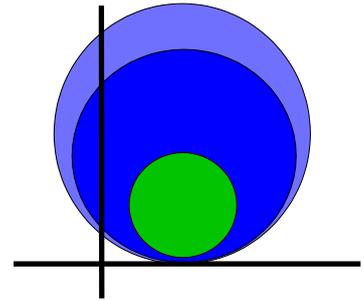


Unternehmensberatung
Umwelt- und Industrieanalytik
Dr. rer. nat. E. Tschirner

Melwitzer Weg 16 j, 06366 Köthen



Stadträteinformationssdokument

Das Projekt

ZENTRUM FÜR ÖKOLOGISCHES BAUEN Köthen GmbH

Köthen Zeppelinstr.16

Der Investor: BUR Beton und Recycling Bad Dübén GmbH
Geplanter Steuerrechtlicher Firmensitz des Zentrums; Stadt Köthen

Die Genehmigungsbehörden:

Stadt Köthen – Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht
Landkreis –Bitterfeld Anhalt – Immissionschutzrecht

Status des Gebietes auf dem Flugplatzgelände:

Baurechtlich: Außenbereich
Benötigte baurechtliche Kategorie nach BauNVo - Industriegebiet

Zielstellung; Etablierung des Zentrums über einen vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

Notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Kostenträger der Maßnahmen:

1. Investor über einen städtebaulichen Vertrag – 100%
2. Investor über Gebührenordnung Landkeis(BlmschG-Genehmigungs-
verfahren – 100%

**Politische Gremien für die Genehmigung der Projektumsetzung: Stadtrat
Köthen**

Vorbemerkungen

Die Stadtplanung Köthen möchte die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Flugplatzgeländes, zur Zeit Außenbereich, durch die vorgesehene Beplanung als Gewerbestandort der Stadt entwickeln und dabei den Bestand der bestehenden Nutzungen sichern. Für das Vorhaben ist die Entwicklung eines Industriegebiets für den jetzt bereits 5,5 Jahre genutzten Standort mit seiner Gesamtfläche bezogen laut Grundbuchauszug notwendig.

BUR betreibt noch bis zum 31.12. 2018 über einen privatrechtlichen Vertrag eine genehmigte Anlage zur Herstellung von Sekundärbaustoffen in Verbindung mit einer Betonmischanlage. Im beigefügten Fließbild ist die Baustoffherstellung.

Der umgangssprachliche Gebrauch, dass dort nur eine Brecheranlage arbeitet, wie durch die Presse mitgeteilt, ist falsch.

Im beigefügten Fließbild ist die Baustoffherstellung, wie in der BlmSch-Genehmigung genehmigt, dargestellt.

Das Recycling von Baustoffen ist unverzichtbarer Bestandteil des Klimaschutzes der Bundesrepublik, um die geplanten Kohlendioxideinsparungen zu erreichen.

Der Bausektor gehört zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftssektoren. Er setzte 2013 laut Statistischem Bundesamt 521 Millionen Tonnen an mineralischen Baurohstoffen ein. Der Gesamtbestand Gebäuden und Infrastrukturen ist mit rund 28 Milliarden Tonnen (Stand 2010, UBA) inzwischen ein bedeutendes, menschengemachtes Rohstofflager, das nach Nutzungsende wieder dem Recycling zugeführt werden kann.

Statistisch erfasste Mengen mineralischer Bauabfälle 2014

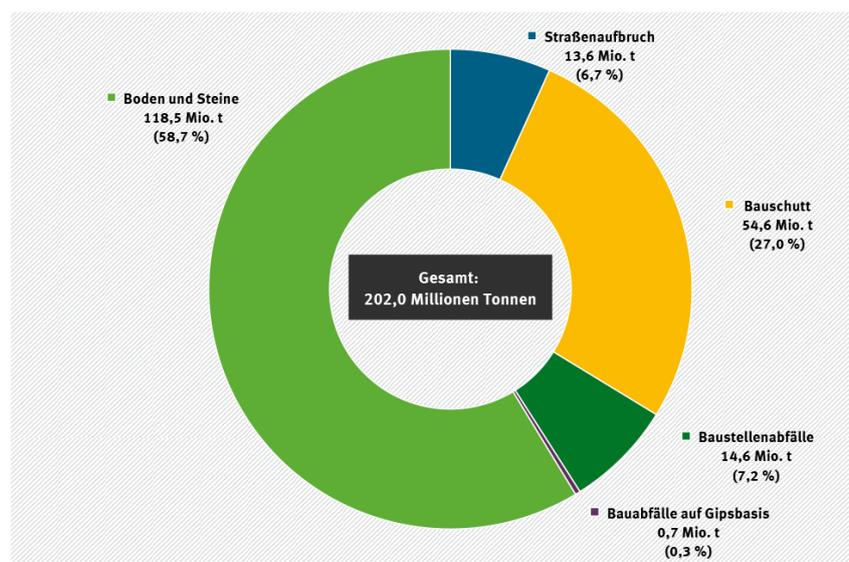


Abb. 1.. Zusammensetzung mineralischer Bauabfälle

Anfall und Verbleib der Fraktion Boden und Steine 2014 (in Mio. t)

