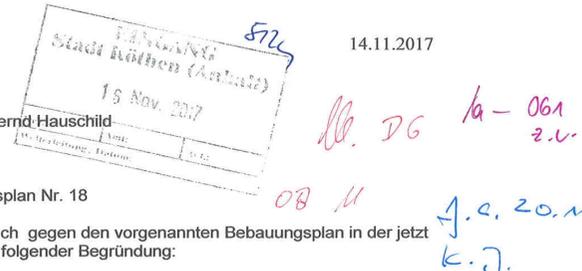


Abwägung
der Offenlage – Öffentlichkeit

1. Herr Rolf Koch

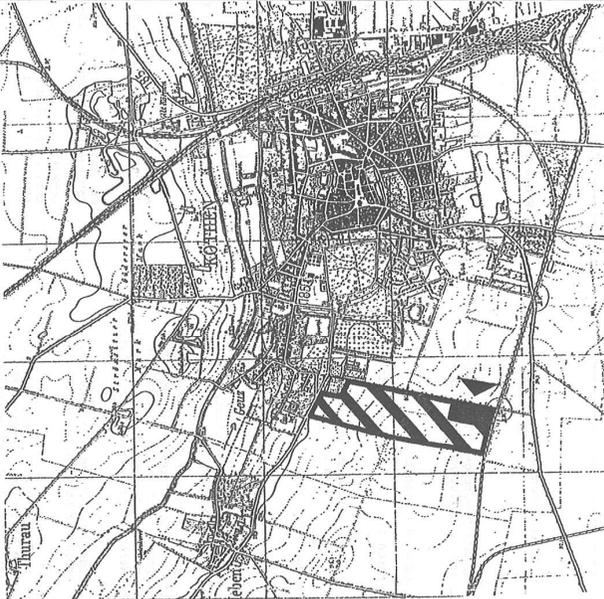
Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II"

