

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2016150/3

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Stadtrat</b>	Sitzung am: <b>15.12.2016</b> TOP: <b>2.11</b>
Amt: <b>Amt 65</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2016150/3</b>
	Az.:	erstellt am: <b>20.10.2016</b>

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 41 - Teil 1 "Am Hollandspeicher"**  
**hier: Abwägen der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit - Abwägungsbeschluss**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	16.11.2016: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	16.11.2016	laut BV
2	06.12.2016: Hauptausschuss	06.12.2016	laut BV
3	15.12.2016: Stadtrat	15.12.2016	laut BV

### Beschlussentwurf

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander entsprechend der **Anlagen 2, 2A und 3** beschließt der Stadtrat folgendes:

1. Auf der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes 41-Teil 1 wird die festgesetzte Stellplatzfläche auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE Emis durch ein Baufeld ersetzt. **(Anlage 4)**  
(gemäß Anlage 3- 2. PROBANT Rechtsanwälte für LIDL)
2. Die Private Erschließungsstraße wird geringfügig verschoben.**(Anlage 4)**  
(gemäß Anlage 3-1. MP Anwaltskanzlei für Herrn Le Dang)

3. Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes 41-Teil 1 werden im § 1 um den Absatz (2) erweitert:  
**(2) Erweiterter Bestandsschutz aufgrund des § 1 (10) BauNVO**  
**Im Gewerbegebiet GE Emis bleiben die genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässig. Sie dürfen ihre Verkaufsfläche um bis zu max.10% der genehmigten Verkaufsfläche erweitern.**  
**Innenstadtrelevante Sortimente dürfen als Randsortiment max.10% der Verkaufsnutzfläche betragen.**  
**Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen Neubau ersetzt werden.**  
Die Begründung wird dazu im **Punkt 6.2** Art der baulichen Nutzung ergänzt.  
**Anlage 5** - Karte Nahversorgungsstandorte wird der Begründung als Anlage zugefügt.  
(gemäß Anlage 3- 2. *PROBANT Rechtsanwälte für LIDL*)
4. Die Textliche Festsetzung 2.3 (Teil B) des Bebauungsplanes 41-Teil 1 wird wie folgt geändert:  
**2.3 Bei allen Baumpflanzungen ist ein dem Stand der Technik entsprechender durchwurzelungsfähiger Mindestraum von 12 m³ zur Verfügung zu stellen.**  
**Das kann durch Ausbildung einer dauerhaft offenen Baumscheibe von mind. 6 m² und unterirdisch durchwurzelbarem Raum von 12 m³ oder durch eine der von der FLL empfohlenen Pflanzgrubenbauweisen für überbaute Pflanzgruben erreicht werden. Je nach Bauweise ist entsprechendes Pflanzsubstrat nach der FLL-Richtlinie zu verwenden.**  
**Bei mit Verkehrsflächen überbauten Pflanzgruben sind zur Sicherung einer dauerhaften Luft- und Wasserversorgung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. der Einbau einer Graben- oder Tiefenbelüftung.**  
**Bei geschlossener Baumscheibenabdeckung darf die Abdeckung bis maximal 0,5 m an den Stamm herangeführt werden, ein entsprechender Anfahrschutz ist vorzusehen.**  
(gemäß Anlage 3- 2. *PROBANT Rechtsanwälte für LIDL*)
5. Die Begründung mit Umweltbericht wird im Punkt 3.2 Regionaler Entwicklungsplan überarbeitet. Hier wird die Rechtsgrundlage angepasst.  
(gemäß Anlage 2A / TÖB 2 und 3)
6. Den übrigen Stellungnahmen wird nicht entsprochen.

Da durch die Änderung des Planentwurfs jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen zu den geänderten Teilen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit, sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt.

**Gesetzliche Grundlagen:**  
**§ 1(7) BauGB**

### **Darlegung des Sachverhalts / Begründung**

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in öffentlicher Sitzung am 6. März 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Am Hollandspeicher" beschlossen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20. März 2003 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf fand in Form einer Informationsveranstaltung am 19.04.2005, um 18 Uhr, statt. Anschließend wurde den Bürgern vom 20.04.2005 bis 03.05.2005 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
4. Aufgrund der komplizierten Planungsproblematik wurden 3 Gutachten vergeben:
  1. eine Altlasten- und Kriegsschadensuntersuchung
  2. eine verkehrsteilräumliche Untersuchung
  3. ein Grünordnungsplan

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurde unter entsprechender Berücksichtigung der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung sowie der Ergebnisse der Gutachten der Planentwurf ausgearbeitet sowie die Begründung mit Umweltbericht erstellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.05.2006 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 (2) BauGB ebenfalls mit Schreiben vom 04.05.2006 in die Planung eingeschaltet.
6. Der Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.04.2006 wurden vom Stadtrat der Stadt Köthen in öffentlicher Sitzung am 08.06.2006 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Die öffentliche Auslegung fand vom 03.07.2006 bis 04.08.2006 statt. Die Behörden und TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.06.2006 nach § 3 (2) BauGB von der Offenlage benachrichtigt.
8. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und die während der Öffentlichen Auslegung hervorgebrachten Anregungen der Bürger wurden entsprechend § 1 (7) BauGB abgewogen, der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

Für den damals geplanten Kreisverkehr wurde ein nicht mehr genutzter Gleiskörper der Deutschen Bahn in Anspruch genommen. Es handelte sich hierbei um ein noch nicht stillgelegtes, gewidmetes Industriestammgleis, welches jedoch nach Prüfung entbehrlich war.

