Anlage 2

Stadt Köthen (Anhalt)

Bebauungsplan Nr. 8.3

„Einkaufszentrum Merziener Straße“

Begründung

Entwurf

- Auslegungsexemplar

Stand: 01.03.2021

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0
Fax: 03496/ 40 37 20
info@buero-raumplanung.de

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Auftraggeber:

Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG
Immobilienentwicklung Region Mitte
Kirchweg 3
06721 Meineweh, OT Schleinitz

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:

- Entwurf -
- Fassung für die öffentliche Auslegung
  nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 01.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5
2. Erfordernis der Planung 5
2.1 Anlass und Ziele der Planung 5
2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse 7
3. Übergeordnete und sonstige Planung 9
3.1 Landesplanung 9
3.2 Regionalplanung 10
3.3 Flächennutzungsplanung 11
3.4 Landschaftsplanung 11
3.5 Sonstige Planung 12
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme 13
4.1 Eigentumsverhältnisse 13
4.2 Nutzungen und Baubestand 14
4.3 Immissionssituation 14
4.4 Verkehrliche Erschließung 14
4.5 Ver- und Entsorgung 14
4.6 Denkmalschutz 14
4.7 Altlasten 15
5. Städtebauliche Zielkonzeption 17
6. Begründung der Festsetzungen 19
6.1 Art der baulichen Nutzung 19
6.2 Maß der baulichen Nutzung 20
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 22
6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 22
6.5 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 23
6.6 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 24
6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 24
6.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) 25
7. Hinweise 26
8. Verfahren 28

Anlagen:

1. Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Köthen (Anhalt)
2. Auszug aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Köthen (Anhalt)
3. Atlastenverdachtsflächen (Anlage der Stellungnahme des LK Anhalt-Bitterfeldt vom 08.12.2020)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ befindet sich nordöstlich im Randbereich der Stadt Köthen (Anhalt), innerhalb eines durch Einzelhandel und Wohnbebauung geprägten Gebiets.

Südlich des Plangebietes verläuft die ‚Merziener Straße‘ (L 136). Im Osten grenzt das Gebiet an das Fitnesscenter ‚Clever Fit Köthen‘, im Nordosten an eine Grünfläche mit Gewässer, im Norden an eine Ackerfläche, im Nordwesten an das Unternehmen Kann-Beton GmbH & Co. und im Westen an eine private Erschließungsstraße. Südwestlich der Erschließungsstraße ist der Elektronikmarkt EURONICS Lux-Team ansässig.

Südlich der ‚Merziener Straße‘ befindet sich das Gelände des Unternehmens Köthener Fleisch- und Wurstwaren und südwestlich der L 136 ist eine Filiale des Discounter-Einzelhandelskette Aldi ansässig.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 45/2, 48/3, 48/8 und 1001 der Flur 5 der Gemarkung Köthen und hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

2. Erfordernis der Planung

2.1 Anlass und Ziele der Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits im Juli 1992 der VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (VEP) „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“ aufgestellt, der am 28.08.1992 in Kraft getreten ist. Mit Urteil vom Verwaltungsgericht Dessau vom 09.07.2003 (AZ 1 A 615/01 DE) wurde der VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“ für das Flurstück 48/8 der Flur 5 der Gemarkung Köthen im Zusammenhang mit der betreffenden Verwaltungssache für nichtig erklärt. Eine Aufhebung durch das Gericht oder durch die Stadt Köthen (Anhalt) selbst wurde jedoch nicht durchgeführt.

Die Festsetzungen des VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“ sind teilweise unzureichend, nicht eindeutig und nicht rechtssicher. Diese Defizite sollen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung beseitigt werden. Neben diesen Defiziten enthält der VEP keine konkreten Festsetzungen zur Grünordnung. Ein weiteres Ziel stellt damit die dauerhafte Sicherung des Uferbereiches des zum Teil auf dem Grundstück liegenden Gewässers im Nordosten des Plangebietes dar.

Zusammenfassend werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums an der ‚Merziener Straße‘ und die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BAUNVO,

- Festsetzung des Versiegelungsgrades auf das unabdingbar notwendige Maß und eindeutige Festsetzung des Baufeldes durch Baugrenzen,
- Sicherung des bestehenden Gewässers, einschließlich des Uferschonstreifens,
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung sowie die Erschießung des Plangebietes.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Köthen (Anhalt) ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Firma Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG beabsichtigten Umbauten zu schaffen und diese zu ermöglichen. Mit Schreiben vom 06.03.2018 beantragte die Firma Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG die Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“.

Der Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ stimmt überwiegend mit dem Geltungsbereich des VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“ überein und wurde an die tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten angepasst. Das betrifft zum einen den südwestlichen Bereich, hier wurde die private Erschließungsstraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen und zum anderen den südöstlichen Bereich, wo eine Anpassung an das Grundstück des Fitnesscenter ‚Clever Fit Köthen‘ erfolgte.

Es soll ein möglichst lückenloser Übergang und Anschluss zum Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.1/8.2 „BEIDERSEITS MERZIENER STRAßE“ geschaffen werden, der den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einfasst.

Dabei sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb,
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung der Planungsziele verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn sich der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert. Dies ist der Fall, da weder die Festsetzungen zur Art noch zum Maß der baulichen Nutzung des VEP nicht wesentlich geändert werden, die städtebauliche Grundstruktur erhalten bleibt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Da die Gebäude und baulichen Anlagen auf der Grundlage des VEP entstanden sind, werden durch das Aufstellungsverfahren des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet.

Es wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BAUGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Zur besseren Berücksichtigung der einzelne Belange ist im Zuge der Bearbeitung des Entwurfs eine eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB vorgesehen.

Nach § 13 Abs. 3 BAUGB wird darüber hinaus keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BAUGB sowie kein Umweltbericht gemäß § 2a BAUGB erstellt.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtswirksame **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (FNP KÖTHEN)** stellt den baulich genutzten Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als eine Sonderbaufläche Einzelhandel dar. Mit der avisierten Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² ist das geplante Vorhaben als großflächiger Einzelhandel einzustufen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den damaligen Vorgaben des VEP sowie an der bauplanungsrechtlich genehmigten Nutzung.

Wie eingangs erwähnt, besteht für den Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 ein VEP, der jedoch für das Flurstück 48/8 der Flur 5 der Gemarkung Köthen (Anhalt) für nichtig erklärt wurde. Die Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 soll diese Defizite beseitigen.

Die Stadt Köthen (Anhalt) befürwortet die vorliegende Planung und hat mit Datum vom 26.04.2018 die Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ beschlossen.

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90), i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT(LEP LSA 2010), seit 12.03.2011 in Kraft
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG), das BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) und das NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA), die BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) oder das NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT (NBG LSA) direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Einkaufszentrum Merziener Straße, Köthen“

Für das Plangebiet wird nicht erstmalig ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt, sondern es existiert ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahre 1992. Der VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“ (1992) setzt als Art der baulichen Nutzung ein Einkaufszentrum mit folgenden Einzelnutzungen fest:

- SB Warenhaus
- Wohnwelt (Möbel und Wohnaccessoires)
- Baumarkt und Gartencenter
- Shop-Zone
- Tankstelle.

