

Stadt Köthen (Anhalt)

11. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 3
„Gewerbegelände Köthen-Ost / Alte Straße“
mit Überplanung von Teilflächen
des Bebauungsplanes Nr. 9
„Gelände des ehemaligen Förderanlagen-
und Kranbau Köthen GmbH“

Begründung

- Satzungsexemplar

Stand: 20.01.2020

Auftraggeber: **Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH**
Schwannstraße 12
40476 Düsseldorf

Auftragnehmer:

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31

06366 Köthen (Anhalt)

Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20

E-Mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung:

Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Juliane Henze, B.Sc. Geographie
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand:

Satzungsexemplar
Stand: 20.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Ziele der Planung	5
2.	Angaben zum Plangebiet.....	6
2.1	Lage und Abgrenzung der Änderungsflächen.....	6
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen.....	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung	8
3.3	Flächennutzungsplanung	9
3.4	Landschaftsplanung	10
3.5	Bebauungsplanung	10
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	13
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	13
4.2	Nutzungen in den Plangebieten und ihrer Umgebung	13
4.3	Immissionssituation	13
4.4	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	14
4.5	Denkmalschutz	14
4.6	Altlasten/ Kampfmittel	16
5.	Festsetzungen der Änderungsbereiche	16
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Straßenverkehrsflächen.....	17
5.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
5.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
6.	Planungsstatistik	20
7.	Verfahren.....	21

Anlagen:

1. Auszüge aus den Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 9
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 20.07.2018 stellte die Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH einen Antrag zur Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) mit der Zielstellung, den Standort zu erweitern. Der Sitz der Niederlassung Köthen befindet sich in der ‚Friedrich-Ebert-Straße‘ Nr. 39, zwischen der ‚Hinsdorfer Straße‘ und der ‚Gnetscher Straße‘, innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „EHMALIGES GELÄNDE DES FÖRDERANLAGEN- UND KRANBAU KÖTHEN GMBH“. Das Unternehmen betreibt an diesem Standort einen lagerhaltenden Stahlhandel mit Anarbeitung.

Die geplante Erweiterung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT). Hieraus ergibt sich das Planungserfordernis. Eine zusammenhängende Bebauung der beiden Gewerbeflächen, wie es der logistische und technische Ablauf der Produktion des Gewerbebetriebes erfordert, ist angesichts der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 9 derzeit nicht realisierbar (vgl. Anlage 1).

Aus diesem Grund ist es erforderlich, sowohl den Bebauungsplan Nr. 3 als auch den Bebauungsplan Nr. 9 in Teilbereichen zu ändern. Beide Änderungen werden verfahrenstechnisch zusammengefasst und im folgenden Text als 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ bezeichnet.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung erstreckt sich auf zwei räumlich getrennte Änderungsflächen (ÄF). Der **ÄF I** umfasst die für die oben beschriebene Betriebserweiterung zu ändernde Fläche. Die **ÄF II** setzt die im ÄF I überplante Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 fest.

1.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ werden die Rechtsgrundlagen für die Bebaubarkeit des Plangebietes und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes geschaffen. Hierbei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die städtebauliche sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes
- Realisierung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche
- Aufhebung der Baugrenzen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 zum angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9
- Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes auf 15,0 m analog der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 9
- Änderung der Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 in ein Gewerbegebiet und dafür Bereitstellung der notwendigen

Ausgleichsflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3

- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß, nicht versiegelte Flächen sollen intensiv begrünt werden, die begrünt Flächen sollen miteinander vernetzt werden
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Vorhabens, in diesem Zusammenhang soll die Straßenverkehrsfläche im Süden des Bebauungsplanes Nr. 3 (,Quellendorfer Straße‘) an den tatsächlichen Straßenverlauf angepasst und geändert werden.

Das im letzten Anstrich aufgeführte Planungsziel resultiert nicht aus der Zielstellung der Betriebserweiterung, sondern stellt eine Anpassung an den tatsächlichen Straßenverlauf dar.

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens der Stadt Köthen (Anhalt) soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Insbesondere sind folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Belange der Wirtschaft
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BAUGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung der Änderungsflächen

Die **Änderungsflächen** der vorliegenden 11. Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) liegen überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3. Die ÄF I bezieht entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 ein.

Die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne befinden sich östlich der bebauten Ortslage von Köthen (Anhalt), westlich und östlich der ,Gnetscher Straße‘.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BAUGB wurde der Geltungsbereich der vorliegenden 11. Änderung erweitert. Die ÄF II wurde um den vorhandenen Graben ergänzt.

Die **ÄF I** liegt an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3 und reicht bis in den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9. Sie erstreckt sich über die Flurstücke 184, 185, 186, 167/2, 168/2, 169/2, 170/2, 171/2, 172/2, 174/2, 175/2, 176/2, 1004, 1008, 1012, 1056, 1057, 1058, 1108, 1109 (ganz) und 166/2, 188/5, 1009, 1010, 1013, 1059 (teilweise) des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie über die Flurstücke 191/2, 191/8, 1019, 1000 (teilweise) der Flur 9 der Gemarkung Köthen (Anhalt) des Bebauungsplanes Nr. 9. Die Größe der ÄF I beträgt ca. 4,69 ha.

