

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2019026/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 07.02.2019 TOP: 2.4
Amt: Bereich 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2019026/1
	Az.:	erstellt am: 23.01.2019

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen
Militärflugplatzes“ der Stadt Köthen (Anhalt)
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	07.02.2019: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	07.02.2019	laut BV
2	19.02.2019: Hauptausschuss	19.02.2019	laut BV
3	28.02.2019: Stadtrat	28.02.2019	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		29.01.2019

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 1 (1), 1 (3), 1 (5), 2 (1), § 8 Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 5, 8, 45 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

1. Anlass der Planung

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

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ in Köthen (Anhalt) ergibt sich darüber hinaus aus dem Planungserfordernis des § 1 BauGB und der Notwendigkeit der Herstellung von Baurecht für die Ansiedelung von Vorhaben in diesem Bereich.

Der § 1 (3) BauGB enthält u. a. die Vorschrift: *Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

Die Situation auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes stellt sich derzeit wie folgt dar:

Es befinden sich dort sehr unterschiedlich baulich genutzte Flächen sowie auch Brachflächen, oft in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Im südlichen Teil des ehemaligen Militärflugplatzes ist der überwiegende Teil der Flächen mit Bebauungsplänen beplant. Insbesondere der nördliche Teil des ehemaligen Militärflugplatzgeländes ist baurechtlich jedoch als Außenbereich zu bewerten. Baurecht auf den Flächen im nördlichen Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes kann zurzeit deshalb fast ausschließlich nur in Hinsicht auf im Außenbereich zulässige Vorhaben angewendet werden. Somit sind bauliche Nutzungen nur sehr eingeschränkt möglich.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht deshalb das Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) für dieses Gebiet gemäß § 1 (3) BauGB. Eine vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) besteht bereits. Darüber hinaus liegt der Entwurf eines städtebaulichen Konzeptes für den ehemaligen Militärflugplatz (2018) als Arbeitsgrundlage vor. In diesem Konzept sind die vorhandenen baulichen Nutzungen, die Emissions- und, Immissionssituation, Grünstrukturen und Biotoptypen und der bauliche Zustand der ungenutzten Gebäuden erfasst und bewertet worden und die Bindungen, Potenziale und Defizite ermittelt worden. Mögliche Entwicklungsziele des ehemaligen Militärflugplatzgeländes werden darin aufgezeigt.

So sollen die zum großen Teil brach liegenden Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans einer dauerhaften gewerblichen Nutzung sowie als Verwaltungsstandort (Bestand des Landkreises) zugeführt werden. Eine Belebung durch vielfältige gewerbliche Anlagen und bauliche Nachverdichtung, so wie es sich die Eigentümer für ihre Grundstücke vorstellen, wäre umsetzbar. Dies begründet sich mit der hervorragenden verkehrlichen Erschließung an die B 6n bei gleichzeitiger Lagegunst an der Peripherie der Stadt. Damit wäre der zukünftige Gewerbestandort auf kurzem Weg aus der Kernstadt sehr gut zu erreichen und sensible städtebauliche Nutzungen, wie soziale Infrastruktureinrichtungen oder zusammenhängende Wohnquartiere sind nicht vorhanden. Darüber hinaus kann durch die angestrebte Nutzung der Erhalt der Grundstruktur und der historischen Gestalt erfolgen.

Die Antragstellerin – die Firma Baustoffwerke Köthen GmbH i. G. – begehrt die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer Fläche, welche in der **Anlage 2** dargestellt ist.

Die Firma Beton und Recycling GmbH Bad Dübén i. G. ist Eigentümerin zweier Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 9,01 ha im nordwestlichen Bereich dieser dargestellten Fläche. Auf diesem Areal wurde durch das o. g. Unternehmen mit Duldung durch die Stadt Köthen (Anhalt) bis Ende Dezember 2018 eine Brecher- und Siebanlage (Baustoffrecycling) sowie eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen betrieben. Bauplanungsrechtlich ist dieser Bereich als Außenbereich (im Sinne des § 35 BauGB) einzustufen und für die Genehmigungsfähigkeit des o. g. Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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).

Ein Antrag dieser Firma zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf deren Grundstücken wurde vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 01.11.2018 (Beschluss- Nr.: 18/StR/27/002) abgelehnt.

Die neu firmierte Baustoffwerk Köthen GmbH beabsichtigt, die ehemalige Nutzung schnellstmöglich dort wieder aufzunehmen und den Standort im Rahmen der Bebauungsplanung auf den eigenen Grundstücken zu erweitern.

Da eine städtebauliche Einordnung dieses Vorhabens in die nähere und weitere Umgebung erforderlich ist, ist der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes entsprechend großräumiger zu fassen (Plangebietsgröße: ca. 42,01 ha - siehe **Anlage 2**).

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan – begrenzt auf die Fläche der Grundstücke der Firma wäre im vorliegenden Fall kein gut geeignetes Instrument.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt, das Vorhaben muss dort konkret und detailliert dargestellt und festgesetzt werden. Gerade für eine Baufirma stellt diese Art der Planung ein Entwicklungshemmnis dar, geringe Abweichungen vom Plan könnten schon den Festsetzungen widersprechen und eine Planänderung erforderlich machen.