Die Flächenangaben dieser Einzelnutzungen sind als Bruttogeschossfläche (BGF) angegeben BGF umfasst die Grundflächen aller Grundrissebenen auf Basis der äußeren Bauteile, einschließlich Fassade. Aus diesem Grunde weichen die Angaben aus dem VEP von der aktuell festgesetzten Verkaufsfläche deutlich ab.

Das SB Warenhaus, inklusive Shop-Zone und Nebenflächen werden mit 5.600 m² BGF, der Markt für Möbel und Wohnaccessoires mit 5.400 m² BGF, der Baumarkt und Gartencenter mit i3.500 m² BGF, die Shop-Zone mit 1.000 m² Verkaufs- und Verkehrsfläche sowie die Tankstellte mit 700 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl: 0,8 Geschossflächenzahl 1,2 Zahl der Vollgeschosse: I bis II

Des Weiteren sind in der Planzeichnung Straßenverkehrsflächen, Stellplätze, Anlieferungszonen sowie Einzelbaumstandorte und eine Wasserfläche festgelegt.

Wie bereits im Kap. 2.1 ‚Anlass und Ziele der Planung‘ dargelegt, entspricht der VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“ nicht den heutigen Anforderungen eines verbindlichen Bauleitplanes, die Festsetzungen sind teilweise unzureichend, nicht eindeutig und nicht rechtssicher.

3. Übergeordnete und sonstige Planung

3.1 Landesplanung

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010)** 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 ist im Ziel 37 Nr. 7 LEP 2010 als Mittelzentrum festgelegt. Gemäß diesem Ziel ist ein Mittelzentrum der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt, einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der zentrale Ort wird durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt.

Gemäß der Beikarte 1 liegt die Stadt Köthen (Anhalt) innerhalb des ländlichen Raumes, am Schnittpunkt der überregionalen Entwicklungsachsen von europäischer (Magdeburg – Halle) sowie von Bundes- und Landesbedeutung (Dessau-Roßlau – Bernburg). Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Ziel 16 LEP LSA 2010 beschreibt die überregionalen Entwicklungsachsen darüber hinaus als Verbindungsachsen zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung von Mittelzentren.

Die Stadt wird weiter als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BAUNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Z 46).

Die Verkaufsflächen und Warensortimente müssen dabei der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA 2010 Z 47).

Darüber hinaus enthält Z 48 des LEP-LSA 2010 weitere Bedingungen. Die in Sondergebieten entstehenden Projekte

- dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- sind städtebaulich zu integrieren,
- dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz zu erschließen,
- dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Für das Gebiet selbst werden in der kartografischen Darstellung des LEP LSA 2010 keine Ziele oder Grundsätze festgelegt.

Die vorliegende Planung steht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen. Den konkreten Zielen zu den Sondergebieten für Einzelhandel wird entsprochen.

In der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 30.11.2020 wurde festgestellt, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben Bebauungsplan Nr. 8.3 „Einkaufszentrum Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2 Regionalplanung

Die im LEP LSA festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden im **REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W 2018)** übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W 2018)** wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

Allgemein wird die Stadt Köthen (Anhalt) als Wissenschaftszentrum/Bestand, als Forschung/Bestand sowie als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesen.

Gemäß der kartografischen Darstellung werden für das Plangebiet keine Ziele oder Grundsätze festgelegt. Im Süden außerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 befindet sich ein landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort (4.3.1 Wirtschaft Ziel 1 REP A-B-W 2018) und nördlich außerhalb ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 10 ‚Ziethe‘. Im Norden und Osten befindet sich darüber hinaus ein Vorranggebiet für Landwirtschaft II ‚Gebiet um Köthen (Anhalt)‘ und im Westen eine überregionale Schienenverbindung sowie eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 186).

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 erfolgt die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes des im Ziel 37 Nr. 7 LEP 2010 festgelegten Mittelzentrums. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Regionalplanung und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT)** wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt (vgl. Anlage 1). Im Nordosten wird eine Wasserfläche, welche in eine Grünfläche eingeschlossen ist, dargestellt. Die Wasserfläche enthält darüber hinaus eine Kennzeichnung, über die Lage von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

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, ENTWURF (1997) wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche dargestellt. Innerhalb dieser Darstellung befindet sich eine Bestimmung zu Sicherungsvorkehrungen S 8 ‚Deponie Ziegelei‘. Angeregt wird die Erarbeitung und die Umsetzung eines Sicherungskonzeptes für die Deponie selbst. Ergänzend wird empfohlen, dass eine Überwachung des Grundwasserabstromes erfolgt.

Im Nordosten innerhalb des Plangebietes ist darüber hinaus ein Gewässer dargestellt, für die eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft SPE 20 ‚Ziegeleiteich Klepzig‘ näher bestimmt ist. Demnach ist

das Gewässer und die Strauchhecke zu schützen und zu entwickeln. Der Röhrichtstreifen am Nord- und Ostufer ist zu erhalten und die Brachfläche östlich des Teiches ist mit Bäumen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten (Artenliste 5 des LP Köthen, Entwurf 1997) zu bepflanzen. Das daraus entstehende Gehölz ist nach Anwuchs- und Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen. Um eine Sichtverschattung zwischen Einkaufszentrum und der freien Landschaft zu schaffen, sind am südlichen und westlichen Ufer Großbäume der Artenliste 5 zu pflanzen, diese sind zu erhalten und zu pflegen.

3.5 Sonstige Planung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Köthen (Anhalt)

Aufgrund der gehobenen zentralörtlichen Wertigkeit besitzt die Stadt Köthen (Anhalt) für die eigene Bevölkerung und das Umland wichtige Versorgungsfunktionen. Vor diesem Hintergrund wurde ein EINZELHANDEL- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE KREISSTADT KÖTHEN (ANHALT) (2006) erstellt, das sowohl als strategische Entscheidungsgrundlage für investive Maßnahmen zur Stärkung des Versorgungsstandortes als auch für die Bewertung von Ansiedlungsbegehren im Einzelhandel dienen soll.

Die Klassifizierung des Konzeptes erfolgt mittels dreistufiger Zentrenhierarchie. Unterschieden werden die Standorte in das A-Zentrum = „Altstadt“, das B-Zentrum = Stadtteilzentrum „An der Rüsternbreite“ und in das C-Zentrum dezentrale Einkaufslagen im „Gewerbegebiet West“ und an der „Merziener Straße“. Die Eingrenzung des C-Zentrums stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.3 größtenteils überein. Im Bereich des C-Zentrums ist das östlich des Plangebiet liegende Fitnesscenter ‚Clever Fit Köthen‘ enthalten.