Die **ÄF II** befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3. nördlich und östlich grenzt sie unmittelbar an die festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Die ÄF II erweitert somit die bereits festgesetzten Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft um die Flurstücke 132/1, 133/1, 133/3, 135/11 (ganz) sowie 132/2, 158/2, 159/2, 160/2, , 135/12 (teilweise) der Flur 9 der Gemarkung Köthen (Anhalt) des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Größe der ÄF II beträgt ca. 1,17 ha.

Im Geltungsbereich der ÄF II verläuft ein temporär wasserführender Graben, ein Gewässer II. Ordnung, welcher im Ursprungsbebauungsplan nicht enthalten ist. Dieser Graben wird in seinem offenen Verlauf in die ÄF II nachrichtlich übernommen und als Wasserfläche festgesetzt. Das anschließende Teilstück ist verrohrt und wird um das vorhandene Gewerbegrundstück im Osten herumgeführt. Außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes verläuft der Graben in nördlicher Richtung weiter.

Die genaue Lage und exakte Abgrenzung der Geltungsbereiche der ÄF I und ÄF II sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Änderungsbereiche existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne.

- BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT), rechtsverbindlich seit dem 27.11.1992
- BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „EHMALIGES GELÄNDE DES FÖRDERANLAGEN- UND KRANBAU KÖTHEN GMBH“, rechtsverbindlich seit dem 19.03.2004

Für diese Bebauungspläne wurden mehrere Änderungsverfahren eingeleitet und durchgeführt.

Mit Rechtskraft der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Ursprungs-Bebauungspläne, einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen, in den Änderungsbereichen außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und Nr. 9 bleiben bestehen und werden durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berührt.

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUGESETZBUCH i. d .F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLAN-ZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ, das DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT oder das NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT, direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Gemäß § 1 Abs. 8 BAUGB gelten die Vorschriften des BAUGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung und Ergänzung.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesplanung

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA)** gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Die Stadt Köthen (Anhalt) selbst wird in der zeichnerischen Darstellung des LEP LSA 2010 sowie im Ziel 37 als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß der Beikarte 1 zur Raumstruktur liegt Köthen im ländlichen Raum entlang der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung zwischen Magdeburg und Halle sowie entlang der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung zwischen Bernburg und Dessau-Roßlau dargestellt. Die Stadt wird darüber hinaus als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Für die Änderungsbereiche werden in der zeichnerischen Darstellung des LEP LSA 10 keine Ziele und Grundsätze festgesetzt.

3.2 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG MIT DEN PLANINHALTEN RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENZIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR (REP A-B-W)** wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 mit Maßgabe durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist am 27.04.2019 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2006) aufgehoben worden.

Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb des Vorrangstandortes für Landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Köthen“ gem. Ziel 1 REP A-B-W vom 14.09.2018.

Im **SACHLICHEN TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“**, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, wird der Stadt Köthen (Anhalt) als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentrum ist laut Kap. 3.1.3.1 der im

Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Städte einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Ziel 1 i. V. m. Beikarte A.2 im Anhang A des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Der REP A-B-W 2018 mit dem Titel "REP A-B-W mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, Beschlussfassung" stellt die Stadt Köthen darüber hinaus als Standort für Forschung und Hochschulstandort dar. Der ‚Merziener Straße‘, die sich nördlich außerhalb der beiden Änderungsflächen befindet, wird des Weiteren keine raumordnerisch bedeutsame Funktion mehr zugewiesen. Der südlich angrenzende Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe/ Bestand wird nun als landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort - Bestand dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im rechtswirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) ist die ÄF I als gewerbliche Bauflächen dargestellt (vgl. Anlage 2). Die ÄF I ist von allen Seiten von gewerblichen Bauflächen umgeben.

Die ÄF II wird ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Unmittelbar östlich angrenzend ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Norden befindet sich eine Grünfläche und im Westen sowie im Osten schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen an. Die ÄF II ist teilweise von der nachrichtlichen Übernahme als Bereich mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit betroffen.

Auch wenn die ÄF II der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht parzellenscharf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird nachfolgend begründet, dass diese Abweichung vom Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BAUGB gedeckt ist.

Gemäß FICKERT/FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR (2008), § 1 Rn. 70. 1-3 sind Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan insoweit vom Begriff „entwickeln“ gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der Bebauungsplan trotz dieser Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Das zulässige Maß für die Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan ergibt sich aus Maßstab, Ausführungsgrad und Aktualität des Flächennutzungsplans sowie aus der Größenordnung der Gemeinde.

Gemäß o. g. Kommentierung können Baugebietsgrenzen gegenüber sonstigen Nutzungen, insbesondere dem Außenbereich, geringfügig überschritten werden.

Die Abweichungen sind im vorliegenden Fall vom Entwicklungsgebot gedeckt und sind der Konkretisierung und parzellenscharfen Übertragung des groben Flächennutzungsplanrasters in den konkreteren Maßstab des Bebauungsplanes geschuldet. An dem Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes, der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird festgehalten. Insgesamt werden lediglich Nutzungsabgrenzungen untereinander bzw. gegeneinander

der verschoben und das in geringem Umfang. Darüber hinaus vollzieht sich das Entwickeln nach „Innen“, d. h. die gewerbliche Baufläche wird nicht weiter in den Außenbereich verschoben, sondern die Maßnahmenfläche wird auf die gewerbliche Baufläche ausgedehnt.

3.4 Landschaftsplanung

Der **LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF** (1997) trifft Aussagen zur Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzgutbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mündet.

Im Landschaftsplan der Stadt Köthen wird der Bereich der Änderungsflächen sowie der Geltungsbereich der betroffenen Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 9 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die Änderungsflächen werden folgende Entwicklungsziele vorgeschlagen:

- Im Osten der ÄF I an der ‚Gnetscher Straße‘ sind Pflanzungen von Alleen und Baumreihen und im Westen sind die Erhaltung von Alleen und Baumreihen dargestellt
- Östlich der ÄF II sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

SPE 21 Nordwestrand des Bebauungsplangebietes Nr. 3:

Überlassung der Fläche zur Sukzession. Randliche Einfassung durch Gehölzbeplantungen. Die Maßnahme ist Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des bereits rechtsverbindlichen BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“.

- Nördlich der ÄF II ist eine Bepflanzungsmaßnahme ausgewiesen

P 136 südlich ‚Alte Straße‘:

Bepflanzung einer Fläche am Nordrand des entstehenden Gewerbegebietes mit Gehölzen einheimischer und standortgerechter Arten (Artenliste 4).

3.5 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet der vorliegenden Änderung existieren, wie zuvor bereits erwähnt, zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT), rechtsverbindlich seit dem 27.11.1992
- BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „EHMALIGES GELÄNDE DES FÖRDERANLAGEN- UND KRANBAU KÖTHEN GMBH“, rechtsverbindlich seit dem 19.03.2004

Für den BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ der Stadt Köthen (Anhalt) wurden folgenden Änderungen vorgenommen:

- 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 26.01.1996¹
- 3. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 18.11.1994²

¹ Die 1. Änderung wurde nach der 3. Änderung in Kraft gesetzt, so dass die Festsetzungen der 1. Änderung den aktuellen Planungsstand wiedergeben.

² Die 3. Änderung wurde im Rahmen der 1. Änderung überplant und gibt somit einen veralteten Planungsstand wieder.

- 10. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 19.03.2004

Die 1. und 3. Änderung des BP Nr. 3 berühren den Geltungsbereich der ÄF I der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Die 10. Änderung des BP Nr. 3 berührt die Geltungsbereiche der vorliegenden Planung nicht, sodass diese für die weitere Planung unberücksichtigt bleibt.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 „Ehemaliges Gelände des Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ existieren folgenden Änderungen:

- 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 25.04.2014
- 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 28.07.2017

Die rechtsverbindlichen Änderungen des BP Nr. 9 berühren die Geltungsbereiche des vorliegenden Änderungsverfahrens nicht, sodass auch diese für die weitere Planung unberücksichtigt bleiben und nur der Ursprungsplan des BP Nr. 9 maßgebend ist.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt für die jeweiligen Änderungsflächen eine Übersicht der bisherigen und der geplanten Festsetzungen.

Änderungsflächen	bisherige Festsetzungen in der 1. Änderung des BP Nr. 3 und im BP Nr. 9	Festsetzungen der 11. Änderung des BP Nr. 3 mit Überplanung von Teilflächen des BP Nr. 9
ÄF I	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	GE ₁ und GE ₂
	GE ₁ Ausschluss von Einzelhandel flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts GRZ 0,7 h = 10 m Baugrenzen	bleibt unverändert bis auf Baugrenzen werden verschoben
	GE ₂ Ausschluss von Einzelhandel flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags/ nachts GRZ 0,7 h = 10 m Baugrenzen	bleibt unverändert bis auf h = 15 m Baugrenzen werden verschoben
	Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche wird dem Bestand angepasst
	Private Grünfläche - überlagernd mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Private Grünfläche - überlagernd mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird dem Straßenverlauf im GE ₂ angepasst
	GI (TG 13- B-Plan Nr. 9) Baugrenze	GE ₁ und GE ₂ im GE ₁ überlagert mit der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Baugrenze wird aufgehoben
ÄF II	GE ₁	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
	GE ₁ Ausschluss von Einzelhandel Flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags/ 45dB(A) nachts GRZ 0,7 h = 10 m Baugrenzen nachrichtliche Übernahme von Bereichen mit Bodenfunden	GE ₁ und Wasserfläche bleibt unverändert bis auf Baugrenzen werden verschoben nachrichtliche Übernahme von Bereichen mit Bodenfunden werden geändert

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der Geltungsbereiche der 11. Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ sind in Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt) bzw. in Privateigentum und sind für das geplante Vorhaben verfügbar.

