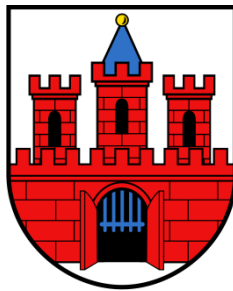


Bebauungsplan Nr. 67 **"Wohngebiet Hallesche Straße"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren

der Stadt
Köthen (Anhalt)



BEGRÜNDUNG **Entwurf**

für die Beteiligungen
nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Stand: 11.08.2021

Auftraggeber: **Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH**
Geschäftsführer Hermann Schröder
Gleinaer Str. 15
06712 Zeitz

Auftragnehmer:



Baasdorfer Straße 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 21 20 14, Fax: 03496/ 21 20 15
e-mail: info@architektsauer.de

Bearbeitung: Dietmar Sauer, Freischaffender Architekt für Stadtplanung
Günter Vogt, Dipl.-Ing. Raumplanung
Katja Meyer, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege, Landschaftsarchitektin

Planungsstand: **Entwurf**
für die Beteiligungen nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
Stand: 11.08.2021

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	- 6 -
1.1	Planungserfordernis	- 6 -
1.2	Ziele der Planung	- 7 -
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	- 8 -
1.4	Planungsrechtliche Grundlagen	- 9 -
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	- 10 -
2.1	Raumordnung	- 10 -
2.1.1	Landesentwicklungsplan – LEP LSA 2010	- 10 -
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (REP A-B-W 2018)	- 12 -
2.1.3	Regionaler Entwicklungsplan - Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	- 13 -
2.2	Kommunale Planungen	- 13 -
2.2.1	Flächennutzungsplan	- 13 -
2.2.2	Bebauungsplanung	- 13 -
2.2.3	Landschaftsplan	- 13 -
2.3	Sonstige kommunale Konzepte	- 14 -
2.3.1	Stadtentwicklungskonzept	- 14 -
2.3.2	Klimaschutzkonzept	- 16 -
2.3.3.	Verkehrsentwicklungskonzept	- 16 -
3	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	- 17 -
3.1	Historische Entwicklung	- 17 -
3.2	Umfeld des Plangebietes	- 17 -
3.3	Beschreibung des Plangebietes - Bestehende Nutzungen und Baubestand	- 20 -
3.4	Biotop- und Artenschutz	- 22 -
3.5	Verkehrliche Erschließung	- 23 -
3.6	Ver- und Entsorgung	- 25 -
3.7	Immissionssituation	- 28 -
3.8	Baugrund und Altlasten	- 30 -
3.8.1	Baugrund	- 30 -
3.8.2	Altlasten	- 32 -
3.9	Archäologie und Denkmäler	- 34 -
4	PLANUNGSKONZEPT	- 35 -
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	- 37 -
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)	- 37 -
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	- 37 -

5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	- 38 -
5.2.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 und 19 BauNVO)	- 38 -
5.2.2	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)	- 39 -
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	- 39 -
5.3.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	- 39 -
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	- 40 -
5.4	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	- 40 -
5.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	- 41 -
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffender baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	- 41 -
5.7	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	- 42 -
5.7.1	Dachbegrünung	- 42 -
5.7.2	Anpflanzung von Bäumen	- 43 -
5.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)	- 44 -
5.9	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)	- 45 -
6.	ANGABEN ZU NATUR UND LANDSCHAFT	- 48 -
6.1	Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensation	- 48 -
6.2	Bestandsaufnahme	- 48 -
6.3	Auswirkungen der Planung	- 50 -
6.4	Besonderer Artenschutz	- 51 -
6.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung	- 53 -
6.6	Prüfung von Planungsalternativen	- 53 -
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung schädlicher Umweltauswirkungen	- 54 -
7	KOSTEN	- 55 -
8	FLÄCHENBILANZ	- 55 -
9	VERFAHREN	- 56 -
9.1	Aufstellung	- 56 -
9.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	- 56 -
9.3	Beteiligung der Behörden	- 56 -
9.4	Satzungsbeschluss	- 56 -
10	QUELLEN UND LITERATURHINWEISE	- 57 -

Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

Anlage 2: Geltungsbereich auf Luftbild

Anlage 3: Immissionsprognose vom 09.07.2021 (GAF 2021_086)

1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Planungserfordernis

Die **Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH** mit Sitz in Zeitz stellte im Oktober 2019 bei der Stadt Köthen (Anhalt) einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung, im Süden der Innenstadt - hier auf dem Grundstück "Hallesche Straße Nr. 38" - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (bzw. anzupassen / zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung des Gebietes eindeutig steuern. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen somit als Bemessungs- und Genehmigungsgrundlage für das zukünftige Vorhaben.

Der Antrag der Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH wurde seitens der Stadt positiv beschieden und das Vorhaben soll mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" umgesetzt werden. In der Stadtratssitzung der Stadt Köthen (Anhalt) am 07.11.2019 wurde somit der Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB, die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB getroffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2019 im Amtsblatt der Stadt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 11/2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung des neuen Wohngebietes basiert auf den städtebaulichen Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) und soll die dort erfolgten Baulandausweisungen (Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche (W)) konkretisieren. Demzufolge wird der Bebauungsplan Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dient ein solcher Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Für das beabsichtigte Planungsvorhaben trifft insbesondere der Aspekt der Wiedernutzbarmachung der Fläche in Verbindung mit einer Nachverdichtung zu. Dies begründet sich auf den nachfolgend beschriebenen Aspekten.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines von vier Straßenzügen begrenzten Blocks bestehend aus mehrheitlich 3 bis 4-geschossiger geschlossener Blockrandbebauung aus der Gründerzeit.
- Das Plangebiet wird entlang von 3 Straßen durch Wohnbebauung, entlang der Halleschen Straße im Osten durch gemischte Bauungs- und Nutzungsstrukturen, die gleichzeitig dem Wohnen wie auch als Standort von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben dienen, begrenzt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb dichter Bauungsstrukturen in direkter Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Stadtzentrum von Köthen mit Fußgängerzone, Kirche und Marktplatz.
- Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Bau- und Montagekombinates Chemie (BMK), welches seit vielen Jahren brachliegt, marode bzw. ruinöse Gebäude enthält und einen städtebaulichen "Schandfleck" in der Innenstadt von Köthen darstellt.
- Das Plangebiet umfasst ein Areal, das nach Abriss der maroden Baustuktur wieder nutzbar gemacht und für Wohnbebauung entwickelt werden kann. Hierdurch erfolgt zugleich eine Nachverdichtung der ansonsten durch rückwärtige Gärten der Blockrandbebauung geprägten Blockinnenstruktur. Lediglich nordöstlich des Plangebietes besteht hinter der Villenbebauung an der Bärteichpromenade keine kleinteilige Gartenstruktur sondern eine grüne, parkähnlich gestaltete Gartenzone sowie ein Parkplatz hinter dem Pflegeheim.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann ein solcher Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, wenn die festgesetzte Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Dies trifft für den Bebauungsplan zu.

Das beschleunigte Verfahren kann im vorliegenden Bebauungsplan angewendet werden, da weder durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes tangiert weder Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU SPA-Gebiete) bzw. Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne der §§ 23 bis 28 BNatSchG. Im Naturschutzregister gemäß § 18 Abs. 1 NatSchG LSA sind für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG bzw. § 22 Abs. 1 NatSchG LSA eingetragen. Die Fläche stellt sich als weitgehend versiegelte, z.T. als offener Boden sowie von ruinösen Gebäuderesten bestandene Fläche dar. Lediglich an wenigen Standorten stocken noch Altbäume.

Das beschleunigte Verfahren beinhaltet gemäß § 13a Abs. 2 BauGB insbesondere die Regelungen zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Somit gilt für diesen Bebauungsplan:

- Auf Basis des § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch 14-tägigen Aushang in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt) durchgeführt. Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BAUGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BAUGB angefertigt. Eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BAUGB ist nicht vonnöten. Eine Artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes (s. Kap. 6 dieser Begründung) muss jedoch erfolgen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung mit den Angaben gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BAUGB, d.h. Aussagen zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens, beigelegt.

Einer Genehmigung des Bebauungsplans bedarf es aufgrund der erfüllten Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen als Wohnbaufläche dargestellt) nicht.

1.2 Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" soll die Errichtung von Wohnbebauung planerisch abgesichert werden. Hierdurch wird dem dringenden Bedarf an neuer Wohnbebauung in Köthen (Anhalt) Rechnung getragen.

Das Grundstück liegt in zentraler Lage in der südlichen Innenstadt von Köthen (Anhalt) und in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone rund um die Wallstraße sowie Kirche und Marktplatz. Es befindet sich auf dem ehemaligen Gelände des ehemaligen Bau- und Montagekombinates Chemie (BMK) mit maroder bzw. ruinöser Bausubstanz. Das jetzige Erscheinungsbild stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das Gelände liegt im Blockinneren eines gründerzeitlichen Stadtquartiers mit geschlossener Blockrandbebauung. Der Block liegt innerhalb eines Straßencarres, welches durch Aribertstraße im Westen, die Bärteichpromenade im Norden, die Hallesche Straße im Osten und die Eduardstraße im Süden begrenzt wird.

Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung müssen zunächst alle vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen abgerissen, das Gelände geräumt und von Altlasten befreit werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geplant.

Für das Vorhaben gelten folgende Planungsziele:

- Schaffung der Rechtsgrundlage für die Errichtung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen (zweigeschossige Reihenhäuser / Geschosswohnungsbau) in der Halleschen Straße mit Funktionsunterlagerung)
- Beseitigung einer städtebaulich negativen Situation (Abriss maroder Bausubstanz)
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Vorhabens über die Hallesche Straße
- Bewertung und Abklärung der Altlastensituation auf dem ehemaligen Gewerbegebiet des BMK durch ein entsprechendes Gutachten (sensible Nachnutzung)
- Sicherung des Immissionsschutzes (Schutz vor Lärm und Abgas)
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauGB
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB
- Berücksichtigung der 'Bodenschutzklausel' des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist
- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß und Durchgrünung des Plangebietes

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt der südlichen Innenstadt nahe der Fußgängerzone von Köthen (Anhalt) im Umfeld der Wallstraße, der Kirche und des Marktes westlich der Halleschen Straße. Das Plangebiet umfasst das gesamte Grundstück des ehemaligen Bau- und Montagekombinates Chemie (BMK)

Das Plangebiet erstreckt sich somit innerhalb einer weitgehend geschlossenen, durch gründerzeitliche Bebauung gebildeten Blockstruktur:

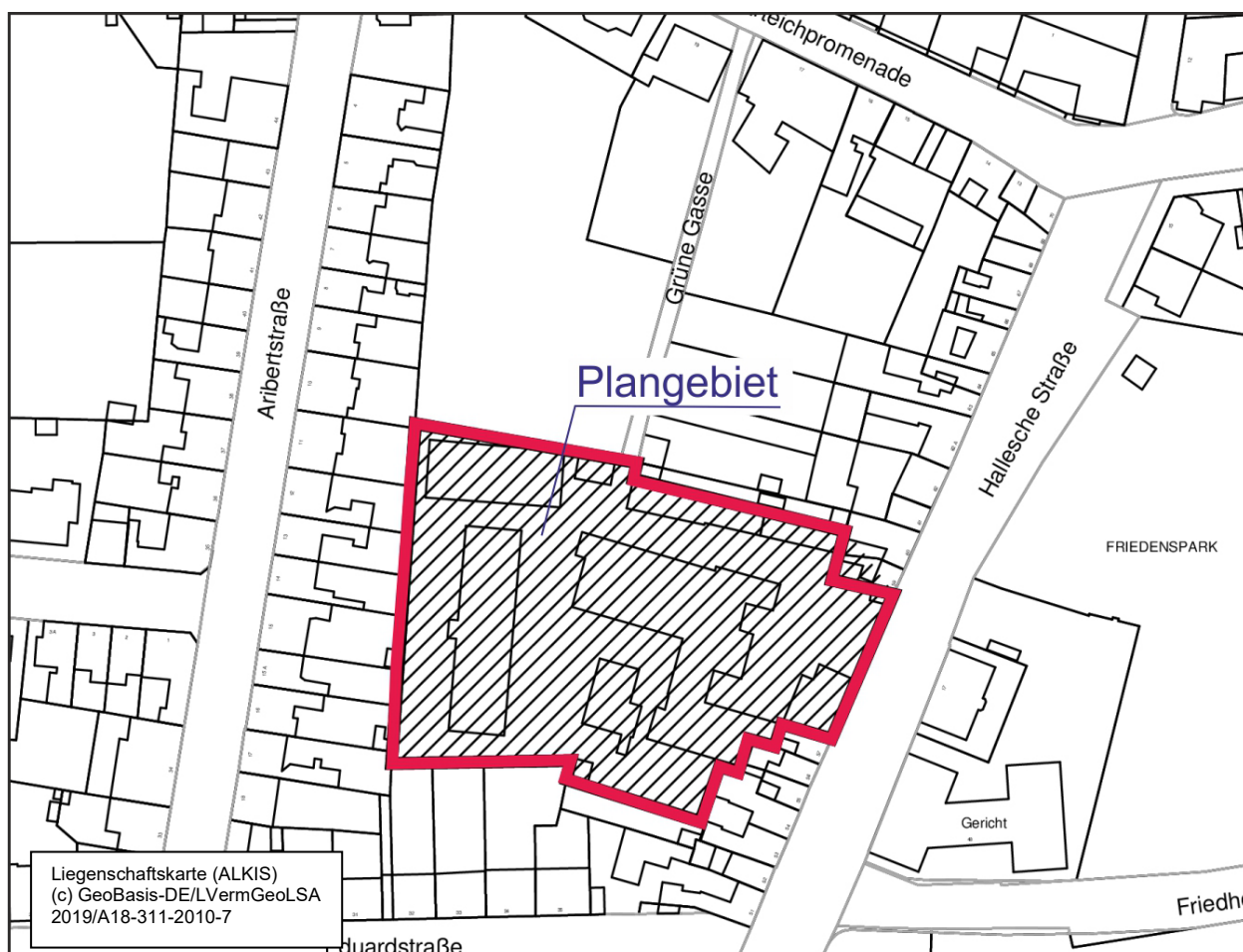
- südlich der Bebauung entlang der Bärteichpromenade beginnend am Ende des nach Süden abzweigenden Weges "Grüne Gasse"
- westlich der Bebauung entlang der Halleschen Straße
- nördlich der Bebauung entlang der Eduardstraße
- östlich der Bebauung entlang der Aribertstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück "Hallesche Straße 58". Hierzu gehört in Gänze das Flurstück 168. Es liegt in der Flur 11 der Gemarkung Köthen.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH mit Sitz in 06712 Zeitz, Gleinaer Str. 15 und steht für das geplante Vorhaben zur Verfügung.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 7.854 m²

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die Lage des Plangebietes sind der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Die äußere Erschließung wird im Osten des Plangebietes über die öffentliche Straße "Hallesche Straße" gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße.

1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" der Stadt Köthen (Anhalt) insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUGESETZBUCH - BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE (Planungssicherungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) 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 direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

2.1 Raumordnung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" muss gemäß § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 ROG berücksichtigen.

2.1.1 Landesentwicklungsplan – LEP LSA 2010

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.11 (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.

Für die Stadt Köthen (Anhalt) sind insbesondere folgende im LEP 2010 festgelegte Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung von Bedeutung.

- **Ziel 16**

Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Entwicklungsachsen zeigen durch gute Erschließung und Versorgung in den von ihnen berührten Räumen Standort und Lagevorteile auf. Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung von Mittelzentren dienen.

Köthen liegt am Schnittpunkt der überregionalen Entwicklungsachsen von europäischer (Magdeburg - Halle) und von Bundes- und Landesbedeutung (Dessau-Roßlau – Bernburg) und profitiert von dieser Lage.

- **Ziel 28**

Die zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, **Wohnstandorte**, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

- **Ziel 37**

Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Köthen (Anhalt) wird im LEP 2010 als Mittelzentrum dargestellt und gehört gemäß Beikarte 1 zum LEP dem ländlichen Raum an. Damit übernimmt die Stadt wichtige Versorgungsfunktionen für die eigenen Einwohner sowie auch für die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden.

Räumlich als ein Mittelzentrum wird dabei der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung definiert. Die konkrete räumliche Abgrenzung erfolgt durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten.

In Bezug auf die zentralörtliche Gliederung der Region befindet sich das westlich gelegene Mittelzentrum Bernburg in einer Distanz von ca. 20 km zu Köthen (Anhalt). Die Städte Wolfen und

Bitterfeld, die gemeinsam die Funktion eines Mittelzentrums wahrnehmen, liegen südöstlich von Köthen (Anhalt) in einer Distanz von rd. 35 km.

Konkreteren Bezug zum geplanten Vorhaben zur Errichtung von Wohnbebauung am geplanten Standort weisen folgende Grundsätze und Ziele des LEP 2010 auf.

- **Grundsatz 13 / Ziele 22 und 23**

Der Grundsatz 13 besagt, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollen.

Gemäß Ziel Z22 ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden und laut Ziel Z23 die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Dies begründet sich darauf, dass Grund und Boden nicht vermehrbar sind. Deshalb ist ein sparsamer Umgang mit diesen Gütern ein gesellschaftspolitisches Anliegen. Die verstärkte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen müssen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz in den Siedlungskernen der Gemeinden und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Das angestrebte Vorhaben zur Neunutzung bisher brachliegender Flächen innerhalb einer dichten Bebauungsstruktur im Zentrum von Köthen entspricht den o.g. Grundsätzen und Zielen

- **Grundsatz 15**

Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere "zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbestandes und des städtebaulichen Denkmalschutzes, durch Erhalt und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft, Wissenschaft, Handel und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben."

Das angestrebte Vorhaben dient nachhaltig der Stärkung der Innenstadt von Köthen.

- **Grundsatz 18 / Ziele 40 und 41**

Gemäß Ziel Z40 ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels langfristig sicherzustellen, um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen. Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln (Z41). Laut Grundsatz 18 sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Durch die angestrebte Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung wird diesen Zielsetzungen Rechnung getragen.

An sonstigen allgemeinen und für das Planungsvorhaben nur bedingt relevante Zielen bzw. Darstellungen enthält der LEP 2010 folgende Gesichtspunkte.

- **Ziel 58**

Die Stadt Köthen (Anhalt) wird als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Hierdurch sollen die bestehenden Standorte gesichert und

entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Somit soll die Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle vermieden werden.

- **Ziel 62**

Die Hochschule Anhalt (Standort Köthen) soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

- **Sonstiges**

- An das Bahnnetz ist die Stadt Köthen (Anhalt) über den Bahnhof angeschlossen. Hier bestehen überregional bedeutsame Schienenverbindungen u.a. nach Dessau-Roßlau bzw. Bernburg in West-Ost-Richtung (diese Bahntrasse verläuft in einiger Entfernung südlich des Plangebietes)
- eine Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung führt ca. 300m südlich des Plangebietes entlang. Es handelt sich hierbei um die Lohmannstraße (Teil der L 145)

Resümee

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ziele der Landesplanung in Sachsen-Anhalt (LEP 2010) dem geplanten Vorhaben zur Errichtung von Wohnbebauung nicht entgegenstehen.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (REP A-B-W 2018)

Der REP A-B-W 2018 mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" wurde am 14.09.2018 durch die Regionalversammlung der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg beschlossen und am 21.12.2018 mit Maßgabe vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Der REP A-B-W 2018 ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

Der REP A-B-W 2018 mit seinen Zielen, Grundsätzen und Darstellungen ist dem geplante Vorhaben zur Neuerrichtung von Wohngebäuden zu Grunde zu legen.