Für die dezentralen Standorte wird die Ansiedlung von flächenintensiven Angebotsformen, wie Möbelhäuser und Baumärkte, angestrebt. Künftig sollten allerdings der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden, beispielsweise über die Anpassung entsprechender Bebauungspläne.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten (Köthener Liste) gehören:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren,
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf,
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf,
- Zeitschriften, Bücher,
- Spielwaren, Bastelartikel,
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,

- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme,
- Orthopädiewaren,
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation, Elektrogroßgeräte,
- Musikalien, Ton- und Bildträger,
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet),
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör,
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten,
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren,
- optische Waren, Hörgeräteakustik,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Fahrräder,
- Küchenmöbel, Badeinrichtungen und -ausstattung.

Die Karte 6 des Konzeptes (vgl. Anlage 2) beschreibt 11 wichtige Einzelhandelsbetriebe und zwei Einzelhandelsagglomerate (darunter das Kaufland an der ‚Merziener Straße‘) die der Nahversorgung dienen. Die Karte zeigt die räumliche Ausstattung in der Stadt Köthen (Anhalt). Von den dargestellten Einzelhandelsbetrieben geht ein Einzugsbereich von 750 m aus, der die fußläufige Erreichbarkeit symbolisiert. Dieser verdeutlicht, dass der Einzelhandelsbetrieb Kaufland insbesondere für die fußläufige Bevölkerung im Nordosten der Stadt Köthen (Anhalt) von wesentlicher Bedeutung ist. Weiterhin ist es essentiell, dass innerhalb eines Stadtgebietes Lebensmittelmärkte vorhanden sind, die ein breites Angebot an Waren führen, um eine Versorgung über den Grundbedarf hinaus zu gewährleisten (Vollsortimenter). Da diese im Verhältnis über eine größere Ladenfläche verfügen, sind sie vorzugsweise in den Randgebieten anzusiedeln.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 SONDERGEBIET „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ befinden sich nicht im Eigentum des Antragstellers und stehen für das geplante Vorhaben zur Verfügung.

4.2 Nutzungen und Baubestand

Im Zentrum des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich der derzeit bestehende Einzelhandel der Firma Kaufland sowie weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe. Der südliche und nördliche Bereich wird als Stellplatz genutzt. Im Südosten befindet sich eine Tankstellt und im Nordwesten verläuft die Zufahrt zu der außerhalb des Plangebietes ansässigen Firma ‚Kann-Beton‘. Der im Nordosten zum Teil im Geltungsbereich liegende Uferbereich des Gewässers ist ungenutzt und unterliegt der Sukzession.

4.3 Immissionssituation

Da es sich bei dem Vorhaben insbesondere um eine Modernisierung handelt und die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, ist mit keinem erhöhten Emissionsaufkommen zu rechnen. Lediglich in der Umbauphase kommt es zu Staub- und Lärmemissionen und gegebenenfalls Erschütterungen.

Unverändert fortbestehen werden Lärmemissionen durch Kraftverkehr, Anlieferung von Waren, PKW-Lärm des Kundenverkehrs als auch die haustechnischen Anlagen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die ‚Merziener Straße‘ (L 136). Die Erschließung der Kunden und der Waren-Anlieferverkehr erfolgt derzeit über zwei Zufahrten im Südwesten und Südosten von der ‚Merziener Straße‘ aus. Die innere Erschließung ist über eine private Erschließungsstraße gesichert.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und an das Schmutzwassernetz angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die Bereitstellung von Löschwasser abgesichert ist.

4.6 Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 des DENKMALSCHUTZGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) bekannt. Überdies werden keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalschutzpflege berührt.

Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht gem. § 17 Abs. 3 DENKMSCHG LSA. Nach § 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersu-

chung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragten ist zu ermöglichen.

4.7 Altlasten

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) enthält eine Kennzeichnung „der Lage von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 08.12.2020 sind diesbezüglich nachfolgende Hinweise des Fachbereiches Altlasten/Bodenschutz eingegangen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8.3 ist Bestandteil einer Atlasverdachtsfläche (ALVF), welche unter der Katasternummer 20094 registriert ist. Es handelt sich um eine ehemalige Ziegelei (Bereich Kaufland) sowie den Ziegelteich im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Direkt nordöstlich angrenzend befindet sich zudem die Deponie Ziegelei (im Kataster mit der Nummer 20097 registriert), allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ebenfalls weitestgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die Atlasverdachtsfläche Nr. 20446 (Tierische Rohstoffe), welches sich östlich des in Rede stehenden Geländes anschließt.

Die Lage der ALVF ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Zu den o.g. Atlasverdachtsflächen 20094 (und z.T. 20097) liegen zahlreiche Gutachten und Untersuchungsberichte vor.

Zur Belastungssituation des Geländes und dessen näheren Umfeld liegen mir (Anmerkung: dem Landkreis Anhatl-Bitterfeld) folgende Informationen vor:

Im Zusammenhang mit dem Betrieb der ehemaligen Ziegelei wurden insgesamt 3 Tontagebaue aufgeschlossen, wobei eine Tongrube (Tongrube III) das wassergefüllte Restloch nordöstlich des Einkaufszentrums darstellt. Als Deponieinhaltstoffe in der Tongrube sind Betonbruch und Kiesüberkorn bekannt. Im Gegensatz zu den beiden anderen Tongruben wurden diese nicht vollständige verfüllt (heute Teich).

Im Rahmen der Boden-, Bodenluft- und Teichwasseruntersuchungen auf dem in Rede stehen Bebauungsplangebiet wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

Die Bodenuntersuchungen zeigen vereinzelt Hinweise auf gasförmige Emissionen von Deponiegasen wie Methan. Zudem wurden vereinzelt leicht erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft nachgewiesen, welche sich in Nachuntersuchungen nicht bestätigten. Das Gefahrenpotential Bodenluft ist daher als gering einzuschätzen und belegt keine erhebliche Bodenverunreinigungen.

Daneben ergaben Bodenuntersuchungen vereinzelt schwache PAK-Belastungen (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), die auf lokale Verunreinigungen schließen lassen.

Das Teichwasser war durch erhöhte Leitfähigkeit gekennzeichnet, welche auf erhöhte Salzgehalte (Chlorid, Sulfat, Calcium, Natrium, Kalium) zurückzuführen waren. Zudem wurden die deponietypischen Parameter Nitrit und Ammonium, in erhöhtenKonzentrationen gemessen. Zudem waren erhöhte Gehalte für Metalle (Eisen, Mangan, Aluminium, Chrom und Bor) zu verzeichnen. Das Teichwasser wurde aber als nicht fischtoxisch eingestuft. Das Teichwasser ist allerdings zu Trinkwasserzwecken nicht geeignet. Eine Nutzung als Brauchwasser oder zu Badezwecken kann nicht empfohlen werden.

Im Rahmen weiterer Boden-, Bodenluft- und Wasseruntersuchungen wurden zudem folgende Ergebnisse ermittelt:

Die Untersuchungen lassen keinen akuten Sicherungs- oder Sanierungsbedarf für die Gefährdungspfade Luft und Boden im Bereich des Teiches erkennen. In den untersuchten Bodenproben deuten sich jedoch nutzungseinschränkende Inhaltstoffe an. So kann bei Erdarbeiten mit dem Auftreten von durch Kohlenwasserstoff verunreinigtem und mit Schwermetall (insb. Quecksilber) belastetem Boden gerechnet werden. Die Untersuchungsergebnisse rechtfertigen aufgrund der Geringfügigkeit allerdings keine Sofortmaßnahmen zur Sicherung. Im Rahmen der Bodenluftuntersuchungen konnten nur geringe Konzentrationen an BTEX festgestellt werden, welche jedoch keine Gefährdung darstellen.