Abwägung öffentlicher und privater Belange

Nr.	Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag
1	Rolf Koch	
	<p>Rolf Koch Wolfgangstr. 42 06366 Köthen</p> <p>Rat der Stadt Köthen zu Hd. Oberbürgermeister Bernd Hauschild Markt 1-3 06366 Köthen</p> <p>Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 18</p> <p>Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den vorgenannten Bebauungsplan in der jetzt vorliegenden Ausführung mit folgender Begründung:</p> <p>1. Wie Ihnen bekannt, habe ich laut Notarvertrag vom 29.06.1992 von der Stadt Köthen die Grundstücke in Köthen Flur 26, Flurstück 405 / 15 und Flurstück 405 /25 käuflich erworben. Letzt genanntes Flurstück wurde im Jahr 2000 in die Flurstücke 1261 und 1262 umgewandelt.</p> <p>2. In dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan wird nicht berücksichtigt, dass seinerzeit die Vereinbarung getroffen wurde, dass wir, die damaligen Käufer, durch den Zukauf des Grundstückes Flur 26 , Flurstück 405 / 25 von der GRZ von 0,8 befreit wurden.</p> <p>Als Beweis sei hier nur die am 28.06.1991 erstellte „Stadt Köthen Vorhaben - und Erschließungskonzeption, Autohäuser Südlicher Bereich Leitzer Strasse „ genannt.</p> <p>Hier ist unter anderen wörtlich aufgeführt: Auf jedem Grundstück sind entspr. BauNVO unbefestigte Flächen als Grünflächen nachgewiesen. Eine Hinzunahme des Schutzstreifens ist aus baurechtlichen Gründen nicht nötig. Jedoch wäre diese Maßnahme seitens der Stadtverwaltung hinsichtlich der Pflege und Erhaltung des Grüns zu erwägen. (Siehe Anlage 1)</p> <p>In mehreren Vorgesprächen, wurde uns, den Käufern, die anstehenden Grundstücke diesbezüglich immer wieder versichert, dass wir durch den Zukauf des Grünlandes (gemeint ist das Flurstück 405 /25) nicht an die GRZ 0,8, bei unseren Autohausneubauten gebunden sind, da ja hier immer die geforderte Grünfläche bereits vorhanden wäre.</p> <p>3. Ein weiterer Beweis ist der, dass ich am 12.10.1992 die Baugenehmigung zum Bau eines Autohauses mit Zubehör auf beiden Grundstücken und zwar Flurstück 405 /15 und 405 / 25 erhalten habe. (Anlage 2, Kopie der Baugenehmigung)</p> <p>Hinzukommt, dass bei der Neubauabnahme damals am 23.06.1993, bei der auch schon die gesamte Hofffläche mit Verbundpflaster war, keine Einwände wegen einer heute einzuhaltenden GRZ von 0,8 vorgebracht wurden.</p> <p>4. Möchte Sie bitten, das Vorhergesagte in den Bebauungsplan Nr. 18 mit Datum vom 10.08.2017 für meine beiden Grundstücke einzuarbeiten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>Rolf Koch</i></p> <p>2 Anlagen</p> 	<p>zu 1.</p> <p>Die Grundstücke (Flur 26, Flurstück 405/15 mit 5.134 m² und 405/25 mit 1.652 m²) wurden per Notarvertrag am 29.06.1992 erworben.</p> <p>Im Notarvertrag wurde zum Flurstück 405/25 (Grünfläche) folgendes geregelt:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Fläche bleibt jederzeit öffentlich begehbar. Sie ist als Grünfläche zu erhalten. Die Stadt erhält einmalig, jedoch bis spätestens 13.12.2002 Gelegenheit, eine parkähnliche Grünfläche zu erstellen. Der Bestand der Grünfläche ist dann, wie angelegt vom Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. <p>Zum Flurstück 405/ 15 (Baufläche) wurde zusätzlich ein Ablösevertrag geschlossen. Dadurch wurden die Erschließungskosten für die Herstellung der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, ect.) des Flurstücks abgegolten.</p> <p>Das Flurstück 405/15 wurde als Baufläche und das Flurstück 405/ 25 als Grünfläche zu einem wesentlich niedrigeren Preis erworben.</p> <p>zu 2.</p> <p>Die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung, hier der GRZ von 0,8 war damals wie heute die planungsrechtliche Voraussetzung, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Vereinbarungen zur Befreiung sind rechtlich nicht möglich. Privatrechtliche Vereinbarungen und zivilrechtliche Absprachen zu Grundstücksangelegenheiten sind für die Beurteilung nach § 30 BauGB nicht relevant.</p> <p>In der Erschließungskonzeption (beigefügte Anlage 1) ist der Grünstreifen als Schutzpflanzung sehr gut erkennbar. Es ist sichtbar, dass für jede, der aneinandergereihten Bauflächen der Autohäuser eine GRZ von 0,8 vorgesehen ist und jedes Grundstück unbefestigte Flächen (Grünflächen) auf den Baugrundstücken enthält.</p> <p>Dieses Konzept war Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 (VEP 4) „Autohaus Koch“, der seit 1992 rechtsverbindlich ist. Der VEP 4 bezieht sich nur auf das Flurstück 405/15 mit 5.134 m² und setzt eine GRZ von 0,8 fest.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich immer auf die bebaubaren Grundstücksflächen. Festgesetzte Grünflächen sind keine Bauflächen und können nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen werden.</p> <p>Die Grünfläche, das Flurstück 405/15 ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.4. Dies ist auch den beigefügten Anlagen der Begründung zum BP 18 eindeutig zu entnehmen:</p>

Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II"

Abwägung öffentlicher und privater Belange

Nr.	Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag
1	Rolf Koch	
<p><i>14. Jänner 2018</i> <i>1.7. im Bau- u. Planungsausschuss</i> <i>abgeprägt!</i></p> <p>STADT KOTHEN VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION</p> <p>AUTOHAUSER SÜDLICHER BEREICH LELITZER STRASSE</p> <p>28.06.91</p> <p>PRO HALLE GmbH Architekturbüro für Planung und Organisation F.L.L.P.</p> 		 <p>Auszug aus Anlage 2 der Begründung zum BP 18</p>  <p>Auszug aus Anlage 4 der Begründung zum BP 18</p> <p>zu 3.</p> <p>Ihre Angaben zur Erteilung der Baugenehmigung und der Bauabnahme werden zur Kenntnis genommen. Dazu wird folgendes klargestellt:</p> <p>Es wird nicht in Abrede gestellt, dass die erteilte Baugenehmigung für das Grundstück rechtskräftig ist. Diese basiert jedoch auf anderen gesetzlichen Grundlagen (Einführungserlass) als heute, 26 Jahre später.</p> <p>Diese Baugenehmigung hat Bestandsschutz! Unter den Bestandsschutz fällt alles, was damals ordnungsgemäß genehmigt worden ist.</p> <p>zu 4.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr.18 erweitert die bebaubare Grundstücksfläche von 5.134 m² um ca. 400 m² (8 m breiter Streifen mit Pflanzbindung) auf ca. 5.534 m².</p> <p>Insofern vergrößert sich die Baufläche.</p> <p>Die Grundstückseigentümer erhalten damit einen größeren Spielraum als in den Vorhaben- und Erschließungsplänen festgesetzt ist. Insofern verbessert sich die baurechtliche Situation gegenüber dem bisherigen Recht.</p>

Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II"
Abwägung öffentlicher und privater Belange

Nr.	Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag
1	Rolf Koch	
	<p>Kennziffern</p> <p>Autohaus Rolf Koch</p> <p>Grundstückfläche: ca. 5100 m² Gebäudeaufstellung: 15 PKW Freisauaufstellung: ca. 45 PKW Werkstatt: 3 Reparaturstände erf. Stellplätze (für Kunden): 25 PKW</p> <p>Pa. Enders</p> <p>Grundstückfläche: ca. 10.000 m² Gebäudeaufstellung: 60 PKW Freisauaufstellung: 80 PKW Werkstatt: 5 Reparaturstände erf. Stellplätze (für Kunden): 30 PKW</p> <p>Autohaus "Cute Fahrt" Geschäftsführer Siegfried Haansel</p> <p>Grundstückfläche: ca. 12.500 m² Gebäudeaufstellung: 25-30 PKW Freisauaufstellung: ca. 120 PKW Werkstatt: 10 Reparaturstände erf. Stellplätze (für Kunden): 70 PKW</p> <p>Köthener Autohaus GmbH Geschäftsführer Michael Baeder</p> <p>Grundstückfläche: ca. 67000 m² Gebäudeaufstellung: 100 PKW Freisauaufstellung: - Werkstatt: 8 Reparaturstände erf. Stellplätze (für Kunden): 60 PKW</p>	<p>Erläuterungen zur Vorhaben- und Erschließungskonzeption</p> <p>Auf der gem. Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücken sind die Ausstärkerstreifen sind vier Autokessel stadtbaulich einzuordnen.</p> <p>Das ca. 3,3 ha umfassende Gebiet wird begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in östlicher Richtung durch eine 30 m breite Schutzpflanzung, - in westlicher und südlicher Richtung durch eine geplante Erschließungsstraße bzw. den Bundesdam und Brauchermarkt. - in nördlicher Richtung durch den geplanten EDEKA-Ver- <p>Da es sich um eine schmale, langgestreckte Fläche handelt, wurde diese durch Querteilung in vier hintereinander liegende Grundstücke aufgeteilt. Die Zufahrt erfolgt über die geplante Brückenschleuse. Eine Erschließung über den Schutzstreifen ist weder für Fußgänger noch für Fahrzeuge möglich.</p> <p>Die Vorhaben-Erschließungskonzeption sieht auf jedem Grundstück die Einordnung eines Autohauses mit PKW-Ausstellungsraum, Büro und Werkstatt vor. Die Grundstücke sind so zu entwickeln, dass sie weiterentwickelt werden können. Die Stellplätze für Kunden und der Werkstatt zugeordnete Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt durch Anschluss an die Leitungssysteme nach Tiefbaukonzeption Mischgebiet Köthen-West (siehe Anlage 1+2).</p> <p>Auf jedem Grundstück sind entspr. BauVO unbefestigte Flächen als Grünflächen nachgewiesen. Eine Hinnahme des Schutzstreifens ist aus baurechtlichen Gründen nicht nötig, jedoch wäre diese als Grünfläche in der Stadtvermessung hinsichtlich der Pflege und Erhaltung des Grüns zu erwägen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, daß die Aneinanderreihung von vier Autohäusern in einem Gebiet mit großem PKW-Aufstellraum eine besondere Situation darstellt. Die auf den 4 Grundstücken ständig vorhandenen PKW in Freisauaufstellung sollten unbedingt bei der Beurteilung des ruhenden Verkehrs mit berücksichtigt werden.</p>

Anlage 1/2

Anlage 1 -Auszug aus der Erschließungskonzeption von 1991 wird zur Kenntnis genommen.

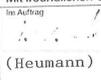
Dieses Konzept war Grundlage für die Ausarbeitung des VEP 4.

Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II"
Abwägung öffentlicher und privater Belange

Nr.	Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag																		
1	Rolf Koch	Anlage 2/1																		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Bauführungsbehörde Landkreisverwaltung Köthen - Der Landrat - Springstr. 28, Sitz: Friedrichstr.2 0-4370 Köthen</p> <p>Bauherr Rolf Koch Maxdorfer Str. 0-4370 Köthen</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Ort, Datum Köthen, den 12. 10. 92</p> <p>Auskunft erteilt Zimmer Herr Liensdorf</p> <p>Telefon-Nr. (Durchwahl) Telefax-Nr. 2806</p> <p>Altensachen (Bitte bei Antwort angeben) 249/K</p> <p>Baugenehmigung Nr. 968/92 v. 12. 10. 92</p> <p>Eingang des Antrages 10. 07. 92</p> </div> </div> <p>Bauvorhaben Neubau eines Autohauses mit Betriebsstätte und Ausstellungsräumen</p> <p>Baustelle in der Stadt / Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer Köthen, Lelitzer Straße</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Flur</td> <td>Flurstück(e)</td> </tr> <tr> <td>Köthen</td> <td>26</td> <td>405/15 405/25</td> </tr> </table> <p>Name, Vorname des Entwurfsverfassers Grella, Thomas</p> <p>Anschrift Lindwurmstr. 30 W-8000 München 2</p> <p>Sehr geehrter Bauherr, auf Ihren Antrag wird Ihnen gemäß § 70 Abs. 1 der Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 unbeschadet der privaten Rechte Dritter na Maßgabe der beigefügten, mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauunterlagen, unter den in dieser Baugenehmigung e haltenen Bedingungen und Auflagen für das obengenannte Bauvorhaben die Baugenehmigung erteilt. Die in den Bauunterlagen gr eingetragenen Prüfungsvermerke sind Bestandteile dieser Baugenehmigung.</p> <p>Beachten Sie bitte die umeitig abgedruckten Hinweise sowie das beiliegende Beiblatt zur Baugenehmigung, die Bestandteil dies Genehmigung sind.</p> <p>Durch besonderen Bescheid ist von den Festsetzungen (des Bebauungsplanes Nr., Bezeichnung, Ortsteil)</p> <p><input type="checkbox"/> Befreiung erteilt worden.</p> <p>Durch besonderen Bescheid ist von den Vorschriften der BauO</p> <p><input type="checkbox"/> Befreiung erteilt worden.</p> <p>Der Gesamtbetrag ist innerhalb eines Monats auf das Konto Kreissparkasse Köthen GdR 277, RLZ 800 536 22 einzuzahlen, Baugenehmigungs-Nr. (s.oben) und Sachkonto 6130 sind unbedingt anzugeben. Die Berechnung ergibt sich aus den beigefügten Anlagen: Rohbaukosten: 790,- TDM</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Baugenehmigungsgebühr</td> <td>Gebühr (Statik u. Auslagen)</td> <td>Befreiungsgebühr</td> <td>Insgesamt</td> </tr> <tr> <td>6.320,-</td> <td>10,-</td> <td></td> <td>6.330,-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">DM</td> <td style="text-align: right;">DM</td> <td style="text-align: right;">DM</td> <td style="text-align: right;">DM</td> </tr> </table> <p>Die Bauzustandsbesichtigung ist gebührenpflichtig und wird gesondert berechnet.</p>		Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Köthen	26	405/15 405/25	Baugenehmigungsgebühr	Gebühr (Statik u. Auslagen)	Befreiungsgebühr	Insgesamt	6.320,-	10,-		6.330,-	DM	DM	DM	DM	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)																		
Köthen	26	405/15 405/25																		
Baugenehmigungsgebühr	Gebühr (Statik u. Auslagen)	Befreiungsgebühr	Insgesamt																	
6.320,-	10,-		6.330,-																	
DM	DM	DM	DM																	

Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II"

Abwägung öffentlicher und privater Belange

Nr.	Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag
1	Rolf Koch	
	<div data-bbox="241 375 616 462" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <small>Stabsstelle</small> Landkreisverwaltung Köthen - Der Landrat - Springstr. 28, Sitz: Friedrichstr. 2 0-4370 Köthen </div> <div data-bbox="660 375 963 454" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <small>Ort, Datum</small> Köthen, den 12. 10. 92 <small>Aktenzeichen bitte bei Antwort angeben</small> 249/K Seite 2 </div> <p style="text-align: center;">Beiblatt zur Baugenehmigung Nr. 968/92</p> <p>2. BAUZUSTANDSBESICHTIGUNG (§79 BauO)</p> <p>2.1 Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigter baulicher Anlagen und Einrichtungen sind der Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn jeweils zwei Wochen vorher anzuzeigen.</p> <p>2.2 Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind. Zu Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für den Brand- und Schallschutz sowie für die Abwasserabführung wesentlich sind, derart offen zu halten, daß Maße und Ausführungsart geprüft werden können. Die abschließende Fertigstellung umfaßt die Fertigstellung auch der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.</p> <p>2.3 Die Bauzustandsbesichtigung ist durchzuführen, soweit nicht im Einzelfall darauf verzichtet werden kann; der Umfang der Besichtigung bleibt dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde überlassen. Der Bauherr hat für die Besichtigungen und die damit verbundenen möglichen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen. Über das Ergebnis der Besichtigung ist auf Verlangen des Bauherrn eine Bescheinigung auszustellen.</p> <p>2.5 Mit der Fortsetzung der Bauarbeiten darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden, soweit die Bauaufsichtsbehörde nicht einem früheren Beginn zugestimmt hat.</p> <p>2.6 Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des Absatzes 2.1 dürfen erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar sind, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Anzeige nach Absatz 2 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung.</p> <p>3. Auflagen und Bedingungen</p> <p>Auflagen und Bedingungen, die Bestandteile dieser Baugenehmigung sind und für die auch die nachstehende Rechtsbehelfsbelehrung gilt, sind rücksseitig abgedruckt bzw. aus den weiteren Beiblättern zur Baugenehmigung zu entnehmen.</p> <p>Rechtsbehelfsbelehrung</p> <p>Gegen diese Baugenehmigung und den Gebührenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung bei der im Briefkopf genannten Behörde schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch erhoben werden.</p> <p>Wird der Widerspruch schriftlich erhoben, so ist die Frist nur gewahrt, wenn der Widerspruch vor ihrem Ablauf bei der im Briefkopf genannten Behörde eingeht.</p> <p>Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.</p> <p>Verteiler: - Bauherr - Stadt/Gemeinde - Bauordnungsamt - Gewerbeaufsichtsamt Dessau - Bez.-Schornsteinfegermstr.</p> <p>Anlagen: - 1 Satz geprüfte statische Berechnung Nr. 44,0/92 vom 23.9.92 - St.N. GAA Dessau v. 11.9.92 - St.N. v. 2.10.92 Amt Brand- u. Kat. schutz - St.Nr. v. 28.9.92 Amt für Umweltschutz</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag  (Heumann)</p> <p></p> <p><small>Anlagen</small></p> <p>- 2 Mappen Bauvorlagen - Baustellenschild</p>	<p>Anlage 2/2</p> <p>Anlage 2 -Kopie der Baugenehmigung wird zur Kenntnis genommen. Die Baugenehmigung ist rechtskräftig und hat Bestand. Unter den Bestandsschutz fällt alles, was damit genehmigt worden ist und unverändert besteht.</p>

Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Köthen West II"
Abwägung öffentlicher und privater Belange

Nr.	Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag
1	Rolf Koch	
<p><u>Autohaus R. Koch, BG-Nr. 968/92</u> Seite 3</p> <p><u>Auflagen:</u></p> <p>Kt. 1. - 8. siehe Beiblatt Seite 2 (Rückseite)</p> <p>9. Die in den Bauvorlagen in grün eingetragenen Prüfungsbemerkungen sind Auflagen oder Bedingungen.</p> <p>10. Sämtliche Auflagen und Hinweise der nachfolgend aufgeführten und als Anlage beigefügten Stellungnahmen sind Bestandteil dieser Baugenehmigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme vom 11.09.92 des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Dessau - Stellungnahme vom 2. 10. 92 des Amtes für Brand- und Kat.-Schutz - Stellungnahme vom 28.09.92 des Amtes für Umweltschutz - Prüfbericht Nr. 44.0/92 vom 23.9.92 zur Stat. Berechnung <p>11. Nach § 14 Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22. 05. 92 (Verm.KatG. LSA - GVB1. Nr. 20/92) ist der Eigentümer eines Grundstückes verpflichtet, die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde (hier Katasteramt Köthen) zu unterrichten, wenn Gebäude neu errichtet oder bestehende Gebäude in ihren Außenmaßen verändert worden sind. Ist eine Vermessung eines Gebäudes erforderlich, so hat dessen Eigentümer die Vermessung und die Übernahme der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.</p> <p>12. Die statische Berechnung für die Zwischendecke im Sozialtrakt ist vor der Bauausführung noch zur Prüfung vorzulegen.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Den Bauantragsunterlagen sind keine amtlichen Lagepläne beigefügt. Es muß vorausgesetzt werden, daß die nichtbeglaubigten Lagepläne der Örtlichkeit entsprechen. - Es wird vorausgesetzt, daß die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung des Vorhabens funktionsgerecht benutzbar sein werden. <p> Liensdorf Verwaltungsstellenltr.</p>		<p>Anlage 2/3</p>