Für die Stadt Köthen (Anhalt) sind insbesondere folgende im REP A-B-W 2018 festgelegten Ziele, Grundsätze und Darstellungen von Bedeutung.

Die Stadt Köthen (Anhalt) wird allgemein dargestellt als

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen im Bestand (Z1). In der kartografischen Darstellung zum REP A-BW erfolgte zudem dessen flächenkonkrete Festlegung.
- regional bedeutsamer Standort für Wissenschaft und Forschung; Hochschule Anhalt (Z4)
- regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege, Residenzstadt Köthen mit geschlossenem Stadtbild und Bestand bedeutender Wirkungs- und Gedenkstätten (Z28)

Darüber hinaus werden folgende Verkehrsstrassen im REP A-B-W 2018 in Nachbarschaft zum Plangebiet dargestellt

- die ca. 300m südlich des Plangebietes verlaufende Straße "Lohmannstraße" (Teil der L145). Sie wird als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße im Bestand geführt.
- die überregional bedeutsamen Schienenverbindungen weit abseits südlich des Plangebietes (Dessau-Roßlau bzw. Bernburg) sowie in etwa gleicher Entfernung die Schienenverbindung östlich des Plangebietes in Nord-Südrichtung Richtung Halle bzw. Aken und Magdeburg .

Resümee

Der REP A-B-W 2018 enthält über die zuvor aufgelisteten Ziele und Darstellungen für die Stadt Köthen (Anhalt) hinaus keine räumlich konkreten Aussagen bzw. Darstellungen, die das geplante Vorhaben zur Errichtung von Wohnbebauung berühren. Das Plangebiet liegt aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Siedlungszusammenhang nicht innerhalb von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten des Freiraumes. Demzufolge ist im Ergebnis festzustellen, dass die Ziele und Grundsätze bzw. Vorgaben des REP A-B-W 2018 dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen.

2.1.3 Regionaler Entwicklungsplan - Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, erfolgt die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes des in Ziel 37 Nr. 7 LEP 2010 festgelegten Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser im Anhang A (Abgrenzung der Mittelzentren) des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ auf der Karte A.2 festgelegten räumlichen Abgrenzung.

In Ziel 4 des Sachlichen Teilplans wird festgelegt, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen sind. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Dieser Zielsetzung entspricht das geplante Vorhaben, welches der Innenentwicklung innerhalb einer geschlossenen Bebauungsstruktur in der Innenstadt von Köthen (Anhalt) dient und hierbei eine früher gewerblich genutzten Fläche eine neue Funktion zuweist. Somit wird den Zielsetzungen des Sachlichen Teilplans Daseinsvorsorge entsprochen.

2.2 Kommunale Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

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 der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Als Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dies stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, so der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wird. Ein Anpassung / Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) ist somit nicht vonnöten.

2.2.2 Bebauungsplanung

Im nahen Umfeld zum Plangebiet bestehen keinerlei rechtskräftige bzw. in Aufstellung bestehende Bebauungspläne. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls nicht Bestandteil eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köthen (Anhalt), Entwurf (1997), trifft Aussagen zur Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzgutbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mündet.

Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.67 "Wohngebiet Hallesche Straße" als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Entwicklungsziele formuliert. Lediglich im nahen Umfeld, d.h. entlang der Straßen Bärteichpromenade, Hallesche Straße, Eduardstraße und Aribertstraße ist die Anlage von Baumreihen in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan vorgesehen. In den Maßnahmen P112 und P115 werden für die Hallesche Straße bzw. die Eduardstraße der Erhalt der vorhandenen Bäume und eine Ergänzung festgelegt. Hierbei sind heimische, standortgerechte Baumarten zu bevorzugen.

Gemäß dem allgemeinen Leitbild des Landschaftsplanes sind für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes nachfolgende Erfordernisse zur Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft im Gebiet der Stadt Köthen (Anhalt) vorgesehen:

- Prüfung der Entsiegelung und Rekultivierung von Böden auf ungenutzten Flächen
- Sanierung von Altlasten im Boden
- Regenwasserversickerung vor Ort
- Minimierung der Neuversiegelung
- Erhalt, Sicherung und Erweiterung innerstädtischer Grünflächen
- Sicherung einer artenreichen Vogelwelt durch Erhalt und Erweiterung vorhandener Gehölze
- Sicherung und Aufbau eines Biotopverbundsystems.

Die Aussagen und Maßnahmen des Landschaftsplanes führen zu keinerlei Einschränkungen des Planvorhabens. Die im Landschaftsplan festgeschriebenen Maßnahmen im Straßenumfeld des Plangebietes sind in den letzten Jahren schon umgesetzt worden.

2.3 Sonstige kommunale Konzepte

2.3.1 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Köthen besitzt seit 2001 ein Stadtentwicklungskonzept, welches zuerst 2006 und 2010 für einzelne Stadtbereiche, dann für die Gesamtstadt 2011/2012 in Form einer 2. Fortschreibung, Stand 22.06.2012, überarbeitet wurde. Bearbeiter war das Büro Wallraf & Partner aus Dessau-Roßlau.

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes enthält allgemeine Basisdaten zur Stadt, u.a. auch zu für diesen Bebauungsplan relevanten Gesichtspunkten wie Einwohnerentwicklung und Wohnungsmarkt u.v.m..

Im Hauptteil des Konzeptes wird ein Leitbild für die Stadtentwicklung und den Stadtumbau von Köthen formuliert sowie anschließend einzelne Stadtteile mit Umstrukturierungsbedarf hinsichtlich ihrer Potentiale und Stärken sowie Defizite und Schwächen untersucht. Im Anschluss wurden jeweils Strategische Ansätze der Gebietsentwicklung für diese Stadtteile formuliert.

Wichtige Elemente des städtebaulichen Leitbildes im Zusammenhang mit dem Planvorhaben sind

- Restriktiver Flächenverbrauch der schrumpfenden Stadt. "Eine weitere räumliche Ausdehnung der Bauflächen ... ist zu vermeiden."
- Zukunftsfähige Wohnquartiere stärken, überflüssigen Wohnraum abbauen. Es sind "zukunftsfähige Quartiere zu identifizieren und durch fortgesetzte Modernisierung und Aufwertung nachhaltig zu stabilisieren. ... unvermeidbare Abrisse in den gründerzeitlich geprägten Altbauquartieren um den Stadtkern bedürfen funktional schlüssiger und stadtbildheilender Nachnutzungskonzept, um den städtebaulichen Charakter zu wahren."
- Erhalt der stadtbildprägenden Raumkanten

Das Plangebiet gehört zur gründerzeitlichen Stadterweiterung "Aribertstraße". Im Stadtentwicklungskonzept wurde dieser Bereich als "Modernisierungsschwerpunkt mit Reduzierungspotenzial bei Bewahrung stadtbildprägender Raumkanten" ausgewiesen. Hierunter verstanden werden stadtstrukturell wichtige Bereiche in überwiegend gutem baulichen Zustand mit kleinräumigem Leerstand und Sanierungsdefiziten, zum Teil in stadtbildprägender Lage mit kleinteiliger Eigentümerstruktur. Gefördert werden soll hier der ggf. notwendige Abriss von Gebäuden in den

Blockinnenbereichen, die Förderung von Wohnraummodernisierung und Lückenschluss sowie die Aufwertung des Freiraumes.

Der Stadtteil gehört laut Stadtentwicklungskonzept zu den konsolidierten Stadtbereichen ohne besonderen Umstrukturierungsbedarf (92% der WE im Stadtteil Aribertstraße 2011 vollsaniert). Hierunter versteht die Stadt Köthen "Wohnlagen, die aufgrund ihres Modernisierungsstands, ihrer Lagegunst und Marktattraktivität sowie ihrer Eigentümerstruktur aus eigener Kraft zukunftsfähig sind". Somit gehört dieser Stadtteil zu keinem der im Stadtentwicklungskonzept näher betrachteten Stadtteile, grenzt jedoch direkt an die vorrangig umzustrukturierenden Stadtteile "Altstadt" (nördlich gelegen) bzw. "Am Friedenspark" (östlich gelegen) an. Aufgrund dieser Lage sind einige Parameter, insbesondere aus letztgenanntem Stadtteil auch für das Plangebiet ableitbar.

Wie auch der größte Teil der Bebauung "Am Friedenspark" wird das Umfeld des Plangebietes durch weitgehend geschlossene Blockrandbebauung aus der Gründerzeit geprägt. Die Mehrzahl der Gebäude besteht aus drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1885 und 1900 errichtet wurden. Lediglich im Nordosten an der Bärteichpromenade sowie entlang der Halleschen Straße besteht eine 2-geschossige Bebauung, die sich zudem durch eine Durchmischung von Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auszeichnet. Die Lage des Plangebietes im Innenbereich dieser Blockstruktur sowie der marode Zustand der hier bestehenden Bebauung ist in etwa vergleichbar mit der Brachflächensituation südlich der Zimmerstraße / östlich der Baasdorfer Straße. Wie auch im unmittelbar angrenzenden Viertel "Am Friedenspark" dürfte der Stadtteil "Aribertstraße" zu den jüngsten hinsichtlich der vorhandenen Altersstruktur in der Stadt Köthen gehören. Er erlebte in den letzten Jahren einen Aufschwung durch Zuzug besser verdienender Einkommensgruppen, die insbesondere auch die Nähe zum Stadtkern schätzt.

Potentiale und Stärken:

- Weitgehend erhaltene Blockrandbebauung der Gründerzeit, die sich größtenteils in gutem baulichen Zustand befindet
- Flächenneuordnungspotential innerhalb des Plangebietes für Wohnen mit hohem Grünanteil
- Bis auf das Plangebiet gut gepflegter und begrünter Innenbereich in Form privater Gärten hinter der Blockrandbebauung, insbesondere südlich der Villen an der Straße Bärteichpromenade
- Nähe zum Krankenhaus östlich der Halleschen Straße sowie der unmittelbar benachbarten Grün- und Erholungsräume Friedenspark im Osten sowie Fasanerie mit Tierpark im Westen
- Günstige Lage zum fußläufig erreichbaren Stadtkern mit Fußgängerzone und Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten
- Gute Anbindung an den ÖPNV

Defizite und Mißstände:

- Brachliegendes, ungeordnetes Plangebiet mit ruinöser Bausubstanz (städtebaulicher Missstand)
- unzureichende Anbindung des Plangebietes an die Hallesche Straße (nur durch Abriss des Gebäudes direkt an der Halleschen Straße möglich)

Ansätze der Gebietsentwicklung:

- Erhalt der kompakten, geschlossenen und städtebaulich wertvollen Blockrandstrukturen
- städtebauliche Neuordnung und Neuerschließung des Plangebietes. Installieren von Wohnen mit hohem Grünbezug, hierzu Abriss der bisherigen maroden eh. Gewerbebauten notwendig

Laut Stadtentwicklungskonzept liegt das Plangebiet außerhalb des von der Stadt Köthen ausgewiesenen Sanierungsgebietes "Innenstadt Köthen" wie auch außerhalb der Städtebauförderung des Programms "Stadtumbau Ost" von 2002 - 2017 bzw. dem von 2017 - 2020 bestehenden Bund-Länder-Programm "Stadtumbau", in dem die Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ zusammengeführt wurden. Dies beruht auf der Zuordnung des Stadtteils zu den oben näher definierten konsolidierten Stadtbereichen.

2.3.2 Klimaschutzkonzept

Die Stadt Köthen (Anhalt) verfügt seit 2018 über ein Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept, Endbericht, Stand 18.05.2018, erarbeitet von Seecon Ingenieure GmbH Leipzig und KEM GmbH, Dresden.

In diesem Konzept werden allgemeine Ziele und Maßnahmen formuliert. Für den vorliegenden Bebauungsplan und damit das Plangebiet und Vorhaben sind die nachfolgenden Forderungen und Zielsetzungen von Relevanz

- Umsetzung einer klimagerechten Bauleitplanung, z.B. Prüfung bestehender bzw. neu aufzustellender Bebauungspläne hinsichtlich der Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien
- Integration von Klimaschutzzielen im Flächennutzungsplan
- Errichtung energieeffizienter Gebäude
- Umsetzung solarer Wärmeversorgung
- Anpassung an Folgen des Klimawandels - Stadtökologie. Dies ist z.B. durch Begrünung von Dächern und Fassaden, durch standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Regenwasserversickerung, Schaffung von Nist- und Brutplätzen für z.B. Vögel und Fledermäuse möglich

Die drei letztgenannten Ziele sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 67 problemlos umsetzbar. Klimagerechte Maßnahmen wären durch energieeffiziente Gebäudebauweise, die Installation solarer Wärmeversorgungssysteme, die Anpflanzung von standort- und klimaneutralen Gehölzen, durch dezentrale Regenwasserversickerung sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung möglich.

2.3.3. Verkehrsentwicklungskonzept

Für die Stadt Köthen (Anhalt) besteht seit 2006 ein Verkehrsentwicklungskonzept, erarbeitet von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert aus Hannover. Dieses wurde Stand März 2013 ergänzt durch ein Radverkehrskonzept, erarbeitet vom selben Planungsbüro.

Das Plangebiet wird von der innerörtlichen Sammel- und Erschließungsstraße "Hallesche Straße" sowie die "Bärteichpromenade" im Osten bzw. Norden begrenzt.

Im Verkehrsentwicklungsplan sind Daten hinsichtlich der Verkehrsbelegung der Halleschen Straße sowie der Straße Bärteichpromenade enthalten. Für verschiedene Aus- und Umbauzustände des Straßennetzes (Endausbau B6n, Umbau B185 bzw. B187, Ausbau Innenstadtring) wurden für das Jahr 2015 verschiedene Prognosebelastungen errechnet. Hierbei ergaben sich tendenziell jeweils bis zu 15% erhöhte Kfz Belastungen für die Hallesche Straße und bis zu 3% geringere Kfz Belastungen für die Straße "Bärteichpromenade".

Zur näheren Begutachtung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit der in der Nachbarschaft bestehenden Verkehrsknotenpunkte / Kreuzungen bzw. der Halleschen Straße aufgrund des zusätzlich entstehenden Verkehrs im Zuge der Realisierung des neu geplanten Wohngebietes wurde durch das IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme Dresden (Stand September 2018 / Ergänzung Februar 2021) eine Verkehrsuntersuchung (hier jedoch unter der Prämisse der Ansiedlung eines EDEKA Marktes im Plangebiet) durchgeführt. Aussagen und Ergebnisse sind aber größtenteils auch auf das neue Vorhaben übertragbar bzw. können für die Bewertung der Verkehrssituation herangezogen werden.

Aus dem Gutachten (näheres hierzu ist dem Kapitel 3.5 dieser Begründung zu entnehmen) ergibt sich folgendes Fazit für das neue Wohngebiet. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und der Anbindung des ehemals geplanten EDEKA Marktes im Plangebiet wurde vom Gutachter als gesichert bewertet. Unter der Prämisse im Plangebiet nunmehr anstelle eines hochfrequentierten EDEKA Marktes ein neues Wohngebiet mit einer geringeren Anzahl an Parkplätzen sowie stark verminderten Quell- und Zielverkehren pro h (Bewohner und Besucher) zu errichten, wird die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte KP 1 und KP 2 sowie der Einmündung der das Wohngebiet erschließenden Anliegerstraße auf die Hallesche Straße als mehr als gesichert bewertet.

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gründerzeitlichen Wohnquartiers mit geschlossener Blockrandbebauung, welches als Stadterweiterung der Altstadt von Köthen zwischen 1885 und 1900 entstand. Das Blockinnere war bis in die 1950er Jahre durch Nebengebäude bzw. Grünflächen geprägt.

Im Plangebiet siedelte sich dann zur DDR Zeit die VEB (K) Bau Köthen an. Die VEB (K) Bau Köthen war Teil des 1959 entstandenen VE Bau- und Montagekombinat Chemie Halle, eines der größten Baukombinate in der früheren DDR, welches durch Zusammenlegung von Baustellen einiger, bis dahin kreisgeleiteter, Baubetriebe entstand. Hauptaufgabe des Kombinats war es, die besonders im Raum Halle konzentrierten, strukturbestimmenden Bauinvestvorhaben der Chemiebranche in industrieller Bauweise als Hauptauftragnehmer (HAN) zu realisieren. Spezialbereiche wurden im Laufe der Zeit der Montage-, Gleis-, Erd- und Tiefbau. 1964 übernahm der VEB Bau- und Montagebaukombinat Chemie Halle (-Magdeburg) als Leitbetrieb die Vorbereitung und Durchführung der Großbauten der Chemie in den Bezirken Halle und Magdeburg. Gleichzeitig wurden mehrere bis dahin eigenständige Baubetriebe, darunter auch die VEB (K) Bau Köthen, dem neuen Kombinat angegliedert.

Nach der Wende trat Anfang der 1990er Jahre die Hallesche Mitteldeutsche Bau AG (HMB) die Nachfolge des VEB (K) Bau Köthen an. Das Gebäude an der Halleschen (Haus Nr. 58) diente zu dieser Zeit gleichermaßen als Verwaltungssitz wie auch Wohnhaus. Zum Betrieb gehörten Produktionsgebäude, Werkstätten und Lagerräumlichkeiten im Blockinneren. Seit 1993 gehörte die HMB bis zur Betriebsaufgabe zur Fa. TEKFE. Die HMB agierte als "Deutscher Arm" der TEKFE-Gruppe und hat gemeinsam mit den anderen Konzerngesellschaften schlüsselfertige Bauprojekte nicht nur in Deutschland, sondern auch im Mittleren Osten, Russland und in anderen Ländern der GUS fertig gestellt.

Seitdem liegt das Gelände nunmehr brach und ist ungenutzt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der KMB, gleichzeitig Wohnhaus steht heute leer und ist abriß bedürftig. Die dahinterliegenden Betriebsgebäude verfielen im Laufe der Zeit mehr und mehr, sind heute marode und ruinös. Der Freiraum zwischen den Gebäuden verwilderte. Das Gelände enthält Altlasten aus der vorhergehenden Nutzung.

Erste Konzepte für eine Neuordnung bzw. Nachfolgenutzung des Geländes entstanden im Jahr 2015. Im Plangebiet sollte ein EDEKA Markt neu errichtet werden. 2018 wurde das Projekt konkreter, ein Bebauungskonzept entwickelt sowie Untersuchungen zur Machbarkeit bzw. den zu erwartenden Auswirkungen auf das Umfeld seitens eines potenziellen Investors durchgeführt. 2018/19 entschied sich die Stadt Köthen jedoch aus strukturellen Gründen - der Standort wurde als problematisch in Hinblick auf eine mögliche Schwächung der schon ansässigen Einzelhandelsbetriebe incl. Lebensmittelgeschäft in der nahen Innenstadt / Fußgängerzone beurteilt bzw. eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnlage durch erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen wurde befürchtet - gegen dieses Vorhaben.

An diesem Standort angestrebt wird nunmehr seit Ende 2019 (Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes) die Etablierung eines neues Wohngebietes, welches sich hier weitaus besser in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang bzw. das schon bestehende Wohnquartier am Rande der Innenstadt einfügt. Die verwilderten Freiräume zwischen den Gebäuden wurden gesäubert und die sich dort angesiedelten Gehölze und Ruderalvegetationsbestände sowie abgängige Bäume 2019 entfernt. Eine Beräumung des maroden Gebäudebestands erfolgte jedoch bisher nicht.

3.2 Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Aribertstraße" innerhalb einer geschlossenen gründerzeitlichen Blockstruktur, die direkt südlich an den Altstadtkern von Köthen (Anhalt) mit Kirche, Marktplatz und Fußgängerzone mit zahlreich ansässigen Einzelhandelsbetrieben angrenzt.

Der Block wird begrenzt durch die Straßenzüge Bärteichpromenade im Norden, Aribertstraße im Westen, Eduardstraße im Süden und die Hallesche Straße im Osten. Die Hallesche Straße sowie die Bärteichpromenade sind vielbefahrene Straßenzüge mit innerörtlicher Bedeutung. Die Hallesche Straße weist beidseitig Radwege auf. An der Bärteichpromenade und der Eduardstraße liegen Bushaltestellen.

Westlich und südlich des Blocks geht die Stadtstruktur in eine kleinteiligere Bebauungsstruktur über. Auf der östlichen Straßenseite der Halleschen Straße gegenüber dem Block bzw. dem Plangebiet befindet sich das Amtsgerichtsgelände sowie eine große innerörtliche Grünfläche, der Friedenspark - ehemals Friedhofgelände. Der Friedenspark ist Bestandteil des weiter östlich anschließenden räumlich ausgedehnten Stadtteils "Am Friedenspark" mit einer Vielzahl an gründerzeitlichen Blockstrukturen.

Im Nordwesten des Blocks erstreckt sich mit der Fasanerie eine weitere großräumige Grünzone mit Parkcharakter. In diesen Grünzug integriert ist der Tierpark von Köthen.

Im Südosten des Plangebietes nahe der Kreuzung Eduardstraße - Friedhofstraße zwischen Friedhofstraße und Lohmannstraße liegt das Krankenhaus (Helios-Klinik) der Stadt Köthen.



Luftbild - Blick auf gesamten Block aus Richtung Osten

Die Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch eine weitgehend geschlossene 3 bis 4-geschossige Blockrandbebauung, vornehmlich bestehend aus Wohngebäuden. Im Nordosten des Blocks an der Bärteichpromenade liegen jedoch ein Pflegeheim, ein Jugendclub und ein Fußpflegedienstleister.

Entlang der Halleschen Straße beherrschen 2-geschossige Gebäude mit einer Mischung aus Wohnen - kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben das Erscheinungsbild. Von Norden nach Süden ansässig sind hier u.a. ein Lederwarenverkauf, ein Blumengeschäft, ein Nähstübchen, eine Autowerkstatt, ein Immobilienvermittler, eine Versicherungsvertretung, ein Bestattungsunternehmen sowie eine Pension.

Das Blockinnere ist bis auf das Plangebiet selbst größtenteils geprägt durch den Gebäuden rückwärtig zugeordnete Garten- bzw. Grünflächen. Im Norden des Blockes besteht hinter dem Pflegeheim an der Bärteichpromenade besteht zusätzlich ein der Einrichtung zugeordneter größerer Parkplatz.

[illegible]



Blick auf den Gebäudebestand an der Halleschen Straße südlich des Plangebietes - Ecke Eduardstraße



Blick in die Hallesche Straße Richtung Innenstadt und Kirche. Rechts im Bild Einfahrt auf das Gerichtsgelände.



Blick auf Gebäudebestand direkt südlich an das Plangebiet (Haus-Nr. 58 rechts im Bild) angrenzend



Blick auf die Bebauung an der Halleschen Straße direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend



Bebauung am nördlichen Ende der Halleschen Straße. Im Hintergrund Innenstadt mit Kirche.



Kreuzung Hallesche Straße - Bärteichpromenade. In der Bildmitte Zugang zur Fußgängerzone in der Innenstadt.



Blick auf den Gebäudekomplex des Gerichtes östlich der Halleschen Straße gegenüber dem Plangebiet



Blick auf die Kreuzung Hallesche Straße - Friedhofsstraße mit Gericht links und Helios-Klinik rechts im Bild



Blick auf die Bebauung an der Eduardstraße im Bereich der Kreuzung Hallesche Straße - Eduardstraße

3.3 Beschreibung des Plangebietes - Bestehende Nutzungen und Baubestand

Im Plangebiet war zur DDR Zeit die VEB (K) Bau Köthen und ab der Wende der Nachfolgebetrieb Bau- und Montagekombinat Chemie (BMK) ansässig. Der Betrieb wurde vor einigen Jahren aufgegeben und seitdem das Gelände nicht mehr genutzt.

Verwaltungs- und Wohngebäude sowie Zufahrten

Das Plangebiet wird derzeit von der Halleschen Straße erschlossen. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über die Tordurchfahrt des Gebäudes mit der Hausnr. 58, ehemals Verwaltungsgebäude der BMK bzw. Wohnhaus. Das Gebäude steht schon seit einigen Jahren leer und ist marode und abrisssbedürftig. Eine weitere Zugangsmöglichkeit besteht über die nicht bebaute Fläche zwischen Haus-Nr. 58 und dem nördlich angrenzenden Wohnhaus mit der Haus-Nr. 60. Bis vor kurzem stand hier entlang der Straße eine hohe Begrenzungsmauer, die inzwischen durch einen provisorischen Metallzaun ersetzt wurde. Die Mauer dürfte der Einbringung schwerer Maschinen zur 1. Bäumung des Geländes 2019 zum Opfer gefallen sein. Das Plangebiet ist ansonsten im Norden, Westen und großen Teilen des Südens durch einfache Zäune begrenzt. Lediglich im Südosten des Plangebietes zu den rückwärtigen Grundstücksteilen entlang der Eduardstraße sowie den südlich der Haus-Nr. 58 an der Halleschen Straße angrenzenden Grundstücken erfolgt eine Abgrenzung mit Hilfe von hohen Backsteinmauern.

Eine zweite Zufahrt bzw. Zuwegung zum Plangebiet besteht in Form des ca. 5m breiten, teilweise befestigten Wegraumes der Grünen Gasse, welche von der Bärteichpromenade Richtung Süden in den Blockinnenbereich hineinführt. Das Gelände ist zur grünen Gasse hin nicht eingezäunt. Die Begehbarkeit wird jedoch durch Holzstapel verhindert.



Luftbild - Blick von Südwesten



Blick auf das ehemalige Verwaltungsgebäude der HMB (Haus-Nr. 58) mit umliegenden Gebäuden



Ehemaliges Verwaltungsgebäude der HMB mit Tordurchfahrt



Blick durch die Tordurchfahrt auf den Gebäudebestand im Plangebiet



Blick auf das Plangebiet durch Baulücke zwischen Haus-Nr. 58 und angrenzender Bebauung



Blick auf die maroden Gebäude auf dem Betriebsgelände der eh. HMB



Gebäudebestand direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend



Blick in den nördlichen Abschnitt der Grünen Gasse von der Bärteichpromenade aus



Blick von der Grünen Gasse auf den Gebäudebestand im Plangebiet im Hintergrund des Bildes



Blick vom Plangebiet aus in die Grüne Gasse Richtung Bärteichpromenade. Im Hintergrund Kirche in der Innenstadt.

Ehemaliges Betriebsgelände der HMB im Blockinneren

Das bebaute Betriebsgelände erstreckt sich hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude / Wohnhaus mit Tordurchfahrt an der Halleschen Straße Richtung Westen in das Blockinnere hinein. Es wird rundum begrenzt durch die rückwärtigen Grünzonen bzw. Garten der umliegenden mehrgeschossigen Blockrandbebauung.

Auf dem Gelände befinden sich neben dem o.g. Gebäude insgesamt 5 separate Gebäudestrukturen. Es handelt sich hierbei um

- 1** 2 geschossige Werkshalle mit vorgelagerten 1 geschossigen Vorbauten im Norden des Plangebietes. Das Gebäude ist vollständig ruinös, große Teile des Daches sind eingestürzt, Zwischendecke und Bedachung liegen zerstört im Gebäudeinnenraum. Der Blick auf das Gebäude ist von der Halleschen Straße durch die nicht bebaute Lücke zwischen Haus-Nr. 58 und 59 möglich. Nördlich daran angrenzend direkt am Rande des Plangebietes erstreckt sich eine ehemalige Garagenzeile. Auch dies besitzt kein Dach und ist ruinös. Zwischen beiden Gebäuden stocken einzelne große Bäume.
- 2** winkelartig angeordnetes, 2 geschossiges Gebäude mit Tordurchfahrt direkt hinter dem eh. Verwaltungsgebäude der HMB bzw. Wohnhaus an der Halleschen Straße. Dieses Gebäude befindet sich im Vergleich zu den anderen Gebäuden noch im "besseren" Zustand, ist jedoch ebenfalls marode und abrissbedürftig.
- 3** Restbestand einer flachen, eingeschossigen, ansonsten vollständig zerstörten Baracke "hinter" (westlich) dem Gebäude 2
- 4** Sehr langgestrecktes barackenartiges, eingeschossiges Gebäude am westlichen Rand des Plangebietes mit hohem Schornstein. Marode und abrissbedürftig.
- 5** flacher, eingeschossiger Barackenbau im Nordwesten des Plangebietes nahe des Weges Grüne Gasse. Marode und abrissbedürftig.

Die gesamte Gebäudesubstanz ist ruinös und kann nur noch abgerissen werden. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden waren bis vor 2 Jahren stark von Schutt, Abfall und Resten der maroden Gebäude (Ziegel, Teerpappe, Wellblechdächer) übersät. Zusätzlich war das Gelände stark verwildert und die Ablagerungen sowie die mit Beton-, Pflaster und Schotter befestigten Flächen zwischen den Gebäuden zu einem großen Teil von Ruderalvegetation und Kleingehölzen überwuchert.

2019 erfolgte eine Schutt- und Abfall-Beräumung bzw. ein Rückschnitt / das Entfernen aller Gehölze auf den Freiflächen. Nunmehr siedelt sich lediglich im Sommer vereinzelt Ruderalvegetation auf Teilen der Freiflächen (offene Böden) zwischen den Gebäuden an. Die Freiflächen stellen sich jedoch größtenteils als betonierte, gepflasterte oder geschotterte Flächen dar.

3.4 Biotop- und Artenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes tangiert keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU SPA-Gebiete) bzw. Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne der §§ 23 bis 28 BNatSchG.

Im Naturschutzregister gemäß § 18 Abs. 1 NatSchG LSA sind für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG bzw. § 22 Abs. 1 NatSchG LSA eingetragen.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu bestehender Bebauung, der innerhalb des Plangebietes vorhandenen, aus naturschutzfachlicher Sicht nur als von geringer Wertigkeit zu bewertende Biotope (betonierte Gebäudefundamente, plattierte bzw. unbefestigte Lager- und Wegflächen, Ruderalflächen) sind Vorkommen planungsrelevanter (d.h. seltene oder gefährdete Arten) Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Zudem liegen keine Hinweise auf essentielle Funktionen für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vor, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass mit dem Entwurf des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Eine gesonderte faunistische Untersuchung wurde nicht

durchgeführt. Näheres zu Arten- und Biotopschutz ist detailliert dem Kap. 6 dieser Begründung zu entnehmen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hallesche Straße (innerörtliche Sammel- und Erschließungsstraße), insbesondere nach Abriss des maroden eh. Verwaltungs-/Wohngebäudes der HMB (Haus-Nr. 58) direkt erschlossen und somit an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine weitere Zuwegung, die jedoch dem Fuß- bzw. Radverkehr vorbehalten bleibt, stellt die von der Bärteichpromenade nach Süden in das Blockinnere abzweigende Grüne Gasse dar. Hierüber wird eine sichere, direkt fußläufige bzw. fahrradtechnische Anbindung an den Altstadtkern von Köthen gewährleistet.

Entlang der Halleschen Straße verlaufen beidseitig Fuß- und Radwege (Radweg einseitig befahrbar), so dass hierdurch eine weitere gute Anbindung an den Ortskern gesichert ist. Zebrastreifen in den Kreuzungsbereichen Bärteichpromenade - Hallesche Straße sowie Hallesche Straße - Eduardstrasse - Friedhofstrasse sind weitere Elemente für eine sichere Fußgängerquerung dieser doch stark von Kfz frequentierten Straßenzüge bzw. Kreuzungen.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch zwei in geringer Entfernung zum Plangebiet befindliche Bushaltestellen "Eduardstraße" im Süden und "Bärteichpromenade" im Norden des Plangebietes hergestellt.

Aus immissionschutzrechtlicher Sicht (Lärmbelastung der benachbarten Nutzungen durch das neue Wohngebiet - Anwohner- und Besucherverkehr) bestehen keine Bedenken.

Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben

Im Zuge des früheren Vorhabens im Plangebiet einen EDEKA Markt anzusiedeln, wurde durch das IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme Dresden (Stand September 2018) eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Aussagen und Ergebnisse sind größtenteils auch auf das Vorhaben zur Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet übertragbar bzw. können für die Bewertung der Verkehrssituation bei Umsetzung des neuen Planungsziels herangezogen werden.

Das Plangebiet wird von der Halleschen Straße aus durch eine neu zu bauende, verkehrsberuhigte Anliegerstraße erschlossen. Neben dieser Anbindung besteht die Möglichkeit, das Grundstück auch über die Grüne Gasse (von der Straße Bärteichpromenade nach Süden abzweigend) zu erreichen. Die Grüne Gasse ist ca. 110 m lang und an der breitesten Stelle ca. 5,0 m breit. Sie dient derzeit weitgehend der Erschließung einzelner Grundstücke hinter der Bebauung an der Bärteichpromenade und ist nur zum Teil mit Asphalt befestigt. Der Weg verengt sich Richtung Plangebiet und ist am Ende unbefestigt. Die Grüne Gasse ist lediglich für eine fußläufige bzw. radverkehrstechnischen Anbindung an das Plangebiet geeignet.

Die für das Plangebiet vorrangig relevante Haltestelle „Bärteichpromenade“ für die Buslinien 400, 444, 470, 473, 474, 476, 478, 485, 486, 487, 490, 492 liegt ca. 170m nördlich der Halleschen Straße 58 an der Bärteichpromenade. Für eine Bushaltestelle kann von einem Einzugsradius von ca. 300 m ausgegangen werden. Die räumliche als auch die zeitliche Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist mit dieser Haltestelle gegeben.

Die Verkehrsuntersuchung beinhaltete eine Verkehrszählung an den beiden Knotenpunkten

- **KP1 – Hallesche Straße/ Bärteichpromenade**

Ca. 120 m nördlich der geplanten Anbindung des Plangebietes an die Hallesche Straße befindet sich der Knotenpunkt Hallesche Straße/ Bärteichpromenade, der den Zugang zur Fußgängerzone in der Altstadt darstellt. Der Knotenpunkt weist keine Vorfahrtsbeschilderung auf und wird somit durch „rechts-vor-links“ geregelt. Über den westlichen Knotenpunktarm der Bärteichpromenade führt ein Fußgängerüberweg.

- **KP2 – Hallesche Straße/ Eduardstraße/ Friedhofstraße.**

Der KP2 besteht aus zwei Teilknotenpunkten (KP 2a und KP 2b) mit einem kurzen Versatz, der als ein Knotenpunkt erfasst wurde

Ca. 60 m südlich der geplanten Anbindung befindet sich die Einmündung mit der Friedhofstraße. Nördlich der Friedhofstraße wechselt der Fahrbahnbelag der Halleschen Straße von Asphalt in Betonsteinpflaster.

Aus der Verkehrszählung ergaben sich folgende **Ergebnisse**.

- Die höchste Frequentierung an Fußgängern wurde am **KP1** über die westliche Bärteichpromenade mit 629 Fußgängern in 8 Stunden festgestellt. Dies ist aufgrund des Fußgängerüberweges auch nachvollziehbar. Ebenso wird der Fußgängerüberweg auch von einer hohen Anzahl von Radfahrern (138 Radfahrer / 8h) genutzt. Auch am **KP2** ist der westliche Knotenpunktarm, hier die Eduardstraße, durch die höchste Anzahl querender Fußgänger und Radfahrer gekennzeichnet. Bei einer Aufhebung der Benutzungspflicht des Radweges auf Gehwegniveau würde es zu einer Verlagerung der Radfahrer auf die Straße kommen.
- Die Verkehrsstärke der Halleschen Straße im Untersuchungsabschnitt zwischen Bärteichpromenade und Eduardstraße (KP1 und KP2) auf Basis der Verkehrszählung und nach Hochrechnung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) beträgt ca. 4.200 Kfz / 24h und hat einen Schwerverkehrsanteil von ca. 5%. Der Schwerverkehr ist hier jedoch vor allem auf den Buslinienverkehr zurückzuführen.

Verkehrsaufkommen durch das neue Wohngebiet

Unter der Prämisse von 2018 -im Planungsgebiet einen EDEKA Markt zu errichten (100 Stellplätze / Öffnungszeit des Marktes von 7-22 Uhr werktags) - ergibt sich aus der Verkehrsaufkommensabschätzung ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.300 Kfz-Fahrten / 24 h (Summe aus Quell- und Zielverkehr). Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen werden für den Quellverkehr 100 Kfz / h und für den Zielverkehr 80 Kfz / h zugrunde gelegt.

Unter der heutigen Prämisse im Jahre 2021, d.h. im Plangebiet ein Wohngebiet mit weitaus weniger als die ehemals im Zuge der Errichtung des EDEKA-Marktes angedachte Parkplatzzahl zu etablieren, und der zu erwartenden deutlich geringeren Frequentierung des Wohngebietes durch Anwohner wie auch Besucher dürfte das Verkehrsaufkommen deutlich unter den o.g. 1.300 Kfz-Fahrten / 24h für den ehemals hier geplanten EDEKA Markt liegen.

Verkehrstechnische Leistungsfähigkeit

Die Bewertung der Verkehrsqualität erfolgte im Gutachten gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) mit dem maßgebenden Beurteilungskriterium der mittleren Wartezeit als Maß für Qualitätsstufen (A-F) des Verkehrsablaufes. Ein Knotenpunkt gilt als leistungsfähig, wenn die Qualitätsstufe D oder besser erreicht wird.

Leistungsfähigkeit ohne neues Wohngebiet (bzw. EDEKA Markt Planvorhaben 2018)

Der Knotenpunkt **KP 1** Hallesche Straße/ Bärteichpromenade erreicht unter der Bemessungsverkehrsstärke 2018 in seiner Betriebsform „rechts-vor-links“ die **Verkehrsqualität C**. Das bedeutet, dass der Knotenpunkt leistungsfähig ist und Reserven hat.

Der Teilknotenpunkt **KP 2** Hallesche Straße/ Friedhofstraße erreicht unter der „baustellenbereinigten“ Bemessungsverkehrsstärke 2018 in seiner Betriebsform mit Vorfahrtregelung die **Verkehrsqualität C**. Das bedeutet, dass der Knotenpunkt leistungsfähig ist.

Leistungsfähigkeit mit neuem Wohngebiet (bzw. EDEKA Markt Planvorhaben 2018)

Die zusätzlichen Verkehre aus dem Bauvorhaben (hier EDEKA Markt 2018) an der Halleschen Straße 58 wurden auf der Halleschen Straße im Quell- und Zielverkehr zu gleichen Teilen nach Norden und Süden aufgeteilt. An den Knotenpunkten wurden die Verkehrsströme anhand der Grundbelastung aufgeteilt.

Mit der Überlagerung Zusatzverkehre mit den Bestandsverkehren an den Knotenpunkten wurde eine erneute Leistungsfähigkeitsprüfung vorgenommen.

Der Knotenpunkt **KP 1** Hallesche Straße/ Bärteichpromenade erreicht unter der Bemessungsverkehrsstärke 2018 und den Zusatzverkehren aus dem ehemaligen Bauvorhaben Edeka-Markt die **Verkehrsqualität C**. Das bedeutet, dass der Knotenpunkt leistungsfähig ist.

Der Teilknotenpunkt **KP 2a** Hallesche Straße/ Friedhofstraße erreicht unter der Bemessungsverkehrsstärke 2018 und den Zusatzverkehren aus dem ehemaligen Bauvorhaben Edeka-Markt die **Verkehrsqualität D**. Das bedeutet, dass der Knotenpunkt leistungsfähig ist.

