

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2014151/4

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Stadtrat	Sitzung am: 16.10.2014 TOP: 2.7
Amt: Bereich 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2014151/4
	Az.:	erstellt am: 26.08.2014

Betreff

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" in Köthen (Anhalt) - Ortsteil Löbnitz an der Linde hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	24.09.2014: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	24.09.2014	laut BV
2	30.09.2014: Ortschaftsrat Löbnitz an der Linde	30.09.2014	abgelehnt
3	07.10.2014: Hauptausschuss	07.10.2014	entspr. prot. Änd.
4	16.10.2014: Stadtrat	16.10.2014	laut BV

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz".

Gesetzliche Grundlagen:

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

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

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

1. Anlass der Planung

Der Planungsanlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz“ in Köthen (Anhalt) – Ortsteil Löbnitz an der Linde ergibt sich aufgrund des Erweiterungsbedarfs der Firma Bergmann's Menü- & Partyservice GmbH in Löbnitz an der Linde. Das Grundstück der Firma befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ in Köthen (Anhalt) im Ortsteil Löbnitz an der Linde. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ der damaligen Gemeinde Löbnitz an der Linde wurde rechtswirksam am 25.11.1992, die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes ist rechtswirksam seit dem 10.01.2000.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die von der Änderung betroffenen Bereiche sind auf dem Übersichtsplan der **Anlage 1** dargestellt.

Die Firma Bergmann's Menü- & Partyservice GmbH stellte mit Datum vom 04.08.2014 (eingegangen bei der Stadt am 07.08.2014) bei der Stadt (Köthen) einen Antrag zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes (**Anlage 2**).

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes der Firma Bergmann sind auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück (Gemarkung Löbnitz an der Linde, Flur 3 Flurstück 63/3) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ zurzeit kaum noch möglich, der vorgegebene Rahmen der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist bereits weitestgehend ausgeschöpft.

Im Bebauungsplan ist das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, als Gewerbegebiet festgesetzt, die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 (**Anlage 3**, Auszug aus dem Bebauungsplan, Darstellung des Grundstückes im Bebauungsplan).

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungsabsichten der Bergmann's Menü- & Partyservice GmbH geschaffen.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes
- 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 und Sicherung der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Rechtsgrundlage für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Aufgrund der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erfolgt insgesamt ein schonender Umgang mit Grund und Boden und die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Änderungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz“ in Köthen (Anhalt) im Ortsteil Löbnitz an der Linde sind in der **Anlage 1** dargestellt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Löbnitz an der Linde verfügte bis zur Eingemeindung in die Stadt Köthen (01.01.2004) nicht über einen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ in Löbnitz an der Linde wurde am 17.11.1992 von der Bezirksregierung Dessau als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.

Die 3. *Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) – Ortsteil Löbnitz an der Linde* wurde am 28.09.2007 rechtswirksam.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ in Löbnitz an der Linde ist dort als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt (**Anlage 4**).

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ wird aus der 3. *Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) – Ortsteil Löbnitz an der Linde* entwickelt.

4. Inhalte der Planung

Eine im Bebauungsplan nördlich und östlich an das Gewerbegrundstück (Flurstück 63/3 Flur 3 Gemarkung Löbnitz an der Linde) der Firma Bergmann angrenzende Fläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, und eine westlich angrenzende Straßenverkehrsfläche sollen in gewerbliche Baufläche – Gewerbegebiet (GE) – umgewandelt werden (Flurstücke 63/12 teilweise und 63/14 teilweise) (Änderungsbereich I) (**Anlage 1**).

Die überwiegende Anzahl der Bäume und Sträucher werden als zu erhaltend festgesetzt.

Lediglich einige wenige Bäume und Sträucher im westlichen und nordwestlichen Änderungsbereich werden entfernt.

Der Weg, der sich durch die Grünfläche zieht, soll für die Öffentlichkeit weiterhin nutzbar sein. Hier wird eine, mit einem Wegerecht zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (GRZ = 0,8; GFZ = 1,0; Z = II; offene Bauweise).

Die Straßenverkehrsfläche im Änderungsbereich I ist derzeit nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Sie wird nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes für die Öffentlichkeit nicht mehr befahrbar sein – nur noch aus Richtung Ortslage bis zum Gehweg. Die in diesem Bereich enthaltenen Leitungen werden als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Mit der Erweiterung der Baufläche (GE) wird erreicht, dass der Flächeninhalt der Änderungsfläche I auf die Grundflächenzahl angerechnet werden kann.

Für den mit dieser Änderung einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft ist die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme auf einer derzeit als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche (Flurstücke 57/1 (tlw.), 58/4 (tlw.), 63/9 (tlw.) Flur 3, Gemarkung Löbnitz) vorgesehen (Änderungsbereich II) (**Anlage 1**). Diese Fläche wird aus der im Bebauungsplan festgesetzten Baufläche (Gewerbegebiet) herausgelöst und als Grünfläche festgesetzt.

Bezüglich der potentiellen Ausgleichsflächen sowie der erforderlichen Grundstückserwerbe stimmten sich die Verwaltung der Stadt Köthen (Anhalt) (Abteilung Stadtplanung), der Zweckverband „Um die Dorfstätte“, das von der Firma Bergmann beauftragten Planungsbüro und die Grundstückseigentümern bereits untereinander ab.

5. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“ in Köthen (Anhalt)- OT Löbnitz an der Linde wird im Verfahren gemäß den Paragraphen 3 und 4 BauGB durchgeführt. Es ist eine frühzeitige und eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen.

6. Rechtliche Wirkung der 5. Änderung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird in den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz", 4. Änderung, rechtswirksam seit dem 10.01.2000, eingegriffen.

Mit Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes in den Änderungsbereichen außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplanes (einschließlich der rechtskräftigen Änderungen) bleiben bestehen und sind von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht berührt.

7. Anforderungen an den Antragsteller

Der Antragsteller erbringt alle städtebaulichen und landschaftspflegerischen Leistungen für die Erarbeitung und Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes zu seinen Lasten.
Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag und ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

8. Kosten

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



Anlage1.pdf



Anlage2.pdf



Anlage3.pdf



Anlage4.pdf