

Stadt Köthen (Anhalt)
Der Oberbürgermeister

Beschluss

2015/StR/07/011

weitergereicht an: am:	Beschluss-Nr.: 2015/StR/07/011
Gremium: Stadtrat	Aktenzeichen:
Sitzung: 7. Sitzung des Stadtrates der Stadt Köthen (Anhalt)	Vorlage-Nr.: 2015066/5 Datum: 02.07.2015
aufgehoben/geändert am:	durch Beschl.-Nr.:

Beschlussgegenstand

Flächentausch zur Gebietsänderungsvereinbarung zwischen Stadt Köthen (Anhalt) und der Stadt Südliches Anhalt

Beschlusstext

Der Stadtrat beschließt, den Flächentausch zwischen Stadt Köthen (Anhalt) und der Stadt Südliches Anhalt gemäß der Sachdarstellung zur Beschlussvorlage sowie die Einleitung einer entsprechenden Gebietsänderungsvereinbarung vorzunehmen.

1. Die Stadt Köthen erhält von der Stadt Südliches Anhalt die in der Anlage 3 ausgewiesene Teilfläche I mit einer Fläche von ca. 98,19 ha in der Gemarkung Großbadegast im Tauschverhältnis von 1:2 sowie die in der Anlage 3 ausgewiesene Teilfläche II mit einer Fläche von ca. 44,7 ha in der Gemarkung Großbadegast im Tauschverhältnis von 1:1.
2. Die Stadt Südliches Anhalt erhält von der Stadt Köthen die in der Anlage 3 ausgewiesenen Teilflächen F mit einer Fläche von ca. 55,38 ha, G mit einer Fläche von ca. 47,29 ha und E mit einer Fläche von 137,69 ha.
3. Zu dem Flächentausch ist eine Gebietsänderungsvereinbarung zwischen der Stadt Südliches Anhalt und der Stadt Köthen abzuschließen.

Der Stadtrat beschließt weiterhin, die Planungshoheit über die Fläche I bereits vor Abschluss der Gebietsänderungsvereinbarung zu übernehmen und eine vertragliche Regelung zu diesem Sachverhalt mit der Stadt Südliches-Anhalt abzuschließen.

Beschlussbestätigung
Stadt Köthen (Anhalt)
Ratsbüro

Für die Richtigkeit der Beschlüsse:
06.07.2015
Datum / Unterschrift

Beschluss Flächentausch
Beschlusslage 02.07.2017

ANLAGE 1

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat gemäß dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt den Status eines zentralen Ortes – Mittelzentrums.

Die verbesserte Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße 6 (B6n) bewirkt, dass die wirtschaftlichen Entwicklungschancen der Stadt Köthen (Anhalt) wesentlich steigen. Die B6n ist seit dem Ende des vorigen Jahres zwischen Bernburg und Köthen in Betrieb. Die Fertigstellung der Verbindungen zur A14 und zur A 9 ist innerhalb der kommenden drei Jahre geplant.

Von sehr großer Bedeutung ist es deshalb, dass die Stadt Köthen die Grundlagen schafft, um dieses Potential nutzen zu können.

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat im Jahre 2014 eine Standortalternativenprüfung zur Ansiedlung von Gewerbe- / Logistik- / Industrie- Nutzungen mit Anbindemöglichkeiten an die B6n durchgeführt.

Gesucht wurde eine große, zusammenhängende Fläche mit einer optimalen Verkehrsanbindung.

Diese Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass der bestgeeignete Standort hinsichtlich seiner Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Größe eine Fläche von ca. **98 ha** südlich der B 6 n und westlich der Prosigker Kreisstraße (B 183), am Knoten der beiden Verkehrstrassen, ist (**Anlage 1, Auszug aus der Standortalternativenprüfung**, dort Fläche 6).

Diese Standortalternativenprüfung wurde im Februar 2014 im Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) vorgestellt.

Von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde dieser Standort als **raumordnerischer Favorit zur Flächennutzung Logistik oder Industrie + Gewerbe und Logistik** bewertet, der dazu geeignet ist, ein regional bedeutsamer Standort zu sein.

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan:

Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Diese Fläche befindet sich jedoch in der Gemarkung Großbadegast und gehört zur Stadt Südliches Anhalt und nicht zur Stadt Köthen (Anhalt). Sie grenzt an die Gemarkung Köthen und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung.

Voraussetzung dafür, dass in dem Bereich eine im oben genannten Sinne nutzbare Fläche für Industrie / Gewerbe bzw. speziell Logistik entstehen kann, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Baurecht für diese Fläche. Dazu muss ein vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) erstellt werden. Die Planungshoheit für diese Fläche hat zurzeit noch die Stadt Südliches Anhalt.

(Da das Gebiet am Rand der Stadt Südliches Anhalt liegt und die Stadt Südliches Anhalt kein Mittelzentrum ist, ist in raumordnerischer Hinsicht jedoch eine derartige Beplanung von Seiten der Stadt Südliches Anhalt nicht durchsetzbar. Der Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Südliches Anhalt liegt in Weißandt- Gölzau.)