Nach den o.g. Untersuchungen der Jahre 1991 bis 1993 erfolgte der Bau des Einkaufszentrums Kaufland sowie die Gestaltung des Teiches als Biotop. Inwieweit in diesem Zusammenhang ggf. Bodenaustauschmaßnahmen erfolgten, ist nicht bekannt.

Zur Klärung der Ursachen eines Fischsterbens erfolgten im Jahr 1995 weitere Teichwasseranalysen durch das StAU (Staatliches Amt für Umweltschutz) Dessau/Wittenberg. Im Ergebnis wurden erhöhte Gehalte für den ph-Wert sowie für CSB, TOC und AOX festgestellt, welche die Grundbelastung des Gewässers darstellen. Das Fischsterben stellte sich im Nachhinein als Irrtum heraus. Ein Fischsterben trat im Nachhinein auch nicht mehr auf.

Im Vorfeld zur Baumaßnahme zum Umbau, Erweiterung und Modernisierung der Kaufland Parkplätze erfolgt 2016 ein Baugrundgutachten. Laut Bericht wurden zur Erkundung des Oberbaues und des Baugrundes an 10 Stellen Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu wurden Rammkernbohrungen (RKS) zwischen 1,0 m und 3,0 m unter Asphaltoberkante niedergebracht. Aus den RKS lassen sich u.a. folgende Ergebnisse zusammenfassen: Unter der Asphalt- und Schottertragschicht des Parkplatzes wurden in allen Punkten aufgefüllte Materialien erkundet, die überwiegend aus Schluff mit Sand- und Kiesanteilen sowie geringen organischen Anteilen und Ziegel- und Schlackerresten zusammengesetzt sind. Der gewachsene Boden wurde ab einer Tiefe

von rund 2,0 m (B 8 bei 1,80 m, B 1 bei 2,20 m und B 5 bei 2,60 m) erkundet. Bis zur Endtiefe von 3,0 m wurde weder Grund noch Schichtwasser aufgeschlossen.

Zur Feststellung des Verwertungsweges wurden die anfallenden Ausbaumaterialien (Asphalt und Boden) im Labor untersucht. Die Bodenmischproben 1 und 2 (aufgefüllte Schotter und Kiese der Tragschicht und aufgefüllte Sande der Frostschutzschicht) sind der Einbauklasse Z 0 nach LAGA zuzuordnen und uneingeschränkt verwertbar. Die Bodenmischprobe 3 (aufgefüllte Materialien) zeigte eine Grenzwertüberschreitung bei PAK an und kann nur eingeschränkt wiederverwendet werden.

Bezüglich der Gefährdungssituation lassen sich ausgehend von der Historie und in Auswertung der angeführten Unterlagen folgende Aussagen treffen:

- Im Bereich der untersuchten Flächen ist eine Beeinträchtigung der gegenwärtigen Nutzung bei entsprechender Versiegelung nicht zu erwarten (bei Beachtung eines Restrisikos infolge des Wahrscheinlichkeitscharakters abhängig von der Dichte des Beprobungsrasters).
- Dasselbe gilt für den Pfad Bodenluft-Mensch, partiell bei den Erstuntersuchungen nachgewiesene Belastungen mit toxischen Gasen wurden bei Folgeuntersuchungen nicht bestätigt.
- Im unmittelbaren Grundwasserabstrom der Tongruben als auch im Teich sind u.a. erhöhte AOX-Werte signifikant. Das Teichwasser ist zu Trinkwasserzwecken nicht geeignet. Eine Nutzung als Brauchwasser oder zu Badezwecken kann nicht empfohlen werden.
- Ein Handlungsbedarf für Erkundungs oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8.3 bei derzeitigen Nutzung aktuell nicht. Bei einer sensibleren Nutzung (z.B. Wohn- und Kinderspielfläche, Gartenbau) sind jedoch weitere nutzungsbezogene Untersuchungen erforderlich.

5. Städtebauliche Zielkonzeption

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Köthen (Anhalt). Die Umgebung des Plangebietes ist durch Einzelhandelsbetriebe und Wohnnutzungen (Mischgebiete) geprägt. Des Weiteren liegt der Standort unmittelbar an einer Ortsausgangsstraße, aufgrund der guten Erschließungssituation und Lage sind gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Möbelmärkten sowie für großflächige Einzelhandelsbetriebe gegeben. Eine solche Entwicklung entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und deckt sich mit der städtebaulichen Zielkonzeption, welche durch den FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) vorgegeben werden.

Im rechtswirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) wird das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Mit der avisierten Verkaufsfläche

von deutlich über 800 m² ist das geplante Vorhaben als großflächiger Einzelhandel einzustufen.

Als Art der baulichen Nutzung wird somit auch weiterhin ein sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß §°11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Köthen (Anhalt), eine umfassend gute Erreichbarkeit ist über die ‚Merziener Straße‘ gegeben, eine ÖPNV-Anbindung ist mit der Bushaltestelle ‚Kaufland‘ in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort vorhanden. Zudem steht am Standort mit den geplanten Stellplätzen eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs und zur Minimierung des Parksuchverkehrs zur Verfügung.

Die Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ konstituiert keine Umstrukturierung des Bereiches, sondern hält an der Zielkonzeption für dieses Gebiet fest. Wie in Kapitel *3.5 Sonstige Planung* bereits erwähnt, ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel Kaufland an der ‚Merziener Straße‘ trotz seiner Lage am Stadtrand eine bedeutsame Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung hat. Insbesondere die Bevölkerung des Stadtteils Klepzig profitiert von den Einzelhandelseinrichtungen mit Sortimenten des täglichen Bedarfs sowie den ansässigen Dienstleistungen (Friseur u.ä.).

Die aufgeführte Sortimente gemäß der Köthener Liste sind somit nicht nur im Zentrum der Innenstadt anzusiedeln, sondern die flächendeckende Versorgung über das gesamte Stadtgebiet ist anzustreben. Dies betrifft insbesondere Bäcker, Fleischer, Zeitschriftenhandel, Apothekenwaren, Blumenwaren sowie Dienstleistungsbetriebe, wie Friseur und Kosmetikbetriebe. Sie sollten auch fußläufig von allen Bewohnern der Stadt erreichbar und nicht ausschließlich in der Innenstadt konzentriert sein.

Des Weiteren sind im Einkaufszentrum nicht nur die oben erwähnten Geschäfte des täglichen Bedarfs angesiedelt, sondern weitere Fachmärkte mit den Sortimenten Schuhe und Textilen. Dieser dem innenstadtrelevanten Sortiment gemäß Köthener Liste zuzuordnenden Einzelhandel hat sich bereits seit Jahrzehnten an diesem Standort etabliert und soll bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Um in Zukunft negative Auswirkungen auf die Handlungsstruktur der Innenstadt zu vermeiden, wird die inhaltliche Einschränkung vorgenommen, dass Neuansiedlungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nur dann zulässig sind, wenn eine negative Auswirkung auf die Innenstadt fachgutachtlich ausgeschlossen werden kann.

Bei der vorliegenden Planung wird keine neue Standortentscheidung vorbereitet, sondern es werden lediglich vorhandene Strukturen übernommen und gesichert. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Ausgestaltung werden die Defizite des bestehenden VEP beseitigt und es erfolgt eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8. 3 „Einkaufzentrum Merziener Straße“.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BAUNVO festgesetzt.

Die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ sind auf der Grundlage des 1992 in Kraft getretenen VEP „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“ entstanden und genießen Bestandsschutz. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Köthen (Anhalt) aus dem Jahre 2006 sieht vor, dass bei der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die innenstadtrelevantem Sortiment (Köthener Liste) ausgeschlossen werden und flächenintensive Formen wie Möbelhäuser und Baumärkte vorzuziehen sind. Der Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ liegt im dezentralen Standort als C-Zentrum „Merziener Straße“.

Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, im Planbereich die bisherige Gebietsstruktur zu erhalten und die genehmigten bzw. beantragten Nutzungen zu sichern.

Um die städtebauliche Funktion der Innenstadt von Köthen nicht zu beeinträchtigen, sind mit Ausnahmen der bereits angesiedelten Nutzungen in Zukunft nur dann Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Köthener Liste am Standort „Einkaufszentrum Merziener Straße“ zulässig, wenn eine negative Auswirkung auf die Innenstadt von Köthen fachgutachtlich ausgeschlossen wird.

Festsetzung:

Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs 3 Satz 1 Nr. 2 BAUNVO)

Im Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt **10.000 m²** und verteilt sich auf die näher bestimmten Sortimente wie folgt:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) einschließlich Shops mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Nahrungs- und Genussmittel (Bäcker, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabakwaren, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschiften) sowie Dienstleistungsbetriebe, wie Reisebüro, Mobilfunkanbieter, Imbisse, Gastronomie, Schlüsseldienste und Friseure mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt **5.250 m²,**
- Einzelhandelsbetriebe als Fachmärkte mit Sortimenten im Bereich Textil und Schuhe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt **2.250 m²**,

- im Obergeschoss alle nicht zentrenrelevante Sortimente, insbesondere flächenintensive Angebotsformen, wie Möbelhäuser mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt **2.500 m²**.

Für den Fall, dass die Fachmärkte mit den Sortimenten Textil und Schuhe in andere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Köthener Liste überführt werden sollen, ist dies nur zulässig, wenn negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt fachgutachtlich ausgeschlossen werden.

Im sonstigen Sondergebiet sind des Weiteren Lager-, Technik- und Sozialräume sowie der Zweckbestimmung des Lebensmittelverbrauchermarktes dienende Anlagen und Einrichtungen (Laderampen, Stände für Einkaufswagen und Fahrräder, Werbeanlagen, Geldautomaten u.ä.), Anlagen der Erschließung (Zufahrtstraßen für Kunden und Anlieferung), Kundenstellplätze sowie Tankstellen zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BAUNVO kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden maximale Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BAUNVO eindeutig bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BAUNVO)

Die maximale Traufhöhe wird auf 11,0 m festgesetzt. Diese Höhe passt an die Höhe der vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude in der Umgebung an.

'Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der gegebenenfalls überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden. (OVG Münster, Urteil vom 28.08.1975 - XIA 1081/745, BRS 29 Nr. 103; usw.; aus: Fickert/Fieseler, BauNVO, 7. Auflage, § 16 Rn 31).

Von der festgesetzten Höhe kann durch bauliche Anlagen, die dem Immissionsschutz dienen, oder von ihrer Dimensionierung untergeordnet sind, abgewichen werden. Es wird in derartigen Fällen davon ausgegangen, dass von den Abweichungen keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ausgehen.

Festsetzung:

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 und 2 BAUNVO)

Für die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenfestsetzung wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt in die ‚Merziener Straße‘ festgelegt. Der obere Bezugspunkt ist die Traufhöhe des Gebäudes.

Für bauliche Anlagen, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneten Dimensionen, wird ein Höchstwert von 15,0 m festgesetzt.

Grundflächenzahl (§ 19 BAUNVO)

Die im VEP festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird beibehalten. Dieser Wert orientiert sich darüber hinaus an dem derzeitigen Bestand und entspricht dem Höchstwert für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BAUNVO. Der Höchstwert ist erforderlich, um vor allem die für einen Verbrauchermarkt unerlässlichen Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungszonen bauplanungsrechtlich abzusichern.

Festsetzung:

Grundflächenzahl (§ 19 BAUNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 BAUNVO ist nicht zulässig.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BAUNVO)

Die bereits im VEP festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl wird ebenfalls beibehalten. Das Obergeschoss ist nur zum Teil ausgebaut und wird im Vergleich zum Erdgeschoss in geringem Umfang als Verkaufsfläche genutzt. Aus diesem Grunde wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt.

Festsetzung:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (§ 20 BAUNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das sonstige Sondergebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Vom Grundsatz her gilt damit die offene Bauweise. Das bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) abzuleiten sind. Weil sich der Baukörper eines Lebensmittelverbrauchermarktes nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollte, ist im vorliegenden Fall eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Dies wird durch die unbestimmte Bauweise sichergestellt.

Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert. Der nördliche Geltungsbereich wird von der Baugrenze nicht erfasst. Diese Fläche soll auch künftig als Stellplatz genutzt werden. Lediglich der Stellplatz im Süden wird in die überbaubare Grundstücksfläche mit einbezogen, um dem Unternehmen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für das Einzelhandelsgebäude einzuräumen.

Für die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der ‚Merziener Straße‘ wird bzgl. der Werbeanlagen eine gesonderte Regelung getroffen.

6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)

In den Vorhaben- und Erschließungsplänen wurden grünordnerische Festsetzungen teilweise nicht oder nur unzureichend berücksichtigt. Mit entsprechenden Festsetzungen soll der Erhalt der Sukzession im Uferbereich des Gewässers im Nordosten des Geltungsbereiches dauerhaft gesichert werden.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist bebaut. Die Eingriffe erfolgten bereits im Rahmen der Umsetzung des VEP „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“, weshalb ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BAUGB nicht erforderlich ist. Die grünordnerischen Festsetzungen in *Punkt 6.4* und *6.5* sind als Maßnahmen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes zu betrachten und als solche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 1a BAUGB in die Abwägung mit einzubeziehen.

Der Pflegeschnitt der Gehölze im unmittelbaren Wege- und Straßenbereich ist erforderlich, um das Lichtraumprofil freizuhalten (Verkehrssicherungspflicht) sowie die Zugänglichkeit zu den bestehenden Brandschutzanlagen (Löschwasserentnahmestelle) sicherzustellen.

