

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2018082/3

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Stadtrat</b>	Sitzung am: <b>28.06.2018</b> TOP: <b>2.6</b>
Amt: <b>Bereich 061</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2018082/3</b>
	Az.:	erstellt am: <b>24.05.2018</b>

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West"**  
**hier: Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des**  
**Bebauungsplanes nach § 13a BauGB und Beschluss über die frühzeitige**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	07.06.2018: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	07.06.2018	laut BV
2	19.06.2018: Hauptausschuss	19.06.2018	laut BV
3	28.06.2018: Stadtrat	28.06.2018	laut BV

### Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „ Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West “ für den im Lageplan vom 18.05.2018 (Anlage 3) dargestellten Bereich der Lelitzer Straße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB einzuleiten.
2. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planänderung wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird der Öffentlichkeit 14 Tage Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

3. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2 a wird gemäß § 13 a (2) BauGB abgesehen.

**Gesetzliche Grundlagen:**

§§ 1, 2, 3 ff. BauGB

## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West“ ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 12/1995 am 22.12.1995 in Kraft getreten. Im Bebauungsplan Nr. 4 ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Versorgungsanlage Heizkraftwerk und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt - **Anlage 1**.

Das Plangebiet liegt in der Lelitzer Straße 27 b auf dem rückwärtigen Grundstück der Firma Köthen Energie GmbH und hat eine Fläche von ca. 0,77 ha. Es wird begrenzt im Norden durch das Wohngebiet der Lüneburger Straße, im Westen durch einen Fuß- und Radweg, dahinter liegt das Wohngebiet West, im Süden durch die Gewerbeflächen eines Autohauses und im Osten durch die Betriebsflächen der Firma Köthen Energie GmbH. Der genaue Geltungsbereich ist der **Anlage 3** zu entnehmen. Das Plangebiet ist etwa zur Hälfte mit Nebengebäuden (Betriebsgaragen und deren Zufahrten) bebaut, ansonsten ist es begrünt, siehe dazu **Anlage 4 - Luftbild**.

Es befindet sich vollständig im Eigentum der Firma Köthen Energie GmbH.

### 1. Anlass der Planänderung

Am 22.02.2018 stellte die Firma Köthen Energie GmbH einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für eine Teilfläche ihres Grundstückes Lelitzer Straße 27 b. Die hintere an die Wohnbebauung angrenzende Grundstücksfläche ist seit vielen Jahren ungenutzt und wird für die weitere Betriebsentwicklung nicht mehr benötigt. Die Firma Köthen Energie GmbH beabsichtigt, auf dieser Fläche ein attraktives und energetisch fortschrittliches Wohnquartier zu entwickeln - **Anlage 2**.

### 2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Versorgungsanlage Heizkraftwerk festgesetzte Teilfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung der Rechtsgrundlage für die Errichtung eines Wohngebietes auf einer Plangebietsfläche von ca. 0,77 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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Ziffer 2 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

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist die Fläche der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Fernwärme - **Anlage 5 -**

dargestellt.

Die Darstellung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 06.10.1995) entspricht in diesem Bereich der damals angedachten Nutzungserweiterung.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zum Ziel, insofern widerspricht diese Festsetzung zunächst der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Bei der 8. Änderung handelt es sich um eine sehr kleine Fläche im Gesamtzusammenhang des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen.

Von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht abgewichen.

Da die unmittelbare Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt ist, der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und hier die Grenze zwischen Wohnbaufläche und

Versorgungsfläche lediglich verschoben wird, kann von einer geringfügigen vertretbaren Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ausgegangen werden.

Es ist vorgesehen, die Darstellung des Flächennutzungsplanes zu gegebener Zeit der tatsächlichen Situation anzupassen.

#### 4. beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 a (1) Nr. 1, weil weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzt werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bestehen nicht.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2 a wird gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird der Öffentlichkeit 14 Tage Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Die Termine werden rechtzeitig im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) bekannt gemacht.

#### 5. Kosten

Für die Erstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet West“ entstehen der Stadt Köthen (Anhalt) keine Kosten.

Alle Kosten im Zusammenhang mit der Planung trägt der Antragsteller. Dazu wird mit dem Antragsteller ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

#### 6. Bekanntmachung

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) Satz 2 BauGB).





**Anlage1-Auszug-aus-dem-BP4.pdf**



**Anlage2-Antrag-zur-Aenderung.pdf**



**Anlage3-Geltungsbereich.pdf**



**Anlage4-Luftbild.pdf**



**Anlage5-Auszug-aus-dem-FNP.pdf**