Der Flächeninhalt des für die Ansiedlung von Industrie- / Gewerbe- bzw. Logistik in Köthen (Anhalt) benötigten Gebietes der Gemarkung Großbadegast beträgt ca. **98,19 ha (Anlage 2, Übersichtsplan Gewerbe- / Logistik- / Industriestandort am Knoten B6n / B183 in der Gemarkung Großbadegast, dort Fläche I)**.

Wenn diese Fläche der Gemarkung Köthen zugeführt wird, entsteht eine gefangene Fläche westlich der Eisenbahntrasse, die keine Bedeutung für den Standort der Ansiedlung hat (**Anlage 2, Fläche II**). Sinnvoll ist somit auch die Übernahme der Fläche II (Flächeninhalt ca. **44,27 ha**) in das Stadtgebiet Köthen, um diese Enklavenbildung zu verhindern. Eine gewerbliche Entwicklung dieser Fläche ist planerisch derzeit auch durch die Stadt Köthen nicht realisierbar.

Eine Vereinbarung der beiden Städte darüber bildet die Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Baufläche durch die Stadt Köthen (Anhalt) an diesem dafür prädestinierten Standort.

Dadurch wird eine Chance geschaffen, territoriale Vorteile zu nutzen, um wirtschaftliche Vorteile und Arbeitsplätze für beide Kommunen zu erreichen.

Die hervorragende Lage, besonders aufgrund der Verkehrsanbindung und die Größe der Fläche machen diesen Standort attraktiv für eine gewerbliche Ansiedlung.

Im Zusammenhang mit dem Bau der B 6 n wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Wittenberg eine Studie zur Optimierung der regionalen Wirtschaftseffekte infolge der Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung in Anhalt- Bitterfeld- Wolfen beauftragt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH bewertet die wirtschaftlichen Chancen der Region, insbesondere der Stadt Köthen, durch die Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz als sehr positiv.

Die Studie legt dar:

Vom Bau der B 6 n wird insbesondere der Standort Köthen profitieren. Die verbesserte verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr (zur A 14 und A 9) wertet die bestehenden Flächen, insbesondere das Gewerbegebiet Köthen – West und das Gewerbe- und Industriegebiet Köthen- Ost, deutlich auf. Dies führt bei der Standortbewertung zu einer völligen Neubewertung der Erreichbarkeitskennziffern, was zu einer höheren Attraktivität des Standortes führt.

Die übrigen Flächen, wozu auch der Standort Köthen infolge Bau der B 6 n zählt, dürften insbesondere für Unternehmen mit hohen Anforderungen an eine gute verkehrstechnische Erschließung attraktiv sein. Hierzu zählt hauptsächlich das produzierende Gewerbe und der Logistikbereich, der in dieser Studie gesondert betrachtet und herausgehoben wurde. Vor allem der Raum Köthen wird voraussichtlich als Logistikstandort attraktiver werden. Dafür spricht neben der direkten Anbindung an die neue Bundesstraße auch die Lage als Bahnknotenpunkt mit direkter Anbindung an den nächstgelegenen Binnenhafen (Aken (Elbe)). Dieser Aspekt wird zukünftig in Anbetracht der zunehmenden Verlagerung des Verkehrs von der Straße hin zur Schiene und im Güterverkehr auch zur Schifffahrt an Bedeutung gewinnen. Daneben ist auch eine gute Anbindung an den Interkontinentalflughafen Halle / Leipzig über die A 14 bzw. die A 9 gegeben. Köthen hat somit mittelfristig das Potenzial, sich zum logistischen Knotenpunkt in der Region zu entwickeln, da es Straßen-, Schienen-, Wasser- und Luftverkehrsnetze miteinander verknüpfen kann.

Zwischen der Stadt Südliches Anhalt und der Stadt Köthen (Anhalt) werden vertragliche Regelungen getroffen hinsichtlich des Flächentauschs (Verhältnis der Flächeninhalte, Lage und Größe der einzelnen Flächen, Verlauf der Gemarkungsgrenzen) sowie über eine Beteiligung der Stadt Südliches Anhalt an den Gewerbesteuererträgen. In einer Beratung bei der Regionalen Planungsgemeinschaft am 01.12.2014 wurde ein Satz von 15 % festgelegt. Eine Festschreibung dazu erfolgt in der Gebietsänderungsvereinbarung, die zwischen beiden Kommunen abgeschlossen werden soll.

Es gab im Jahr 2014 und Anfang 2015 zahlreiche Gespräche und Verhandlungen zwischen den Vertretern der beiden Städte, des Landkreises und der Regionalen Planungsgemeinschaft, um einen erforderlichen Flächentausch auf den Weg zu bringen.

Dabei kristallisierte sich heraus, dass **nur** dieser Standort als regionalbedeutsam im Regionalentwicklungsplan festgeschrieben werden kann.

Des Weiteren hat die Stadt Südliches Anhalt einige Bedingungen an den angestrebten Flächentausch geknüpft. Sie strebt an, dass die Tauschflächen, die sie von der Stadt Köthen erhält, möglichst der Gemarkung Großbadegast zugeordnet werden können. Ein weiterer Verhandlungspunkt war das Verhältnis der Tauschflächen. Gegenüber früheren Absichten der Stadt Südliches Anhalt, bei denen eine höhere Verhältniszahl (1:5) angestrebt wurde, wird nun ein Tauschverhältnis von 1:2 für die Fläche zur Ansiedlung des Logistikstandortes (Fläche I) und das Verhältnis 1:1 für die Fläche II (gefangene Fläche) durch den Beschluss des Stadtrates der Stadt Südliches Anhalt akzeptiert. Die Stadt Köthen (Anhalt) hat im Februar 2015 der Stadt Südliches Anhalt auf der Grundlage der stattgefundenen Gespräche einen Entwurf zur Auswahl von geeigneten Teilflächen zum Flächentausch vorgelegt.