Festsetzung:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB sind einer extensiven Pflege zu unterziehen.

Die Maßnahmen umfassen einen jährlichen Pflegeschnitt der gehölzfreien Ruderalflur entlang der unbefestigten Wege. Die Pflegemaßnahme schließt weiterhin das Zurückdrängen sukzessiv sich erheblich ausbreitender Gehölzbestände im unmittelbaren Wege- und Fahrbahnbereich mit ein und ist in einem Pflegeintervall von 3 Jahren erforderlich.

Um eine naturnahe und wasserdurchlässige Gestaltung der nichtbebauten Flächen im sonstigen Sondergebiet zu gewährleisten, wird eine Begrünung dieser Bereiche textlich festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die innerhalb der Stellplatzfläche gelegenen Pflanzbeete. Durch die z.T. bereits erfolgte Befüllung mit Kiesel- und sonstigen Steinen bzw. Schotter können sich keine für den Naturhaushalt wertvollen Biotope entwickein.

Festsetzung:

Gestaltung der nichtbebauten Flächen im Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gemäß GRZ nichtbebauten Flächen im sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind vollflächig zu begrünen, eine Bekiesung bzw. Befüllung mit Steinen ist nicht zulässig.

6.5 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind aus den in *Punkt 6.4* genannten Gründen zu erhalten und im Falle des Absterbens entsprechend zu ersetzen.

Festsetzung:

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Gehölzbestände innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zu erhalten. Ausgefallener Gehölzbestand ist - wie unten stehend festgesetzt - zu ersetzen.

Von der Erhaltungsmaßnahme ausgeschlossen sind randseitig aufkommende Gehölzsukzessionen. Diese, der Verkehrssicherungspflicht (Lichtraumprofil) unterliegenden Randbereiche sind je nach Erfordernis (Pflegeintervall von 3 Jahren) einem vollständigen Rückschnitt zu unterziehen.

Die im Bereich der Kunden-Stellplätze des festgesetzten sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel vorhandenen Bäume (je 8 Stellplätze : 1 Baum = insgesamt 59 Bäume) sind zu erhalten und bei Ausfall wie folgt zu ersetzen.

Hochstämmige, standortgerechte, stadtklimatolerante Laubgehölze in der Qualität Stammumfang 14-16 cm, H3xv mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² je Baum.

6.6 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Erschließung des Gebietsinneren sind Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Lage entspricht dem derzeitigen Bestand. Es existieren zwei Zufahrten von der ‚Merziener Straße‘ aus und es erfolgt eine Trennung des Anliefer- und Kundenverkehrs. Sowohl südlich als auch nördlich des Einkaufsmarktes ist eine Umfahrung für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge gegeben, so dass Wendeanlagen nicht festgesetzt werden müssen.

Bei zukünftigen Umbaumaßnahmen der Parkplatzflächen sind im nördlichen Abschnitt der festgesetzten Straßenverkehrsfläche geringfügige Abweichungen möglich. Grundsätzlich ist aber an dem Erschließungskonzept mit zwei Ein- und Ausfahrten von der ‚Merziener Straße‘ aus, die als Umfahrung miteinander verbunden sind, festzuhalten.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Erschließung des Flurstückes 1000 Flur 5 Gemarkung Köthen, das im Nordwesten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, ist es erforderlich, im Plangebiet von der privaten Erschließungsstraße ausgehend über dass Flurstück 1001 Flur 5 Gemarkung Köthen ein Geh-. Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 1000) einzutragen.

Die Sicherung muss zivilrechtlich über Grunddienstbarkeit und/ oder öffentlich- rechtlich über eine Erschließungsbaulast gesichert werden.

Zum gegenwärtigen Planungsstand ist nicht bekannt, ob die Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls über das Flurstück 1001 zu den vorhandenen Versorgungsträgen in der ‚Merziener Straße‘ führen.

Im Bebauungsplan wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 1000, Flur 5, Gemarkung Köthen festgesetzt.

Festsetzung:

Zur verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstückes 1000 Flur 5 Gemarkung Köthen ist eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des auf diesem Flurstück ansässigen Gewerbebetriebes sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt.

6.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an gleichgelagerten Festsetzungen für andere Gebiete der Stadt Köthen (Anhalt) sowie an den vorhandenen Gegebenheiten. Aufgrund des begrenzenden schützenswerten Ortsbildes bleiben diese jedoch auf wenige Festsetzungen beschränkt.

Aus ortsgestalterischer Sicht ist die ‚Merziener Straße‘ jedoch von besonderer Bedeutung. Sie unterliegt als Haupterschießungsstraße einer häufigen Nutzung und ist im Ortseingangsbereich für Ortsfremde ein Ort des ersten Erkennens. Um das Erscheinungsbild in diesem markanten Bereich durch Werbeanlagen nicht zu stark zu überformen, werden diesbezüglich gestalterische Festsetzungen als erforderlich angesehen. Darüber hinaus sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohn- und gewerbliche Nutzungen angesiedelt, für die ebenfalls ein ansprechendes Erscheinungsbild sichergestellt werden soll.

Aus diesen Gründen wird die Errichtung von Werbeanlagen im nicht überbaubaren Bereich entlang der ‚Merziener Straße‘ auf die Eigenwerbung beschränkt. Die Anzahl der Anlagen und die Größe der Werbefläche orientieren sich am Bestand, zusätzliche und/oder größere Anlagen werden nicht mehr zugelassen.

Des Weiteren wird zur Vorbeugung einer störenden Häufung von Werbeanlagen lediglich die Errichtung von einer Werbeanlage für Fremdwerbung ermöglicht. Die Werbeanlage darf nicht bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und/oder Beleuchtung haben, die ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird. Aufgrund von möglichen Beeinträchtigungen der Anwohner in der ‚Merziener Straße‘ wird diese Art der Werbung nicht zugelassen.

Festsetzung:

Werbeanlagen

Mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der ‚Merziener Straße sind Werbeanlagen für die Eigenwerbung der ansässigen Gewerbebetriebe innerhalb des Sondergebiets uneingeschränkt zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der ‚Merziener Straße‘ sind maximal vier Werbeanlagen zur Eigenwerbung zulässig. Die maximale Größe der Werbefläche beträgt für 2 Anlagen jeweils 6,0 m² und für 2 Anlagen jeweils 9,0 m².

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen nur eine großflächige Werbeanlage zur Fremdwerbung zulässig. Die Werbeanlage darf nicht bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und/oder Beleuchtung haben, die ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird.

7. Hinweise

Altlasten

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptischen (geruchliche und optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BODSCHAG).

Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBODSCHV nicht überschreiten.

Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht hat auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ zu erfolgen.

Entsprechend § 1 BODSCHAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBODSCHG).