Darüber hinaus ist eine Beschränkung eines aufzustellenden Bebauungsplanes ausschließlich auf den Geltungsbereich der Fläche der Grundstücke nicht im Sinne einer durch die Stadt Köthen (Anhalt) beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung, speziell auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes.

Mit einem separaten Bebauungsplan, der nur das Gelände der Firma umfasst, können die städtebaulichen Belange des gesamten Gebietes nicht umfassend betrachtet werden, was jedoch erforderlich ist, um eine Entwicklung gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) zu ermöglichen.

Deshalb ist ein Bebauungsplan auf dem in **Anlage 2** dargestellten Bereich erforderlich.

Diese Problematik wurde den Vertretern der Baustoffwerk Köthen GmbH i. G. von Seiten der Stadtverwaltung erläutert. Infolge dessen erklärte sich die Firma bereit, für das gesamte Areal den Bebauungsplan auf eigene Kosten zu erstellen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ in Köthen (Anhalt) ist in der **Anlage 2** dargestellt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 42,01 ha.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 6n, im Osten an die Kreisstraße K 2074, im Westen an die Edderitzer Straße und im Süden an eine Fläche, auf der sich Gebäude der Mannschaftsunterkünfte des ehemaligen Militärflugplatzes befinden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziele der Planung sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere:

- die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Industriebetriebes auf einer nordwestlichen Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie für andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet,

- die Sicherung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes,
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- 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 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für den Weiterbetrieb, den Bestand und die Erweiterung eines Industriebetriebes, sichert das Baurecht der anderen vorhandenen Nutzungen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen.

Aufgrund dessen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 den gesamten nördlichen Teil des ehemaligen Militärflugplatzgeländes umfasst, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) (siehe **Anlage 3**, Auszug aus dem Flächennutzungsplan) sind im räumlichen Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ in Köthen (Anhalt) folgende Arten der Bodennutzung dargestellt:

- im nördlichen und östlichen Bereich:
Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- nördlich der Zeppelinstraße:
gewerbliche Bauflächen (G) und eine Sonderbaufläche (S)
- südlich und östlich der Zeppelinstraße:
gemischte Bauflächen (M), Grünflächen und eine Sonderbaufläche (S)
- im südlichen Bereich durchgängig von Ost nach West (auf ca. 1/5 der Gesamtfläche): *Grünfläche*

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ in Köthen (Anhalt) kann überwiegend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Wenn sich im Zuge des Verfahrens bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes herausstellt, dass bedeutende Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich werden, wird parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der besonderen Art der Nutzung wird der Bebauungsplan in mehrere Teilgebiete aufgeteilt. Den Vorgaben des Flächennutzungsplanes grundsätzlich folgend, wird bei der

Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft, welche konkreten Festsetzungen in den Teilgebieten und im gesamten Bereich getroffen werden können. Für die Flächen, wo zukünftig gegenüber den Nachbarn stärke Emissionen zu erwarten sind, wie auf den Grundstücken von Firma Beton und Recycling GmbH Bad Dübén, soll, bezogen auf die dauerhaft angestrebte Nutzung ein Industriegebiet festgesetzt werden. Für alle weiteren Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung durch die Eigentümer beabsichtigt ist, soll dies auch planungsrechtlich gesichert werden. Auch der Verwaltungsstandort des Landkreises ist planungsrechtlich durch eine Nutzungsart zu definieren. Es wird darüber hinaus erwogen, im südöstlichen Bereich eine zusätzliche gewerbliche Baufläche (Dienstleistungen) auszuweisen.

Besonderes Gewicht kommt bei der gesamten Bebauungsplanung dem Immissionsschutz zu. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden gegebenenfalls durch Gutachten geprüft. Aus deren Ergebnissen werden im Abwägungsprozess Schlussfolgerungen für Festsetzungen getroffen.

Weiterhin werden im Umweltbericht die Belange der Schutzgüter untersucht und gewertet.

Für die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Umweltbericht ermittelt und im weiteren Verlauf der Planung werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Köthen und der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

Die erforderliche verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes wird ebenfalls im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes untersucht und es werden dazu Festsetzungen getroffen. In den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes wird die Straßenanbindung im südöstlichen Bereich an die K 2074 des Gebietes integriert, weil davon ausgegangen wird, dass diese ehemalige Anbindung für die Erschließung des Plangebietes wieder von Bedeutung sein wird.

6. Verfahren

Das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ in Köthen (Anhalt) wird gemäß den §§ 1 bis 4 und 8 bis 10a BauGB durchgeführt. Gemäß den §§ 3 und 4 BauGB sind eine frühzeitige und eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen.

7. Anforderungen an den Antragsteller

Der Antragsteller erbringt alle städtebaulichen Leistungen für die Erarbeitung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ in Köthen (Anhalt) zu seinen Lasten.

Die Stadt Köthen (Anhalt) wird mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und gegebenenfalls erforderliche Durchführungsverträge (zur Erschließung, zu naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen etc.) abschließen (§ 11 BauGB).

8. Kosten

Für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 entstehen der Stadt Köthen (Anhalt) keine Kosten.

Die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes wird die Stadt Köthen (Anhalt) anschließend selbst durchführen.



BP66AufstellungsbeschlussAnlagen1-4.pdf