Ein zügiges Voranschreiten bei der Erarbeitung der Voraussetzungen zur Realisierung des Gewerbestandortes ist geboten. Die Stadt Köthen (Anhalt) hat bereits ein Planungsbüro mit der Bearbeitung der vorbereitenden Bauleitplanung vertraglich gebunden (Vertrag zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes).

In Form des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Südliches Anhalt liegt nun das Bekenntnis der Stadt Südliches Anhalt zum Flächentausch vor (**Anlage 6, Schreiben der Stadt Südliches Anhalt zum Stadtratsbeschluss**).

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt), den Flächentausch zwischen der Stadt Köthen (Anhalt) und der Stadt Südliches Anhalt sowie die Einleitung einer entsprechenden Gebietsänderungsvereinbarung vorzunehmen.

Die Flächen „E“, „F“ und „G“ werden aus dem Gebiet der Stadt Köthen (Anhalt) entlassen.

Dafür werden die Flächen I und II der Stadt Südliches Anhalt (Gemarkung Großbadegast) in das Gebiet der Stadt Köthen (Anhalt) aufgenommen.

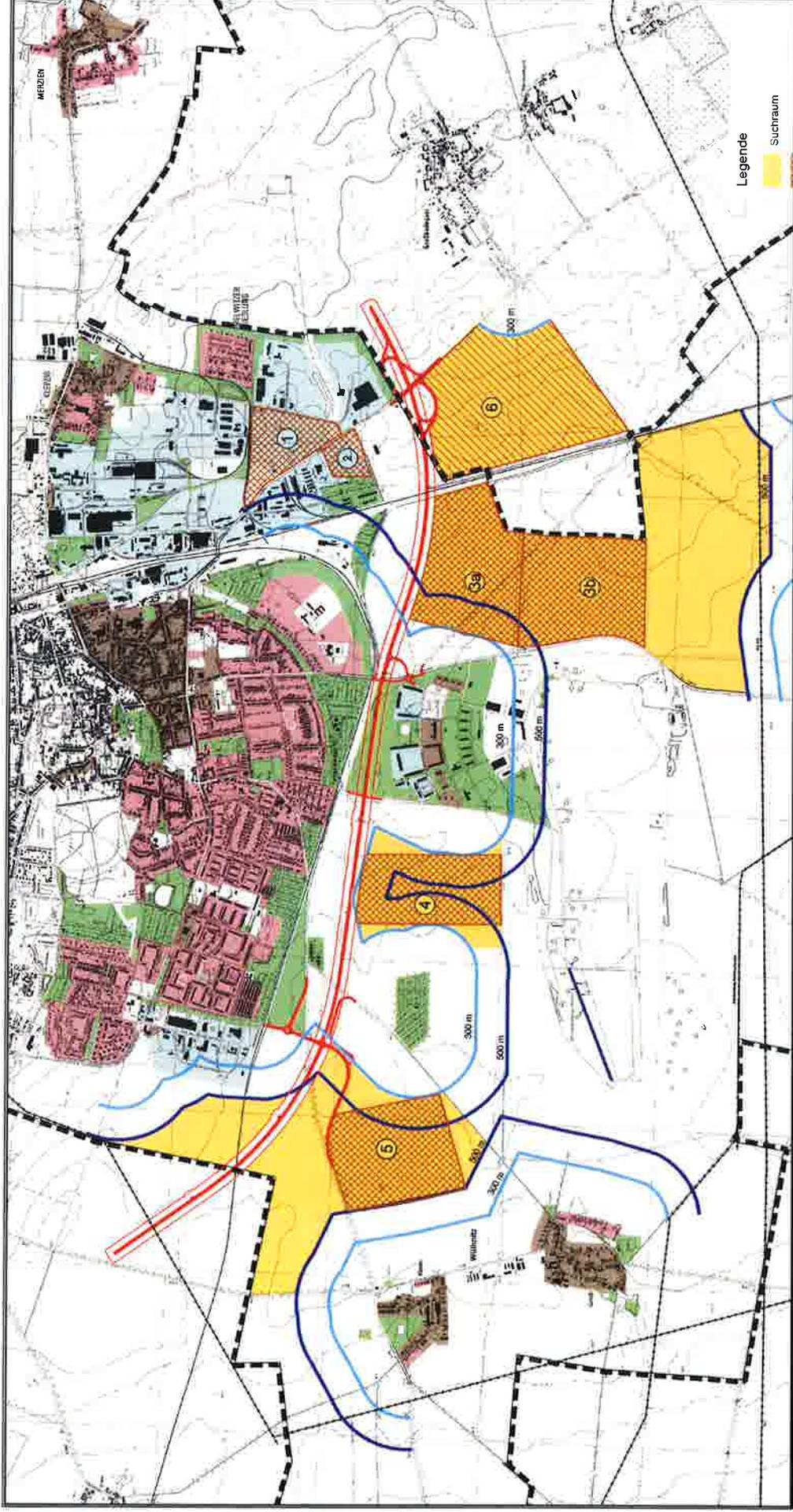
Erläuterungen zu den Tauschflächen „E“, „F“ und „G“ sind der **Anlage 4** zu entnehmen. Die Beschlüsse zur Gebietsänderungsvereinbarung werden durch beide Partner vorbereitet.

Anlagen:

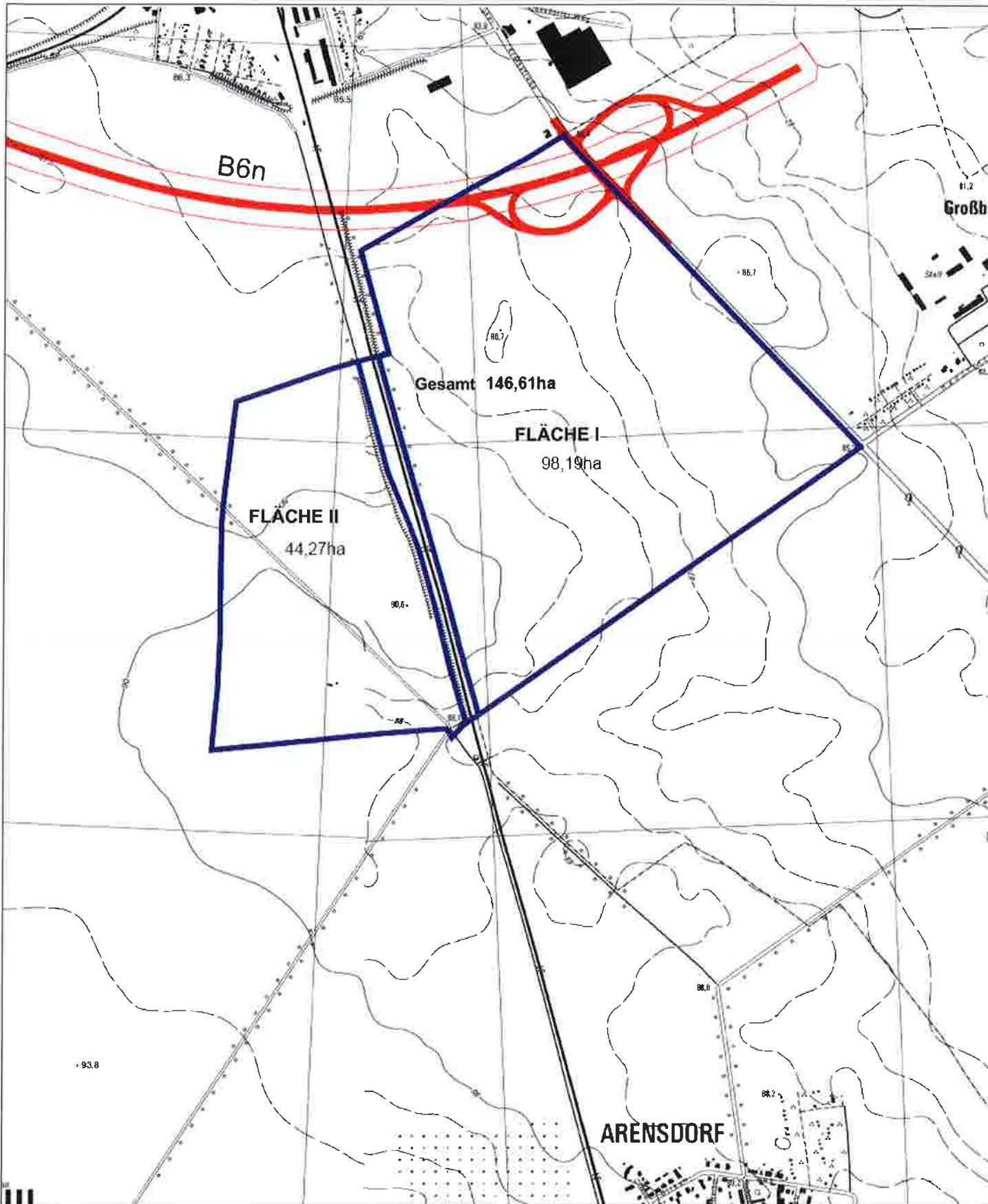
- Anlage 1** Auszug aus der Standortalternativprüfung
- Anlage 2** Übersichtsplan Gewerbe- / Logistik- / Industriestandort am Knoten B6n/ B183 in der Gemarkung Großbadegast
- Anlage 3** Übersichtsplan auf Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt)
- Anlage 4** Erläuterungen zu den Tauschflächen „E“, „F“ und „G“, Übersichtspläne und Luftbilder
- Anlage 5** Übersichtskarte der Stadtgebiete mit Darstellung des Gewerbe- / Logistik- / Industriestandortes
- Anlage 6** Schreiben der Stadt Südliches Anhalt zum Stadtratsbeschluss

Städtebauliche Planung für Logistik / Gewerbe / Industrie entlang der B 6n innerhalb der Gemarkung Köthen

Studie zur Ermittlung von potentiellen Standorten



Auszug aus der Standortalternativenprüfung zur Ansiedlung von Gewerbe- / Logistik- / Industrie- Nutzungen im Zusammenhang mit der Fertigstellung der B 6 n in Köthen



Übersichtsplan Gewerbe-/ Logistik-/ Industriestandort am Knoten B 6 n / B 183 in der Gemarkung Großbadegast

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN TAUSCHFLÄCHEN „E“, „F“ UND „G“

Fläche „E“: ca. 137,69 ha

Die Fläche „E“ ist besonders gut geeignet, eine kompaktere Gemeindefläche für die Stadt Südliches Anhalt zu bewirken, da an der Grenze von Görzig und Weißandt- Gölzau gebietsmäßig eine Engstelle vorhanden ist. Mit der Übernahme der Fläche „E“ kann das Gemeindegebiet dort aufgeweitet werden. (**Anlage 5**)

Die Fläche „E“ hat einen Gesamtflächeninhalt von ca. **137,69 ha**. In der **Anlage 4.5** ist das Luftbild für die Fläche „E“ enthalten sowie die detaillierte Darstellung dieser Fläche auf der Grundlage der Liegenschaftskarte.

Fläche „F“: ca. 55,38 ha

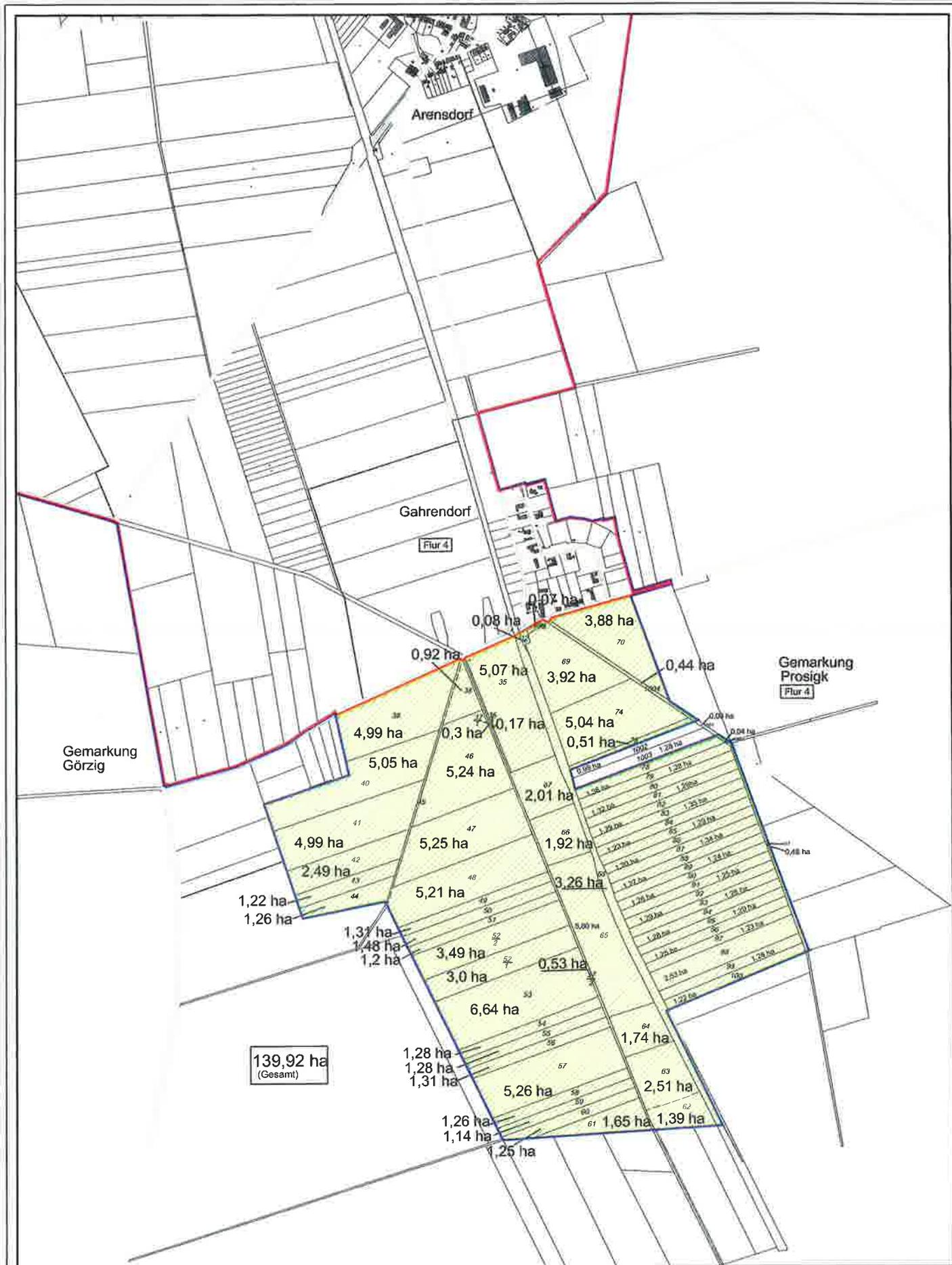
Die Fläche „F“ ist dahingehend günstig zu bewerten, dass sie für die Gemarkung Großbadegast einen Flächenersatz darstellen würde. Die Gemarkungsgrenze würde sich jedoch aus Sicht der Stadt Köthen sehr weit an die Ortschaft Arensdorf verschieben.

