



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschlussvorlage <i>öffentlich</i>	Vorlage-Nr: COS-BV-328/2017					
	Aktenzeichen: son - kuz Datum: 08.05.2017 Einreicher: Bürgermeisterin Verfasser: Fachbereich Stadtentwicklung/Bau und Umwelt					
Betreff: Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft, der Stadt Coswig (Anhalt) - Aufstellungsbeschluss						
Beratungsfolge	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
	Soll	Anw.	Mitw.- verbot	Daf.	Dag.	Ent.
16.05.2017 Ortschaftsrat Hundeluft 29.05.2017 Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss 15.06.2017 Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)						

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

1. Für den in Anlage 1 zum Beschluss abgegrenzten Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Ortsteil Hundeluft aufgestellt werden.
2. Der zukünftige Geltungsbereich wird begrenzt:
 - im Westen von der öffentlichen Verkehrsfläche „Roßlauer Straße, Hundeluft (Landesstraße L 120),
 - im Norden und Nordosten von einem landwirtschaftlichen Weg und
 - im Süden sowie Südosten von privaten, mit Nebengebäuden bebauten zu Lagerzwecken dienenden Grundstücken.
Maßgebend ist die Abgrenzung gemäß Anlage 1 des Beschlusses.
3. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:
 - die geordnete städtebauliche Entwicklung zur Standortsicherung und Erweiterung eines vorhandenen Handwerksbetriebs,
 - die Verbesserung der Erschließungssituation auf dem Baugrundstück,
 - den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i.V.m. der Schaffung eines dorftypischen Ortsrandes am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Roßlauer Vorfläming“
 - die Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissionsschutz.

4. Zur Regelung der Kostentragung für das Aufstellungsverfahren ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen.
5. Der Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße" Ortsteil Hundeluft ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussbegründung:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße" OT Hundeluft herbeigeführt werden.

Die Firma Friedrich GbR beabsichtigt eine Erweiterung ihres Betriebsstandorts auf dem firmeneigenen Grundstück. Die Firma wurde 1991 gegründet und ist seit 1999 am Standort Roßlauer Straße in Hundeluft ansässig. Es werden Fenstersysteme und Bauelemente produziert. Hauptprodukt ist die Fertigung von Insektenschutz für Fenster und Türen. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebs und zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit plant die Firma bauliche Erweiterungen, kurzfristig insbesondere zusätzliche Lagermöglichkeiten, perspektivisch aber auch entsprechende Produktionshallen. Hierzu soll östlich der bestehenden Gebäude eine Erweiterung in Form von Lager- und Produktionshallen entstehen.

Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Coswig (Anhalt), die u.a. im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich aller Ortschaften (IGEKG), vom Stadtrat am 16.3.2017 beschlossen, festgelegt sind. Daher wird die geplante Betriebserweiterung befürwortet und es sollen die entsprechenden Genehmigungsveraussetzungen herbeigeführt werden.

Nach der aktuell geltenden planungsrechtlichen Situation ist die beabsichtigte Betriebserweiterung baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Für die Ortslage Hundeluft gilt eine Innenbereichssatzung vom 05.05.2006, in Kraft getreten am 30.05.2006, die eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB darstellt. Das Betriebsgrundstück Roßlauer Straße 24 liegt nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung – siehe Anlage 3. Der überwiegende, östliche Teil des Grundstücks befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das geplante Vorhaben zur Betriebserweiterung ist nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB. Eine Zulassung des Vorhabens im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich scheidet aus, da öffentliche Belange durch das Vorhaben beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 3 BauGB). Eine Zulässigkeit des Vorhabens kann demzufolge nur mittels einer Bauleitplanung begründet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die nachbarrechtlichen Belange, insbesondere hinsichtlich Immissionsschutz zu berücksichtigen sowie die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Hierzu zählen neben dem erforderlichen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt (Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Außenbereichsflächen) auch eine dorftypische Ausbildung des Ortsrands im Anschluss an das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Roßlauer Vorfläming“. Das Vorhaben steht dem Leitbild des Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt im Sinne seines Pflege- und Entwicklungskonzeptes nicht entgegen. Weiterhin ist die Erschließungssituation im Bebauungsplanverfahren, z.B. durch Festsetzung privaten Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück, zu untersuchen und zu klären.

Die Firma Friedrich GbR hat die Stadtverwaltung auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens gebeten und die Bereitschaft zur überwiegenden Tragung der Verfahrenskosten erklärt. Zur Kostenübernahme ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB erforderlich. Dazu liegt die Beschlussvorlage COS-BV-332/2017 vor.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: X

Aufwendungen:

Erträge:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Die Kostentragung wird durch einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB in einer eigenen Beschlussvorlage geregelt (COS-BV-332/2017).

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan Geltungsbereich, M 1 : 1.500

Anlage 2 – Luftbild

Anlage 3 – Innenbereichssatzung Gemeinde Hundeluft vom 05.05.2006 (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) – Ausschnitt, M 1 : 2.000

.....
Unterschrift