4.2 Nutzungen in den Plangebieten und ihrer Umgebung

Die ÄF I und die nähere Umgebung sind unbebaut und größtenteils unversiegelt. Die Flächen unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Entlang der westlichen Grenze der ÄF I erstreckt sich eine geschlossene Baumreihe bzw. Baum-Strauchhecke.

Südlich der ÄF I befindet sich das Betriebsgelände eines Fuhrunternehmens mit Bürotrakt und Betriebsleiterwohnung. Westlich der ÄF I innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, befinden sich die Hallen der Firma Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH. An der nordwestlichen und östlichen Grenze des ÄF I verläuft die ‚Gnetscher Straße‘.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in der ‚Alten Straße‘, ca. 200 m nordöstlich der ÄF I.

Die ÄF II ist einschließlich der umliegenden Flächen ebenfalls unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Flurstücks 135/11 verläuft in Süd-Nordrichtung ein Graben, der temporär Wasser führt.

4.3 Immissionssituation

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes entstehen im Plangebiet und in seiner Umgebung zusätzliche Geräusche. Dies sind zum einen der Gewerbelärm, der durch die Anlagen und die Aktivitäten auf dem Gewerbegrundstück entstehen und zum anderen der Verkehrslärm, der durch den Zu- und Abgangsverkehr zum Betriebsgelände verursacht wird.

Schutzbedürftige Nutzungen gibt es innerhalb der Änderungsflächen nicht. Ebenfalls muss die an der ÄF I angrenzende Betriebsleiterwohnung den für das Gebiet typischen Gewerbelärm hinnehmen.

Im Rahmen der Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ wurden die Auswirkungen durch Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie der angrenzenden Gewerbegebiete auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen mittels einer schalltechnischen Berechnung gutachterlich untersucht. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Einschränkung der Geräuschemissionen im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“. Im GE 1 müssen flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB (A)/m² tagsüber und 45 dB (A)/m² nachts eingehalten werden. Im südlich gelegenen GE 2 können demnach 60 dB (A)/ m² tags und nachts zugelassen werden. Diese Werte sind als Immissionsschutzmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen § 2 „Maßnahmen zum Schallschutz“) bereits im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt und gelten für die vorliegenden Änderungsflächen fort.

Gewerbebetriebe dürfen sich nur ansiedeln, wenn sie die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist dieser Nachweis im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu erbringen.

Mit der nun vorliegenden Änderung tritt eine geringfügige Verbesserung der Immissionssituation ein, weil die neu festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein bisheriges Gewerbegebiet überplant und somit den Abstand zwischen Gewerbegebiet und schutzbedürftiger Wohnnutzungen in der ‚Alten Straße‘ und ‚Kirchstraße‘ vergrößert wird. Die hier vorgesehene Bepflanzung hat zwar keine direkte immissionsmindernde Wirkung, trägt jedoch zur Gliederung und visuellen Abgrenzung dieser beiden Nutzungen bei.

Diese Einschätzung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BAUGB von der unteren Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme vom 03.01.2019 inhaltlich geteilt und es wurden keine Einwände gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes geäußert.

Der zusätzliche Verkehr, der durch die Gewerbeansiedlung entsteht, wurde ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes beurteilt. Es wurde eingeschätzt, dass keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet entstehen. Dazu sind die Gewerbebetriebe nicht schutzbedürftig genug. Außerhalb des Plangebietes vermischt sich der zusätzliche Verkehr mit dem bereits vorhandenen Verkehr. Die nächstgelegenen überörtlichen Hauptverkehrsstraßen können angefahren werden, ohne dass umliegende Wohngebiete unzulässig beeinträchtigt werden.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird derzeit über die ‚Gnetscher Straße‘ erschlossen. Ob für die Erweiterung des Gewerbebetriebes neue Anschlüsse für die stadttechnische Erschließung erfolgen müssen, wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Zu den Versorgungsleitungen sind die festgesetzten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Energieversorgungsanlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Verursacher zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen.

4.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Änderungsbereiche sind keine Baudenkmale bekannt. Innerhalb der ÄF II wird im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) sowie in der 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ ein Bereich Bodendenkmale aus ur- und frühgeschichtlichen Zeit nachrichtlich übernommen.

Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DENKMSCHG LSA archäologische Kulturdenkmale (eine jungsteinzeitliche Fundstelle); weitere archäologische Kulturdenkmale befinden

sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme (*Brandbestattungen: Bronze- und vorrömische Eisenzeit sowie Mittelalter; Körperbestattungen: Bronze- und römische Kaiser-/ Völkerwanderungszeit sowie Mittelalter; Siedlung: Jungzeit, vorrömische Eisenzeit und Mittelalter, darunter die Wüstung Osterköthen*).

[Anmerkung: Die annähernde Ausdehnung wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.]

Die Fundstellen im Vorhabenbereich besitzen, wie unten stehend erläutert, eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplanten Maßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmäler. Gemäß §§ 1 und 9 DENKMSCHG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DENKMSCHG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Das Vorhaben liegt am nordöstlichen Rand des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das – insbesondere aufgrund seiner außergewöhnlich fruchtbaren Böden – seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.500 Jahren besiedelt worden ist. Das durchgehende Auftreten von Fundstellen seit der jüngeren Steinzeit über Bronze- und vorrömische Eiszeit sowie römische Kaiser-/ Völkerwanderungszeit bis hin zu Mittelalter und Neuzeit lässt darauf schließen, dass der Betrachtungsraum durch die gesamte Vorgeschichte hinweg bevorzugtes Siedlungsgebiet war und sich dies auch in der Frühgeschichte fortsetzte. Die in der direkten Nachbarschaft gelegenen vor- und frühgeschichtlichen Gräberfelder sind nicht isoliert zu betrachten, sondern als Bestandteil einer bewusst gegliederten Kulturlandschaft. Besonders auffallend ist, dass die bekannten Bestattungsplätze sich halbkreisförmig nördlich um den geplanten Bereich herum gruppieren. Sowohl nordwestlich, nördlich als auch nordöstlich des Gewerbegebietes sind Brand- und Körperbestattungen jeweils der vier aufeinanderfolgenden Epochen der Bronze-, Eisen-, Kaiser- und Völkerwanderungszeit bekannt. Von anderen vergleichbaren Fundplätzen ist bekannt, dass vor allem eisenzeitliche Bestattungsplätze mehrere Hektar groß sein und hunderte Bestattungen umfassen können. Es ist daher mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass entsprechende Relikte auch im Bereich des Gewerbegebietes erhalten sind. Die seit der jüngeren Steinzeit belegbare Siedlungs- und Bestattungskontinuität innerhalb der hier betrachteten Mikroregion verweist auf die hohe Integrität der Fundplätze im Betrachtungsraum, deren wissenschaftlich-gesellschaftlicher Wert somit als hoch einzustufen ist. Die Dokumentation der Bestandteile derartig kleinräumiger, kohärenter und dicht besiedelter Siedlungskammern ermöglicht erste den direkten chronologischen und chronologischen Vergleich der Befunde, wodurch schließlich weiterführende siedlungsarchäologische und letztlich gesellschaftspolitische Auswertungen möglich werden; das öffentliche Interesse ist gegeben.

Es ist erwähnenswert, dass sich der historische Ortskern von Klepzig unmittelbar nordöstlich und die mittelalterliche Dorfwüstung Osterköthens unmittelbar nordwestlich der geplanten Maßnahme befinden. Die Bezeichnung „Alte Straße“ steht sicherlich mit dem infrastrukturellen Umfeld dieser mittelalterlichen und neuzeitlichen Ansiedlungen in Zusammenhang. Darauf verwiesen nicht zuletzt auch die bereits bekannten mittelalterlichen Gräber im Bereich der „Alten Straße“, direkt am Rand des Gewerbegebietes.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungssituationen begründete Anhaltspunkte

(vgl. § 14 (2) DENKMSCHG LSA), dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Aus diesen Gründen und um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht jeglichen Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. OVG MD L154/10 vom 26.07.2012. Dieses ist laut Runderlass der Oberen Denkmalschutzbehörde LSA vom 06.03.2013 vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LSA verbindlich abzustimmen.

[Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 18.12.2019]

4.6 Altlasten/ Kampfmittel

Innerhalb der betroffenen Plangebiete sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB auf Kampfmittel überprüft. Die betreffende Fläche ist laut Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 03.01.2019 als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BAUO LSA vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

5. Festsetzungen der Änderungsbereiche

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der Ausführungen im Kap. 1. „Planungserfordernis und Ziele der Planung“ weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BAUNVO festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Ursprungs-Bebauungsplanes, einschließlich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben, bleiben bestehen (vgl. Textliche Festsetzung § 1 „Art der baulichen Nutzung“).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungs-Bebauungsplan getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung – maximale Grundflächenzahl von 0,7 - bleibt unverändert.

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt im GE 2 eine Erhöhung des bisherigen Wertes um 5,0 m auf insgesamt 15,0 m. Diese Höhe orientiert sich an den vorhandenen Hallen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 und der in diesem Teilgebiet (TG

13) festgesetzten maximalen Höhe von 15,0 m. Die Erhöhung ist erforderlich, weil diese Höhe für die Bearbeitung und Lagerung der Güter benötigt wird. Die Verlängerung und Erweiterung der Hallen muss daher in derselben Höhe der bereits vorhandenen Gebäude erfolgen.

Ein deutlich höherer Eingriff in das Landschaftsbild ist hiermit nicht verbunden. Die im ursprünglichen Konzept vorgesehen Abtreppung der Gebäudehöhen zur freien Landschaft bzw. zur vorhandenen bebauten Ortslage von Klepzig bleibt bestehen. Sowohl im GE 1 als auch im östlichen Teilbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRAßE“ bleiben die festgesetzten Höhen von 10,0 m erhalten. Des Weiteren wird die Bepflanzungsfläche (ÄF II) zwischen der bebauten Ortslage und dem Gewerbegebiet vergrößert und somit die Wahrnehmung der Dimensionen der neuen Hallenkörper verringert.

Nähere Ausführungen zum Landschaftsbild sowie die Beschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgen im Umweltbericht, der im weiteren Verlauf der Planung erarbeitet wird.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Änderungsgebiet wird im Ursprungs-Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt. Vom Grundsatz her gilt hier die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) ergeben. Diese planerische Vorgabe wird weiterhin beibehalten.

Die Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt wie eingangs erwähnt vor dem Hintergrund, die in diesem Abschnitt festgesetzte Baugrenze zu überplanen und somit bebauungsplanübergreifend einen zusammenhängenden Bauteppich herzustellen.

Die vorhandenen Baugrenzen in der ÄF I bleiben entlang der Straßenverkehrsflächen bestehen.

In der ÄF II werden die Baugrenzen zu den geplanten Anpflanzungen von derzeit 15,0 m auf 5,0 m reduziert. Dieser Abstand reicht als Schutzabstand für die geplanten Anpflanzungen aus. Da die betroffenen Parzellen im Vergleich zu anderen Gewerbegrundstücken über eine relativ geringe Grundstückstiefe verfügen, wird für diese Gewerbegrundstücke eine höhere Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäudekörper ermöglicht.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Im Süden der ÄF I ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um keine Neuplanung, sondern um eine bereits realisierte Erschließungsstraße. Der Bebauungsplan wird in diesem Abschnitt an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Nordwesten der ÄF I erstreckt sich innerhalb des festgesetzten GE 1 eine Baum-Strauchhecke. Diese Hecke wird in Überlagerung zum Gewerbegebiet als Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Festsetzung:

1. Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

Die als private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist gemäß § 4.3 der textlichen Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 mit nachfolgender Änderung zu bepflanzen.

Anstatt der festgesetzten „standortgerechten, hochwachsenden Laubgehölzarten“ ist die Pflanzung mit standortgerechten, vorwiegend kleinwüchsigen Straucharten bzw. bodendeckenden Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen.

Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit mind. 3 Gehölzen je Art und in einer Pflanzendichte von mind. 1 Stück/m².

Innerhalb der ÄF II wird im Rahmen der Bebauungsplanung für die dortige Maßnahmenfläche nachfolgende Festsetzung getroffen.

Festsetzung:

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feldgehölz zu entwickeln.

Der Aufbau des Feldgehölzes erfolgt gemäß den naturschutzfachlichen Kriterien der Biotopentwicklung 3-stufig, mit einer Saum-, Mantel- und Kernzone.

Die Saumzone ist ausschließlich entlang der Süd- und Westseite mit einer Breite von 8,0 m auszuführen.

Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit mind. 10 Gehölzen je Art. Es sind mind. 8 verschiedene standortgerechte und heimische Laubgehölzarten zu verwenden.

Die Ausgleichsfläche wird zu 100% dem Eingriff auf den Flurstücken 166/2, 167/2, 168/2, 169/2, 170/2, 171/2, 172/2, 188/5, 1108, 1109, 1057 und 1059 der Flur 29 zugeordnet.

Innerhalb der ÄF I wird im Rahmen der Bebauungsplanung für den dortigen Gehölzbestand nachfolgende Festsetzung getroffen.

Festsetzung:

3. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsfläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

Zulässig sind ausschließlich die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlichen Pflege- und Schnittmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens 24 Monate nach Rechtswirksamkeit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiete Köthen-Ost/Alte Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) fachgerecht ausgeführt werden.

Bei der Ausführung jeglicher Pflanzmaßnahmen sind die Abstände zu Nachbargrundstücken gemäß NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT zu beachten.

Sonstige grünordnerischen Festsetzungen

Für alle übrigen, nicht von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen gelten die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (§§ 4 und 6), die in die 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST / ALTE STRASSE“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) übernommen werden (siehe Kap. 1.1. und 1.2).

5.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen folgende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ein, die in den Teil B: Textliche Festsetzungen der Planzeichnung aufgenommen wurden.

Gewässer 2. Ordnung

Im Planungsbereich verläuft ein Gewässer 2. Ordnung (temporär wasserführender Graben mit der Bezeichnung B 3/19). Der Graben verläuft in Süd-Nord-Richtung im eigenen Flurstück der Stadt Köthen (Flur 29, Fstck. 135/11). Auf Höhe des Baustoffhandels bis zur querenden ‚Gnet-scher Straße‘ ist der Graben verrohrt.

Der Unterhaltungsverband "Westliche Fuhne/Ziethen" weist darauf hin, dass wesentliche Veränderungen am Gewässer genehmigungspflichtig sind und dass zum Zwecke der Unterhaltung der 5 m breite Gewässerrand von baulichen Anlagen und Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist.

Genaue Festlegungen dazu befinden sich neben WHG und WG LSA in der VERORDNUNG (VO) ÜBER DIE UNTERHALTUNG UND SCHAU DER GEWÄSSER 2. ORDNUNG IM LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD.

Archäologische Kulturdenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DENKMSCHG LSA archäologische Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DENKMSCHG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substantielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DENKMSCHG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Aus diesen Gründen und um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht jeglichen Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden.

Kampfmittel

Die Änderungsflächen sind als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen. Somit ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen eine Prüfung auf eventuell vorkommende Kampfmittelvorkommen erforderlich.

Zum Antrag einer Kampfmittelprüfung sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungsdienst einzureichen:

- Kurze Maßnahmenbeschreibung
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke
- Arbeitskarte (2fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind.

Grenzmarken

Gem. §§ 5 und 22 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

Außerdem hat der verantwortliche Träger im Falle der Gefährdung der Grenzmarken dafür zu sorgen, dass rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

6. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha
Gewerbegebiet davon Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,06 ha 4,81
Straßenverkehrsflächen	0,13
Private Grünflächen, überlagernd mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,11
Wasserfläche	0,07
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,74
Gesamtfläche	5,86

7. Verfahren

Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST / ALTE STRAßE“ unter Einbeziehung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 „GELÄNDE DER EHEMALIGEN FÖRDERANLAGEN- UND KRANBAU KÖTHEN GMBH“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2018 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den vorliegenden Entwurf der 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE-STRASSE“ wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB in Form einer Informationsveranstaltung am 06.11.2018 durchgeführt. Außerdem wurde der Öffentlichkeit vom 07.11.2018 bis zum 23.11.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 dem Entwurf der 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE-STRASSE“ und der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BAUGB beschlossen.

Der Entwurf der 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE-STRASSE“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 08.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) nach § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BAUGB wurde mit Schreiben vom 03.12.2018 durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB mit Schreiben vom 24.05.2019 erneut beteiligt und mit Schreiben vom 05.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BAUGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung beschlossen.

Von einem Bürger wurden Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht, die in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BAUGB mitgeteilt.

Die vorliegende Begründung und der Umweltbericht ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Köthen (Anhalt),

Bernd Hauschild,

Oberbürgermeister der Stadt Köthen (Anhalt)

Quellen- und Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH (BAUGB). i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)
- BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE STRASSE“ vom 09.07.2012, in Kraft getreten am 27.11.1992, erarbeitet durch die Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (NILEG)
- BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „EHMALIGES GELÄNDE DES FÖRDERANLAGEN- UND KRANBAU KÖTHEN GMBH“ vom 30.12.2003, in Kraft getreten am 19.03.2004, erarbeitet durch die Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung der Stadtplanung
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „GELÄNDE DER EHEMALIGEN FÖRDERANLAGEN- UND KRANBAU KÖTHEN GMBH“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT), in Kraft getreten am 25.04.2014, erarbeitet durch die Stadtverwaltung Köthen, Planungsabteilung
- BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, HEFT 29/1998 UND EMPFEHLUNGEN ZUM BODENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSchG LSA – vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)
- ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (2011): Baugesetzbuch, Loseblatt Kommentar, 98. Auflage, C.H. Beck, München
- ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA-LUFT) vom 24.07.2002 (GMBl. S. 511)
- FICKERT, HANS, CARL/FIESELER, HERBERT (2008): BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT), in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN- ANHALT (LENTWG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2015 (GVBl. LSA, S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA, S. 203)
- LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997), erarbeitet durch Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Büro für Landschaftsplanung, Berlin
- MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL – LAGA – MITTEILUNG 20, in der Fassung vom 06.11.2003 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003
- NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT (NBG) vom 13.11.1997 (GVBl. LSA S. 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSchG LSA), in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA, S. 346).
- RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG – in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG MIT DEN PLANINHALTEN RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENTIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR, beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, am 21.12.2018 mit Maßgabe durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt, seit 27.04.2019 in Kraft
- SACHLICHER TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014
- SATZUNG DER STADT KÖTHEN ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER BÄUME (BAUMSCHUTZSATZUNG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383)
- SATZUNG DER STADT KÖTHEN (ANHALT) ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER HECKEN (HECKENSCHUTZSATZUNG) vom 27.05.2004, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Köthen (Anhalt) über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Hecken (Heckenschutzsatzung) vom 19.06.2004 Schwier, Volker Prof. Dr.-Ing: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H. Beck, München 2002
- SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GMBL. Nr. 26/1999 S. 503)
- UMWELTSCHADENSGESETZ – USCHADG, in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- VERORDNUNG ÜBER DEN SCHUTZ DES BAUM- UND HECKENBESTANDES IM LANDKREIS KÖTHEN (ANHALT) vom 19.08.1994 (Amtsblatt des Landkreises Köthen (Anhalt) Nr. 16/94)
- VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

