

Gegenstand der Vorlage

Städtebaulicher Vertrag über die Planung des Vorhabens B-Plan Nr. 7-BP 13 der Stadt Landsberg OT Queis "Erweiterung Industriegebiet II" in Queis

Gremium	Sitzung	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Queis	15.03.2023	Vorberatung
Bauausschuss	28.03.2023	Vorberatung
Stadtrat	30.03.2023	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Abschluss des als Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zwischen der Stadt Landsberg und dem Vertragspartner Bertelsmann SE & Co. KGaA, Carl-Bertelsmann-Straße 270, 33311 Gütersloh bezüglich der Kostenübernahme zur Aufstellung eines Bebauungsplans, die im Zusammenhang mit der Planung des Vorhabens B-Plan Nr. 7-BP 13 der Stadt Landsberg OT Queis „Erweiterung Industriegebiet II“ in Queis stehen. Der Stadtrat bevollmächtigt Herrn Tobias Halfpap zur Unterzeichnung des Vertrages.

Sachverhalt:

Vorhaben

Die Arvato Bertelsmann Supply Chain Solutions ist seit vielen Jahren im „Gewerbegebiet II“ in Queis ansässig. Zur weiteren Entwicklung des Gewerbebestandes ist die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte geplant. Die Erweiterung würde die vorhandene Bebauung nach Norden bis zum Industriegleis abrunden. Es handelt sich um derzeit unbeplantes Gelände im Außenbereich.

Das in Rede stehende Gelände soll als unselbstständiges Bauland zur bestehenden Betriebsstätte zugeschlagen werden.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt und durch verschiedene Landwirtschaftsunternehmen im Rahmen von Pachtverträgen bewirtschaftet. Die Flurstücke befinden sich derzeit in privatem Eigentum.

Das Plangebiet wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 92, 96, 98 und 117 der Flur 10 in der Gemarkung Queis.

Dringlichkeit des Vorhabens

Für das Plangebiet des vorliegenden vorzeitigen Bebauungsplanes kann der Abschluss des Planverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt nicht abgewartet werden, da Dringlichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen.

Das Baugesetzbuch erlaubt nach § 8 Abs. 4 die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes und enthält damit eine weitere Ausnahme vom Grundsatz der vorrangigen verbindlichen Planung der Flächennutzung. Voraussetzung ist, dass dringende Gründe ein Durchbrechen des Grundsatzes erlauben sowie ferner, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegensteht.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Betriebsstättenerweiterung am Standort in Queis.

Die Erweiterung des Industriestandortes an dieser Stelle hat auch eine große Bedeutung für den Aufbau der im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt angestrebten europäischen Entwicklungsachsen (hier: Achse Nürnberg, München, südeuropäische Metropolen – Berlin, nordost-, mittel-, osteuropäische Metropolen) und damit einen hohen Stellenwert für das weitere Wachstum der Wirtschaftskraft des Landes. Regional bedeutet dies eine weitere Verbesserung in der Versorgung des Umlandes mit Arbeitsplätzen.

Der Planbereich ist Bestandteil des als Ziel 57 des LEP LSA 2010 festgelegten Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen. Die räumliche Präzisierung erfolgt im aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle.

Nach Ziel 55 LEP LSA sind Industrie- und Gewerbestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln. Gemäß Ziel 56 LEP LSA 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Stadt Landsberg - Bebauungsplan Nr. 7-BP 13 „Erweiterung Industriegebiet II“ in Queis.

Ausführung

Die Bauleitung für alle Erschließungsarbeiten liegt beim Erschließungsträger.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet erfolgen vollumfänglich über das betriebseigene Grundstück des Erschließungsträgers. Daher werden keine Erschließungsanlagen durch die Stadt übernommen und in der Folge auch keine Gewährleistungspflichten durch die Stadt übernommen.

Sollten über die bestehenden, betriebstechnischen Anlagen hinaus weitere Wasser-, Abwasser- und / oder Energieversorgungsanlagen erforderlich werden, hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt entsprechende Verträge mit den zuständigen Versorgungsträgern abzuschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umsetzung der benannten Erfordernisse der Raumordnung und stellt die Voraussetzung für eine Standortsicherung dar. An diesem Sachstand besteht seitens der Stadt Landsberg ein erhebliches Interesse.

Der Bebauungsplan wird dringend benötigt, um den Standort zu sichern, um Investitionen zu tätigen und Entwicklungen zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets nicht entgegen und wurden in den Darstellungen des Vorentwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg übernommen.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan genehmigt und vorgezogen bekannt gemacht werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Darstellung des künftigen Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

Erforderliche Vorhabenreife

Die erforderliche Vorhabenreife liegt hier bereits vor und lässt eine zügige Umsetzung erwarten. Dementsprechend ist es Anliegen und Ziel der Parteien zugleich, ihr notwendiges Zusammenwirken im Zuge einer solchen Vorhabenentwicklung auch auf vertraglicher Grundlage und weiterhin abgestimmter Vorgehensweisen bis zur Umsetzung zu praktizieren. Diesem Anliegen dient die Gestaltung eines in sich geschlossenen Vertragswerkes.

Oberstes Ziel ist dabei die Gewährleistung der gebotenen Rechtssicherheit für beide Parteien auch im Hinblick auf die strikte Beachtung aller Erfordernisse, die sich aus der gegenständlichen Bauleitplanung der Stadt Landsberg, den sonstigen einschlägigen Vorschriften sowie aus den die die Vorhabenentwicklung insgesamt mit tangierenden Verträgen und Vereinbarungen ergeben.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Bürgermeister
der Stadt Landsberg

Anlagenverzeichnis:

- Anlage_1 Entwurf Städtebaulicher Vertrag über die Planung des Vorhabens B-Plan Nr. 7-BP 13 der Stadt Landsberg OT Queis „Erweiterung Industriegebiet II“ in Queis (Stand: 01.03.2023) - Planungskostenvereinbarung
- Anlage_2 Lageplan des Geltungsbereich B-Plan Nr. 7-BP 13 „Erweiterung Industriegebiet II“ OT Queis
- Anlage_3 Queis_BP_Arvato_Planzeichnung_Satzung_oVM
- Anlage_4 Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen (Zuordnungs-Nr. 02 – Ökopool „Trockenhänge bei Gröbzig“)