

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2009205/5

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Stadtrat	Sitzung am: 10.09.2009 TOP: 2.14
Amt: Bereich 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2009205/5
	Az.:	erstellt am: 05.08.2009

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz`" hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	24.08.2009: Ortschaftsrat Dohndorf	24.08.2009	laut BV
2	25.08.2009: Ortschaftsrat Löbnitz an der Linde	25.08.2009	laut BV
3	27.08.2009: Bau- und Umweltausschuss	27.08.2009	laut BV
4	01.09.2009: Hauptausschuss	01.09.2009	laut BV
5	10.09.2009: Stadtrat	10.09.2009	laut BV

Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 **"Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz`"** für das in der Anlage 3 dargestellte Plangebiet.
2. Zur Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung und eine daran anschließende 14-tägige öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Köthen durchgeführt.

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 1 (1), 1 (3), 2 (1), 3 (1), 12 BauGB; §§ 4, 44 GO LSA

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger HV Invest GmbH & Co. KG, Oesternweg 12, in 33415 Verl stellte am 03.08.2009 den Antrag (**Anlage 2**) auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Bauvorhaben "Neubau eines Betonfertigteilewerkes" auf den Grundstücken: 36/2, 36/3, 36/19 (teilweise), 36/20, 36/22, 36/23, 36/24, 36/25, 36/26 (teilweise), 36/39, 36/40, 36/41, 36/42, 36/43, 36/44 (teilweise), 36/66 (teilweise) 36/69, 36/71, 36/72, 36/75, 36/76 der Flur 3 der Gemarkung Dohndorf.

Der Geltungsbereich (**Anlage 1**) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "**Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Dohndorf - Löbnitzer Kreuz`**" liegt im Ortsteil Dohndorf der Stadt Köthen, nordöstlich der Ortslage, südlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet in der Gemarkung Löbnitz an der Linde. Für dieses Gewerbegebiet existiert ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz".

Der Planungsanlass für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich aufgrund des Erweiterungsbedarfs des Betonwerkes Anhalt im Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz. Der Vorhabenträger plant den Neubau eines Betonfertigteilewerkes mit Sozialtrakt, einschließlich Nebenanlagen, wie Rampe, Kranbahnen, Stellplätzen und versiegelten Hofflächen (Vorhabenplan **Anlage 3**)

Die für das Vorhaben vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Zurzeit werden die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Die Voraussetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke zur Realisierung des Vorhabens können gemäß BauGB nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Bebaubarkeit des Plangebietes und die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in einer Größe von ca. 5,20 ha
- die städtebaulich sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und dessen Erschließung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt eine Anbindung an die nördlich angrenzende Ringstraße. Hierfür muss in den rechtswirksamen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dohndorf-Löbnitzer Kreuz" eingegriffen werden. Von dieser Änderung sind zwei Teilflächen des Flurstücks 63/14 der Flur 3 in der Gemarkung Löbnitz an der Linde betroffen.

Die Erschließungsanlagen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3. Vorbereitenden Bauleitplanung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dohndorf (rechtswirksam seit 12.02.1999) entwickelt. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dort als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. (**Anlage 4**)

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen werden anschließend 14 Tage in der Abteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Während der Dienststunden wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Termine werden rechtzeitig im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) bekannt gemacht.

5. Anforderungen an den Vorhabenträger

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, alle städtebaulichen und landschaftspflegerischen Leistungen für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich dem Umweltbericht sowie alle erforderlichen Gutachten, zu seinen Lasten zu erbringen.

Außerdem wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Köthen (Anhalt) abgestimmten Planes sowohl zur Durchführung des Vorhabens als auch der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB abzuschließen. Die Beschlussfassung dazu erfolgt gesondert.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsanlagen wirtschaftlich bereit und in der Lage sein. Dazu wird die Stadt vom Vorhabenträger eine Sicherheit verlangen, die vor dem Satzungsbeschluss vorliegen muss.

6. Kosten

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

Anlagen:

Anlage 1	Darstellung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Anlage 2	Antrag des Vorhabenträgers
Anlage 3	Vorhabenplan
Anlage 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan