

Stadt Köthen (Anhalt)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“

- im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
-

Begründung

Entwurf
- Auslegungsexemplar

Stand: 02.07.2021

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

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

Auftraggeber: Katholische Pfarrei St. Maria Köthen
vertreten durch den Kirchenvorstand
Springstraße 34
06369 Köthen (Anhalt)

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
02.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung.....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Ziele und Zweck der Planung.....	4
2.	Angaben zum Plangebiet.....	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	5
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse/Verfahren.....	5
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen	7
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung	7
3.3	Flächennutzungsplanung	8
3.4	Landschaftsplanung.....	8
3.5	Bebauungsplanung	9
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.2	Bestehende Nutzungen	10
4.3	Immissionssituation.....	12
4.4	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4.5	Denkmalschutz	12
4.6	Altlasten	12
5.	Angaben zum Naturschutz - Auswirkungen auf die Schutz-güter.....	12
6.	Festsetzungen des Änderungsbereiches.....	18
7.	Verfahren.....	20
7.1	Aufstellungsbeschluss	20
7.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	20
7.3	Beteiligung der Behörden.....	21

Anlagen:

1. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ mit Abgrenzung des Änderungsbereiches
2. Erfassung der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überbaut sind
3. Neuordnung des Teilgebietes 2 nördlich der ‚Philipp-Semmelweis-Straße‘

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die katholische Pfarrei St. Maria Köthen stellte bei der Stadt Köthen einen Antrag zur Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WSSERTURM“ mit der Zielstellung, im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 einen Teilbereich des Teilgebietes (TG) 2.1 und einen Teilbereich des TG 2.2 zusammenzuführen und einer einheitlichen Grundflächenzahl zuzuführen. Dieses Erfordernis ergibt sich aufgrund der bereits erfolgten Ansiedlung des Malteser Hilfsdienstes e. V. und der diesbezüglich erforderlichen Nutzungsänderung. Auf Grund der Lage und Grundstücksgröße können die erforderlichen Stellflächen der Malteser Geschäftsstelle nicht vollständig auf dem Flurstück 186 der Flur 20 errichtet bzw. nachgewiesen werden.

Die Realisierung des Vorhabens ist unter Einhaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl nicht möglich. Betroffen sind damit lediglich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, hier der Ausschluss der Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO).

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Durch die Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 15 werden die planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Teilbereiche 2.1 und 2.2 geschaffen.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie
- die Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen,
- die Sicherung des Bestandes an Gebäude-, Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich der 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WSSERTURM“.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Rechtsgrundlage für die Nutzungsänderung, das bisherige Wohnhaus mit Arztpraxis zu einem Gebäude für Verwaltungs- und Schulungszwecke mit Wohnung für den Malteser Hilfsdienst e. V. zu nutzen.

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens soll gemäß dem § 1 Abs. 5 BAUGESETZBUCH (BAUGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Fläche für eine Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll. Die Gemeinde entspricht damit auch dem Leitsatz, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BAUGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungserfordernis ist wie bereits im Kap. 1.1 „Anlass der Planung“ gegeben.

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

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich nördlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“, südlich der ‚Lohmannstraße‘ und nördlich der ‚Philipp-Semmelweis-Straße‘ (vgl. Anlage 1).

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 185/2, 186, 188, 1013, 1014, 1015 und 2016 der Flur 20 der Gemarkung Köthen (Anhalt) und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Die genaue Lage und exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse/Verfahren

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- BAUGESETZBUCH (BAUGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 1990 (PLANZV 90), i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

Für den Änderungsbereich existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für diesen BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM WASSERTURM“ wurden mehrere Änderungsverfahren eingeleitet und durchgeführt (vgl. Kap. 3.5 „Bebauungsplanung“).

Für den Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 außer Kraft, die übrigen Festsetzungen gelten weiterhin fort.

Die 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WASSERTURM“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BAUGB durchgeführt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn aufgrund der Änderung die Grundzüge der Planung nicht geändert werden.

Da für das Vorhaben lediglich das Maß der baulichen Nutzung in geringem Maße erhöht wird, indem die Grundflächenzahl um die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BAUNVO genannten Anlagen um 25 v.H. überschritten werden darf, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch diese Änderung bleibt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes unverändert, sie beeinträchtigt weder die angrenzenden Nutzungen noch wird in das Gesamtkonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes eingegriffen.

Mit der vorliegenden Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BAUGB sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Auf Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BAUGB wird sowohl von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BAUGB als auch von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BAUGB und dem Umweltbericht gemäß § 2a BAUGB abgesehen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden, sind im Kap. 5 „Angaben zum Naturschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter“ beschrieben.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesplanung

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010)** 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 wird als Mittelzentrum dargestellt und gehört gemäß Beikarte 1 dem ländlichen Raum an. 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 liegt zudem am Schnittpunkt der überregionalen Entwicklungsachsen von europäischer (Magdeburg – Halle) und von Bundes- und Landesbedeutung (Dessau-Roßlau – Bernburg). Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Ziel 16 LEP LSA 2010 beschreibt die überregionalen Entwicklungsachsen darüber hinaus als Verbindungsachsen zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung von Mittelzentren.

Gem. Ziel 58 LEP LSA 2010 wird die Stadt allgemein als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Für das Plangebiet selbst werden keine Festlegungen im LEP LSA 2010 getroffen.

Außerhalb des Geltungsbereiches trifft der LEP LSA 2010 folgende Festlegungen:

- im Osten und Süden befindet sich eine überregionale Schienenverbindung sowie eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße

3.2 Regionalplanung

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

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

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 formuliert der REP A-B-W 2018 keine Ziele oder Grundsätze, grenzt aber unmittelbar im Norden an eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße an.

Außerhalb des Geltungsbereiches trifft der REP A-B-W 2018 außerdem folgende Festlegungen:

- im Osten und Süden befindet sich eine überregionale Schienenverbindung sowie eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße.

Im **SACHLICHEN TEILPLAN „DASEINSVORSORGE – AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“**, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, wird der Stadt Köthen (Anhalt) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Ziel 1 i. V. m. Beikarte A.2 im Anhang A des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Das geplante Vorhaben entspricht den Vorgaben des REP A-B-W 2018 sowie des LEP LSA 2010 bzw. steht ihnen nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT)** 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 (§ 5 Abs. 1 BAUGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) wird das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als gemischte Baufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Errichtungen dargestellt.

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist auch nach der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes gegeben und es bedarf somit keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.4 Landschaftsplanung

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

Im **LANDSCHAFTSPPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997), KARTE 9 ‚ENTWICKLUNGSPLAN‘** wird der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als ge-

mischte Baufläche, eine Sonderbaufläche sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Errichtungen dargestellt.

An dem allgemeinen Leitbild des Landschaftsplanes der Stadt Köthen (Anhalt), Entwurf (1997) wird weiterhin festgehalten. Für den Änderungsbereich lassen sich keine konkreten Maßnahmen ableiten.

Außerhalb des Plangebietes im Norden entlang der ‚Lohmannstraße‘ ist der Erhalt von Alleen und Baumreihen dargestellt. Im Süden grenzen eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche an.

3.5 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet der vorliegenden Änderung existiert, wie bereits erwähnt, der BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM WASSERTURM“, rechtsverbindlich seit dem 14. Juli 1997.

Für den BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM WASSERTURM“, der Stadt Köthen (Anhalt) wurden folgenden Änderungen vorgenommen:

- 1. ÄNDERUNG, rechtsverbindlich seit dem 19. November 2004
- 2. ÄNDERUNG, rechtsverbindlich seit dem 23. September 2011
- 3. ÄNDERUNG, rechtsverbindlich seit dem 27. Juli 2012

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ersetzt vollumfänglich den Ursprungs-Bebauungsplan, so dass dieser nicht mehr rechtskräftig ist.

Die rechtskräftigen 2. und 3. Änderungen des BEBAUUNGSPLANES NR. 15 berühren nicht den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des TG 2.1 und des TG 2.2. Die Grenzen des Plangebietes stimmen nicht mit den Teilgebietsgrenzen überein. Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird als besonderes Wohngebiet dargestellt. Im Norden an der ‚Lohmannstraße‘ wird zudem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb des TG 2.2 werden im Südwesten, im Zentrum als auch für die Grünfläche eine Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und vereinzelt die Pflicht zum Erhalt von Bäumen (Lage nicht eingemessen) festgesetzt (vgl. Anlage 1).

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches der 4. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WASSERTURM“ sind im Eigentum des Antragsstellers und sind somit verfügbar.

4.2 Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 liegt inmitten der Innenstadt von Köthen (Anhalt) und ist - wie auch das gesamte Umfeld - bereits bebaut.

Das Änderungsgebiet weist mehrere Nutzungen auf. Im Zentrum befindet sich die katholische Kirche St. Anna. Nach Norden zum Straßenraum hin ist eine gepflegte Grünfläche angelegt und westlich davon ist der Malteser Hilfsdienst e.V. ansässig. Für die innere Erschließung sind Zufahrten angelegt, die ebenfalls Garagen und Stellplätze anbinden.

Südlich der katholischen Kirche an der ‚Philipp-Semmelweis-Straße‘ befindet sich zudem ein Kindergarten mit Außenspielanlage.

Südöstlich außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich ein Studentenwohnheim, südlich der ‚Philipp-Semmelweis-Straße‘ Einfamilienhäuser, im Südwesten ein Altenpflegeheim und im Westen ein Einzelhandel. Der nördliche Bereich außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung ist durch angrenzende Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetriebe geprägt.



Eingangsbereich im Nordwesten des Änderungsgebietes von der Lohmannstraße aus fotografiert. Rechts sind Stellplätze der Malteser Geschäftsstelle zu erkennen, links befindet sich die private Grünfläche, die einen Vorplatz für die Kirche darstellt.



Nordöstlicher Teilbereich des Änderungsgebietes von der Kirche in Richtung Lohmannstraße fotografiert. Beiderseits der Zufahrt sind Stellplätze für PKW angeordnet. Links ist wiederum die Grünfläche zu erkennen.



Grünfläche mit Kirche im Hintergrund von der Lohmannstraße in südwestlicher Richtung fotografiert. Hinter der Kirche - und auf dem Foto nicht zu erkennen - befindet sich der Kindergarten mit Außenbereich.

Erfassung der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden

In der Anlage 2 sind die Grundflächen im Änderungsgebiet erfasst, die derzeit von baulichen Anlagen überdeckt werden. Unterschieden wird hierbei in Grundflächen für Gebäude, Grundflächen für Nebenanlagen und in Grundflächen für Spielplätze, Sandkästen u. ä. Die Grundflächen von Gebäuden und versiegelten Nebenanlagen nehmen derzeit eine Größenordnung von 6.116 m² ein (vgl. Anlage 2). Die Grundflächen von Spielplätzen, Sandkästen u. ä. betragen 347 m². Sollten diese unterirdischen Bauteile (Fundamentplatten) aufweisen, sind sie ebenfalls auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Für diesen Fall ergibt sich eine derzeitige überbaute Grundfläche von insgesamt 6.463 m².

4.3 Immissionssituation

Es ist davon auszugehen, dass sich die Immissionssituation im Gebiet selbst nicht verändert, da lediglich eine Neuordnung des Geländes geplant ist und dies sich ausschließlich auf die Änderung bzw. Neufestsetzung der Grundflächenzahl beschränkt.

Ebenfalls kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches keinen besonderen Schutzanspruch gegenüber angrenzender Nutzungen genießen und sich weiterhin in das städtebauliche Umfeld einfügen.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird derzeit über die vorhandenen Zufahrten der nördlich verlaufenden ‚Lohmannstraße‘ erschlossen. Der Kindergarten ist darüber hinaus über die südlich verlaufende ‚Philipp-Semmelweis-Straße‘ zu erreichen.

Für die Erschließung des Gebietsinneren sind ausreichend Zufahrten und Wege vorhanden.

Ebenfalls sind weitere Anschlüsse für die stadtechnische Erschließung nicht erforderlich.

4.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale bekannt.

4.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5. Angaben zum Naturschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, wobei bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere und u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 5 BAUGB).

In der unterstehenden Tabelle sind die aktuellen und geplanten Flächennutzungen aufgrund der 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WSSERTURM“ aufgeführt.

Flächennutzung	Bestand/ Istzustand	Planung
<p>versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen / Wege / Stellplätze)</p>	<p>Der Änderungsbereich berührt zwei Teilgebiete (TG 2.1 und TG 2.2). TG 2.1 ist bereits vollflächig versiegelt - TG 2.2 hat einen Versiegelungsgrad von ca. 49 %. Im Geltungsbereich befinden sich zusätzlich zu Gebäuden und Garagen befestigte Wege für die innere Erschließung sowie Stellplätze, die überwiegend gepflastert bzw. vollflächig betoniert oder asphaltiert sind.</p>	<p>Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich mit einer einheitlichen Grundflächenzahl GRZ = 0,4 zzgl. 25 % Überschreitung mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO</p>
<p>Grünflächen</p>	<p>Die festgesetzte Grünfläche (Vorplatz der Kirche) besteht aus überwiegend intensiv gepflegten Scherrasenflächen, die mit einem Altbestand aus überwiegend Laubgehölzen bestanden ist. Zu den größeren, zusammenhängenden Grünbereichen zählen weiterhin die Freiflächen der Kindertagesstätte im westlichen und südlichen Änderungsbereich sowie eine gemischte Rasen- und Schotterfläche im südlichen bzw. südöstlichen Änderungsbereich, die für sportliche Freizeitaktivitäten ausgelegt ist. Alle übrigen unbefestigten Teilflächen sind kleinere Grünstrukturen zwischen dem Gebäudebestand, die ebenfalls als Scherrasen- oder Wiesenflächen oder in Teilbereichen mit hoher Frequentierung nur noch als krautige, unbefestigte Trittplätze oder mit einer vorgartenähnlichen Gestaltungen aus Beeten, kleineren Hecken und Ziersträuchern bestehen.</p>	<p>Der Vorplatz der Kirche bleibt weiterhin als private Grünfläche festgesetzt. Randseitig erfolgt eine Einfassung mit einer Hecke mittels grünordnerischer Festsetzung. Eine Beseitigung des Altgehölzbestandes ist nicht vorgesehen. Die Stellplatzflächen bedingen im Bedarfsfall eine partielle Entfernung vorhandener Sträucher (z.B. Koniferen). Die übrigen Grünbereiche sollen nicht versiegelt werden und sind entsprechend zu erhalten.</p>