Die Fläche „F“ hat einen Gesamtflächeninhalt von ca. **55,38 ha**. In der **Anlage 4.6** ist das Luftbild für die Fläche „F“ enthalten sowie die detaillierte Darstellung dieser Fläche auf der Grundlage der Liegenschaftskarte.

Fläche „G“: ca. 47,29 ha

Ähnlich verhält es sich mit der Fläche „G“. Sie ist dahingehend günstig zu bewerten, dass sie für die Gemarkung Großbadegast einen Flächenersatz darstellt. Die Gemarkungsgrenze würde sich jedoch aus Sicht der Stadt Köthen sehr weit an die Ortschaft Merzien verschieben. Im Gebiet der Tauschfläche befindet sich ein Gewässer (Graben) sowie zwei Wohngrundstücke (Mühlenweg), welche mit in die Zuständigkeit der Stadt Südliches Anhalt übergehen würden.

Die Fläche „G“ hat einen Gesamtflächeninhalt von ca. **47,29 ha**. In der **Anlage 4.7** ist das Luftbild für die Fläche „G“ enthalten sowie die detaillierte Darstellung dieser Fläche auf der Grundlage der Liegenschaftskarte.



Liegenschaftskarte (ALKIS)
 c. Geobasis-DE/LVermGeo LSA
 2015 / A18-311-2010-7



TAUSCHFLÄCHE E
 ca. 139,92 ha

- vorhandene Gemarkungsgrenze
- neue Gemarkungsgrenze

Tauschfläche E

Übersichtsplan in der
 Gemarkung Arendsdorf, Prosigk



ANLAGE 4.5

Leistungsstand vom: 17.02.2015

Maßstab: ohne



137,69 ha
(Gesamt)

Liegenschaftskarte (ALKIS)
© Geobasis-DE/LVermGeo LSA
2015 / A18-311-2010-7



TAUSCHFLÄCHE E
ca. 137,69 ha

- ▬ vorhandene Gemarkungsgrenze
- ▬ neue Gemarkungsgrenze

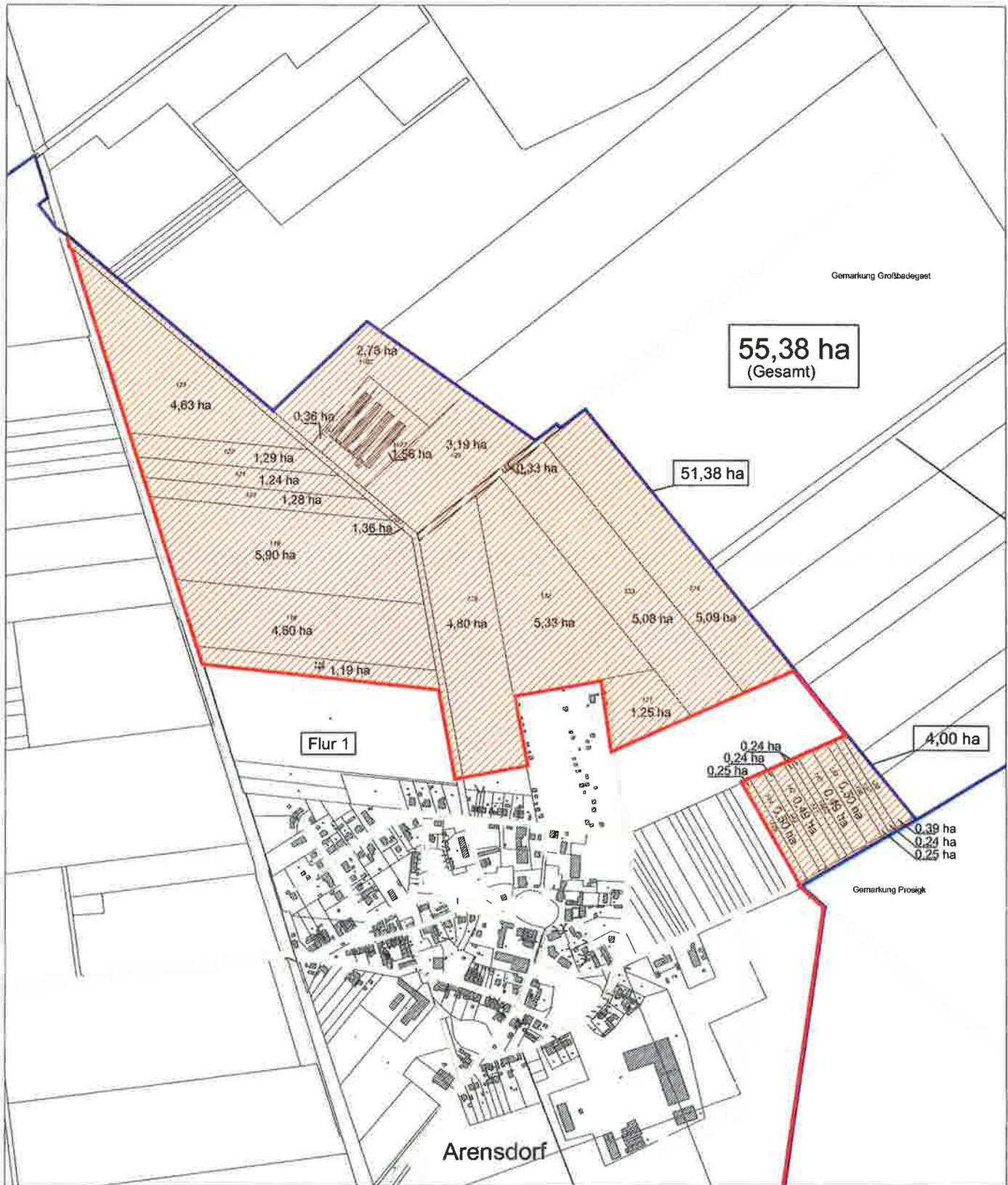
Tauschfläche E
Übersichtsplan in der
Gemarkung Arensdorf, Prosigk



