle vakanten Flächen vor. Hierbei spielt der planerische Grundsatz vom Gebot der Rücksichtnahme für die Benennung der Entwicklungsziele eine ausschlaggebende Rolle. Nur so lassen sich auch weitere gewerbliche Betriebe im Zuge des Ausbaus der B6N ansiedeln. Dahingehend soll in der derzeitigen Gemengelage ein Nebeneinander von Industrieflächen nicht zum Nachteil der Bestandsnutzer als auch zukünftigen Nutzer werden. Es ist aus der Erfahrung bei der Vermarktung gewerblicher Bauflächen davon auszugehen, dass ein in seinen Festsetzungen „restriktiver“ Bebauungsplan (bspw. durch Herstellung eines aktiven Lärmschutzes) wodurch höhere Entwicklungskosten einhergingen, nicht positiv gewertet würde.

Die Stadt Köthen (Anhalt) verfügt im Gewerbegebiet Ost über ausreichend erschlossene und planungsrechtlich gesicherte Industrieflächen (GI), die der Betreiber zum Zweck des Weiterbetriebs seines Gewerbes erwerben kann.

Da somit das Vorhaben eine planerische Entwicklung des Geländes des ehemaligen Flugplatzgeländes entlang der Zeppelinstraße verhindert, ist die erneute Verlängerung des öffentlich-rechtlichen Vertrages nicht statthaft. Mit Ablauf des 31.12.2018 läuft demzufolge sowohl die Duldung durch die Stadt als auch die BlmSch-Genehmigung des Landkreises aus und der Betreiber ist verpflichtet, das Grundstück zu beräumen und mithin sämtliche (baulichen) Anlagen, Maschinen, Schuttgüterflächen usw. von dem Grundstück zu entfernen.

Für den Betreiber bestehen kein Rechtsanspruch und ebenfalls kein Vertrauenstatbestand darauf, dass er die gewerbliche Nutzung über den 31.12.2018 hinaus weiterhin durchführen darf. Da sich der Betreiber in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag ausdrücklich hierzu verpflichtet, ist das Verlangen zur Beräumung der Flächen auch nicht unverhältnismäßig.

Über die Nutzung des in der Anlage 1 dargestellten Bereiches für die gewerbliche Nutzung hat sich der Betreiber zudem mittlerweile auch in nördliche Richtung ausgebreitet und nutzt hier eine nicht geringe Fläche als Lagerplatz (Anlage 4). Diese Nutzung ist bisher weder im Zuge einer BlmSch-Genehmigung noch einer Baugenehmigung legalisiert worden. Auch hier hat eine Beräumung zu erfolgen.

Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ist eine erneute Verlängerung des öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Duldung der gewerblichen Nutzung am Standort Zeppelinstraße 16 nicht möglich. Der Betreiber hat somit die Nutzung zum 31.12.2018 einzustellen und die Flächen zu beräumen. Sollte er seiner Verpflichtung aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nicht nachkommen, wird er neben der Zwangsgeldzahlung auch mit der Anordnung einer Nutzungsuntersagung und Versiegelung des Betriebssandortes zu rechnen haben.



Anlage1-Lageplan.pdf



Anlage2-Übersichtsplan.pdf



Anlage3-Vertrag.pdf



Anlage4-Luftbild.pdf