Der Teilknotenpunkt **KP 2b** Hallesche Straße/ Eduardstraße ist auch im „mit Fall“ deutlich geringer belastet als der Teilknotenpunkt mit der Friedhofstraße, sodass für diese Einmündung kein Leistungsfähigkeitsnachweis geführt wird.

Die Anbindung des ehemals geplanten Edeka-Parkplatzes an die Hallesche Straße wird verkehrstechnisch wie eine Einmündung betrachtet und entsprechend bewertet. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergab die **Verkehrsqualität A**.

Fazit

Die Verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und der geplanten Anbindung des Plangebietes unter der Annahme im Plangebiet einen neuen EDEKA Markt zu errichten, wurde vom Gutachter als gesichert bewertet. Unter der Prämisse im Plangebiet nunmehr anstelle eines hochfrequentierten EDEKA Marktes ein neues Wohngebiet mit einer geringeren Anzahl an Parkplätzen sowie stark verminderten Quell- und Zielverkehren pro h (Bewohner und Besucher) zu errichten, wird die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte KP 1 und KP 2 sowie der Einmündung der das Wohngebiet erschließenden Anliegerstraße auf die Hallesche Straße als mehr als gesichert bewertet.

Empfehlungen des Verkehrsgutachters

Aufgrund der Verkehrsverteilung an den untersuchten Knotenpunkten und des Wechsels des Fahrbahnbelages auf der Halleschen Straße nördlich der Friedhofstraße wird die Prüfung der Ausdehnung der Tempo 30-Zone empfohlen. Eine Verringerung der Geschwindigkeit trägt zu einem sicheren Verkehrsablauf bei.

Beidseitig der Halleschen Straße verläuft derzeit ein separat geführter Ein-Richtungs-Radweg auf Gehwegniveau (Radweg mit Benutzungspflicht). Im Radwegekonzept ist die Aufhebung der Benutzungspflicht für die vorhandenen Radwege (beidseitig) als Maßnahme aufgeführt. Der Radweg auf der westlichen Straßenseite ist Bestandteil der Radroute 4 Köthener Land bzw. der Radweg auf der östlichen Straßenseite laut Radwegeverkehrsplan LSA 2008 Bestandteil des Routenverlaufs der Klasse 3.

Sollte die Tempo-30-Zonen erweitert werden, sind Radfahrer auf der Fahrbahn im Mischverkehr zu führen. Radwege in der Form wie bisher sind nicht erforderlich. Für eine sichere Erreichbarkeit des geplanten Wohngebietes an der Halleschen Straße 58 sollte zunächst wie im Radverkehrskonzept enthalten, die Aufhebung der Benutzungspflicht der Radwege entlang der Halleschen Straße zwischen Bärteichpromenade und Friedhofstraße erfolgen. Bei einer Aufhebung der Benutzungspflicht des Radweges auf Gehwegniveau, würde sich die Anzahl der Radfahrer auf Gehwegniveau verringern und auf der Straße erhöhen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Wasserversorger im Plangebiet ist die MIDEWA (Mitteldeutsche Wasser GmbH). Das eh. Verwaltungs-/Wohngebäude der HMB sowie die Betriebsgebäude im Blockinneren sind über die Hauptwasserleitung entlang der Halleschen Straße an das Wassernetz angeschlossen. Somit ist auch die Anbindung an das Wassernetz für das neue Baugebiet gegeben. Die Leitungstrassen unterhalb des maroden

Gebäudebestandes dürften ggf. nicht mehr intakt bzw. nutzbar sein. Eine entsprechende Anpassung der Leitungsführung gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens ist im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme auf jeden Fall vonnöten.

Abwasserentsorgung

Entsorger ist der Abwasserverband Köthen. Die Entwässerung erfolgt entlang der Halleschen Straße im Mischsystem. Ein eigenständiger Regenwasserkanal besteht in diesem Straßenzug nicht. Das Schmutzwasser wird in das Klärwerk an der Maxdorfer Straße eingeleitet.

Das eh. Verwaltungs-/Wohngebäude der HMB sowie die Betriebsgebäude im Blockinneren sind über die Hauptabwasserleitung inmitten der Halleschen Straße an das Abwassernetz angeschlossen. Somit ist auch die Anbindung an das Abwassernetz für das neue Baugebiet möglich. Die bestehenden Einleitungstrassen unterhalb des maroden Gebäudebestandes dürften nicht mehr intakt bzw. nutzbar sein. Eine entsprechende Anpassung / Neuverlegung der Zuleitungsführung gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens ist im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme auf jeden Fall vonnöten.



Regenwasserentsorgung

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 79b Landeswassergesetz (WG LSA) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung, hier des Abwasserverbandes Köthen. Laut § 79 b WG LSA ist "zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung

vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten".

Das Baugutachten zum Plangebiet sagt aus, dass auf Grund der guten Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschicht Sand das Plangebiet für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Der Durchlässigkeitsbeiwert wurde nach BEYER aus der Kornverteilungskurve abgeleitet und beträgt $k_f = 4,6 \times 10^{-4}$ m/s. Das Niederschlagswasser kann zum Teil auch über die geplante und festgesetzte Dachbegrünung der Gebäude versickert werden. Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen ist dem Mischkanalsystem zuzuführen.

Abfallbeseitigung und Ablagerungen

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf Basis des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Der Landkreis hat den Entsorger PreZero mit der Erfüllung der diesem als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger obliegenden Pflichten beauftragt.

Das Plangebiet ist über die neue Anliegerstraße von Müllfahrzeugen befahrbar. Die einzelnen Müllsammelcontainer sind hierbei maximal 50m vom jeweiligen Standort des Müllfahrzeugs entfernt.

Stromversorgung

Versorger ist die Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) in Köthen.

Das eh. Verwaltungsgebäude der HMB sowie die Betriebsgebäude im Blockinneren sind über Niederspannungskabel entlang der Halleschen Straße an das Stromnetz angeschlossen. Somit ist auch die Anbindung an das Stromnetz für das neue Baugebiet gegeben. Die Leitungstrassen unterhalb des maroden Gebäudebestandes dürften ggf. nicht mehr intakt bzw. nutzbar sein. Eine entsprechende Anpassung der Leitungsführung gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens ist im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme auf jeden Fall vonnöten.

Gasversorgung

Das Erdgasnetz befindet sich in Rechtsträgerschaft der Köthen Energie GmbH.

Das Plangebiet ist an das bestehende Gasnetz im Niederdruckbereich der Stadt Köthen (Anhalt) über die Gasleitung entlang der Halleschen Straße angeschlossen. Eine entsprechende Anpassung der Leitungsführung gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens ist im Rahmen der Baumaßnahme evtl. vonnöten.

Telekommunikation

Die Telekommunikation wird über Telekommunikationslinien der Telekom AG gesichert.

Das eh. Verwaltungs-/Wohngebäude der HMB sowie die Betriebsgebäude im Blockinneren sind über die Hauptleitung entlang der Halleschen Straße an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Somit ist auch die Anbindung an das Netz für das neue Baugebiet gegeben. Die Leitungstrassen unterhalb des maroden Gebäudebestandes dürften ggf. nicht mehr intakt bzw. nutzbar sein. Eine entsprechende Anpassung der Leitungsführung gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens ist im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme auf jeden Fall vonnöten.

Löschwasser - Brand- und Katastrophenschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nachzeitigem Kenntnisstand durch die öffentliche Trinkwasserversorgung seitens der MIDEWA als Wasserversorger möglich.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sind hierbei die Erste Wassersicherstellungsverordnung vom 31.03.1970 (BGBl. I 1970 Nr. 33 S. 357) und die Technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405

„Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Sicherung des Grundschutzes über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden (aufgrund der Nutzungen im Plangebiet beträgt dieser zwischen 48 und 96 Kubikmeter / Std-) vom Juli 1978 des DVGW e. V. zu beachten.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten und bei einer Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen sind Sauganschlüsse zu installieren. Auf die Beachtung der DVGW – Arbeitsblatt W 331 „Hydranten“ sowie der DIN 4244 „Löschwasser - Sauganschlüsse“ bei der Errichtung der Löschwasserentnahmestellen wird hingewiesen.

Weitere Einzelheiten bezüglich der Standorte der Löschwasserentnahmestellen sowie der Entnahme aus dem Versorgungsnetz (zentrale Wasserversorgung) oder andere von der Feuerwehr jederzeit nutzbare Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) sind mit dem Gemeindeführer der Stadt Köthen (Anhalt) und der Brandschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4966 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im Zuge der Errichtung des neuen Wohnbaugebietes und der zugehörigen Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen sind entsprechend neue Hydranten innerhalb der Verkehrsflächen vorzusehen.

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist nach § 2 (1) und (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat dazu insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Stadt Köthen (Anhalt) verfügt über eine solche leistungsfähige Feuerwehr.

Bei Bauvorhaben sind insbesondere die landesbaurechtlichen 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 BauO LSA i. V. m. Nr. 5.1 VVBauO LSA hingewiesen. Zur Brandbekämpfung oder sonstige feuerwehrtechnische Einsätze sind ausreichend große öffentliche Verkehrsflächen vorzuhalten. Zu allen rückwärtigen Gebäuden oder Liegenschaften ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein geradliniger Zugang zu schaffen. Ggf. können auch für die Feuerwehr Zufahrten geschaffen werden. Stichstraßen sind weitestgehend zu vermeiden. Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Baugebieten ist die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (MBL LSA Nr. 45/2014 vom 15.12.2014) zu beachten.

Für das Vorhaben zur Errichtung eines neuen Wohngebietes ist eine ausreichend dimensionierte Erschließungsfläche in Form einer Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich) geplant, die den technischen Vorgaben entspricht, so dass eine Brandbekämpfung unproblematisch ist.

3.7 Immissionssituation

In Anlehnung an § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts 40 / 45 dB (A) *

* Der niedrigere Nacht- Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

Auf das Plangebiet wirken keine gewerblich verursachten Geräusch- und Geruchsmissionen, jedoch Verkehrslärm seitens der angrenzenden Halleschen Straße ein.

Die Nutzbarkeit des Plangebietes für Wohnbebauung durch bestehenden Verkehrslärm der stärker frequentierten Halleschen Straße am östlichen Rand des Planungsgebietes wird aufgrund der abschottenden Wirkung der vorhandenen Bebauung (eh. Verwaltung der HMB bzw. Wohnhaus) an der Halleschen Straße (Ausnahme Baulücke zwischen HMB Nr. 58 und Wohnhaus Nr. 59) nur in geringerem Maße tangiert. Aufgrund der Planungsabsicht, die weitgehend geschlossene Blockrandbebauung durch ein neues Gebäude als Ersatz für den beabsichtigten Abriss der Haus-Nr. 58 wieder herzustellen und die bisherige Baulücke zu schließen (Unterbrechung nur in ca. 8m Breite für die Erschließungsstraße des Wohngebietes), entsteht zudem künftig ein das neue Wohngebiet weitgehend abschottender Gebäuderiegel zwischen Hallescher Straße und Blockinnenbereich.

Trotzdem ist der Aspekt des durch die Hallesche Straße hervorgerufenen Verkehrslärms nicht zu vernachlässigen. Demzufolge wurde im Zuge der Erstellung des B-Plans Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" im Juli 2021 von der GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH eine Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Verkehrslärm seitens der Halleschen Straße am östlichen Rand des Plangebietes erarbeitet (Anlage 3).

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten.

Der auf das Gebiet des B- Plans einwirkende Straßenverkehrslärm (östlich gelegene Halleschen Straße gemäß RLS-90) ist nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018) zu beurteilen.

Für die Berechnung der Außenlärmpegel durch **Straßenverkehrslärm** wurde die **Hallesche Straße (STRb001)** gemäß RLS-90 mit Verkehrslasten, d.h. mit Verkehrszahlen aus 2018 mit DTV = 4.200 KFZ/d, Schwerlastanteil von 5,0%, Fahrbahnoberfläche: Pflaster mit ebener Oberfläche, Regelgeschwindigkeit 50 km/h modelliert.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW bzw. IRW) der Beurteilungspegel $L_{r,A}$ gemäß DIN 18005 an den östlichen Baufeldern des B-Plan-Gebiets zum Teil erheblich überschritten werden. Auf Grund der Überschreitungen der IRW sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die an den betroffenen Baufeldern durch entsprechende Fassadendämmung realisiert werden können. Auf Grund der geplanten Lückenbebauung betrifft dies im Wesentlichen die Ostfassaden im Baufeld WA1.

Die Dimensionierung der notwendigen Schalldämm-Maße der Fassaden der schutzwürdigen Wohnbebauungen im Gebiet des B-Plans erfolgt gemäß DIN 4109-1 bzw. DIN 4109-2.

Für die geplanten Baufelder ergeben sich für den Fassadenschallschutz die folgenden Werte der erforderlichen Gesamtschalldämmung der Fassaden $R'_{w,ges,erf}$ als Mindestanforderungen gemäß DIN 4109:

- Baufelder im Lärmpegelbereich V (70-75 dB(A)): $R'_{w,ges} = 40-45$ dB (IP1(EG): 41 dB);
- Baufelder im Lärmpegelbereich IV (65-70 dB(A)): $R'_{w,ges} = 35-40$ dB;
- Baufelder im Lärmpegelbereich III (60-65 dB(A)): $R'_{w,ges} = 30-35$ dB (IP2: 31 dB);
- Baufelder im Lärmpegelbereich II (55-60 dB(A)): $R'_{w,ges} = 30$ dB (Mindestschallschutz).

Für die Fassadenpegel im gleichen Lärmpegelbereich werden gleiche Fassadenschalldämmungen empfohlen.

Da die Fassaden aus Kombinationen von Wand- und Fenster- bzw. Türsystemen bestehen, sind in Abhängigkeit deren Flächenanteile die jeweils notwendigen Schalldämm-Maße (incl. Korrektur für Raumabmessungen K_{AL} und Anteil Flankenübertragung) zu ermitteln.

Zudem ist anzumerken, dass gemäß VDI 2719, Abschnitt 10.2 für Schlafräume die Möglichkeit der Dauerlüftung gegeben sein muss. In ausgewiesenen Räumen mit Schlaffunktion (also auch Wohn- / Schlafräume wie z.B. Gästezimmer bzw. Kinderzimmer) sind somit u.U. Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern incl. Rollladenkästen den ausgewiesenen Schallschutzanforderungen (erforderlichen Schalldämm-Maßen $R'_{w,erf}$) entsprechen müssen. Dies betrifft

insbesondere diejenigen Schlafräume, an deren Außenfassaden Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm ausgewiesen wurden.

Die nachfolgenden Werte für die einzelnen Lärmpegelbereiche werden zur Aufnahme als textliche Festsetzung des passiven Schallschutzes in den B-Plan empfohlen.

- Im Lärmpegelbereich V (70-75 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R'_{w,ges} = 40-45$ dB;
- Im Lärmpegelbereich IV (65-70 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R'_{w,ges} = 35-40$ dB;
- Im Lärmpegelbereich III (60-65 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R'_{w,ges} = 30-35$ dB;

Die im Gutachten ebenfalls ermittelten und dargestellten Lärmpegelbereiche II und I (im Westen des Plangebietes) sind hinsichtlich des einzuhaltenden Schallschutzes als unbedenklich zu beurteilen. Somit brauchen diese nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Eine zusätzliche Festsetzung der Notwendigkeit von Zwangsbelüftungsanlagen in Schlafräumen ist diskussionswürdig.

Grundsätzlich sind entweder in ausgewiesenen Räumen mit Schlaffunktion (also auch in kombinierten Wohn-/Schlafräumen), an deren Außenfassaden Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm bestehen (Lärmpegelbereiche III, IV und V) zusätzlich Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern incl. Rollladenkästen den ausgewiesenen Schallschutzanforderungen, d.h. den erforderlichen Schalldämm-Maßen $R'_{w,erf}$ entsprechen oder aber es ist alternativ sicherzustellen, dass die Räume mit Schlaffunktion an den lärmabgewandten Hausseiten angeordnet werden.

Vom Plangebiet im jetzigen Zustand selbst gehen derzeit keine Immissionen aus, die geeignet sind, schädliche Umweltauswirkungen auf das Umfeld (vorhandene Wohnbebauung / Handels- und Dienstleistungsbetriebe) hervorzurufen. Dies begründet sich darauf, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um derzeit brachliegende Areale handelt. Auch nach der Realisierung des neuen Wohngebiet gehen lediglich für allgemeine Wohngebiete (incl. grünen Gemeinschaftsflächen) typische Lärmimmissionen aus, die keinerlei Beeinträchtigung des vorhandenen Umfeldes (ebenfalls Wohngebiete mit durchmischten Nutzungsstrukturen) bedingen.

3.8 Baugrund und Altlasten

Im Plangebiet war früher die Hallesche Mitteldeutsche Bau AG (HMB) mit dem Verwaltungsgebäude und den zugehörigen Betriebsgebäuden ansässig. Das Plangebiet, hier das Flurstück Nr. 168 der Flur 11 in der Gemarkung Köthen, wird im Altlastenkataster der Stadt Köthen (Anhalt) unter der Nr. O-10:1/MDALIS-Nr.: 151 590 2350396 als Altlastenverdachtsfläche geführt. In den Aussagen zur Altlast wird festgestellt, dass bei verbleibender aktueller Nutzung kein Handlungsbedarf erkennbar ist. Bei einer sensiblen Nachnutzung des Geländes (z.B. bei Entwicklung Areals zum Wohngebiet) wäre jedoch eine gutachterliche Bewertung erforderlich, da ein hohes nutzungsbezogenes Altlastenpotenzial auf der Fläche gegeben ist.

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" (2019 noch unter der Prämisse der Errichtung eines EDEKA Marktes) wurde vom Ingenieurbüro TBV GmbH aus Zeitz ein Baugrundgutachten (Stand 20.9.2018 / Ergänzung 2021) mit zusätzlichen bodenphysikalischen und chemischen Untersuchungen zur Belastungssituation im Plangebiet erarbeitet. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

3.8.1 Baugrund

Bei dem Gelände handelt es sich um ein altes Fabrikgelände. Der Gebäudebestand ist sehr marode, weitgehend ruinös und z.T. schon eingestürzt. Auf dem Gelände bestehen Müll- und Schuttablagerungen und es werden alte Rohre, Pflaster und Ziegel gelagert. Die Ablagerungen sind zum Teil zugewachsen. Die Freiflächen sind betoniert, gepflastert oder mit Schotter / offenem Boden versehen.

Der Baugrund wurde punktförmig mittels Bohrsondierungen BS 1/18 bis BS 4/18 an 4 Stellen im Planungsgebiet erkundet. Es wurden insgesamt 3 Bodenschichten festgestellt.

Bodenschichten

1 - Qh, A - Auffüllung:

Oberflächenbefestigungen (porös) mit Beton, Ziegelresten, Scherben, Schotter und Resten der Altbauung, teilweise Mutterboden, durchwurzelt, anthropogene Beimengungen, regelloser, makroporöses Gefüge mit Korngrößen vom Ton- bis in den Steinbereich

2 - Q, L - Verwitterungslehm:

Ton, schluffig, feinsandig, teilweise mit Wurzelresten

3 - Qp, flS - fluviatiler Sand:

Fein- bis Grobsand mit kiesigen und schwach bindigen Anteilen. Beim Anschnitt in der Böschungskontur neigt diese Schicht zum Ausfließen.

Alle erkundeten bindigen Schichten sind sehr wasserempfindlich. Bei Wasserzutritt neigen sie zu Aufweichungen und ändern dabei nicht nur ihre Festigkeits- und Verformungseigenschaften ungünstig, sondern auch ihre Befahrbarkeit und Verdichtungswilligkeit.