Naturschutz

Im Rahmen der eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sich folgende Planungshinweis ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert kein Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU SPA- Gebiete) bzw. Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne der §§ 23 bis 28 BNATSCHG. Im Naturschutzregister gemäß § 18 Abs. 1 NATSCHG LSA sind keine gesetzlich geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG bzw. § 22 Abs. 1 NATSCHG LSA eingetragen. Im weiteren Planungsverlauf solle geprüft werden, ob das Gewässer der ehemaligen Tongrube im nordöstlichen Plangebiet die Einstufungskriterien eines gesetzlich geschützten Biotops erfüllt. Sollte dies der Fall sein, ist der gesetzlich geschützte Biotop in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

Gemäß vorliegendem Entwurf ist davon auszugehen, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu einer Änderung der rechtmäßigen Nutzungsart

oder zur Nutzungsintensivierung von Grundflächen führen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen somit keinen Eingriff n Natur und Landschaft .i. S. des § 14 Abs. 1 BNATSCHG.

Ferner kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNATSCHG auslöst.

Insofern ist eine Umweltprüfung entbehrlich.

Wasserrecht

Im Grundstücksbereich ist bei mittleren Verhältnissen mit Grundwasserständen bei 1,50m unter Geländeoberkante zu rechnen. Sollte im Zuge künftiger Baumaßnahmen eine Wasserhaltung (Schichtwasser) erforderlich werden, so ist hierfür gemäß §§ 8, 9 WHG im Vorfeld eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Errichtung eines Brunnens ist der unteren Wasserbehörde im Vorfeld anzuzeigen (§ 49 WHG).

Entnahmen und Einleitung von Stoffen und Wasser aus einem bzw. in ein oberirdisches Gewässer (angrenzende Tongrube) bedürfen einer vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (§§ 8,9 WHG).

Für Gewässer II. Ordnung ist per Gesetz ein Gewässerrandstreifen von b = 5m Breite festgeschrieben. Dieser ist dem Gewässerschutz vorbehalten und darf deshalb nicht beeinträchtigt werden. Es ist von Bebauung freizuhalten (§ 38 WHG).

Katastrophenschutz

Laut Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 30.11.2020 ist das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vor Beginn der Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BAUO LSA i.V.m. der GEFAHRENABWEHRVERORDNUNG ZUR VERHÜTUNG VON SCHÄDEN DURCH KAMPFMITTEL vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Zu einem Kampfmittelprüfverfahren sind entsprechende Unterlagen beim **Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6 in 06749 Bitterfeld-Wolfen** einzureichen.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 26.04.2018 über die Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ beraten und einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Köthen Nr. 5/ 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des BEBAUUNGSPLANES NR. 8.3 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE“ sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB vom …… bis einschließlich …… öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in einer beschränkten frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB mit Schreiben vom 30.05.2018 zur Stellungnahme aufgefordert.

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

Quellen- und Literaturverzeichnis

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUDNES-BODENSCHUTZGESETZ(BODEN-AUSFÜHRUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT – BODSCHAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i. d. F. vom 1. September 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1/8.2 „BEIDERSEITS MERZIENER STRAßE“; rechtverbindlich seit dem 14. Juni 2002, einschließlich seiner rechtsverbindlichen Änderungen.

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:// in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel

BUNDES- BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBODSCHV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554), zuletzt geändert durch Art, 126 der VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2018 (BGBl. I S. 432).

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der VO vom 15.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) - vom 21. Oktober 1991 (GVBL. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

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. Juli 2002 (GMBl S. 511), in der aktuellen Fassung.

FICKERT / FIESELER.: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – KOMMENTAR, 12. Auflage, 2014, Verlag W. Kohlhammer

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN, 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. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IM LAND SACHSEN-ANHALT (UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Januar 2011 (GVBl. LSA S. 5).

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. i S.1408)

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) vom 23. April 2015, seit 01. Juli 2015 in Kraft (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl LSA S. 203).

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT(LEP LSA 2010), seit 12.03.2011 in Kraft

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997), erarbeitet durch Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH – Büro für Landschaftsplanung, Berlin.

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346).

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W 2018) beschlossen durch die Regionalversammlung am 14. September 2018, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21. Dezember 2018.

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.

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26. August 1998 (GemMBl. Nr. 26/1999, S. 503).

SCHWIER, VOLKER PROF. DR.-ING: HANDBUCH DER BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN, Verlag C.H. Beck, München 2002.

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 27. Februar 1986 (GemMBl. S. 95).

UMWELTSCHADENSGESETZ vom 10 Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig seit 12. März 2011.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRAßE, KÖTHEN“, Vorhabenträger: Lidl & Schwarz Stiftung und Co. KG, Planverfasser: Dr. Ing. W. Plück, Ahaus, Staßfurt, am 13.08.1992 durch die Bezirksregierung Dessau genehmigt, rechtskräftig seit dem 28.08.1992.

