Stadt Köthen (Anhalt)
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage 2016145/1

Dezernat: **Dezernat 6**		aktuelles Gremium **Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss**	Sitzung am: **27.10.2016** TOP: **2.3**
Amt: **Amt 65**		öffentlich **ja**	Vorlagen-Nr.: **2016145/1**
		Az.:	erstellt am: **11.10.2016**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH" in Köthen (Anhalt) hier: Befreiung von der Festsetzung zur Art der Nutzung

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	27.10.2016: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	27.10.2016	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		17.10.2016

Beschlussentwurf

Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die auf dem Grundstück in Köthen (Anhalt), Flur 1, Flurstück 1071, Quellendorfer Straße 1, beantragte Befreiung von der Festsetzung zur **Art der Nutzung** – ***Gewerbegebiet*** (gemäß § 8 BauNVO) – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH“ in Köthen (Anhalt) mit der Auflage zum Lärmschutz zu erteilen.

Gesetzliche Grundlagen:
§§ 31 (2), 246 (10) Baugesetzbuch (BauGB),
§§ 1 (6), 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
§ 66 Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt(BauO LSA),
§ 6 (9) Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Für das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH“ in Köthen (Anhalt) befindende Grundstück Flur 1, Flurstück 1071, Quellendorfer Straße 1 in Köthen (Anhalt) wurde ein Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH“ in Köthen (Anhalt) bei der Stadtverwaltung eingereicht (**Anlage 1** – Auszüge aus dem Befreiungsantrag).
Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH“ in Köthen (Anhalt) ist rechtswirksam seit dem 19.03.2004 (**Anlage 2** – Lage des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9) und ist im vorliegenden Fall in Verbindung mit anderen rechtlichen Vorschriften die Rechtsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens.

Der Antragsteller – der Landkreis Anhalt- Bitterfeld – begehrt die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zur **Art der Nutzung** zur Errichtung einer Einrichtung zur Kinderbetreuung für unbegleitete minderjährige Ausländer.

Im o . g. Bebauungsplan ist das Gebiet, in dem sich das Vorhaben befindet, gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) – konkret *Teilgebiet GE 11* – festgesetzt. Für das *Teilgebiet GE 11* sind folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden:

1.1.3 GE – Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO

In den Teilgebieten TG 6 bis TG 11 sind gemäß § 1 (6) BNVO Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung. Unzulässig ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Die Vorschrift des **§ 8 Gewerbegebiete BauNVO** lautet:

(1) ***Gewerbegebiete*** *dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) ***Ausnahmsweise*** *können zugelassen werden*
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. ***Anlagen für*** *kirchliche, kulturelle,* ***soziale*** *und gesundheitliche* ***Zwecke****,*
3. Vergnügungsstätten.

Gemäß **§ 31 (1) Baugesetzbuch BauGB** *können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche* ***Ausnahmen*** *zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.*

Im Jahre 2014 wurde eine neue Regelung in das BauGB aufgenommen:

§ 246 (10) BauGB:

Bis zum 31. Dezember 2019 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige ***Unterkünfte für Flüchtlinge*** *oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.*

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in eine Einrichtung zur Kinderbetreuung für unbegleitete minderjährige Ausländer und damit offensichtlich um *Flüchtlinge* im Sinne des § 246 (10) BauGB.

Einrichtungen für Kinderheime unbegleiteter Ausländer – wie im vorliegenden Fall – sind hinsichtlich der Nutzungsart baurechtlich als ***Anlage für soziale Zwecke*** einzuordnen – jedoch mit dem Zusatz, dass hier lt. Bauantrag und Aussage des Landreises – **nicht nur vorübergehend – gewohnt** wird.

Die Nutzungsart ***Anlage für soziale Zwecke*** muss dementsprechend differenziert betrachtet werden.

Anlage für soziale Zwecke wären im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO **ausnahmsweise** zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit müsste jedoch im Bebauungsplan **ausdrücklich geregelt** sein **(§ 31 (1)** BauGB).

Die zusätzliche Vorschrift des **§ 246 (10)** BauGB eröffnet jetzt jedoch die Möglichkeit **bis 2019**, die Zulässigkeit dieser Nutzungen als **Befreiung** zu behandeln.
Voraussetzung ist jedoch u. a., dass die Nutzung *Anlage für soziale Zwecke* im Bebauungsplan **nicht ausdrücklich ausgeschlossen** wird.
Im Bebauungsplan Nr. 9 wurde für dieses Gebiet, in dem das Vorhaben geplant ist, die Nutzung *Anlage für soziale Zwecke* **nicht** ausdrücklich ausgeschlossen.
Somit wäre zu prüfen, ob diese ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben wäre.