Hydrologische Verhältnisse

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde in den einzelnen Aufschlüssen kein Wasser angeschnitten. Der Wasserstand in der Stadt wird maßgeblich durch die Teiche und durch den Wasserstand der im Norden verlaufenden Ziethe bestimmt. Unabhängig vom eigentlichen Grundwasser ist in Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlagsintensität mit dem Auftreten von Stau- und Schichtenwasser mit teilweise hoher Intensität (Grundwassercharakter) ständig zu rechnen - auch bis OFG.

Gründungstechnische Schlussfolgerungen

Anhand der getroffenen Feststellungen kann eingeschätzt werden, dass der Standort für die geplante noch geeignet ist. Kostenerhöhende Faktoren ergeben sich durch die recht mächtige, nicht tragfähige Auffüllung und durch die unterschiedliche Mächtigkeit des unterlagernden Verwitterungslehms. Die Tragfähigkeit wird wie nachfolgend eingeschätzt.

Auffüllung:	nichttragfähig, neigt unter Belastung zu tlw. sehr hohen und unprognostizierbaren Verformungen
Verwitterungslehm:	im erkundeten Zustand tragfähig (konsistenzabhängig), neigt unter Belastung zu mittleren Verformungen
fluviatiler Sand:	im erkundeten Zustand prinzipiell tragfähig, neigt unter Belastung zu geringen bis mittleren Verformungen

Die Schicht Auffüllung ist für **Gebäude** nicht tragfähig und somit auszukoffern bzw. mit den Fundamenten zu durchfahren. Die Gründung sollte einheitlich in einer Schicht erfolgen. Aufgrund der unterschiedlichen Mächtigkeit des Verwitterungslehms (teilweise nur 0,20 m) wird die Gründung von Gebäuden im Sand empfohlen. Dafür sollten die Fundamente bis auf den Sand geführt werden (kein Polster). Die Fundamente sind gegen Erdfeuchtigkeit zu schützen.

Die **Verkehrsflächen** sollten durch Abtrag von ca. 0,50 m gegründet, das Planum mit Bindemitteln ca. 0,30 m - 0,50 m stabilisiert und der Aufbau nach RStO- StB erfolgen. Ausgehend von einer Belastungsklasse Bk1,8 - Bk10 ergibt sich für den frostsicheren Oberbau eine Dicke von 60 cm - 65 cm ohne Berücksichtigung von Mehr- oder Minderdicken.

Wasserhaltung - Baugrubensicherung - Wiedereinbaufähigkeit

Es wird empfohlen, die Bau- und Gründungsarbeiten in einem hydrologisch günstigen Zeitraum durchzuführen (Spätsommer / Herbst), um den Einfluss von Niederschlag und Schichtenwasser möglichst gering zu halten. Für die Bauzeit ist eine geeignete Wasserhaltung (offene Wasserhaltung) zum Ableiten von Niederschlag und Schichtenwasser einzuplanen.

Nichtverbaute Baugruben und Gräben mit einer Tiefe von mehr als 1,25 m bzw. 1,75 m müssen mit abgebochten Wänden hergestellt werden. Andernfalls ist die Baugrube zu verbauen oder deren Standsicherheit nachzuweisen. Beim Anschnitt des fluviatilen Sandes in der Böschungskontur neigt diese Schicht zum Ausfließen.

Beim Anschnitt des fluviatilen Sandes kann dieser wieder mit verwendet werden. Aufgrund des geringen Feinkornanteils ist er als frostsicher einzuschätzen. Die übrigen Erdstoffe sind nicht für den Wiedereinbau in dieser Baumaßnahme geeignet.

3.8.2 Altlasten

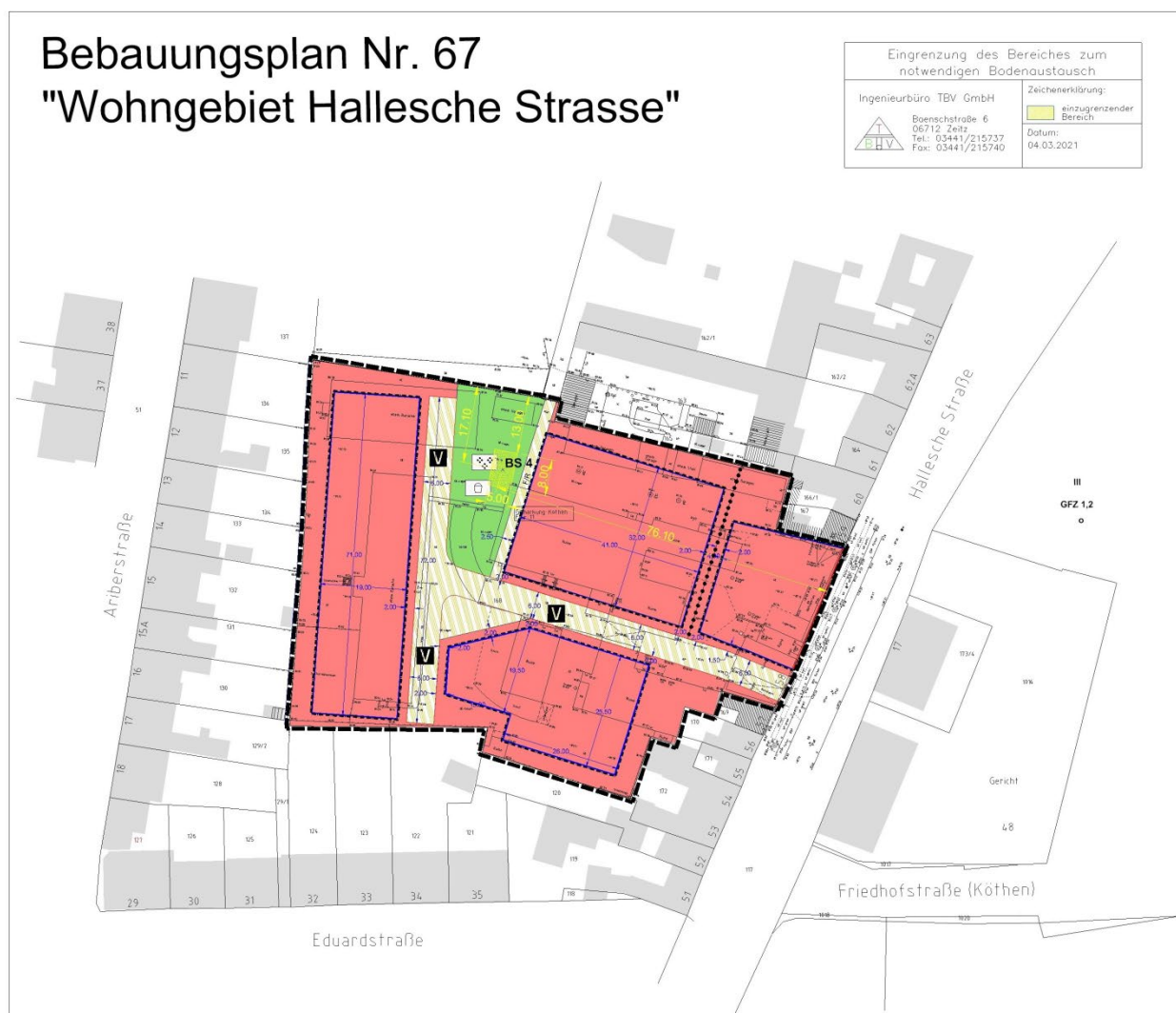
Während der Baugrunduntersuchung wurden von den angetroffenen Erdstoffen und Materialien Proben entnommen und diese im Labor untersucht. Die nachfolgende Tabelle gibt die Ergebnisse wieder.

Probe / Protokoll	Art der Probe	Durchgeführte Untersuchung	Ergebnis	Gesamtbewertung
BS 1/18-1 (561/2018)	Bauschutt, Beton BS 1/18 und 8 weitere Oberflächenbefestigungen, Borden, Fundamente und Einfassungen	LAGA M20, Bauschutt-unspezifischer Verdacht mit Chlorid und Sulfat	> Z 2 (elektrische Leitfähigkeit im Eluat) Z 1.1 (Chlorid im Eluat) Z 1 (Kohlenwasserstoffe, Chrom und Nickel im Feststoff)	ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen / kein gefährlicher Abfall
BS 8/18 (568/2018)	Bauschutt, Ziegel 10 Einzelproben aus verschiedenen Gebäuden, Außenmauer, Innenmauern, Treppen	LAGA M20, Bauschutt-unspezifischer Verdacht mit Chlorid und Sulfat	> Z 2 (Sulfat im Eluat) Z 1.2 (Chlorid und elektrische Leitfähigkeit im Eluat)	ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen / kein gefährlicher Abfall
BS 1/18-2 (562/2018)	Auffüllung 0,05 m - 1,65 m	LAGA M20, TR Boden - unspezifischer Verdacht mit Chlorid und Sulfat	Z 1.2 (Sulfat im Eluat) Z 1 (TOC im Feststoff)	eingeschränkter, offener Einbau in hydrogeologisch günstigen Gebieten
BS 4/18-1 (563/2018)	Auffüllung 0,00 m - 1,45 m	LAGA M20, TR Boden - unspezifischer Verdacht mit Chlorid und Sulfat	> Z 2 (PAK im Feststoff) Z 2 (Sulfat im Eluat und TOC im Feststoff) Z 1 (Kohlenwasserstoffe, Cadmium, Blei und Zink im Feststoff)	ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen / kein gefährlicher Abfall
BS 4/18-2 (564/2018)	Verwitterungslehm 1,45 m - 1,95 m	LAGA M20, TR Boden - unspezifischer Verdacht mit Chlorid und Sulfat	Z 2 (Sulfat im Eluat) Z 1.2 (elektrische Leitfähigkeit im Eluat)	eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen
BS 5/18 (565/2018)	Dachpappe 6 Einzelproben von verschiedenen Dächern verschiedener Gebäude	Nachweis über Freiheit von karzinogenen Fasern-Dachpappe	Gefährlicher Abfall, der künstliche Mineralfasern enthält wegen Höhe des PAK-Gehaltes	ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen / gefährlicher Abfall
BS 7/18 (567/2018)	Altholz 12 Einzelproben aus verschiedenen Gebäuden und Ablagerungen (Dach, Fenster, Türen, Fußboden)	Altholzverordnung	Überschreitung der Grenzwerte für Holzhackschnitzel gemäß Altholz-verordnung bei Fluor und Chlor	ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen / kein gefährlicher Abfall

Probe / Protokoll	Art der Probe	Durchgeführte Untersuchung	Ergebnis	Gesamtbewertung
BS 6/18 (566/2018)	Mineralfaserplatten, Dämmung 4 Einzelproben aus verschiedenen Gebäuden, teilweise mit Anstrich	qualitative Asbestanalyse, Bestimmung Kanzerogenitätsindex von künstlichen Mineralfasern	überwiegend organische Fasern, keine lungengängigen künstlichen Mineralfasern	ungefährlicher Abfall
BS 9/18 (569/2018)	Dachabdichtungen 3 Einzelproben aus 3 Wellasbestdächern	qualitative Asbestanalyse, Bestimmung Kanzerogenitätsindex von künstlichen Mineralfasern	Chrysotilasnestfasern gebundenes, asbesthaltiges Produkt TRGS 519 und GefStoffV beachten!	ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen / gefährlicher Abfall

Einbaumöglichkeit in technischen Bauwerken

- Z0 Uneingeschränkter Einbau
- Z1.1 eingeschränkter, offener Einbau in hydrogeologisch ungünstigen Gebieten
- Z1.2 eingeschränkter, offener Einbau in hydrogeologisch günstigen Gebieten
- Z2 eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen
- > Z2 ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen



Resümee / Empfehlungen

Die großvolumigen Auffüllungen / Ablagerungen (bis zu fast 2m tief) und die Altbebauung sind im Zuge der Baumaßnahmen möglichst flächendeckend zu entfernen. Dies gilt auf jeden Fall zwingend für den dargestellten Bereich auf der obigen Karte. Örtlich belastete Erdstoffbereiche (siehe obige Tabelle) sind nach Notwendigkeit und Sachverstand einzugrenzen und einer Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Hierbei handelt es sich zwar nicht um gefährlichen Abfall, er muss jedoch i.d.R. ordnungsgemäß und schadlos beseitigt werden, ohne dass er wieder eingebaut werden kann. Abgebrochenes Mauerwerk kann jedoch teilweise als Ziegelrecycling aufbereitet und unter Fußwegen, Baustraßen und Grünflächen verwenden werden. Für den Einbau in Fahrstraßen ist es nicht geeignet. Ebenfalls für den Verwitterungslehm gelten eingeschränkte Einbaumöglichkeiten. Bei der Beräumung des Geländes und der Entsorgung der Materialien muss eine saubere Trennung von Teerpappe und Asbest von den übrigen Abbruchmaterialien erfolgen. Dachpappe und Wellasbestdächer sind hoch belastet, gesundheitsgefährdend und müssen separat entsorgt werden. Die entstandenen Austauschbereiche (Grube) sind mit Boden aus dem Untersuchungsbereich zu verfüllen. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird eine punktuelle Überprüfung der bereinigten Flächen mittels Probeentnahme empfohlen.

Unter Einhaltung der beschriebenen Beräumungs- und Entsorgungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die vorhandene Altlast beseitigt ist. Die Altlastenuntersuchungen erfolgten nach den geltenden Parametern, die für eine Wohnnutzung erforderlich bzw. relevant sind. Diesbezüglich möglicherweise geltende Grenzwerte wurden beachtet.

Kampfmittel

Bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln gibt es keine Erkenntnisse oder Gutachten.

3.9 Archäologie und Denkmäler

Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Archäologische Denkmäler innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

4 PLANUNGSKONZEPT

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" der Stadt Köthen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Notwendigkeit neuen Wohnraum zu schaffen, insbesondere an diesem Standort in Köthen begründet sich trotz sinkender bzw. stagnierender Einwohnerzahlen darauf, dass

- ein Nachfrageschub an qualitativ hochwertigem Wohnraum besteht.
- vermehrt Wohnraum für kleinere Haushalte nachgefragt wird.
- attraktiver Wohnraum gleichermaßen für jüngere wie auch für ältere Bevölkerungsgruppen und deren spezielle Wohnanforderungen (u.a. Barrierefreiheit, Nähe zu Versorgungseinrichtungen) nachgefragt wird und durch im Planungsgebiet mögliche Realisierung neuer Wohnkonzepte und Wohnformen eine positive Durchmischung von alten und jungen Bewohnern erreicht werden kann.
- der Standort besonders attraktiv ist für Bewohner, die verstärkt Wert auf die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit seiner Fußgängerzone und somit auf kurze Wege zu Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen legen. Hinzu kommt die ruhige und geschützte Lage innerhalb einer rundum geschlossenen Bebauungsstruktur sowie die Nähe zu attraktiven Erholungsflächen und Freizeitangeboten (z.B. Fasanerie, Tierpark und Friedenpark).
- der Standort einer sinnvollen Neunutzung zugeführt, der ruinöse Gebäudebestand des eh. Baubetriebs HMB entfernt und somit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.

Ziel ist es somit ein neues Wohngebiet zu etablieren, das den o.g. Anforderungen und Ansprüchen Rechnung trägt. Die Bebauungsstruktur kann gleichermaßen Mehr- wie auch Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Größe und Geschossigkeit umfassen. Hierbei soll die Höhenentwicklung der Gebäude in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf maximal 3 Geschosse beschränkt bleiben. Wesentliches städtebauliches Ziel hierbei die Schaffung einer aufgelockerten und durchgrünzten Siedlungsstruktur, die sich harmonisch in das schon bestehende Wohnumfeld (Blockrandbebauung) einfügt. Hierbei steht u.a. auch der Begriff "Grünes Wohnquartier" mit im Vordergrund. Diese Zielsetzung soll mittels Dachbegrünung als Beitrag zur dezentralen Regenentwässerung sowie mit Hilfe einer gleichermaßen visuell anspruchsvollen und als auch standort- und klimagerechten Bepflanzung der Flächen rund um die Gebäude bzw. der zentralen Grünfläche für Spiel und Erholung umgesetzt werden.

Zur Vorbereitung der angedachten Wohnbebauung ist der Abriss der gesamten derzeit vorhandenen Gebäudesubstanz incl. des mehrgeschossigen Wohnhauses / Verwaltung der HMB (Haus-Nr. 58) direkt an der Halleschen Straße. Hierdurch entsteht eine ca. 40m breite Lücke in der ansonsten geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Halleschen Straße. Diese soll im Zuge der Neugestaltung einerseits als Zufahrt (Einmündung der neuen Erschließungsstraße auf die Hallesche Straße), andererseits auch zur Neuerrichtung eines Gebäudes dienen. Hierdurch kann die Blockstruktur in Teilen wieder geschlossen und gleichermaßen das neue Wohngebiet zur Halleschen Straße hin abgeschottet werden. Dieses Gebäude soll zu Wohnzwecken wie auch als Standort für neue Versorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen dienen.

Die Erschließung des Wohngebietes ist mit Hilfe einer 6m breiten privaten Anliegerstraße angedacht. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche und somit verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Entlang der Straße sind Parkplätze für Anwohner und Besucher angedacht. Weitere Park- und Stellflächen sollen innerhalb des Baugebietes zwischen bzw. vor den einzelnen Wohngebäuden geschaffen werden. Ggf. ist auch eine Tiefgarage geplant. Die Anliegerstraße verläuft von der Halleschen Straße abzweigend Richtung Westen. Am westlichen Ende spaltet sich die Straße T-förmig auf und verläuft in Form von zwei separat geführten Straßen"ästen" nach Norden bzw. Süden. Hierdurch wird die am westlichen Rand dieses T-s geplante Wohnbebauung verkehrstechnisch erschlossen. Der Straßenraum im Bereich des "Ts" wurde platzartig aufgeweitet. Hierdurch soll das Wenden von Müllfahrzeugen unproblematisch ermöglicht werden.

Beidseitig entlang o.g. Anliegerstraße bzw. westlich der nach Norden und Süden abzweigenden "Äste" ist gleichermaßen bis zu 3-geschossiger Geschosswohnungsbau (Eigentums- oder auch Mietwohnungen) wie auch eher niedriggeschossigere Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung denkbar.

Neben der Anliegerstraße, die hauptsächlich der Kfz-Anbindung dient ist eine weitere Anbindung des Wohngebietes an das Umfeld und die nahe Innenstadt geplant. Hierzu soll die von Norden aus Richtung Bärteichpromenade zum Wohngebiet verlaufende Grüne Gasse (außerhalb des Plangebietes asphaltiert) innerhalb des neuen Wohngebietes weiter Richtung Süden verlängert werden und auf die o.g. Anliegerstraße einmünden. Sie ist als kombinierter Fuß-/Radweg in maximal 2,5m Breite und Pflasterbauweise geplant. Entlang des Weges könnte eine Baumreihe gepflanzt werden. Über diese neue Wegeverbindung ist eine sichere Erreichbarkeit der Innenstadt weitgehend außerhalb von Kfz befahrenen Straßenzügen möglich.

Direkt westlich an diesen Fuß-/Radweg grenzt eine Grünfläche an. Sie soll als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Bewohner des Wohngebietes dienen, durch Bäume, Büsche und Blumenrabatte begrünt sowie durch eine ansprechende Mobilisierung attraktiv gestaltet werden und zum Aufenthalt einladen. Gleichzeitig ist ein Teil der Fläche als Kinderspielplatz vorgesehen.

Zwischen Geschosswohnungsbauten sollen von den Hausbewohnern nutzbare Grünflächen, hinter Ein- bzw. Zweifamilienhäusern Gärten entstehen. Das Plangebiet selbst kann, dort wo möglich, zu den benachbarten Gärten / Nutzungen im Rückraum der umliegenden Blockrandbebauung durch Hecken abgegrünt werden.