Die nachfolgenden Ausführungen umfassen zusammenfassend die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltschutzgüter.

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Die Änderung im Teilbereich des Bebauungsplanes würde die Errichtung zusätzlicher Stellplatzflächen innerhalb eines bereits durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigten Ballungsraumes der Stadt Köthen (Anhalt) in geringem Maße ermöglichen.

Die für die Erholung des Menschen wichtigen Teilbereiche (z.B. Außenbereich der Kindertagesstätte) bleiben von der Planung ausgeschlossen und unverändert erhalten. Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für dieses Schutzgut keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu erwarten. Sollten zusätzliche Stellplatzflächen errichtet werden, würden sich in geringem Maß auch die Lärmimmission und die Luftverschmutzung erhöhen.

Die Grünfläche wird durch die festgesetzte Heckenpflanzung gestalterisch und bzgl. ihrer Erholungsfunktion aufgewertet.

- Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zusätzliche Stellplatzflächen würden auf bislang unbefestigter Fläche eine Erweiterung von Versiegelungsflächen bedingen, was einen zusätzlichen Eingriff dieses Schutzgutes darstellen würde.

Die zusätzliche Heckenpflanzung wird sich positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirken.

Auf Grund der innerstädtischen Lage, außerhalb jeglicher Schutzgebiete und der zusätzlich bestehenden Gebäude- und Versiegelungsflächen innerhalb des Stadtzentrums von Köthen, kann prognostiziert werden, dass im Geltungsbereich keine Lebensräume mit besonders geschützten Pflanzen und Tieren vorhanden sind.

- Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Im GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBODSCHG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BAUGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten einen erhöhten Versiegelungsgrad innerhalb eines bereits durch Gebäude und Pflasterflächen vorbelasteten Grundstücksbereiches innerhalb der Innenstadt von Köthen (Anhalt).

In Angrenzung des bisherigen Parkplatzes bzw. im Bereich bereits vorhandener Erschließungsbereiche könnten zusätzliche Stellflächen geschaffen und mögliche Flächenkapazitäten ausgeschöpft werden, um auf zusätzliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches verzichten zu können.

Die Erweiterung der Stellplatzflächen bedingt eine zusätzliche Versiegelung und einen Eingriff in bislang unbefestigte Bodenflächen.

Die Böden des Geltungsbereiches sind in ihrer Natürlichkeit nicht mehr vorhanden und durch die innerstädtische Lage bereits vorbelastet. Geschützte Teilflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Versiegelung des Bodens beschränkt sich auf das für die vorhandenen Nutzungen erforderliche Maß, einer unverhältnismäßig hohen Versiegelung wird entgegengewirkt.

- Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BAUGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer.

Hauptlieferant für den Grundwasservorrat ist versickerndes Niederschlagswasser. Es sorgt dafür, dass die Grundwasservorkommen im Untergrund wieder aufgefüllt werden können.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, wenn auch nur im geringen Maß, die zusätzliche Errichtung von Stellplatzflächen für PKW ermöglicht. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades verhindert einerseits die standörtliche Versickerungsleistung in

vormals unbefestigte Bodenflächen und führt andererseits zu einer Beschleunigung des Oberflächenabflusses, was sich nachteilig auf den Bodenwasserhaushalt und auf das gesamte Schutzgut auswirken kann.

Hingegen kompensiert die Heckenanpflanzung die Bodenverdichtung und verbessert die standörtliche Versickerungsleistung.

Die Erweiterung der Versiegelungsflächen ist im angrenzenden Bereich bereits bestehender Pflasterbereiche bzw. im nahen Erschließungsbereich mit bereits vorbelasteten Bodenflächen geplant und beschränkt sich auf die dringend erforderlichen Stellplatzflächen.

- Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft stellt eine elementare Lebensgrundlage für Mensch und Tier dar. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Veränderungen und Belastungen des Klimas sind insbesondere auf Luftverunreinigungen, wie Abgase, Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe, zurück zu führen.

