

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2010225/1

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Bau- und Umweltausschuss</b>	Sitzung am: <b>04.11.2010</b> TOP: <b>2.4</b>
Amt: <b>Bereich 061</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2010225/1</b>
	Az.:	erstellt am: <b>23.09.2010</b>

### Betreff

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“  
hier: Aufstellungsbeschluss**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	04.11.2010: Bau- und Umweltausschuss	04.11.2010	laut BV
2	07.12.2010: Hauptausschuss	07.12.2010	laut BV
3	16.12.2010: Stadtrat	16.12.2010	laut BV

### Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		26.10.2010

### Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ in Köthen (Anhalt).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen werden anschließend 14 Tage in der Abteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt.

### Gesetzliche Grundlagen:

§ 1 Abs.1 und Abs. 3, §2 Abs. 1; § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
§§ 4, 6, 44 Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GO LSA)



## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

### 1. Anlass der Planung

Der Planbereich (Anlage 1) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ liegt innerhalb des Stadtgebietes Köthens, südöstlich der Innenstadt. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ wurde am 27.05.1999 vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) als Satzung beschlossen (rechtswirksam seit 14. 07.1999).

Am 11.09.2003 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die 1. Änderung umfasste den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hatte z. T. Änderungen hinsichtlich der Nutzungsarten, der Festsetzungen zu Grünflächen, zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zum Inhalt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde am 19.11.2004 rechtswirksam.

Auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses soll ein Wohngebiet mit Einfamilienhausgrundstücken entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 und die Änderungsfläche der 2. Änderung sind in der **Anlage 1** dargestellt.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses „Süd“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (**Anlage 2**).

Seit vielen Jahren wird das ehemalige Krankenhausgebäude, welches unter Denkmalschutz steht, nicht mehr genutzt und steht seitdem leer. Der Abrissantrag der Eigentümerin (WGK) wurde in diesem Jahr von der oberen Denkmalschutzbehörde genehmigt.

Die Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke im Gebiet nach § 34 BauGB ist nicht gegeben, da ein Bebauungszusammenhang auf dieser Fläche nach dem Abriss nicht mehr besteht.

Im Stadtgebiet Köthen besteht noch Bedarf an individuellem Wohnungsbau.

Die Fläche des Plangebietes eignet sich besonders für diese Form aufgrund des Siedlungscharakters der Umgebung im südlichen Bereich und ihrer ruhigen Lage.

Im Gebiet befindet sich eine Grünfläche (Park) mit erhaltenswertem Baumbestand.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für die Bebaubarkeit dieses Gebietes und die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet.

Ziele der Planung sind weiterhin:

- § Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes
- § Sicherung der Bau- und Nutzungsstruktur dieses traditionellen Wohngebietes (städtebauliche Einbindung in die Umgebung)
- § Erhalt von Grünstrukturen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll entsprechend der Lage und Eignung der zu beplanenden Fläche von einer Größe von 1,26 ha ein attraktives Wohngebiet ausgewiesen werden, das zur Deckung des Bedarfs an Eigenheimen beitragen kann.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) als vorbereitender Bauleitplan ist die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (**Anlage 3**).

Da die Änderung des Bebauungsplanes zum Ziel hat, auf der entsprechenden Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, widerspricht diese Festsetzung dann der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Jedoch ist, wie oben genannt, diese Nutzung (Gemeinbedarf) seit vielen Jahren dort bereits aufgegeben worden, mit dem Abriss verschwindet auch noch das Gebäude, dass die Nutzung beherbergt.

Die Darstellung der Nutzungsart des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit 06.10.1995) entspricht in diesem Bereich einer damals vorhandenen Nutzung. Dass diese Nutzung in den nachfolgenden Jahren keinen Bestand mehr haben würde und auch nicht neu aufgenommen werden würde, war nicht absehbar.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine sehr kleine Fläche im Gesamtzusammenhang des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen. Die geplante Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ stellt eine geringfügige, vertretbare Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar. Von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird nicht abgewichen.

Die geplante Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ für den Änderungsbereich fügt sich gut in die umgebenden Nutzungen ein.

Östlich grenzt an die Änderungsfläche der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am ehemaligen Krankenhaus Süd“ an, dort ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt, südlich und westlich davon befinden sich Gebiete, welche sich ebenfalls als Reine Wohngebiete darstellen.

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

### **4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Planunterlagen werden anschließend 14 Tage in der Abteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Während der Dienststunden wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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

### **5. Kosten**

Für die Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich 5.000,00 Euro zur Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages und des Umweltberichtes durch ein Fachplanungsbüro benötigt, die im Haushalt 2010 (HHSt 61000.65515) zur Verfügung stehen.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine weiteren Gutachten im Plangebiet erforderlich. Der Bebauungsplan wird durch die Abteilung Stadtplanung erarbeitet.

**Anlagen:**

- Anlage 1** - Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“, Lageplan vom 23.09.2010
- Anlage 2** - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“
- Anlage 3** - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)



**187.jpg**



**188.jpg**



**189.jpg**



**190.jpg**



**191.jpg**