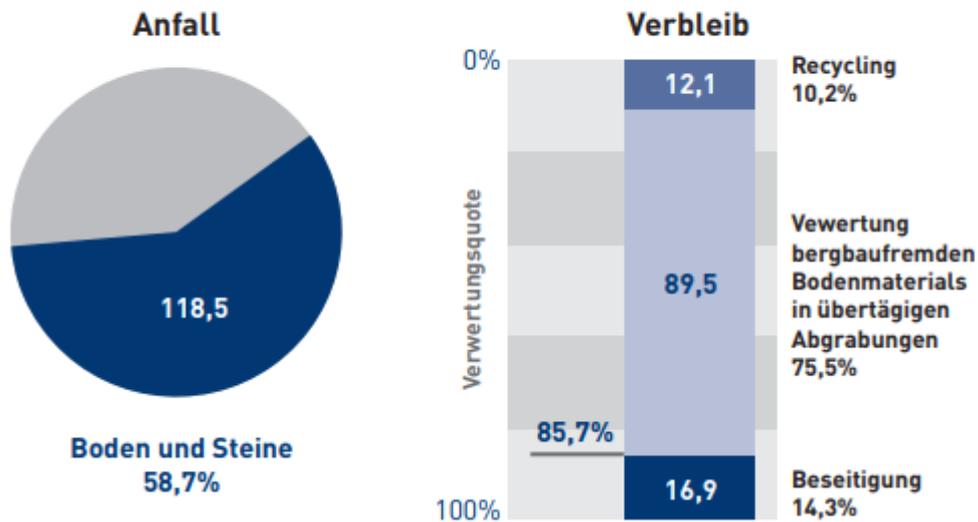


Abb.2: Bundesweiter Anteil Recycling Boden und Steine

Anfall und Verbleib der Fraktion Bauschutt 2014 (in Mio. t)

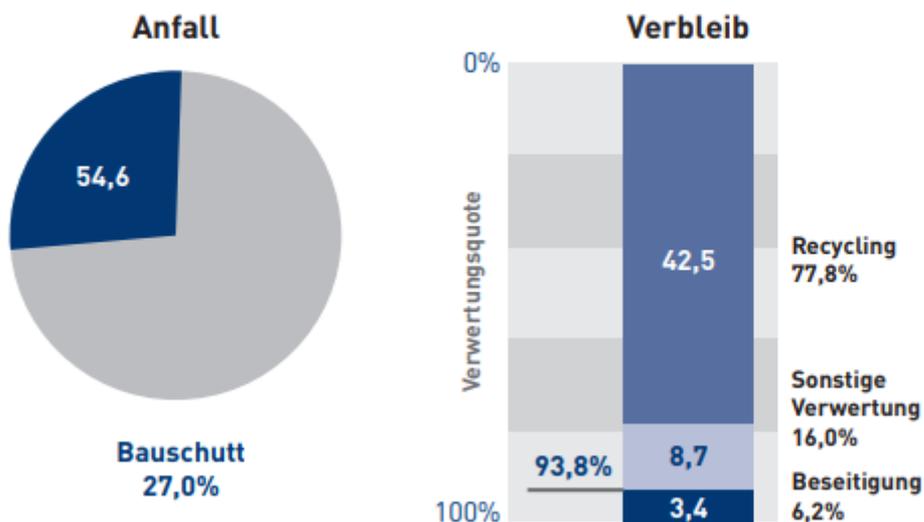


Abb.:3 Anteil des bundesweit recycelten Bauschutts

Die wirtschaftliche und stoffliche Perspektive für die Baustoffherzeugung besteht darin, dass auch zukünftig ein sehr hoher Bedarf an qualitativ hochwertigen Recyclinggesteinskörnungen besteht (siehe Abb. 4). Mit steigenden Deponiekosten wird das Recycling laut Fachverband immer notwendiger und weiter wachsen.

Deckung des Bedarfs an Gesteinskörnungen 2014 (in Mio. t)

Bedarf insgesamt: 549,0 Mio. t

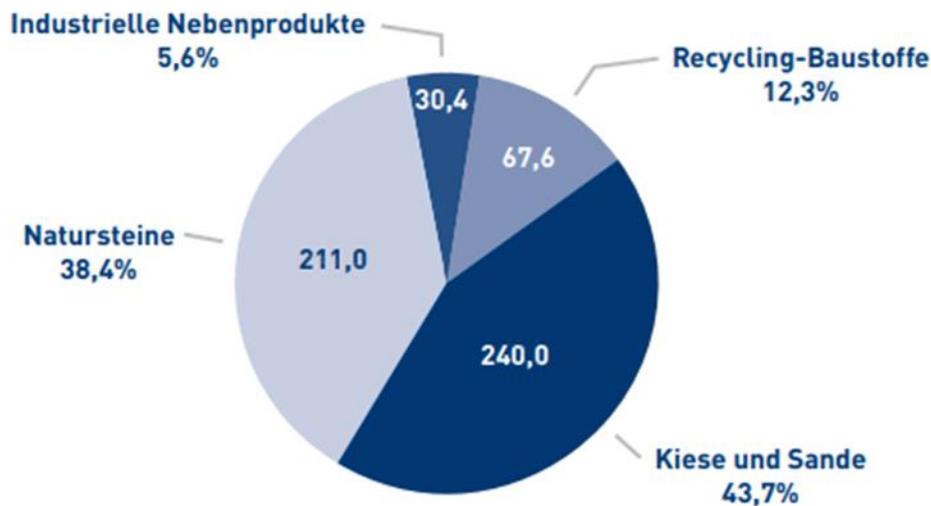


Abb. 4 Anteil der Recyclingbaustoffe an der Bedarfsdeckung 2014

Projekteinordnung

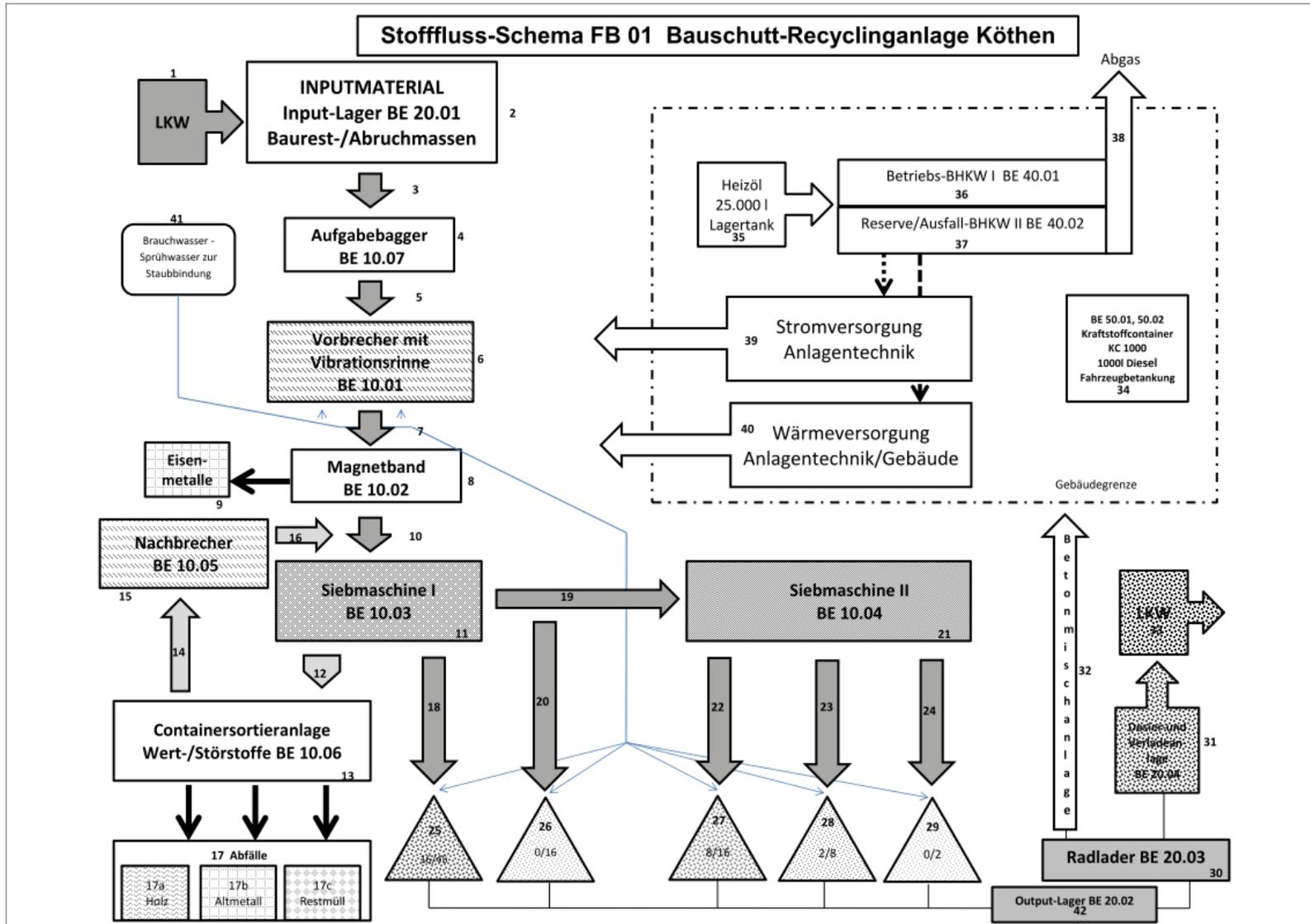
Das Projekt bildet mit den nunmehr etablierten Umweltbetrieben, der Biogasanlage, den Solarfeldern einen Beitrag zum Ausbau des Flugplatzgeländes zum Standort für gewerbliche Umwelttechniken und Umwelttechnologien. Diese Nutzungen unterstützen das durch die Stadt Köthen im Mai in Kraft gesetzte Energiekonzept innerhalb des städtebaulichen Konzeptes von 2011.

Weiterhin wird ein positiver Beitrag zur Nutzung der auf dem Flugplatzgelände schwer zu vermarktenden Flächen als Altlastenstandort mit Grundwasserkontaminationen geleistet.

Der Flugplatz ist mit seinen Gebäuden als Ensemble denkmalgeschützt. Die zweckmäßige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudekomplexes für industriell-gewerbliche Zwecke stellt eine Basis für den Erhalt der Gebäude dar und ist konform mit dem Denkmalschutzgesetz.

Aus dem Betrieb der Kernanlage des Projektes, der Baustofferzeugung wurden in den 5,5 Jahren des Betriebes keine Lärmbelastungsanzeigen durch Nachbarn getätigt. Das vorliegende Lärmgutachten weist nach, dass die Werte der Lärmimmissionen im Bereich der zulässigen Werte von Mischgebieten liegen.

Stofffluss-Schema FB 01 Bauschutt-Recyclinganlage Köthen



Kurzbeschreibung des Vorhabens mit den erforderlichen Genehmigungen

Teil A Zentrum für ökologisches Bauen -Sekundärbaustoffherzeugung

Die rechtlichen Grundlagen der wesentlichen Änderung der bestehenden Anlage betreffen die Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungs-bedürftige Anlagen - 4. BImSchV) Anhang 1 zu den folgenden Punkten:

2. Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe

2.2 Anlagen zum Brechen, Trocknen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies sowie Anlagen, die nicht mehr als zehn Tage im Jahr betrieben werden;
in Verbindung mit :

8. Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen

8.11.2 sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen, die durch die Nummern 8.1 bis 8.10 erfasst werden, mit einer Durchsatzkapazität von

8.11.2.4 nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nummer 8.11.2.3 erfasst, von 10 Tonnen oder mehr je Tag;
und

8.12 Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, auch soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.14 erfasst werden bei

8.12.2 nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr.

Die Anlagenkernbetriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr von Montag bis Freitag, wobei bei Einzelbauvorhaben die Tagzeit bis 22.00 Uhr im Zeitraum von ca. 3 - 6 Wochen ausgeschöpft wird.

Die Regelbetriebszeit am Sonnabend ist von 06.00 bis 13.00 Uhr.

Der Anlagenbetrieb findet in diskontinuierlicher Betriebsweise statt. Der Jahresdurchsatz von mineralischen Abfällen aus dem Tief- und Hochbau sowie von Gebäudeabbrüchen als Ausgangsstoffe zur Erzeugung von hochwertigen RC-Bauprodukten für den Straßenbau u.a. ist auf 400t/d und 100. 000 t/a Durchsatz bilanziert.

Der Betrieb ist zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb gemäß §§ 56 und 57 KrWG, erfüllt also die in der Entsorgungsfachbetriebsverordnung (EfbV) genannten Anforderungen an Organisation, Ausstattung und Tätigkeit sowie an die Zuverlässigkeit, Fach- und Sachkunde des Inhabers und der im Betrieb beschäftigten Personen.

Der Produktionsablauf beginnt im Baustoffwerk mit der Anlieferung der Inputstoffe ohne gefährliche Stoffe enthaltend (Bauabfälle-und Baurestmassen, Beton u.a.) über öffentlichen Straßen über die Zeppelinstraße zum Betriebsgelände per LKW. Die LKW – Anzahl ist auf 16 LKW/d innerhalb der Betriebszeiten begrenzt. Die

Inputstoffe werden elektronisch verwogen, kontrolliert und in das Inputlager entladen und zur Bearbeitung vorgehalten. Dazu wird ein Radlader eingesetzt. Das vorgehaltene Inputmaterial wird aus dem Lager mittels eines Radladers zum Standort des Raupenbaggers gebracht. Der Bagger dient als Aufgabegerät in die Brech-, Sortier- und Siebanlage. Eingesetzt sind zwei Brecher und zwei Absiebmaschinen mit fünf Abwurfbändern für die erzeugten RC Baustofffraktionen. In diesem Anlagenbereich werden Wertstoffe und Störstoffe (Altmetalle, Holz, Restmüll) aus dem Stoffstrom entfernt. Sie werden in Container einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zugeführt.

Die primär erzeugten RC Baustoffkörnungen/Produkte werden im Outputlager sektioniert nach Körnungsfraction und Materialeigenschaften sowie der Materialgüte in Boxen gelagert.

Mit einem Radlader werden Sie zur Baustoffherstellungsanlage für DIN – Baustoffschichten und anderen Öko-Produkten , einer Produktdosier-, Misch- und Verladestation befördert. Über ein Förderband werden die LKW mit den nach den Bauerfordernissen maßgeschneidert zusammengesetzten RC-Baustoffkörnungen und möglichen Zusatzstoffen beladen und als Fertigmischung (analog z.B. Fertigtrockenmörtelprodukte-maxit) für. z.B. Tragschichten, Frostschutzschichten zum Kunden als zertifizierte RC-Bauprodukte geliefert.

Im Bereich der ÖKO-Stadtbauprodukte wurden Produktlinien Schotterrasen und überfahrbare Baumscheiben entwickelt.

Teil B Zentrum für ökologisches Bauen - Betonmischanlage

Herstellung von Transportbeton und zertifizierten Sekundärtransportbeton mit Genehmigung nach Baurecht wegen geringer Anlagengröße

Teil C Zentrum für ökologisches Bauen - Werksverkauf Sekundärbaustoffe mit Bauzubehörartikel im eingeschränkten Sortiment mit Genehmigung nach Baurecht. Dazu soll ein Gebäudebereich des denkmalgeschützten westlichen Gebäudes genutzt werden.

Sekundärbaustoffe: Natursteine, Pflastersteine gebraucht, Spezialziegel, Ziegel, Balken, Betonsteine und Betonbauteile gebraucht

Sortiment:

- Industrie- und Betriebsbedarf
- Werkstattbedarf
- Befestigungen und Eisenwaren
- Kleingeräte und Handwerkzeuge
- Baustellen- und Betriebseinrichtungen
- Rohrtechnik, Entwässerungstechnik
- Kommunaltechnik, eingeschränkt
- Bitumenverarbeitungstechnik

Recycling-Baustoff-Produktion 2014 (in Mio. t)

Recycling-Baustoffe insgesamt: 67,6 Mio. t

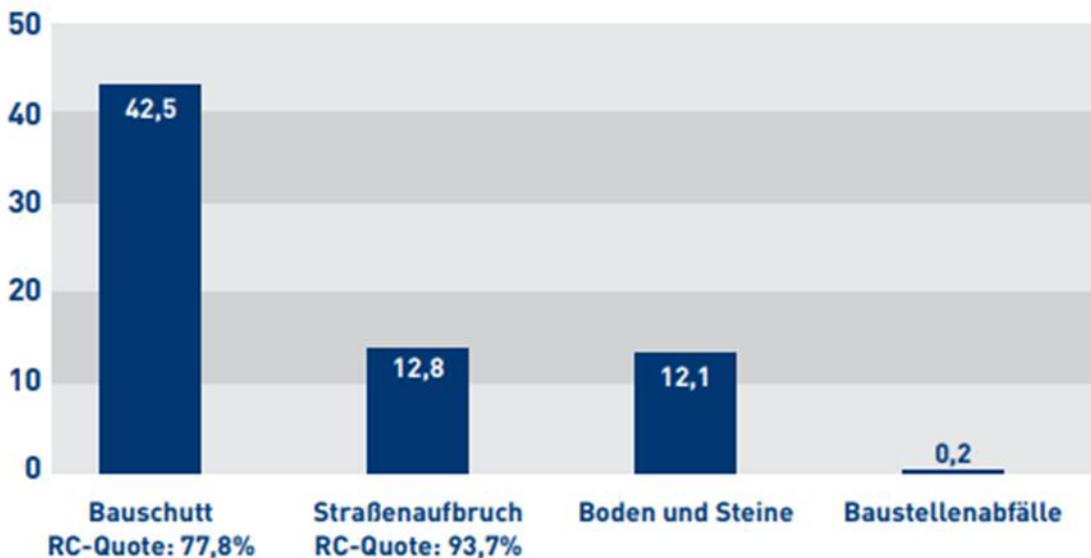


Abb.5: RC-Baustoffproduktion 2014

Teil D Kleinbaumaschinenverleih für Kleingewerbetreibende und Privatpersonen mit Genehmigung durch das Baurecht

z.B. Kleinbagger, Bodenverdichter, Stampfer, Walzen, Mischer, Bohrgerät, Trennmaschinen, Fugenschneider, Betonglättmaschinen, Belagfräßmaschinen
Kleinstromerzeuger, Baukleinkompressoren

Dazu soll ein Gebäudebereich des denkmalgeschützten östlichen Gebäudes genutzt werden.

Konfliktanalyse-und Erschließung

Emissionschutz

1.Lärm

Aus dem Betrieb der Kernanlage des Projektes , der Baustofferzeugung wurden in den 5 ,5 Jahren des Betriebes keine Lärmbelastigungsanzeigen durch Nachbarn getätigt. Das vorliegende Lärmgutachten weist nach, dass die Werte der Lärmemissionen im Bereich der zulässigen Werte von Mischgebieten liegen. Die am Standort vorhandenen und geplanten sowie durchgeführten Lärminderungen sind wirksam.

- Die am Standort 15 m hohen Gebäude (Westen-Norden-Osten) bilden eine zuverlässige Schallausbreitungsbarriere.
- Das wurde weiterhin erreicht durch den Bau eines Lärmschutzwall zur Zeppelinstrasse hin.

- Die überwiegende Betriebstechnik wird mit Strom durch Anschluss am BHKW betrieben.

2. Staub und Luftschadstoffe

Bauschutt führt in der Regel auf Grund seiner Eigenschaften zu staubförmigen Emissionen. Daher ist die Nr. 5.2.3 „Staubförmige Emissionen bei Umschlag, Lagerung oder Bearbeitung von festen Stoffen“ der TA Luft beachten worden und Minderungsmaßnahmen umgesetzt.

Bauschutt oder Bodenaushub der besondere Inhaltsstoffe gemäß Nr. 5.2.3.6 der TA Luft enthält, die gemäß TA Luft die wirksamsten Maßnahmen zur Emissionsminderung erfordern, wird nicht angenommen und nicht verarbeitet. Es liegt dazu keine Genehmigung vor und diese kann auch nicht erteilt werden.

Der in den einzelnen Betriebseinheitenübergängen entstehende Staub wird durch mechanische Abschirmung nach dem Stand der Technik am Austritt gehindert und zusätzlich mittels fachgerechter Niederschlagung durch Wasserbedüsung und Fahrwegbewässerung gebunden.

Die am Standort vorhandene Bebauung mit den 15 m hohen Gebäuden verhindert eine belästigende Ausbreitung von Reststaub, der Nachbarn belästigen könnte. Während der Betriebstätigkeit von 5,5 Jahren wurde von den Nachbarn, insbesondere vom unmittelbaren Nachbargelände des ehemaligen Finanzamtes, keine Beschwerden bezüglich der Staubemissionen vorgetragen.

Arbeitsschutz:

Durch die zu befolgenden strengeren Arbeitsschutzregelungen, überwacht durch die Berufsgenossenschaft ist eine Ausbreitung unter den speziellen Standortbedingungen maximal minimiert.

Grenzwerte für verschiedene Stäube werden entweder für die (A-) alveolengängige oder für die (E-) einatembare Staubfraktion festgelegt.

Für Stäube ohne spezielle toxische Wirkung wurden allgemeine Obergrenzen für die A- und E-Fraktion in der TRGS 900 veröffentlicht. Für den A-Staub gilt ein Arbeitsplatzgrenzwert (AGW) von $1,25 \text{ mg/m}^3$, für den E-Staub liegt der AGW bei 10 mg/m^3 . Die Gesamtheit der Werte für A- und E-Staub wird als Allgemeiner Staubgrenzwert (ASGW) bezeichnet.

Der Allgemeine Staubgrenzwert (ASGW) soll die Funktion der Atmungsorgane infolge einer allgemeinen Staubwirkung verhindern.

Er ist als AGW anzuwenden für schwerlösliche bzw. unlösliche Stäube, die nicht anderweitig reguliert sind. Das sind $11,25 \text{ mg/m}^3$

3. Schwingungen

Im Jahr 2017 wurde durch technische Änderung der Schwingungsdämpfer an einer Maschine eine vom Nachbargrundstück angezeigte Belästigung durch Schwingungen beseitigt. Die eingetragene Energie war so gering, dass keinerlei Beschädigungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu befürchten waren. Bis zum Umbau wurde durch die Überwachungsbehörde, Untere Immissionschutzbehörde des Landkreises, die Betriebstätigkeit zeitlich eingeschränkt. Nach Prüfung der technischen Änderung und Messung durch zugelassene Fachgutachter wurde die volle Genehmigung der Betriebszeit wieder freigegeben.

Weitere Probleme bestanden oder bestehen am Standort nicht. Es zeigt, dass die Überwachung einer derartigen Anlage lückenlos geführt wird und keine Belästigungen von Anliegern zulässt.

4. Erschließung

Über die B 6n und Zeppelinstraße erfolgen die Transporte mit LKW. Genehmigt wurden 16 LKW/d.

Die Zeppelinstraße befindet sich im Bestand des Landkreises und soll der Stadt Köthen übertragen werden. Ihr Zustand ist im Bereich der Oberdecke insbesondere bezüglich der Tragfähigkeit sanierungsbedürftig.

Der Investor ist bereit seinen Straßenzufahrtsbereich Zeppelinstraße unter Einbeziehung und Genehmigung durch den Landkreis Anhalt Bitterfeld zu sanieren, um den Betriebsstandort und die Gewerbegebietentwicklung dauerhaft zu sichern.

Dazu werden bereits Vorgespräche mit dem zuständigen Tiefbauamt durchgeführt.

Zur Emissionsminderung der Erschließungsstraße wurde eine Straßenkehrmaschine ab 07/2018 am Standort dauerhaft zur Anwendung stationiert, um mögliche Staubbelastungen von verschleppten mineralischen Reifenanhaftungen im Straßenbereich weiter zu minimieren.

Die im Fall von Starkregen nicht funktionierende Entwässerung der Erschließungsstraße im Betriebsstandortbereich über Rigolen soll bei der Überarbeitung der Straße mitsaniert werden. Der Investor stellt einen Grundstücksbereich zur Regenwasserableitung und -versickerung zur Verfügung.

5. Energiebereitstellung

Strom und Wärme werden am Betriebsstandort mittels BHKW erzeugt. Die Stadtwerke Köthen haben bereits angefragt die Wärmenutzung in ihr städtisches Energiekonzept einzubeziehen.

Betrieben wird für die Eigenstromerzeugung und die Wärmeversorgung ein Betriebs-BHKW mit 925 kW FWL .

Es ergeben sich folgende Vorteile aus dem betrieblichen BHKW-Betrieb:

Für die Nutzung von Blockheizkraftwerks (BHKW), egal mit welchem Motor sprechen folgende Vorteile:

- Weniger Strombedarf, da selbst Strom ($p_e=280$ kW) produziert wird
- Verringerung CO₂-Ausstoß
- Verringerung des Primärenergiebedarfs durch weniger Strombezug
- Bessere Energieeffizienz durch Nutzung von thermischer und mechanischer Energie
- Nutzung der anfallenden Wärmemengen mit Wärmtauscher für die betriebliche Heizung
- Normale Großkraftwerke geben 60% der dort eingesetzten Brennstoffenergie nutzlos als Wärme ab, in Blockheizkraftwerken wird diese Wärme betrieblich genutzt, also ein enormes Sparpotential
- Bei Großkraftwerken ist der Wirkungsgrad nur 35% groß, bei BHKW 90%

6. Wasser , Abwasser

Das Grundstück ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasser wird in einer vollbiologischen Kläranlage geklärt und auf dem Grundstück in einer Versickerungsanlage versickert.

7. Kommunikation

Das Grundstück wird über die Telekom AG versorgt.

8. Zusammenfassung der Projektwirkungen

| | |
|---|--|
| Stadt Köthen | Investor |
| Gewerbe und Industrieansiedlung mit dauerhaften Steuereinnahmen als ortsansässiges Unternehmen | Gesicherter Wirtschaftsstandort |
| Keine Kosten | Kostenübernahme für alle Planungserfordernissen mit den Genehmigungen |
| Denkmalsschutz gewährleistet | Denkmalsschutz wirtschaftlich ermöglicht |
| Umsetzung des gültigen städtebaulichen Konzeptes der Gewerbeansiedlung Flugplatzgelände | Werbung für den Betrieb als Umweltbetrieb |
| Beitrag zur Umsetzung des beschlossenen Energiekonzeptes der Stadt Köthen 2018 | Beitrag zum aktiven Klimaschutz |
| Übertragung einer sanierten LK-Straße an die Stadt Köthen ohne Zusatzkosten | Kostenübernahme Straßensanierung Erschließung verkehrstechnisch dauerhaft gesichert |

9. Stadtratsbeschlussanalyse

Die Beendigung des laufenden Vertrages zum 31.12.2018 ist formaljuristisch rechtskonform.

Beschlussvorlage:

Die Beschlussvorlage ist leider etwas einseitig in der Argumentation und auch unvollständig für die Verweigerung einer Vertragsverlängerung.

Es wird nur auf planungsrechtliche Behinderung der Stadtentwicklung auf dem Flugplatzgelände verwiesen auf Grund schädlicher Wirkungen aus der Betriebstätigkeit zu Nachbarn gegenwärtig im Außenbereich. Nach knapp 6 Jahren Betriebstätigkeit ist das nicht nachvollziehbar. Es ist der Stadtverwaltung in den letzten 6 Jahren nicht gelungen ein umsetzungsreifes Planungskonzept zur Vorlage beim Stadtrat zu erarbeiten. Die vielfältigen Gründe sind hier nicht Gegenstand weiterer Bewertung. In den Gesprächen mit dem Investor wurde ein solches Konzept von der Stadt jedoch immer wieder in Aussicht gestellt.

Das bei einer weiteren Vertragsverlängerung über 7 Jahre hinaus, der Betrieb dadurch in den Bestandsschutz nach § 35 BauNVo (Außenbereichsregelung) fällt wurde als wesentlicher Grund nicht benannt. Vielleicht hätte es dazu Nachfragen gegeben?

Anmerkung: Die sehr oft bemühte und zitierte Planungshoheit der Stadt in Schriftsätzen und Gesprächen wird in keinster Weise in Frage gestellt. Ein fairer Umgang miteinander wäre wohl besser gewesen als kurzfristig erzeugte Konfrontationen und Abweisung von Investoren.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits klar, dass der Betrieb nicht in der Lage ist in dem noch zur Verfügung stehenden Zeitfenster den Vertragsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Zwangsläufig wird er auf Grund der genehmigten Tätigkeiten und Lagerungen der Produkte und Inputstoffe in die Ordnungswidrigkeit gezwungen und die Stadtkasse füllen.

Es wäre bereits zu den Gesprächen im April, wo eine Vertragsbeendigungsankündigung zum ordnungsgemäßen Übergang geführt hätte, möglich gewesen, Alternativen zu finden.

Zu diesem Termin (das Gesprächsprotokoll 12.04.2018 wurde dem Betrieb erst am 28.06.2018 zugestellt) hatte der Geschäftsführer die Kostenübernahme für notwendige Planungen und Erschließungsarbeiten , sowie die Verlegung des gewerbesteuerrelevanten Firmensitzes nach Köthen zugesichert. Mitten in den Arbeiten zur Betriebsabtrennung bekam der Geschäftsführer über die Presse die erstmalige Mitteilung, dass beschlossen sei, die noch in den Vorbereitungsgesprächen 2016 zum jetzigen Vertrag mündlich durch Dezernentin und den Oberbürgermeister in Aussicht gestellte Vertragsverlängerung nicht zu realisieren.

Die Alternative zum Gespräch im April wäre die befristete Verlängerung von 360 Tagen(weniger ein Jahr, damit kein Bestandsschutz entsteht), um eine gemeinsame Planungsarbeit für Lösungen , natürlich unter Berücksichtigung der Planungshoheit der Stadt zu beginnen.

Der Verweis auf eine Umsiedlung in das Gewerbegebiet Ost ist in zweierlei Hinsicht nicht durchführbar. Der Betrieb arbeitet mit Inputstoffen die keine gefährlichen Stoffe enthalten. Eine Arbeit im Freien unter Berücksichtigung der rechtsgültigen Immissionschutz- und Arbeitsschutzregelungen ist zulässig. Der jetzige Standort besitzt explizit durch die umgebenden 15m hohen gewerblich genutzten Gebäude besonders effektive Schutzbarrieren zu Nachbarn und der Umgebung , so das diffuse Staubausbreitungen und Lärmbelastigungen vermieden werden.

Um nun einen vergleichbaren Schutz im Gewerbegebiet Ost zu gewährleisten müsste der Betrieb riesige Wälle errichten oder in Hallen mit einer Höhe von 15 bis 20 m im Innerbereich arbeiten. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist das nicht durchsetzbar, nicht finanzierbar, unwirtschaftlich, vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Es gibt in der Bundesrepublik keinen derartig arbeitenden Betrieb. Das ausgewiesene GI-Gebiet im Gewerbegebiet Ost ist satzungsbedingt nur eingeschränkt nutzbar.

Alternativ ist das Recycling und die Dekontamination von Inputstoffen mit gefährlichen Stoffen einzubeziehen(bedarf einer Neugenehmigung 4. BImSchV) , damit sich die Indooraufarbeitung überhaupt rechnet. Dazu ist das Industriegebiet im Gewerbegebiet erstens beschränkt bezüglich der 4.BImSchV-Anlagen . Eine Ansiedelung nicht durchsetzbar(vergl ehemaliger Ansiedlungsversuch einer

Dachpappenfabrik und einer Groß-Biogasanlage). Diese Anlagen zur Aufarbeitung von mineralischen Stoffen mit gefährlicher Stoffen sind in Sondergebieten der Abfallbehandlung angesiedelt oder in unbeschränkten Industriegebieten. Es ist fraglich ob für diese Variante ein gemeindliches Einvernehmen überhaupt erzielt werden kann.

