Stadt Köthen (Anhalt)
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage 2018141/1

Dezernat: **Dezernat 6**		aktuelles Gremium **Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss**	Sitzung am: **18.10.2018** TOP: **2.6**
Amt: **Bereich 061**		öffentlich **ja**	Vorlagen-Nr.: **2018141/1**
		Az.:	erstellt am: **28.09.2018**

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 "Bauschuttrecyclinganlage, Betonmischanlage und Baumaschinenverleih auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes" der Stadt Köthen (Anhalt) hier: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	18.10.2018: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	18.10.2018	abgelehnt
2	23.10.2018: Hauptausschuss	23.10.2018	abgelehnt
3	01.11.2018: Stadtrat	01.11.2018	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		09.10.2018

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) fasst folgenden Beschluss:

Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage, Betonmischanlage und eines Baumaschinenverleihs auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes **wird abgelehnt**.

Gesetzliche Grundlagen:
§§ 1 bis 7 Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
§§ 5, 8, 45 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

1. Anlass

Der Stadt Köthen (Anhalt) liegt ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes vor (**Anlage 1**-Antrag**/**Stadträteinformationsdokument).

Am 28.06.2018 hat der Stadtrat der Stadt Köthen den Auslauf der Duldungsvereinbarung zur Nutzung des Grundstücks Zeppelinstraße 16 in Köthen (Anhalt) als Fläche für ein Transportbetonwerk mit Schüttgutflächen und eine Brecher- und Siebanlage beschlossen, der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen dem Betreiber der Betonrecyclinganlage wurde damit nicht verlängert (Beschluss- Nr. 18/StR/25/005).
In Folge dieses Stadtratsbeschlusses legte die BUR Beton und Recycling Bad Düben GmbH ein sogenanntes „Stadträteinformationsdokument Das Projekt ZENTRUM FÜR ÖKOLOGISCHES BAUEN Köthen GmbH Köthen Zeppelinstr. 16“ (datiert: 01.08.2018) vor. Diese Unterlage wird hiermit als Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewertet.

2. Plangebiet

In der **Anlage 2** (Übersichtsplan) ist der eventuelle Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 dargestellt. Durch den Investor ist kein Lageplan eingereicht worden. Es wird somit davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jene Grundstücke umfasst, die sich im Eigentum der Beton- und Recycling GmbH Bad Düben befinden. Es handelt sich um die Grundstücke in der Gemarkung Köthen, Flur 23, Flurstücke 1109 und 10026.
Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. **9,01 ha**.
Das Gebiet befindet sich auf der Fläche des ehemaligen Militärflugplatzes südlich der Innenstadt der Stadt Köthen (Anhalt). Annähernd parallel zur nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft in einem Abstand von 50 bis 30 Metern die Trasse der Bundesstraße B 6 n.
Das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes ist im Nordosten unmittelbar über eine Anbindung der Kreisstraße K 2074 auf die B 6n erschlossen.
Im Westen grenzt die Edderitzer Straße an das Plangebiet, im Süden schließt das Plangebiet an die Zeppelinstraße an.
In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich östlich des Plangebietes ein Verwaltungsgebäude der Landkreisverwaltung und in der näheren Umgebung brachliegende ehemals militärisch genutzte Gebäude. Im Abstand von ca. 150 m südwestlich und im Abstand von ca. 300 m südöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser / Doppelhäuser). Südwestlich liegt das Hauptgebäude der Landkreisverwaltung.
Die vorhanden ehemaligen Militärgebäude auf der Fläche des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen laut dem eingereichten „Stadträteinformationsdokument“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer **Baustoffrecyclinganlage mit Brecheranlage (A)**, einer **Betonmischanlage (B)**, eines **Werksverkaufes von Sekundärbaustoffen** und eines Handels mit einem umfangreichen **Bauzubehörssortiment (C)** und eines **Kleinbaumaschinenverleihs (D)** geschaffen werden

Gemäß Schreiben vom 05.10.2018 **(Anlage 5)** ist die Nutzung "C" - "Handel mit Bauzubehör" - nicht mehr Bestandteil des Antrages und wird im Folgenden nicht mehr betrachtet.

Die in dem „Stadträteinformationsdokument“ verwendete Bezeichnung „Zentrum für ökologisches Bauen“ ist unzutreffend und irreführend.
Diese Bezeichnung wird deshalb an dieser Stelle nicht verwendet.

Es handelt sich bei den genannten Nutzungen **A**, **B und D** im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um **Gewerbebetriebe**.
Die Nutzungen **A** und **B** sind aufgrund der von ihnen verursachten Emissionen als **industriegebietstypisch** (GI, § 9 BauNVO) einzustufen.Die Nutzung **D** ist ein Dienstleistungsbetrieb; dieser ist **gewerbegebietstypisch** (GE, § 8 BauNVO).

Folgende Planungsziele ergeben sich aus dem Anliegen des Investors:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung der o. g. Nutzungen, das heißt, Festsetzung eines Industriegebietes auf einer Plangebietsfläche von ca. 9,01 ha,
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Vorhabens,
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB,
- Berücksichtigung der „Bodenschutzklausel“ des § 1 a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist,
- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß,
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und Sicherung der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen,
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 "Bauschuttrecyclinganlage, Betonmischanlage und Baumaschinenverleih auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes““ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) als Grünfläche (Maßnahmefläche) (nördlicher, westlicher und östlicher Teilbereich) und „Gewerbliche Baufläche (G)“ (südlicher, mittiger Teilbereich) dargestellt (**Anlage 4**).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 kann **nicht** gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) entwickelt werden, da große Teile der Fläche dort **nicht** als Baufläche dargestellt sind (ca. 44 %).

5. Stadtplanerische Beurteilung / Problematik

5.1. Vorhandene Situation

Auf einem Teil der Fläche des eventuellen Geltungsbereiches wird derzeit von der Firma Beton- und Recycling GmbH Bad Düben so genanntes Transportbetonwerk mit Schuttgüterflächen sowie eine Anlage zur sonstigen Behandlung (Brecher- und Siebanlage) von nicht gefährlichen Abfällen betrieben.
Die Genehmigung der Anlage erfolgte in einem Verfahren gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch die Immissionsschutzbehörde, welche beim Landkreis angesiedelt wird.
Die Genehmigung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Köthen (Anhalt) befristet erteilt, die Befristung wurde zweimal verlängert (letztmalig bis Ende 2018).
Näheres zu diesem Werdegang kann der Sachdarstellung der o. g. Beschlussvorlage zum Auslauf der Duldungsvereinbarung entnommen werden (Beschluss Nr. 18/StR/25/005).

Über die Nutzung des in o. g. Verfahren befristet genehmigten Vorhabens hinaus hat sich der Betreiber zudem mittlerweile auch in nördliche Richtung ausgebreitet und nutzt hier eine große Fläche als Lagerplatz. Diese Nutzung erfolgt widerrechtlich, es gab bisher weder einen dafür erforderlichen Bauantrag noch eine entsprechende Genehmigung (**Anlage 3** Luftbild).

5.2. Flugplatzkonzept

Ende des Jahres Jahr 2015 wurde ein Ingenieurbüro durch Stadt Köthen (Anhalt) mit der Erstellung einer städtebaulichen Konzeption für das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes beauftragt.
Planungsanlass für dieses Konzept war die derzeitige Struktur des Flugplatzgeländes.
Es befinden sich dort sehr unterschiedlich baulich genutzte Flächen sowie auch Brachflächen, oft in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Im Flächennutzungsplan sind unterschiedliche bauliche Nutzungen dargestellt. Insbesondere der nördliche Teil des ehemaligen Militärflugplatzgeländes ist baurechtlich als Außenbereich zu bewerten. Baurecht auf diesen Flächen kann deshalb fast ausschließlich nur in Hinsicht auf im Außenbereich zulässige Vorhaben angewendet werden.
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht deshalb das Erfordernis der Bauleitplanung für dieses Gebiet.
In Vorbereitung dazu sollte ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden.
Dieses städtebauliche Konzept liegt nun vor.
Mit dem städtebaulichen Konzept werden die Voraussetzungen für die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung für das Gebiet des ehemaligen Militärflugplatzes geschaffen.
Es wurde untersucht, welche Flächen für weitere bauliche Nutzungen geeignet sind, und wie diese mit den vorhandenen Nutzungen untereinander in Einklang gebracht werden können.

Die Unterlagen: **„Städtebauliches Konzept / Rahmenplanung für den ehemaligen Militärflugplatz Köthen (Anhalt)“** liegen nunmehr der Stadt vor und sind für die Entscheidung zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die o. g. Nutzungen grundlegend.

In diesem Konzept – im Folgenden **„Flugplatzkonzept“** genannt – werden für den Standort Nutzungsmöglichkeiten eruiert, die die Standortvorteile und die Lagegunst des Gebietes nutzen und sich in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen.
Das Konzept bewertet außerdem, ob die vorhandenen Nutzungen insgesamt mit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Köthen (Anhalt) übereinstimmen und welche Maßnahmen und Nutzungen im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung realisiert werden könnten und sollten.

Basierend auf den Planvorgaben des Landesentwicklungsplanes, des Regionalen

Entwicklungsplanes, des Flächennutzungsplanes, der Bebauungspläne und des Entwurfes des Landschaftsplanes der Stadt Köthen (Anhalt), sowie den Belangen des Denkmalschutzes wurde das Flugplatzkonzept erstellt.

Die vorliegenden Planungsabsichten der BUR Beton und Recycling Bad Düben GmbH stehen diesem Nutzungskonzept entgegen.

5.3. Städtebauliche Problematik

Die im Antrag genannten Nutzungen A und B sind nur in einem **Industriegebiet** gemäß § 9 BauNVO zulässig. Somit wäre die Festsetzung eines Industriegebietes im Geltungsbereich des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Festsetzung eines Industriegebietes an diesem Standort ist u. a. aus folgende Gründen nicht im Sinne einer geordneten städtebaulicher Entwicklung:

- Der Bauleitplan (vorhabenbezogene Bebauungsplan) kann **keine** nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten; wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen können nur schwer oder gar nicht in Einklang gebracht werden.
- Es kann **nicht** davon ausgegangen werden, dass den Anforderungen des Immissionsschutzes der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Gebietes ausreichend entsprochen werden kann.
- Den Belangen des Umweltschutzes kann absehbar nicht ausreichend Rechnung getragen werden.

Von großer Bedeutung ist ebenfalls, wie es auch in der vorliegenden „Städtebaulichen Konzeption / Rahmenplanung für den ehemaligen Militärflugplatz“ dargestellt wird, dass im Stadtgebiet ausreichend Gewerbestandorte vorhanden sind, die sich für einen Industriebetrieb eignen. Eine dezentrale Streuung derartiger Nutzungen ist nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Lediglich die vom Antragsteller geplante gewerbliche Nutzung "D" - "Kleinbaumaschinenverleih" - ist als Dienstleistungsbetrieb mit dem vorliegenden Flugplatzkonzept vereinbar.

Die Argumentationen der eingereichten Unterlage „Stadträteinformationsdokument Das Projekt ZENTRUM FÜR ÖKOLOGISCHES BAUEN Köthen GmbH Köthen Zeppelinstr. 16“ ist in großen Teilen unrichtig und vor allem hinsichtlich des Planungsrechtes nicht fachlich fundiert.
Mit der Bezeichnung „ökologisches Bauen“ im Titel wird eine Nutzung vorgespiegelt, die das geplante Vorhaben nicht hat.

Aus o. g. Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung dem Stadtrat die Ablehnung des Antrages auf Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Anl1_AntragaufAufstellung.pdf

Anl2_UePlan_BP66_27_09_2018.pdf

Anl3_Luftbild_BP66_27_09_2018.pdf

Anl4_FNP_BP66_27_09_2018.pdf

Anlage5-AenderungdesAntrages.pdf