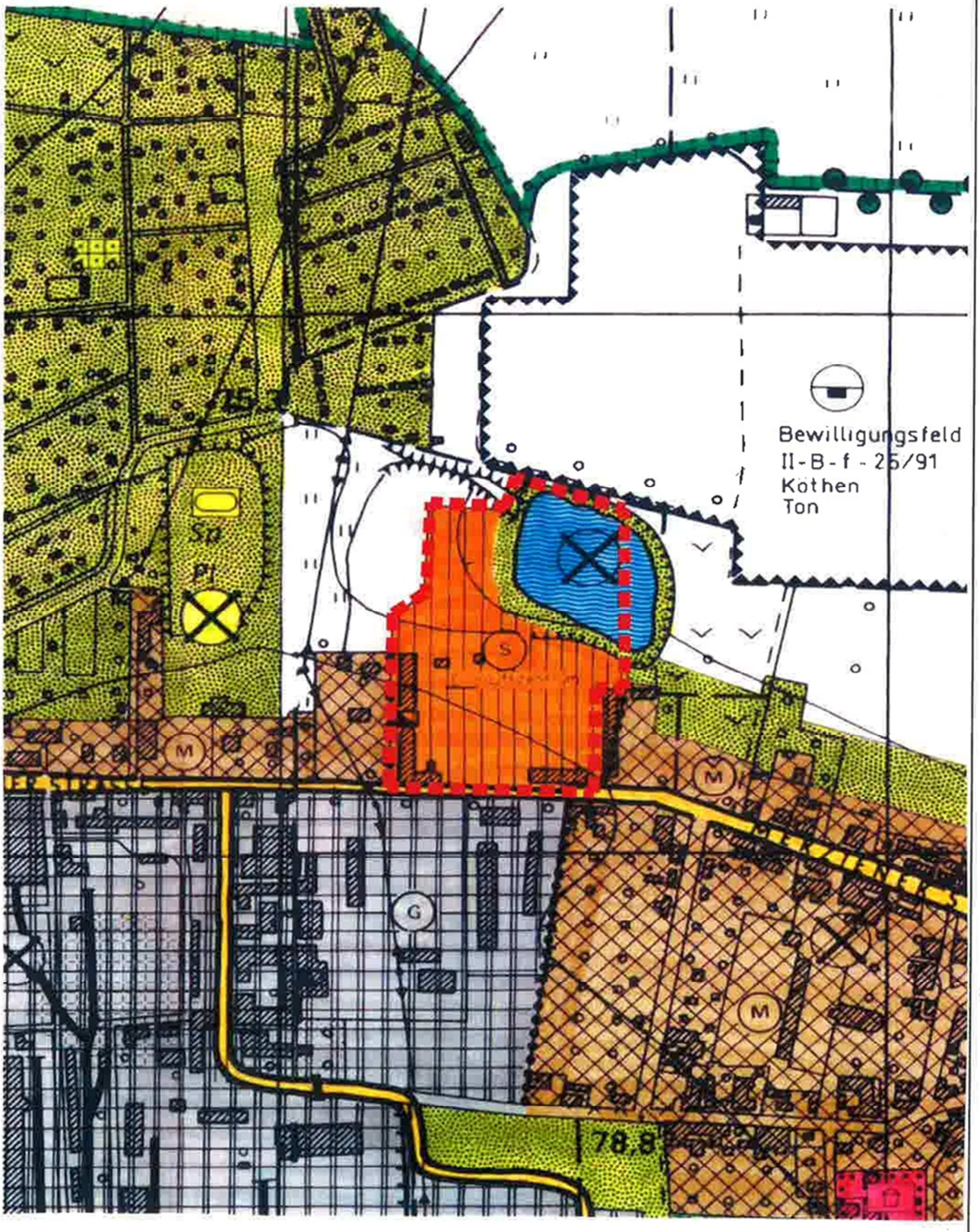
N

M: 1 : 5000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

- Ursprungsplan -

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.3



Karte 6: Räumliche Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen in Köthen (Anhalt)

Legende

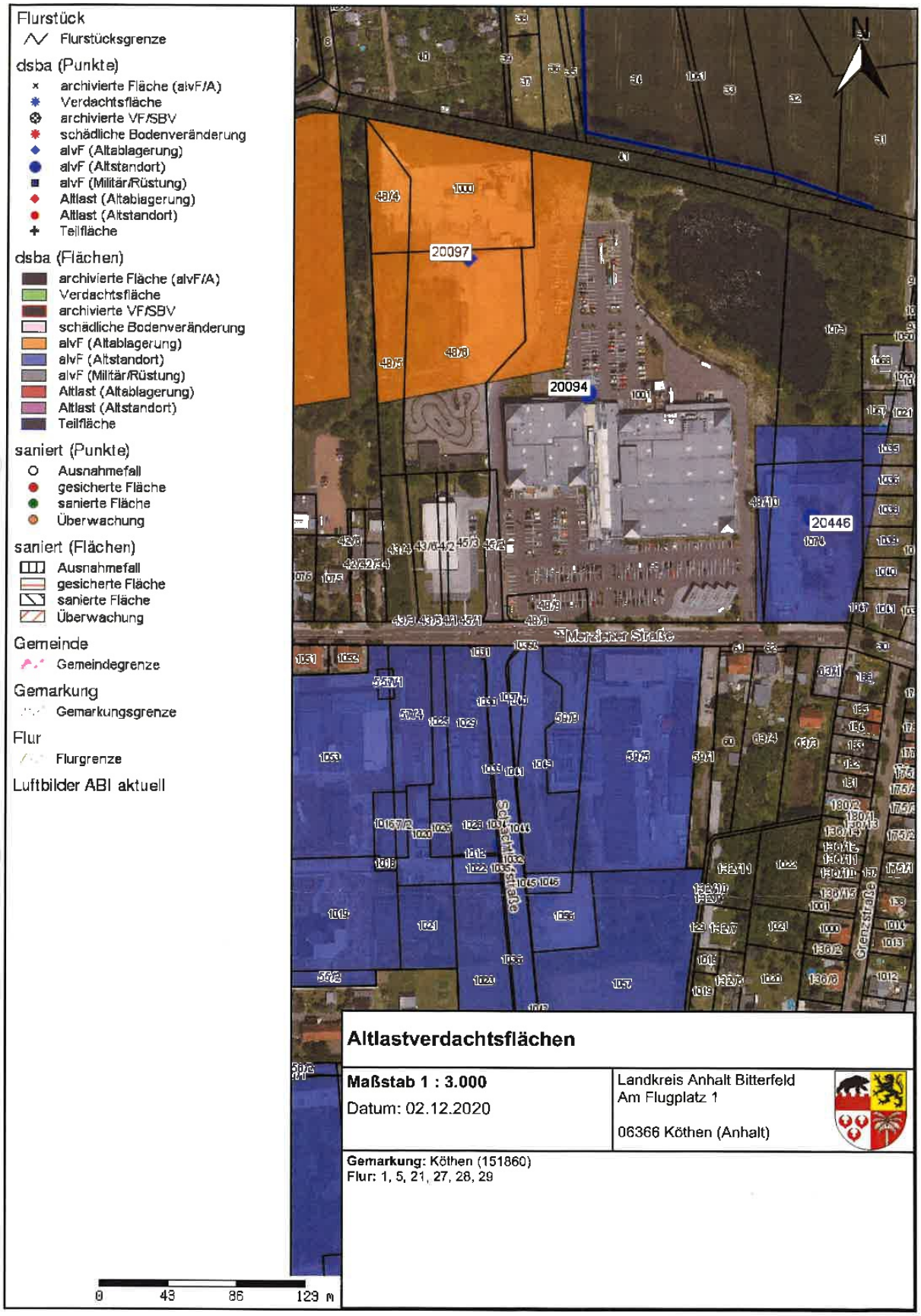
Zone fußläufiger Erreichbarkeit (=750m)

Einzelhandels-agglomeration

1 Langenfelder Straße
2 Merziener Straße

wichtige Einzelbetriebe

1 Lidl	4 Aldi	7 Kondi	10 Norma
2 NP	5 Netto	8 Kondi	11 NP
3 Spar	6 Edeka	9 Penny	


Flurstück
Flurstücksgrenze
dsba (Punkte)
archivierte Fläche (alvF/A)
Verdachtsfläche
archivierte VF/SBV
schädliche Bodenveränderung
alvF (Altablagerung)
alvF (Altstandort)
alvF (Militär/Rüstung)
Altlast (Altablagerung)
Altlast (Altstandort)
Teilfläche
dsba (Flächen)
archivierte Fläche (alvF/A)
Verdachtsfläche
archivierte VF/SBV
schädliche Bodenveränderung
alvF (Altablagerung)
alvF (Altstandort)
alvF (Militär/Rüstung)
Altlast (Altablagerung)
Altlast (Altstandort)
Teilfläche
saniert (Punkte)
Ausnahmefall
gesicherte Fläche
sanierte Fläche
Überwachung
saniert (Flächen)
Ausnahmefall
gesicherte Fläche
sanierte Fläche
Überwachung
Gemeinde
Gemeindegrenze
Gemarkung
Gemarkungsgrenze
Flur
Flurgrenze
Luftbilder ABI aktuell
20097
20094
20446
Merzliener Straße
Grenzstraße
0
43
86
129 m
Altlastverdachtsflächen
Maßstab 1 : 3.000
Datum: 02.12.2020
Landkreis Anhalt Bitterfeld
Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)
Gemarkung: Köthen (151860)
Flur: 1, 5, 21, 27, 28, 29