Innerhalb des Wohngebietes abseits der Verkehrsräume ist ein Fußwegenetz zur Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen des Wohngebietes geplant.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet bestehen zwei ÖPNV-Haltepunkte (Bus) an der Eduardstraße und der Bärteichpromenade.

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch erschlossen. Alle Medien liegen in unmittelbarer Nähe entlang der Halleschen Straße an (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) und können mit dem neuen Wohngebiet verbunden werden.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Plangebiet soll in Anlehnung an die benachbarte Wohnnutzung und Struktur vorrangig Geschosswohnungsbau entstehen. Gleichmaßen möglich ist jedoch auch Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BAUNVO festgesetzt. Es werden ein Wohngebiet WA1 und ein Wohngebiet WA 2 unterschieden.

Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig. Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, dies sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden jedoch von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO.

Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)

Die Baugebiete WA1, WA2 und WA3 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind alle nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) begründet sich durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines innenstadtnahen gründerzeitlichen Wohnblocks mit insbesondere entlang der Halleschen Straße zahlreich vorhandenen Dienstleistungs- und nicht störenden Handwerksbetrieben. Aufgrund dieser Nutzungsmischung ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) für das Plangebiet nicht möglich.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO über reine Wohngebäude hinausgehenden allgemein zulässigen Nutzungen, dies sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stellen Nutzungsarten dar, die der Unterstützung der geplanten Wohnfunktion und der Versorgung der zukünftigen Bewohner dienen. Sie sind demzufolge sinnvoll und zulässig.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung möglicher negativer Auswirkungen auf die Funktion des Gebietes, das allgemeine Ortsbild sowie die unmittelbar angrenzende Bebauung, aber auch aus Gründen des Emissionsschutzes werden auf Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb des Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3), dies sind Beherbergungs- und Gewerbebetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese stehen dem angestrebten Charakter des Wohngebietes (homogene Struktur / ruhiges durch die Bebauung entlang der Halleschen Straße visuell und emissionstechnisch abgeschottetes Gebiet, das im wesentlichen Wohnzwecken dient) entgegen. Dies begründet sich im Einzelnen folgendermaßen.

Einzelne Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zwar in Form einer kleinen Pension im nahen Umfeld vorhanden, sollen jedoch nicht noch zusätzlich angesiedelt werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Anlagen für Verwaltungen besitzen kein Pendant im nahen Umfeld, rufen zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Kunden und Besucher sowie Emissionen hervor, die dem angestrebten ruhigen Wohngebietscharakter entgegen wirken. Ein weiterer Aspekt ist die potenziell ungünstige Lage solcher Standorte abseits der Hauptstraße im Blockinneren mit beengter Verkehrsanbindung und geringem visuellem Bezug zu den künftigen Nutzern.

Ähnliches gilt in erhöhtem Maße für Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese weisen zudem hohen Platzbedarf und hohe Ansprüche an eine räumlich uneingeschränkte und direkte Befahrbarkeit des Geländes auf. Sie ziehen ebenfalls starken Andienungsverkehr gepaart mit erhöhten Lärm- und Emissionsbelastungen nach sich.

Somit ist die Ansiedlung aller in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Nutzungen eher in schon vorhandenen, gemischten Nutzungsstrukturen etwas abseits der Innenstadt geeignet. Für diese Betriebe bzw. Nutzungen gibt es weitaus günstigere Standorte im Stadtgefüge von Köthen als innerhalb des Plangebietes

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie ggf. die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt werden.

Von einer Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird in diesem Bebauungsplan abgesehen, da die übrigen festgesetzten Maßzahlen die zukünftige Bebauung hinreichend und den Zielsetzungen entsprechend regeln. Zudem erhöht der Verzicht auf dieses Maß die Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude bzw. Gebäudegruppen.

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit **GRZ 0,4** festgesetzt. Dies entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO.

Festsetzung:

Grundflächenzahl (§ 19 BAUNVO)

Die Grundflächenzahl in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 beträgt 0,4.

Begründung:

Für eine Überschreitung der Obergrenze im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO gibt es keinerlei städtebauliche Gründe. Eine zusätzliche räumliche Verdichtung der Bebauung über das zulässige Maß hinaus wird nicht angestrebt. Potenziale für eine der Siedlungs- und Bebauungsstruktur des Umfeldes entsprechenden Anzahl realisierbarer Wohneinheiten innerhalb des Baugebietes eröffnet die weiter unten festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu beachten, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche der o.g. Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Da im Bebauungsplan keine Ausnahmen und somit keine abweichende Bestimmungen getroffen werden, erhöht sich in diesem Sinne die zulässige Grundflächenzahl auf maximal 0,6. Von der Möglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen wird abgesehen. Einer übermäßigen Versiegelung durch die o.g. genannten Anlagen über das "Normalmaß " hinaus soll

entgegen gewirkt und eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes ermöglicht werden. Zudem gibt das städtebauliche Konzept für das geplante Wohngebiet hierzu keinen Anlass.

5.2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Geschosse begrenzt.

Festsetzung:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BAUNVO)

In den Baugebieten WA1 und WA3 werden 3 Vollgeschosse, im Baugebiet WA2 ein Vollgeschoss als maximal zulässig festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung von **drei** Vollgeschossen in WA1 und WA3 entspricht der Bebauung der Umgebung, die im Westen, Norden und Süden durch 3 bis 4-geschossige Bebauung und im Osten entlang der Halleschen Straße vornehmlich durch 2 bis 3-geschossige Bebauung geprägt ist. Somit ergibt sich visuell betrachtet eine maximale Höhenentwicklung von der vorhandenen 2 bis 3-geschossigen Bebauung im Osten, über die maximal zulässige 3-geschossige Bauweise im neuen Wohngebiet bis hin zur 3- bis sogar 4-geschossigen vorhandenen Bebauung im Westen entlang der Aribertstraße. Somit fügen sich die zulässige Geschossigkeit in das vorhandene Bebauungsensemble harmonisch ein und bleibt zudem unterhalb der höchsten (4-geschossigen) im Umfeld vorhandenen Bebauung. Gleichmaßen sind jedoch auch niedrigere Geschosszahlen etwa im Zuge der Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung möglich. Die festgesetzten 3 Vollgeschosse sind lediglich als Maximalwert zu betrachten und können natürlich auch unterschritten werden.

Lediglich in Wohngebiet WA2 hinter der neu geplanten Blockrand schließenden Bebauung in WA1 wird die maximale Geschossigkeit auf **ein** Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch soll eine zu „wuchtige“ Ausgestaltung der Neubebauung im Rückraum der Bebauung entlang der Halleschen Straße verhindert werden.

Aus der GRZ sowie der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich rein rechnerisch eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von GFZ 0,4 (WA2) sowie GFZ 1,2 (WA1 und WA3). Diese GFZ wird jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da sich diese „zwangsläufig“ durch Geschossigkeit und GRZ „von selbst“ ergibt. Zudem wird von Festsetzungen zur Überschreitung der genannten Obergrenze im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO abgesehen. Aus städtebaulichen Gründen gibt es hierfür keinerlei Beweggründe.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

5.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich festgesetzt. Die entsprechenden Grenzabstände ergeben sich hierbei aus der Bauordnung.

Festsetzung:

Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BAUNVO)

In den Baugebieten WA1 und WA2 wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet WA3 wird offene Bauweise festgesetzt. Für die offene Bauweise erfolgt keine Beschränkung auf spezifische Hausformen.

Begründung:

Im Gegensatz zur geschlossenen Blockrandbebauung im Umfeld des Plangebietes wird für das neue Wohngebiet (WA3) eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Absicht im Plangebiet eine aufgelockerte, moderne Bauweise bestehend aus separaten Baukörpern zu ermöglichen. Dies spricht der im Umfeld vorhandenen geschlossenen Blockrandbebauung nicht entgegen. Dies begründet sich darauf, dass es sich bei der neu geplanten Wohnbebauung um ein städtebaulich als eigenständig zu beurteilendes Wohngebiet handelt, welches nach Abriss der derzeit vorhandenen ruinösen Altbebauung "inselartig" inmitten der vorhandenen Blockstruktur neu entsteht. Bewusst wird auf eine konkrete Festsetzung von bzw. Beschränkung auf Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen bzw. einer bestimmten Kombination dieser Hausformen verzichtet. Somit wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung des Wohngebietes bzw. der "Besetzung / Bebauung" der einzelnen Baufelder und damit die Umsetzung variabler Bauformen ermöglicht.

Lediglich für die geplante Blockrand schließende Bebauung entlang der Halleschen Straße (Baugebiet WA1) sowie das rückwärtig angrenzende Baugebiet WA2 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 des Bebauungsplanes werden mehrere Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) definiert. Die Baufelder werden in der Regel mit Hilfe von Baugrenzen begrenzt. Innerhalb dieser Baufelder ist grundsätzlich eine Bebauung zulässig. Baugrenzen schaffen hierbei ausreichende Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper, setzen jedoch auch klar definierte Grenzen der räumlichen Bebaubarkeit und setzen damit das zugrunde liegende städtebauliche Konzept um. Die konkrete Ausdehnung der Baufelder ist der Planzeichnung und den dort enthaltenen Bemaßungen zu entnehmen.

Die Steuerung der Bebauung erfolgt lediglich an einer Stelle im Bebauungsplan mit Hilfe einer restriktiven Baulinie, an die zwingend angebaut werden muss. Hierbei handelt es sich um das Baufeld im Baugebiet WA 1 direkt westlich an die Hallesche Straße angrenzend, hier jedoch nur um die Begrenzungslinie, die sich direkt zur Halleschen Straße hin orientiert. Hierdurch soll die im Umfeld des Plangebietes kompakte, in einer Flucht angeordneten Blockrandbebauung abgesichert werden, indem ein neu zu errichtendes Gebäude an der Halleschen Straße diese Flucht zwingend aufnehmen muss.

Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wird im gesamten Baugebiet als unbedenklich und weder den Gebietscharakter noch die Gestaltung des Baugebietes störend beurteilt.

Somit wird weder von der Möglichkeit Gebrauch gemacht gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten auszuschließen oder einzuschränken sowie gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen einzuschränken oder auszuschließen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf § 23 Abs. 5 BauNVO.

5.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet werden private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen

- Anliegerstraße zur Erschließung des Wohngebietes von der Halleschen Straße
- Wegraum in Verlängerung der Grünen Gasse zur Anbindung des Wohngebietes an die Bärteichpromenade

Die Anliegerstraße zweigt von der Halleschen Straße am östlichen Rand des Plangebietes Richtung Westen in das Blockinnere ab und verzweigt sich am Ende T-förmig nach Norden und Süden, um das Baufeld am westlichen Ende des Plangebietes zu erschließen. Diese T-förmige Verzweigung wird platzartig aufgeweitet, um das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs mit maximal 10m Länge unproblematisch zu ermöglichen. Die Aufweitung orientiert sich an der Dimensionierung des Wendehammers gemäß RAST 06 (hier Bild 59, einseitig links). Bei der Verkehrsfläche handelt sich insgesamt um eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6m. Die beschriebene Erschließungsfläche wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, hier "Verkehrsberuhigter Bereich", festgesetzt. Der Anschluss der Anliegerstraße an die öffentliche Erschließung der Halleschen Straße wird als Zufahrtsbereich in der Planzeichnung dargestellt.

Das Wohngebiet wird neben der Anliegerstraße durch einen kombinierten Fuß-/Radweg von 2,5m Breite in Verlängerung des von Norden auf das Plangebiet zuführenden Weges "Grüne Gasse" erschlossen und an die Bärteichpromenade und damit nahezu direkt an Innenstadt angebunden. Der Fuß-/Radweg mündet rechtwinklich auf die o.g. Anliegerstraße ein. Die beschriebene Erschließungsfläche wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, hier "Fuß-/Radweg", festgesetzt.

5.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine größere Freifläche als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Erholung" und "Spielplatz" festgesetzt. Die Fläche grenzt direkt westlich an den geplanten Fuß-/Radweg an. Die Fläche dient ausschließlich dem Aufenthalt und der Erholung der neuen Bewohner des Wohngebietes. Sie soll als Grün- und Freifläche für Verweilende und Erholungssuchende gestaltet und bepflanzt werden. Gleichzeitig soll innerhalb der Grünfläche ein Spielplatz für Kleinkinder für das neue Wohngebiet angelegt werden. Die genaue räumliche Aufteilung der Grünfläche in Erholungs- bzw. Spielfläche bzw. deren Gestaltung bleibt der späteren Ausbau- bzw. Gestaltungsplanung überlassen.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffender baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Erstellung des B-Plans Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" wurde im Juli 2021 von der GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH eine Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Verkehrslärm seitens der Halleschen Straße am östlichen Rand des Plangebietes erarbeitet (näheres siehe auch Kap. 3.7 dieser Begründung bzw. im Gutachten selbst) (Anlage 3).

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten.

Der auf das Gebiet des B- Plans einwirkende Straßenverkehrslärm (östlich gelegene Halleschen Straße gemäß RLS-90) ist nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018) zu beurteilen.

Für die Berechnung der Außenlärmpegel durch **Straßenverkehrslärm** wurde die **Hallesche Straße (STRb001)** gemäß RLS-90 mit Verkehrslasten, d.h. mit Verkehrszahlen aus 2018 mit DTV = 4.200 KFZ/d, Schwerlastanteil von 5,0%, Fahrbahnoberfläche: Pflaster mit ebener Oberfläche, Regelgeschwindigkeit 50 km/h modelliert.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW bzw. IRW) der Beurteilungspegel $L_{r,A}$ gemäß DIN 18005 an den östlichen Baufeldern des B-Plan-Gebiets zum Teil erheblich überschritten werden. Auf Grund der Überschreitungen der IRW sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die an den betroffenen Baufeldern durch entsprechende Fassadendämmung realisiert werden können. Auf Grund der geplanten Lückenbebauung betrifft dies im Wesentlichen die Ostfassaden im Baufeld WA1.

Für die einzelnen Lärmpegelbereiche werden die nachfolgenden Schalldämmungswerte textlich festgesetzt. Die entsprechenden Isolinien wurden in die Planzeichnung eingefügt und die Lärmpegelbereiche mit III, IV und V beschriftet.

Festsetzung:

Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) sind folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Wohngebäuden festgesetzt:

- Im Lärmpegelbereich V (70-75 dB(A))
Schalldämmungen der Außenfassaden von $R'_{W,ges} = 40-45$ dB;
- Im Lärmpegelbereich IV (65-70 dB(A))
Schalldämmungen der Außenfassaden von $R'_{W,ges} = 35-40$ dB;
- Im Lärmpegelbereich III (60-65 dB(A))
Schalldämmungen der Außenfassaden von $R'_{W,ges} = 30-35$ dB;

In ausgewiesenen Räumen mit Schlaffunktion (also auch in kombinierten Wohn- / Schlafräumen), an deren Außenfassaden Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm bestehen (Lärmpegelbereiche III, IV und V) sind zusätzlich Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern incl. Rollladenkästen den ausgewiesenen Schallschutzanforderungen, d.h. den erforderlichen Schalldämm-Maßen $R'_{W,erf}$, entsprechen.

Alternativ kann zur Vermeidung von Zwangsbelüftungsanlagen in den Lärmpegelbereichen III, IV und V die Anordnung der Räume mit Schlaffunktion an den lärmabgewandten Hausseiten erfolgen.

Zur Absicherung der Schallschutzanforderungen hinsichtlich gesunden Schlafens wurde der Einbau von Zwangsbelüftungssystemen für Schlafräume bzw. alternativ die Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der Gebäude als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Gutachten ebenfalls ermittelten und dargestellten Lärmpegelbereiche I und II wurden nicht in die Zeichnung bzw. die textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, da es sich hier bzgl. der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenfassaden (Lärmpegelbereiche I (<55 dB(A)) und II (55-60 dB(A), Schalldämmanforderung der Außenfassaden von $R'_{W,ges} = 30$ dB) um normale "Mindestanforderungen" handelt und es keines weiteren Dämmaufwandes bedarf.

5.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.7.1 Dachbegrünung

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 gelten die folgenden Begrünungsmaßnahmen.

Festsetzung:

Flachdächer oder Dächer mit einer max. Neigung von bis zu 15°, dies gilt gleichermaßen für Haupt- und Nebengebäude, sind in den Baugebieten WA2 und WA3 unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht muss im Mittel 10cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) Richtlinie für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen, 6. Ausgabe 2018, entsprechen.

Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für begehbare Dachterrassen genutzt werden. Diese Ausnahme gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Begründung:

Im Plangebiet ist weitestgehend eine Bebauung mit Flachdächern angedacht. Hierdurch wird es technisch möglich, eine Dachbegrünung zu realisieren und damit einen erheblichen Beitrag zur ökologisch sinnvollen, dezentralen Regenentwässerung, u.a. werden zusätzlich Kanalisation bzw. Kläranlagen entlastet, zu leisten. Die oben formulierte Festsetzung gilt gleichermaßen für Haupt- und Nebengebäude mit entsprechender Dachneigung.

Eine Dachbegrünung schützt im Weiteren die vorhandene Dachabdichtung und verlängert die Lebensdauer der gesamten Baustruktur. Die Begründung wirkt hierbei als Schutz vor unterschiedlichen Witterungsverhältnissen sowie als Schall- und Wärmeschutz (Dämmung). Somit bleibt das Gebäude im Sommer kühl und im Winter werden Heizkosten eingespart. Eine Begrünung wirkt auch als natürlicher Filter für Staub- und Schadstoffe.

Hierdurch wird gemeinsam mit einer ansprechenden, standort- und klimagerechten Begrünung der Flächen rund um die Gebäude bzw. der zentralen Grünfläche (Erholung- und Spielplatzareal) sowie die nachfolgend festgesetzten Baumanpflanzungen dem Planungsanspruch an ein "Grünes Wohnquartier" Genüge getan.

5.7.2 Anpflanzung von Bäumen

Im Jahre 2019 wurden im Zuge von allgemeinen Beräumungsmaßnahmen insgesamt 18 Bäume (Birken, Ahorn, Pappel) innerhalb des Plangebietes gemäß erteilter Genehmigung durch das Umweltamt Köthen gefällt. Darüber hinaus werden zwei weitere Bäume (Rosskastanien) zukünftig im Zuge der Umsetzung der B-Plan-Festsetzungen entfernt werden müssen.

In enger Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Köthen wurden insgesamt 24 Nach- bzw. Ersatzpflanzungen als Ausgleich für den zur Fällung genehmigten Bestand vereinbart. Zudem sind im Zuge der zukünftig zu errichtenden Park- und Stellplätze entsprechende Baumanpflanzungen auf den Parkplätzen zugeordneten Grünflächen zu errichten.

Die nachfolgenden Bepflanzungsmaßnahmen tragen dieser Intention Rechnung und schreiben Anzahl, Standort, Ordnungsklasse und Pflanzqualität verbindlich in textlichen Festsetzungen fest.

Für das **Baugebiet WA3** gelten die folgenden Bepflanzungsmaßnahmen.

Festsetzung:

Im Baugebiet WA3 sind 20 standortgerechte, stadtklimafeste, vorzugsweise heimische Laubbäume 2. Ordnung ohne konkrete Standortfestsetzung und mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zur Nachbargrenze muss mindestens 3m betragen. Für die Bepflanzung der Bäume ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicher zu stellen.

Begründung:

Die Eingrünung des Wohngebietes soll überwiegend durch eine Platzierung der Bäume am Rande des Baugebietes erreicht werden, um so eine abgrenzende Wirkung zu den Nachbargrundstücken zu erzeugen. Die Abstandsmaße zur Grenze der Nachbarn sind dabei zu beachten.

Die Auswahl der Bäume sollen stadtklimafeste, d.h. hitze- und strahlungsfeste sowie trockenheitsresistente, standortgerechte Arten treffen. Die Baumgröße bzw. der Habitus soll entsprechend dem verfügbaren Platz in den Randbereichen integriert werden und nicht auf zu engen Raum einem zu großem Wuchsverhalten widersprechen. Die Auswahl soll sich auf Bäume der 2. und 3. Ordnung begrenzen.

Über die zuvor festgesetzten 20 Bäume hinaus sind innerhalb des Plangebietes keinerlei Flächenpotenziale für die verbleibenden 4 Ersatzbäume vorhanden.

Demzufolge müssen diese auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans realisiert werden. Hierfür wurde eine Fläche in geringer Entfernung südlich des Plangebietes am Rande der Halleschen Straße ausgewählt.

Die als Erholungs- bzw. Spielplatzfläche im B-Plangebiet ausgewiesene private Grünfläche soll folgendermaßen bepflanzt werden.

Festsetzung:

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholung bzw. Spielplatz sind drei standortgerechte, stadtklimafeste Laubbäume 1. Ordnung in lockerer Anordnung ohne konkrete Standortfestsetzung und mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung der Bäume ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicher zu stellen.

Begründung:

Die Bäume müssen regenerationsfähig, robust und raschwachsend sein, um so den Beeinträchtigungen durch Spielen, Betreten und andere Verletzungen durch Unachtsamkeit standhalten zu können. Zudem sollen die Kronen eher breitkronig gewählt werden, um eine möglichst umfangreiche Schattenwirkung zu erzielen. Es soll beachtet werden, dass auf der kleinräumigen Fläche keine Bäume mit Beerenfrüchten/Fruchtfall verwendet werden. Somit soll einem ausgeprägten Insektenaufkommen (vor allem stechende Insekten, Bienen, Wespen) im Bereich des Spielplatzes vermieden werden.

Die zukünftig anzulegenden Park- bzw. Stellflächen sollen folgendermaßen ergänzend mit Bäumen bestückt werden.

Festsetzung:

Im Bereich zukünftiger Park- und Stellplätze ist ein Baum für je fünf Stellflächen anzupflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum beträgt 10m². Für die Pflanzung sind standortgerechte, stadtklimafeste Laubbäume 2. Ordnung im gleichmäßigen Abstand und mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16cm zu pflanzen. Wuchshöhe und Kronendurchmesser sind entsprechend des verfügbaren Platzes auszuwählen. Für die Bepflanzung der Bäume ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicher zu stellen.

Begründung:

Die Auswahl der Bäume muss zwingend hitzeverträglich und strahlungsfest sein. Die Kronenbreite ist vorzugsweise so zu wählen, dass möglichst mindestens 6-8m Breite erreicht werden, um Schattenwirkungen zu erzeugen und kleinklimatisch eine lokale Überhitzung reduziert werden kann.

5.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 85 Abs. 3 BauO LSA über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen erlassen. Diese beziehen sich ausschließlich auf die Dachgestaltung.

Festsetzung:

Nr. 1

Im Baugebiet WA1 sind als Dachform für Hauptgebäude, die direkt an der Halleschen Straße errichtet werden, nur Satteldächer zulässig. Dachaufbauten und Einschnitte sind auf allen Hauptgebäudedächern im Baugebiet WA1 zulässig.

Nr. 2

Im Baugebiet WA2 sind als Dachform für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig

Nr. 3

Im Baugebiet WA3 sind als Dachform für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.

Im Baugebiet WA3 sind für Anbauten an die Hauptgebäude ausnahmsweise Dächer mit anderer Dachform bzw. Dachneigung zulässig, wenn diese Anbauten in ihrer Grundfläche nicht mehr als die Hälfte der mit einem Flachdach überdachten Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes einnehmen.

Begründung:

Für die Baugebiete WA1, WA2 und WA3 werden unterschiedliche Regelungen getroffen.

Das Baugebiet WA1 liegt direkt an der Halleschen Straße. Die umliegende Bebauung sowie das derzeit leerstehende Gebäude Nr. 58 bilden eine weitgehend geschlossene 2-3 stöckige Blockrandbebauung, die u.a. geprägt ist von der durchgehend vorhandenen Dachstruktur, bestehend aus Satteldächern. Dieses einheitliche Erscheinungsbild darf nach Abriss des Gebäudes und die geplanter Ersatzbebauung nicht gestört werden. Demzufolge wird zwingend in Nr. 1 festgelegt, dass eine Ersatzbebauung direkt an der Halleschen Straße ein Satteldach aufweisen muss. Weiterhin möglich und zulässig, jedoch nicht zwingend vorgegeben, sind an diesem Gebäude Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte, wie sie auch schon an benachbarten Gebäuden bestehen.

Im Rückraum dieser Ersatzbebauung, d.h. Richtung Blockinnenraum orientiert, angrenzende Hauptgebäudeteile, Anbauten bzw. weitere Hauptgebäude stören hingegen das Erscheinungsbild der Blockrandbebauung entlang der Halleschen Straße nicht. Somit ist für diese Gebäude bzw. Gebäudeteile eine andere Dachform möglich und notwendig. Demzufolge wird unter Nr. 2 zwingend festgesetzt, dass hier nur Flachdächer zulässig sind.

Das Baugebiet WA3 setzt sich zusammen aus insgesamt drei separaten Baufeldern, die sich entlang der Erschließungsstraße im Blockinneren erstrecken. Hier soll ein möglichst homogenes städtebauliches Erscheinungsbild erzeugt und gleichzeitig ein Beitrag zur dezentralen Regenentwässerung geleistet werden. Demzufolge werden für zu errichtenden Hauptgebäude im WA3 unter Nr. 3 zwingend Flachdächer festgesetzt. Kleinere Anbauten von untergeordneter Bedeutung bzw. Größe können jedoch ausnahmsweise auch andere Dachformen aufweisen.

5.9 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

In den Bebauungsplan wurden die nachfolgenden Hinweise aufgenommen.

Archäologische Fundstellen

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten in der Bauphase tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Köthen (Anhalt) unter der Nr. O-10:1 / MDALIS-Nr. 151 590 2350396 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Vom Ingenieurbüro TBV GmbH aus Zeitz liegt ein Baugrundgutachten (Stand 20.9.2018 / Ergänzung 2021) mit zusätzlichen bodenphysikalischen und chemischen Untersuchungen zur Belastungssituation vor. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die

großvolumigen Auffüllungen / Ablagerungen und die Altbauung in Teilen belastet sind (näheres ist dem Gutachten zu entnehmen) und diese im Zuge der Baumaßnahmen flächendeckend zu entfernen sind. Örtlich belastete Erdstoffbereiche sind nach Notwendigkeit und Sachverstand einzugrenzen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Abgebrochenes Mauerwerk kann jedoch teilweise als Ziegelrecycling aufbereitet und unter Fußwegen, Baustraßen und Grünflächen verwendet werden. Bei der Beräumung des Geländes und der Entsorgung der Materialien muss eine saubere Trennung von Teerpappe und Asbest von den übrigen Abbruchmaterialien erfolgen. Dachpappe und Wellasbestdächer sind hoch belastet, gesundheitsgefährdend und müssen separat entsorgt werden. Die entstandenen Austauschbereiche (Grube) sind mit unbelastetem Boden aus dem Untersuchungsbereich zu verfüllen. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird eine punktuelle Überprüfung der bereinigten Flächen mittels Probeentnahme empfohlen. Unter Einhaltung der beschriebenen Beräumungs- und Entsorgungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die vorhandene Altlast beseitigt ist.

Die Altlastenuntersuchungen erfolgten nach den geltenden Parametern, die für eine Wohnnutzung erforderlich bzw. relevant sind. Diesbezüglich möglicherweise geltende Grenzwerte wurden beachtet.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Bodenschutz

- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt Köthen sowie dem Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich angezeigt werden.
- Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Baustelle zu sichern.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Hinweise zu vorhandenen Kampfmitteln.

Wird Niederschlagswasser von befestigten Flächen versickert, stellt dies eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 WHG dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese erteilt oder ändert die untere Wasserbehörde auf Antrag, deren Zuständigkeit sich aus § 12 WG LSA ergibt.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 79b Landeswassergesetz (WG LSA) i.V.m. der

örtlichen Entwässerungssatzung, hier des Abwasserverbandes Köthen. Die bestehenden Bodenverhältnisse lassen eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers zu. Laut Baugutachten beträgt der Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 4,6 \times 10^{-4}$ m/s. Das Niederschlagswasser kann zum Teil auch über die geplante und festgesetzte Dachbegrünung der Gebäude versickert werden. Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen ist dem Mischkanalsystem zuzuführen.

Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, über 1. Etage eingesehen werden.

6. Angaben zu Natur und Landschaft

6.1 Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensation

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNATSCHG) sowie nach Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der geplante Eingriff besteht in der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wodurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und / oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann.

Laut § 15 BNATSCHG ist der Verursacher eines solchen Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Dies basiert auch auf § 1a Abs. 2 BAUGB "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz", dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und das zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen alle Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen, um zusätzliche Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Planungsgrundsatz folgend werden mit Hilfe des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hallesche Straße" derzeit brachliegende Flächen wieder nutzbar gemacht und gleichzeitig ein Beitrag zur Nachverdichtung geleistet. Eine großräumige Neuausweisung von Bauflächen z.B. auf der grünen Wiese oder abseits gewachsener Ortslagen / des Ortszusammenhangs ist somit nicht gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt demzufolge als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a BauGB. Er wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt, da mit ihm nur Grundflächen i.S.d. § 19 BauNVO in einer Größenordnung von weniger als 20.000 m² für die angedachte Wohnbebauung festgesetzt werden. Das beschleunigte Verfahren beinhaltet die Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Wie in Kapitel 1 dieser Begründung ausführlich dargestellt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit lediglich in Form einer 2-wöchigen Auslage in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Köthen erfolgen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wird in Gänze abgesehen.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB zudem eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung nicht vonnöten. Eine Eingriffsbilanzierung und damit die Ermittlung evtl. notwendiger Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen sowie die Einhaltung arten-, biotop- und baumschutzrechtlicher Verpflichtungen.

Trotz der rechtlichen Entbehrlichkeit einer Eingriffsbilanzierung vollziehen sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Veränderungen des Biotopbestandes. Aus diesem Grund wird nachfolgend überprüft und kurz dargelegt, welche Biotoptypen im Bestand vorkommen und ob geschützte Biotope sowie Pflanzen- und Tierarten durch das Planvorhaben betroffen sein könnten.

6.2 Bestandsaufnahme

Kurzcharakteristik des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar im Westen an die Hallesche Straße an und erstreckt sich weiter Richtung Westen in den Innenraum des gründerzeitlichen Blocks hinein, der

von der Bärteichpromenade, Aribertstraße, Eduardstraße und Hallescher Straße begrenzt wird. Das Plangebiet umfasst das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Hallesche Mitteldeutsche Bau AG.

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch von der Halleschen Straße erschlossen. Eine zweite Anbindung erfolgt fußläufig bzw. per Rad über die Grüne Gasse im Norden.

Das gesamte Gelände wird von maroder Bausubstanz (BS) bestanden. Die zwischen den Gebäuden vorhandenen Flächen sind zu einem großen Teil betoniert oder gepflastert (VWC) und somit vollständig versiegelt. Die übrigen Freiflächen sind unbefestigt bzw. stellen sich als offener Boden (VPX) dar. Auf diesen Flächen siedelt sich während der Vegetationsperiode Ruderalvegetation an (UDY). Kleingehölze oder Gebüschstrukturen bestehen nach der Beräumung des verwilderten Geländes 2019 nicht mehr. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand hinter dem langgestreckten Gebäude nahe der Grünen Gasse stocken noch zwei große Laubbäume (HEX).

Nachfolgend werden die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kurz beschrieben, per Foto (hier Luftbildausschnitt) dargestellt und jeweils dahingehend bewertet, inwieweit sie für den Artenschutz naturschutzfachlich relevant sind. Als Basis für die Biotopzuordnung dient die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Vollversiegelter Gebäudebestand (BS) / Betonierte - gepflasterte Wege und Flächen (VWC)

Das Gelände ist zu einem Großteil mit alten Gebäuden der HMB bestanden, die sich in ruinösem Zustand befinden, teilweise kein Dach mehr besitzen und den jeweiligen Standort vollständig versiegeln. Hierbei handelt es sich in der Regel um eingeschossige Flachbauten. Mehrgeschossige Gebäude befinden sich lediglich direkt an der Halleschen Straße (eh. Verwaltung bzw. Wohngebäude) bzw. direkt dahinter angrenzend. In diesem (östlichen) Abschnitt des Plangebietes sind fast alle Freiflächen / Hofflächen und Verbindungswege zwischen den Gebäuden betoniert oder gepflastert und somit annähernd voll versiegelt. Im westlichen Abschnitt des Plangebietes zwischen den o.g. Flachbauten besteht hingegen eine Mischung aus befestigten wie auch größeren unversiegelten Arealen.

Die vollständig versiegelten Flächenabschnitte besitzen für die Flora und Fauna keine Bedeutung.



Blick von der Halleschen Straße auf den östlichen Bereich des Plangebietes. Im Vordergrund das ehemalige Verwaltungsgebäude der HMB bzw. Wohngebäude und die dahinter angrenzende winkelförmige Bebauung sowie die stark versiegelten Bereiche zwischen den Gebäuden (Aktuelles Luftbild aus dem Jahre 2019).

Unbefestigter Boden (VPX) / Ruderalvegetation (UDY)

Das ehemals verwilderte, von Büschen und Kleingehölzen bestandene Gesamtareal wurde vor zwei Jahren geräumt, so dass nunmehr die Flächen zwischen den Gebäuden (ob versiegelt oder nicht) weitgehend vegetationslos sind. Lediglich zwei Altbäume bestehen noch auf dem Gesamtgelände. Die nicht versiegelten Flächen stellen sich als offene Böden dar bzw. sind von Ruderalvegetation im Zuge der Sukzession besiedelt.

Naturschutzfachlich ist dieser Biotopbereich für die Flora und Fauna von untergeordneter Bedeutung.



Blick aus Richtung Norden auf den westlichen Bereich des Plangebietes. Das Gelände ist von mehreren Baracken bestanden. Im Vordergrund rund um die Gebäude offener Boden mit spärlicher Ruderalvegetation. Verbindungswege und Eingangsbereiche zu den Gebäuden sind in Teilen versiegelt (Aktuelles Luftbild aus dem Jahre 2019).

6.3 Auswirkungen der Planung

Die Absicht mit Hilfe des Bebauungsplanes das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln, führt aufgrund der schon derzeit großräumig vorhandenen Versiegelung nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Das geplante Vorhaben dürfte vielmehr sogar dazu beitragen, den Grünanteil an der Gesamtfläche im Gegensatz zum derzeitigen Zustand zu vergrößern. Durch das Vorhaben werden keine wertvollen Flora- und Faunabestände zerstört. Durch den Abriss der maroden Bausubstanz wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Zudem begünstigen zum Teil großflächige Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Terrain die standörtlichen Bodenfunktionen. Somit wird lokal eine Besserstellung des Schutzgutes Boden in Teilbereichen erzielt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur zu implementieren, die sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld (Blockrandbebauung) einfügt. Zur Vermeidung bzw. Minimierung möglicher negativer Auswirkungen auf die Funktion des Gebietes, das allgemeine Ortsbild sowie die unmittelbar angrenzende Bebauung, aber auch aus Gründen des Emissionsschutzes wurden auf Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet (WA)

ausgeschlossen. Diese stehen dem angestrebten Charakter des Wohngebietes entgegen. Solche Nutzungen sollten eher an anderen Standorten im Stadtgefüge angesiedelt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt und damit die laut § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Für eine Überschreitung dieser GRZ aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO besteht kein Anlass. Somit wird die maximal zulässige Versiegelung des Grundstücks auf 40% beschränkt. Bezieht man die nach § 19 Abs. 4 BauNVO 50%ige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ein, ist eine maximale Versiegelung von 60% des Areals möglich.

Die bis zu 3-geschossige Bauweise entspricht der umliegenden Bebauung, passt sich somit an das Umfeld an bzw. unterschreitet diese sogar.

Die Erschließung erfolgt mit Hilfe eines als Mischverkehrsfläche gestalteten und somit verkehrsberuhigten Verkehrsraumes. Die Dimensionierung / Versiegelung dieser Fläche wird auf das unabdingbare Maß beschränkt.

Innerhalb des Plangebietes ist eine grüne Gemeinschaftsfläche vorgesehen. Diese dient zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bewohner des neuen Wohngebietes. Sie soll durch Bepflanzung- und Möblierungsmaßnahmen attraktiv gestaltet werden. Die übrigen im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen erstrecken sich vor / hinter bzw. zwischen den Wohngebäuden und sollen als grüne Aufenthaltsflächen gestaltet werden.

6.4 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von der Nicht-Notwendigkeit zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind jedoch die Biotopschutzbestimmungen und die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist deshalb zu prüfen, ob die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSCHG erfüllt sind.

Bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSCHG wird Folgendes abgeleitet:

Unter Beachtung des jahreszeitlichen Fäll- und Rodungsverbot für Bäume und Sträucher vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSCHG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Planumsetzung zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führt.

Unter Berücksichtigung der standörtlichen Situation innerhalb des Siedlungszusammenhangs inmitten einer geschlossenen Blockstruktur, umgeben von dichter Bebauung und zahlreichen viel befahrenen Straßenzügen in direkter Nähe zum Stadtkern, aufgrund der nach Beräumung und Säuberung des Geländes bis auf einzelne Bäume nicht vorhandene Vegetation im Plangebiet sowie den zwischen Plangebiet und Blockrandbebauung vorhandenen Gärten (Rasen / Ziersträucher) mit fehlender Ausstattung an wertvollen Biotopen (siehe Bestandsaufnahme im vorheriges Kapitel 6.2) können schützenswerte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Die nachfolgend zusammengefassten Ergebnisse der Gutachten zur Avifauna und zu Fledermäusen bestätigen und konkretisieren die vorhergehenden Aussagen noch einmal.

Anfang 2019 wurden Erfassungen zum Vorkommen von Avifauna durch das Büro Landschafts-Umwelt-Planung aus Dobis durchgeführt. Hierbei wurde der gesamte Gebäudebestand (Hauptgebäude und Nebengelasse) sowie der Baum- und Strauchbestand auf das Vorkommen von Brutspuren (Nester, Nestrester, Kotspuren) durch Begehung untersucht. In keinem der Gebäude konnten Nester, Nestrester, Kot oder Gewölle nachgewiesen werden. Somit gibt es keine Hinweise für Gebäude- und Nischenbrüter. Die Freibereiche im Plangebiet, insbesondere die vorhandenen älteren Bäume, wurden ebenfalls auf das Vorhandensein von Altnestern und Nestspuren untersucht. In keinem Gehölz wurden Altnester angetroffen. Die Bäume weisen keine Höhlen auf.

Im Ergebnis der Begutachtung der Anlagen des heutigen Betriebsgeländes innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches können somit folgende Aussagen zur **Avifauna** getroffen werden.

Der Untersuchungsraum ist für Individuen der Avifauna ein im städtischen Raum liegender stark überformter Standort. Die maroden Altgebäude sind auf Grund der eindringenden Nässe und Hitze ungeeignet als Vermehrungsstätte. Die Reststrukturen an Gehölzen bilden für die städtischen Allerweltsarten, wie Buchfink oder Kohlmeise einen potentiellen Reproduktionsstandort. Die Gebäude sind für Nischen und Gebäude- sowie Höhlenbrüter auf Grund des maroden Zustandes als ungeeignet anzusehen. Auffällig ist das Fehlen von Arten wie Hausrotschwanz und Bachstelze sowie Haussperling als typische Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den Städten und das Fehlen von Schwalbennestern und Brutplätzen der Mauersegler in den Dach- und Traufbereichen.