Gemäß **31 (2)** BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, *wenn die* ***Grundzüge der Planung*** *nicht berührt werden* ***und***

1. *Gründe des Wohls der Allgemeinheit,* ***einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder***
2. *die Abweichung städtebaulich vertretbar ist* ***oder***
3. *die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und *wenn die Abweichung auch* unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller begründet den Antrag auf Abweichung von der festgesetzten Nutzungsart damit, dass der Landkreis die Aufgabe habe, die Betreuung kurzfristig abzusichern. Durch die Gebäudebeschaffenheit des ursprünglichen Bürogebäudes seien die Voraussetzungen einer kurzfristigen Realisierung gegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind getroffen worden, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen Rechnung zu tragen.

Der § 31 (2) BauGB verlangt, dass bei einer Abweichung von den Festsetzungen ***die Grundzüge der Planung nicht berührt werden*** dürfen.
In der Regel gehört die festgesetzte **Nutzungsart** zu den Grundzügen der Planung eines Bebauungsplanes.
Im Allgemeinen scheiden daher Abweichungen, die die Festsetzungen zur **Art der Nutzung** betreffen, bei der Erteilung von Befreiungen aus, da sie die die Grundkonzeption des Bebauungsplanes berühren.
In dem vorliegenden Fall handelt es sich um eine spezifische Nutzung, für die der Gesetzgeber den veränderten gesellschaftlichen Anforderungen entsprechend zusätzliche Regelungen geschaffen hat.
Die Stadt Köthen (Anhalt) hat sich in Zusammenarbeit mit dem Landkreis um Lösungen zur Unterbringung von Asylbewerbern bemüht. Dabei wurde u. a. dieser Standort ins Auge gefasst und Maßnahmen, wie zum Beispiel ein Eigentumswechsel, eingeleitet.

Im Bebauungsplan Nr. 9 wurde für dieses Gebiet, in dem das Vorhaben geplant ist, die Nutzung *Anlage für soziale Zwecke* nicht ausdrücklich ausgeschlossen, wie oben bereits erwähnt. Somit wäre zu prüfen, ob diese ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben wäre. Es ist davon auszugehen, dass durch die Verankerung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in diesem Teil des Bebauungsplanes das Grundgerüst des Planes und seine Leitideen nicht tangiert würden.
Die Befreiung würde nicht zu einer anderen Prägung des gesamten Plangebietes führen, die Gefahr des „Kippens des Gebietes“ besteht durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht.
„Befreiungen können … nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das jeweilige Planungskonzept nicht tragen, oder ***wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fallen.****“ (Ernst Zinkahn Bielenberg Krautzberger BauGB Kommentar)*
Gemäß den oben dargestellten Sachverhalten, kann, gestützt auf den zweiten Halbsatz dieses Zitates, davon ausgegangen werden, dass die beantragte Abweichung von der Festsetzung der Art der Nutzung für die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht ins Gewicht fällt und die Grundzüge der Planung in dem speziellen Fall dieses geplanten Vorhabens somit gemäß § 31 (2) BauGB nicht betroffen sind.

Die Abweichung von der **Art der Nutzung** greift in dem vorliegenden Fall **nicht wesentlich** in das Interessengeflecht der Planung ein.
Die Situation, die bei dem geplanten Vorhaben vorliegt, ist darüber hinaus ein atypischer Einzelfall.
Es ist nicht davon auszugehen, dass es eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle in diesem Gebiet geben könnte. Es ist auch nicht zu erwarten, dass durch eine Befreiung von der Festsetzung von der Art der Nutzung für dieses Vorhaben auf diesem einen, besonderen Grundstück Spannungen in die Umgebung hineingetragen werden oder Nutzungskonflikte im Gebiet entstehen.

Die Vorschrift des **§ 31 (2) BauGB** verlangt weiterhin, dass **eine** der dort unter **Nr. 1 bis 3** aufgeführten Befreiungsvoraussetzungen erfüllt sein muss und dass die ***Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist****.*

Unstrittig ist im vorliegenden Fall, dass **Nummer 1** erfüllt ist. Das heißt, dass *Gründe des*

Wohls der Allgemeinheit, ***einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern.***

Klar gestellt ist seit Inkrafttreten des **Flüchtlingsunterbringungsmaßnahmengesetzes**, dass der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden das öffentliche Interesse begründet.
Zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses ist es geboten, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen.

Da das Kriterium unter Nr. 1 § 31 (2) BauGB zu Gunsten der Befreiung ausgelegt werden kann, ist nunmehr nur noch von Belang, ob die ***Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist****.*

§ **Würdigung nachbarlicher Interessen:**

Nachbarschützende Festsetzungen haben im Interessengeflecht eines Bebauungsplanes eine zentrale Bedeutung. Die Interessen des Bauherrn und der Nachbarn sind nach Maßstäben des Rücksichtsnahmegebotes abzuwägen. Eine Befreiung wäre ausgeschlossen, wenn das Vorhaben in seine Umgebung städtebauliche Spannungen hineinträgt.
Es wird eingeschätzt, dass die derzeit vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Grundstückes sich nicht wesentlich störend auf die geplante Nutzung auswirken. Andererseits ist aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens innerhalb des Bebauungsplanes nicht damit zu rechnen, dass benachbarte Nutzungen infolge der Genehmigung der beantragten Nutzung mit Einschränkungen für ihren Bestand und ihre Entwicklung rechnen müssten (zumindest ist dieser Aspekt derzeit nicht absehbar).

Jedoch muss über das vom BauGB § 246 (10) vorgegebene Jahr 2019 hinweg dafür Sorge getragen werden, dass die Planungsziele der Stadt Köthen (Anhalt) für dieses Gebiet und dessen Umgebung mittels einer Bebauungsplanänderung gesichert werden müssen.

Im Vorfeld der Antragstellung wurde zwischen der Stadt Köthen (Anhalt) und dem Landkreis abgestimmt, das die Genehmigung bis 2019 erteilt wird und bei Fortsetzung der Nutzung über diesen Zeitpunkt hinaus, eine Bebauungsplanänderung durch Beantragung durch den Landkreis erfolgen muss.

§ **Öffentliche Belange:**

Als öffentlicher Belang ist die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen wäre ausgeschlossen, wenn die Bewohner voraussichtlich gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt sind.
Bei der Nähe des Gebäudes, welches umgenutzt werden soll, zur Hauptverkehrsstraße *Am Holländer Weg* (Bundesstraße B 183) ist aufgrund des dort vorhandenen starken Verkehrsaufkommens mit hoher Lärmbelastung zu rechnen. Aus vorhandenen Lärmkartierungen ist ablesbar, dass von Lärmpegelwerten von über 55 bis 60 dB (A) nachts an der Westseite des Gebäudes auszugehen ist.
Darüber hinaus befindet sich ebenfalls westlich des geplanten Vorhabens außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 ein Gewerbe- bzw. Industriebetrieb (VKK Kesselbau Köthen GmbH), in welchem auch im Schichtbetrieb gearbeitet wird. Die von dort ausgehenden Emissionen können zurzeit nicht abgeschätzt werden.
Diese Ausgangssituation wäre auch bei einer Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Nutzungsart zu berücksichtigen und abzuwägen.
Das heißt für den vorliegenden Fall, dass die Zulassung der Befreiung verknüpft werden

muss mit der **Auflage, dieser gegebenen Lärmsituation Rechnung zu tragen**. Das könnte u. a. dadurch erfolgen, dass sämtliche Schlafräume auf der Ostseite des Gebäudes anzuordnen sind, oder ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand) errichtet wird.

Die Voraussetzungen der Anwendung sowie die Anforderungen des § 31 Absatz 2 BauGB sind somit in dem vorliegenden Fall derzeit nicht umfassend erfüllt.

Die Verwaltung ist zu der Ansicht gelangt, dass dem Antrag auf Befreiung mit Auflage zum Lärmschutz stattgegeben werden kann und empfiehlt dem Ausschuss, den Beschluss gemäß dem Beschlussentwurf zu fassen.

(Die Sachdarstellung stützt sich auf: *Ernst Zinkahn Bielenberg Krautzberger Kommentar zum BauGB*, einen Aufsatz von RD Dr. Alfred Scheidler, 2015 und auf *Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen* der Fachkommission Städtebau vom Dezember 2015.)

Anlage 1.pdf

Anlage 2.pdf