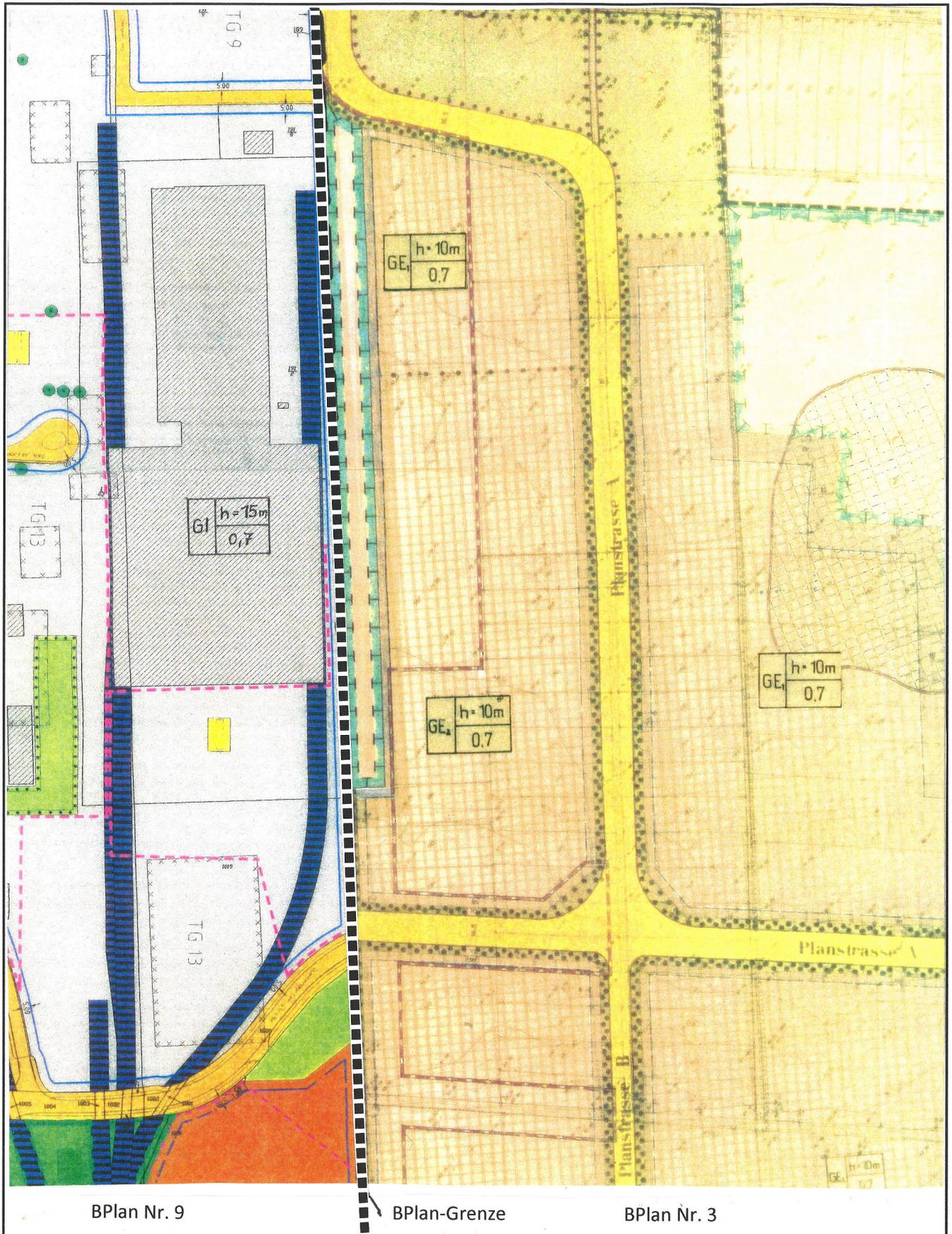
VERORDNUNG (VO) ÜBER DIE UNTERHALTUNG UND SCHAU DER GEWÄSSER ZWEITER ORDNUNG IM
LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD vom 10.08.2016, erlassen durch den Landkreis Anhalt-
Bitterfeld als unter Wasserbehörde

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSAS S.
492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S.
33)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)



unmaßstäblich



BPlan Nr. 9

BPlan-Grenze

BPlan Nr. 3

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