Abschließend zu diesem Punkt sei noch angemerkt, dass eine weniger als 1-jährige Vertragsverlängerung beiden Seiten ein vernünftiges und zielführendes Arbeiten gewährleisten kann. Sollte der politische Wille bestehen, das Zentrum für ökologisches Bauen doch in Köthen anzusiedeln, sollte der vorliegende Beschluss zur Vertragsbeendigung geprüft werden und möglicher Weise zurückgenommen werden, die Verlängerung von weniger als 1 Jahr gewährt werden. Natürlich bedarf es parallel dazu des Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes. Auch wenn kein Beschluss zum Bebauungsplan erzielt werden sollte, ist die Vertragsverlängerung für einen geordneten Rückzug des Betriebes existenziell.

In der Hoffnung, daß dieses Mediationsangebot von beiden Seiten auf fruchtbaren Boden fällt, werden die vorbereitenden fachlichen Arbeiten bis zu einer Entscheidung im September weitergeführt.

10. Planungsrelevante Lösungsansätze und Vorschläge für die Ansiedlung des Zentrums für ökologisches Bauen

Das gesamte Flugplatzgelände ist von der Flächennutzung für die Gewerbegebietsentwicklung vorgesehen.

Baurechtlich ist das gesamte Areal Außenbereich.

Das Gelände des Betriebes lässt sich als GI Gebiet planerisch entwickeln. Es würde im Westen von einem Gewerbegebiet (Bereich des ehemaligen Appellplatz), östlich von einem Gewerbegebiet (ehemaliges Finanzamt) und südlich von der Erschließungsstraße, gefolgt von einem Gewerbegebiet umschlossen und im Norden von der B6n begrenzt..

Anmerkung: Der östliche Bereich wird vom ehemaligen Finanzamt tangiert. Für dieses Gebiet wurde bis jetzt ein Sondergebiet für Verwaltung (auch für die Landkreisverwaltung/Hauptgebäude) vorgeschlagen. Das ist nicht notwendig, da auch öffentliche Verwaltungen lt. Baulexikon im Gewerbegebiet rechtlich zulässig sind. Des Weiteren kommt die Gebietsentwicklung der vorgesehenen Nutzung näher. Bei einem späteren möglichen Auszug der Landkreisverwaltung steht das Gebiet ohne weitere Umplanung als Gewerbeansiedlungsfläche zur Verfügung.

Sondergebiete sind teuer zu beplanen, nutzungseinschränkend und würden den vorgesehenen Gebietscharakter zerstückeln. Nach den Gewerbegebieten können zur Bestandssicherung der Splitterwohnbebauung kleinteilige Mischgebiete folgen,

die aber eine Erweiterung einer Wohnbebauung nicht zulassen bzw. einschränken. Eine weitere Wohnbebauung steht dem beschlossenen städtebaulichen Konzept von Köthen entgegen, das eine Entwicklung weiterer Splittersiedlungen verbietet.

Im Auftrag des Investors

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Tschirner', written in a cursive style.

Dr. Erhard Tschirner

Köthen, den 01.08.2018



Beton und Recycling GmbH Bad Düben

Transportbeton – Entsorgungsfachbetrieb – Baustoffrecycling – Containerdienst



Recyclinganlage Bad Düben • Schmiedeberger Str. 70 • 04849 Bad Düben • ☎ (03 42 43) 33 31-0 • 📠 ~~33 31-9~~

Betonmischanlage Bad Düben
Steinlache 7
04849 Bad Düben
☎ (03 42 43) 3 34-12 📠 3 34-14

Betonmisch- und Recyclinganlage Köthen
Zeppelinstraße 16
06366 Köthen (Anhalt)
☎ (03 496) 4 16 97-25 📠 4 16 97-28

Recyclinganlage Rodleben
Brambacher Weg 1
06861 Dessau-Roßlau OT Rodleben
☎ (03 49 01) 5 46 83 📠 5 46 84

Recyclinganlage Dessau-Roßlau
Industriestraße 4
06847 Dessau-Roßlau

Beton und Recycling GmbH Bad Düben - Schmiedeberger Straße 70
04849 Bad Düben - info@bur-baddueben.de

Unternehmensberater
Umwelt- und Industrieanalytik
Dr. Tschirner
Melwitzer Weg 16j
06366 Köthen

19.07.2018
Sch-zä

Vorab per Email:
ub-dr.e-tschirner@t-online.de

Objekt Zeppelinstraße Köthen Auftrag B-Plan

Sehr geehrter Herr Dr. Tschirner,

hiermit beauftragen wie Sie vorab mit der Erarbeitung eines vorhabenbezogenen B-Plan für den Standort Zeppelinstraße in Köthen zu einem **-Zentrum für ökologisches Bauen-**.

Mit diesem Auftrag verbunden, ist die Erteilung einer Vollmacht, die Beton und Recycling GmbH gegenüber der Stadt Köthen (Anhalt) in allen erforderlichen Verhandlungen vollumfänglich zu vertreten.

Mit freundlichen Grüßen


Schäfer
Geschäftsführer