

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2019058/3

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Stadtrat</b>	Sitzung am: <b>11.04.2019</b> TOP: <b>2.21</b>
Amt: <b>Bereich 061</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2019058/3</b>
	Az.:	erstellt am: <b>12.03.2019</b>

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH" der Stadt Köthen (Anhalt) - 3. Änderung und Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) - 39. Änderung hier: Aufstellungsbeschlüsse**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	28.03.2019: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	28.03.2019	laut BV
2	02.04.2019: Hauptausschuss	02.04.2019	laut BV
3	11.04.2019: Stadtrat	11.04.2019	laut BV

### Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ der Stadt Köthen (Anhalt)
2. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt).

### Gesetzliche Grundlagen:

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

§§ 5, 8, 45 (3) Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

### 1. Anlass der Planungen

Der Planungsanlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH“ in Köthen (Anhalt) ergibt sich aufgrund dessen, dass die Firma Bördegarten Gemüse GmbH & Co. KG auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH" die Unterbringung von Saisonarbeitskräften ansiedeln möchte. Die Firma Bördegarten Gemüse GmbH & Co. KG stellte einen Antrag (Eingangsdatum Stadtverwaltung: 28.02.2019) auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ (**Anlage 4**).

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist rechtswirksam seit 19.03.2004; die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist rechtswirksam seit dem 25.04.2014. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist rechtswirksam seit 28.07.2017. (Die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 tangieren die geplante 3. Änderung nicht.)

Da die von der Firma Bördegarten Gemüse GmbH & Co. KG angestrebte Nutzung die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan in dem betreffenden Gebiet erfordert, ist auch im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) für diese Fläche erforderlich. (Nähere Erläuterungen dazu sind unter Punkt 4 und Punkt 6 zu finden.)

### 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, derzeitige Situation

Die Grundstücke, für die die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt wurde, befinden sich östlich der Innenstadt jenseits des Bahnhofs und der Bahnlinien im Gewerbegebiet Ost im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, am Holländer Weg und an der Quellendorfer Straße.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke 1071 und 1066 in der Flur 1 der Gemarkung Köthen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. **3 ha**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH" und der Änderungsbereich der 3. Änderung sind in den **Anlagen 1, 2 und 3** dargestellt.

Die Änderungsfläche ist teilweise bebaut. Ein Gebäude wird dort derzeit noch als Flüchtlingsunterkunft genutzt, die anderen stehen leer.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zurzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (Teilgebiet TG 11) (Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben) festgesetzt.

Der östliche Teil der Änderungsfläche ist derzeit als Industriegebiet (GI) (Teilgebiet TG 14) mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

Das in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes einzubeziehende Grundstück Flurstück 1066 ist derzeit als Straßenverkehrsfläche (Planstraße „C“) festgesetzt (zu den Festsetzungen siehe **Anlage 2**).

### 3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß dem eingereichten Antrag (**Anlage 4**) beabsichtigt die Bördegarten Gemüse GmbH & Co. KG die Grundstücke für die Unterbringung ihrer Saisonarbeitskräfte zu nutzen. Die vorhandenen Gebäude sollen möglichst erhalten bleiben und es sollen zusätzlich weitere Gebäude errichtet werden. Darüber hinaus ist geplant, das Gelände mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Außenaufenthaltsbereichen auszustatten. Es ist eine

Belegung mit bis zu 500 Arbeitskräften auf der Fläche vorgesehen.

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

- die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Unterkünften für Saisonarbeitskräfte und der damit verbundenen Anlagen,
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft.

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.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Rechtsgrundlage für die Ansiedlung von Unterkünften für Saisonarbeitskräfte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köthen (Anhalt) (3. Änderung des FNP, rechtswirksam seit 28.07.2000) als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (**Anlage 3**).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 lässt sich nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist gleichzeitig die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den betroffenen Bereich erforderlich (§ 8 (3) BauGB (Parallelverfahren)).

#### **5. Inhalte der Planung – Bebauungsplanänderung**

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte“ festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes kommt deshalb in Betracht, weil sich der Charakter des Gebietes wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BaunVO unterscheidet.

Die Vorschrift des § 11 (2) BaunVO verlangt außer der Festsetzung zur Zweckbestimmung auch die Festsetzung der Art der Nutzung. Wie im Antrag der Antragstellerin benannt, werden dies neben den Wohnunterkünften u. a. Freizeiteinrichtungen und Außenaufenthaltsplätze sein. Dazu gehören auch Sportplätze, Grillplätze etc. und Verkehrsanlagen der inneren Erschließung und Parkplätze).

Im Rahmen der Änderungsverfahren der Bauleitpläne werden alle Belange, die Bauleitplanung betreffend – u. a. auch die des Immissionsschutzes – abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung schlägt sich dann u. a. im Umweltbericht und entsprechend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nieder.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass mit der Änderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft einhergehen wird. Dieser Sachverhalt wird ebenfalls im Umweltbericht ermittelt und es werden demgemäß gegebenenfalls Festsetzungen getroffen.

Die ausreichende Erschließung des Änderungsgebietes ist gegeben.

In den Geltungsbereich der Planänderung wird die Stichstraße an der Quellendorfer Straße einbezogen. (Im Ursprungs-Bebauungsplan ist das die „Planstraße C“.) Die Fläche dieser Stichstraße ist im Bebauungsplan derzeit als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und soll mit der 3. Änderung überplant werden. Sie wird der Sondergebietsfläche zugeschlagen und kann als öffentliche Verkehrsfläche entfallen.

## **6. Inhalte der Planung – Flächennutzungsplanänderung**

Die derzeitige Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) (3. Änderung) widerspricht der beabsichtigten Nutzungsfestsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Die Größe der Änderungsfläche ist mit ca. 3 ha auch nicht unbeachtlich. Das im Bebauungsplan festzusetzende Sonstige Sondergebiet (SO) ist im Flächennutzungsplan demgemäß hinsichtlich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche (S) darzustellen. (Weiteres siehe unter Punkt 5.)

## **7. Verfahren**

Der Flächennutzungsplan soll auf der Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes geändert werden.

Die Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau GmbH" und der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß den §§ 1-6 und 8-10 BauGB durchgeführt. Es sind gemäß den §§ 3 und 4 jeweils eine frühzeitige und eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit (nach Billigung der Planentwürfe durch den Stadtrat) sowie der Behörden vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird jeweils eine Informationsveranstaltung stattfinden.

Die Aufstellungsbeschlüsse und die Termine der Öffentlichkeitsbeteiligungen werden im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) bekannt gemacht.

Nach der Abwägung der während der Planaufstellung bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange zu den Planentwürfen erfolgt die Beschlussfassung durch den Stadtrat – beim Bebauungsplan als Satzungsbeschluss, beim Flächennutzungsplan als Feststellungsbeschluss.

Der Bebauungsplan kann unter den Voraussetzungen des § 8 (3) BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

## **8. Kosten**

Für die Erstellung der Änderung Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadt Köthen (Anhalt) keine Kosten.

Die Stadt Köthen (Anhalt) wird mit der Firma Bördegarten Gemüse GmbH & Co. KG städtebauliche Verträge über die Erbringung der Planungsleistungen zur Änderung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes abschließen.

Gegebenenfalls wird darüber hinaus vor dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Durchführung der im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen abzuschließen sein.





**BP9\_3Aend.\_Anlagen1bis4.pdf**