ANLAGE 4.5

Leistungsstand vom: 17.02.2015

Maßstab: ohne



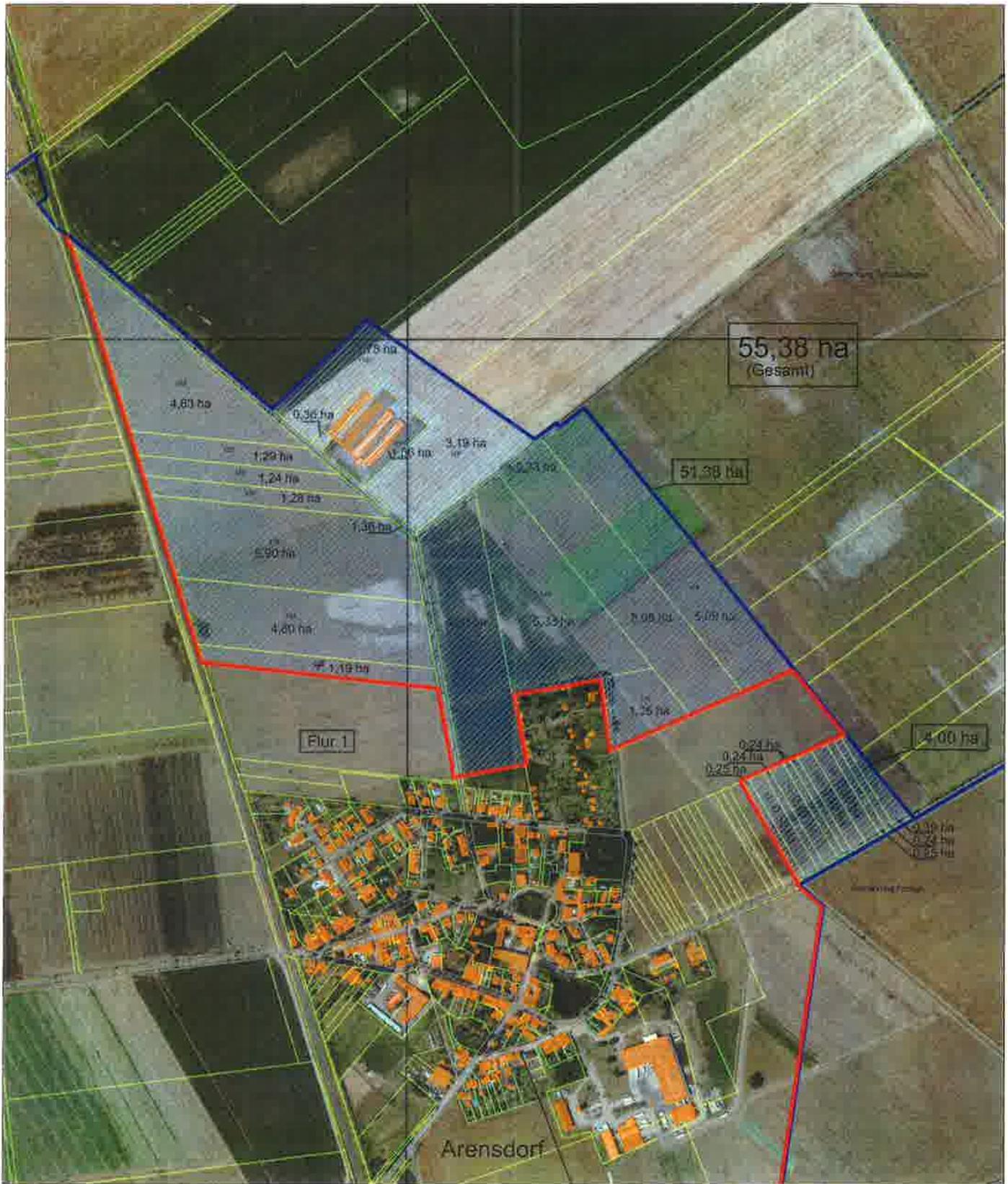
Liegenschaftskarte (ALKIS)
 © Geobasis-DE/LVermGeo LSA
 2015 / A18-311-2010-7



TAUSCHFLÄCHE F
 ca. 55,38 ha

- vorhandene Gemarkungsgrenze
- neue Gemarkungsgrenze

<p>Tauschfläche F Übersichtsplan in der Gemarkung Arensdorf</p>	 ANLAGE 4.6
Leistungsstand vom: 17.02.2015	Maßstab: ohne



Liegenschaftskarte (ALKIS)
 © Geobasis-DE/LVermGeo LSA
 2015 / A18-311-2010-7



TAUSCHFLÄCHE F
 ca. 55,38 ha

- vorhandene Gemarkungsgrenze
- neue Gemarkungsgrenze

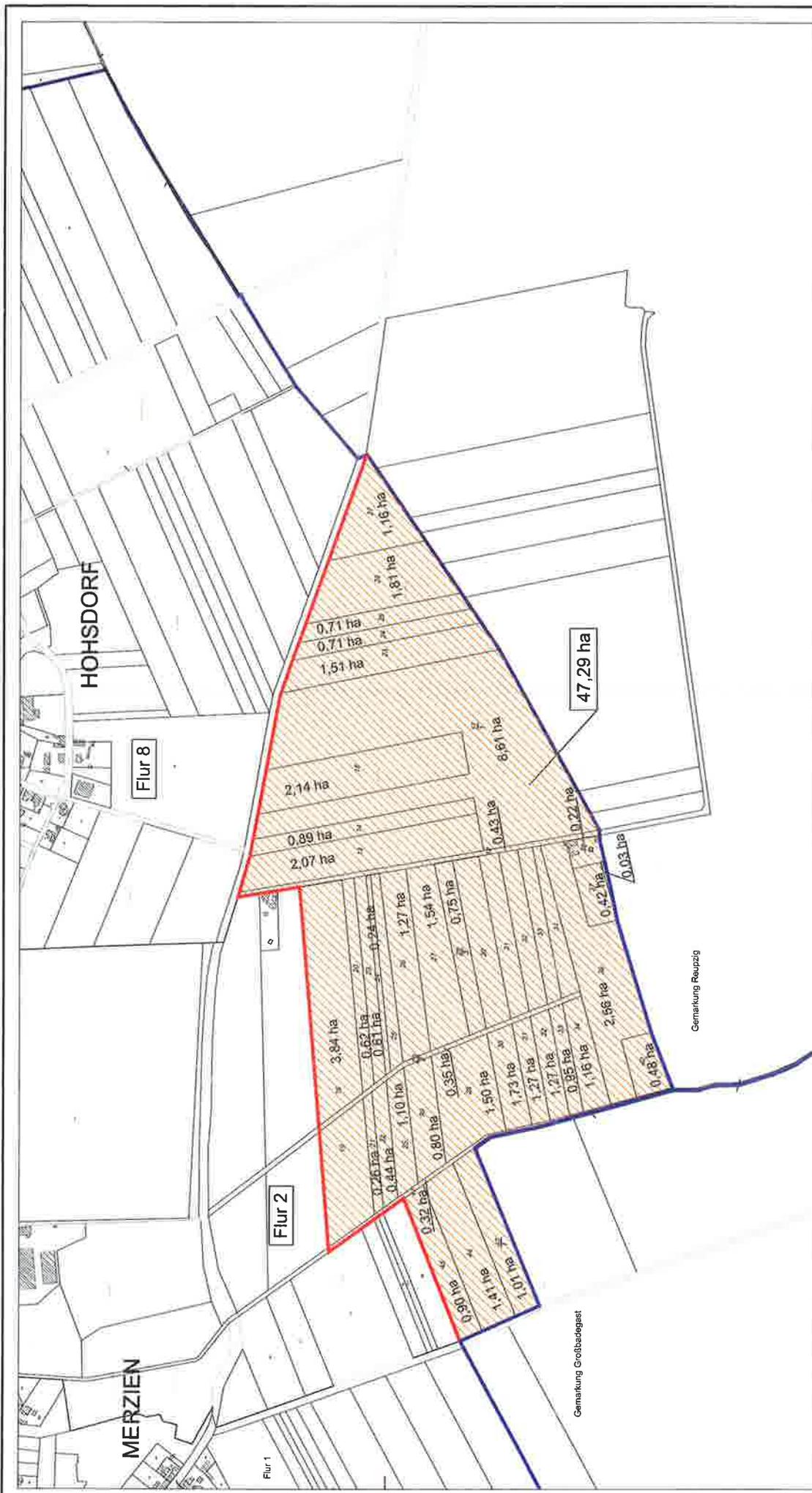
Tauschfläche F
 Übersichtsplan in der
 Gemarkung Arensdorf



ANLAGE 4.6

Leistungsstand vom: 17.02.2015

Maßstab: ohne



Liegenschaftskarte (ALKIS)
 © Geobasis-DE/LVermGeo LSA
 2015/416-311-2010-7

TAUSCHFLÄCHE G
 ca. 47,29 ha

- vorhandene Gemarkungsgrenze
- neue Gemarkungsgrenze



Tauschfläche G
 Übersichtsplan in der
 Gemarkung Merzien, Reupzig
 Großbadegast

ANLAGE 4.7

Leistungsstand vom: 17.02.2015
 Maßstab: ohne