Der Raum spielt auch als Nahrungs- und Ruhestätte eine unterrepräsentierte Rolle. Im räumlichen Zusammenhang sind weitere Gehölzstrukturen nördlich und innerhalb der Wohnbebauungen ausgebildet. Für die Artengruppe der Avifauna ist der Standort, auf Basis der geringen Anzahl von Fortpflanzungsstätten und geeigneten Nahrungshabitaten als gering entwickelt anzusehen. Werden Maßnahmen zur Vermeidung, d.h. Abbrucharbeiten der Gebäude werden nur im Herbst und Winter sowie Rodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt, eingehalten, ist nicht von einer nachhaltigen Störung der lokalen Population der Avifauna auszugehen. Die Habitate sind im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Für die Avifauna kommt es zu keinem nennenswerten Verlust von Habitaten.

Im Weiteren wurden das mögliche Vorkommen von **Fledermäusen** durch das Büro Habit-Art aus Halle (Saale) parallel durch Begehung der Gebäude bzw. des Freigeländes untersucht. Hierzu liegen folgende Aussagen vor.

Für Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse wurden alle zugänglichen Gebäude und im Plangebiet befindlichen Bäume auf Lebewesen, Totfunde, Kotsuren und Fraßreste begutachtet. Geeignete Hangplätze für Fledermäuse sind beispielsweise Risse und Spalten im Mauerwerk oder Holzverkleidungen.

Ein Großteil der Gebäude ist stark beschädigt. Verschließbare Türen und Fenster fehlen zumeist. Damit sind die Gebäude für Tiere verschiedener Arten zwar frei zugänglich, eine Eignung für Fledermäuse kann aber aufgrund der damit verbundenen mikroklimatischen Verhältnisse - sowohl als Winter- wie auch als Sommerquartier ausgeschlossen werden. Die geschlossenen Dächer einiger Baracken, Holzvertäfelungen und noch die noch weitgehend intakten ehemaligen Wohn- und Arbeitsräume sind zwar potenziell als Quartier geeignet, es wurden jedoch weder Kotsuren noch mumifizierte Fledermäuse gefunden bzw. sind in den genannten Wohn- und Arbeitsräumen geeignete Hangplätze vorhanden. Auch in einzelnen Gebäuden vorhandene Keller besitzen keine geeigneten Risse und Spalten für Fledermäuse. Im Zuge der Begehung wurden somit keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden. Quartierspotenziale stellen allenfalls die Holzaussenverkleidung einer Baracke sowie der Baumbestand dar. Ein konkreter Hinweis für Fledermäuse ist jedoch auch hier nicht gegeben.

Auch für Fledermäuse gelten die schon für die Avifauna benannten Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen potenzieller Quartiersstrukturen (Abbruchzeitraum des Gebäudebestandes im Winterhalbjahr bzw. Rodungsverbot vom 1. Oktober bis 28. Februar).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehende erhebliche Störungen wild lebender Tiere der streng geschützten Arten oder europäischer Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNATSCHG können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Verneinung dieses Verbotstatbestandes leitet sich einerseits aus der geringen Lebensraumeignung des Plangebietes für die relevanten Arten und andererseits aus der Unerheblichkeit möglicher Störungen ab, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer wild lebenden streng geschützten Art oder einer europäischen Vogelart durch mögliche (insb. baubedingte) Störungen nicht verschlechtert.

Das Plangebiet weist somit aufgrund der gegebenen Struktur und der zuvor zusammengefaßten Ergebnisse der beiden Fachgutachten weder eine Bedeutung als Fortpflanzungsstätte noch als Ruhestätte für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten auf. Eine unmittelbare Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird dadurch ausgeschlossen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, die der Realisierung des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen entgegenstehen könnten, ausgeschlossen werden können.

6.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 22 NatSchG LSA.

Auf Grund der gegebenen Biotopstrukturen aus Ruderalvegetation auf kleineren, unbefestigten Flächen zwischen versiegelten Oberflächen und dem ruinösen Gebäudebestand, der Lage innerhalb des städtischen Siedlungszusammenhangs und der vorhandenen allgemeinen Lebensraumausstattung wird eingeschätzt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besonders geschützten Pflanzen und Tiere angesiedelt haben. Nachhaltige als auch zeitweise Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften sind im Bereich des Plangebietes durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens einer Wohnbebauung mit Erholungsgrün kaum zu erwarten.

Bäume sind bis auf wenige Einzelbäume nicht vorhanden. Innerhalb des Baumbestandes konnten keinerlei Nester bzw. Horste gesichtet werden.

Bleibt eine geplante Bebauung aus, so entwickeln sich sukzessiv im Laufe von Jahren Strukturen von Vegetationen und Lebensräumen für Fauna und Flora, dies jedoch ausschließlich in Bereichen, auf denen der Boden nicht versiegelt ist. Durch eine ausbleibende Entsiegelung verbleibt der Boden lokal auch weiterhin verdichtet und von Bodenfunktionen (Filter, Puffer) eingeschränkt sein.

Durch die zukünftige Bebauung erfolgt die Beseitigung derzeit vorhandener, spontan entstandener, Ruderalvegetation. Somit hat die Planung keinen bedrohlichen Lebensraumverlust zur Folge. Durch die Umsetzung der Planung würden aktuell großflächig versiegelte Flächen in Teilen einer neuen Grünnutzung, wenn auch nur in Form stark anthropogen geformten Aufenthalts- und Erholungsflächen, zugeführt.

Zusammenfassend sind mit der Realisierung der Bebauungsplanung Beeinträchtigungen von Arten- und Lebensgemeinschaften der durch Sukzession entstandenen Ruderalvegetation zu erwarten. Diese Auswirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen, da es sich weitgehend um keine besonders geschützten Biotope handelt. Begünstigend wirkt sich die großflächig umzusetzende Entsiegelung auf den Boden aus.

6.6 Prüfung von Planungsalternativen

Das Plangebiet weist gegenüber Alternativstandorten an anderer Stelle in Köthen erhebliche Standortvorteile hinsichtlich einer Entwicklung als Wohngebiet auf. Die geplante Wohnbebauung führt zu einer behutsamen, innenstadtnahen Nachverdichtung des Quartiers, schafft somit attraktiven Wohnraum in geschützter Lage nahe dem Stadtzentrum und lässt sich zudem gut in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Gleichzeitig wird hierdurch ein offensichtlich bestehender städtebaulicher Missstand - leerstehende, ruinöse Gebäude mit hoher Versiegelungsrate im Umfeld - beseitigt und damit das Areal einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan zudem bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Überplanung dieser Fläche als Wohngebiet stellt daher eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar, mit der ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden kann.

Dies zeigt sich auch dahingehend, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung schädlicher Umweltauswirkungen

Da zwischen dem 1. März und dem 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Fäll- und Rodungsverbot besteht, wird zum Schutz der bestehenden Flora und Fauna empfohlen, geplante Flächenherrichtungen für die zukünftige Bebauung bzw. die Bauarbeiten im Zuge der neuen Erschließungsstraße außerhalb des o.g. Zeitraumes durchzuführen.

In jeder Phase der Bauausführung ist der Mutterboden vor schädigenden Einflüssen, wie Bodenverdichtung oder Schadstoffeintrag zu schützen.

Zur Gewährleistung der standörtlichen Versickerung von Oberflächenwässern sind über das notwendige Maß hinaus erforderliche Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Zur Vermeidung zusätzlicher Bodenverdichtungen ist der Einsatz schwerer Technik innerhalb der Bauausführung vorzugsweise an trockenen Tagen durchzuführen. Zum Abführen anfallender Niederschlagswässer sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs des Bodens sind zusätzliche Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu vermeiden.

7 KOSTEN

Alle Kosten, die im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" und seiner Umsetzung entstehen, wie Planungsleistungen und Fachgutachten werden durch den Investor **Projektgesellschaft Hallesche Straße mbH** übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Investor und der Stadt geschlossen. Für die Stadt Köthen (Anhalt) entstehen über den üblichen Verwaltungsaufwand hinaus keine Kosten.

8 FLÄCHENBILANZ

In der nachfolgenden Tabelle werden die in der Planzeichnung dargestellten Nutzungsarten in Anlehnung an die PlanZVO in ihrer räumlichen Ausdehnung (in qm) ermittelt.

Nutzungen	Art der Nutzung	Fläche einzeln (in qm)	Flächen gesamt (in qm)	Anteil an Gesamtfläche (in %)
Wohngebiete	Allgemeines Wohngebiet	6.143	6.143	78,2%
Verkehrsflächen	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		1.115	14,2%
	Straße - Verkehrsberuhigter Bereich	1.012		
	Fuß-/Radweg	103		
Grünflächen	private Grünflächen, Zweckbestimmung Erholung und Spielplatz	596	596	7,6%
		Gesamt	7.854	100,00%

9 VERFAHREN

9.1 Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 11/2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr.2 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer 14 tägigen Auslage in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Köthen durchgeführt.

Der **Entwurf** des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" und der dazugehörigen Begründung haben vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung Stadtentwicklung, Wallstraße 1-5, über 1. Etage während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 00.00.2021 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. x/2021 ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

9.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 00.00.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB setzte die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

9.4 Satzungsbeschluss

Der **Entwurf** des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohngebiet Hallesche Straße" und der dazugehörigen Begründung haben vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung Stadtentwicklung, Wallstraße 1-5, über 1. Etage während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 00.00.21

Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister der
Stadt Köthen (Anhalt)

10 QUELLEN UND LITERATURHINWEISE

- ABFALLGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (ABFG LSA) vom 1. Februar 2010 (GVBl. LSA S. 44), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 610)
- AUSZUG AUS DEM ALTLASTENKATASTER MDALIS-NR 1515902350396
- BAUGESETZBUCH - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. 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. der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- BAUGRUNDGUTACHTEN UND ALTLASTENABSCHÄTZUNG HALLESCHER STRASSE 58 - TEIL 1-5, erarbeitet vom Ing. büro TBV GmbH zeit, Stand 07.02.2019, Ergänzung 11.01.2021
- BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, HEFT 29/1998 UND EMPFEHLUNGEN ZUM BODENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel
- BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGSGESETZ LAND SACHSEN-ANHALT-BODSCHAG LSA - vom 2.4.2002 (GVBl. LSA, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ (BRANDSCHUTZGESETZ - BRSchG) des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des HaushaltsbegleitG 2020/2021 vom 24.3.2020 (GVBl. LSA S. 108)
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBodSchG 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465)
- BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juli 2020 (BGBl. I, S. 1328)
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DenkmSchG LSA - vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- DIN 18005-1 - TEIL 1-2 "SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU", Mai 1987
- EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTE DER STADT KÖTHEN (ANHALT) Dezember 2006, erarbeitet durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH GMA, Ludwigsburg, am 22.02.2007 vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschlossen
- ERSTE WASSERSICHERSTELLUNGSVERORDNUNG vom 31.03.1970 (BGBl. I 1970 Nr. 33 S. 357)
- FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer, 2008
- FNp STADT KÖTHEN (ANHALT) (1995), erarbeitet durch NILEG -Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH, Hannover 1995, in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch diverse Planungsbüros
- GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

- INTEGRIERTES ENERGIE- UND KLIMASCHUTZKONZEPT STADT KÖTHEN (ANHALT) ENDBERICHT, Stand 18.05.2018, erarbeitet von Seecon Ingenieure GmbH Leipzig und KEM GmbH, Dresden
- KONTROLLE (BEGEHUNGSNOTIZ) DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN AUF NUTZUNG DURCH ARTEN DER AVIFAUNA IM GELTUNGSBEREICH DES B-PLAN NR. 67 "WOHNGEBIET HALLESCHER STRASSE", Stand Februar / März 2019, erarbeitet von Büro Dirk Hentschel Landschaft-Umwelt-Planung, Dobitz
- KONTROLLE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN AUF NUTZUNG DURCH FLEDERMÄUSE IM GELTUNGSBEREICH DES B-PLAN NR. 67 "WOHNGEBIET HALLESCHER STRASSE", Stand März 2019, erarbeitet von Habit-art, Dipl.- Biol. Guido Mundt, Halle (Saale)
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.10.2017 (GVBl LSA S. 203)
- LANDSCHAFTSPLAN KÖTHEN (ANHALT), Entwurf 1997, erarbeitet durch Umweltvorhaben Möller-Darms GmbH, Berlin
- LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES SACHSEN-ANHALT (1994), tlw. aktualisiert), Landesamt für Umweltschutz (LAU), Halle
- LANDSCHAFTSRAHMENPLAN KREIS KÖTHEN (März 1995), Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landespflege und Umweltwerbung Dr. Reichhoff, Dessau, Fortschreibung durch LAU mit Stand 2007
- MITTELDEUTSCHES ALTLASTENINFORMATIONSSYSTEM MDALIS (ALVF)
- 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)
- RADVERKEHRSKONZEPT STADT KÖTHEN (ANHALT), Stand März 2013, erarbeitet von Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover
- RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT - BITTERFELD - WITTENBERG (REP A-B-W 2018) mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, Genehmigungsfassung, beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt am 21.12.2018, in Kraft seit 26.4.2019
- REP-SACHLICHER TEILPLAN "DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG" vom 27.3.2014, genehmigt 23.6.2014, in Kraft getreten 26.7.2014
- RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRASSEN - RAST 06, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen-Arbeitsgruppe Straßenentwurf (FGSV) Köln
- RICHTLINIE ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN (MBL. LSA Nr. 45/2014 vom 15.12.2014)
- 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 (MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBL. LSA Nr. 13/2009 S. 250)
- SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER BÄUME DER STADT KÖTHEN (ANHALT) - BAUMSCHUTZSATZUNG, Stand 2000, rechtswirksam seit 26.12.2000
- SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER HECKEN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) - HECKENSCHUTZSATZUNG, rechtswirksam seit 18.06.2004
- SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE ZUM EINWIRKENDEN VERKEHRLÄRM ZUM B-PLAN NR. 67 "WOHNGEBIET HALLESCHER STRASSE", erarbeitet von GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau, Stand 09.07.2021

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT KÖTHEN (ANHALT), 2. FORTSCHREIBUNG 2011, Stand 22.06.2012, erarbeitet von Wallraf & Partner, Dessau-Roßlau

STRAßENGESETZ (STrG LSA) des Landes Sachsen-Anhalt vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2018 (GVBl. LSA, S. 187)

TA LÄRM - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM, August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 8.6.2017 B5)

TECHNISCHEN REGELN DES ARBEITSBLATTES W 405 „BEREITSTELLUNG VON LÖSCHWASSER DURCH DIE ÖFFENTLICHE TRINKWASSERVERSORGUNG“ vom Juli 1978 des DVGW e. V.

VERKEHRSENTWICKLUNGSKONZEPT STADT KÖTHEN (ANHALT), Stand 2006, erarbeitet von Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover

VERKEHRSUNTERSUCHUNG "NEUBAU EINES EDEKA MARKTES HALLESCHER STR. 58 IN KÖTHEN (ANHALT), erarbeitet von IVAS Ing. büro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden 24.09.2018

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

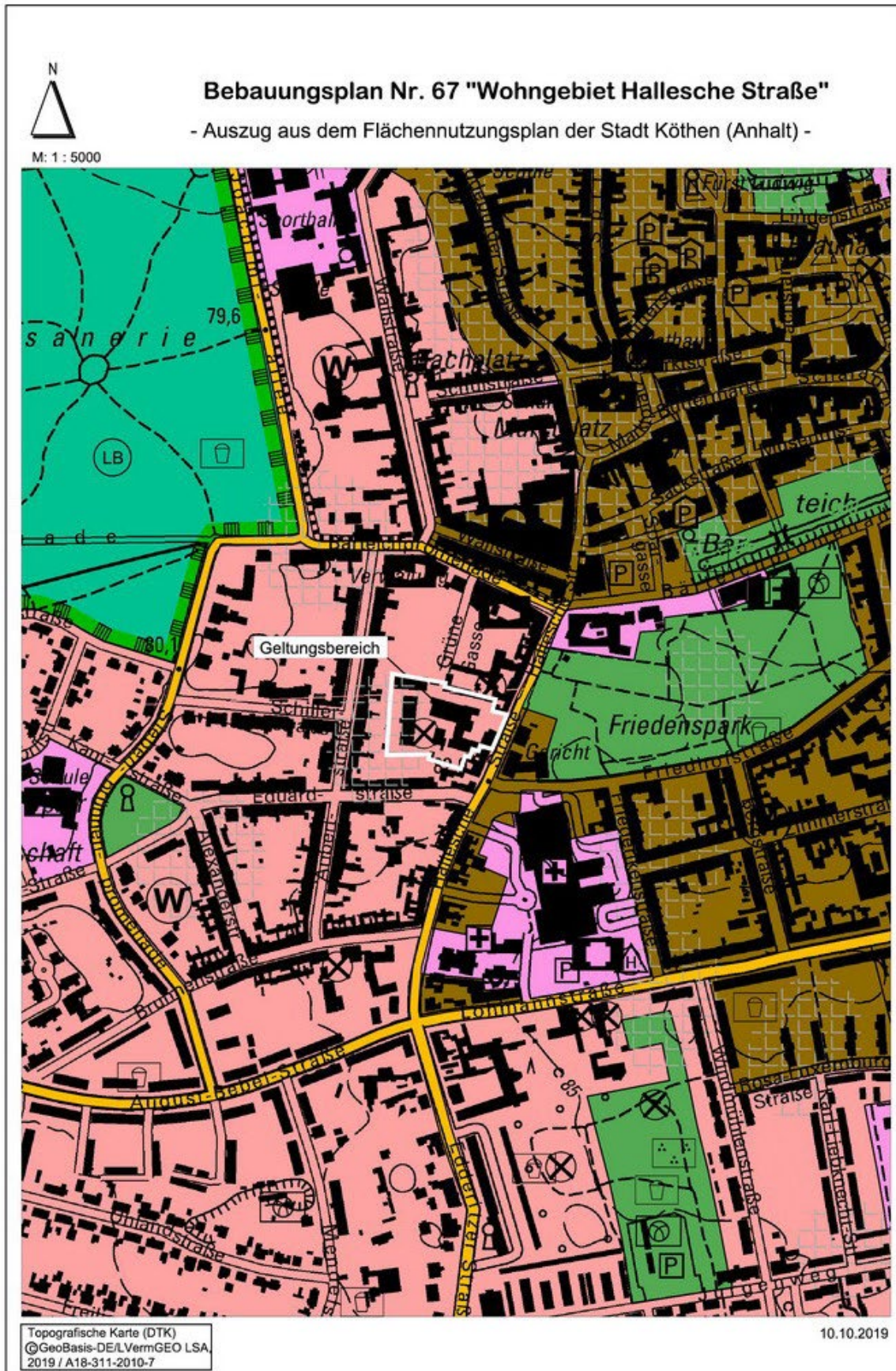
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

WASSERGESETZ LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) vom 16.3.2011 (GVBl. LSA, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA, S. 372)

WASSERHAUSHALTGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1408)

Anlage 1

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB)

Einrichtungen:



Öffentliche Verwaltung



Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Überörtliche Hauptverkehrsstraße, Bestand



Ruhender Verkehr

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung



Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)



Wasser

7. Grünflächen



Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Bolzplatz



Spielplatz

11. Sonstige Planzeichen



Bereiche mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Anlage 2 - Geltungsbereich auf Luftbild

