

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2020043/3

|                             |                                      |   |
|-----------------------------|--------------------------------------|---|
| Dezernat: <b>Dezernat 6</b> | aktuelles Gremium<br><b>Stadtrat</b> | Sitzung am: <b>02.07.2020</b><br>TOP: <b>2.14</b> |
| Amt: <b>Abteilung 061</b>   | öffentlich<br><b>ja</b>              | Vorlagen-Nr.:<br><b>2020043/3</b>                 |
|                             | Az.:                                 | erstellt am: <b>11.03.2020</b>                    |

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 11 „Geuzer Straße“  
hier: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes im  
vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und Beschluss über die  
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

### Beratungsfolge

| Nr. | Gremium   | Ist-Termin | Ergebnis |
|-----|---|------------|----------|
| 1   | 07.05.2020: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss | 07.05.2020 | laut BV  |
| 2   | 23.06.2020: Hauptausschuss                        | 23.06.2020 | laut BV  |
| 3   | 02.07.2020: Stadtrat                              | 02.07.2020 | laut BV  |

### Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 „Geuzer Straße“ für den im Lageplan vom 10.03.2020 (**Anlage 1**) dargestellten Bereich im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB einzuleiten.
2. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) BauGB nicht.
3. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2a wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

### Gesetzliche Grundlagen:

§ 13 BauGB

## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Geuzer Straße“ ist am 26.01.2001 in Kraft getreten.

Die Bebauung des Gebietes sollte in zwei Bauabschnitten (BA) erfolgen.

Der 1. Bauabschnitt, die Wohnbebauung entlang der Straße Am Quellteich ist realisiert, die Bebauung des 2. Bauabschnitts (2. BA) erfolgte jedoch noch nicht. Die **Anlage 2** enthält die Darstellung im Bebauungsplan, die **Anlage 3** die Darstellung im Luftbild.

Da die Grundstücksverhältnisse sehr kompliziert sind und nicht mit allen Eigentümern eine Einigung erfolgen konnte, ist es nicht möglich für den gesamten 2. Bauabschnitt die Erschließung durchzuführen, so dass zunächst nur ca. 80% der Fläche erschlossen werden. Damit entstehen ca. 18 geplante Baugrundstücke.

Im Ergebnis dieser Gespräche wird somit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich und damit die Saleg als Erschließungsträger tätig.

### 1. Ziele und Zwecke der Planänderung

Da sich die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht bzw. nicht wesentlich ändern, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt erhalten.

Für den 2. Bauabschnitt sind folgende geringfügige Änderungen beabsichtigt:

- Die Stadt Köthen hat bereits im Vorfeld durch eine schalltechnische Überprüfung festgestellt, dass die verringerten Verkehrsmengen auf der Geuzer Straße infolge der Ortsumfahrung der B6n keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Die Lärmschutzwand kann entfallen.
- Änderung der öffentlichen Grünfläche (A2) nördlich des festgesetzten Grabens und eines ca. 10m breiten Streifens westlich des Grabens in eine private Grünfläche (A2)
- Verschiebung des Fuß- und Radweges um ca. 3m
- Verschiebung des Spielplatzes um ca. 5m nach Norden
- Einplanung einer Wendemöglichkeit
- Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist in der **Anlage 1** dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

### 2. Vereinfachtes Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 (2) BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

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

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

### 4. Bekanntmachung

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.



**Anlage1-Geltungsbereich3AeBP11.pdf**



**Anlage2-AuszugBP11.pdf**



**Anlage3-Luftbild.pdf**