

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2014152/1

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Ortschaftsrat Dohndorf</b>	Sitzung am: <b>22.09.2014</b> TOP: <b>2.5</b>
Amt: <b>Bereich 061</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2014152/1</b>
	Az.:	erstellt am: <b>27.08.2014</b>

### Betreff

**2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz' "**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	22.09.2014: Ortschaftsrat Dohndorf	22.09.2014	laut BV
2	24.09.2014: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	24.09.2014	laut BV
3	07.10.2014: Hauptausschuss	07.10.2014	laut BV
4	16.10.2014: Stadtrat	16.10.2014	laut BV

### Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		15.09.2014

### Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz'" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### Gesetzliche Grundlagen:

§§ 1 (1), 1 (3), 2 (1), 12, 13 Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 5, 8, 45 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

## **Darlegung des Sachverhalts / Begründung**

### **1. Anlass der Planung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 *"Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz'"* ist seit dem 30.04.2010 rechtswirksam, die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist seit dem 31.05.2013 rechtswirksam. (**Anlage 1**, Übersichtsplan Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54)

Der Planungsanlass für die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund dessen, dass nicht alle Maßnahmeflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich so umgesetzt werden können, wie sie im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzt sind.

Eine Teilfläche, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 als Ausgleichsfläche (M 3.1 Ackerbrache) festgesetzt wurde, wird als Rangier- und Zufahrtsfläche für den technologischen Ablauf des Betonwerkes benötigt. Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war dieser Umstand noch nicht absehbar. In den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 08.05.2014 und am 12.06.2014 wurden von Seiten der Verwaltung bereits Erläuterungen zu dem Sachverhalt gegeben.

Der Antrag zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Vorhabenträgers liegt der Stadt (Köthen) vor (**Anlage 4**).

### **2. Ziele und Zwecke der Planänderung**

Ziele der Planänderung sind insbesondere:

- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Durch die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des technologischen Ablaufs des Betonfertigteilewerkes und zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dohndorf (rechtswirksam seit 12.02.1999) entwickelt. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dort als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes geht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes konform.

### **4. Inhalte der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 3 Teilen: Teil A - Planzeichnung, Teil B – Textliche Festsetzungen und Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Änderungen der 2. Änderung betreffen den Teil A und den Teil B.

Die **Anlage 2** zeigt einen Übersichtsplan, die Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 betreffend. Die **Anlage 3** enthält einen Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 Teil B: Textliche Festsetzungen).

In der Planzeichnung (Teil A) wird die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erweitert.

Der Anlass dafür ist, dass der Vorhabenträger infolge einer Angleichung der südlichen Grundstücksgrenzen zu einem durchgängig geradlinigen Verlauf dort über zusätzliche Flächen verfügt. Durch diesen zusätzlichen Flächenerwerb kann die Maßnahme M 5 (Baum-Strauch-Hecke), in einer durchschnittlichen Tiefe von 15 m durchgeführt und insgesamt auf ca. 5.500 qm erweitert werden. Diese Maßnahme ist für die Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wesentlich, da sie der südlichen Eingrünung des Betonwerkes dient.

Im Rahmen des Verfahrens der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes geprüft.

Von dem vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro wurde bereits eine neue Ausgleichsberechnung erstellt. Sie wird Grundlage der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und trägt den derzeitigen Gegebenheiten Rechnung:

- Vergrößerung der Lager- und Rangierfläche
- Vergrößerung der Pflanzflächen:
  - § Vergrößerung des Feldgehölzes (östlich)
  - § Vergrößerung der Baum- Strauch- Hecke (südlich)
- Ruderalfläche (Wall).

Dem entsprechend werden die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil B) des Abschnittes 6. *Grünordnerische Festsetzungen*, die Maßnahmeflächen M 3, M 4 und M 5 betreffend, geändert. Eine weitere Maßnahmefläche – M 6 (Ruderalfläche) – wird neu ausgewiesen. Die Zuordnungsfestsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauabschnitten 1 und 2 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ändern sich nur dahingehend, dass die neue Ruderalfläche M 6 (anstatt der entfallenen Maßnahme M 4.1) dem ersten Bauabschnitt zugeordnet wird.

Durch die Vergrößerung der Pflanzflächen und die Schaffung einer Ruderalfläche sowie durch eine landschaftsgerechtere Gestaltung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft für den 1. Bauabschnitt ausgeglichen. Eine entsprechende positive Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde liegt dazu bereits vor.

## 5. Verfahren

Die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Änderungen geringfügig sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind gegeben.

Bei der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 geht es lediglich darum, dass die textlichen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen geändert werden, die Bebauungsgrenzlinie wird geringfügig nach Süden verschoben.

## **6. Rechtliche Wirkung der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz'" wird in den seit dem 30.04.2010 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 eingegriffen. Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 treten Teile der textlichen Festsetzungen (Teil B) – Grünordnerische Festsetzungen – des Ursprungsplanes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 außer Kraft und werden ersetzt durch neue textliche Festsetzungen der 2. Änderung. Die Festsetzung zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Teil A – Planzeichnung tritt außer Kraft und wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.

Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen und sind von der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 nicht berührt.

## **7. Anforderungen an den Vorhabenträger**

Der Vorhabenträger erbringt alle städtebaulichen und landschaftspflegerischen Leistungen für die Erarbeitung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zu seinen Lasten.

Durch den Vorhabenträger sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Umsetzung des ersten Bauabschnittes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verursachten Eingriff in Natur und Landschaft sowohl hinsichtlich der Wertigkeit als auch dem Umfang nach bereits umgesetzt worden.

Die Geschäftsführung des Betonwerkes hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erbringung der Planungsleistungen wird nicht als erforderlich angesehen.

Der mit dem Vorhabenträger bestehende Durchführungsvertrag wird der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst.

## **8. Kosten**

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



**Anlage 1.pdf**



**Anlage 2.pdf**



**Anlage 3.pdf**



**Anlage 4.pdf**