

Stadt Köthen (Anhalt)

Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“

Begründung Teil I

Entwurf

- Auslegungsexemplar

Stand: 15.01.2021

Auftraggeber: **Beton & Recycling GmbH Bad Düben**
Schmiedeberger Straße 70
04849 Bad Düben

und

Jürgen Schmidt Schilderdienst GmbH
Friedrich-Schmidt-Straße 18
06526 Sangerhausen

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, M.Sc. Geographie
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Entwurf - Auslegungsexemplar
Stand: 15.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Ziele der Planung.....	6
2.	Angaben zum Plangebiet	7
2.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen.....	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung.....	9
3.3	Flächennutzungsplanung	9
3.4	Landschaftsplanung	11
3.5	Bebauungsplanung	12
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	12
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.2	Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung.....	12
4.3	Immissionssituation.....	12
4.4	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
5.	Städtebauliches Leitbild.....	13
6.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
6.4	Stellplätze	23
6.5	Immissionsschutz	23
6.6	Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	24
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	25
7	Örtliche Bauvorschriften.....	29
8.	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Über nehmen.....	30
8.1	Altlasten	30
8.2	Kampfmittel.....	33
8.3	Denkmalschutz/Archäologie	34

8.4	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes.....	36
8.5	Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzsatzung).....	36
8.6	Wasserrecht.....	36
8.7	Grenzeinrichtungen/-marken.....	37
8.8	Abfallbeseitigung.....	37
9.	Stadttechnische Erschließung.....	38
10.	Brandschutz.....	39
11.	Planungsstatistik.....	41
12.	Verfahren.....	41

Anlagen:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)
2. Kontaminationsflächen des ehemaligen Militärgeländes
3. Technisches Datenblatt zu den Zisternen
4. Schallimmissionsprognose

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 21.01.2019 stellte die Firma Beton & Recycling Bad Dübren bei der Stadt Köthen (Anhalt) einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielstellung, den derzeit geduldeten Baustoffrecyclinghof nördlich der ‚Zeppelinstraße‘ planungsrechtlich zu sichern. Die Antragstellerin betreibt aufgrund einer befristeten Genehmigung im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches seit einigen Jahren eine Bauschuttrecyclinganlage. Für den dauerhaften Bestand und die Entwicklung der Nutzung (Brecher- und Siebanlage, Baustoffrecyclinganlage, Lager) ist Baurecht auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Situation auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes stellt sich derzeit wie folgt dar:

In den letzten Jahrzehnten etablierten sich im Umfeld des Gewerbestandortes verschiedene Nutzungsarten (u. a. Landkreisverwaltung und Wohnnutzungen). Da eine städtebauliche Einordnung dieses Vorhabens in die nähere und weitere Umgebung erforderlich ist, wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Nutzung als Baustoffrecyclinghof aufgestellt, sondern der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes wird entsprechend großräumig gefasst. Es liegen jedoch nicht für alle Baugebiete Entwicklungsziele vor. Lediglich für das Grundstück des Bauschuttrecyclinghofes sowie für die Grundstücke südlich und nördlich des Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld existieren konkretere Entwicklungsabsichten.

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes befinden sich unterschiedliche baulich genutzte Flächen als auch Brachflächen, oft in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Die vom Leerstand betroffenen Gebäude unterliegen seit dem Abrücken der sowjetischen Streitkräfte im Jahre 1991 dem kontinuierlichen Verfall und die charakteristischen Park- und Gartenanlagen sind seit Jahrzehnten der Sukzession ausgesetzt. Diese stellen zum Teil bereits wertvolle Biotope dar und greifen auf die Gebäude über.

Eine vorbereitende Bauleitplanung (1. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) EINSCHLIEßLICH DER 20. ÄNDERUNG) besteht bereits. Darüber hinaus liegt ein städtebauliches Konzept für den ehemaligen Militärflugplatz (STÄDTEBAULICHES KONZEPT/RAHMENPLANUNG FÜR DEN EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ DER STADT KÖTHEN (ANHALT)) als informelle Arbeitsgrundlage vor. In diesem Konzept wurden die vorhandenen baulichen Nutzungen, die allgemeine Emissions- und Immissionssituation, Grünstrukturen und Biotoptypen sowie der bauliche Zustand der ungenutzten Gebäude erfasst und bewertet. Darüber hinaus werden die Bindungen, Potenziale und Defizite ermittelt. Mögliche Entwicklungsziele des ehemaligen Militärflugplatzgeländes werden darin ebenfalls aufgezeigt.

Das Plangebiet ist als Außenbereich gem. § 1 Abs. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB) zu bewerten, womit sich das Baurecht zurzeit ausschließlich auf im Außenbereich zulässige Vorhaben beschränkt (sogenannte privilegierte Bauvorhaben).

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht für dieses Gebiet deshalb das Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) gemäß § 1 Abs. 3 BAUGB.

Eine Bauleitplanung ist erforderlich, um auch in Zukunft eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, als auch eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln (§ 1 Abs. 5 BAUGB).

Diesbezüglich fasste der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 28.02.2019 den Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“.

1.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ werden die Rechtsgrundlage für die Bebaubarkeit, die Zulässigkeit vorhandener Nutzungen (insbesondere Bauschuttrecycling) des Plangebietes und die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Hierbei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf der nordwestlichen Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie für andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet,
- die Sicherung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes,
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherung der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen,
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und
- die Sicherung der Auslastung der vorhandenen verkehrstechnischen und sonstigen Infrastrukturen.

Wie bereits erwähnt, soll bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens der Stadt Köthen (Anhalt) 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 außerdem die privaten und öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

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

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für den Weiterbetrieb, den Bestand und die Erweiterung eines Gewerbebetriebes, sichert das Baurecht der anderen vorhandenen Nutzungen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und damit die städtebauliche Sicherung des Bereiches des ehemaligen Militärflugplatzes.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 den gesamten nördlichen Teil des ehemaligen Militärflugplatzgeländes umfasst, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung realisierbar.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich:

- südlich der bebauten Ortslage der Stadt Köthen (Anhalt) und der Hauptverkehrsstraße B 6n,
- westlich der K 2074 und
- östlich der ‚Edderitzer Straße‘.

Im Süden erstreckt sich das weitere Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes. Hier befinden sich neben ungenutzten ehemaligen Mannschaftsunterkünften eine Biogasanlage sowie großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 umfasst eine Größe von ca. 41,76 ha.

Die derzeitige Erschließung erfolgt über die ‚Zeppelinstraße, die im Nordosten des Geltungsbereiches an einen Kreisverkehr der K 2074 angebunden ist. Im Norden außerhalb des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 6n, welche ebenfalls an den Kreisverkehr anschließt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss geändert. Es erfolgte die Herausnahme der Flurstücke 27/13 und 19/14 der Flur 23 der Gemarkung Köthen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches. Diese Flurstücke dienten ehemals der Erschließung der im Süden befindlichen Mannschaftsunterkünfte, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind.

Um den Entwicklungszielen des Eigentümers der Mannschaftsunterkünfte mit seinen Erschließungsstraßen künftig nicht entgegenzustehen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Flugplatzes zu gewährleisten, werden die Flurstücke 27/13 und 19/14 der Flur 23 der Gemarkung Köthen (Anhalt) nachträglich aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Aufgrund von Entwicklungsabsichten eines weiteren Grundstückseigentümers wird im Entwurf des Bebauungsplanes ein weiteres Baugebiet in die Planung integriert bzw. festgesetzt. Dabei handelt es sich um die ehemalige Pilotenküche im südwestlichen Geltungsbereich (GEe 8). Die Integrierung erfolgte unter Beachtung der denkmalrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

Als planungsrechtliche Grundlagen sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 159 der Verordnung vom 29. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3646), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt sowie das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unmittelbar auf die Planung aus.

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 12.03.11) 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.

Köthen (Anhalt) selbst gehört laut LEP LSA 2010 Kapitel 1 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur" dem ländlichen Raum an und leistet damit aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Militärgelände und der damit einhergehenden Bebauung, Versiegelung und Belastung des Bodens erfüllt die in Rede stehende Fläche nicht die Anforderungen zur Nahrungsmittelproduktion und für nachwachsende Rohstoffe. Das Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt wird in die Planung eingestellt.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt weist der Stadt Köthen (Anhalt) darüber hinaus die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu. Gemäß dem Ziel 37 Nr. 7 LEP LSA 2010 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.

Köthen befindet sich in der Nähe einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Magdeburg – Halle) sowie der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung (Bernburg – Dessau-Roßlau). Die Stadt wird außerdem als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Für den Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 sind in der zeichnerischen Darstellung des LEP LSA 2010 keine Ziele und Grundsätze festgelegt.

Außerhalb des Plangebietes sind folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

- nördlich des Geltungsbereiches verläuft die überregionale Schienenverbindung Magdeburg-Schönebeck-Bernburg/Köthen-Halle-Jena/Erfurt sowie gem. Z 29 LEP LSA die überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Planung), die B 6n

- westlich und südlich in ca. 2 km Entfernung zum Geltungsbereich erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 „Gebiet um Straßfurt-Köthen-Aschersleben“ (LEP-LSA 2010 4.2.1 Landwirtschaft, G 122).

3.2 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W 2018) MIT DEN PLANUNGSINHALTEN „RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENZIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR“** wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in der kartografischen Darstellung keine Erfordernisse der Raumplanung dargestellt. Nördlich und östlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine überregionale Schienenverbindung und im Norden befindet sich darüber hinaus eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße. Das Plangebiet grenzt im Osten und Westen unmittelbar an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft II „Gebiet um Köthen (Anhalt) an und südwestlich des Geltungsbereiches liegt der in Ziel 11 REP A-B-W 2018 festgelegte Sonderlandeplatz Köthen (Anhalt).

Nordöstlich des ehemaligen Militärflugplatzes östlich der überregionalen Schienenverbindung wird ein landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort dargestellt. Südlich dieses Standortes, ebenfalls östlich einer überregionalen Schienenverbindung, befindet sich darüber hinaus ein in Planung befindlicher landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort.

Entsprechend des **SACHLICHEN TEILPLANS „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 seit 26.07.2014 befindet sich das Plangebiet überwiegend innerhalb der im Ziel 1 i. V. m. Beikarte A.2 festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Das geplante Vorhaben entspricht grundsätzlich den Vorgaben des REP A-B-W.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt hat bereits mit Stellungnahme vom 02.08.2019 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BAUGB die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes festgestellt. Die Raumbedeutsamkeit liegt aufgrund der räumlichen Ausdehnung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen vor.

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.

In der rechtswirksamen **1. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT), EINSCHLIEßLICH SEINER 20. ÄNDERUNG** sind im räumlichen Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) folgende Arten der Bodennutzung dargestellt (siehe Anlage 1):

- nördlich der ‚Zeppelinstraße‘ gewerbliche Baufläche und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung,
- südlich der ‚Zeppelinstraße‘ gemischte Bauflächen und ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung,
- ein Trassenkorridor für die damals noch in Planung befindliche B 6n,
- sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen,
- Grünflächen überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie,
- eine Wasserfläche im nördlichen und einen Spielplatz im südlichen Geltungsbereich.

Der BEBAUUNGSPLAN NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) stimmt überwiegend mit den Darstellungen und den Grundzügen des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) überein. Abweichende Festsetzungen werden lediglich im Industriegebiet (GI), eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE 8), Mischgebiet 1.2 (MI 1.2) und dem Mischgebiet 2.2 (MI 2.2) getroffen.

Der FNP sieht für den nördlichen Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes neben der Ansiedlung der Verwaltung die kommunale Entwicklung insbesondere im wirtschaftlichen Sektor vor (gewerbliche Bauflächen), vereinzelt zusammen mit Wohnen (gemischte Bauflächen).

Der eigentliche Gebietscharakter einer gemischten Baufläche bzw. eines Mischgebietes setzt sich genauer aus Wohnen in Verbindung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen zusammen und generiert ein gleichberechtigtes Nebeneinander (FICKERT/FIESELER 1998, § 6 Rn. 1).

Eine weitere Etablierung der Wohnnutzung soll innerhalb des ehemaligen Militärflugplatzes künftig nicht mehr angestrebt werden. Das später erarbeitete STÄDTEBAULICHE KONZEPT/RAHMENPLANUNG FÜR DEN EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) als informelle Planung aus dem Jahre 2018 stützt diese Zielstellung. Die Wohnnutzungen im östlichen und südöstlichen Plangebiet genießen Bestandschutz und werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen südlich der ‚Zeppelinstraße‘ werden im Zuge der Bebauungsplanung als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Der Unterschied zum Mischgebiet besteht dann lediglich darin, dass die Zulässigkeit für Wohnnutzungen entfällt.

Die zulässigen Gewerbebetriebe dürfen ähnlich dem Mischgebiet Wohnnutzungen nicht wesentlich stören (ebd., § 8 Rn. 3.4). Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der Verwaltung und der hieraus ermittelten Emissionskontingente stellt dieser Gebietstyp zur gewerblichen Nutzung in Verbindung mit der konkreten Nutzungsanalyse den bestmöglichen Kompromiss dar.

Damit weichen die Festsetzungen des GEE 3 bis GEE 6 von der im FNP dargestellten gemischten Baufläche ab, stimmen jedoch mit der Grundkonzeption bzw. den Grundzügen des FNP Köthen (Anhalt) des gesamten Bereiches des ehemaligen Militärflugplatzes überein.

Die Baugebiete des MI 1.2 und 2.2 sowie des GEE 8 werden im FNP DER STADT KÖTHEN (ANHALT) als Grünfläche dargestellt. In den Baugebieten des MI 1.2 und des GEE 8 befinden sich denkmalgeschützte Bausubstanzen, dessen Größe eine vielfältige Nutzung ermöglicht. Im Süden des MI 1.2 befindet sich darüber hinaus ein Wohngebäude mit Firmensitz eines Hausmeisterservice. Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird damit dem Bestandschutz Rechnung getragen sowie eine umfangreiche Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes im Norden des MI 1.2 ermöglicht. Das Einzeldenkmal im GEE 8 weist derzeit keine Nutzung auf. Vor dem Hin-

tergrund, dass keine weitere Wohnnutzung etabliert werden soll, wird hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das Mischgebiet 2.2 südlich des Verwaltungsgebäudes im FGb 2 eröffnet sich aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestandsaufnahme der nicht vorhandenen Biotope die Möglichkeit, eine zum Landkreis ergänzende Nutzung zu entwickeln. Im Falle des MI 1.2 und des MI 2.2 sollen die vorhandenen Grünstrukturen mittels Festsetzung möglichst erhalten bleiben und in die geplanten Nutzungen integriert werden.

Damit weichen die Festsetzungen des MI 1.2 und des MI 2.2 von der im FNP dargestellten Grünflächen ab.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich gemäß § 8 Abs. 2 BAUGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, sodass für einige Bereiche eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Der im FNP dargestellte Spielplatz im südlichen Bereich des Plangebietes ist nicht Bestandteil der Planung. Da auf dem ehemaligen Militärflugplatz von einer weiteren Etablierung der Wohnnutzung abgesehen wird, besteht hierfür kein Bedarf mehr. Die Grundstücke der bereits bestehenden Wohnbebauung bietet zudem ausreichend Raum zur Freizeitnutzung. Die nächsten Spielplätze befinden sich ca. 1 bis 1,5 km nördlich und nordöstlich der B 6n und sind für Kinder sicher erreichbar.

Die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 3 BAUGB parallel mit dem Änderungsverfahren vorgesehen.

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. In der Karte 9 „Entwicklungsplan“ werden für den Geltungsbereich folgende Flächen-darstellungen getroffen:

- Der nördliche unbebaute Bereich an der Bahnlinie ist vor allem durch sukzessive Ruderalfluren gekennzeichnet und wird in Karte 9 als Fläche zur Aufforstung dargestellt, welche nach Anwuchs- und Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen ist. Aufgrund der nachgewiesenen Belastung des Grundwassers durch MKW- und LKCW-Einträge und die dadurch ggf. erforderliche Altlastensanierung steht diese Maßnahme allerdings unter Vorbehalt (P 147 i. V. m. S 4, S. 291, 293).
- Der bebaute Bereich als auch der südlich unbebaute Bereich wird in der Entwicklungskarte als Gewerbenutzung ausgewiesen. Um einen weiteren Verfall der bestehenden Gebäude entgegenzuwirken, sollen diese einer Folgenutzung zugeführt werden, (Erweiterungen unzulässig) und auch die vorhandenen Gehölzbestände sollen erhalten bleiben. Die parkartigen Freiflächen mit zum Teil wertvollem Baumbestand sind zu erhalten und zu pflegen (N 78). Im Nordosten des Gewerbegebietes ist ein Verwaltungsstandort dargestellt.
- Der ältere Baumbestand entlang der ‚Edderitzer Straße‘ im Südwesten des bebauten Bereiches soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entwickelt werden.

3.5 Bebauungsplanung

Wie im Kapitel 2.2 *Bestehende Rechtsverhältnisse* bereits aufgeführt, existieren für das Plangebiet selbst keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ sind im Eigentum verschiedener Unternehmen und Privatpersonen sowie im Eigentum des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

4.2 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- Wohnnutzungen im Südwesten und Südosten,
- Verwaltungseinrichtungen nördlich und südlich der ‚Zeppelinstraße‘,
- eine Baustoffrecyclinganlage im Nordwesten der ‚Zeppelinstraße‘,
- Hausmeisterdienst östlich der ‚Edderitzer Straße‘,
- ein Schilderdienst im Südosten des Plangebietes sowie
- ein Bürogebäude im Südwesten.

Neben den in Nutzung befindlichen Gebäuden weist das Gebiet darüber hinaus eine große Anzahl brachliegender und teilweise beschädigter Gebäude auf.

Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die B 6n, die Bahnstrecke Köthen-Bernburg sowie eine Kleingartenanlage. Im Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die ehemalige Landebahn des Militärflugplatzes, welche gegenwärtig großflächig zur Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen, Biogasanlage) genutzt wird. Einzelne Stallanlagen dienen der WIMEX zur Hühnerhaltung und mehrere Teilflächen wurden von der WIMEX als Ökokonto angemeldet. Neben zwei Hundeübungsplätzen ist im Südwesten darüber hinaus der Sonderlandeplatz des Fliegersportvereins vorzufinden.

4.3 Immissionssituation

Eine Immissionsbelastung innerhalb des Gebietes besteht insbesondere durch Lärmimmissionen in Form von Verkehrslärm, der von der tangierenden B 6n, der Bahnstrecke und der K 2074 ausgeht. Des Weiteren könnten je nach Windrichtung Geruchsmissionen von der Biogasanlage und den Hühnerfarmen südlich und südwestlich des Geltungsbereiches auftreten.

Innerhalb des Geltungsbereiches verursacht die Baustoffrecyclinganlage nordöstlich der ‚Zeppelinstraße‘ neben Erschütterungen, Lärm- und Staubimmissionen. Aufgrund der geplanten Festsetzung von Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist mit weiteren Immissionsquellen zu rechnen.

Im Rahmen der für den Betrieb der Recyclinganlage vorliegenden Genehmigung nach dem BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) wurde nachgewiesen, dass für die nächstgelegte-

nen schutzbedürftigen Nutzungen die maßgebenden Immissionswerte eingehalten werden. Als schutzbedürftige Nutzungen sind die vorhandenen Wohnnutzungen im Südwesten und im Südosten anzusehen, die seinerseits im Außenbereich angesiedelt waren.

Um eine bestmögliche schalltechnische Ausnutzung der festgesetzten Baugebiete ohne negative Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld gewährleisten zu können, wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Immissionsgutachten zur Bestimmung der festzusetzenden Emissionskontingente erarbeitet (Anlage 4).

Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete, die wie Mischgebiete lediglich „nicht wesentliche störende“ Nutzungen zulassen, müssen nicht gutachterlich kontingentiert werden.

Die ermittelten Emissionskontingente für die bereits bestehende Betonrecyclinganlage als auch für die geplante Bodenwaschanlage im Norden beträgt am Tag 64 bis 65 dBA/m² und in der Nacht 56 bis 57 dBA/m². Da die GI-Werte der DIN 18005-1/1/ von 65 dBA/m² in der Nacht nicht erreicht werden, ist eine Einstufung als eingeschränktes Industriegebiet erforderlich. In beiden Fällen darf kein Nachtbetrieb erfolgen. Die konkreten Ausführungen sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen (Anlage 4).

4.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die ‚Zeppelinstraße‘, die an die K 2074 angebunden ist, erschlossen.

Ehemals erfolgte die Erschließung des Gebietes zum einen über die ‚Zeppelinstraße‘ über eine Zufahrt im Südosten und zusätzlich über die ‚Edderitzer Straße‘ im Nordwesten des Plangebietes. Die ehemalige Anbindung der Haupterschließungsstraße im Südosten wurde dauerhaft geschlossen und die Zufahrt der ‚Edderitzer Straße‘, die mittels Unterführung der B 6n ins Stadtgebiet von Köthen führt, ist ausschließlich für Fahrradfahrer und Fußgänger passierbar.

Die Vetter Verkehrsbetriebe bedienen im Geltungsbereich die Haltestelle ‚Köthen, Landkreisverwaltung‘ in der Zeppelinstraße. Aktuell werden die Busse auf dem ehemaligen Exerzierplatz. Das Wenden im Plangebiet wird auch weiterhin gewährleistet. Hierfür wird die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Rad- und Fußweg‘ nachträglich herausgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Wendemöglichkeiten werden somit im rückwärtigen Bereich der ‚Edderitzer Straße‘ gesichert.

5. Städtebauliches Leitbild

Der Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ befindet sich südlich der bebauten Ortslage von Köthen (Anhalt) und wird durch die Bundesstraße B 6n und der Bahnlinie Magdeburg-Schönebeck-Bernburg/Köthen-Halle-Jena/Erfurt von der im Zusammenhang bebauten Ortslage räumlich getrennt. Aus der städtebaulichen Struktur des Stadtgebietes Köthen geht hervor, dass im Randgebiet der Stadt größere Gewerbe- und Industriegebiete ansässig bzw. geplant sind. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt dabei insbesondere bei Gewerbe- und Industriegebieten. Die Innenstadt selbst dient vorrangig der Nahversorgung und dem Wohnen.

Eine Entwicklung des Geltungsbereiches als Gewerbe- und Industriestandort steht damit der gesamtstädtischen Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Dies wird auch aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) einschl. 20. Änderung) ersichtlich, der die Flächen im nördlichen Bereich des ehemaligen Militärgeländes überwiegend als Gewerbegebiete und Mischgebiete darstellt.

Die Situation innerhalb des Geltungsbereiches stellt derzeit ein relativ ungeordnetes Nutzungsumfeld inmitten einer Vielzahl gesetzlich geschützter Biotope dar. Die Entwicklung der Fläche erfolgte bisher vor allem durch Einzelfallentscheidungen. So wird der Bereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Verwaltungsstandort, als Standort für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie zum Wohnen genutzt.

Eine Vielzahl noch vorhandener, historisch wertvoller Gebäude liegt brach und unterliegen dem kontinuierlichen Verfall.

Aufgrund der schutzwürdigen Wohnnutzungen im Osten und Westen soll in diesem Bereich ein verträgliches Nutzungsgefüge unter Ausschöpfung der vorhandenen Entwicklungspotenziale angestrebt werden. Im Sinne der aktuellen Bestandssituation und den Entwicklungsinteressen der Grundstückseigentümer soll so eine kompatible Lösung erarbeitet werden, die dem Allgemeinwohl und anderen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Planungsprämissen stellen vor allem die Erhaltung der bestehenden Nutzungen wie die Landkreisverwaltung, Wohnbebauung und die immissionsschutzrechtlich genehmigte Nutzung der Baustoffrecyclinganlage als auch die Sicherung der derzeit ungenutzten Gebäude unter Einbeziehung der Grünstrukturen und -verbindungen dar. Um die historischen Gebäude langfristig sichern zu können, strebt die vorliegende Planung die Entwicklung vorrangig für gewerbliche Nutzungen an. Um keine Nutzungskonflikte zu generieren und vor allem die Innenstadt als Wohnstandort aufrecht zu erhalten und zu stärken, sollen an dieser Stelle keine neuen Wohnnutzungen etabliert bzw. weiter verdichtet werden.

Aufgrund der Wahrung des städtebaulichen Ensembles mit seinen begrünten Hofstrukturen und den umgebenden Garten- und Parkanlagen wird weitestgehend von weiteren Bebauungen abgesehen. In den Innenhöfen des GEe 5, GEe 6 und GEe 7 wird darüber hinaus Umgrenzungen von Flächen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Einer weiteren Verdichtung der Bebauung und eine damit einhergehende negative Veränderung der ortsbildprägenden Hofstrukturen wird damit entgegengewirkt. Darüber hinaus sind die vorhandenen Gebäudekomplexe ausreichend groß, um vielfältige Nutzungen umzusetzen.

Zugleich sollen vorhandene Entwicklungspotenziale bewusst genutzt werden, insbesondere wenn diese mit anderen Planungen, wie dem Konzept der Stadt Köthen zum Flugplatz STÄDTEBAULICHES KONZEPT/RAHMENPLAN FÜR DEN EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ KÖTHEN (ANHALT) 2018, kongruieren. Dies trifft beispielsweise auf das geplante Vorhaben des Schilderdienstes im Südosten des Gebietes zu. Dieser plant im MI 2.2 neben einem Gebäude für den Schilderdienst und anderen Dienstleistungen einen Wohnmobilstellplatz mit Ver-/Entsorgungseinrichtungen sowie Sanitäranlagen.

Wichtige historische Plätze sollen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Auf dem ehemaligen Militärflugplatz trifft dies vor allem auf den Exerzierplatz (Appellplatz) zu, der als exponierter Standort zu erhalten ist. Die den Platz markierenden Gebäude sind zwar abgängig, mittels Baulinien i. V. m. Baugrenzen soll diese prägnante Platzsituation ebenso wie die charakteristische Pflasterung langfristig gesichert und ein Rückbau nicht gefördert werden. Sollte ein Rückbau dennoch erforderlich werden, setzt der vorliegende Bebauungsplan eine alternative grünordnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BAUGB fest um das historische Ensemble dauerhaft zu sichern (6.7 „Grünordnerische Festsetzungen“).

Die Umsetzung der baulichen Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen geschützten Biotope. Diese werden nachrichtlich übernommen, soweit sie nicht innerhalb eines für eine Bebauung vorgesehenen Bereiches liegen.

Im Zuge der Berücksichtigung eines weiteren Baugebietes im Südwesten des Geltungsbereiches und der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur erneuten frühzeitigen Beteiligung, wurden ebenfalls Änderungen im Baugebiet des GEe 3 vorgenommen. Beide Baugebiete liegen mit seiner Bausubstanz innerhalb von geschützten Biotopen. Die eingeschränkten Gewerbegebiete umfassen lediglich die Bausubstanz sowie eine 5 m Gebäudeabstand. So wird gewährleistet, dass keine Konflikte zwischen den naturschutzrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Belangen entstehen.

Die nicht übernommenen Biotope sowie die Eingriffe des Gle 2 und des GEe 7 können innerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 ausgeglichen werden. Zusätzlich wird für die Eingriffe in das MI 2.2 eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen und dessen ausführliche Erläuterung sind dem Kapitel 6 „*Inhalte des Bebauungsplanes*“ in Verbindung mit dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu Flächen für den Gemeinbedarf, zu Straßenverkehrsflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Flächen als auch Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zu Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen, zu Flächen für Lärmschutzmaßnahmen sowie Festsetzungen zu Erhaltung von Bäumen als auch Neupflanzung und Ergänzung von Bäumen getroffen. Darüber hinaus werden Schutzobjekte im Sinne der Gesetze zum Naturschutz nachrichtlich übernommen.

Für die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil im Teil II – Umweltbericht. Hier werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Köthen (Anhalt) und dem Naturschutzamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erarbeitet und in der vorliegenden Begründung entsprechend festgesetzt.

Zum derzeitigen Planungsstand müssen vor allem Eingriffe des Gle 2 und des MI 2.2 sowie explizite Eingriffe in nachrichtlich übernommene geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG) bzw. § 22 Abs. 1 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NATSCHG LSA) in gleichartiger Weise wiederhergestellt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund der unter Kap. 1.1 „*Anlass der Planung*“ und der im Kap 1.2 dargelegten Ziele der Planung folgende Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt:

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BAUNVO,
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BAUNVO,
- Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gem. § 9 BAUNVO,
- Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung (FGb) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BAUGB.

Der BEBAUUNGSPLAN NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ enthält unterschiedliche Festsetzungen zu den jeweiligen Baugebieten.

Der Grundstückseigentümer des Gle 1 plant die Erweiterung seines Betriebes auf dem nördlich gelegenen eingeschränkten Industriegebiet (Gle 2). Hier soll künftig eine Bodenwaschanlage errichtet und betrieben werden.

Das eingeschränkte Industriegebiet soll die planungsrechtliche Grundlage der bereits bestehenden, durch die Bundesimmissionsschutzbehörde genehmigten Baustoffrecyclinganlage schaffen. Um Nutzungskonflikte innerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 zu vermeiden sind innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, welche die gutachterlich ermittelten Emissions- und Immissionswerte nicht überschreiten. Die konkreten Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Kapitel 7 „Immissionsschutz.“ enthalten.

In den eingeschränkten Industriegebieten sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 BAUNVO unzulässig. Betriebseigene Tankstellen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und zum Betanken von betriebseigenen Fahrzeugen, Arbeits- und Baumaschinen dienen, sind zulässig.

Nicht zulässig sind demnach „öffentliche Tankstellen“, die zusätzlichen Publikumsverkehr ins Gebiet ziehen. Die ansonsten gemäß § 9 BAUNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben unberührt.

Festsetzung:

Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 Abs. 2 BAUNVO)

Im festgesetzten Industriegebiet werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BAUNVO Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 BAUNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 BAUNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, welche die gutachterlich ermittelten Emissions- und Immissionswerte nicht überschreiten. Die konkreten Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Absatz V. 'Immissionsschutz' der Planzeichnung enthalten.

Aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung, Landkreisverwaltung) sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten immissionsträchtige Gewerbebetriebe und Anlagen ausgeschlossen. Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete, die wie Mischgebiete lediglich

„nicht wesentliche störende“ Nutzungen zulassen, müssen deshalb nicht gutachterlich kontingiert werden.

Nicht zulässig sind auch hier „öffentliche Tankstellen“, die zusätzlichen Publikumsverkehr ins Plangebiet ziehen.

Festsetzung:

Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 2 BAUNVO)

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BAUNVO Festsetzungen getroffen, die die Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BAUNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BAUNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Mischgebiete ausgewiesen. Während im Mischgebiet 1 (MI 1) keine Differenzierung in den zulässigen Nutzungen bestimmt werden, wird im Mischgebiet 2 eine konkrete Gliederung mit unterschiedlichen Gebietsfestsetzungen (MI 2.1 und MI 2.2) vorgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung des MI 1 erfolgt entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen mit Wohnen im Norden und überwiegend gewerblichen Nutzungen im Süden des Gebietes. Das ehemalige Offizierscasino, zurzeit ungenutzt, bietet aufgrund seiner Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese sollen durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit seinem umfangreichen Nutzungskatalog gemäß § 6 Abs. 2 ermöglicht werden.

Eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung soll am Standort des ehemaligen Militärflugplatzes ebenfalls nicht etabliert werden, sondern ist auf die Innenstadt zu konzentrieren. Der Bebauungsplan steuert dies mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen. Demnach werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB je Grundstück maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Die Gliederung des MI 2.1 erfolgt dahingehend, dass im MI 2.1 aktuell überwiegend Wohnnutzung etabliert ist. Aufgrund der stark frequentierten Landkreisverwaltung im Norden des MI 2.2 und der Nähe zur Biogasanlage wird im MI 2.2 keine weitere Wohnnutzung konstituiert und damit bewusst ausgegrenzt. Außerdem beabsichtigt der Grundstückseigentümer an dieser Stelle gewerbliche Einrichtungen in Richtung Dienstleistungen, Gastronomie, Caravan-Stellplätze

u. ä., sodass der Entwicklungsschwerpunkt eindeutig auf gewerbliche Nutzungen liegt. Diese entsprechen dem Nutzungskatalog von Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 BAUNVO. Als Wohnnutzungen werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein müssen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BAUNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BAUNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO sollen auf den für sie vorgesehenen Standorten, vorzugsweise der Innenstadt, konzentriert werden. Eine Nahversorgung in diesem Bereich ist aufgrund der geringen Einwohnerdichte im Gebiet nicht notwendig.

Festsetzung:

Mischgebiet 1 (§ 6 BAUNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 1 insbesondere allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB zulässig sind.

Festsetzung:

Mischgebiet 2 (§ 6 BAUNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das MI 2 gliedert sich in MI 2.1 und MI 2.2.

Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 2.1 allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB zulässig sind.

Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 2.2 allgemein zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Die Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ (FGb 1 und FGb 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BAUGB dienen der Sicherung bereits bestehender Verwaltungseinrichtungen nördlich und südlich der ‚Zeppelinstraße‘.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß des § 16 Abs. 2 ff. BAUNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder deren Größe, der Geschossflächenzahl und deren Größe, die Baumassenzahl/Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 BAUNVO)

Der Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ weist mehrere Nutzungsarten mit verschiedenen Planungszielen auf. Bezüglich der zulässigen Grundfläche ergeben sich daraus zum einen Gebiete, in denen eine Grundflächenzahl festgesetzt wird und zum anderen Gebiete, für die eine maximale Grundfläche festgesetzt wird.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Eine Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BAUNVO wird für die Baugebiete des Gle, GEe 1 bis GEe 3, GEe 8 sowie der MI festgesetzt. Die Grundflächenzahlen des Gle 1, GEe 1 bis GEe 3 und der MI orientieren sich dabei an der aktuellen Bestandssituation. Lediglich für die Ermittlung der Grundflächenzahl des Gle 2, GEe 8 und des MI 2.2 werden vorrangig die Entwicklungsziele der Grundstückseigentümer herangezogen. Die Festsetzung des GEe 3 orientiert sich am GEe 8, da beide die Besonderheit aufweisen, sich innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotops zu befinden.

Für die FGb und die GEe 4 bis GEe 7 werden maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen des GEe 5 bis GEe 7 setzen sich aus der Grundfläche der bestehenden Gebäudekomplexe sowie einer individuell ermittelten Größe für erforderliche Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BAUNVO zusammen. Die denkmalgeschützten Gebäude des GEe 5 bis GEe 7 sind verhältnismäßig groß und bieten damit ausreichend Platz für die Ansiedlung von

Gewerbebetrieben. Die Sicherung der Gebäude erfolgt durch Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen. Bei den Flächen für Gemeinbedarf als auch dem GEE 4 handelt es sich um Baugebiete, die bereits vollständig entwickelt sind und hier lediglich der Bestand gesichert wird.

Die konkreten Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Grundfläche der einzelnen Baugebiete sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Da die Baugebiete des MI 1, MI 2.1 und die FGb bereits eine umfangreiche Entwicklung aufweisen ist hier eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BAUNVO nicht zulässig ist.

Für die Baugebiete des Gle 1 und Gle 2 werden die in § 17 Abs. 1 BAUNVO aufgeführte Obergrenzen festgesetzt, weshalb eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht zulässig ist. Lediglich für das GEE 1 und GEE 2 wird eine abweichende Festsetzung getroffen. Hier darf die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BAUNVO festgelegte „Kappungsgrenze“ von maximal 0,8 im geringfügigen Ausmaß bis 0,85 überschritten werden. Dieses Erfordernis ergibt sich aus dem denkmalgeschützten Bestand des ehemaligen Exerzierplatzes (Appellplatz) mit seiner historischen Pflasterung. Hier wäre ein Rückbau der denkmalgeschützten Pflasterung nicht verhältnismäßig.

Festsetzung:

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BAUNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind § 19 Abs. 1 BAUNVO.

In den Baugebieten Gle 1, Gle 2, GEE 1 bis GEE 3 sowie GEE 8 ist der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8, im MI 1 und MI 2.1 auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 und im MI 2.2 auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 begrenzt.

Im MI 2.2 ist eine Überschreitung der GRZ um 25 von Hundert zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i. S. v. § 19 Abs. 4 BAUNVO sind in den FGb, Gle, MI 1 und MI 2.1 nicht zulässig.

Die festgesetzte GRZ des GEE 1 und GEE 2 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BAUNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,85 überschritten werden.

Festsetzung:

Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BAUNVO)

Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BAUNVO).

Für die Baugebiete des FGb, GEE 4, GEE 5, GEE 6, GEE 7 wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche des GEE 4, GEE 5, GEE 6, GEE 7 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BAUNVO bezeichneten Anlagen um 25 von Hundert überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 4 BAUNVO sind im FGb 1 und FGb 2 nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BAUNVO)

Der ehemalige Militärflugplatz weist bereits Bebauung auf. Das Gebiet hat einen schützenswerten historischen Wert und die Bausubstanz ist entsprechend zu erhalten. Um den parkähnlichen Gebietscharakter und die Hofstruktur der Gebäude zu wahren, richtet sich die festgesetzte Höhe (Firsthöhe) nach dem Gebäudebestand der einzelnen Baugebiete. Lediglich im Gle werden hiervon abweichende Regelungen für bauliche Anlagen als Ausnahme festgesetzt. Die Anlagen im Gle 1 sind immissionsschutzrechtlich genehmigt und für die Produktion erforderlich. Das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bebauungsstruktur wird durch die abweichende Höhenfestsetzung nicht grundlegend gestört und die sinnvolle Nutzung der Gebäude und Grundstücke insgesamt sichergestellt.

Im Gle 2 und GEe 7 wird für Werbeanlagen zur Eigenwerbung eine weitere Ausnahme von der Höhenfestsetzung festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Eigenwerbung für den im Geltungsbereich ansässigen Betrieb zu sichern und so eine Wahrnehmung für die Verkehrsteilnehmer auf der B 6n zu ermöglichen. Auch in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht gegeben ist. Die Höhen der einzelnen Baugebiete sind der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Festsetzung:

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4, § 18 Abs. 1 und 2 BAUNVO)

Für alle Baugebiete sowie die Flächen für den Gemeinbedarf sind in der Planzeichnung maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Firsthöhe).

Für bauliche Anlagen wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneter Dimension kann von der Höhenfestsetzung um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Im Gle 2 und im GEe 7 ist je eine Werbeanlage zur Eigenwerbung mit einer max. Höhe von 20 m ausnahmsweise zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die unterschiedlichen Baugebietstypen weisen bereits überwiegend Bebauung auf. Die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche beruhen damit auf die Bestandssituation der einzelnen Teilflächen.

Für das MI 1.1 sowie das MI 2.1 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BAUNVO festgesetzt. Für die anderen Gebiete wird keine Bauweise festgesetzt. Vom Grundsatz her gilt die offene Bauweise und es ergeben sich die Grenzabstände aus der BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALTS (BAUO LSA).

Um die historische Struktur des Gebietes zu wahren und einer weiteren Etablierung der Wohnnutzung entgegenzuwirken, sind im MI 1.1 und MI 2.1 lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Festsetzung:

Bauweise (§ 22 BAUNVO)

Für das MI 1.1 und das MI 2.1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Bereiche der Baugebiete werden überwiegend durch Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 2 und 3 BAUNVO).

Lediglich die überbaubaren Bereiche der Gle, MI 1.1, MI 2 sowie der südliche Bereich des MI 1.2 werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert.

Hintergrund ist die historische Raumsituation und der langfristige Erhalt der historisch wertvollen Gebäudebestände. Die Baulinien definieren überwiegend die Hofinnenbereiche, die durch die vorhandenen Gebäude gebildet werden, oder die zur Straße ausgerichteten Außenwände der Gebäude. Für die rückwärtigen Bereiche, die von den Erschließungsstraßen nicht oder kaum einsehbar sind und damit keine raumbildende Wirkung besitzen, werden durch Baugrenzen markiert. Hier sind geringfügige Erweiterungen und damit Entwicklungspotenziale möglich.

Im Gle orientiert sich der durch Baugrenzen definierte überbaubare Bereich an den Grundstücksgrenzen und ist damit großräumig gefasst. Der überbaubare Bereich des MI 2.2 orientiert sich an der Fläche des FGb 2 und ist damit ebenfalls ausreichend großräumig gefasst und bietet mit der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahme im Westen einen abgerundeten Gebietscharakter. Anlass dieser Festsetzung sind die umfangreichen Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer. Für das Gle 1 besteht bereits eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung (Brecher- und Siebanlage). Da die gewerbliche Anlage nicht untergeordnet und Bestandteil der Hauptnutzung sind, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch die großräumige Baugrenze werden somit die für diese Nutzungen erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten und Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Baugrenzen des MI 1.1, MI 1.2 und MI 2.1 orientieren sich am aktuellen Bestand der Baugebiete.

Für die Gle, MI 2.1 und MI 2.2 wurde durch Baugrenzen ein ausreichender Bereich für bauliche Anlagen geschaffen, sodass eine Bebauung außerhalb nicht erforderlich ist. Die Bereiche des FGb 1 und FGb 2 sind bereits umfangreich entwickelt. Hauptaugenmerk liegt hier bei der planungsrechtlichen Sicherung der Baugebiete.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gle 1, Gle 2, MI 1.2, MI 2.2, FGb 1 und FGb 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO damit nicht zulässig.

In den Baugebieten, deren nicht überbaubare Grundstücksflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO freizuhalten sind, können ausnahmsweise Grundstückszufahrten entlang von Straßenverkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die Baugrenzen reichen bis ca. 5 m an die Bepflanzungsmaßnahmen heran. Damit sich die Begrünung entsprechend entwickeln kann, ist dieser Bereich von der Bebauung freizuhalten, dies betrifft auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO.

Aufgrund der explizit festgesetzten Stellflächen im GEe 4 werden Nebenanlagen wie Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Festsetzung:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gle, des MI 1.2 und MI 2.2, FGb sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Grundstückszufahrten entlang von Straßenverkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Fahrradständer u. ä. sind im GEe 4 außerhalb der Flächen für Stellplätzen nicht zulässig.

6.4 Stellplätze

Flächen für Stellplätze gem. § 12 BAUNVO werden explizit für das GEe 4 und den Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

Bei den Flächen handelt es sich um die Festsetzung bzw. Sicherung der Bestandsanlagen.

Die konkrete Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze (§ 12 BAUNVO)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Stellplätze für den Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr, Zufahrten, Gehwege sowie Nebenanlagen, wie Beete und Einfassungen mit Begleitgrün, zulässig.

6.5 Immissionsschutz

Im Zuge der Errichtung der Bauschuttrecyclinganlage im Gle 1 wurde vorsorglich bereits ein Lärmschutzwall errichtet. Dieser wird im Bestand übernommen und als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Die Lärmschutzmaßnahme erstreckt sich entlang der südlichen Baugebietsgrenze und schirmt mit Ausnahme des Zufahrtbereiches den gesamten Hofinnenbereich ab.

Festsetzung:

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ist eine Anlage zum Immissionsschutz ein Lärmschutzwall oder ein anderes entsprechend wirksames Lärmschutzbauwerk mit einer Mindesthöhe von 4 m Höhe auszuführen.

Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

An der westlichen Seite der Lärmschutzanlage ist ein Anschluss an das vorhandene Gebäude herzustellen.

Die nachstehenden Festsetzungen wurden infolge der durchgeführten Schallimmissionsprognose vom Gutachter vorgeschlagen und werden entsprechend als textliche Festsetzungen übernommen. Es handelt sich hierbei zum einen um die maximalen Emissionskontingente der Gle und zum anderen um eine Festsetzung zu Zusatzkontingenten. Demnach können den Teilflächen bei Bedarf höhere Werte zugewilligt werden.

Festsetzung:

Festsetzung der Emissionskontingente (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK), T	L(EK), N
Gle 1	65	57
Gle 2	64	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5“.

Für die 12 Immissionsorte (siehe Schallimmissionsprognose, Blatt 7 der Anlage 5) der im Plan dargestellten Richtungssektoren A – E darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK,zus) ersetzt werden.

Sektoren mit Zusatzkontingent

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	357,0	31,0	0	8
B	31,0	116,0	8	6
C	116,0	242,0	9	2
D	242,0	267,0	7	0
E	267,0	357,0	6	0

6.6 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen tatsächlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

In der Begründung Teil II – Umweltbericht sind als grünordnerische Maßnahmen die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt. Es handelt sich im Einzelnen um Festsetzungen zu Grünflächen (Erhaltung bestehender Grünflächen, private Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen), Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen.

Allgemein

Festsetzung:

Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie es zur Verwirklichung der baulichen Nutzung erforderlich ist.

Für alle Pflanzungen, die gemäß nachfolgender Pflanzenliste durchzuführen sind, sind gebietsheimische Pflanzen mit einem Herkunftsnachweis zu verwenden.

Ausgenommen hiervon sind die dem Denkmalschutz unterliegenden Gehölzpflanzungen (siehe M 3.2, M 4 und M 5)

Pflanzenliste:

Baumarten 1. Ordnung

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*
Flatter-Ulme, *Ulmus laevis*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Trauben-Eiche *Quercus petraea*
Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*
Winter-Linde *Tilia cordata*

Baumarten 2. Ordnung

Eberesche *Sorbus aucuparia*
Speierling *Sorbus domestica*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Wildbirne *Pyrus communis*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Wildapfel *Malus sylvestris*
Wildbirne *Pyrus communis*

Sträucher bis 5m Wuchshöhe

Kornelkirsche *Cornus mas*
Traubenkirsche *Prunus padus*
Steinweichsel *Prunus mahaleb*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Weißdorn *Crataegus monogyna*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Schlehe *Prunus spinosa*
Hundsrose *Rosa canina*
Rosen-Arten *Rosa* (z.B. *gallica*, *rubiginosa*, *tomentosa*, *arvensis*)
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Erbsenstrauch *Caragana arborescens*
Hasel *Corylus avellana*
Pfaffenhütchen, *Euonymus europaeus*
Liguster, *Ligustrum vulgare*
Felsenbirne, *Amelanchier ovalis*

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der 2 Pflanzperiode (November bis April) nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

Festsetzung:

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahme 1.1: Erhaltung bestehender Grünflächen

Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Flächen ist unverändert und vollständig zu erhalten.

Maßnahme 1.2 Private Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen (Oberflächenentwässerung)

Die private Grünfläche ist in ihrem Bestand zu erhalten. Zur Erhaltung der sickerfähigen Vegetationsfläche der festgesetzten Versorgungsanlage ist das Zurückdrängen sukzessiv aufkommender Gehölzbestände durch entsprechende Rückschnittmaßnahmen zulässig.

Festsetzung:

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

Maßnahme 2.1 Entwicklung Feldgehölze

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß der Flächenzuordnung Feldgehölze mit Bäumen und Sträuchern der aufgeführten Pflanzenliste zu entwickeln. Die innerhalb der Pflanzfläche bestehende Gehölzvegetation heimischer Laubgehölze aus Sträuchern und Kleinbäumen ist ab einer Höhe von 2,00 m zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Alle nicht bepflanzten Teilflächen sind als Entwicklungsflächen für die spontan aufkommende Vegetation zu belassen. Die Entwicklung von Feldgehölzen hat gemäß der naturschutzfachlichen Definition zu erfolgen.

Maßnahme 2.2 Entwicklung parkähnlicher Innenhofbereiche

Die innerhalb der Gewerbegebiete festgesetzten Flächen sind als offen gestaltete, parkähnliche Grünanlagen mit Einzelgehölzen, randseitigen Hecken oder Rabatten zu gestalten. Der Unterwuchs ist als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen und einem regelmäßigen Pflegeinter-

vall zu unterziehen.

Es gilt je 200 m² Grünfläche jeweils:

1 Hochstamm und 3m Strauchhecke zu pflanzen

Pflanzqualitäten

Bäume: mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm

Für die Ausführung sind standortgerechte Klimabaumarten zu verwenden.

Maßnahme 2.3 Pflege und Entwicklung eines Laubmischbestandes

Eine naturschutzfachliche Aufwertung wird durch Pflegemaßnahmen erzielt, indem die durch Sturmschäden und Krankheit gekennzeichneten Gehölzbestände entnommen und durch die Neupflanzung standortgerechter Gehölze ersetzt werden. Zu diesem Zweck sind innerhalb der festgesetzten Flächen Pflege und Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Es gilt pro 25m² zugeordneter Ausgleichsfläche die Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes gemäß Pflanzenliste durchzuführen.

Pflanzqualität:

3x verpflanzte Heister, mit Ballen, 200 – 225 cm

Der Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Köthen (Anhalt).

Genehmigungen zur Entnahme geschädigter Gehölze erteilt die UNB des Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Notwendige Baumfällungen sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Festsetzung:

Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Maßnahme 3.1: Pflanzung einer Baum-Strauchhecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist von den jeweiligen Eigentümern innerhalb der Gesamtbreite des Pflanzstreifens eine kombinierte Baum-Strauchhecke anzulegen. Die Hecke ist als mind. 5-reihige Strauchhecke mit einer daran anschließenden Baumreihe auszuführen. Der Abstand der Sträucher beträgt jeweils 1m und der Abstand der Bäume untereinander 10m.

Die Ausführung der Strauchhecke erfolgt in Quartieren von jeweils 100m, mit Durchlässen von mind. 5m Breite. Die innerhalb der Pflanzfläche bestehende Gehölzvegetation heimischer Laubgehölze ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzqualitäten:

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12cm

Für die Ausführung sind Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

Der Schutz der Gehölze vor Wildverbiss ist entsprechend zu gewährleisten.

Nach der Anpflanzung ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und daran anschließend eine 4-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Maßnahme 3.2 Gehölzpflanzungen / Denkmalschutzmaßnahme

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Fall einer nicht Wiederherstellbarkeit des Gebäudebestandes, zur Erhaltung der Raumwirkung des denkmalgeschützten Exerzierplatzes, alternativ die Pflanzung von Baumreihen vorzunehmen. Die Baumreihen sind nach der jeweiligen Entsiegelungsmaßnahme nördlich, entlang der dortigen Gebäudekanten jeweils als doppelte Pflanzreihe auszuführen.

Die beiden Pflanzreihen sind mit einem Abstand von untereinander 5,0 m auszuführen. Die Einzelgehölze der beiden Baumreihen sind untereinander im hälftigen Versatz und mit einem Abstand von 7,0 m zu pflanzen.

Innerhalb des verbleibenden nördlichen Teilbereiches der Maßnahmenflächen sind zuzüglich der doppelten Baumreihen je Gewerbegebiet 9 Einzelgehölze der gleichen Qualität, entweder als Gehölzgruppe, mit mind. 3 Gehölzen je Gruppe oder als Einzelgehölzpflanzung auszuführen. Der innerhalb der Pflanzfläche bestehende Einzelbaumbestand heimischer Laubgehölze ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Notwendige Baumfällungen sind bei der Denkmalbehörde zu beantragen. Mit dieser ist die Pflanzung standortgerechter Klimabaumarten abzustimmen.

Festsetzung:

Maßnahme 4: Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den festgesetzten Standorten für Anpflanzungen für Einzelbäume sind Einzelgehölze wie folgt zu pflanzen:

Die Pflanzung der straßenbegleitenden Baumreihe erfolgt innerhalb eines Pflanzstreifens von 3,0 m, der als Rasenfläche herzustellen ist. Für die Entwicklung gilt ein Gehölzabstand von 10,0m nach nachfolgenden Pflanzqualitäten.

Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm. Für die Ausführung sind klimatolerante Stadtbäume gemäß GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.

Zufahrten zu den Grundstücken bzw. Gebäudebereichen sind durch Unterbrechungen der jeweiligen Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten.

Nach der Anpflanzung ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und daran anschließend eine 4-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 durchzuführen. Die Rasenfläche ist einem regelmäßigen Pflegeintervall zu unterziehen.

Festsetzung:

Maßnahme 5: Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Je 4 PKW –Stellplätze ist diesem zugeordnet mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der offenen und unbebauten Baumscheiben hat mind. 6m² zu betragen.

Pflanzqualitäten:

Bäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm.

Notwendige Baumfällungen sind bei der Denkmalbehörde zu beantragen. Mit dieser ist die Pflanzung standortgerechter Klimabaumarten abzustimmen.

Hof- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, als sickerfähige Pflasterflächen mit Raseneinsaat herzustellen. Kies- und Schotterflächen ohne Bewuchs sind nicht zulässig.

Festsetzung:

Externe Ausgleichsmaßnahme – Entwicklung einer Obstbaumallee

Innerhalb der festgesetzten Wegeflurstücks 36, Flur 4, Gemarkung Köthen, ist innerhalb der Randbereiche eine Obstbaumallee zu entwickeln. Für die Pflanzung der Allee steht ein Pflanzstreifen von jeweils 2,50m zur Verfügung.

Für die Entwicklung der Alleepflanzungen gilt, je 10,0 m Weglänge beidseitig ein Obstbaum zu pflanzen. Der Weg bzw. die Alleebepflanzung ist an seiner südlichen Begrenzung mit jeweils einer Eiche als so genanntes Baumtor abzuschließen. Es sind insgesamt 90 Einzelgehölze zu pflanzen.

Pflanzqualitäten:

Obstbäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm. Es sind ausschließlich Kultursorten zu pflanzen.

Baumtor aus Eichen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm. Es sind zwei Stieleichen zu pflanzen.

Nach der Anpflanzung ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und daran anschließend eine 4-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 durchzuführen. Der Randstreifen des Weges ist einem regelmäßigen Pflegeintervall zu unterziehen.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen

Innerhalb des und Gle 2 und GEE 7 ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen pro Grundstück nur eine großflächige Werbeanlage zur Eigenwerbung zulässig.

Bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

Aufgrund der historischen und gestalterischen Bedeutung des ehemaligen Militärflugplatzes sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung grundsätzlich nicht zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Baugebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf sind Werbeanlagen aus ortsgestalterischer Sicht ebenfalls allgemein nicht zulässig.

Festsetzung:

Werbeanlagen

Innerhalb des Gle 2 und des GEe 7 ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen nur eine großflächige Werbeanlage zur Eigenwerbung zulässig. Die Werbeanlage darf eine maximale Höhe von 20,0 m nicht überschreiten.

Bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, ist unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf sind alle Arten von Werbeanlagen unzulässig.

Im GEe 7 ist die Errichtung der Werbeanlage zur Eigenwerbung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

8. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Aufgrund der nachfolgenden Ausführungen erfolgt der aufgeführte Hinweis bzw. die Kennzeichnung im Teil B: Textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

8.1 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Referat Bodenschutz eine ausführliche Stellungnahme zum Schwerpunkt Altlasten abgegeben. Das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes wird flächendeckend laut Kataster des Umweltamtes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Altlastenverdachtsfläche (militärischer Altstandort) unter der Nr. 20044 geführt. Der Altlastenverdacht beruht auf die ehemalige Nutzung als Wehrmacht- und WGT-Flugplatz zwischen 1939 und 1991. Die in der Stellungnahme aufgeführten sechs kontaminierten Flächen, bezogen auf den gesamten Bereich des ehemaligen Militärgeländes, haben ihren Ursprung in einer Vielzahl von Gutachten zum Altstandort.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei der aufgeführten Kontaminationsverdachtsflächen (Anlage 2):

- Komplex ehemaliger Schrottplatz an der nördlichen Plangebietsgrenze, südlich der B 6n (KF A12/13)
- Komplex „ehemaliges WGT-Tanklager an der südöstlichen Plangebietsgrenze (KF A21-24/37)
- ehemalige Tankstelle an der südöstlichen Grenze des Gle 1 (KF A2).

Der Komplex des ehemaligen Schrottplatzes (KF A12/13) wurde ursprünglich als Müll- und Schrottplatz genutzt. Eine Beräumung wurde bisher nicht dokumentiert. Bodenkontaminationen konnten im Zuge von Untersuchungen an diesem Standort nicht festgestellt werden. Es konnte jedoch eine Belastung des Grundwassers durch erhöhte „leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe“ (LHKW) nachgewiesen werden. Die Belastung an dieser Stelle ist jedoch auf

Einträge im Bereich des ehemaligen Lösemittelbunkers (Tri-Bunker KF 39) südlich der Mannschaftsunterkünfte zurückzuführen. Eine Gefährdung des Schutzgutes ‚menschliche Gesundheit‘ konnte im Rahmen von Gutachten bisher nicht abgeleitet werden (DR. ERWIN WEBLING GMBH, 1998). Durch Baumaßnahmen zur Errichtung der B 6n wurde zudem eine Teilsanierung durchgeführt.

Bei der Kontaminationsfläche KF 21-24/37 handelt es sich um ein ehemaliges Tanklager der Sowjetarmee, welches bereits vollständig zurückgebaut wurde. Ursache der Deklaration als kontaminierte Fläche waren Verunreinigungen im Boden und dem Grundwasser durch Kerosin. Es wurden an dieser Stelle zudem erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX) im oberflächennahen bzw. gesättigten Bodenbereich festgestellt. Die Kerosin-Verunreinigung dehnt sich dabei großräumig auf den grundwassergesättigten Bereich mit auf dem Grundwasser aufschwimmender Leichtölphase (Kerosin) aus, welche sich lateral in Richtung Norden ausgedehnt hat. Es wurden in einigen Bereichen zudem Einträge im Boden lokalisiert. Da die Flächen derzeit keiner Nutzung unterliegen, konnte eine direkte Gefährdung für das Schutzgut ‚Mensch‘ und ‚Pflanzen‘ bisher gutachterlich ausgeschlossen werden (GEOS DATA GMBH, 2000). Relevant ist hier primär das Schutzgut ‚Grundwasser‘ (9 bis 10 m u. G.). Zwischen 2006 und 2010 wurden auf dem Grundwasser Sanierungsmaßnahmen in Form der Phasenschöpfung vorgenommen. Hierdurch konnte ein Großteil (21.000 Liter mobile Phase) der dem Grundwasser aufschwimmenden Leichtölphase entnommen werden. Die niederschlagbedingten nachfolgenden hohen Wasserstände bis ins Jahr 2016 machten die Fassung der Phase nicht mehr möglich. Sie wurden folglich in die höheren Bodenschichten verfrachtet und blieben dort haften. Ein in Abpumpen konnte seit dem ebenfalls nicht weiter verfolgt werden konnte. Das Grundwassermonitoring im Sinne der Phasenmächtigkeit und Grundwassermechanismus erfolgt weiterhin (MITTELUNGSBLATT DES LANDKREISES ANHALT-BITTERFELD 24.4.2020, S. 4). Laut Endbericht zum MKW-Grundwassermonitoring 2015 bis 2018 ist das Grundwasser nach wie vor durch eben genannte Stoffe belastet (FUGRO CONSULT GMBH, 2018). Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBODSCHG liegen an dieser Stelle allerdings nicht vor. Die aktuelle Nutzung veranlasst keinen Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr. Die Position der beschriebenen Schadstofffahne (Anlage 2) hat sich seit 2005 kaum verändert und ein ausgeprägter Schadstofftransport in Grundwasserfließrichtung (Nordwest) konnte ebenfalls nicht beobachtet werden. Aufgrund des natürlichen Schadstoffabbaus können die Schadstoffgehalte innerhalb der Fahne schwanken (MITTELUNGSBLATT DES LANDKREISES ANHALT-BITTERFELD 24.4.2020, S. 4).

Die kontaminierte Fläche KF A2 wurde bis 1990 als Tankstelle genutzt. Im Boden konnte eine Kontamination mit MKW festgestellt werden, die sich auf ca. 900 m² bemisst und bis in eine Tiefe von 3,8 m reicht. Der Kern der Belastung weist dabei eine Größe von etwa 150 m² auf. Die Belastung des Grundwassers mit BTEX ist auf einen relativ engen Eintragsbereich beschränkt. Die Tankstelle wurde zurückgebaut, lediglich unterirdische Anlagen wie z. B. Leitungen könnten noch vorhanden sein. Sanierungsmaßnahmen fanden bisher nicht statt. Die Bodenbelastung ist aufgrund des Abbaupotentials als tolerabel einzustufen. Sollte eine sensible Nutzung angestrebt werden, ist eine aktualisierte gutachterliche Bewertung erforderlich.

Auch das Grundwasser im nördlichen Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes weist Schadstoffeinträge auf. Hierbei handelt es sich primär um das Lösemittel LHKW. Die Fahne reicht von der Schadstoffquelle, dem ehemaligen Tri-Bunkers unmittelbar südlich der Mannschaftsunterkünfte, bis in das Stadtgebiet Köthen hinein (Anlage 2). Dabei handelt es sich um einen LCKW-Schaden (Tri-Bunker), der sich der Grundwasserfließrichtung nach Norden ausgebreitet hat.

Südlich der Mannschaftsunterkünfte außerhalb des Geltungsbereiches tangieren auf den genannten Tri-Bunker bezogen, Maßnahmen zur Altlastensanierung, welche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) betreut werden. Aktuell erfolgt an dieser Stelle lediglich ein Grundwassermonitoring, die aktive Sanierungsphase ist beendet. Zudem erstellt die BLSA im Auftrag der zuständigen Umweltbehörde derzeit einen Notfallplan, falls im Abstrom wieder erhöhte LCKW-Gehalte auftreten sollten.

Zwar liegt die Quelle der Belastung außerhalb des Geltungsbereiches, aber die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weist auf dessen Relevanz in der Hinsicht hin, als dass davon ausgegangen werden kann, dass auch im Geltungsbereich noch relevante LCKW-Belastungen vorliegen können, die keine uneingeschränkte Nutzung des Wassers erlauben (z. B. als Hausbrunnen).

Nach Untersuchungen aus dem Jahre 2004 (GeoData, 27.02.2004) ist eine Beeinträchtigung durch ausgasende LHKW (aus dem Grundwasser in ggf. neu errichtete Gebäude) nicht zu befürchten. Bei der kontinuierlichen Förderung des belasteten Grundwassers von 2006 bis 2017 konnte ein Großteil der Schadstoffe (95 %) aus dem Grundwasserkörper entfernt werden. Anders als die Fahne im Südosten des Plangebietes ist die LHKW-Fahne vergleichsweise mobil. Es ist zu erwarten, dass sich die verbliebene Restfahne langfristig mit der Grundwasserfließrichtung in nördliche/nordwestliche Richtung verschieben wird.

Auf den beplanten Liegenschaften befinden sich Messstellen, die in das Grundwassermonitoring einbezogen sind. Deren Funktionalität muss auch weiterhin gewährleistet bleiben. Diese sowie auch die aktuell nicht in das Monitoring einbezogenen Messstellen dürfen weder entfernt noch an einen anderen Standort verlagert werden. Abstimmungen diesbezüglich sind mit der Hauptstelle Verwaltungsaufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Magdeburg vorzunehmen.

Es ist darauf aufmerksam zu machen, dass sich die Kontamination vor allem auf das Grundwasser bezieht und sich als ständig veränderte Fahne über das Plangebiet ausbreitet und deshalb von einer autarken Grundwasserversorgung abgeraten wird. Aufgrund der Veränderung der Lage der Fahne können die Belastungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden [Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Referat: Bodenschutz vom 09.08.2019 zur ersten frühzeitigen Behördenbeteiligung].

Im Rahmen von geplanten Bau- oder Abbruchmaßnahmen oder Nutzungsänderungen ist zu beachten:

- Baumaßnahmen, die Grundwasser erschließen, sollten im Bereich des Flugplatzgeländes vermieden werden,
- sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder 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 vom 02.04.2002),
- 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 gem. Anhang 2 Nr. 4 BBODSCHV nicht überschreiten,
- die Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erd-aushub, Bauschutt, Straßenaufbruch) außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, erfolgen auf

Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ bzw. Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“.

Detaillierte altlastenrelevante Informationen zu einzelnen Grundstücken auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes in Köthen können beim Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld eingeholt werden.

In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden, der auch die Technischen Regeln der LAGA, Merkblatt 20, beinhaltet.

Kennzeichnung:

Laut Kataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist der gesamte Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes als Altlastenverdachtsfläche (militärischer Altstandort) unter der Nr. 20044 registriert. Der Altlastenverdacht beruht auf die ehemalige Nutzung als Wehrmacht- und WGT-Flugplatz.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus drei kontaminierte Verdachtsflächen.

- Komplex ehemaliger Schrottplatz an der nördlichen Plangebietsgrenze südlich der B 6n (KF A12/13)
- Komplex „ehemaliges WGT-Tanklager an der südöstlichen Plangebietsgrenze (KF A21-24/37)
- ehemalige Tankstelle an der südöstlichen Grenze des Gle 1 (KF A2).

Detaillierte Informationen zu dieser Altlastenverdachtsfläche und den kontaminierten Flächen sind der Begründung Teil I Pkt. 7.1 „Altlasten“ enthalten.

Es wird explizit auf die Grundwasserverunreinigung und damit auf die Gefahr der Wassernutzung hingewiesen.

8.2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist es erforderlich, vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen der zuständigen Bauordnungsbehörde einen Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BAUO LSA i. V. m. der GEFÄHRENABWEHRVERORDNUNG ZUR VERHÜTUNG VON SCHÄDEN DURCH KAMPFMITTEL (KAMPFM-GAVO) vorzulegen.

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

Kennzeichnung:

Gemäß den Belastungskarten des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Das Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld weist daraufhin, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maß-

nahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BAUO LSA vorzulegen sind.

Es ist ein Kampfmittelprüfungsverfahren voranzustellen.

8.3 Denkmalschutz/Archäologie

Der 1937 fertiggestellte ehemalige Militärflugplatz mit dem Decknamen Fliegerhorst „Glatteis“ als WK-II-Relikt gilt gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DENKMSCHG als Kulturdenkmal bzw. Bau- und Bodendenkmal. Schutzgründe stellen insbesondere die geschichtliche, kulturell-künstlerische, technisch-wirtschaftliche sowie die städtebauliche Bedeutung dar. Das Landesamt für Denkmalpflege stuft das Gewicht der Schutzgründe als hoch ein und das Gebiet besitzt eine regionale Bedeutung mit Seltenheitswert. Eine hohe Bedeutung kommt darüber hinaus dem dokumentarischen und exemplarischen Wert sowie der Integrität (Klarheit/Eindeutigkeit) des Gebietes zu.

Für den Geltungsbereich definiert das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 01.08.2019) den folgenden zu erhaltenen Denkmalbestand:

- Die Unterrichtsbauten im Norden, die in Form von Zeilenbauweise und Blockrandbebauung mit großzügig begrünten Höfen gestaltet sind, sind zu erhalten,
- die Verwaltungsbauten sowie die umgebenden Garten- und Parkanlagen (dichter stehender Baumbestand) sind ebenfalls zu erhalten,
- sensible Zonen stellen den Eingangsbereich des Appellplatzes dar,
- die gestalterisch hervorgehobenen Kasinobauten mit den Säulen sind in ihrer Originalgestalt und originalen städtebaulichen Beziehungen unverändert zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Für alle Gebäude des Fliegerhorstes wurden laut Vermerk des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt 1995 ergänzend folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Erhaltung der originalen, vielgliedrigen Fenster, bei Erneuerung, Kopie nach Original,
- Erhaltung des originalen Putzes, bei Erneuerung in identischer Ausführung und sehr grober Struktur,
- Erhaltung der Dachlandschaft mit den prägenden Elementen der Schleppläuben, weniger streng zu behandeln sind die Dachflächen der Mannschaftsbauten in den blickabgewandten Bereichen,
- im Bereich der ausgedehnten Wagenhallen ergeben sich notwendige bauliche Umstrukturierungen (z. B. Schließung der Garagenöffnung, innere Unterteilungen),
- bei den Kasino-Bauten sind restauratorische Belange im Innenausbau zu beachten, dies gilt auch für den Erhalt der Treppenhäuser der anderen Gebäude,
- Aus- und Umbauten, die für neue Nutzungen notwendig sind, sind denkbar
- Appellplatz bleibt in der Struktur erhalten (Pflasterung als auch äußere Gestaltung der Gebäude), Querbebauung darf nicht erfolgen,
- Bepflanzung auf dem gesamten Gelände sowie der Charakter als „Gartenstadt“ soll erhalten bleiben.

Darüber hinaus befinden sich laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (frühzeitige TÖB-Beteiligung vom 08.07.2019) archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DENKMSCHG LSA im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66. Es handelt sich dabei um ur- und frühgeschichtliche Siedlungen. Im nahen Umfeld befinden

sich weitere archäologische Denkmale wie Siedlungen der Jungsteinzeit, Bronzezeit und dem Mittelalter, Brandbestattungen aus der Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit, Körperbestattungen aus dem Mittelalter sowie ein bronzezeitlicher Hortfund. Unter Berücksichtigung der substanziellen Primärerhaltungspflicht gem. § 1 und § 9 DENKMSCHG LSA und der Sekundärerhaltung gem. § 14 Abs. 9 DENKMSCHG LSA kann eine Berührung der denkmalschutzrechtlichen Belange abgewendet werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich das infrastrukturelle Umfeld (z. B. Bestattungsplätze, Altwege, Wölbäcker, Wirtschaftswege etc.) der beiden großen mittelalterlichen Wüstungen unmittelbar westlich und nordwestlich des ehemaligen Militärgeländes („Honkotene“) auch auf den Bereich des Militärflughafens erstreckt.

Aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen demnach aufgrund der topographischen Situation, der naturräumlichen Gegebenheiten (klimatische Bedingungen, Bodenqualität, Gewässernetz) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen weitere Bodendenkmale entdeckt werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 06.08.2020 zur erneuten frühzeitigen Beteiligung) empfiehlt aus diesen Gründen und um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen die Vorschaltung eines fachgerechten und repräsentativen Dokumentationsverfahrens. Dieses ist laut Rundschreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde LSA vom 06.03.2013 vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) durchzuführen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme:

Denkmalschutz

Laut dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt stellt der 1937 fertiggestellte ehemalige Militärflugplatz mit dem Decknamen Fliegerhorst „Glatteis“ als WK-II-Relikt gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DENKMSCHG ein Kulturdenkmal bzw. Bau- und Bodendenkmal dar.

Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Einzeldenkmale sind zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme:

Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DENKMSCHG LSA.

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals gem. § 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder vom ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen wird die Vorschaltung eines fachgerechten und repräsentativen Dokumentationsverfahrens hingewiesen.

8.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Schutzgebietsflächen mit einem nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztem Biotopbestand. Jegliche Handlungen und Maßnahmen, die zur Veränderung, Beeinträchtigung oder gar Zerstörung führen können sind verboten und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Dies betrifft insbesondere die Anlage der erforderlichen Grundstückszufahrten zur Erschließung der Baugebiete GEe 3 und GEe 8.

8.5 Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzsatzung)

Nachrichtliche Übernahme:

Der gesamte Baumbestand des Geltungsbereiches unterliegt der aktuell geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Köthen Anhalt.

8.6 Artenschutz (§ 39 Abs. 5. Nr. 2 BNatSchG)

Hinweis:

Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträucher haben im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Kreisverkehr der K 2074, die von der B 6n im Norden Richtung Süden verläuft und über die ‚Zeppelinstraße‘ nach Westen in das Plangebiet abzweigt.

8.6 Wasserrecht

Mit Stellungnahme vom 27.07.2020 zur erneuten frühzeitigen Beteiligung weist das Umweltamt darauf hin, dass die Benutzung des Grundwassers bei gewerblicher Nutzung erlaubnispflichtig und auf ein Minimum sowie auf kurzzeitige Förderzeiten reduziert ist. Vor der Nutzung ist die Qualität des Grundwassers zu analysieren.

Die Benutzung eines Gewässers bedarf gem. § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG stellt auch das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser eine Benutzung dar. Für die gärtnerische Nutzung als Hausbrunnen bedarf die Grundwasserentnahme keiner Erlaubnis. Hier ist vor der Errichtung des Hausbrunnens die Bohrung bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 49 WHG).

Aufgrund der zahlreichen Vorbelastungen durch Altlasten unterschiedlicher Art ist erst nach Prüfung der vorzulegenden Analysewerte eine abschließende Beurteilung zu Art und Umfang der Grundwassernutzung möglich. Um eine Verlagerung der Schadstoffe zu minimieren ist nur eine kurzzeitige Förderung möglich, um keine Absenktrichter auszubilden.

Der LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD veröffentlichte im MITTELUNGSBLATT, JAHRGANG 14, AUSGABE 7, VOM 24.4.2020 einen Statusbericht zur Altlastensituation mit dem Hinweis, dass von der Nutzung des Grundwassers in den gekennzeichneten Bereichen der Anlage 2 sowie den angrenzenden Regionen abgesehen werden sollte. Die Nutzung des Grundwassers kann neben gesundheitlichen Beeinträchtigungen zur Verbreitung der Schadstoffe in bisher unbelastete Bodenbereiche führen.

„Zur Beregnung von Rasen- bzw. Gartenflächen sowie zur Befüllung von Pools etc. sollte deshalb Regen- oder Trinkwasser genutzt werden. Auf das Abteufen von Brunnen, die gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig sind, sollte verzichtet werden“ (MITTELUNGSBLATT DES LANDKREISES ANHALT-BITTERFELD 24.4.2020, S. 4).

Auch das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 03.08.2020 zur erneuten frühzeitigen Beteiligung) weist daraufhin, dass die Altlastensituation auch im Zusammenhang mit dem eventuell vorgesehenen Bau von Versickerungsanlagen zur Entsorgung des Niederschlagswassers zu beachten ist. Um eine Mobilisierung von Schadstoffen auszuschließen, dürfen Versickerungsanlagen nicht im Bereich belasteter Böden sowie im hydraulischen Einflussbereich von Altlasten errichtet werden.

8.7 Grenzeinrichtungen/-marken

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden könnten.

In diesem Zusammenhang gilt auch die Regelung nach § 5 und § 22 des VERMESSUNGS- UND GEOINFORMATIONSGESETZES SACHSEN-ANHALT (VERMGEOG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des VERMGEOG LSA vom 18.10.2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

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

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat darüber hinaus Sorge zu tragen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig noch vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

8.8 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird zentral über ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen, hier PreZero, durchgeführt.

Um eine uneingeschränkte Abfallbeseitigung gewährleisten zu können, sind nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen [Stellungnahme der PreZero vom 13.07.2020 zur erneuten frühzeitigen Beteiligung]:

- Die Tragfähigkeit der Fahrbahnen muss für die Abfallsammelfahrzeuge vorhanden sein.
- Die Mindestbreite der Fahrbahnen ohne Begegnungsverkehr muss 3,55 m und die Mindestbreite der Fahrbahn ohne Begegnungsverkehr 4,75 m betragen.
- Die Straßen sind so auszugestalten, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.
- Die lichte Durchfahrtshöhe der Straße muss mindestens 4,00 m zuzüglich Sicherheitsabstand betragen.
- Die Straßen müssen in ihren Banketten so ausgestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert wird.
- Ein Rückwärtsfahren darf bei neu errichteten Straßen nicht mehr erfolgen. Sackgassen müssen am Ende über eine geeignete tragfähige Wendeanlage verfügen.

9. Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes wird ausschließlich aus dem Trinkwassernetz Köthen über die Trinkwasserversorgungsleitung der ‚Edderitzer Straße‘ sowie der K 2074 versorgt.

Laut Stellungnahme der MIDEWA, vom 30.09.2019 zum ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 66, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anlagen zur Trinkwasserversorgung der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Veränderungen oder Erweiterungen sind nicht geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass die in Nutzung befindlichen Baugebiete bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen sind und ein weiterer Anschluss an das Trinkwassernetz möglich ist.

Von einer Trinkwasserentnahme aus dem Grundwasser wird in diesem Bereich aufgrund der Schadstoffbelastung abgeraten.

Abwasser

Im Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 befindet sich ein privates Abwassernetz, welches in das öffentliche, zentrale Abwasserbeseitigungssystem des Abwasserverbandes Köthen einleitet. Der Einspeisepunkt des Abwassernetzes liegt in der ‚Edderitzer Straße‘.

Niederschlagswasser

Eine dezentrale Versickerung wird nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bedarf der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde (§ 8 WASSERHAUSHALTSGESETZ i. V. m. § 12 WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT).

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe in Bereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 wird zentral über ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen, der PreZero, durchgeführt.

Telekommunikationslinien

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 liegen oberirdische als auch unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Die unterirdischen Anlagen liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1,0 m. Es muss mit einer geringeren Tiefenlage gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden.

Stromleitungen

Im Plangebiet befinden sich laut Stellungnahme der MITNETZ Strom vom 09.07.2019 zum ersten Vorentwurf Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutschland Energie AG (enviaM). Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH als Betreiber der enviaM-Anlagen plant den Biogasanschluss für ein Bioheizkraftwerk (BHKW) am Flugplatz Köthen (Anhalt).

Zu den Versorgungsleistungen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicher zu stellen.

Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.

Gasleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Erdgasversorgungsleitungen (Gasmitteldruck- und hochdruckleitungen) der Netzgesellschaft Köthen. Diese Verlaufen von der ‚Edderitzer Straße‘ über die ‚Zeppelinstraße‘ zum MI 2.1.

10. Brandschutz

Die Gemeinden haben nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet Sorge zu tragen. Die Gemeinde ist für den abwehrenden Brandschutz und Hilfeleistung zuständig und hat dazu insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Entsprechend der Risikoanalyse der Gemeinde und unter Beachtung der Realisierung der Bauleitplanung ist die Ausrüstung und Ausstattung der Feuerwehr vorzunehmen und ggf. bei Veränderungen anzupassen.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sind die ERSTE WASSERSICHERSTELLUNGSVERORDNUNG vom 31.03.1970 (BGBl. Nr. 33/ 970 S. 357) und die technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ vom Juli 1978 des DVGW e.V. zu beachten. Die notwendige Löschwassermenge ist für den Grundschutz in m³/h für 2 Stunden Löszeit anzugeben. Für Sonderbauten, z. B. Industriebauten kann die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art des Objektes im Einzelfall festgelegt werden. Daraus kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der Grundschutz für den ausgewiesenen Geltungsbereich beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 96 m³/h (1600 l/min) für eine Löszeit von 2 h. Die Löschwassermengen sind über die Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im Rahmen der Bebauung sind insbesondere die landesbaulichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu beachten. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Hierzu wird auf § 5 BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) hingewiesen. Für die Anordnung und Ausbildung gilt die als technische Baubestimmung eingeführte RICHTLINIE ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN, geändert im Oktober 2009. Zur Brandbekämpfung oder sonstiger feuerwehrtechnischer Einsätze sind ausreichend große öffentliche Verkehrsflächen vorzuhalten. Stichstraßen sind möglichst zu vermeiden. Stichstraßen mit einer Länge von 50 m müssen am Ende eine Wendefläche aufweisen. Dabei sind die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen bei der Planung der Straßenbreite zu beachten. Diese Flächen dürfen sich nicht auf Zufahrtsstraßen befinden. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr erreichbare Stelle, so sind dafür immer die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

Insgesamt ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung für das geplante Gebiet zu sorgen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann bei ausreichender Dimensionierung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (abhängige Löschwasserversorgung) oder durch unabhängige Löschwasserversorgung gewährleistet werden.

Als Einrichtungen für unabhängige Löschwasserversorgung können dabei infrage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen
 - Flüsse, Bäche, Seen
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

Im Baugebiet des Gle 2 befinden sich zwei unterirdische Zisternen, die über ein unterirdisches Röhrensystem miteinander verbunden sind. Sie besitzen ein Fassungsvermögen von jeweils ca. 370 m³ und dienen laut Grundstückseigentümer für die Absicherung des Löschwasserbedarfs des Gle 1 und Ge 2. Die unterirdischen Zisternen, Röhrensysteme und die Anlage zur ehemaligen Wasserversorgung des gesamten ehemaligen Militärflugplatzes werden in der Planzeichnung zeichnerisch übernommen und als Zisterne und Anlagen zur Wasseraufbereitung dargestellt. Konkrete Angaben sind darüber hinaus der Anlage 3 zu entnehmen.

Der Grundstückseigentümer stellt darüber hinaus die notwendigen Zuwegungen und ggf. Wen-demöglichkeiten für Löschfahrzeuge sicher.

11. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha	Fläche in ha
Mischgebiet		5,23
Gewerbegebiet		8,54
davon überlagernd Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,21	
Industriegebiet		7,12
Flächen für den Gemeinbedarf		4,45
Straßenverkehrsflächen		2,69
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		0,12
Grünflächen		10,81
davon überlagernd Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	2,03	
davon überlagernd Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,53	
davon überlagernd Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,38	
davon überlagernd Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,24	
davon überlagernd Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes	6,31	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		2,80
Gesamtfläche		41,76

12. Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den vorliegenden Planung des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE-STRASSE“ wurde am 18.06.2019 in Form einer Informationsveranstaltung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB durchgeführt. Außerdem wurde der Öffentlichkeit vom 18.06.2019 bis zum 02.07.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Planunterlagen konnten in der Stadtverwaltung, Abteilung Stadtentwicklung, Wallstraße 1 bis 5, 1. Etage, 06366 Köthen (Anhalt) während der ortsüblich bekannt gegebenen Öffnungszeiten sowie über die Homepage der Stadt Köthen (Anhalt) eingesehen werden.

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BAUGB erfolgte der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich zum 17.08.2020.

Beteiligung der Behörden

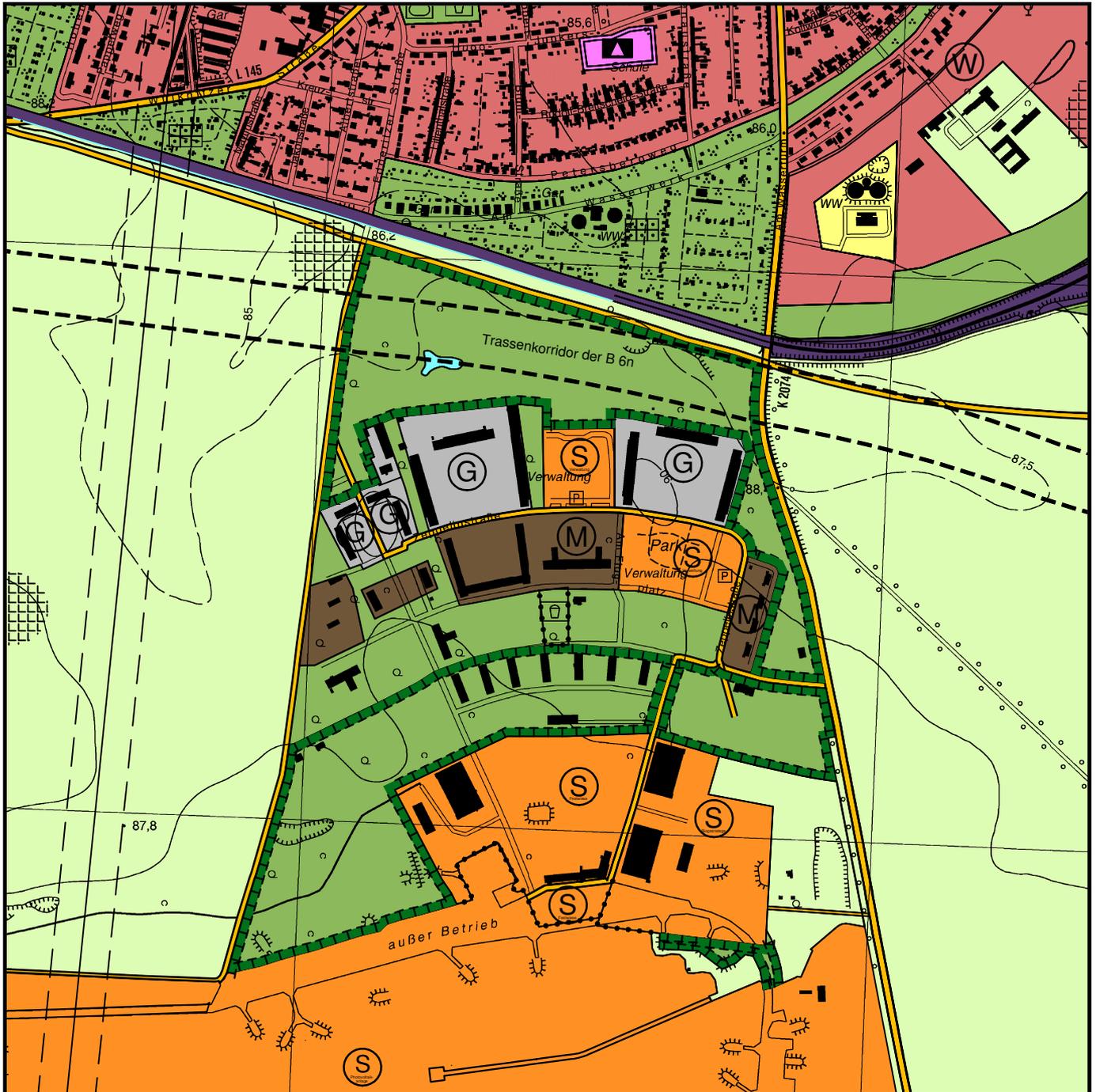
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BAUGB wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Es erfolgte eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 07.07.2020.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).
- 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.
- 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 2019 (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 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- 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).
- DR. ERWIN WEßLING GMBH (1998): Endbericht Detaillierte Erkundung (Phase IIb) –Liegenschaft Flugplatz Köthen (05 HALL 016), Oppin.
- 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.
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN, in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros.
- FUGRO CONSULT GMBH (2018): Endbericht zum MKW-Grundwassermonitoring 2015-2018, Untersuchungskampagne 11/2017, 05/2018, Ehemalige WGT-Liegenschaft Flugplatz Köthen, Magdeburg.
- GEOS DATA GMBH (2000): Endbericht Detailuntersuchung (IIb) auf der Liegenschaft Flugplatz Köthen, 05 HALL 016, Potsdam.
- 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 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IM LAND SACHSEN-ANHALT (UVPGLSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), §§ 1 und 3 geändert, § 2 neu gefasst, § 4 angefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LENTWGLSA) 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).
- LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997), erarbeitet durch Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH – Büro für Landschaftsplanung, Berlin.
- MITTEILUNGSBLATT DES LANDES LANDKREISES ANHALT-BITTERFELD, Jahrgang 14, Ausgabe 7 vom 24.4.2020
- 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. Oktober 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 MD 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 (GemMBI. Nr. 26/1999, S. 503).
- STÄDTEBAULICHES KONZEPT/RAHMENPLANUNG FÜR DEN EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) vom 26.09.2018, erarbeitet durch das Büro für Raumplanung Dipl.-Ing. Heinrich Perk, Köthen (Anhalt)
- TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 27. Februar 1986 (GemMBI. S. 95).
- 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).



Anlage 1



Stadt Köthen (Anhalt)

**Bebauungsplan Nr. 66
"Nördlicher Bereich des ehemaligen
Militärflugplatzes"**

- Auszug aus der 1. Ergänzung des
Flächennutzungsplanes der Stadt
Köthen (Anhalt), einschließlich der
20. Änderung

Datei: Anlage 2 Land-
schaftsplan Köthen



Maßstab 1 : 10 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung



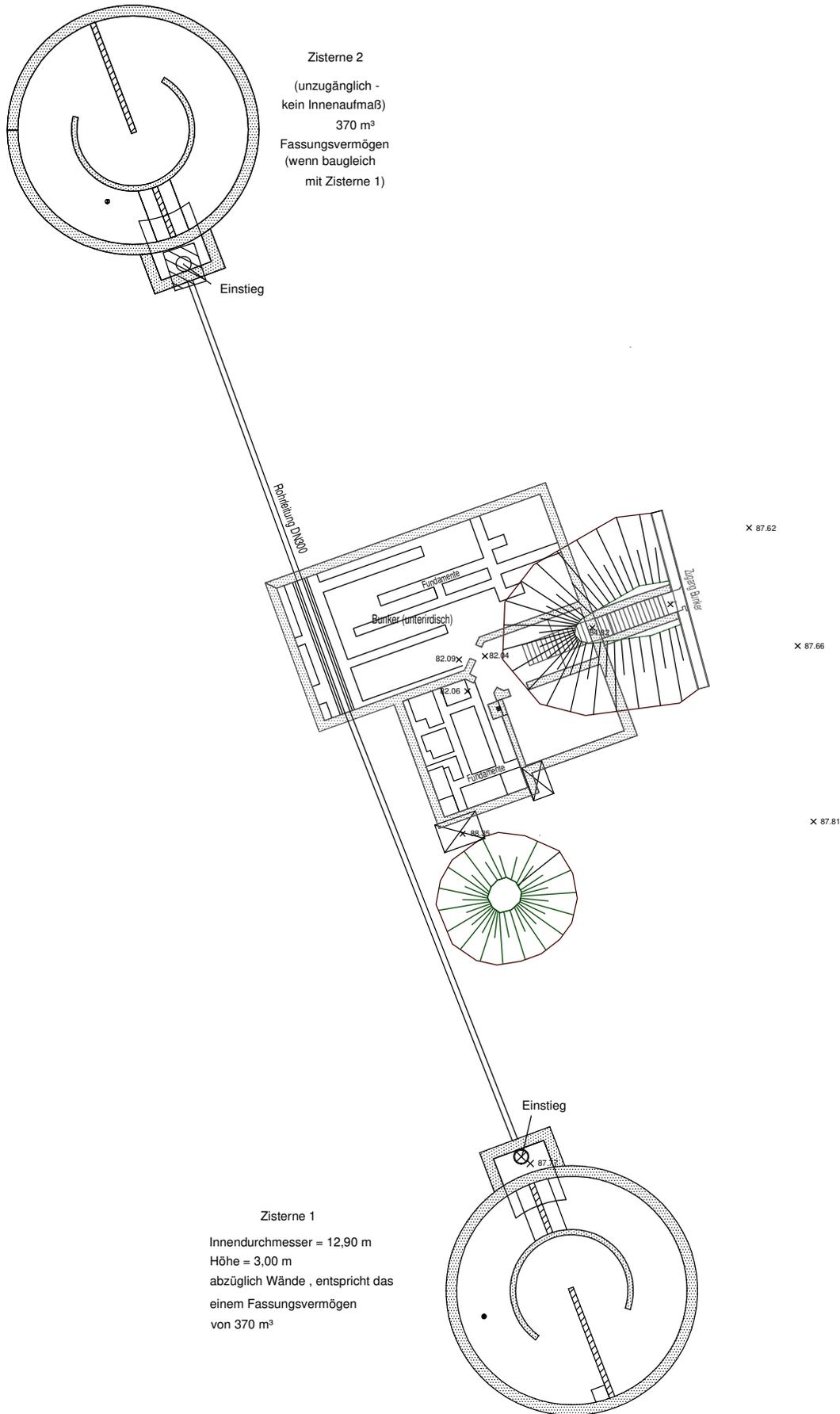
Legende:

-  Grundwasser mit LHKW belastet (leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe)
Konzentration $c > 10 \mu\text{g/l}$
-  Grundwasser mit MKW belastet (Mineralölkohlenwasserstoffe)
Konzentration $c > 20 \mu\text{g/l}$

Projekt: Grundwasserbelastung am Flugplatz Köthen (Anhalt)

Karte: Übersichtskarte der LHKW u. MKW Schadstofffahnen (2019)

Maßstab: 1:7500



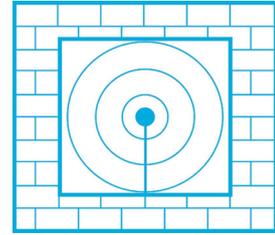
Zisterne 2
 (unzugänglich -
 kein Innenaufmaß)
 370 m³
 Fassungsvermögen
 (wenn baugleich
 mit Zisterne 1)

Zisterne 1
 Innendurchmesser = 12,90 m
 Höhe = 3,00 m
 abzüglich Wände , entspricht das
 einem Fassungsvermögen
 von 370 m³

Bestandsaufmass Bereich Bunker - Zisternen	
Bauvorhaben:	
Auftraggeber: Baustoffwerk Köthen Zeppelinstraße 16 - 06366 Köthen	
Maßstab: 1:200	Bau- und Haustechnik Bad Döben GmbH Torgauer Straße 33 04849 Bad Döben
Datum: 06.04.2020	
gezeichnet/ Rauch	
gemessen/ Rauch	
Höhensystem: DHHN92 / HS160	
Lagesystem: GK / LS150	

SCHALLSCHUTZBÜRO ULRICH DIETE

Bau- und Raumakustik, Lärmbekämpfung



SCHALLSCHUTZBÜRO ULRICH DIETE
Postfach 1542 D-06735 Bitterfeld-Wolfen

Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V. - DEGA

Schallimmissionsprognose

Projekt SSB 05220, bestehend aus 18 Blättern

Bebauungsplan 66

„Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ der Stadt Köthen (Anhalt)

Nach Planänderung Neuberechnung der Emissionskontingente L(EK)

Bitterfeld-Wolfen, 20.11.2020

Ulrich Diete VDI
Dipl.-Ing. EUR/ING.

Von der IHK Halle-Dessau öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Schallimmissionsschutz



Hausanschrift:
Schallschutzbüro Ulrich Diete
Am Gelben Wasser 5
D-06749 Bitterfeld-Wolfen

Bank:
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld
IBAN: DE73 8005 3722 0032 0001 14
BIC: NOLADE21BTF

phone: +49 3493 339673
fax: +49 3493 23029
mobile: +49 172 4082205

e-mail: ssbtfud@aol.com
web: www.ssb-diete.de
St.-Nr.: 116/213/41210
USt.-IdNr.: DE239701908

Gliederung

1. Aufgabenstellung
2. Plangebiet
3. Emissions- und Immissionskontingente
4. Zusammenfassung
5. Literaturverzeichnis

Anlagen

1. Lageplan
2. - Ergebnisse der Kontingentierung
- Rasterlärmkarten Tag und Nacht

1. Aufgabenstellung

Im Auftrag der

Beton- und Recycling GmbH Bad Düben
Schmiedeberger Straße 70
04849 Bad Düben

sollte eine Schallimmissionsprognose zum

Bebauungsplan 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ der Stadt Köthen (Anhalt)

nach einer Planänderung angefertigt werden.

Es waren Neuberechnungen von **Emissionskontingenten L(EK) in dBA/m²** nach DIN 45691 /6/ auf der Fläche des Plangebietes mit zwei gewerblichen Teilflächen GI durchzuführen.

An den maßgeblichen 12 Immissionsorte IO gelten die **Orientierungswerte L_O(tags/nachts)**

nach **DIN 18005-1** /1/ wie folgt:

IO 1- 4	Landratsamt	L_O(t/n) = 60/60 dBA	(Fläche für Gemeinbedarf)
IO 5- 9	Zeppelinstr.	L_O(t/n) = 60/45 dBA	(Mischgebiet)
IO 10-11	Edderitzer Straße	L_O(t/n) = 60/45 // 55/40 dBA	(Mischgebiet // Allg. Wohngebiet)
IO 12	Plangebiet MI 2.2	L_O(t/n) = 60/45 dBA	(Mischgebiet)

Der Lageplan in **Anlage 1** stellt den Bezug zu den Immissionsorten her.

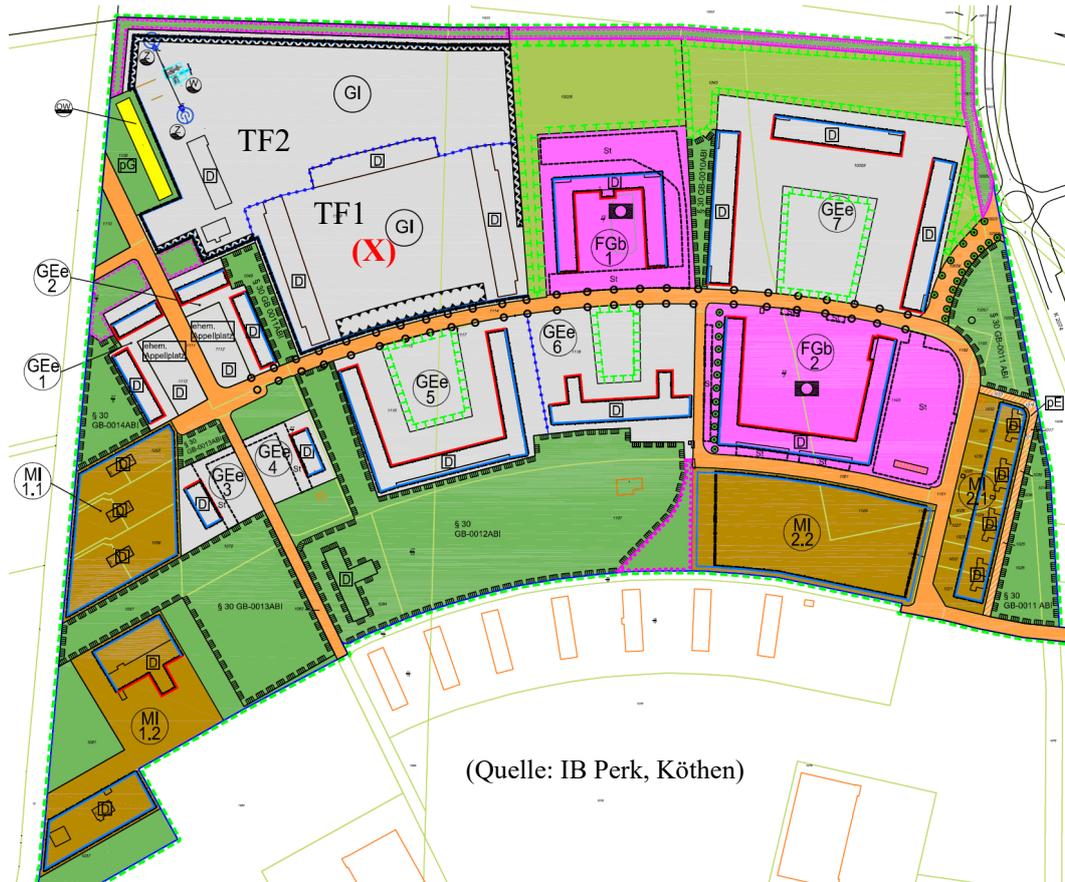
Für die folgenden Berechnungen wurde das bestehende digitale dreidimensionale Geländemodell ergänzt und mit dem Programm /7/ die **Emissionskontingente L(EK)** für die **zwei gewerblichen Teilflächen** des B-Plans so ermittelt, dass die o.g. **Orientierungswerte L_O** an den 12 maßgeblichen Immissionsorten eingehalten und genehmigte Anlagen nicht behindert werden.

Die Planunterlagen wurden durch das Büro für Raumplanung Perk aus Köthen zur Verfügung gestellt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet ist in **Bild 1** als Auszug dargestellt.

Bild 1 Plangebiet B-Plan 66 Köthen (Auszug aus dem Plan-Entwurf)



Auf der Teilfläche TF1 (X) ist eine Brech-, Sortier- und Siebanlage mit Integration einer Dosier- und Verladestation der Beton- und Recycling GmbH Bad Döben in Betrieb. Diese genehmigte Anlage sollte als Bestand bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Im Besprechungsprotokoll vom 02.11.2020 des IB Perk mit dem Landratsamt Anhalt-Bitterfeld wurden folgende Vereinbarungen getroffen, die in der vorliegenden Prognose auch so angewandt wurden:

Die eingeschränkten Gewerbegebiete sind durch textliche Festsetzung auf den Status eines Mischgebietes („nicht wesentlich störend“) eingeschränkt und müssen somit nicht kontingentiert werden. Hierdurch ergeben sich für das Gelände des Baustoffwerkes höhere Immissionskontingente.

3. Emissions- und Immissionskontingente

Die Berechnungen der Kontingente erfolgte unter Verwendung des Programms /7/ nach DIN 45691 /6/. Im Plangebiet mit den zwei Teilflächen wurden die **Emissionskontingente L(EK)** so verteilt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 /1/ an den 12 Immissionsorten als **Planwerte L(PI)** eingehalten und höchstmögliche L(EK) erreicht werden.

In **Anlage 2** sind die Berechnungen zu den Kontingenten und die Lage der Teilflächen sowie der 12 Immissionsorte dokumentiert.

In den **Tabellen 1 und 2** sind die Kontingente für die Teilflächen auszugsweise dargestellt.

Tabelle 1 Emissionskontingente L(EK), Planwerte L(PI) und Immissionskontingente L(IK) der neun Teilflächen TF an den Immissionsorten am Tage (Auszug)

Kontingentierung für: Tageszeitraum								
Immissionsort			IO1 Landratsamt	IO2 Landratsamt	IO3 Landratsamt	IO4 Landratsamt	IO5 Zeppelinstraße 7/8	IO6 Zeppelinstraße 5/6
Gesamtimmisionswert L(GI)			60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)			60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Landratsamt	IO2 Landratsamt	IO3 Landratsamt	IO4 Landratsamt	IO5 Zeppelinstraße 7/8	IO6 Zeppelinstraße 5/6
TF1	31382,9	65	59,0	57,7	50,0	49,7	44,4	44,3
TF2	39774,7	64	52,7	51,2	47,2	46,7	42,8	42,7
Immissionskontingent L(IK)			59,9	58,6	51,8	51,4	46,7	46,6
Unterschreitung			0,1	1,4	8,2	8,6	13,3	13,4

Tabelle 2 Emissionskontingente L(EK), Planwerte L(PI) und Immissionskontingente L(IK) der neun Teilflächen TF an den Immissionsorten in der Nacht (Auszug)

Kontingentierung für: Nachtzeitraum								
Immissionsort			IO1 Landratsamt	IO2 Landratsamt	IO3 Landratsamt	IO4 Landratsamt	IO5 Zeppelinstraße 7/8	IO6 Zeppelinstraße 5/6
Gesamtimmisionswert L(GI)			60,0	60,0	60,0	60,0	45,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)			60,0	60,0	60,0	60,0	45,0	45,0
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Landratsamt	IO2 Landratsamt	IO3 Landratsamt	IO4 Landratsamt	IO5 Zeppelinstraße 7/8	IO6 Zeppelinstraße 5/6
TF1	31382,9	57	51,0	49,7	42,0	41,7	36,4	36,3
TF2	39774,7	56	44,7	43,2	39,2	38,7	34,8	34,7
Immissionskontingent L(IK)			51,9	50,6	43,8	43,4	38,7	38,6
Unterschreitung			8,1	9,4	16,2	16,6	6,3	6,4

=> Die Maßeinheiten

- der Emissionskontingente L(EK) sind $dB(A)/m^2$,
- der Planwerte L(PI) und der Immissionskontingente L(IK) sind $dB(A)$.

Vorschlag für textliche Festsetzungen der Emissionskontingente L(EK) im Bebauungsplan nach DIN 45691 /6/:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten“

„Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF1 (X)	65	57
TF2	64	56

=> Die Maßeinheit der Emissionskontingente L(EK) ist $dB(A)/m^2$

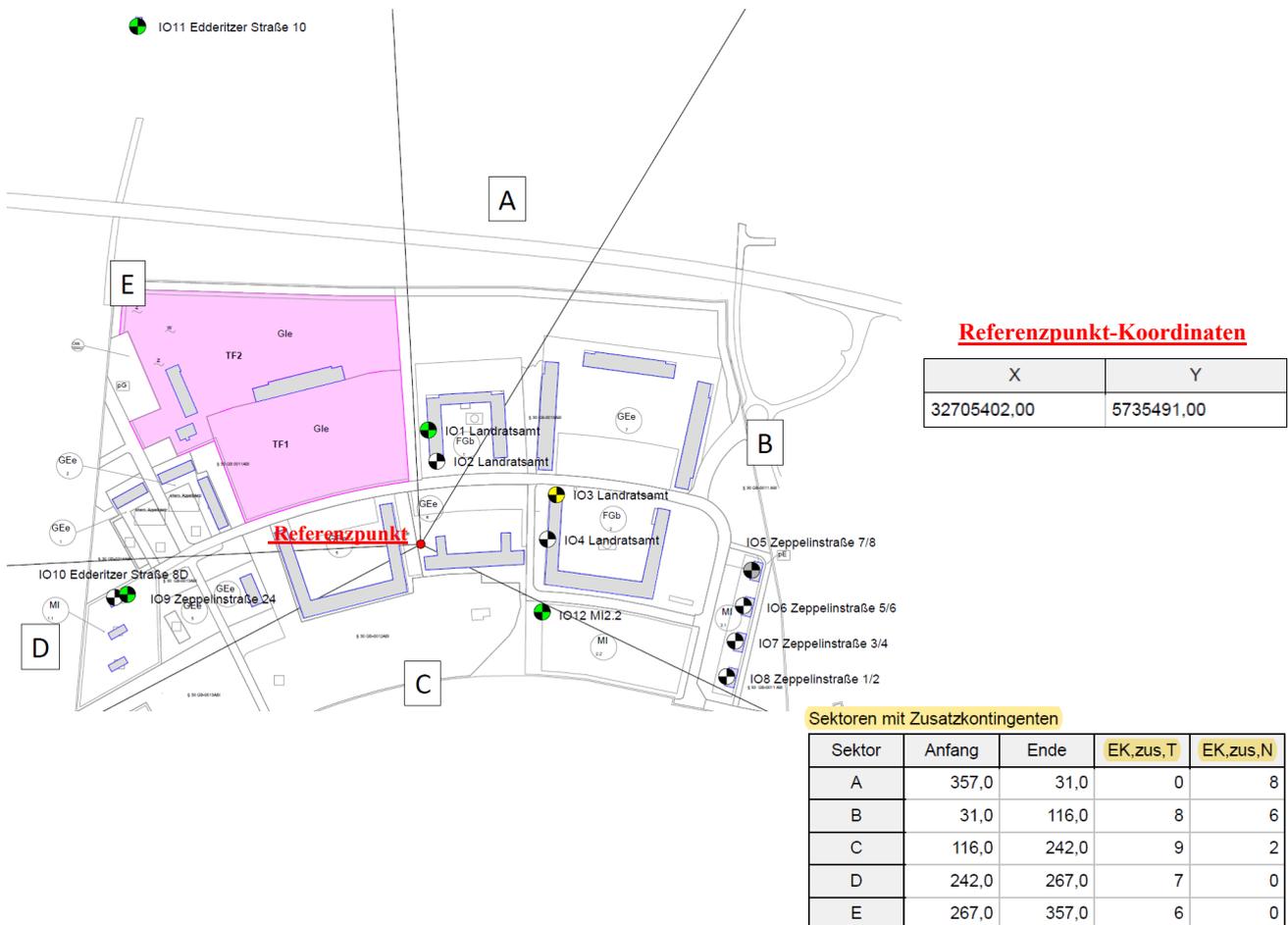
Auf der **Teilfläche TF 1 (X)** ist eine Brech-, Sortier- und Siebanlage mit Integration einer Dosier- und Verladestation der Beton- und Recycling GmbH Bad Dübren in Betrieb. Diese genehmigte Anlage sollte als Bestand bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Die berechneten L(EK) erfüllen diesen Zweck für eine Produktion zur Tagzeit mit den bestehenden Lärmschutzmaßnahmen (Gebäude und Lärmschutzwall).

Auf der **Teilfläche 2** soll eine neue Waschanlage der Beton- und Recycling GmbH Bad Dübren entstehen. Die berechneten L(EK) erfüllen diesen Zweck für eine Produktion zur Tagzeit ohne bauliche Lärmschutzmaßnahmen.

Nach DIN 45691 /6/ können einzelnen sogenannten Richtungssektoren in den Teilflächen höhere Werte zugebilligt werden, die **bei Bedarf** zu den festgelegten **Emissionskontingenten L(EK)** addiert werden können.

Ausgehend von einem mit dem Programm /7/ berechneten **Referenzpunkt** wurden die Sektoren A - E definiert.

Der Sektorenplan ist in **Anlage 1 und 2** dokumentiert und in der **folgenden Grafik** als Auszug dargestellt:



Vorschlag dazu für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan nach DIN 45691 /6/:

„Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A - E liegende 12 Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch $L(EK)+L(EK,zus)$ ersetzt werden“

4. Zusammenfassung

Durch Berechnungen der maximal möglichen **Emissionskontingente L(EK)** für die zwei Teilflächen TF1 und TF2 konnten in der Nacht die **GI**-Werte der DIN 18005-1 /1/ von 65 dBA/m² nicht erreicht werden, so dass die beiden Teilflächen als **GIe** einzustufen wären.

Die Berechnungen im Planungsgebiet wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Anlage auf der Teilfläche TF1 durchgeführt und es wurden die Kriterien für **textliche Festsetzungen** geschaffen, die beispielgebend im **Abschnitt 3**, aufgeführt sind.

In den **Anlagen**

1. Lageplan
2. Ergebnislisten der Kontingentierung sowie Rasterlärmkarten Tag und Nacht

sind die Ergebnisse dokumentiert.

- => **Die ermittelten Emissionskontingente L(EK) für die zwei Teilflächen TF1 und TF2 als GIe gewährleisten**
- **an den 12 Immissionsorten die Einhaltung**
 - **der Orientierungswerte L_O der DIN 18005-1 /1/**
 - **der berechneten Planwerte L(PI)**
 - **der berechneten Immissionskontingente L(IK) und**
 - **den Betrieb der bestehenden technischen Anlagen auf der Fläche TF1.**

5. Literaturverzeichnis

- /1/ DIN 18005-1, 07/2002
Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren
DIN 18005-Bbl.1, 05/1987
Schallschutz im Städtebau, Orientierungswerte
- /2/ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Lärm, 26.08.1998 (GMBI. 1998, S. 503)
zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017
(BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017
- /3/ DIN ISO 9613-2, 10/1999
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- /4/ VDI 2720, 03/1997
Schallschutz durch Abschirmung im Freien
- /5/ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung - BauNVO v. 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- /6/ DIN 45691, 12/2006
Geräuschkontingentierung
- /7/ SoundPLAN GmbH, Backnang
Berechnungsprogramm „SoundPLAN 8.2“

Anlage 1

Lageplan

Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	357,0	31,0	0	8
B	31,0	116,0	8	6
C	116,0	242,0	9	2
D	242,0	267,0	7	0
E	267,0	357,0	6	0

IO11 Edderitzer Straße 10

Lageplan

B-Plan 66 Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes in Köthen(Anhalt)

Auftraggeber:
Bau- und Haustechnik
Bad Düben GmbH
Torgauer Str. 33
04849 Bad Düben

- Legende -

Zeichenerklärung

-  Gebäude
-  B-Plangrenze
-  Referenzpunkt
-  Sektorrand
-  Kontingentierungsfläche
-  Immissionsort
-  Maßgebender IO
-  Maßgebender IO (EK,zus,T)
-  Maßgebender IO (EK,zus,N)

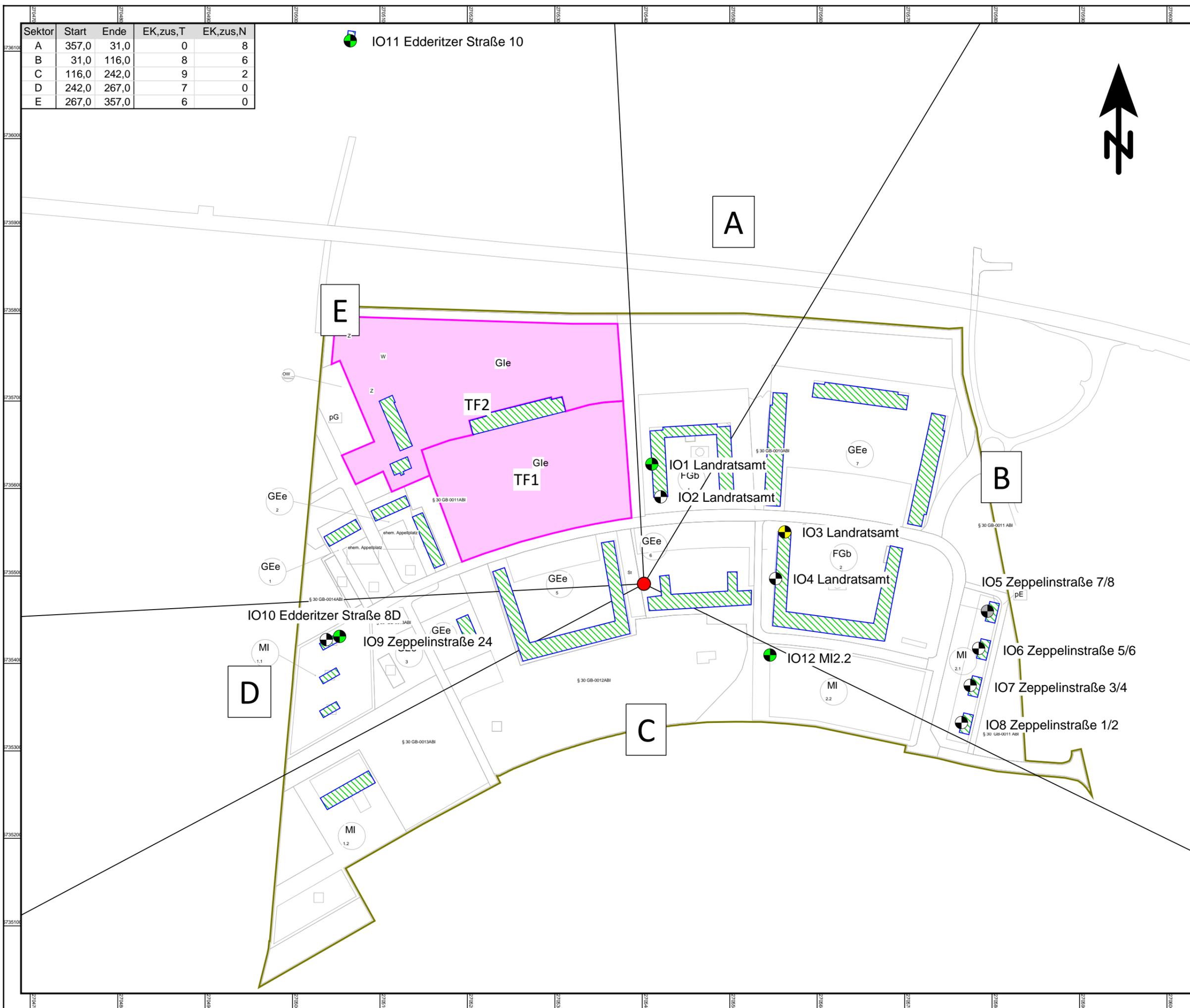
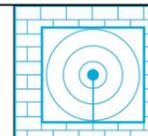
Maßstab 1:4000



Bearbeiter:
Florian Diete

Schallschutzbüro Ulrich Diete
OT Bitterfeld
Am Gelben Wasser 5
D-06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel.: 03493-339673
Fax: 03493-23029
ssbbtfud@aol.com
www.SSB-Diete.de

Datum:
20.11.2020
Projekt-Nr.: 05220



Anlage 2

Ergebnisse der Kontingentierung

Rasterlärnkarten Tag und Nacht

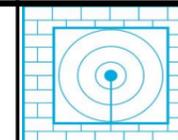
B-Plan 66 "Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes" der Stadt Köthen (Anhalt)

Geräuschkontingentierung - 05220

Kontingentierung für: **Tageszeitraum**

Immissionsort	IO1 Landratsamt	IO2 Landratsamt	IO3 Landratsamt	IO4 Landratsamt	IO5 Zeppelinstraße 7/8	IO6 Zeppelinstraße 5/6	IO7 Zeppelinstraße 3/4	IO8 Zeppelinstraße 1/2	IO9 Zeppelinstraße 24	IO10 Edderitzer Straße 8D	IO11 Edderitzer Straße 10	IO12 MI2.2
Gesamtimmisionswert L(GI)	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	55,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	55,0	60,0

			Teilpegel											
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Landratsamt	IO2 Landratsamt	IO3 Landratsamt	IO4 Landratsamt	IO5 Zeppelinstraße 7/8	IO6 Zeppelinstraße 5/6	IO7 Zeppelinstraße 3/4	IO8 Zeppelinstraße 1/2	IO9 Zeppelinstraße 24	IO10 Edderitzer Straße 8D	IO11 Edderitzer Straße 10	IO12 MI2.2
TF1	31382,9	65	59,0	57,7	50,0	49,7	44,4	44,3	44,2	44,0	50,3	49,8	44,4	48,5
TF2	39774,7	64	52,7	51,2	47,2	46,7	42,8	42,7	42,5	42,3	49,2	48,9	46,8	45,6
Immissionskontingent L(IK)			59,9	58,6	51,8	51,4	46,7	46,6	46,4	46,2	52,8	52,4	48,7	50,3
Unterschreitung			0,1	1,4	8,2	8,6	13,3	13,4	13,6	13,8	7,2	7,6	6,3	9,7



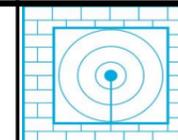
B-Plan 66 "Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes" der Stadt Köthen (Anhalt)

Geräuschkontingentierung - 05220

Kontingentierung für: **Nachtzeitraum**

Immissionsort	IO1 Landratsamt	IO2 Landratsamt	IO3 Landratsamt	IO4 Landratsamt	IO5 Zeppelinstraße 7/8	IO6 Zeppelinstraße 5/6	IO7 Zeppelinstraße 3/4	IO8 Zeppelinstraße 1/2	IO9 Zeppelinstraße 24	IO10 Edderitzer Straße 8D	IO11 Edderitzer Straße 10	IO12 MI2.2
Gesamtimmisionswert L(GI)	60,0	60,0	60,0	60,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	40,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	60,0	60,0	60,0	60,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	40,0	45,0

			Teilpegel											
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Landratsamt	IO2 Landratsamt	IO3 Landratsamt	IO4 Landratsamt	IO5 Zeppelinstraße 7/8	IO6 Zeppelinstraße 5/6	IO7 Zeppelinstraße 3/4	IO8 Zeppelinstraße 1/2	IO9 Zeppelinstraße 24	IO10 Edderitzer Straße 8D	IO11 Edderitzer Straße 10	IO12 MI2.2
TF1	31382,9	57	51,0	49,7	42,0	41,7	36,4	36,3	36,2	36,0	42,3	41,8	36,4	40,5
TF2	39774,7	56	44,7	43,2	39,2	38,7	34,8	34,7	34,5	34,3	41,2	40,9	38,8	37,6
Immissionskontingent L(IK)			51,9	50,6	43,8	43,4	38,7	38,6	38,4	38,2	44,8	44,4	40,7	42,3
Unterschreitung			8,1	9,4	16,2	16,6	6,3	6,4	6,6	6,8	0,2	0,6	-0,7	2,7



B-Plan 66 "Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes" der Stadt Köthen (Anhalt)

Geräuschkontingentierung - 05220

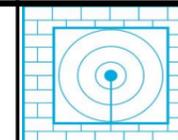
Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF1	65	57
TF2	64	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt5.



B-Plan 66 "Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes" der Stadt Köthen (Anhalt)

Geräuschkontingentierung - 05220

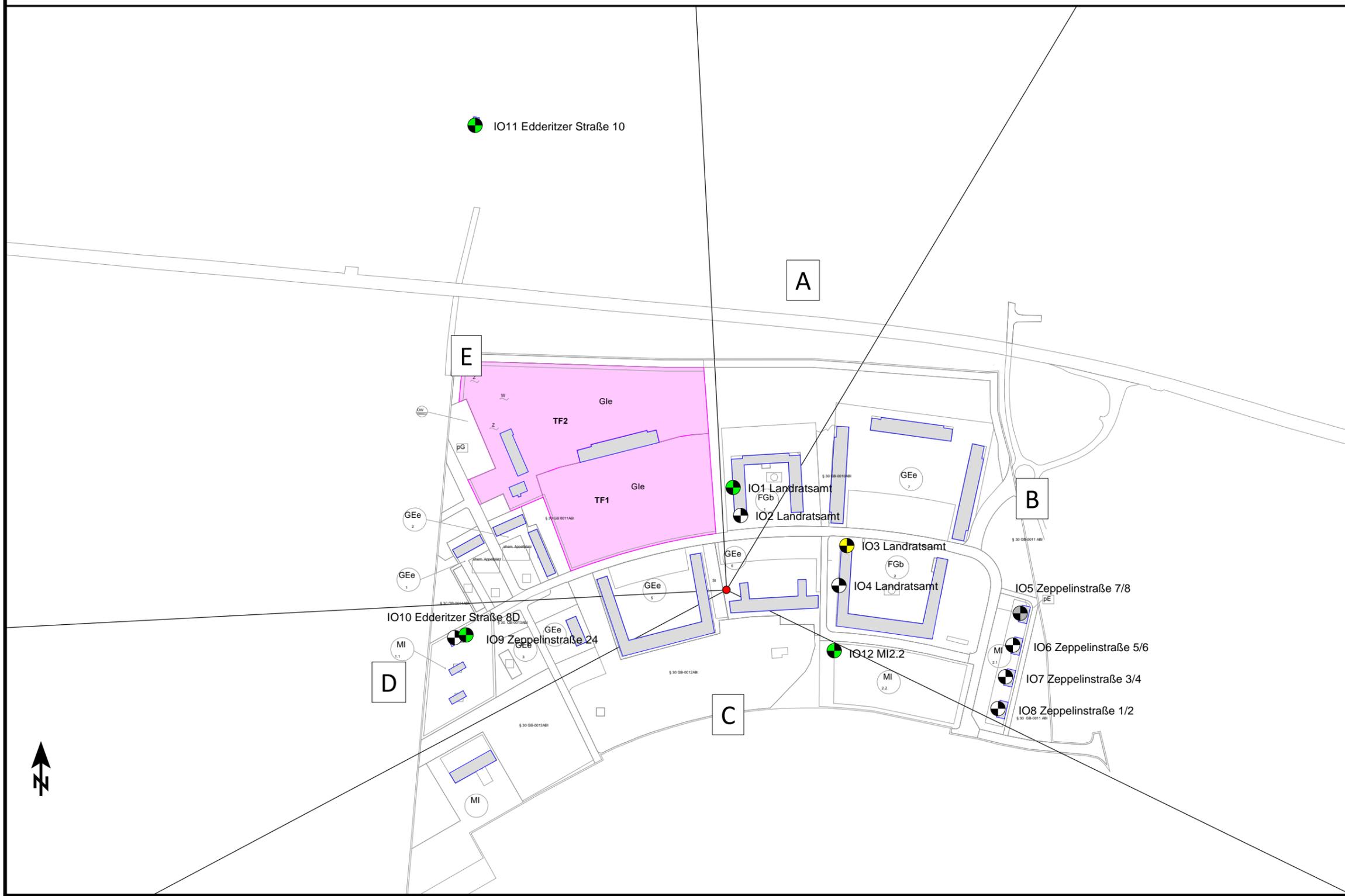
Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
 Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegende 12 Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK}+L{EK,zus} ersetzt werden

Referenzpunkt

X	Y
32705402,00	5735491,00

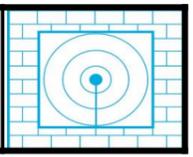
Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	357,0	31,0	0	8
B	31,0	116,0	8	6
C	116,0	242,0	9	2
D	242,0	267,0	7	0
E	267,0	357,0	6	0



Projekt-Nr.:
05220

SSB Schallschutzbüro Ulrich Diete Am Gelben Wasser 5 06749 Bitterfeld-Wolfen



Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	357,0	31,0	0	8
B	31,0	116,0	8	6
C	116,0	242,0	9	2
D	242,0	267,0	7	0
E	267,0	357,0	6	0

Rasterlärmkarte nach DIN 45691 1m Raster, Tag

B-Plan 66 Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes in Köthen(Anhalt)

Auftraggeber:
Bau- und Haustechnik
Bad Düben GmbH
Torgauer Str. 33
04849 Bad Düben

- Legende -

Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Immissionsort
-  Maßgebender Immissionsort
-  Maßgebender IO (EK,zus,T)
-  Maßgebender IO (EK,zus,N)
-  Referenzpunkt
-  Sektorrand
-  Kontingentierungsfläche
-  B-Plangrenze

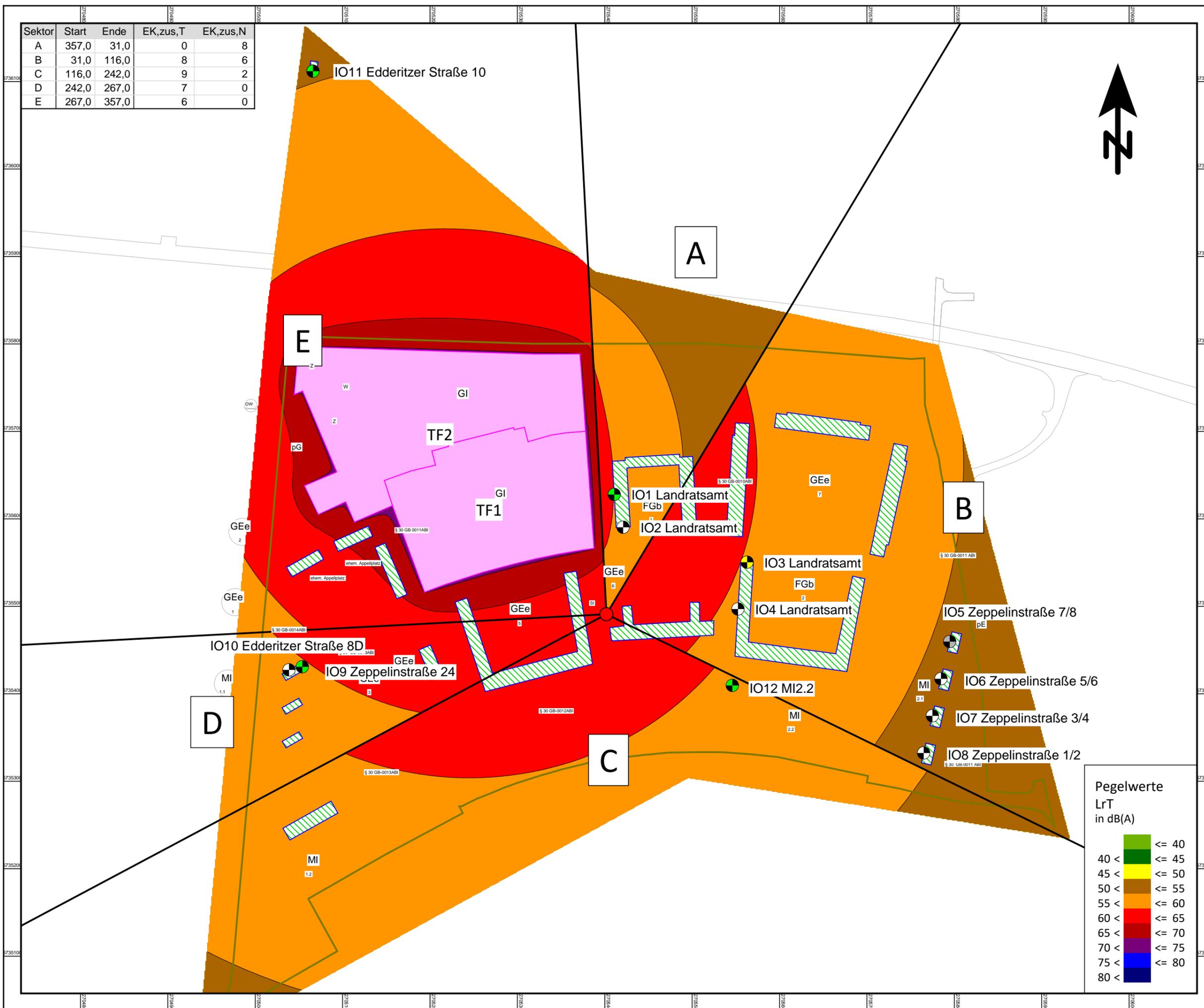
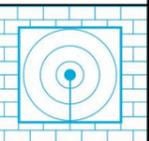
Maßstab 1:4000



Bearbeiter:
Florian Diete

Schallschutzbüro Ulrich Diete
OT Bitterfeld
Am Gelben Wasser 5
D-06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel.: 03493-339673
Fax: 03493-23029
ssbbtfud@aol.com
www.SSB-Diete.de

Datum:
20.11.2020
Projekt-Nr.: 05220



**Pegelwerte
LrT
in dB(A)**

	<= 40
	40 < <= 45
	45 < <= 50
	50 < <= 55
	55 < <= 60
	60 < <= 65
	65 < <= 70
	70 < <= 75
	75 < <= 80
	80 <

Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	357,0	31,0	0	8
B	31,0	116,0	8	6
C	116,0	242,0	9	2
D	242,0	267,0	7	0
E	267,0	357,0	6	0

Rasterlärmkarte nach DIN 45691 1m Raster, Nacht

B-Plan 66 Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes in Köthen(Anhalt)

Auftraggeber:
Bau- und Haustechnik
Bad Düben GmbH
Torgauer Str. 33
04849 Bad Düben

- Legende -

- Zeichenerklärung
- Hauptgebäude
 - Immissionsort
 - Maßgebender Immissionsort
 - Maßgebender IO (EK,zus,T)
 - Maßgebender IO (EK,zus,N)
 - Referenzpunkt
 - Sektorrand
 - Kontingentierungsfläche
 - B-Plangrenze

Maßstab 1:4000
0 20 40 80 120 160 m

Bearbeiter:
Florian Diete

Schallschutzbüro Ulrich Diete
OT Bitterfeld
Am Gelben Wasser 5
D-06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel.: 03493-339673
Fax: 03493-23029
ssbbtfud@aol.com
www.SSB-Diete.de

Datum:
20.11.2020
Projekt-Nr.: 05220

Pegelwerte
LrN
in dB(A)

	<= 40
	40 <
	<= 45
	45 <
	<= 50
	50 <
	<= 55
	55 <
	<= 60
	60 <
	<= 65
	65 <
	<= 70
	70 <
	<= 75
	75 <
	<= 80
	80 <