Voraussetzung für die Überführung der Fläche des Industriegleises in die Planungshoheit der Stadt Köthen ist die Feststellung der zuständigen Planfeststellungsbehörde über die Freistellung von Betriebszwecken für die Grundstücke, die Betriebsanlagen der Eisenbahn aufnehmen. Gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz erfolgte somit eine Antragstellung an das Eisenbahnbundesamt. Die Freistellung von Betriebszwecken bedingt eine vorherige Stilllegung und Abbindung des Gleises. Die Überführung der Fläche macht außerdem eine Flurstücksteilung des Flurstückes 1016 nötig. Infolge dieser komplizierten und langwierigen Verfahren mit der Deutschen Bahn und dem Eisenbahnbundesamt für eine Freistellung und

Überführung erfolgt die Entscheidung zur Teilung des Geltungsbereiches für den B-Plan.

Teil 1 (nördlicher Teilbereich) beinhaltet die gewerblichen Bauflächen,

Teil 2 (südwestlicher Teilbereich) beinhaltet hauptsächlich die Verkehrsflächen.

Mit dieser Entscheidung zur Teilung des Geltungsbereichs wurde die Beplanung für die gewerblichen Bauflächen zunächst nicht weiter behindert und das Verfahren für den Teil 1 wurde weitergeführt.

Dazu sind Plan, Begründung und Umweltbericht erneut entsprechend überarbeitet worden.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 01.08.2008 zur Stellungnahme zum geänderten Teil 1 des Bebauungsplanes aufgefordert.
10. Der geänderte Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41- Teil 1 sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 07.07.2008 wurden vom Stadtrat gebilligt und erneut zur öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB bestimmt.
11. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 06.10.2008 bis 07.11.2008 statt. Die Behörden und TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.09.2008 nach § 4a (3) BauGB von der Offenlage benachrichtigt.

Die Landesstraßenbaubehörde plant den Ersatzbau für die Hohe Brücke sowie die Erneuerung der Prosigker Kreisstraße, Leipziger Straße und Lohmannstraße. Insbesondere die Lage des neuen Brückenkörpers, die Ausbildung der Anrampung und des weiterführenden Verkehrssystems einschließlich aller Ver- und Entsorgungsnetze nehmen Einfluss auf das Plangebiet und seine verkehrliche Anbindung. Mit dem Planungsfortschritt der Vorhabens der Landesstraßenbaubehörde ergab sich somit auch Anpassungsbedarf für den B-Plan-Entwurf und führte zu Verzögerungen im Verfahren.

12. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.08.2014 nach § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 14.08.2014 erneut um Stellungnahme gebeten.
13. Der geänderte Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41- Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 03.03.2016 wurden vom Stadtrat gebilligt und zur Öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB bestimmt: Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 06.06.2016 – 07.07.2016 im Bau- und Planungsamt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.05.2016 nach § 4a (3) BauGB von der erneuten Offenlage benachrichtigt.

14. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und die während der Öffentlichen Auslegung hervorgebrachten Anregungen der Bürger wurden entsprechend § 1 (7) BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

14.1. Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

**43** Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.08.2014 um Stellungnahme nach § 4 (2) / § 2 (2) BauGB gebeten. **(Anlage 1 – Übersicht).**

**16** Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden äußerten sich nicht. Es ist davon auszugehen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

**27** Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden antworteten, davon äußerten

14 keine Anregungen, keine Hinweise

13 keine Anregungen, gaben Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden.

Änderungen des Planentwurfes waren jedoch daraufhin nicht erforderlich.

**(Anlage 2 – Abwägung Behörden und Nachbargemeinden)**

14.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB hat vom 06.06.2016 bis 07.07.2016 stattgefunden.

Auf die Benachrichtigung von der Offenlage gaben **6** Behörden nochmals Hinweise. **(Anlage 2A – Abwägung der Offenlage / Behörden)**

Während dieser Zeit machten insgesamt **12** Bürger von der Möglichkeit der Erörterung Gebrauch.

**10** äußerten keine Anregungen und gaben keine Hinweise.

**2** Betroffene äußerten Bedenken und gaben Stellungnahmen ab, die entsprechend der Abwägung zur Änderung des Planentwurfs führen.

**(Anlage 3- Abwägung der Offenlage / Öffentlichkeit)**

15. Sowohl der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41-Teil1 der Stadt Köthen (Anhalt), als auch die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange geändert und ergänzt. Da durch die Änderung des Planentwurfs **(Anlage 4)** jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen zu den geänderten Teilen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit, sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt.

16. Die Verwaltung schlägt vor, den Abwägungsbeschluss entsprechend dem Beschlussentwurf zu fassen.



**BP 41-1-Abw. Anlage 1.pdf**



**BP 41-1-Abw. Anlage 2.pdf**



**BP 41-1-Abw. Anlage 2A.pdf**



**BP 41-1-Abw. Anlage 3.pdf**



**BP41-1-Abw. - Anlage 4.pdf**



**BP 41-1-Abw. Anlage 5.pdf**