Zu den Hauptverursachern für die Verunreinigungen der Luft zählen vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, die Landwirtschaft, aber auch der in den Ballungsräumen bestehende Hausbrand und die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Erweiterung von Stellplatzflächen ermöglicht. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades wirkt sich im innerstädtischen Bereich nachteilig auf den Luft- und Klimahaushalt aus, da versiegelte Flächen im Vergleich zu unbefestigten und bewachsenen Bodenflächen eine erhöhte Oberflächenabstrahlung aufweisen, die zur zusätzlichen Wärmeabstrahlung beiträgt. In Verbindung mit großflächiger Bebauung kann ein hoher Versiegelungsgrad der Bodenfläche die Luftzirkulation nachteilig beeinträchtigen und punktuell auch Wärmestau verursachen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine größeren Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft bzw. auf das Klima zu erwarten, da die zusätzliche Flächenversiegelung durch die GRZ von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung von 25 v.H. für Nebenanlagen begrenzt wird und für das Kleinklima wichtige Grünstrukturen, wie Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Zudem erfolgt eine zusätzliche Heckenpflanzung.

- Für das Schutzgut Luft und Klima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird durch die innerstädtische Lage mit einer bestehenden Bebauung geprägt. Die im Vorhabengebiet wertvollen Flächenbereiche bestehen als gepflegte Scherrasenflächen mit einem Altbaumbestand in Form eines Vorplatzes, der vom öffentlichen Straßenraum ersichtlich und erlebbar ist. Die ansonsten übrigen unbefestigten Bereiche und Grünflächen sind auf Grund bestehender Bebauung nicht sichtbar und im rückwärtigen Bereich des Kindergartens begrenzt öffentlich erlebbar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine wertvollen Landschaftsbestandteile und/oder keine Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen betroffen. Mit der Errichtung zusätzlicher Stellplatzflächen wäre keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen zu erwarten, da der Geltungsbereich bereits im sichtbaren Bereich durch Flächenversiegelungen geprägt bzw. vorbelastet ist.

Die zusätzliche Heckenpflanzung im Bereich der privaten, von der ‚Lohmannstraße‘ einsehbaren Grünfläche, verbessert zudem den Gesamteindruck.

- Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden:

- Die Stellplatzflächen sind möglichst auf bereits befestigten bzw. teilbefestigten Flächen zu errichten.
- Die Stellplatzflächen dürfen nur im Bereich einer bereits bestehenden Erschließung gebaut werden.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.
- Der im Geltungsbereich entwickelte Altbaumbestand darf durch die Erweiterungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

- Es wird eine zusätzliche Hecke als Eingrenzung der privaten Grünfläche angepflanzt.

Fazit

Auf Grund der Lage und Grundstücksgröße können die erforderlichen Stellflächen der Malteser Geschäftsstelle nicht vollständig auf dem Flurstück 186 der Flur 20 errichtet bzw. nachgewiesen werden.

Durch die Neuordnung des Teilgebietes TG 2.4 und Festsetzung einer einheitlichen GRZ von 0,4 zzgl. 25% für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Vergleich zum bisherigen Planungsstand eine verhältnismäßige Erweiterung zusätzlicher Stellplatzflächen bauplanungsrechtlich ermöglicht.

Die Erweiterung der Stellplatzflächen führt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und zu einem - wenn auch geringfügigen - Eingriff in den Naturhaushalt.

Innerhalb des Änderungsbereiches bieten sich nicht die Möglichkeiten für eine vollumfängliche Kompensation dieses Eingriffs. Zur Minimierung des Eingriffs und Verbesserung des Landschaftsbildes kann jedoch die Pflanzung einer Hecke innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Vorplatzes des Kirchengrundstücks beitragen. Diese Maßnahme wird als grünordnerische Festsetzung normiert.

Damit können die nicht erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter weiter minimiert werden und die Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich.

6. Festsetzungen des Änderungsbereiches

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 verfolgt das Ziel, die Grundflächenzahl für den Bereich des Plangebietes anzupassen. Aus diesem Grund müssen einzelne Teilgebiete neu definiert werden. Die Neuordnung innerhalb des TG 2 nördlich der ‚Phillip-Semmelweis-Straße‘ ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Darüber hinaus wird eine grünordnerische Festsetzung zur Einfassung und Begrenzung der privaten Grünfläche in den Teil B: ‚Textliche Festsetzungen‘ aufgenommen.

Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 bleiben unberührt und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BAUNVO)

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ (TG 2.4) wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche maximal bis zu 25 von Hundert zulässig.

Somit ergibt sich für das neu gebildete Teilgebiet 2.4 mit der Gesamtgröße von **13.920 m²** eine überbaubare Grundfläche für Gebäude und versiegelten Nebenanlagen von **5.568 m²**. Diese Grundfläche darf aufgrund der neuen Regelung um 25 v.H. durch die Grundflächen von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, sodass sich insgesamt eine maximal zulässige Grundfläche in der Größenordnung von **6.960 m²** ergibt.

Unter Berücksichtigung des ermittelten Bestandes der bereits überbauten Grundflächen in Höhe von 6.463 m² (vgl. Anlage 2) verbleibt für neue zusätzliche Bauvorhaben ein Puffer in Höhe von **497 m²**.

Festsetzung:

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist um maximal 25 von Hundert zulässig.

Grünordnerische Festsetzung

Zur Minimierung des Eingriffs und Verbesserung des Landschaftsbildes soll die Pflanzung einer Hecke innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Vorplatzes des Kirchengrundstücks beitragen. Die Heckenpflanzung dient als Einfassung der zentralen Grünfläche und wertet das Kirchenumfeld auf. Des Weiteren wird durch die Maßnahme verhindert, dass Autos auf der Grünfläche abgestellt werden. Diese Maßnahme wird als grünordnerische Festsetzung normiert.

Festsetzung:

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist eine Heckenpflanzung nachfolgender Ausführungen durchzuführen.

Die Heckenpflanzung dient als Einfassung der zentralen Grünfläche und ist allseitig (ohne Mittelweg) als Randbegrenzung auszuführen. Sie ist parallel der bestehenden Pflasterflächen entweder in niedriger oder in höherer Ausführung gemäß dem Bestand und der nachfolgenden Sortenauswahl auszuführen. Vorhandene Heckenbestände sind möglichst zu integrieren.

Die Pflanzungen müssen außerhalb bestehender Medien mit einem Abstand von mind. 1,0 m von der Fahrbahnkante durchgeführt werden.

Heckenausführung bis ca. 1,50 m

Pflanzung in einer Reihe mit 2xv. Sträuchern, Höhe 60-100 cm, ca. 3 Stck/lfm.

Spiraea arguta

Spiraea vanhouttei

Spiraea thunbergii

Carpinus betulus

Heckenausführung bis max. 0,80 m

Pflanzung in einer Reihe mit 2xv. Sträuchern, Höhe 30-40cm, ca. 4 Stck./lfm.
oder zweireihig im Versatz siehe vorher, mit jeweils 2 Stck./lfm.

Spiraea japonica ´Golden Princess´

Spiraea japonica ´Little Princess´

Spiraea x bumalda ´Antony Waterer´

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

7. Verfahren

Die 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WSSERTURM“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BAUGB durchgeführt. Auf Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BAUGB wird sowohl von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BAUGB als auch von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BAUGB und dem Umweltbericht gemäß § 2a BAUGB abgesehen.

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 die Aufstellung der 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WSSERTURM“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BAUGB im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB durchgeführt.

Der Entwurf der 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM WSSERTURM“ wird zusammen mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB vom2021 bis einschließlich2021 in der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Köthen, Wallstraße 1 bis 5, Zimmer 114/5, 1. Etage, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.

Außerdem können die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Köthen (Anhalt) <https://www.koethen-anhalt.de/> unter der Rubrik „Leben – Stadtplanung – Öffentlichkeitsbeteiligung“ eingesehen werden.

7.3 Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde keine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird von der Stadt Köthen (Anhalt) eine angemessene Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gegeben.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH – BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i. d. F. vom 1. September 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 2 Satz 2 des Gesetzes vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660).
- BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM WASSERTURM“; rechtverbindlich seit dem 14. Juli 1999, einschließlich seiner rechtsverbindlichen Änderungen.
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNATSCHG (2010), GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA - vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (2011): Baugesetzbuch, Loseblatt Kommentar, 98. Auflage, C.H. Beck, München.
- FICKERT/ FIESELER (2008): BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag W. Kohlhammer.
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN, in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros.
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG – UVPG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540)
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IM LAND SACHSEN-ANHALT (UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) vom 23.04.2015 seit 01.07.2015 in Kraft (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010), seit 12.03.2011 in Kraft

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

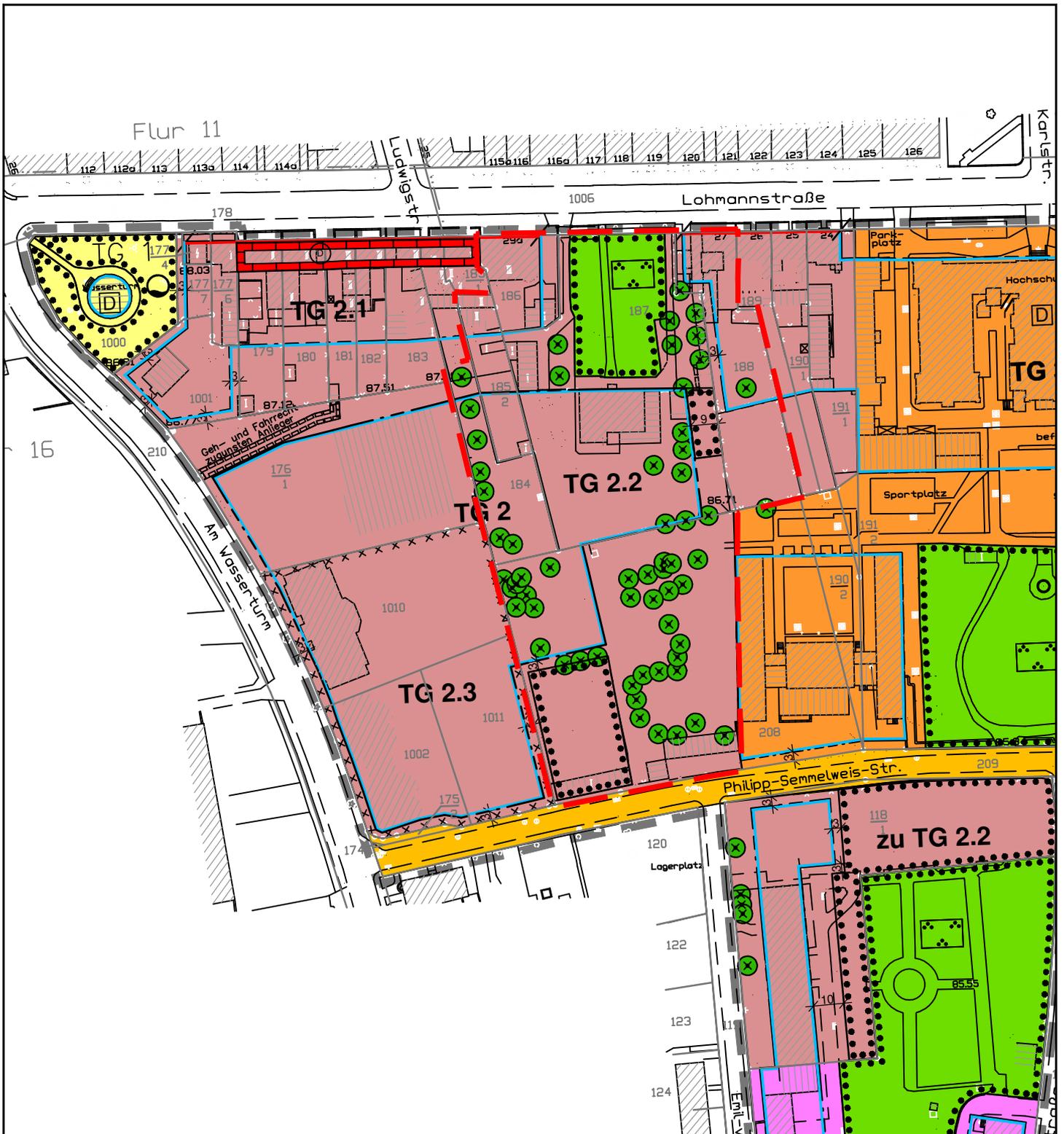
RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019.

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

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.

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).



Legende



Änderungsbereich



Stadt Köthen (Anhalt)

Anlage 1

- Entwurf -

Stand: 02.07.2021
Datei: 210607 Anlage 1

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Am Wasserturm"

- Auszug aus dem B-Plan Nr. 15 „Am Wasserturm“ mit Abgrenzung des Änderungsbereiches



Maßstab 1 : 2 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung



Gesamtfläche WB	13.920 m ²
GRZ 0,4	5.568 m ²
zuzügl. 25 v. H. Überschreitung	1.392 m ²
	6.960 m²
pot. mögliche Überbauung	6.960 m ²
derzeitige Überbauung	6.463 m ²
verbleibender Überschuss	497 m²

Planzeichenerklärung

- Grundflächen Gebäude
3.285 m²
- Grundflächen Nebenanlagen (versiegelt)
2.831 m²
- Grundflächen Spielplätze, Sandkästen u.ä.
347 m²
- öffentliche Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anlage 2
- Entwurf -

Stand: 02.07.2021
Datei: 210607 Entw.
Köthen



Maßstab 1 : 2 000



Stadt Köthen (Anhalt)

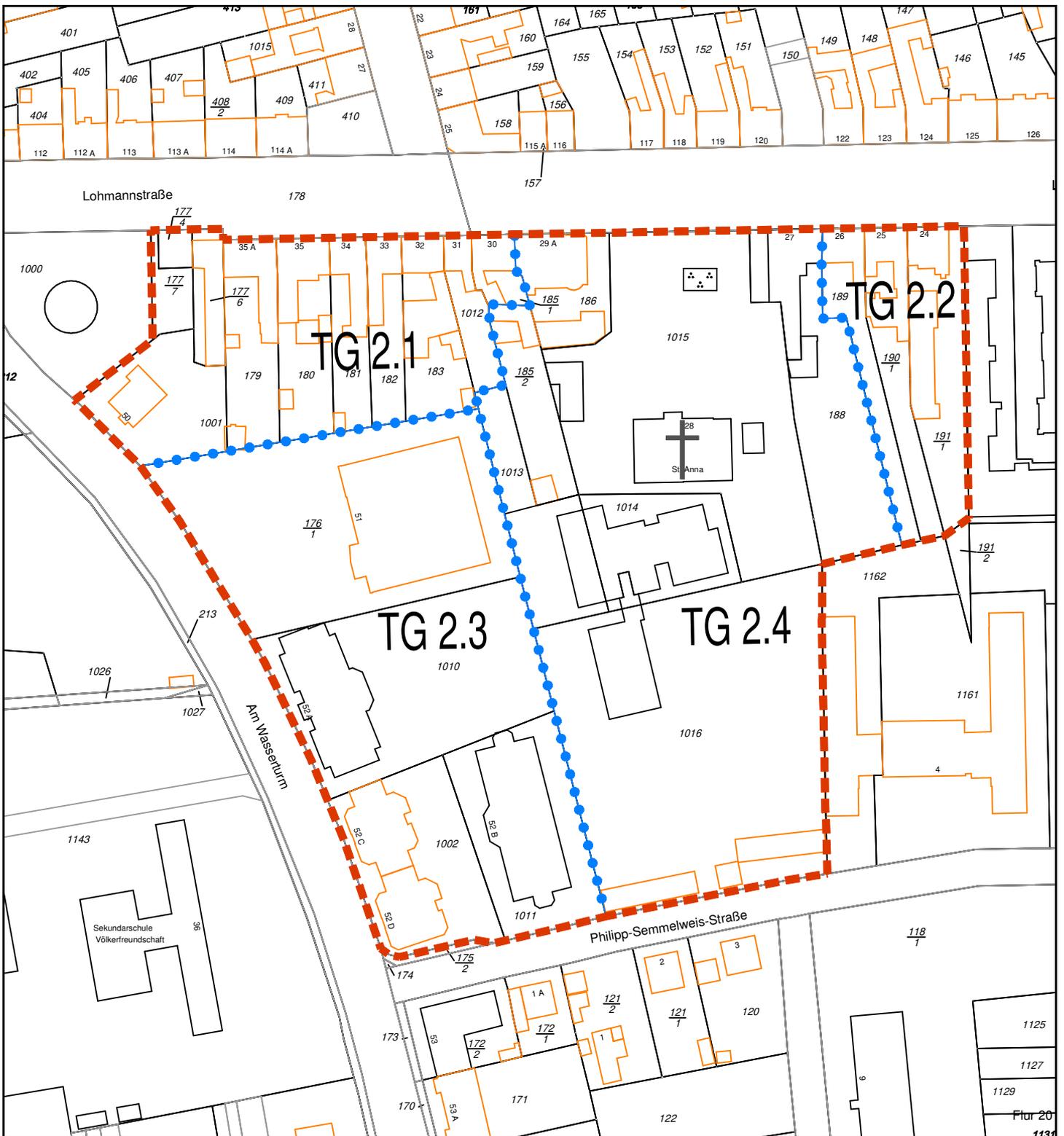
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Am Wasserturm"

- Erfassung der Grundflächen, die von
baulichen Anlagen überbaut sind

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung



Legende

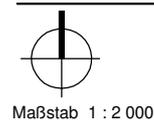
 Abgrenzung des Teilgebietes 2
nördlich der Philipp-Semmelweis-Str.

 Abgrenzung der untergeordneten Teilgebiete

Anlage 3

- Entwurf -

Stand: 02.07.2021
Datei: 210607 Anlage 3



Stadt Köthen (Anhalt)

**4. Änderung Bebauungsplan
Nr. 15 "Am Wasserturm"**

- Neuordnung des Teilgebietes 2 auf-
grund der 4. Änderung des BP Nr. 15
nördlich der Philipp-Semmelweis-Str.

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung