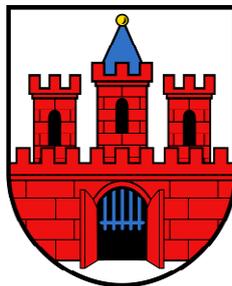


1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring"

DER STADT Köthen (Anhalt)



TEIL 1

BEGRÜNDUNG - Entwurf -

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

Stand: 30.04.2021

Auftraggeber: **Projektbau Wasserturm UG**
Geschäftsführer Hermann Schröder
Baasdorfer Straße 31
06366 Köthen (Anhalt)

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) Landespflge, Landschaftsarchitektin

Planungsstand: **Entwurf**
für die Beteiligungen nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
Stand: 30.04.2021

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	11
2.1	Raumordnung	11
2.1.1	Landesentwicklungsplan – LEP LSA 2010	11
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (REP A-B-W 2018)	13
2.1.3	Regionaler Entwicklungsplan - Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	14
2.2	Kommunale Planungen	14
2.2.1	Flächennutzungsplan	14
2.2.2	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	15
2.2.3	Landschaftsplan	20
2.3	Sonstige kommunale Konzepte	20
2.3.1	Stadtentwicklungskonzept	20
2.3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Fachgutachten "Auswirkungsanalyse"	21
2.3.3	Klimaschutzkonzept	26
2.3.4.	Verkehrsentwicklungskonzept	27
3	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	28
3.1	Historische Entwicklung	28
3.2	Beschreibung des Plangebietes - Bestehende Nutzungen und Baubestand	28
3.3	Angrenzende Nutzungen	31
3.4	Biotop- und Artenschutz	32
3.5	Verkehrliche Erschließung	33
3.6	Ver- und Entsorgung	34
3.7	Immissionssituation	38
3.8	Altlasten / Bodenschutz	40
3.9	Archäologie und Denkmäler	41
3.10	Baugrund	42
4	PLANUNGSKONZEPT	45
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	48
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)	48

5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	49
5.2.1	Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	49
5.2.2	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO)	50
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)	50
5.3.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	50
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	50
5.4	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	51
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	51
5.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	51
5.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	51
5.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	52
5.9	Flächen für besondere Anlagen und 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)	52
5.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträger oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	53
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	53
5.11.1	Anpflanzung von Baum-Strauchhecken	54
5.11.2	Anpflanzung von Strauchhecken	54
5.11.3	Anlage sonstiger Grünflächen	55
5.11.4	Anpflanzung von Bäumen auf dem Kundenparkplatz	56
5.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	57
5.13	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)	57
6	ANGABEN ZU NATUR- UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	61
7	KOSTEN	63
8	FLÄCHENBILANZ	63
9	VERFAHREN	64
9.1	Aufstellung	64
9.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	64

9.3	Beteiligung der Behörden	64
9.4	Satzungsbeschluss	64
10	QUELLEN UND LITERATURHINWEISE	65

Anlagen

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

Anlage 2: Marktkonzept EDEKA

1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Planungserfordernis

Die PROJEKTBAU WASSERTURM UG mit Sitz in Köthen stellte im Oktober 2019 bei der Stadt Köthen (Anhalt) einen Antrag zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" mit der Zielsetzung, im Osten des Geltungsbereiches - hier auf dem Grundstück "Am Wasserturm Haus-Nr. 40" - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines EDEKA Vollsortimenters als Ersatzneubau für den auf der gegenüberliegenden Straßenseite bisher vorhandenen EDEKA Markt zu schaffen.

Der geplante Standort des neuen EDEKA Marktes ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zugehöriger Erschließungsstraße und öffentlichen und privaten Grünflächen für Aufenthalts- und Freizeitzwecke festgesetzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Gebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie die Darstellungen des FNP widersprechen der Zielsetzung, an diesem Standort einen neuen EDEKA Markt zu errichten. Zur planungsrechtlichen Absicherung eines solchen Vorhabens wäre die Ausweisung des geplanten Standortes als **Sonstiges Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel"** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO vonnöten. Das geplante Vorhaben ist deshalb unter den bisher gegebenen Voraussetzungen nicht zulässig und damit auch nicht genehmigungsfähig. Die Zulässigkeit des Vorhabens kann somit nur mit Hilfe einer Änderung des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

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.

Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wird im Weiteren unter dem Titel 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" geführt. In der Stadtratssitzung der Stadt Köthen (Anhalt) am 07.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan. Mit Abschluss des Planungs- und Aufstellungsverfahrens und In-Kraft-Treten der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" der Stadt Köthen (Anhalt), rechtskräftig seit 23.03.2009, für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft. Somit ersetzen die Festsetzungen der 1. Änderung die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" im entsprechenden Geltungsbereich.

Bei der Umsetzung des Planvorhabens soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Auf Basis des § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) bildet, beschrieben und bewertet werden. Er entspricht inhaltlich den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB. Er liegt als Entwurf vor.

Der geplante EDEKA - Markt ist aufgrund seiner Größe (1.800 m² Verkaufsfläche) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² Verkaufsfläche) gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO einzustufen. Im Zuge des Planungsverfahrens sind demzufolge "schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu prüfen".

Demzufolge wurden zusätzliche Fachgutachten angefertigt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Dies ist u.a.

- eine **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Marktes zur Ermittlung von Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Köthen (Anhalt) bzw. in den umliegenden Gemeinden unter Zugrundelegung des bestehenden Einzelhandels- und Zentren Konzeptes der Stadt Köthen (Anhalt) aus dem Jahre 2006
- eine **Schallimmissionsprognose** zur Prüfung evtl. zu erwartender Lärmbeeinträchtigungen incl. Maßnahmen zur Lärminderung
- ein **Baugrundgutachten**

1.2 Ziele der Planung

Mit der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" soll die geplante Verlagerung des derzeit auf der gegenüberliegenden, östlichen Straßenseite der Straße "Am Wasserturm" bestehenden EDEKA-Marktes in das Plangebiet, derzeit noch Betriebsitz des Baubetriebs KTSB Bau GmbH, planerisch abgesichert werden.

Die Verlagerung bzw. die Errichtung eines Ersatzmarktes begründet sich darauf, dass der Bestandsmarkt u.a. nicht mehr den heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen in Bezug auf Verkaufsflächengröße, Objektzustand und Logistik entspricht. Am jetzigen Standort sind keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Somit stellt die Verlagerung an den geplanten Projektstandort sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche die einzige Möglichkeit zur langfristigen Erhaltung und Sicherung des etablierten Nahversorgungsstandortes im Bereich "Am Wasserturm" dar.

Eine Verlagerung des Bestandsmarktes an einen anderen, weiter entfernten Standort innerhalb von Köthen steht, insbesondere aufgrund der Lagegunst des neu geplanten Standortes, nicht zur Disposition. Näheres hierzu ist dem Kapitel 4 dieser Begründung zu entnehmen.

Für das Vorhaben gelten folgende Planung Ziele:

- die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB
- die Festsetzung von ggf. notwendigen grünordnerischen Festsetzungen (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen)
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB, insbesondere durch Eingrünung des Baugebietes
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- die Vermeidung von Emissionen

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von auf Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
- die Schaffung von Stellplätzen für den Einkaufsmarkt sowie zusätzlicher Parkplätze für die benachbarte Kindertagesstätte an der Rosa-Luxemburg-Straße
- die Berücksichtigung der Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder den von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung "Einzelhandel am Ring" befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" aus dem Jahre 2009. Er umfasst den südöstlichen Teilbereich (TG1) in Gänze sowie einen kleinen (südlichen) Teil des Teilbereiches TG 2 dieses Bebauungsplanes.

Das Plangebiet erstreckt sich somit:

- südlich der Wohnbebauung entlang der südlichen Straßenseite der Lohmannstraße
- westlich der Straße "Am Wasserturm"
- nördlich bzw. nordöstlich der Rosa-Luxemburg-Straße sowie der Kindertagesstätte "Löwenzahn" und der Sekundarschule "Völkerfreundschaft"
- östlich der Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Grundstück "Am Wasserturm 40". Hierzu gehören in Gänze die Flurstücke 58/1, 60/2, 61/1, 61/7 und 1149. Sie liegen in der Flur 16 der Gemarkung Köthen.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der PROJEKTBAU WASSERTURM UG mit Sitz in 06366 Köthen, Baasdorferstraße 31.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 10.400 m²

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

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

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

Die Flurstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" stehen für das geplante Vorhaben zur Verfügung.

2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

2.1 Raumordnung

Die vorliegende 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" 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.

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes ist auf Grund der hier neu geplanten Errichtung großflächigen Einzelhandels raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

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 europäischem (Magdeburg - Halle) und von Bundes- und Landesbedeutung (Dessau-Roßlau – Bernburg) und profitiert von dieser Lage.

- **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 Verwaltung-, 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 eines neuen EDEKA Marktes am geplanten Standort weisen folgende im Kapitel 2.3 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP 2010 genannten Ziele auf.

- **Ziel 46**

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Die Ausweisung des geplanten Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" zur Errichtung des EDEKA Marktes am geplanten Standort in der Stadt Köthen (Anhalt) ist somit möglich und geht mit den Zielen des LEP 2010 konform, da die Stadt Köthen (Anhalt) im LEP 2010 als Mittelzentrum dargestellt wird.

- **Ziel 47**

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Im Fachgutachten "Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines EDEKA Marktes in Köthen (Anhalt)", Stand 6.4.2020, wurde im Ergebnis festgestellt, dass das Einzugsgebiet des geplanten EDEKA Supermarktes überwiegend das Stadtgebiet von Köthen (Anhalt) umfasst. Hier werden rund 90 % des Umsatzes des Planvorhabens erwirtschaftet. Darüber hinaus befinden sich Teilbereiche der benachbarten Gemeinde "Südliches Anhalt" im Einzugsgebiet des geplanten Marktes. Hier werden jedoch nur etwa 5 % des Umsatzes und damit der deutlich geringere Umsatzanteil generiert. Lediglich etwa 5 % des Umsatzvolumens umfassen Streuumsätze, die aber im Wesentlichen auch aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Köthen (Anhalt) stammen. Das Planungsvorhaben entspricht somit den Zielvorgaben des LEP 2010.

- **Ziel 48**

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

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

Im Fachgutachten "Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines EDEKA Marktes in Köthen (Anhalt)", Stand 6.4.2020, wurde im Ergebnis festgestellt, dass der geplante Standort als städtebaulich integriert zu bewerten ist, da er an einer Hauptverkehrsstraße ("Am Wasserturm") von Köthen, umgeben von zusammenhängender, dichter Wohnbebauung, geplant ist. Der verlagerte, neue EDEKA Supermarkt lässt keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Köthen (Anhalt) oder dem Umland erwarten. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Köthen (Anhalt) wird – wie schon im Kommentar zu Ziel 47 dargelegt – nicht überschritten. Der Standort verfügt ferner über eine direkte Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle "Am Wasserturm" in fußläufiger Entfernung) und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. Eine unverträgliche Belastung der angrenzenden Siedlungsgebiete durch PKW- und LKW Verkehr erfolgt nicht, da es sich lediglich um eine Verlagerung des schon vorhandenen EDEKA

Supermarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite handelt. Die Zielsetzungen des LEP 2010 sind somit erfüllt.

- **Ziel 49 / Ziel 50**

Diese Ziele beziehen sich nur auf die Erweiterung bzw. Nutzungsänderungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sind deshalb nicht relevant für den geplanten Neubau des EDEKA Marktes.

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 ca. 1 km Entfernung südlich des Plangebietes) bzw. in etwa gleicher Entfernung östlich des Plangebietes in Nord-Südrichtung Richtung Halle bzw. Magdeburg.
- eine Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung führt in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes entlang. Es handelt sich hierbei um die Lohmannstraße (Teil der L 145), von der Richtung Süden die Straße "Am Wasserturm" abzweigt.

Resümee

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ziele der Landesplanung in Sachsen-Anhalt (LEP 2010) dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines EDEKA Marktes bzw. der damit einhergehenden geplanten 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" 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 26.04.2019 in Kraft.

Der REP A-B-W 2018 mit seinen Zielen, Grundsätzen und Darstellungen ist das geplante Vorhaben zur Neuerrichtung eines EDEKA Marktes 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)
- 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 nördlich des Plangebietes verlaufende Straße "Lohmannstraße" (Teil der L145). Sie wird als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße im Bestand geführt
- die überregional bedeutsamen Schienenverbindungen in ca. 1 km Entfernung südlich des Plangebietes (Dessau-Roßlau bzw. Bernburg) sowie in etwa gleicher Entfernung die Schienenverbindung östlich des Plangebietes in Nord-Südrichtung Richtung Halle bzw. 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 eines EDEKA Marktes (großflächiger Einzelhandel) und der damit verbundenen 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" berühren. 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. Somit sind Großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung zulässig und erwünscht und entsprechen den Zielsetzungen des Sachlichen Teilplans Daseinsvorsorge.

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 der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne bzw. deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Festsetzung der Nutzungsart Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" stellt keine geringfügige, vertretbare Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle eine gemischte Baufläche ausweist, dar. Mit der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr.44 "Am Ring" ergibt sich somit gleichzeitig das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren. Hierbei soll die Darstellung als Gemischte Baufläche (M) in Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" geändert werden. Es handelt sich dabei um die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde im Februar / März 2021 durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

2.2.2 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" liegt innerhalb des seit 23.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" und umfasst hier das Teilgebiet TG 1 in Gänze sowie einen kleinen Abschnitt im Süden des Teilgebietes TG 2.

Die Geltungsbereiche der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" sowie der 40. Änderung des FNP sind räumlich deckungsgleich.

Zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring" wurde ein Grünordnungsplan (Stand: 23.8.2008) erarbeitet. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 eingeflossen.

Ziele, Zwecke und Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring"

Zielsetzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" war die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Köthen (Anhalt) durch den Rückbau von Nichtwohngebäuden zugunsten einer Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen. Zusätzlich sollte durch die Vernetzung der bestehenden Grünräume und die Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur eine Aufwertung des Wohnumfeldes erfolgen. Durch den Bebauungsplan wurde die Rechtsgrundlage zur Sicherung der vorhandenen Wohngebiete einschließlich zugeordneter Grün- und Freizeitflächen sowie zur Erweiterung dieser Wohnstrukturen auf brach gefallene Gewerbeflächen geschaffen. Dazu sollte das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, in die Freizeit- und Grünanlagen integriert sind. Der Grad der Versiegelung wurde mit Festsetzung einer GRZ von 0,4 gegenüber dem vorhandenen Bestand deutlich vermindert. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sollten intensiv begrünt und die neuen Rasen- und Gehölzflächen mit den bestehenden Grünflächen verbunden werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung sollten nach ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten erfolgen, wobei die wertvollen vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben. Mit Hilfe großflächiger Entsiegelungsmaßnahmen und der Versickerung von unbelasteten Niederschlagswassern direkt vor Ort sollte ein Beitrag zum Boden- und Wasserschutz geleistet werden. Durch die Festsetzung der vorhandenen sowie neuer Grün- und Freizeitflächen sollte neben der klimatischen Situation auch die wohnnahe Erholung verbessert werden.

Die beschriebenen Planungsziele gelten sowohl für das Teilgebiet TG 1, welches in Gänze Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, als auch für die kleine Fläche im Süden des Teilgebietes TG 2, welches zusätzlich in den Änderungsbereich aufgenommen wurde. Der in diesem Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, d.h. am Standort der KTSB Bau GmbH und dem benachbarten Umfeld, ermittelte Missstand ("störender Gewerbesolitär innerhalb einer durch Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen wie Kindereinrichtung und Schule geprägten Umgebung") sollte durch die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet sowie durch grünordnerische Festsetzungen zur Grüngestaltung des Wohnumfeldes beseitigt werden. Über die angestrebte Wohnentwicklung hinaus sollten andere laut § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens nur ausnahmsweise zulässig sein. Nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige baulichen Anlagen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden aufgrund des hohen Platzbedarfs (Gartenbaubetriebe) sowie erhöhten Verkehrsaufkommens bzw. Beeinträchtigung der beabsichtigten Wohnnutzung (Tankstellen) als gänzlich unzulässig festgesetzt. Das Wohngebiet wird mit Hilfe einer Wohnstraße, abzweigend von der öffentlichen Erschließungsstraße "Am Wasserturm" Richtung Osten erschlossen.

Im Süden und Osten des Teilgebietes TG 1 wurden zusätzlich zum Allgemeinen Wohngebiet öffentliche bzw. und private Grünflächen festgesetzt. Sie sollten der Erholung bzw. Freizeitgestaltung dienen und entsprechend der in den grünordnerischen Maßgaben E1 (Erhalt und Nachpflanzung vorhandener Gehölzstrukturen im östlichen Gebietsabschnitt) sowie M2 (Aufgabe des Lagerplatzes hinter der Werkstatt des Baubetriebs zugunsten einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern) neu gestaltet werden. Innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichs greift die Maßgabe M1 (Erhalt und Nachpflanzung vorhandener Gehölzstrukturen).

Ziele, Zwecke und Inhalte des zugehörigen Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan diene als Begleitplan zum B-Plan Nr. 44 "Am Ring" dazu, die vorhandene Biotopstruktur im Plangebiet zu erfassen, diese zu bewerten, Vorschläge zum Erhalt wertvoller Strukturen zu erarbeiten, ergänzende ökologisch wertvolle Grünstrukturen vorzuschlagen und festzusetzen, grüne Zonen für den Aufenthalt und die Erholung innerhalb und am Rande des geplanten Wohngebietes zu ermöglichen, eine Durchgrünung des neu geplanten Wohngebietes zu erreichen und entsprechende grünordnerische Festsetzungen zur Absicherung dieser Zielsetzungen zu erarbeiten. Die vorgeschlagenen privaten und öffentlichen Grünflächen, die definierten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die konkreten grünordnerischen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring" integriert. Nachfolgend werden diese Festsetzungen, dies betrifft die Maßnahmenflächen M1, M2 und E1 (s. hierzu auch den Planausschnitt des Bebauungsplanes weiter hinten in diesem Kapitel) kurz dargestellt und dahingehend überprüft, inwieweit diese zu mindestens teilweise inhaltlich und / oder als Grünfläche in die 1. Änderung des B-Planes Eingang finden könnten.

Maßnahmenfläche M1

Die Maßnahmenfläche M1 umfasste den Großteil der vorgesehenen neuen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) sowie einen Teil der neu geplanten Grünfläche im Osten des Plangebietes entlang der Straße „Am Wasserturm“. Im geplanten Wohngebiet wie auch auf der Grünfläche bestehen größere Bäume, die als erhaltenswert eingeschätzt wurden. Bei der geplanten Grünfläche handelt es sich um einen derzeit befestigten Lagerplatz, der im Zuge der Planung entsiegelt werden sollte. Die geplante Grünfläche wurde dabei im rechtskräftigen B-Plan als private Grünflächen und als Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für diese Maßnahme wurde die Festsetzung getroffen *„das die nicht versiegelten Flächen mindestens zu 30 v.H. mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen mind. Qualität Bäume 3xv, StU 12-14, Sträucher 2xv, 40-60cm zu bepflanzen sind und auf der übrigen Fläche eine Rasenansaat vorzunehmen ist.“*

In der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 ist hier die Errichtung des EDEKA Marktes mit östlich angrenzendem Kundenparkplatz angedacht (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel). Der Parkplatz nimmt teilweise auch Teile der Maßnahmenfläche M1 in Anspruch, so dass eine Anzahl von Bäumen diesem Vorhaben geopfert werden muss. Der übrige Teil der Grünfläche soll jedoch auch in der 1. Änderung des B-Plans als Teil der geplanten großen Grünfläche im Osten des Plangebietes erhalten und durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet werden. Zusätzlich ist die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Parkplatzes angedacht.

Maßnahmenfläche E1

Die Maßnahmenfläche E1 umfasst im Osten des Plangebietes den südöstlichen Zipfel des geplanten Wohngebietes sowie dichte, verbuschte Gehölzstrukturen, die parallel zur Straße "Am Wasserturm" sowie im Süden parallel zur Fußwegeverbindung zwischen Straße "Am Wasserwerk" und Rosa-Luxemburg-Straße verlaufen. Die übrigen Flächen stellen sich als offene Freiflächen dar und sind durch Sukzession geprägt. Auf der Fläche stocken mehrere Großbäume. Die geplante Fläche wurde im rechtskräftigen B-Plan als private Grünfläche für Aufenthaltszwecke der Einwohner des neuen Wohngebietes und als Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Laut textlicher Festsetzung *"ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln durch standorttreue Nachpflanzung anstelle von geschädigten und nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Form von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, mind. Qualität Bäume Hst,3xv, StU 16-18cm, Sträucher 3xv mB 100-150cm. Zudem ist die Beräumung der Fläche von Unrat und eine Rasenuntersaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen."*

In der 1. Änderung des B-Plans soll die Grünfläche fast vollständig (Ausnahme Flächenanteil des eh. geplanten Wohngebiets, diese wird Sondergebiet) als solche erhalten bleiben und Bestandteil der geplanten großen Grünfläche im Osten des Plangebietes werden. Hier sind Gehölzneuanpflanzungen, eine Wiese sowie entlang der Straße "Am Wasserturm" sowie des angrenzenden Geh- und Radweges

eine dichte Heckenstruktur geplant. Bestehende Großbäume sollen erhalten und durch neu zu pflanzende Solitärbäume ergänzt werden.

Maßnahmenfläche M2

Die Maßnahmenfläche M2 umfasst im Norden das bestehende Verwaltungsgebäude mit Sanitärräumen und Lagerhalle der ansässigen Baufirma sowie den südlich des Gebäudes angrenzenden teilversiegelten Lagerplatz. Die Fläche sollte im rechtskräftigen B-Plan Nr. 44 als öffentliche Grünfläche zur Erholung und zum Aufenthalt dienen und parkähnlich hergerichtet und locker bepflanzt werden. Gemäß Festsetzung im B-Plan soll die *"Fläche als Lagerplatz aufgegeben und die Verdichtung aufgehoben werden. Sie ist einer privaten Grünfläche zuzuführen. dazu ist die Fläche mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, mind. Qualität Bäume 3xv, Stu 14-16, Sträucher 2xv, 40-60 cm zu mind. 50% zu bepflanzen"*.

In der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 entfällt diese Grünfläche fast vollständig. Die Fläche wird vielmehr weitestgehend als Sondergebiet zur Errichtung des EDEKA Marktes festgesetzt. Der Rest entlang der Rosa-Luxemburg-Straße soll als Verkehrsfläche (Parkplätze für die Kita) dargestellt werden. Lediglich am östlichen Rand ist eine kleine zu bepflanzen Grünfläche geplant.

Fazit

Wie zuvor dargestellt können die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 44 nur zu einem Teil in die 1. Änderung des B-Plans übernommen werden. Die Maßnahmenfläche M2 fällt der neuen Planung fast gänzlich zum Opfer. Die als Grünflächen festgesetzten Teile der Maßnahmenfläche M1 bilden gemeinsam mit der Fläche E1 die in der 1. Änderung des B-Plans geplante große Grünfläche im Osten und Süden des Plangebietes. Vorhandene Großbäume, die schon im rechtskräftigen B-Plan bzw. GOP gesichert wurden, sollen auch in der 1. Änderung des B-Plans erhalten werden, sofern sie nicht den geplanten Bauvorhaben räumlich entgegenstehen und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Zudem sind ergänzend zahlreiche neue Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, die zu einer nachhaltigen ökologischen Aufwertung des Gesamtareals führen sollen.

Nähere Infos zu diesem Themenkomplex sind dem Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) bzw. den Kapiteln 5.11 und 5.12 dieser Begründung zu entnehmen.

Eine Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 44 "Am Ring" mit den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Vergleich der Festsetzungen

Bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 44 „Am Ring“ (TG 1 bzw. TG 2)	Geplante Festsetzungen der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Planes Nr. 44 "Am Ring"
WA	SO „Großflächiger Einzelhandel“
GRZ 0,4	GRZ 0,8
GFZ 1,2 als Höchstmaß	nicht festgesetzt
Vollgeschosse Mindestens II, Höchstens III	nicht festgesetzt
h = Höchstmaß OK Gebäude 12,0m Traufhöhe = 10,0m	maximale Traufhöhe (TH) gleichbedeutend mit Gebäudehöhe (GH) = 10m über Oberkante Gelände (OKG)
offene Bauweise	abweichende Bauweise: Gebäude über 50m Länge zulässig
Baugrenzen festgesetzt	Baugrenzen festgesetzt Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen

Bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 44 „Am Ring“ (TG 1 bzw. TG 2)	Geplante Festsetzungen der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Planes Nr. 44 "Am Ring"
<p>öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraße)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen: nicht festgesetzt</p> <p>Hauptver- und entsorgungsleitungen: nachrichtlich übernommen</p> <p>öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsfläche im Süden des Gebietes</p> <p>Private Grünfläche im Osten des Gebietes</p> <p>Flächen für besondere Anlagen und 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) nicht festgesetzt</p> <p>Grünordnerische Maßnahme E1 (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Ergänzungsbepflanzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)</p> <p>Grünordnerische Maßnahme M1 (Begrünung des Baugebietes WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)</p> <p>Grünordnerische Maßnahme M2 (Begrünung der öffentlichen Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p>	<p>(§ 14 BauNVO) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig</p> <p>private Verkehrsflächen (Stellplätze KiTa)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen: festgesetzt, Zweckbestimmung Elektrizität (Traföhäuschen)</p> <p>Hauptver- und entsorgungsleitungen nachrichtlich übernommen</p> <p>nicht festgesetzt</p> <p>Private Grünflächen am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes</p> <p>Flächen für besondere Anlagen und 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) Textliche Festsetzungen getroffen</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p>

Die nachfolgende Abbildung enthält einen Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 44 "Am Ring".



Nutzungsschablone

Bau- gebiet	Zahl der Vollge- schosse	First- höhe
Bau- weise	Grund- flächen- zahl	Geschoß- flächen- zahl
Höhenlage boul. Anlagen	Gebäu- deort	

TG 1

WA	1	II-III	OK=12m
o	0,4	(1,2)	
TH=10m			

LEGENDE:

- Wohngebietsfläche
- Zweckbestimmung :
WA Allgemeines Wohngebiet
0,4 GRZ – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ – Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung : Spielplatz
Zweckbestimmung : Freizeit- und Erholungsfläche
Private Grünfläche
- Fläche mit Bindung für Anpflanzung und Erhaltung § 9(1) Nr.25 a,b BauGB
Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB
- vorhandene Bäume
- Baumnummer laut Baumkataster
- Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB
- Fläche mit Bindung für Anpflanzung und Erhaltung § 9 (1) Nr.25 a,b BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität
- Verkehrsfläche
- Plangebietsgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Bemaßung
- Flächen unterschiedlicher Nutzung
- OK=6m max. Firsthöhe baulicher Anlagen über Oberkante Straße
- TH=6m max. Traufhöhe baulicher Anlagen über Oberkante Straße
- Sonstige Planzeichen
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen
- Bereich mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit
- vorhandene Gebäude/Verkehrsfläche
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Festsetzung von Einzelmaßnahmen

(11) Die Fläche M 1 ist zu entsiegeln bzw. die Gebäude zurückzubauen. Nachfolgend ist die Fläche einer geordneten städtebaulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzuführen. Die nicht versiegelte Fläche ist mindestens zu 50 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Mind. Qualität Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, 40 - 60 cm hoch zu bepflanzen. Auf der übrigen Fläche ist eine Rasensaat vorzunehmen.

(12) Die Nutzung der Fläche M 2 als Lagerplatz ist aufzugeben und die Verdichtung aufzuheben. Die Fläche ist einer Nutzung als private Grünfläche zuzuführen. Dazu ist die Fläche mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Mind. Qualität Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, 40 - 60 cm hoch zu mind. 50 % zu bepflanzen.

(13) Auf den Flächen E 1 und M 1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln durch standorttreue Nachpflanzung, anstelle von geschädigten und nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Mind. Qualität Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, Sträucher 3 x verpflanzt mit Ballen 100 - 150 cm hoch. Bemaßung der Fläche von Unrat, Rasensaat mit krautreichen Landschaftsrasen.

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 der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr.44 "Am Ring" als gemischte Baufläche dargestellt.

Für die Änderungsfläche werden keine Entwicklungsziele formuliert. Lediglich am Rande des Plangebiets entlang der Straße Am Wasserturm wurde als Maßnahme der Erhalt der bestehenden Baumreihe festgelegt.

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.

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 Handel und Gewerbe (z.B. Beschäftigtenzahlen / prozentuale Anteile an der Erwerbsbevölkerung usw.). Zusätzlich sind Daten zur Kaufkraft bzw. Kaufkraftentwicklung, zur Einwohnerentwicklung, zum Wohnungsbestand u.v.m. verfügbar.

Im Hauptteil des Konzeptes wird ein Leitbild für die Stadtentwicklung und den Stadtumbau von Köthen formuliert, in dem als ein Bestandteil auch die Sicherung von Zentren der Versorgung (A, B, C-Versorgungsbereiche) aufgeführt ist. Dieses wurde aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt aus dem Jahre 2006 übernommen.

Im Stadtentwicklungskonzept werden anschließend einzelne Stadtteile hinsichtlich Ihrer Potentiale und Stärken sowie Defizite und Schwächen untersucht. Im Anschluss wurden jeweils Strategische Ansätze der Gebietsentwicklung formuliert.

Im Stadtentwicklungskonzept erfolgt diese Untersuchung auch für den Stadtteil "Wasserturm", in dem das Plangebiet liegt.

An Potentialen und Stärken wurden aufgeführt:

- Flächenneuordnungspotential innerhalb des Plangebietes für Wohnen mit hohem Grünanteil
- Vorhandensein von straßenbegleitenden Bäumen an der Westseite der Straße "Am Wasserturm"
- Bestand an gepflegtem Stadtgrün rund um den markanten Wasserturm

An Defiziten und Missständen wurden aufgeführt:

- das brachliegende, ungeordnete Plangebiet

- der städtebauliche Misstand hervorgerufen durch den ansässigen Baubetrieb, d.h. es handelt sich um einen "störenden Gewerbesolitär innerhalb einer durch Wohnnutzung und anderer sensibler Nutzungen wie Kita und Schule geprägten Umgebung"
- die hohe Lärmbelastung an der Lohmannstraße
- die defizitäre Gestaltung der Außenanlagen rund um die Sekundarschule

An strategische Ansätze der Gebietsentwicklung wurden formuliert:

- Installieren von Wohnen mit hohem Grünbezug im Plangebiet, hierzu Abriss, städtebauliche Neuordnung und Neuerschließung notwendig
- Neugestaltung und Aufwertung des Grüns im Umfeld der Schule
- Erhalt des bestehenden Einzelhandelsbetriebs östlich der Straße "Am Wasserturm" (EDEKA Bestandsmarkt Noack)

2.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Fachgutachten "Auswirkungsanalyse"

Neben den Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung sind bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Einzelhandelsbereich auch die Aussagen und Festlegungen städtischer Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzepte zu berücksichtigen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köthen (Anhalt) 2006 wurde am 22.02.2007 vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschlossen. Hierin wird die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf bestimmte Lagen konzentriert. Im Köthener Stadtgebiet wurde als zentraler Versorgungsbereich neben dem A-Zentrum „Altstadt“ auch das B-Zentrum „An der Rüsternbreite“ als städtebaulich schützenswerte Lage ausgewiesen. Ergänzend werden zwei C-Zentren definiert, die dezentrale Einkaufslagen bzw. keine städtebaulich integrierten Standortbereiche darstellen (Gewerbegebiet West und Merziener Straße).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köthen (Anhalt) ist aufgrund seines Alters und der darin getroffenen Aussagen in Teilen überholt und deshalb nur bedingt als Basis für die Beurteilung der Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA Marktes geeignet.

Im Kapitel "Zentren und Sortimentskonzept" des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird auf Basis der Bestandsanalyse als Zukunftsorientierung zudem festgestellt, dass zur Nahversorgung " ... unter Versorgungsgesichtspunkten ... im Lebensmittelbereich keine Erweiterung der gegenwärtigen Angebotsstruktur erforderlich ist".

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde demzufolge das Fachgutachten "Auswirkungsanalyse ZUR GEPLANTEN VERLAGERUNG UND ERWEITERUNG EINES EDEKA-MARKTES IN KÖTHEN (ANHALT), Stand 06.04.2020, erarbeitet von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg - Dresden - Hamburg - Köln - München, Büro Dresden, in Auftrag gegeben. Die Auswirkungsanalyse beruht auf Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Durch das Gutachten soll hierbei auf Grundlage des anvisierten Standortes, der weiträumigen Standortrahmenbedingungen, des vorhandenen Einzugsgebietes, des Kaufkraftpotentials im Umfeld sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation zu anderen Lebensmittelmärkten (vornehmlich Vollsortimenter) geprüft werden,

- welche Standortbedingungen im nahen und weiter gefassten Umfeld des Neubauvorhabens EDEKA Markt bestehen
- welche Wettbewerber generell in Köthen ansässig sind und welche wettbewerblich bedingten Wechselwirkungen zwischen dem neuen EDEKA Markt und den bestehenden Versorgungsmärkten zu erwarten sind
- welche Umsätze und welcher Marktanteil für den neuen EDEKA Markt prognostiziert werden können
- welche Umsatzverteilungseffekte in welcher Größenordnung entstehen

- welche Auswirkungen (auch städtebaulicher Art) der Neubau des EDEKA Marktes auf die Nahversorgung, die zentralen Versorgungsbereichen der Stadt, die Gesamtstadt von Köthen sowie das Köthener Umland hervorruft

Die Ergebnisse des Fachgutachtens "Auswirkungsanalyse ..." werden nachfolgend zusammengefasst.

Wettbewerbssituation

- In Köthen (Anhalt) ist auf Grund zahlreich vorhandener Lebensmittelmärkte eine intensive Wettbewerbssituation festzustellen, wobei ein hoher Anteil an Discountern besteht. Die räumliche Verteilung der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels stellt nahezu für die gesamte Kernstadt eine Nahversorgung im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit für weite Bevölkerungsteile sicher, wobei einige der Lebensmittelmärkte aus heutiger Sicht nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Marktauftritt genügen.

Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

- In Köthen (Anhalt) sind im Lebensmitteleinzelhandel neben dem Bestandmarkt von EDEKA Am Wasserturm derzeit 13 strukturprägende Anbieter (ALDI, NP Discount, Netto, Lidl, Norma, Kaufland, Penny und E-Center) ansässig.
- Außerhalb von Köthen (Anhalt) in den überwiegend dörflich geprägten Orts- und Gemeindeteilen der Gemeinde Südliches Anhalt, die innerhalb des ermittelten Einzugsgebietes des EDEKA-Marktes liegen, sind keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe (insbesondere Lebensmittelmärkte) ansässig. Hier tragen allenfalls kleinere Lebensmittelanbieter (u.a. Bäckereien, Spezialanbieter) mit ausschnittweisem Sortiment zur Nahversorgung bei.

Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

- Außerhalb des Einzugsgebietes existieren in den umliegenden Städten wie Bernburg (Saale), Aken (Elbe), Dessau-Roßlau und Zörbig im Umkreis von ca. 10 – 20 km zahlreiche eigene, überwiegend leistungsfähige Lebensmittelmärkte, u.a. auch Lebensmittelvollsortimenter. Auch in Orten wie Gröbzig, Weißandt-Görlau und Osternienburg sind Lebensmittelmärkte ansässig, die als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes wirken bzw. eine signifikante Marktdurchdringung verhindern. Die Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens werden auch im Einzelfall keine nennenswerten Wettbewerbssituationen bzw. Umsatzumverteilungseffekte hinnehmen müssen.

Standortlage	Verkaufsfläche*		Umsatz**	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
A-Zentrum „Altstadt“	3.460	18	11,1	15
B-Zentrum „An der Rüsternbreite“	1.460	8	5,8	8
sonstige Standortlagen im Einzugsgebiet***	14.095	74	58,9	78
Einzugsgebiet insg. (Zone I und II)	15.015	100	75,8	100

* Zuordnung der Betriebe nach Verkaufsflächenschwerpunkt

** bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood II).

*** Alle Betriebe im Einzugsgebiet, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen.

GMA Erhebung und Berechnung 2020, (ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich), ohne EDEKA-Bestandmarkt, Am Wasserturm

Einzugsgebiet und Umsatzprognose für den neuen EDEKA Markt

Der neue EDEKA Markt besitzt ein zweizonales Einzugsgebiet. Dieses besteht aus

- Zone I: Fußläufiger Nahbereich im 750 m Radius

- Zone II: weitere Ortsteile von Köthen sowie einzelne Ortsteile der Gemeinde Südliches Anhalt

Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet umfasst ca. 26.940 Personen. Das Kaufkraftpotenzial im Food- und Nonfood I-Bereich beträgt im Einzugsgebiet ca. 56,7 Mio. €.

- Für den neuen EDEKA Markt wird ein Umsatz von ca. 6,3 Mio € pro Jahr prognostiziert. Hiervon entfallen ca. 5,8 – 5,9 Mio. € auf den Food- und Nonfood I-Bereich und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood II). Die durch den Backshop erzielten Umsätze von max. 0,2-0,3 Mio € sind im Gesamtumsatz eingeschlossen.

Zonen	Kaufkraftpotenti- al F / NF I* in Mio. €	Markt- anteil F / NF I in %	Umsatz F / NF I in Mio. €	Umsatz NF II** in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I fußläufig erreichbares Umfeld von ca. 750m Radius	20,0	17 – 18	3,5	0,2 – 0,3	3,8	60
Zone II übriges Stadtgebiet und Teile der Gemeinde Südliches Anhalt	36,7	5 – 6	2,0 – 2,1	0,1 – 0,2	2,2	35
Einzugsgebiet gesamt	56,7	9 – 10	5,5 – 5,6	0,4	6,0	95
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3	5
Insgesamt			5,8 – 5,9	0,4 – 0,5	6,3	100

Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood II) wird bezogen auf EDEKA mit durchschnittlich 7 % angesetzt. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Food- und Nonfood I-Bereich vergleichbaren Werten aus- gegangen.

* F = Food, NF I = Nonfood I

** NF II = Nonfood II

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Marktanteile des EDEKA-Supermarktes liegen bei ca. 17 – 18 % im Kerneinzugsgebiet bzw. ca. 5 – 6 % im erweiterten Einzugsgebiet, so dass nicht von einer marktbeherrschenden Stellung auszugehen ist.

Umsatzumverteilungen und Wettbewerbsauswirkungen

- Von der Errichtung des neuen EDEKA Marktes gehen Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen aus, die insbesondere auf den Parametern "Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte" und "Distanzwiderstand", der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt, beruhen.

Grundsätzlich heißt dies, dass hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betroffen sind. Dies sind im Lebensmittelbereich v.a. Lebensmittelvollsortimenter. Aufgrund des großen Einzugsgebiets für das Planvorhaben (gesamstädtisch, z.T. auch überörtlich von Bedeutung), werden hier verstärkt die großflächigen, dezentralen Versorgungsstandorte Gewerbegebiet West (u.a. E-Center) und Merziener Straße (u.a. Kaufland) von Wettbewerbswirkungen betroffen sein. Sonstige Lebensmittelanbieter (z.B. Fachgeschäfte, Getränkemärkte) sowie Mehrbranchenbetriebe mit Sortimenten des kurzfristigen- bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs wie z.B auch Drogeriemärkte werden dagegen wettbewerbslich geringer tangiert.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass näher gelegene Standorte stärker betroffen sind als weiter entfernt gelegene Standorte. Hierbei sind z.B. die Topografie, städtebauliche und naturräumliche Barrieren und die Verkehrssituation bzw. das Verkehrsnetz zu berücksichtigen.

Weiterhin ist mit einem gewissen Streuumsatzanteil am Planstandort EDEKA zu rechnen, der durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes an den Planstandort fließt. Dies ist u. a. auf die Funktion von Köthen (Anhalt) als Mittelzentrum bzw. auf den Arbeitsort Köthen (Anhalt) sowie die Lage des Standortes am „Zubringer“ zur Bundesstraße B 6 zurückzuführen.

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz nach Lagen in Mio. €	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Food / Nonfood I	▪ Umsatz Bestandsmarkt	-	3,0	-
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet insgesamt (Zone I und II)	75,8	2,6 – 2,7	3 – 4
	▪ davon gegenüber Anbietern im A-Zentrum „Altstadt“	11,1	0,2	2
	▪ davon gegenüber Anbietern im NVZ „An der Rüsternbreite“	5,8	0,1	2
	▪ davon gegenüber Anbietern in sonst. Standortlagen im Einzugsgebiet	58,9	2,3 – 2,4	4
	▪ Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes (Kaufkraftrückholung)	-	0,2	n. n.
	▪ Umsatz bei Food / Nonfood I	-	5,8 – 5,9	-
Non	▪ Umsatz Bestandsmarkt	-	0,2 – 0,3	-
	▪ Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet Nonfood II	-	0,2	n. n.
Umsatz EDEKA-Markt insgesamt		-	6,3	-

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

- Durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Anbieters EDEKA am Standort Am Wasserturm, werden bei einem derzeitigen Umsatz für Food / Nonfood I der betroffenen Wettbewerber im **Einzugsgebiet (Zone I und II)** i.H. von ca. 75,8 Mio. € ca. 2,6 – 2,7 Mio. € des Bestandsumsatzes umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 3-4 % innerhalb von Köthen (Anhalt). Grundsätzlich sind dabei verstärkt die systemähnlichen Lebensmittelmärkte, v.a. Lebensmittelvollsortimenter, von Umsatzumverteilungseffekten betroffen, da sich hier die stärksten Sortimentsüberschneidungen ergeben sowie auch ähnliche Zielgruppen angesprochen werden. Darüber hinaus dürften auch die räumlich nächstliegenden Lebensmittelmärkte, die Überschneidungen des fußläufigen Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben aufweisen, verstärkt betroffen sein.
- Gegenüber den Anbietern in der **Köthener Altstadt (ZVB A-Zentrum Altstadt)** werden rd. 0,2 Mio. € (ca. 2 %) Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Davon betroffen sind ein Discounter sowie kleinteiligen spezialisierten Anbieter im Food / Nonfood I-Bereich im A-Zentrum Altstadt Köthen (Anhalt). Auch hier sind durch die jeweilige Spezialisierung der Anbieter konzeptseitig nur teilweise Überschneidungen vorhanden, so dass schädliche wettbewerbliche Auswirkungen i.S. einer Existenzgefährdung von Betrieben nicht zu erwarten sind.

- Gegenüber den Anbietern im **Nahversorgungszentrum „An der Rüsternbreite“** werden ca. 0,1 Mio. € Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Daraus resultieren für den zentralen Versorgungsbereich Umverteilungseffekte i.H. von ca. 2%, die sich v.a. gegenüber den ansässigen Lebensmitteldiscountern Netto und Penny äußern. Geschäftsaufgaben dieser Magnetbetriebe als Folge der geplanten EDEKA-Verlagerung und Erweiterung sind jedoch nicht zu erwarten.
- Gegenüber sonstigen Standortlagen in Köthen (Anhalt) **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** wird der größte Anteil des Umsatzes umverteilt werden. Hier sind insbesondere die in Streulagen sowie in dezentralen Lagen in Köthen (Anhalt) ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen. Insgesamt werden hier rd. 2,3 – 2,4 Mio. € (ca. 4 %) Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Insgesamt werden verstärkt die in Köthen ansässigen Lebensmittelvollsortimenter wettbewerblich berührt. Die ansässigen Märkte sind zwar nicht bestandsgefährdet, trotzdem wird es zu gewissen Umlenkungseffekten von Kunden führen, da der neue EDEKA Markt nunmehr auch ein über den Nahbereich hinausreichendes Einzugsgebiet, v.a. nach Süden und Osten erschließt.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden ca. 0,2 Mio. € des Umsatzes im Food / Nonfood I-Bereich umverteilt. Davon werden insbesondere die in den umliegenden Städten und Gemeinden ansässigen Lebensmittelmärkte bzw. Anbieter im Nonfood I-Bereich betroffen sein. Die außerhalb des Einzugsgebietes ansässigen Anbieter werden keine Bestandsgefährdung zu befürchten haben.
- Bei den Nonfood II-Sortimenten (Randsortimente) werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften in Köthen (Anhalt) bzw. im Einzugsgebiet wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als marginal einzustufen.

Zusammengefasst bleibt festzuhalten, dass sich die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf wettbewerbliche Wechselwirkungen mit den in Köthen (Anhalt) vorhandenen Lebensmittelmärkten beschränken und hier insbesondere gegenüber den Lebensmittelvollsortimentern. Insgesamt liegen die Umsatzumverteilungen mit max. 3 – 4 % noch deutlich unter dem kritischen Niveau von 10%, ab dem das Gefährdungspotenzial ein Maß erreicht, ab dem eine Betriebsaufgabe nicht auszuschließen ist und schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) auftreten können.

Beurteilung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen

- **Das A-Zentrum Altstadt** erstreckt sich von Osten nach Westen entlang der Schalaunischen Straße, über den Holzmarkt, den Buttermarkt und den Marktplatz entlang der Halleschen Straße bis zur Wallstraße. Die zentrale Achse ist dabei als Fußgängerzone ausgebildet und durch Geschäfts- bzw. Komplementärbesatz in den Erdgeschossladenlokalen geprägt. Der Geschäftsbesatz ist dabei mehrheitlich kleinteilig strukturiert. Durch das Planvorhaben sind nur geringe Umsatzverluste der Lebensmittelanbieter zu erwarten. Mit rd. 2 % Umsatzumverteilung wird keine kritische Größenordnung erreicht. Betriebsaufgaben als Folge des EDEKA-Vorhabens Am Wasserturm sind zu verneinen. Negative Auswirkungen auf die Funktion oder Entwicklung des ZVB Altstadt Köthen (Anhalt) i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind sicher auszuschließen.
- Gegenüber Anbietern im **zentralen Versorgungsbereich „An der Rüsternbreite“** werden lediglich rd. 2% des Bestandsumsatzes umverteilt werden. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches sind daher auszuschließen.

Aus **versorgungsstruktureller Sicht**, also insbesondere der Frage, ob die fußläufige wohnortnahe Versorgung durch das EDEKA-Vorhaben beeinträchtigt würde, ist folgendes festzuhalten:

- Mit Blick auf die Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet an der Straße Am Wasserturm bleibt der hier ausgewiesene Nahversorgungsstandort erhalten. So entspricht der Standort bzw. die Immobilie des Bestandsmarktes von EDEKA Noack nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Vollsortimenter, so dass mit dem Ersatzneubau unmittelbar benachbart die wohnortnahe Versorgung langfristig gesichert bleibt.
- Aus den Berechnungen zur Umsatzumverteilung ist zu entnehmen, dass das EDEKA Vorhaben nicht zu Gefährdungen von Magnetbetrieben der Nahversorgung (insbesondere bei Lebensmittel- oder Drogeriemärkten) in Köthen (Anhalt) führt. Damit bleibt die verbrauchernahe Versorgung im Stadtgebiet Köthen (Anhalt) weiterhin gesichert. Gleiches ist in Bezug auf die Nonfood II Sortimente festzuhalten.

Mit Bezug auf das **Köthener Umland** ist folgendes zu konstatieren.

- Außerhalb des Einzugsgebietes werden ca. 0,2 Mio. € des Umsatzes im Food / Nonfood I-Bereich umverteilt. Davon sind zahlreiche überwiegend leistungsfähige Anbieter in den umliegenden Städten betroffen, sodass im Einzelfall keine nachweisbaren wettbewerblichen oder gar städtebaulichen Effekte zu erwarten sind. Städtebauliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung bzw. auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche außerhalb von Köthen (Anhalt) sind auszuschließen.

Weiterhin ist zu bewerten, ob auch durch die **Nonfood II-Sortimente (Randsortimente)** des geplanten Vollsortimenters städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

- Dies ist zu verneinen, da es sich hierbei lediglich um eine sehr begrenzte Verkaufsfläche von rd. 120 m² im neuen EDEKA Markt handelt, die zudem noch auf verschiedene Teilsortimente, wie z.B. Schreibwaren, Haushaltswaren, Textilien, Bücher aufgeteilt ist.

Resümee

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben am Standort Am Wasserturm keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtstadt Köthen, die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Vielmehr ist von einer qualitativen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im südlichen Kernstadtbereich auszugehen.

2.3.3 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes und damit 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

Insbesondere der letzte Gesichtspunkt "Anpassung an Folgen des Klimawandels - Stadtökologie" wurde im Rahmen der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Umsetzung von klimagerechten Maßnahmen am Gebäude selbst wären in Zusammenarbeit / nach Abstimmung mit EDEKA prinzipiell möglich (Energieeffiziente Gebäudebauweise, solare Wärmeversorgung, Dach- und Fassadenbegrünung).

2.3.4. Verkehrsentwicklungskonzept

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

Im Verkehrsentwicklungsplan sind Daten hinsichtlich der Verkehrsbelegung der Lohmannstr. sowie der Straße am Wasserturm enthalten. Für verschiedene Aus- und Umbauzustände des Straßennetzes (Endausbau B6n, Umbau B185, Ausbau Innenstadtring) wurden für das Jahr 2015 verschiedene Prognosebelastungen errechnet. Hierbei ergaben sich tendenziell jeweils bis zu 10% geringere Kfz Belastungen für die Lohmann Straße und bis zu 10% erhöhte Kfz Belastungen für die Straße "Am Wasserturm". Konkrete Zahlen für das Jahr 2020 bestehen derzeit nicht, da eine Neuerhebung seit dem Jahr 2005 nicht erfolgte.

Im integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Köthen (Anhalt) aus dem Jahre 2018 wird folgendes gefordert

- Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes mit Fokus auf klimafreundliche Mobilität
- Prüfung und Begleitung des Radverkehrsplanes 2013

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Historische Entwicklung

Das Gebiet südlich der heutigen Lohmannstraße war bis zum Ende des 19. Jahrhunderts unbebaut. Die Lohmannstraße bildete demzufolge bis etwa Anfang des 20. Jahrhunderts die südliche Stadtgrenze von Köthen. Ab 1890 erfolgte die schrittweise Bebauung mit Wohngebäuden, beginnend entlang der Lohmannstraße. In den 1930er Jahren entstanden südlich der Lohmannstraße die noch heute bestehenden mehrgeschossigen Wohnblöcke beidseitig der Rosa-Luxemburg-Straße, der Karl-Liebknecht-Straße und des Windmühlenweges. Der Wasserturm an der Kreuzung Lohmannstraße / Am Wasserturm wurde im 19. Jahrhundert erbaut und 1994 stillgelegt. Zur DDR Zeit entstand südlich des Plangebietes die Kindertagesstätte "Löwenzahn" (derzeit im Umbau) sowie die Sekundarschule "Völkerfreundschaft". Nach der Wende wurde der EDEKA Markt Noack östlich der Straße "Am Wasserwerk" gebaut. In unmittelbarer Nachbarschaft entstand das Altenpflegeheim "Am Wasserturm".

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" entwickelte sich die Bebauung / Nutzung folgendermaßen.

Laut Luftbildaufnahmen von 1945 stand im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereichs ein größeres Gebäude (evtl. Werkstatt oder Garage) mit südlich angrenzender Stellfläche für Kraftfahrzeuge. Evtl. könnte dies der Standort eines Fuhrunternehmens bzw. der Fuhrpark-Bereich eines ortsansässigen Unternehmens gewesen sein. Die übrigen Flächen waren zu diesem Zeitpunkt unbebaut und ohne Baumbestand.

Die Gewerbeflächen, so wie sie sich heute darstellen, wurden erst in den 1960er Jahren erschlossen und vom VEB (K) Bau Köthen bewirtschaftet. In der Folge bis Ende der 1970er Jahre wurden LKW-Garagen, Sozial- und Verwaltungs- sowie Pförtnergebäude, Lager- und Unterstellräume, Niederspannungsraum, Werkstattgebäude sowie eine Transformatorenstation errichtet.

Heute ist dies der Standort der KTSB Bau GmbH. Auf dem Betriebsgelände befinden sich im westlichen Abschnitt Verwaltungsräumlichkeiten mit Sozialbereich und Büros sowie eine angrenzende Werkstatt mit verwildertem Baustofffreilager südlich des Gebäudes. Ein langgestrecktes, flaches Gebäude im Osten des Betriebsgeländes sowie ein direkt nördlich gegenüberliegendes Gebäude (bei beiden Gebäuden handelt es sich wahrscheinlich um ehemalige Büroräumlichkeiten) stehen leer. Am Rande des bebauten Bereiches entlang der Grundstücksgrenzen sowie gegenüber der Werkstatt erstrecken sich mehrere langgestreckte, flache Garagenzeilen. Bis auf die ehemaligen Bürogebäude außerhalb des Änderungsbereiches im Osten des Geländes befindet sich die Mehrheit des baulichen Bestandes in marodem Zustand.

Der überwiegende Teil der Flächen im direkten Umfeld der Bebauung ist mit Beton oder Asphalt befestigt und wird als Lager- und Abstellfläche genutzt. Beidseitig der Zufahrt zum Gelände erstreckt sich je ein gepflasterter Parkplatz. Die Freiflächen östlich des Gebäudebestandes sind zum größten Teil stark verwildert und stellen sich weitestgehend unbefestigt dar.

Die Fa. KTSB Bau GmbH beabsichtigt eine Umsiedlung des Betriebes. Nachfolgend (2021) ist der Abriss aller Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches sowie die Nivellierung des Geländes in Vorbereitung des Projektes EDEKA Neubau geplant.

3.2 Beschreibung des Plangebietes - Bestehende Nutzungen und Baubestand

Das Plangebiet wird über eine offene Zufahrt von der Straße "Am Wasserturm" im Nordosten des Gebietes an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet ist derzeit Sitz der KTSB Bau GmbH. Das gesamte Gelände ist mit Hilfe eines Metallgitterzaunes eingefriedet. Zum Fußweg entlang der Straße "Am Wasserturm" besteht zusätzlich eine Blocksteinmauer. Über ein Metalltor ist das Gelände im Südwesten von der Rosa-Luxemburg-Straße zusätzlich zugänglich. Im Westen wird die Einfriedung des Areals mit Hilfe von Metallzaunabschnitten, Mauern sowie durch Rückwände der hier stehenden Garagenzeile gebildet.



Zufahrt zum Plangebiet mit Mauerabgrenzung zur Straße „Am Wasserwerk“



Südöstliche Ecke des Plangebietes mit abzweigendem Fußweg Richtung Rosa-Luxemburg-Straße



Derzeit verschlossener Fußweg südlich des Plangebietes



Blick von der Rosa-Luxemburg Straße auf benachbarte Wohnbebauung und Lagerfläche hinter der Werkstatt des Baubetriebs



Torzufahrt auf das Gelände des Baubetriebs im Westen des Plangebietes



Westliche Begrenzung des Plangebietes mit Mauer, Garagenzeile und Wohnbebauung im Hintergrund

Die Nutzung des Plangebietes lässt sich in die folgenden beiden Bereiche untergliedern.

Eingangssituation und östliche Freifläche

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen asphaltierten Straßenabschnitt, der von der Straße "Am Wasserturm" westwärts Richtung Sitz / Gebäudebestand der KTSB Bau GmbH führt. Die Zufahrt ist tagsüber offen, besitzt jedoch ein abschließbares Tor. Sie wird beidseitig durch Eckpfeiler und Mauern begrenzt. Vor Beginn der eigentlichen Bebauung erstreckt sich beidseitig der Zufahrt je ein gepflasterter Parkplatz für PKWs. Am nördlichen Rand der Zufahrtsstraße stehen ein zweigeschossiges, derzeit leerstehendes, augenscheinlich früher für Büros genutztes Gebäude sowie ein "Elektroraum". Beide Gebäude befinden sich weitgehend in gutem Zustand. Das ehemalige Bürogebäude soll vorerst im Bestand erhalten bleiben. Nördlich des "Elektroraums" erstrecken sich eine kleine, teilweise überdachte Lagerfläche sowie ein Wohngebäude.



Ausfahrt vom Plangebiet auf die Straße „Am Wasserwerk“



Parkplätze an der Zufahrt zum Plangebiet



Parkplätze am Eingang zum Betriebssitz der KTSB Bau GmbH



Blick Richtung Osten auf leerstehendes ehemaliges Bürogebäude. Es bleibt vorerst erhalten.



Blick von Westen auf eh. Bürogebäude im Hintergrund und Elektroraum im Vordergrund.



Lagerfläche mit überdachtem Areal nördlich des ehemaligen Bürogebäudes

Südlich der Zufahrtsstraße zweigt ein gepflasterter Weg Richtung Süden ab. Dieser mündet wenige Meter später auf eine teilweise geschotterte, teilweise verwilderte grüne Freifläche. Der östliche Abschnitt der Fläche dient als Lagerfläche für Baumaterialien wie z.B. Steine, Kies, Sand und Erde, aber auch zur Ablagerung von nicht mehr benötigten Gerätschaften. Dieser Abschnitt wird im Osten durch verbuschte Gehölzabschnitte bzw. durch einen Metallgitterzaun und eine Mauer hin zum Fußweg entlang der Straße "Am Wasserturm", im Westen durch eine Großbaumreihe, begrenzt. Die Fläche westlich der Baumreihe stellt sich als Grünfläche mit einzelnen Gehölzgruppen, weiteren Großbäumen und offenen Grünflächen dar. Am südlichen Rand der Freifläche befindet sich ein Trafohäuschen. Dieses besitzt 3 Türen, die von Süden außerhalb des Plangebietes (vom Fußweg südlich des Areals) zugänglich sind.



Blick auf den Parkplatz am Eingang des Gebietes mit Lagerfläche im Hintergrund



Gepflasterte Zuwegung zur Fläche mit Ablagerung von Baumstoffen. Im Hintergrund verwilderte Grünfläche



Grünfläche mit Großbaumbestand



Verwilderte Grünfläche mit Blick nach Süden auf die Sekundarschule



Blick auf die Lagerfläche von Süden Richtung Wasserturm



Trafohäuschen am südlichen Rand des Plangebietes

Bebautes Areal / Sitz des Baubetriebs

Das bebaute bzw. versiegelte Areal des Baubetriebs nimmt vollständig den westlichen Teil des Plangebietes ein. Am nördlichen Rand des Geländes liegen langgestreckte Garagenkomplexe, die zum Abstellen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten bzw. zur Lagerung von Materialien dienen. Am westlichen Rand entlang zieht sich eine Garagenzeile für PKWs. Die südliche Begrenzung des Betriebshofes wird durch ein zweigeschossige Verwaltungsgebäude mit Sozialbereich und angrenzender Werkstatt mit großen Rolltoren gebildet. Den östlichen Randabschluss bildet ein flachgestrecktes Gebäude, früher augenscheinlich als Büroraum genutzt, heute leerstehend.

Die Garagen befinden sich äußerlich in weitgehend guten Zustand. Das Bürogebäude und die Werkstatt machen eher einen maroden, zu mindestens ungepflegten Zustand. Die von den Gebäuden umstandene platzartige Fläche, in deren Mitte sich ein weiteres Gebäude mit Garagen sowie Lager- und Abstellräumlichkeiten befindet, ist vollständig betoniert. Die befestigten Freiflächen werden als Lagerflächen für Baumaterialien, Pflastersteine, Absperrgitter, Metallgitterboxen, Holzpaletten, Rohre u.v.m. sowie zum Parken von Fahrzeugen, Baumaschinen und Hubwagen genutzt. Hinter der Werkstatt befindet sich ein großer unbefestigter Lagerplatz. Er stellt sich teilweise als vermüllt und verwildert dar. Er dient u.a. zur Lagerung von Pflastersteinen, Holz, Paletten, Erdaushub usw. Die Lagerfläche ist über das Gebäude selbst bzw. über eine Metalltorzufahrt im Süden des Geländes befahrbar.



Garagenzeile und Lagerfläche am nördlichen Rand des Plangebietes



Garagenzeile am nördlichen Rand des Plangebietes



Garagenzeile am westlichen Rand des Plangebietes mit Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße



Blick auf die Garagenzeile am westlichen Rand des Plangebietes. Im Hintergrund Betriebsitz und Werkstatt



Lagergebäude und Garagen inmitten der betonierten Bauhoffläche. Lagerfläche für Baumaterialien.



Werkstattgebäude der KTSB Bau GmbH am südlichen Rand des Betriebsitzes.



Blick auf das Werkstattgebäude von Süden. Im Vordergrund die verwilderte Lagerfläche für Baumaterialien



Blick auf das Werkstattgebäude von Norden



Blick auf das langgestreckte eh. Bürogebäude der KTSB BauGmbH rechts im Bild

3.3 Angrenzende Nutzungen

Der Standort des geplanten neuen EDEKA-Marktes liegt westlich der Straße "Am Wasserturm" im südlichen Teil des Kernstadtgebietes von Köthen (Anhalt). Das Umfeld ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet wird im Norden durch ein zweigeschossiges z.T. von einer Tanzschule / Kampfsportschule genutztes Gebäude bzw. dreigeschossige Wohnbebauung entlang der Lohmannstraße begrenzt. Im Westen bestimmt blockartige Wohnbebauung beidseitig der Rosa-Luxemburg-Straße das Stadtbild. Ähnliche Wohnbebauung setzt sich weiter westlich im Bereich der Straßen Karl-Liebnecht-Straße und Windmühlenweg fort. Im Süden des Plangebietes schließen die im Umbau befindliche Kindertagesstätte "Löwenzahn" und das Schulgelände der Sekundarschule „Völkerfreundschaft“ mit Sportplatz an. Der Hauptzugang zur Schule erfolgt südlich des Schulkomplexes von der Straße "Am Wasserturm". Die Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Straße Richtung Straße "Am Wasserturm" ist am westlichen und östlichen Ende mit einem Tor verschlossen. Eine direkte Straßenverbindung für den öffentlichen Verkehr ist somit nicht gegeben. Zwischen Plangebiet und KiTa bzw. Schule erstreckt sich eine brachliegende, verbuschte Grünfläche mit dichtem Gehölzbestand. Eine fußläufige bzw. für den Radverkehr nutzbare Wegeverbindung existiert an der Zufahrt zur Schule beginnend, führt ein Stück nach Norden, knickt dann nach Osten ab und mündet auf den Fuß-/Radweg entlang der Straße "Am Wasserturm". Sie ist derzeit nicht begeh-/befahrbar, da sie an beiden Seiten mit verschlossenen Metalltoren versehen ist.

Im Nordosten des Plangebietes mündet die Straße "Am Wasserturm" auf die Lohmannstraße. Dieser Bereich wird durch den namensgebenden Wasserturm mit Grünanlage auf der östlichen Straßenseite baulich geprägt. Südlich an den Wasserturm angrenzend befindet sich ein einzeln stehendes Bürogebäude (Steuerberater), daran schließt im Süden auf Höhe des Plangebietes der derzeitige

Standort des EDEKA Marktes mit Kundenparkplatz an. Südlich des Marktes liegt das Altenpflegeheim "Am Wasserturm". Im Weiteren schließt sich in Richtung Süden mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Straße "Am Wasserturm" bis zum Kreuzungsbereich "Am Wasserturm" / Philipp-Semmelweis-Straße an. Hier ist ein Gemischtwarenladen ansässig, der überwiegend Sortimente des kurzfristigen Bedarfs bzw. Dienstleistungen anbietet.



Blick in die Straße „Am Wasserturm“ von der Lohmannstraße aus. Links der markante Wasserturm



Bushaltestelle am südöstlichen Ende des Plangebietes auf der Westseite der Straße „Am Wasserwerk“



Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße



Blick von der Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße in Richtung Osten zum Plangebiet. Werkstattgebäude im Hintergrund



Blick von der Straße „Am Wasserwerk“ auf die derzeit verschlossene Fuß-/Radwegeverbindung südlich des Plangebietes



Blick von der Rosa-Luxemburg-Straße aus Richtung Süden auf die derzeit verschlossene Fuß-/Radwegeverbindung Richtung Plangebiet. Links im Bild Werkstatt und zugehörige umzäunte Lagerfläche.



Verschlossener Zugang von der Straße „Am Wasserwerk“ Richtung Schule (links außerhalb des Bildes). Im Hintergrund Bebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße. Rechts im Bild verwildertes „Wäldchen“ südöstlich des Plangebietes



Blick auf die Rosa-Luxemburg-Straße von Westen. Links im Bild die Werkstatt des Baubetriebs. Im Hintergrund Wohnbebauung an der Straße „Am Wasserwerk“.

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 innerhalb des innerörtlichen Siedlungszusammenhangs sind Vorkommen planungsrelevanter (d.h. seltene oder gefährdete Arten) Vogel- und Fledermausarten im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Durch zwei Fachgutachten von Mitte April 2021, in der eine Begehung des Gebäudekomplexes und des Freigeländes im Plangebiet erfolgte, wurde dies aktuell bestätigt. Es konnten weder Nester, Brut- oder Kotpuren von wertvoller Avifauna bzw. Fledermäusen festgestellt werden. Näheres ist dem zur Begründung als Teil 2 gehörenden Umweltbericht zu entnehmen.

Im Weiteren 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 der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Eine gesonderte faunistische Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen "Am Wasserturm" (Verlängerung in Richtung Norden zum Altstadtzentrum über die Baasdorfer Straße) und die Lohmannstraße per PKW gut aus dem Kernstadtbereich von Köthen wie auch aus südlich der Stadt liegenden Ortschaften erreichbar.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Am Wasserturm“ (Kreisstraße K 2074, Baulastträgerschaft Landkreis Anhalt-Bitterfeld) dient zum einen als Sammel- und Erschließungsstraße für die umliegenden, teils verdichteten Wohngebiete der Kernstadt Köthen (Anhalt), zum anderen aber auch als Zubringer zur Ortsumgehung der Bundesstraße B 6 im Süden. Die Straße „Am Wasserturm“ ist zweispurig ausgebaut und verfügt über beidseitige Gehwege und einen vom Stadtkern über die Baasdorfer Straße im Norden des Plangebietes weiter Richtung Süden führenden einseitigen, entlang der Straße Am Wasserturm in beide Richtungen befahrbaren Radweg. Von Seiten des Landkreises wird in der Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans darauf hingewiesen, dass eine Änderung der geplanten Zufahrt dem Amt für Hochbau, Tiefbau und Gebäudemanagement spätestens 3 Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen ist. Sollte es zur Verlegung einer Leitung entlang der K 2074 oder Querung derselben kommen, ist zwischen Betreiber und Landkreis eine Vereinbarung abzuschließen und dem Landkreis zur Beurteilung einzureichen.

Das Plangebiet liegt nur ca. 100 m südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen „Am Wasserturm“ und "Lohmannstraße". Die Lohmannstraße (Landesstraße L73) dient hierbei als überörtliche Hauptverkehrsstraße, die in Ost-West-Richtung verläuft und südlich des Kernstadtgebietes den Altstadtzentrum von Köthen umfährt. Auch hier bestehen beidseitig Fuß- und Radwege.

Neben der guten PKW Anbindung besteht somit auch eine sehr gute fußläufige bzw. radwegetechnische Anbindung des Plangebietes an das städtische Umfeld. Neben den oben beschriebenen Radwegen entlang der Straßen verläuft am südlichen Rand des Plangebietes ein separat geführter Radweg, der die Straße am Wasserturm mit der Rosa-Luxemburg-Straße (Standort KiTa und Sekundarschule) verbindet. Auf der Rosa-Luxemburg-Straße ist zudem die Mitnutzung der Fahrbahn durch den Fahrradverkehr auf Grund der geringen Verkehrsbelegung und ausreichender Fahrbahnbreite problemlos möglich.

Aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2006 sind hinsichtlich der Verkehrsbelegung folgende aktuelle Daten (Analysebelastungen 2005) zu entnehmen.

- Lohmann Str. 12.550 Kfz /Tag
- Am Wasserturm 5.550 Kfz / Tag

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Köthen aus dem Jahre 2006 wurden für verschiedene Aus- und Umbauzustände des Straßennetzes (Endausbau B6n, Umbau B185, Ausbau Innenstadtring) für das Jahr 2015 verschiedene Prognosebelastungen errechnet. Hierbei ergaben sich tendenziell jeweils bis zu 10% geringere Kfz Belastungen für die Lohmann Straße und bis zu 10% erhöhte Kfz Belastungen für die Straße "Am Wasserturm".

Aus immissionschutzrechtlicher Sicht (Lärmbelastung durch Zu- und Abfahrten, zahlreiche PKW Stellplatzwechsel, usw.) gibt es laut Fachgutachten Schallimmissionsprognose keine Bedenken. Hierbei wurden für Verbrauchermärkte dieser Größenordnung Stellplatz-Wechselzahlen von 0,1 je qm Netto-Verkaufsfläche sowie geräuscharmes Pflaster auf den Stellplätzen und asphaltierte Fahrgassen angesetzt. Die Zufahrten wurden laut Fachgutachten als Straße gemäß RLS-90 modelliert.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die an der südöstliche Ecke des Plangebietes befindliche Bushaltestelle „Am Wasserturm“ (Haltestelle der Linie 490 Richtung Landkreisverwaltung bzw. Görzig im Süden und Bahnhof im Norden) hergestellt. Die vom Busbetrieb Vetter angeregte Verlagerung der Haltestellen Richtung Norden nahe an die Zufahrt zum Plangebiet bleibt einer späteren Entscheidung

nach Realisierung des Neubaus EDEKA seitens der Stadt Köthen in Absprache mit Verkehrsbetrieb, Marktbetreiber und Sekundarschule vorbehalten. Weiterhin besteht das Angebot eines sogenannten Anrufbusses.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Wasserversorger im Plangebiet ist die MIDEWA (Mitteldeutsche Wasser GmbH). Laut Trassenplan befinden sich fast alle auf der Planzeichnung zum B-Plan-Vorentwurf enthaltenen Trinkwasserleitungen außer Betrieb. Hierbei handelt es sich um 3 Leitungen in Nord-Süd-Richtung im Osten des Plangebietes sowie eine Leitung (im B-Plan-Vorentwurf fälschlicherweise als Abwasserleitung dargestellt) in Ost-West-Richtung im Südwesten des Plangebietes. Diese Trassen werden in der Planzeichnung zum B-Plan Entwurf nicht mehr dargestellt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist der Trinkwasseranschluss des derzeitigen Bürogebäude der KTSB Bau GmbH bzw. die Anbindung der KITA im Süden in Betrieb. Diese Leitung wird im Gegensatz zu den o.g. Trassen in der Planzeichnung dargestellt. Sie verläuft in etwa parallel zur Abwasserentsorgungsleitung der Kita in einem kurzen Teilabschnitt durch das Plangebiet. Über diese Leitung muss auch zukünftig die Trinkwasserversorgung der Kindertagesstätte gesichert werden.

Ansonsten ist im Rahmen der Durchführung des Marktbaus das Wasserleitungsnetz im Plangebiet neu zu konzipieren und anzulegen.

Abwasserentsorgung

Entsorger ist der Abwasserverband Köthen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird in das Klärwerk an der Maxdorfer Straße eingeleitet.

Gemäß dem vom Abwasserverband übergebenen Lageplan bindet eine Abwasserleitung im Südwesten des Flurstücks 61/7 die KITA im Süden außerhalb des Plangebietes an das Abwassernetz an, verläuft von dort aus innerhalb des Plangebietes Richtung Norden, knickt von dort aus Richtung Westen ab und mündet in das Kanalnetz unterhalb der Rosa-Luxemburg-Straße ein. Zugunsten des Abwasserbandes Köthen besteht für den Trassenverlauf der Leitung innerhalb des Plangebietes ein Leitungsrecht. Der Schutzstreifen für die Leitung erstreckt sich bis zur Grundstücksgrenze im Westen und 3m auf dem Grundstück über der markierten Kanaltrasse nach Osten. Auf das Leitungsrecht wird auch noch einmal kurz im Kap. 5.10 dieser Begründung eingegangen. Die Trassenführung einschließlich Schutzstreifen wurde aus dem Lageplan des Abwasserverbandes Köthen in die Planzeichnung übernommen.

Ebenfalls in dieses Kanalnetz mündet ein Seitenstrang (wahrscheinlich Hof- und Grubenentwässerung) aus Richtung Nordosten vom Gelände des Baubetriebs ein. Dieser wird im Zuge des Abrisses des derzeitigen Gebäudebestandes funktionslos und wird nicht in die Planzeichnung zum B-Plan-Entwurf aufgenommen. Im Zuge der Neuerrichtung des EDEKA Marktes dürfte ein Neuanschluss / Neutrassierung der Abwasserentsorgung insgesamt im Plangebiet vonnöten sein.

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".

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.

Laut Baugrundgutachten zum Ersatzneubau des EDEKA Marktes, erstellt durch GWM Baugrundbüro Dessau, Stand 12.2.2020, ist das Plangebiet auf Grund des relativ hohen Grundwasserflurabstandes und auf Grund der sehr guten Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschicht Sand nach den Regeln der ATV A138 sehr gut für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es sind im Untergrund der vorhandenen Flächen bereits Rigolenversickerungsanlagen vorhanden, was die o.g. getroffenen Aussagen unterstützt. Es ist somit eine dezentrale Ableitung von Regenwasser von den nicht bebauten Flächen (Parkplätze / Erschließungsflächen) auch im Zuge des Neubauvorhabens EDEKA-Markt durch Oberflächenversickerung in offenen Mulden oder Rigolen oder durch Ableitung in die geplanten Baumstandorte am Rande der Parkflächen oder die angrenzenden Grünflächen möglich. Nicht mögliche Anbindungen könnten den angrenzenden Grünflächen zugeführt werden. Auf Grund der eingeschränkten Durchlässigkeit der Bodenschichten Auffüllung, Löß und Geschiebemergel könnten jedoch trotzdem lokal Bodenaustauschmaßnahmen im Einflusbereich von Versickerungsanlagen erforderlich werden. Grundsätzlich kann das Wasser jedoch auch in das Mischkanalsystem des Abwasserverbandes Köthen eingeleitet werden.

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 die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH mit der Erfüllung der diesem als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger obliegenden Pflichten beauftragt.

Innerhalb des Plangebietes soll der anfallende Müll durch eine Müllpresse, die innerhalb des umhaustem Bereiches der Anlieferverkehrs liegt, vorab zerkleinert werden.

Laut Stellungnahme des Landkreises Anhalt - Bitterfeld zum Vorentwurf der 1. B-Plan-Änderung ist darüber hinaus laut Abfallrecht folgendes bei der Abfallentsorgung während der Bauphase zu beachten.

- Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Beim Rückbau der Bestandsgebäude sollte anhand einer Vorplanung versucht werden, einen möglichst hohen Anteil der Wiederverwendung von Bauteilen bzw. zur (hochwertigen) Verwertung zu Recycling-Baustoffen durch selektiven Rückbau bzw. vorgelagerte Entfrachtung von Schad-/Störstoffen zu erreichen. Bei der Verwertung von Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol. % (Bauschutt / Ziegelbruch / usw.) ist dieser in Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt zu betrachten. Aufgrund der Vornutzung besteht die Möglichkeit, dass bei den Abbrucharbeiten Verunreinigungen in der Bausubstanz durch Tropfverlust bzw. bei erdeingreifenden Arbeiten Bodenverunreinigungen angeschnitten bzw. ausgehoben werden und dann (extern) entsorgt werden müssen. Organoleptisch (geruchlich / visuell) auffälliger Erdaushub ist grundsätzlich zu separieren und gesondert zu beproben. Falls der Erdaushub aufgrund von nachgewiesenen erhöhten Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden darf bzw. verunreinigter Bauschutt anfällt, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen und dies gegenüber dem Landkreis nachzuweisen.
- Nach § 8 der GewAbfV sind die bei dem Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch oder wirtschaftlich nicht möglich sein, sind diese einer Vorbehandlungs- bzw. einer Aufbereitungsanlage zuzuführen.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. Der

Einsatz von Bauschutt ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz bzw. Abfallbehörde zulässig.

- Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diesen bei Einbau unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig) die Zuordnungswerte Z2 bzw. Z1.1 (keine Vollversiegelung) gemäß o.g. Leitfaden einzuhalten.
- Die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, usw.) ist gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig.

Stromversorgung

Stromversorger für das Plangebiet ist die Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) in Köthen.

Das Plangebiet wird derzeit von drei Stromleitungstrassen durchzogen. Hierbei handelt es sich um

- Anschluss des ehemaligen, jetzt leerstehenden Bürogebäudes am nördlichen Rand des Plangebiets (Leitungsführung vom Trafohäuschen im Südosten)
- Anschluss des derzeitigen Bürogebäudes im Westen des Plangebietes von der Rosa-Luxemburg-Straße
- Niederspannungsleitung, die vom Trafohäuschen im Osten Richtung Westen das Plangebiet durchquert

Alle Stromtrassen werden im Zuge des Abrisses der derzeitigen Baulichkeiten jedoch wahrscheinlich obsolet. Die Trassen werden demzufolge nicht in der Planzeichnung dargestellt. Im Zuge des neu zu errichtenden Marktgebäudes ist ein Neuanschluss des Gebietes gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens im Rahmen der Baumaßnahme vonnöten.

Die laut Trassenplan der MITNETZ Strom dargestellten (durchge X-ten) und damit außer Betrieb befindlichen Niederspannungskabel werden in der Planzeichnung ebenfalls nicht dargestellt. Auch ein Rückbau dieser Leitungen könnte im Zuge der angedachten Baumaßnahmen erfolgen.

Die laut Trassenplan der MITNETZ Strom vorhandene Stromtrasse vom Trafohäuschen im Südosten des Plangebietes Richtung Westen bzw. zur Schule verlaufend liegt außerhalb des Plangebietes und wird deshalb ebenfalls nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Darüber hinaus verlaufen laut Trassenplan der MITNETZ Strom vom Trafohäuschen im Südosten des Plangebietes ausgehend bzw. dorthin zuführend am südöstlichen bzw. östlichen Gebietsrand u.a. entlang der Straße "Am Wasserturm" außerhalb des Plangebietes unterirdische Nieder-, Mittel- und Hochspannungsleitungen. Die genaue Funktion (z.B. angeschlossene baulichen Anlagen) bzw. die genaue Lage dieser Leitungen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes ist unklar. Eine Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht.

Gasversorgung

Köthen wird durch die Netzgesellschaft Köthen mbH mit Gas versorgt. Im Plangebiet bestehen derzeit noch keine Gasleitungen. Bei Bedarf ist das Plangebiet jedoch an das bestehende Niederdruckleitungsnetz der Stadt Köthen (Anhalt) anschließbar.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird von Telekommunikationslinien der Telekom AG berührt. Gemäß dem von der Telekom übermittelten Lageplan verläuft eine Telekomleitung von der KITA südlich des Plangebietes ausgehend entlang der Rosa-Luxemburg-Straße Richtung Norden und tangiert das Plangebiet im Westen marginal. Geplante Bauwerke werden durch die vorhandene Leitung nicht berührt, so dass eine Einschränkung der Bebaubarkeit des Plangebietes nicht gegeben ist.

Eine zweite Telekomleitung verläuft im äußersten Nordosten des Plangebietes vom eh. Bürogebäude des Baubetriebs (heute leerstehend) bis zur Straße "Am Wasserturm". Die Leitung liegt unterhalb der derzeitigen und auch weiterhin als Zufahrt zum Standort geplanten Fläche. Diese Telekomleitung dürfte im Zuge des Gebäudeabrisses und der Neuerrichtung des geplanten Marktgebäudes in der bisherigen Trassenführung obsolet und eine entsprechende Anpassung der Leitungsführung gemäß den Anforderungen des neuen Bauvorhabens im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme erforderlich werden.

In der Planzeichnung zum B-Plan-Vorentwurf sind keine Telekomleitungen enthalten.

Löschwasser - Brand- und Katastrophenschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nach derzeitigem 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.

Der Objektschutz ist der über den Grundschutz hinausgehende objektbezogene Brandschutz, für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und für sonstige Einzelobjekte. Dies gilt insbesondere für das geplante Vorhaben Neubau EDEKA-Markt mit hohem Publikumsverkehr. Für Sondergebiete bzw. Sonderbauten nach §2 Abs. 4 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen.

Nach Abschnitt 4.1 des Arbeitsblattes W 405 wird der Löschwasserbedarf für den Objektschutz von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erforderlich.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Brandschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

Die notwendigen Abstimmungen erfolgen im Zuge des Bauantrags bzw. der Ausführungsplanung.

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 weiteren Planungs- und Bauprozess (jedoch erst nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens in der Phase des konkreten Bauantrags bzw. der Ausführungsplanung) wird überprüft, ob die vorhandenen Hydranten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichen bzw. um weitere Hydranten im Plangebiet ergänzt werden müssen. Dann werden auch die entsprechenden Standorte festgelegt.

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 Bauvorhaben Neubau EDEKA-Markt ist eine ausreichend große Zufahrt sowie große für die Feuerwehr nutzbare Erschließungsflächen (Kundenparkplatz vor dem Marktgebäude) vorhanden, so dass eine Brandbekämpfung unproblematisch ist.

3.7 Immissionsituation

Im Zuge der Erstellung der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" wurde von der GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Stand 30.4.2020, eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Auf Grundlage des Baukonzeptes für den Neubau des EDEKA-Marktes wurden ausgehend von insgesamt 9 Emissionsquellen am Marktgebäude (EQ 1-9), der Geräuschentwicklung LKW Fahrweg (LQ1), den Emissionen, verursacht durch die Parkplatzandienung durch PKWs bzw. LKW (P1 - P7) sowie die Lärmbelastung durch Zu- und Abfahrten auf das Marktgelände (Z1 / Z2) entstehende Immissionsbelastungen im Umfeld des Planvorhabens ermittelt. Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln. Hierbei wurden insgesamt 8 Immissionsorte im Umfeld (Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße im Westen des Plangebietes, Wohnbebauung an der Lohmannstraße direkt an das Plangebiet angrenzend, Wohn- und Gewerbebebauung einschließlich Seniorenwohnheim östlich der Straße "Am Wasserturm" sowie die Kindertagesstätte und die Schule südlich des Plangebietes) im Abstand bis zu 58m von den relevanten Geräuschquellen für die Beurteilung herangezogen.

Im Ergebnis (Modellierung der Schallausbreitung) wurde festgestellt, dass die laut TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel $IRW_{\text{außen}}$ an mehreren Immissionsorten (IP1 - IP3 = Wohnhäuser an der Rosa-Luxemburg Straße sowie IP8 = Wohnhaus an der Lohmannstraße) überschritten wurden. Dies wurde verursacht durch Lärmemissionen entstehend

- im Entladebereich LKW an offener Rampe (EQ6) sowie am Schneckenverdichter der Müllpresse (EQ7), beide am nördlichen Rand des Marktgebäudes gelegen
- durch die auf dem westlichen Dachabschnitt des geplanten Marktgebäudes platzierten Kühl- und Lüftungsgeräte (EQ8 und EQ9)

Demzufolge sind Lärmschutzmaßnahmen am Marktgebäude erforderlich. Hierbei kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel $IRW_{\text{außen}}$ durch folgende Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden:

- Einhausung des Anliefer-/Entladebereiches LKW incl. dorthin verlagertes Müllpresse.
- Abschirmung der Kühl- und Lüftungsgeräte auf dem westlichen Dachabschnitt des Marktgebäudes nach Westen hin zur benachbarten Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße (IP1 - IP3)

Die abschließende Modellierung der Schallausbreitung unter **Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen** zeigte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowohl der Beurteilungspegel als auch der Spitzenpegel für sämtliche Beurteilungszeiträume an sämtlichen Immissionsorten an. Des Weiteren zeigten die Ergebnisse, dass an den Immissionsorten IP6 (Seniorenwohnheim) und IP7

(Bürogebäude), beide auf der östlichen Straßenseite der Straße "Am Wasserturm" gelegen und mit gewerblichen Vorlasten belegt, die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen um jeweils mehr als 6 dB unterschritten werden, so dass keine Erhebung der Schallimmissionwirkungen der gewerblichen Vorlasten erfolgen musste.

In der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans wurde Hinweise zum Thema Immissionsschutz gegeben. Diese Hinweise wurde seitens des Sachverständigen bewertet, die Ergebnisse bzw. Schlussfolgerungen in einem Telefonat am 12.1.2021 zwischen dem Sachverständigenbüro GAF GmbH (Autor der Schallimmissionsprognose) und der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld diskutiert und hinsichtlich der nachfolgend dargestellten weiteren Vorgehensweise Konsens erzielt.

Der Landkreis forderte in seiner Stellungnahme die Aufnahme von Festsetzungen im B-Plan zum Thema Lärmschutz ein. Dem wird seitens des Sachverständigen beigespflichtet. Des Weiteren wurde seitens des Landkreises ausgeführt, dass bei der Wahl der Immissionsorte (insbesondere IP1 – IP3 der vorliegenden Schallimmissionsprognose) von einer Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszugehen sei. Dies ist jedoch aufgrund der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 44 "Am Ring" getroffenen Festsetzungen für die Bereiche der besonders kritischen IP1 und IP2 als Reines Wohngebiet (WR) nicht vonnöten. Es handelt sich somit um eine Fehlinterpretation des Landkreises, der von einer Darstellung dieses Areals im geltenden B-Plan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausging. Der Hinweis, dass "unnötigerweise zu hohe Schutzansprüche geltend gemacht wurden" ist somit irrelevant.

Im Weiteren wurde durch den Landkreis die Anwendung eines Lärm-Emissionskontingentierungsverfahren gemäß DIN 45691 bei der weiteren Bearbeitung des Themas Lärmschutz empfohlen. Dieses wird jedoch üblicherweise bei Ausweisung von Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Nutzungen mehrerer Gewerbeflächen angewandt. In der Regel werden dabei Lärm-Emissionskontingente festgesetzt, die für verschiedene Teilflächen unterschiedliche Höhe aufweisen (ggf. auch mit sog. „richtungsabhängigen Zusatzkontingenten“).

Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet von nur einer Anlage (geplanter EDEKA Markt) genutzt. Um einerseits den Gegebenheiten der Schutzwürdigkeit der umliegenden Bauungen gerecht zu werden, andererseits jedoch den Betrieb der geplanten Anlage zu gewährleisten, müssten Teilflächen mit unterschiedlichen Lärm-Emissionskontingenten und ggf. mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten ausgewiesen werden, die sinnvollerweise lärmintensive Bereiche des geplanten Marktes (wie z.B. Anlieferbereiche) und weniger lärmintensive Bereiche des geplanten Marktes differenziert berücksichtigen. Dies wiederum setzt die Kenntnis der Lärmintensität der Standorte der Einzelbereiche voraus. Somit ist bei Anwendung des Instrumentariums der Geräuschkontingentierung die gleiche Situation erreicht, die in der Stellungnahme des Landkreises Befürchtungen erweckt, dass beispielsweise bei Änderung des Markt-Layouts Festsetzungen des B-Plans weiter wirksam, obwohl nicht mehr aktuell (dem dann aktuellen Anlagenplan angepasst), sind.

Demzufolge wird entgegen den Vorschlägen des Landkreises im weiteren Planungsverfahren auch weiterhin die Immissionssituation im Plangebiet als Anlagenlärm gemäß TA Lärm beurteilt. In die Entwurfsfassung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" werden nunmehr textliche Festsetzungen aufgenommen. Näheres hierzu ist dem Kap. 5.9 dieser Begründung bzw. der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Somit gehen vom geplanten Bauvorhaben bei Einhaltung der angedachten Lärmschutzmaßnahmen / textlichen Festsetzungen keine Immissionen aus, die geltende Richtwerte überschreiten. Somit ist das Planvorhaben aus Immissionsgesichtspunkten unbedenklich.

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst bestehen ausgehend von den benachbarten Wohnnutzungen im Norden und Westen, der Schule im Süden sowie der Rosa-Luxemburg-Straße im Westen kaum oder gar nicht. Sie würden sich zudem aufgrund der geplanten (lärmunsensiblen) Nutzung zur Errichtung eines Einkaufsmarktes auch nicht negativ auf das Bauvorhaben aus, zumal sich die geschlossenen Gebäudefronten des Marktes Richtung Westen und Süden orientieren und damit einen Lärmschutzriegel zur benachbarten Wohnbebauung bilden.

Höhere Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet gehen hingegen von der Hauptverkehrsstraße "Am Wasserturm" im Osten des Gebietes aus. Sie sind jedoch seit Jahren vorhanden. Auf die früher geplante Wohnnutzung des Änderungsgebietes hätte sich diese Lärmbelastung möglicherweise negativ ausgewirkt, so dass aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen nötig gewesen wären. Aufgrund der nunmehr angedachten, lärmunsensiblen Nutzung des Areals als Einkaufszentrum mit großflächig vorgelagerten Parkplätzen und lebhaftem Andienungsverkehr ist der Straßenlärmpegel hier nicht relevant (siehe auch Kap. 3.5 Verkehrliche Erschließung in dieser Begründung).

3.8 Altlasten / Bodenschutz

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" wurden vom Ingenieurbüro Weßling GmbH aus Oppin eine Bestandsaufnahme und -bewertung (Stand 11.7.06) und eine Orientierende Erkundung zu Kampfmitteln und zur Altlastensituation (Stand 4.6.07) durchgeführt.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Es wurden zwei räumliche Situationen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" untersucht. Lediglich das ehemalige Betriebsgelände VEB (K) Bau Köthen, heute Standort des Betriebssitzes der KTSB BauGmbH, liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Plans Nr. 44 "Am Ring". Die Untersuchung der im Rahmen der 4 durchgeführten Kleinrammbohrungen genommenen Bodenproben für den Standort KTSB ergab, dass die Prüfwerte der BBodSchV unterschritten wurden. Es waren keine relevanten Schadstoffeinträge in den Untergrund zu verzeichnen. Der Altlastenverdacht für diese Fläche gilt somit als ausgeräumt.

Die im Rahmen des Baugrundgutachtens vom 12.2.2020 zur 1. Änderung des B-Planes erfolgte Beprobung von Auffüllungsmaterial (chemisch nach LAGA TR Boden 2004 analysiert) unterstützt das obige Ergebnis, da diese ergab, dass das Material chemisch unbelastet war.

Kampfmittel

Bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln ergab die Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 1942 bis Juli 1945, dass der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" und somit auch der 1. Änderung zum B-Plan von keinem der Luftangriffe von Köthen betroffen war und keine Einwirkungen von Bombenabwürfen erkennbar sind. Demzufolge ist ein Vorhandensein von Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg und daraus resultierende Gefahrenaspekte auszuschließen.

Für zwei räumliche Bereiche (ehemaliger Feuerlöschteich, heute Kinderspielplatz sowie ehemaliger Luftschutzdeckungsgraben) wurde zusätzlich eine Kampfmittelüberprüfung mittels Oberflächendetektion vorgenommen. Im Ergebnis wurden keine Kampfmittel gefunden. Beide räumliche Bereiche liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" zum B-Plan Nr. 44 "Am Ring" und besitzen demzufolge keine Relevanz für das Planvorhaben.

Bodenschutz / Bodenversiegelung

Durch das geplante Vorhaben zur Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes wird über die bisher bestehende Nutzung hinaus, Standort eines Bauunternehmens, so gut wie keine zusätzliche Bodenversiegelung impliziert. Ein Entzug größerer Freiflächen innerhalb der Ortslage erfolgt ebenfalls nicht, da es sich wie schon zuvor in Kap. 3.2 ausführlich beschrieben, um eine innerörtliche Fläche inmitten eines geschlossenen Bebauungszusammenhangs, die schon jetzt größtenteils stark versiegelt ist, handelt. Bisher ungenutzte Freiflächen oder etwa Flächen für die Landwirtschaft werden somit nicht in Anspruch genommen. Das Areal ist von einer Vielzahl an Gebäuden bestanden. Hinzu kommen großflächig betonierte Erschließungs-, Hof- und Lagerflächen. Lediglich im Osten des Änderungsbereiches bestehen kleinere, meist verwilderte, mit Einzelbäumen bestandene Grünflächen sowie Hecken und Kleingehölze entlang der Grundstücksgrenzen. Die bisher vorhandenen Grünflächen sollen jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring") zum Teil gesichert und aufgewertet werden. Zudem werden neue Flächen für Anpflanzungen geschaffen. Im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichtes

werden notwendige Ausgleich- und ggf. Ersatzmaßnahmen vorgesehen und mittels textlicher Festsetzungen im B-Plan abgesichert.

Laut Stellungnahme des Landkreises Anhalt - Bitterfeld zum Vorentwurf der 1. B-Plan-Änderung ist folgendes zu beachten.

- Sollten sich bei den Abbruch- und Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchAG LSA)
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Die Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht hat auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)" zu erfolgen.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen, wobei in der Anzeige mindestens Ort, Menge, Zweck, Art und Einbauweise enthalten sind. Laut o.g. Leitfaden ist der Einsatz von mineralischen Abfällen des Hoch- und Tiefbaus sowie im kommunalen Straßenbau ab einer Menge von 100t in der Datei "schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten" zu dokumentieren.
- Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4,7 BBodSchG).

3.9 Archäologie und Denkmäler

Im Geltungsbereich der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" sind derzeit konkret keine archäologischen Denkmäler bekannt.

Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens befinden sich jedoch gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale wie Grabhügel aus der Jungsteinzeit, Körperbestattungen aus der Jungsteinzeit, Bronzezeit, römischer Kaiser- und Völkerwanderungszeit und dem Mittelalter, Brandbestattungen aus der Bronzezeit und vorrömischen Eisenzeit sowie mittelalterliche bis neuzeitliche Fundstellen, darunter fünf Bockwindmühlen. Diese Windmühlen (ältester Windmühlentyp in Europa) nordwestlich sowie eine mittelalterlich-neuzeitliche Fundstelle in Zusammenhang mit dem Galgenberg nordöstlich des Plangebietes lassen daraus schließen, dass sich außerstädtische Anlagen (Wirtschaftsanlagen und Richtstätten) der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Köthener Ansiedlung bis in den Vorhabensbereich erstreckt haben können.

Das Vorhaben liegt am nordöstlichen Rand des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das - insbesondere aufgrund seiner außergewöhnlich fruchtbaren Böden - seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.500 Jahren besiedelt worden ist. Das durchgehende Auftreten von Fundstellen seit der jüngeren Steinzeit bis hin zur Neuzeit lässt darauf schließen, dass der Betrachtungsraum durch die gesamte Vorgeschichte hinweg bevorzugtes Siedlungsgebiet war. Auffallend ist hierbei, dass nahezu alle Fundstellen Bestattungen darstellen, während eindeutig nachweisbare Siedlungen im Bild nicht vertreten sind. Die Grablegen erstrecken sich halbkreisförmig von Südwesten über Nordwesten bis Nordosten um das Plangebiet herum. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich um ein weitläufiges, durch zahlreiche Epochen hindurch genutztes Bestattungsareal handelt, dessen einzelne Grablegen sich auch im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befinden können. Da Siedlungs und Bestattungsplätze zudem in der Regel in Sichtweite zueinander angelegt

wurden, ist davon auszugehen, dass sich auch Siedlungsrelikte aller durch Grablagen nachweisbaren Epochen im Vorhabensbereich erhalten haben können.

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde sowie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" bestehen somit auf Grund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten, der o.g. Erkenntnisse sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen im Plangebiet weitere Bodendenkmale entdeckt werden.

Aus diesem Grund und um Verzögerungen und Behinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht bei den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren erfolgen. Dies ist vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen.

Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

3.10 Baugrund

Im Zuge der Erarbeitung der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" wurde ein Baugrundgutachten durch das GWM Baugrundbüro aus Dessau (Berichtsstand 12.2.20) angefertigt. Hierdurch sollte die allgemeine hydrogeologische Situation festgestellt, der Untergrund auf seine Tragfähigkeit geprüft und bodenmechanisch bewertet werden. Die Prüfung erfolgte mit Hilfe von 8 Rammkernsondierungen verteilt über das Gesamtgelände in bis zu 5m Tiefe. Aus den Ergebnissen wurden Gründungsvorschläge und geeignete Bemessungswerte ermittelt. Es wurde geprüft, ob das anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen auf dem Gelände dezentral zur Versickerung gebracht werden kann.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten.

Baugelände und vorhandene Bauwerke / Topographie

- das Gelände ist weitgehend mit Gebäuden, (Garagen, Werkstätten, Betriebsgebäude) sowie befestigten (Beton / Asphalt / Schotter) Lagerflächen bestanden
- die Gebäude sind weitgehend nicht unterkellert. Es sind punktuell jedoch noch Reste eh. Bebauungen (Ziegelfunde in 2-3m Tiefe) vorhanden
- die Regenwasserversickerung von den derzeit befestigten Flächen erfolgt über angelegte Rigolen
- Lokal sind Montagegruben und andere Gruben im Untergrund vorhanden
- unter der Grünfläche im Osten des Geländes befinden sich mehrere Leitungen, die größtenteils stillgelegt sind. Unter der Fläche existiert eine verfüllte Grube.
- das Baugelände ist fast eben

Geologische Verhältnisse und Baugrundsichtung

- die oberste Schicht des Geländes ist mit Auffüllmaterialien in unterschiedlicher Dicke versehen. Diese sind im Westen maximal 0,8m, auf dem restlichen Gelände bis zu 3,8m tief. Darunter sind in horizontaler Abfolge Löß, Geschiebemergel und Sand vorhanden

Hydrologische Verhältnisse

- Der höchste Grundwasserstand beträgt ca. 82,5 m ü. NHN (gegenüber Geländehöhe von 86,6 - 87 m.ü. NHH) und somit ca. 4-5m

Baugrundeigenschaften

- Auffüllung: die Auffüllung besteht aus gemischtkörnigen Materialien mit sehr unterschiedlichen bodenmechanischen Eigenschaften. Bei der Planung der Geländeumgestaltung und Bebauung

müssen die ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften berücksichtigt werden. Die Bodenschicht ist auf Grund eines erhöhten Feinkornanteils aufweich- und frostgefährdet.

- Löß: die Bodenschicht ist stark frostempfindlich und aufweichgefährdet
- Geschiebemergel: in der Bodenschicht muss mit dem Auftreten von Findlingen in Stein- und Blockgröße gerechnet werden. Das Material ist hoch frostempfindlich und aufweichgefährdet

Organoleptische Erdstoffbeschreibung / Chemische Beurteilung Baggergut

- Die Beprobung von Auffüllungsmaterial wurde chemisch nach LAGA TR Boden 2004 analysiert. Das beprobte Material war unbelastet.

Gründung und Tragfähigkeit / Sicherungs- und Schutzmaßnahmen

- Der Standort ist für die geplante Baumaßnahme geeignet und der Untergrund ausreichend tragfähig. Die natürliche Baugrundsichtung ist jedoch anthropogen stark gestört. Im westlichen Bereich des Plangebietes (Standort des geplanten Marktgebäudes) sind allgemein günstigere Untergrundverhältnisse vorhanden. Demgegenüber ist im Bereich der künftigen Kundenparkplätze eine locker verfüllte Grube vorhanden. Für den Bau der Verkehrsflächen sind Maßnahmen der Untergrundverbesserung notwendig. Es werden neben Untergrundverbesserungen auch konstruktive Maßnahmen erforderlich, um die vorhandenen Unterschiede bzgl. der Tragfähigkeitsverhältnisse im Untergrund wirksam ausgleichen zu können.
- Für den Standort des Marktgebäudes werden als Gründungselemente bewehrte Bodenplatten aus Stahlbeton mit umlaufenden Frostschutzstreifen empfohlen. Unter diesen Gründungselementen ist der Aufbau von lastverteilenden Gründungspolstern aus Kiessand oder Brechkorngemisch in einer Mindestdicke von 0,8m vonnöten.
- Für die Parkplätze / Zufahrt für den Kundenverkehr bzw. die Zufahrt des Anlieferverkehrs sind Maßnahmen der Bodenverbesserung erforderlich. Zur Herstellung eines tragfähigen Unterbaus unter den Konstruktionsschichten ist der Aufbau von Schotter in 0,3m Dicke erforderlich. Die Belastungsklasse für Parkplätze / Zufahrten Kunden ist BK 1,8 (Frostsicherer Aufbau Verkehrswege 0,6m). Die Belastungsklasse für den Anlieferverkehr ist BK 10 (Frostsicherer Aufbau Verkehrsweg 0,65m).
- Es wird eine Höheneinordnung des Erdgeschossfußbodens über dem derzeitigen Geländeniveau empfohlen. Die üblichen Bauwerkssperrungen sind am nicht unterkellerten Bauwerk vorzunehmen.
- Für die Baumaßnahme spielt Grundwasser für eine Flachgründung bei natürlich mittleren Grundwasserverhältnissen keine Rolle. Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung werden nicht erforderlich.

Regenwasserableitung / Versickerung

- Der Standort ist auf Grund des relativ hohen Grundwasserflurabstandes und auf Grund der sehr guten Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschicht Sand nach den Regeln der ATV A138 sehr gut für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es sind im Untergrund der vorhandenen Flächen bereits Rigolenversickerungsanlagen vorhanden. Demzufolge ist eine dezentrale Ableitung durch Oberflächenversickerung in offenen Mulden oder Rigolen möglich. Auf Grund der eingeschränkten Durchlässigkeit der Bodenschichten Auffüllung, Löß und Geschiebemergel können lokal Bodenaustauschmaßnahmen im Einflussbereich von Versickerungsanlagen erforderlich werden.

Laut Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Planes ist im Planungsbereich bei mittleren Verhältnissen mit Grundwasserständen bei $t > 10\text{m}$ unter Geländeoberkante zu rechnen. Sollte im Zuge künftiger Baumaßnahmen eine Wasserhaltung (Schichtenwasser) erforderlich werden, so ist hierfür gemäß §§ 8,9 WHG im Vorfeld eine Erlaubnis der

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

4 PLANUNGSKONZEPT

Mit Hilfe der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" und der im Parallelverfahren eingeleiteten 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen EDEKA Vollsortimenters im Änderungsgebiet geschaffen werden.

Dieses Vorhaben ist derzeit aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) im B-Plan Nr. 44 "Am Ring" sowie der Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen nicht möglich. Somit ist eine Änderung beider Planwerke vonnöten.

Bei dem Planvorhaben im Änderungsgebiet des FNP handelt es sich um einen zeitgemäßen Ersatzneubau für den derzeit auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen EDEKA Markt (Grundstück "Am Wasserturm 51"). Dieser Bestandsmarkt besitzt nur eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 850 m². Der Markt entspricht nicht mehr den heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen u.a. bei Verkaufsflächengröße, Objektzustand und Logistik. Am jetzigen Standort sind keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Somit stellt die Verlagerung an den geplanten Projektstandort die einzige Möglichkeit zur langfristigen Erhaltung und Sicherung des etablierten Nahversorgungsstandortes im Bereich "Am Wasserturm" dar.

Eine Verlagerung des Bestandsmarktes an einen anderen, weiter entfernten Standort innerhalb von Köthen steht aus den nachfolgend aufgeführten Gründen, insbesondere aufgrund der Lagegunst des geplanten Standortes, nicht zur Disposition.

- Kunden sind an den derzeitigen Marktstandort gewöhnt und weisen eine hohe Standortbindung auf. Eine Verlagerung weit abseits des derzeitigen Standortes würde neben Verlust von Bestandskunden zudem zu negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bzw. andere Betriebe der Nahversorgung in Köthen führen.
- der derzeitige Flächennutzer (Baubetrieb) beabsichtigt die Verlagerung seines Betriebsitzes. Somit ist eine ausreichend große Fläche für das geplante Vorhaben in unmittelbarer Nähe des jetzigen Marktstandortes verfügbar.
- das derzeit auf Grund maroder Gebäudesubstanz und verwilderter Flächen negative visuelle Erscheinungsbild des Änderungsgebietes wird durch Umsetzung des geplanten Planungsvorhabens beseitigt und das Umfeld aufgewertet.
- die Erschließung / die Zufahrt von der Straße "Am Wasserturm" in das Änderungsgebiet ist unproblematisch und hat sich schon für den jetzigen Standort bewährt.
- Der Bau einer neuen Zufahrt bzw. eine stark veränderte Verkehrsführung im Umfeld des neuen Marktstandortes sind nicht vonnöten. Die Hauptverkehrsstraße "Am Wasserturm" weist ausreichendes Potenzial zur Aufnahme des Andienungsverkehrs zum neuen Marktstandort auf.

Zudem kommt das Fachgutachten "Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines EDEKA-Marktes in Köthen (Anhalt), Am Wasserturm 40", welches im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" erarbeitet wurde, zu dem Ergebnis, dass gerade bei Beibehaltung des Standortes (bzw. Verlagerung des vorhandenen Marktes auf eine Fläche in lediglich 100m Entfernung) weder das A-Zentrum Innenstadt, der zentrale Versorgungsbereich B "An der Rüsternbreite", noch andere Nahversorgungsbetriebe im Umfeld bzw. außerhalb des Stadtgebietes in ihrer Existenz gefährdet werden bzw. es zu markanten Umsatzverteilungen kommt.

Eine Nachnutzung des jetzigen Marktes für einen anderen Lebensmitteleinzelhandel ist nicht angedacht. An dieser Stelle wird vielmehr eine Erweiterung des südlich angrenzenden Altenpflegeheimes "Am Wasserturm" angestrebt.

Der moderne Neubau des EDEKA Marktgebäudes soll im Westen des Grundstücks "Am Wasserturm Nr. 40" errichtet werden. Er beinhaltet eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.800 m² (inkl. separater

Bäckerei mit Café in einer Größenordnung von ca. 95 m²) zzgl. einer Nebenfläche von 650 m² (Lager-, Sozial- und Technikräume). Der Bäckerei zugeordnet ist im Außenbereich ein kleiner Freisitz. Genauso wie der Bestandsmarkt ist der projektierte Ersatzneubau dem Betriebstyp Supermarkt zuzuordnen, der neben dem Lebensmittelvollsortiment auch Waren aus dem Nonfood I-Bereich (Drogeriewaren, Tiernahrung, Blumen) und weitere Gebrauchsgüter aus dem Nonfood II-Bereich (Schreibwaren, Haushaltswaren, Textilien, Bücher) führt. Es ist dabei davon auszugehen, dass die Bestandsumsätze vollständig auf den neuen Markt übertragen werden können.

Der Anlieferbereich für Waren ist am nördlichen Ende des Marktgebäudes angedacht. Aus Immissionschutzgründen ist die Einhausung dieses Bereiches geplant, da im Anlieferbereich eine Müllpresse errichtet, mit deren Hilfe anfallender Müll vor der Entsorgung vorab zerkleinert wird bzw. ein Leergutlager integriert werden soll.

Die Öffnungszeiten sollen marktüblich, bezogen auf den Lebensmittelbereich, von 8.00 Uhr – 20.00 Uhr erfolgen.

Östlich an das Marktgebäude angrenzend ist ein großer Kundenparkplatz mit befestigten Zufahrtswegen und ca. 110 Parkplätzen (incl. Familien- und Behindertenparkplätze) sowie Stellflächen für Einkaufswagen geplant. Dies entspricht etwa einem Stellplatz je 16 m² Verkaufsfläche. Dies geht konform mit der erforderlichen Ausstattung eines solchen Marktes gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Köthen (Anhalt).

Die Zufahrt zum EDEKA-Markt für den Kundenverkehr ist von der Straße „Am Wasserturm“ im Nordosten des Plangebietes geplant. Die Ein- und Ausfahrt ist dort uneingeschränkt in alle Richtungen möglich. Der Lkw-Anlieferungsverkehr erfolgt ebenfalls über die Straße "Am Wasserturm", soll jedoch vom Kundenverkehr durch eine separate Fahrspur getrennt werden. Die Lieferfahrzeuge fahren dazu vorwärts auf das Grundstück, können wenden und so rückwärts an die Rampen stoßen. Die Anlieferung erfolgt mit bis zu 8 Lkw-Fahrten (jeweils Hin- und Rückfahrten) werktags, tagsüber zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und bis zu 4 Lkw-Fahrten sonntags, tagsüber zwischen 6.00 Uhr und 12.00 Uhr.

Zwischen Kundenparkplatz und Straße "Am Wasserturm" sowie am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine größere, zusammenhängende Grünfläche vorgesehen. Die Grünfläche soll unterschiedlich bepflanzt und in kleinen Teilen als Wiese gestaltet werden. Soweit laut Vorhaben / Projekt möglich, sollen die markanten Großbäume auf und am Rande der Fläche erhalten und langfristig gesichert werden. Als Ersatz für den Wegfall einiger Großbäume ist punktuell eine Neuanpflanzung angedacht. Richtung Straße "Am Wasserturm" bzw. im Süden / Südosten des Plangebietes Richtung Fuß- / Radweg, der außerhalb des Plangebietes verläuft, ist die Anpflanzung dichter Hecken geplant. Innerhalb der Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Umspannhäuschen, das bestehen bleiben muss.

Im Südwesten des Plangebietes südlich des geplanten Standortes des Marktgebäudes ist am Rande der Rosa-Luxemburg-Strasse die Errichtung eines kleinen Parkplatzes für die benachbarte Kindertagesstätte "Löwenzahn" geplant.

Teilbereiche der nicht für eine Bebauung bzw. Versiegelung angedachten Freiflächen nördlich, westlich und südlich des geplanten Standortes von Marktgebäude Kundenparkplatz sollen mit dichten Hecken bepflanzt werden. Hierdurch erfolgt gleichermaßen eine Eingrünung der stark versiegelten Areale wie auch eine Abschottung des Plangebietes in Richtung der Nachbargrundstücke und -nutzungen. Diese Heckenzonen dienen somit dem Sichtschutz, dem Emissionsschutz (Schutz der Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen) sowie der ökologischen Aufwertung des gesamten Plangebietes.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der EDEKA Markt über Fußwege entlang der Straße "Am Wasserturm", aus östlicher Richtung sowie aus südwestlicher Richtung über die Rosa Luxemburg Straße, weiterführend über einen Fuß- /Radweg bis zur Straße "Am Wasserturm" erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen EDEKA-Standort besteht ein ÖPNV-Haltepunkt (Bus) an der Straße "Am Wasserturm".

Das Plangebiet ist erschlossen. Alle Medien liegen entweder auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe an (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation).

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und Regelungen getroffen.

Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" der Stadt Köthen (Anhalt), rechtskräftig seit 20.03.2009, für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft.

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" wird im derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 44 "Am Ring" der Stadt Köthen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der vorgesehenen Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs auf dieser Fläche steht dies entgegen. Eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans an dieser Stelle ist erforderlich.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu beachten. Die Regelung lautet in ihrer aktuellen Fassung:

1. Einkaufszentren,
2. **großflächige Einzelhandelsbetriebe**, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten **Sondergebieten** zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßflächenprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen.

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i.d.R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Gemäß den o.g. Kriterien sowie des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist das geplante Vorhaben zur Errichtung eines EDEKA Ersatzneubaus auf dem Grundstück "Am Wasserturm Nr. 40" mit einer Verkaufsfläche von ca. 1800 m² als Großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bezeichnen. Demzufolge ist dieses Neuansiedlungsvorhaben nur in einem **Sondergebiet (SO) zulässig**. Dementsprechend wurde der geplante Standort als **Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO)** gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Bei dem geplanten EDEKA-Markt handelt es sich auf Grund der nachfolgenden Definition um einen **Supermarkt**.

"Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein **Lebensmittelvollsortiment** und **Nonfood-I-Artikel** führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an **Nonfood II** aufweist. Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)"

Laut Fachgutachten "AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN VERLAGERUNG UND ERWEITERUNG EINES EDEKA-MARKTES IN KÖTHEN (ANHALT), AM WASSERTURM 40", Stand 06.04.2020, trifft zudem folgendes zu.

Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u.a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfood-Sektor verringern. So werden z.B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

Weiterhin bewegen sich die **Vollsortimenter** z.T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zum stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u.a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.). Supermärkte weisen i.d.R. eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² auf, wobei bei **Neuansiedlungen** mittlerweile Verkaufsflächengrößen von **mindestens 1.800 m²** angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen auf diese Größe zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lauten:

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung

- eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m². Darin enthalten sind der Verkaufsraum des Supermarktes sowie ein separater Bäcker mit zusätzlicher Verkaufsfläche und Sitzbereich innerhalb des Marktgebäudes mit einer Nutzfläche von maximal 95 m²
- von Lager- und Sozialräumen mit einer Fläche von insgesamt maximal 650 m²
- der Zweckbestimmung des Supermarktes zusätzlich dienende Anlagen und Einrichtungen wie Laderampen mit Anlieferzone, Außenlager, Stände für Einkaufswagen, Fahrräder und Werbeanlagen.
- von Anlagen der Erschließung (Zufahrten für Kunden und Anlieferung)
- von Kundenparkplätzen incl. Familien- und Behindertenparkplätze

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

5.2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlage / des Supermarktes wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe (TH), gleichbedeutend mit der Gebäudehöhe (GH), in Metern über Oberkante Gelände (OKG) festgesetzt. Eine Festsetzung zu Vollgeschossen ist nicht notwendig, da sich die das Marktgebäude nur ebenerdig erstreckt und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ausreichend ist.

Die Geländeoberfläche bewegt sich derzeit in einem Höhenbereich von ca. 86,3 bis 87,0m über NNH.

Die textliche Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage lautet:

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Traufhöhe (TH), gleichbedeutend mit Gebäudehöhe (GH), von 10m über Oberkante Gelände (OKG) festgesetzt.

Von der Festsetzung der maximalen Höhe sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneten Dimensionen ausgenommen.

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

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete.

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)

Bei der Errichtung des EDEKA Supermarktes handelt es sich um ein Gebäude, welches nur schwer mit den ansonsten üblichen Festsetzungen zur Bauweise (offen / geschlossen) sowie die damit verbundenen Gebäudedimensionen (zulässig Maximallängen / Gebäudeanzahl) definieren lässt. Demzufolge wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes für diesen Baukörper eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelänge von über 50m als Einzelgebäude zulässt.

Die textliche Festsetzung zur Bauweise lautet:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.

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

Innerhalb des dargestellten Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" werden in der Planzeichnung mit Hilfe von Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen zulässig.

Neben dem neuen Marktgebäude mit Lager- und Sozialräumen sowie zusätzlich dem Betrieb dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen ist die Bereitstellung von Kundenparkplätzen innerhalb des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" vonnöten. Hierbei handelt es sich um dem Supermarkt in unmittelbarer Nähe direkt zugeordnete Parkplätze für den Kundenverkehr. Familien- und Behindertenstellplätze, Stände für Einkaufswagen, Begleitgrün sowie befestigte Zufahrten, Erschließungsanlagen und Wege zwischen Stellplätzen und Markteingang. Die insgesamt benötigten 110 Parkplätze werden jedoch nicht als solche explizit, d.h. auch zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt. Somit besteht Flexibilität bei der späteren Gestaltung des Parkplatzes.

Zur Gewährleistung einer effektiven und platzsparenden Anordnung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietes wird auf Basis des § 12 Abs. 6 BauNVO, wonach Stellplätze in bestimmten Teilen von Baugebieten als unzulässig festgesetzt werden können, festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und somit innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Von der Möglichkeit gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen in Gänze oder in Teilen (bestimmte Arten an Nebenanlagen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen bzw. einzuschränken wird nicht Gebrauch gemacht. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Somit sind

Nebenanlagen gleichermaßen innerhalb der überbaubaren wie auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, hier Kundenparkplatz sollen Bäume angepflanzt werden. Hierzu näheres in Kapitel 5.11 dieser Begründung.

Die textliche Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen lautet:

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzten Baugrenzen und damit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gleichermaßen innerhalb der überbaubaren wie auch der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Im Plangebiet werden private Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Flächen im Süden des Plangebietes, die als Parkplätze für die benachbarte Kindertagesstätte genutzt werden sollen.

Der Anschluss des Grundstücks im Nordosten des Plangebietes an die öffentliche Erschließung durch die Straße "Am Wasserturm" wird als Zufahrtsbereich in der Planzeichnung dargestellt.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs nahe der Straße "Am Wasserturm" ein Trafohäuschen. Es liegt auf dem Flurstück 60/2 in der Flur 16 der Gemarkung Köthen.

Das Gebäude des Trafohäuschens wird in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Trafohaus) festgesetzt.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen, vornehmlich im Süden und Südosten des Geltungsbereiches. Diese sind jedoch größtenteils stillgelegt, versorgen derzeit (fast) ausschließlich den Standort des Baubetriebs mit Wasser, Strom und Telekom bzw. leiten anfallendes Abwasser ab. Sie besitzen keine überörtliche Funktionen. Diese Leitungstrassen werden im Zuge des Marktneubaus aller Voraussicht nach entfernt und es erfolgt ein Neuanschluss über neue Versorgungstrassen.

Lediglich die nachfolgend aufgeführte Leitung, hierbei handelt es sich um eine Abwasserleitung des Abwasserverbandes Köthen, besitzt eine größere Bedeutung. Sie bindet gleichermaßen die südlich des Plangebietes liegende Kindertagesstätte wie auch den Baubetrieb an das Abwassernetz an. Somit wird diese Trasse in der Planzeichnung der 1. Änderung zum B-Plan zeichnerisch dargestellt.

- Abwasserleitung A - NW 200 von Süden aus Richtung Kita kommend nach Norden führend, dabei einen kleinen Teil des Plangebietes tangierend, bevor die Leitung wieder nach Westen in den Straßenraum der Rosa-Luxemburg-Straße abbiegt. Sie ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Köthen belegt und weist einen Schutzstreifen auf (s. hierzu auch Kap. 5.10.)

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Im Plangebiet werden private Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Flächen

- östlich des Sondergebietes angrenzend bis zur Straße "Am Wasserturm"
- südlich und südöstlich des Sondergebietes direkt angrenzend an die hier verlaufende Fuß- / Radwegeverbindung zwischen Straße "Am Wasserturm" und Rosa-Luxemburg-Straße

Die Grünflächen dienen gleichermaßen gestalterischen Zwecken (attraktive Eingrünung des Geländes / Sichtschutz / Immissionsschutz) wie auch ökologischen Aspekten. In den nachfolgenden Kapiteln 5.11 und 5.12 wird näher auf die beabsichtigte Gestaltung / Bepflanzung dieser Grünflächen eingegangen. Die Gestaltung / Bepflanzungen sind als Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für das Bauvorhaben zu betrachten. Näheres hierzu ist dem Kapitel 6 dieser Begründung bzw. dem als Teil 2 der Begründung vorliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

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

Für das Plangebiet sind die folgenden Maßnahmen einzuhalten.

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.
- Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet sind überwiegend einheimische und grundsätzlich standortsgerechte Gehölze zu verwenden.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt drei Jahren ist zwingend erforderlich. Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einzusetzen.

5.9 Flächen für besondere Anlagen und 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 der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" wurde im April 2020 eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Im Ergebnis (Modellierung der Schallausbreitung) wurde festgestellt, dass die laut TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel $IRW_{\text{außen}}$ an mehreren Immissionsorten überschritten wurden. Dies wurde verursacht durch Lärmemissionen entstehend

- im Entladebereich LKW an offener Rampe sowie am Schneckenverdichter der Müllpresse, beide am nördlichen Rand des Marktgebäudes gelegen
- durch die auf dem westlichen Dachabschnitt des geplanten Marktgebäudes platzierten Kühl- und Lüftungsgeräte

Demzufolge sind Lärmschutzmaßnahmen am Marktgebäude erforderlich. Hierbei kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel $IRW_{\text{außen}}$ durch folgende Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden:

- Einhausung des Anliefer-/Entladebereiches LKW incl. dorthin verlagertes Müllpresse.
- Abschirmung der Kühl- und Lüftungsgeräte auf dem westlichen Dachabschnitt des Marktgebäudes nach Westen hin zur benachbarten Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße

Die abschließende Modellierung der Schallausbreitung unter **Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen** zeigte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowohl der Beurteilungspegel

als auch der Spitzenpegel für sämtliche Beurteilungszeiträume an sämtlichen Immissionsorten an. Des Weiteren zeigten die Ergebnisse, dass an den Immissionsorten "Seniorenwohnheim" und "Bürogebäude", beide auf der östlichen Straßenseite der Straße "Am Wasserturm" gelegen und mit gewerblichen Vorlasten belegt, die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen um jeweils mehr als 6 dB unterschritten werden, so dass keine Erhebung der Schallimmissionwirkungen der gewerblichen Vorlasten erfolgen musste.

Um sicherzustellen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen auch umgesetzt werden, werden folgende textliche Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Der Anlieferbereich des zu errichtenden Marktes ist einzuhausen (mit einzuhaltenden bewerteten Schalldämm-Maßen der Umhausung von $R'_w = 25$ dB (Dach) und $R'_w = 22$ dB (Wände), Quelle Schalldämm-Maße: Schallimmissionsprognose GAF mbH, Bericht-Nr. 2020_036 vom 30.04.2020.
2. Müllpressen sind im umhausten Bereich der Anlieferung des Marktes unterzubringen.
3. Geräte der Technischen Gebäudeausrüstung des zu errichtenden Marktes (Kühl- und Lüftungsgeräte im Außenbereich) sind hinsichtlich Ihrer Gesamt-Schallemission und Schallabstrahlrichtung (Emissionsvorgaben und Abschirmungen siehe Schallimmissionsprognose GAF mbH, Bericht-Nr. 2020_036 vom 30.04.2020) so zu errichten bzw. zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den immissionskritischen schutzwürdigen Bebauungen in der Nachbarschaft (insbesondere IP1, IP2 – Wohnhaus Rosa-Luxemburg-Straße 7, 8 - Quelle Immissionsorte: Schallimmissionsprognose GAF mbH, Bericht-Nr. 2020_036 vom 30.04.2020) in sämtlichen Beurteilungszeiträumen, insbesondere aber im Beurteilungszeitraum nachts, eingehalten werden, dies unter Berücksichtigung der Immissionswirkungen der sonstigen Emissionsquellen des Marktes.

Diese textlichen Festsetzungen dürften auch einer im weiteren Baugenehmigungsprozess möglicherweise erfolgenden Änderung des Marktgebäude-Layouts Stand halten.

Somit gehen vom geplanten Bauvorhaben bei Einhaltung der angedachten Lärmschutzmaßnahmen / textlichen Festsetzungen keine Immissionen aus, die die geltende Richtwerte für Wohngebiete im Westen (WR) überschreiten. Somit ist das Planvorhaben aus Immissionsgesichtspunkten unbedenklich.

Näheres zur Immissionssituation ist auch dem Kapitel 3.7 dieser Begründung zu entnehmen.

5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträger oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verläuft am südwestlichen Rand der Fläche eine Abwasserleitung (Mischwasserkanal) des Abwasserverbandes Köthen. Diese darf von Gebäuden nicht überbaut werden und muss für den Abwasserverband zugänglich sein. Dementsprechend wird der Leitungsverlauf einschließlich eines Schutzstreifens (im Westen bis zur Grundstücksgrenze und 3 m auf dem Grundstück über der markierten Kanaltrasse nach Osten) als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Köthen zu belasten ist, festgesetzt und Leitung und Schutzstreifen in die Planzeichnung übernommen.

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

Nachfolgend werden die für das Plangebiet auf den Grünflächen bzw. auf Teilen der Nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes festgesetzten Pflanzmaßnahmen beschrieben und jeweils räumlich zugeordnet. Die **Flächennummerierungen Nr. 1 bis Nr. 6** finden sich auf der Planzeichnung an

den jeweiligen Standorten wider. Die entsprechenden Bereiche werden mit der Umgrenzungs-signatur für "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" abgegrenzt.

5.11.1 Anpflanzung von Baum-Strauchhecken

Als Sichtschutz, als Emissionsschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes ist das Anpflanzen einer Baum-Strauchhecke an mehreren Stellen im Plangebiet angedacht. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

- Flächen am östlichen Rand des Plangebietes zwischen Kundenparkplatz des geplanten EDEKA-Marktes und der Straße "Am Wasserturm". Hier soll auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche eine ca. 8m breite, dichte Baum-Strauch-Hecke (auch durchsetzt mit höherwüchsigeren Bäumen) angepflanzt werden. Die Hecke soll der visuellen Eingrünung sowie dem Immissionsschutz dienen. Auf der Fläche bestehen einzelne Großbäume, die erhalten und in die Hecke integriert werden sollen.
- Flächen südlich angrenzend an die o.g. Fläche entlang der Fuß- / Radwegeverbindung zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Straße "Am Wasserturm" (hier östlicher Abschnitt nahe Trafogebäude). Die Hecke dient vornehmlich visuellen Gesichtspunkten. Auf der Fläche bestehen einzelne Großbäume, die in die Hecke integriert werden sollen. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt.
- Flächen nördlich (teils westlich) des geplanten Marktgebäudes einschließlich (westlicher) Teilflächen des Flurstücks 58/1 bis kurz vor dem eh. Bürogebäude des ansässigen Baubetriebs an der Zufahrt zum Plangebiet von der Straße "Am Wasserturm" im Nordosten. Hier soll eine dichte Baum-Strauchheckenabpflanzung zum Nachbargrundstück gleichermaßen als Sichtschutz wie auch zur Emissionsreduzierung dienen. Die Flächen liegen innerhalb der nicht-überbauren Grundstücksflächen des Sondergebietes.

Anpflanzung von Baum-Strauchhecken

(Flächennummerierung Nr. 1)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher als Baum-Strauch-Hecken anzupflanzen. Die Wuchshöhe der Bäume soll im Mittel 15m betragen. Je 100m² Grün-Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Die Bepflanzung soll in einem zweistufigen Aufbau erfolgen. Die Bäume bilden den Kern der Hecke, daran grenzt beidseitig die Mantelzone aus Sträuchern an. Es sollen mindestens acht verschiedene standortgerechte und heimische Laubgehölzarten für die jeweiligen Baum-Strauch-Hecken-Standorte verwendet werden. Davon sollen in den Heckenbereichen mindestens drei verschiedene Baumarten und fünf verschiedenen Straucharten kombiniert werden. Die Bäume und Sträucher sind entsprechend der Artenliste auszuwählen.

5.11.2 Anpflanzung von Strauchhecken

Zur gestalterischen Aufwertung, aber auch aus Emmissionsschutzgründen, z.B. dort wo eine Baum-Strauchhecke auch aus Platzgründen nicht realisierbar ist, ist das Anpflanzen einer Strauchhecke bzw. die Anlage von Beeten an mehreren Stellen im Plangebiet angedacht. Im Gegensatz zu den dichten und mit höheren Gehölzen zu gestaltenden Baum-Strauchhecken steht auf diesen Flächen der gestalterische Aspekt der Anpflanzung im Vordergrund. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

- Flächen südlich angrenzend an die große Grünfläche im Osten des Plangebietes entlang der Fuß- / Radwegeverbindung zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Straße "Am Wasserturm" (hier westlicher Abschnitt). Die Hecke dient vornehmlich visuellen Gesichtspunkten. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt.

- Flächen westlich des o.g. Fuß- / Radweges direkt angrenzend an die zuvor benannte Fläche. Die Hecke dient vornehmlich visuellen Gesichtspunkten. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt.
- Flächen im Südwesten des Plangebietes zwischen geplantem Marktgebäude und Verkehrsfläche (Parkplatzzeile für die Kindertagesstätte an der Rosa-Luxemburg-Straße). Hierdurch soll eine visuelle Aufwertung der ansonsten versiegelten Fläche erfolgen und das Marktgebäude gleichzeitig eingegrünt werden. Die Fläche liegt innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes.
- Flächen nördlich und westlich des geplanten Marktgebäudes. Hier soll eine Strauchheckenabpflanzung zum Nachbargrundstück gleichermaßen als Sichtschutz wie auch zur Emissionsreduzierung dienen. Eine Baum-Strauchhecke ist aufgrund beschränkten Platzangebotes hier nicht realisierbar bzw. sinnvoll. Die Flächen liegen innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes.

Die textlichen Festsetzungen zu Strauchhecken lauten:

Anpflanzung von Strauchhecken

(Flächennummerierung Nr. 2)

Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Strauchhecke, bestehend aus bis zu fünf, mindestens jedoch drei, verschiedenen standortgerechten und überwiegend heimischen Straucharten mit einer Wuchshöhe von ca. 3m anzupflanzen. Die Bepflanzung soll dicht und geschlossen erfolgen. Die Sträucher sind entsprechend der Artenliste auszuwählen.

5.11.3 Anlage sonstiger Grünflächen

Die verbleibenden, nicht für die Anpflanzung von Baum-Strauchhecken bzw. Strauchhecken festgesetzten Flächen innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten großen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes sollen als Grünfläche mit kleinwachsenden Gehölzen bzw. als Wiese mit Solitäräumen angelegt werden. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

- Kleinere Fläche an der PKW / LKW-Zufahrt auf das Marktgelände von der Straße "Am Wasserturm". Hier sind nur niedrigwüchsige Sträucher angedacht, da die Einsehbarkeit auf die öffentliche Straße bei der Ausfahrt vom Marktgelände gewährleistet werden muss.

Anlage einer Grünfläche mit kleinwachsenden Gehölzen (Bodendecker, Kleinststräucher)

(Flächennummerierung Nr. 3)

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Bodendeckern oder mit Kleinsträuchern mit einer Wuchshöhe von bis zu ca. 1,50m zu bepflanzen. Es sind mindestens zwei bis drei Arten/Sorten standortgerechter Arten zu verwenden. Die Sicht für Kfz-Verkehr im Einmündungsbereich darf nicht durch Bepflanzungen eingeschränkt werden. Die Sträucher (inkl. Sorten) sind entsprechend der Artenliste auszuwählen.

- Flächen am Westrand der großen Grünfläche im Osten des Plangebietes direkt an den Kundenparkplatz angrenzend. Hier ist die Anlage einer Wiese sowie die Anpflanzung von drei Solitäräumen geplant.

Anlage einer Wiese mit Solitäräumen

(Flächennummerierung Nr. 4)

Die gekennzeichnete Fläche ist als Wiese mit einer Saatgutmischung aus Gras- und Kräuterarten (Typ RSM 8.1, Biotopflächen / artenreiches Extensivgrünland) auszubilden. Die Pflege hat ausschließlich extensiv zu erfolgen. In den ersten Jahren sind die Schnitte (2-3xMahd/Jahr) nach der Blüte durchzuführen, um die Vielfältigkeit durch Aussamen zu ermöglichen. In späteren Folgejahren ist bei Bedarf durch den geeigneten Zeitpunkt der Mahd, die Artenzusammensetzung zu regulieren. (Diversität)

Auf der Fläche sind zusätzlich drei standortgerechte, heimische Laubbäume von ca. 10-15m Wuchshöhe in lockerer Anordnung ohne konkrete Standortfestsetzung zu pflanzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste auszuwählen.

5.11.4 Anpflanzung von Bäumen auf dem Kundenparkplatz

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes sind Kundenparkplätze vorgesehen. Diese werden in der Planzeichnung jedoch nicht explizit zeichnerisch festgesetzt. Es sind 110 Parkplätze vorgesehen. Es ist je 10 Parkplätze ein Baum zu pflanzen. Daraus ergeben sich insgesamt 11 neue Bäume.

Die Befestigung der Stellplätze selbst sollte möglichst in versickerungsfähiger Bauweise erfolgen. Laut Baugrundgutachten ist die Ableitung von Niederschlagswasser auf Grund der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserflurabstandes problemlos möglich. Auf eine textliche Festsetzung hierzu wurde jedoch verzichtet. Die textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf dem Kundenparkplatz des geplanten EDEKA Marktes lauten:

Anpflanzung von Bäumen auf dem Kundenparkplatz

(Flächennummerierung Nr. 5)

Im Bereich des Kundenparkplatzes ist ein Baum für je zehn Stellflächen anzupflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum beträgt 10m². Für die Pflanzung sind standortgerechte Bäume mittlerer Größe (max. 10-12m Wuchshöhe, max. 6-8m Kronendurchmesser) zu verwenden. Die Bäume sind mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16cm anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste auszuwählen.

Die nachfolgende Artenliste gilt für alle grünordnerischen Festsetzungen. Je nach festgesetzter Maßnahme bzw. grünordnerischer Festsetzung sowie Zielsetzung können entsprechende Arten ausgewählt bzw. kombiniert werden.

Artenliste

Bäume

Carpinus Betulus	-	Hainbuche ⁽¹⁾
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeerbaum / Eberesche ⁽¹⁾
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Acer platanoides in geeigneten Sorten (Cleveland, Columnare, Olmsted)	-	Spitzahorn
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Alnus x spaethii	-	Purpurerle

Pflanzqualität Bäume H 3xv mB, StU14-16cm

Sträucher - groß

Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere
Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn ⁽¹⁾
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn ⁽¹⁾
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche

Sträucher bis 2,0m Höhe - Ziersträucher

Philadelphus 'Erectus'	-	Duftjasmin
Physocarpus opulifolius 'Diable d'Or'	-	Blasenspiere
Salix purpurea 'Nana'	-	Kugelweide
Spiraea thunbergii	-	Frühlingsspiere

Syringa microphylla 'Superba'	-	Herbstflieder
Lavandula angustifolia in Sorten	-	Echter Lavendel in Sorten

Bodendeckende Gehölze

Lonicera nitida in Sorten	-	Heckenmyrthe
Potentilla fruticosa in Sorten	-	Fingerstrauch
Hypericum calycinum	-	Kelchiges Johanniskraut
Rosa in Sorten (bodendeckend bis 1,50m)	-	Bodendeckerrosen

(1) nur in Grünflächen, nicht in befestigten Flächen (Kundenparkplatz), nicht stadtklimafest

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

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes stehen bisher zahlreiche große Solitärbäume. Ein Teil der Bäume muss im Zuge der Umsetzung des Marktbaus und des Kundenparkplatzes entfernt werden bzw. sind derzeit abgängig. Ein Teil der bestehenden Großbäume können und sollen jedoch erhalten werden und werden dementsprechend mit einer Pflanzbindung belegt. Bei einem möglichen Abgang dieser Bäume ist ein Baumersatz gemäß der in nachfolgender Festsetzung enthaltenen Artenliste zu realisieren.

Die textlichen Festsetzungen zur Pflanzbindung bzw. zum Erhalt von Bäumen lauten:

Erhalt von Bäumen

(Flächennummerierung Nr. 6)

Die in der Planzeichnung als „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzten Großbäume sind zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese durch Neuanpflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen.

Baumersatz bei Abgang

Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke / Hängebirke
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzqualität Bäume H 3xv mB, StU14-16cm

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

In die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die nachfolgenden Hinweise aufgenommen.

Abfallbeseitigung

- Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Beim Rückbau der Bestandsgebäude sollte anhand einer Vorplanung versucht werden, einen möglichst hohen Anteil der Wiederverwendung von Bauteilen bzw. zur (hochwertigen) Verwertung zu Recycling-Baustoffen durch selektiven Rückbau bzw. vorgelagerte Entfrachtung von Schad-/Störstoffen zu erreichen. Aufgrund der Vornutzung besteht die Möglichkeit, dass bei den Abbrucharbeiten Verunreinigungen in der Bausubstanz durch Tropfverlust bzw. bei erdeingreifenden Arbeiten Bodenverunreinigungen angeschnitten bzw. ausgehoben werden und

dann (extern) entsorgt werden müssen. Organoleptisch (geruchlich / visuell) auffälliger Erdaushub ist grundsätzlich zu separieren und gesondert zu beproben. Falls der Erdaushub aufgrund von nachgewiesenen erhöhten Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden darf bzw. verunreinigter Bauschutt anfüllt, ist dieser ordnungsgemäss und schadlos zu entsorgen und dies gegenüber dem Landkreis nachzuweisen.

- Nach § 8 der GewAbfV sind die bei dem Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäss zu entsorgen. Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch oder wirtschaftlich nicht möglich sein, sind diese einer Vorbehandlungs- bzw. einer Aufbereitungsanlage zuzuführen.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz bzw. Abfallbehörde zulässig.
- Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diesen bei Einbau unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig) die Zuordnungswerte Z2 bzw. Z1.1 (keine Vollversiegelung) gemäß o.g. Leitfaden einzuhalten.
- Die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, usw.) ist gemäß § 53 KrWG anzeigespflichtig.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" wurden vom Ingenieurbüro Weßling GmbH aus Oppin eine Bestandsaufnahme und -bewertung (Stand 11.7.06) und eine Orientierende Erkundung zu Kampfmitteln und zur Altlastensituation (Stand 4.6.07) durchgeführt. Es wurden zwei räumliche Situationen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" untersucht. Lediglich das ehemalige Betriebsgelände VEB (K) Bau Köthen, heute Standort des Firmengeländes KTSB, liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 44 "Am Ring". Die Untersuchung der im Rahmen der 4 durchgeführten Kleinrammbohrungen genommenen Bodenproben für den Standort KTSB ergab, dass die Prüfwerte der BBodSchV unterschritten wurden. Es sind keine relevanten Schadstoffeinträge in den Untergrund zu verzeichnen. Der Altlastenverdacht für diese Fläche gilt als ausgeräumt.

Archäologische Fundstellen

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten 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.

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 Bodenschutzrechts zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" wurden vom Ingenieurbüro Weßling GmbH aus Oppin eine Bestandsaufnahme und -bewertung (Stand 11.7.06) und eine Orientierende Erkundung zu Kampfmitteln und zur Altlastensituation (Stand 4.6.07) durchgeführt.

Bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln ergab die Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 1942 bis Juli 1945, dass der Geltungsbereich des B-Planes "Am Ring" und somit auch der 1. Änderung zum B-Plan von keinem der Luftangriffe von Köthen betroffen war und keine Einwirkungen von Bombenabwürfen erkennbar sind. Demzufolge ist ein Vorhandensein von Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg und daraus resultierende Gefahrenaspekte auszuschließen.

Für zwei räumliche Bereiche (ehemaliger Feuerlöschteich, heute Kinderspielplatz sowie ehemaliger Luftschutzdeckungsgraben) wurde zusätzlich eine Kampfmittelüberprüfung mittels Oberflächendetektion vorgenommen. Im Ergebnis wurden keine Kampfmittel gefunden. Beide räumliche Bereiche liegen zudem außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 44 "Am Ring".

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.

Laut Baugrundgutachten lassen die bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers zu.

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.

Unterirdische Versorgungsanlagen

Das Plangebiet wird von verschiedenen unterirdischen Leitungen tangiert Eine "Überbauung" der Kanäle ist nur durch Verkehrs- bzw. Grünflächen zulässig.

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 / AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ verfolgte bisher in Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes die Zielsetzung Nichtwohngebäude zugunsten einer Erweiterung der schon im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung rückzubauen. Dies bedeutete für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Auflösung des Gewerbestandortes der KTSB Bau GmbH. Hier sollte nunmehr ein neues Wohngebiet entstehen.

Seit in-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ im Jahre 2009 wurde aus Gründen fehlender Nachfrage bzw. bauwilliger Investoren die geplante Wohnbebauung jedoch nicht umgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr ein großer Supermarkt mit Verkaufsfläche, Lager- und Sozialräumen, Laderampen mit Anlieferzone und Außenlager geplant. Vor dem Markgebäude ist ein großer Kundenparkplatz sowie entsprechende Zufahrts- und Erschließungswege vorgesehen.

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring" festgesetzte Bebauung bzw. Nutzung des Plangebietes wird aufgrund der neuen Planungsziele durch Aufstellung der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" nunmehr stark verändert.

Das geplante 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.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ und der Festsetzung als SO-Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zur Errichtung eines neuen EDEKA-Marktes werden durch die getroffenen Festsetzungen Planungen vorbereitet, deren Umsetzung den Eingriffstatbestand nach BNatSchG und BauGB erfüllen.

Auf Basis des § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet, beschrieben und bewertet. Er entspricht inhaltlich den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Der mit dem Vorhaben einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft wurde unter Anwendung des Regelverfahrens, d.h. der Anwendung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) ermittelt, bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Zusätzlich formuliert wurden geeignete Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Im Umweltbericht wurden auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf der Grundlage der floristischen und faunistischen Ausstattung des Plangebietes erörtert.

Soweit erforderlich, wurden geeignete Festsetzungen zur Vermeidung von Tötungsverbotstatbeständen und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von den Planinhalten betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere besonders geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang vorgenommen.

In **gemeinsamer Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Köthen** zur Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Bilanzierung von IST- und PLAN-Zustand wurde folgendes vereinbart.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Am Ring“ mit der Zielsetzung hier ein neues Wohngebiet zu entwickeln wurden bisher nicht umgesetzt. Als IST-Zustand werden demzufolge nicht die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ herangezogen, sondern der derzeit vorhandene Bestand bzw. Zustand (Gebäude-, Lager- und Erschließungsflächen Baubetrieb / Grünflächen und Gehölzbestand im Umfeld des Betriebsstandortes). Dieser Bestand wurde auf Basis der vorliegenden Vermessung, der Auswertung von Luftbildern und einer konkreten Erfassung vor Ort ermittelt. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Umweltbericht wird separater Bestandteil (Teil 2) der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“. Maßnahmeempfehlungen bzw. grünordnerische Festsetzungen des Umweltberichtes finden ihren Niederschlag in diesem Bebauungsplan (s. hierzu Kapitel 5.7, 5.8, 5.11 und 5.12), bestehend aus dieser Begründung (Teil 1) sowie der zugehörigen Planzeichnung.

7 KOSTEN

Alle Kosten, die im Zuge der Erarbeitung der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" und seiner Umsetzung entstehen, wie Planungsleistungen, Fachgutachten sowie für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Investor **Projektbau Wasserturm UG** übernommen. 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 %)
Sondergebiete	SO "Großflächiger Einzelhandel"	9194		88,31%
		Gesamt	9194	88,31%
Verkehrsflächen	private Verkehrsflächen	165		1,58%
		Gesamt	165	1,58%
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen	Versorgung - Elektrizität (Trafohäuschen)	19		0,18%
		Gesamt	19	0,18%
Grünflächen	private Grünflächen, gleichzeitig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1033		9,92%
		Gesamt	1033	9,92%
		Gesamt	10411	100,00%

9 VERFAHREN

9.1 Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" 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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (**Vorentwurf**) wurde vom 00.00.2020 bis 00.00.2020 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Der **Entwurf** der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung haben vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, 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, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (**Vorentwurf**) an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 00.00.2020 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 00.00.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (**Entwurf**) erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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** der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung haben vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, über 1. Etage während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Begründung mit Umweltbericht ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom
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)
- AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN VERLAGERUNG UND ERWEITERUNG EINES EDEKA-MARKTES IN KÖTHEN (ANHALT), AM WASSERTURM 40 (FACHGUTACHTEN ZUR 1. ÄNDERUNG "EINZELHANDEL AM RING" DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 "AM RING"), Stand 06.04.2020, erarbeitet durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -Ludwigsburg - Dresden - Hamburg - Köln - München, Büro Dresden
- 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)
- BAUGRUNDGUTACHTEN ZUM ERSATZNEUBAU EDEKA MARKT, AM WASERTURM 4040 (FACHGUTACHTEN ZUR 1. ÄNDERUNG "EINZELHANDEL AM RING" DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 "AM RING"), erarbeitet von GWM Baugrundbüro Dessau, Dessau, Stand 12.02.2020
- 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 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- 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
- 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)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ -BNATSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "AM RING" KÖTHEN (ANHALT), VOM 23.3.2009, erarbeitet durch die Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)
- BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER ALTLASTENSITUATION ZUM B-PLAN NR. 44 "AM RING", Stand 11.07.2006, erarbeitet von Dr. Erwin Weißing GmbH, Oppin
- 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)
- 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)
- 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 "SCHALLSSCHUTZ IM STÄDTEBAU", Mai 1987
- DIN 45691:2006-12 GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG, Berlin 2006

- 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 zur Zeit 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)
- GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 44 "AM RING", Entwurf Stand 23.10.2008, erarbeitet von Weigelt Planung & Service, Landsberg
- INTEGRIERTES ENERGIE- UND KLIMASCHUTZKONZEPT STADT KÖTHEN (ANHALT) ENDBERICHT, Stand 18.05.2018, erarbeitet von Seecon Ingenieure GmbH Leipzig und KEM GmbH, Dresden
- KONTROLLE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN AUF NUTZUNG DURCH ARTEN DER AVIAUNA IM GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG ZUM B-PLAN NR. 44 "AM RING", Stand Mitte April 2021, erarbeitet von Büro Dirk Hentschel Landschaft-Umwelt-Planung, Dobis
- KONTROLLE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN AUF NUTZUNG DURCH FLEDERMÄUSE IM GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG ZUM B-PLAN NR. 44 "AM RING", Stand 16. April 2021, erarbeitet von Habit-art, Dipl.- Biol. Guido Mundt, Halle (Saale)
- KONZEPTPLAN NEUBAU EDEKA MARKT, AM WASSERTURM 4040 (ZUR 1. ÄNDERUNG "EINZELHANDEL AM RING" DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 "AM RING"), Stand 28.10.2019, letztmalig überarbeitet am 02.03.2020, erarbeitet von Planungsgruppe EDEKA-MIHA-Immobilien-Service GmbH Minden
- 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
- 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)
- 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)
- ORIENTIERENDE ERKUNDUNG ZUR ALTLASTENSITUATION IM BEREICH DES B-PLAN NR. 44 "AM RING", Stand 04.06.2007, erarbeitet von Dr. Erwin Weßling GmbH, Oppin
- 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- 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

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)

RICHTLINIE ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN (MBL LSA Nr. 45/2014 vom 15.12.2014)

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 NEUBAU EDEKA EINKAUFSMARKT (FACHGUTACHTEN ZUR 1. ÄNDERUNG "EINZELHANDEL AM RING" DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44 "AM RING"), erarbeitet von GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau, Stand 30.04.2020

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM B-PLAN NR. 44 "AM RING", Stand Juli 2006, erarbeitet von Beller Consult GmbH Leipzig

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

STRABENGESETZ (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 (GMBl. 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

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

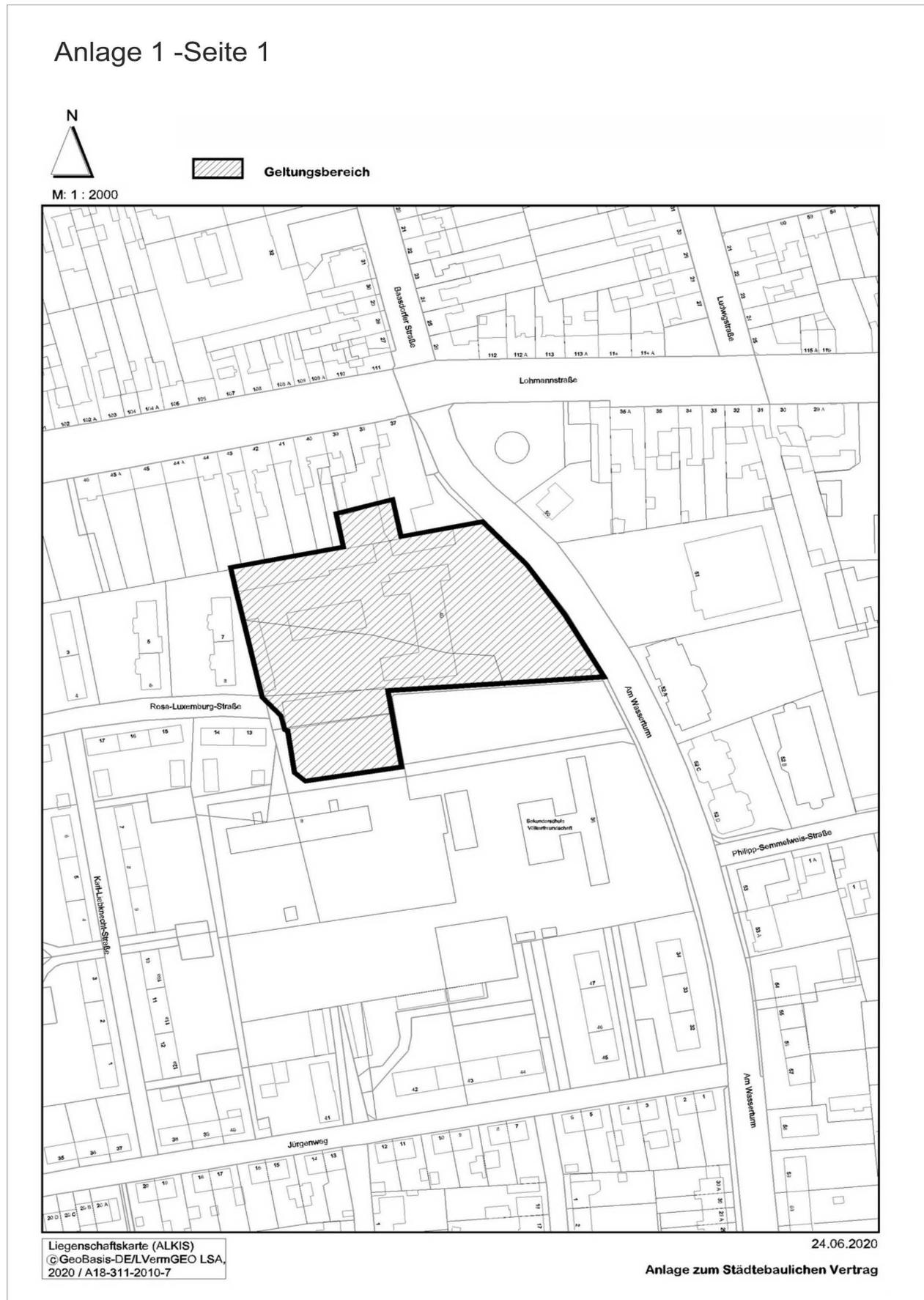
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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)

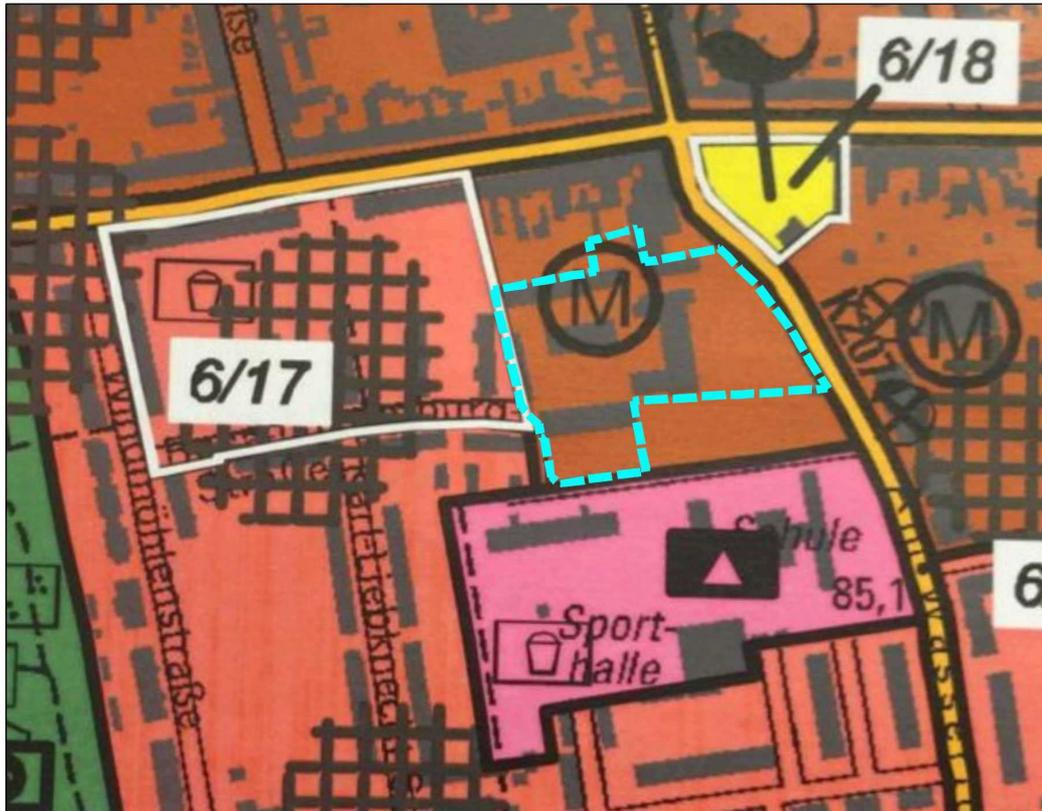
Anlage 1

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)



Anlage 1 -Seite 2

Geltungsbereich (Auszug aus dem derzeitigen FNP der Stadt Köthen)



Anlage 1 -Seite 3

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

Marktkonzept EDEKA

Marktkonzept EDEKA

Vorhabenbeschreibung

Vorhabenträger / Bauherr:
PROJEKTBAU WASSERTURM UG, vertreten durch den Geschäftsführer Hermann Schödel, mit
Sitz in 06366 Köthen, Baasdorferstraße 31.

Grundstück:
06366 Köthen, Am Wasserturm 40, Flurstücke 60/2 (Teilbereiche), 61/1, 61/7, und 1149 Flur 16
Gemarkung Köthen (Gesamtgröße ca. 10.482,00 m²).

Vorhaben:
Die Errichtung des neuen EDEKA – Vollsortiments auf dem Gelände „Am Wasserturm 40“ dient
als Ersatzneubau für den auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden EDEKA-Markt
„Am Wasserturm 51“.

Der neue EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter soll eine Verkaufsfläche incl. Frischtheke und
separaten Backshop von 1.800 m² zzgl. Nebenfläche von 650 m² (Lager- und Sozialräume)
beinhalten sowie ca. 119 PKW-Stellplätze bereitstellen.

Die Außenanlagen sollen mit einem kleinen Freisitz im Bereich des Backshops, entsprechender
Begrünung der Freiflächen sowie einem kleinen Spielplatz im östlichen Bereich des Grundstücks
gestaltet werden.

Durch das Vorhaben werden folgende Flächen versiegelt:
Gebäude EDEKA, Verkaufsfäche, Lager- und Sozialräume, Laderampen mit Anlieferzone
sowie Außenlager und Vordächer ca. 3.200 m².

Stellplätze incl. Begleitgrün und Stände für Einkaufswagen ca. 2.000 m²
Die Öffnungszeiten werden marktüblich, bezogen auf den Lebensmittelebereich erfolgen, heute von
8.00 Uhr – 20.00 Uhr. Der Backshop wird zeitliche Öffnungszeiten vermutlich entsprechend der
Nachfrage festlegen und sicherlich auch an Sonntagen einlag. Zeit in den Frühstunden öffnen.

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt des geplanten EDEKA-Marktes für den Kundenverkehr ist von der Straße „Am
Wasserturm“ geplant. Die Ein- und Ausfahrt ist dort uneingeschränkt in alle Richtungen möglich.
Die Lkw-Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Straße „Am Wasserturm“, ist jedoch vom
Kundenverkehr durch eine separate Fahrspur getrennt. Über die Zufahrt soll der Anlieferverkehr den
Markt direkt an der Nordseite anfahren.

Die Anlieferung erfolgt mit bis zu 8 Lkw-Fahrten (jeweils Hin- und Rückfahrten) werktags, tagsüber
zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und bis zu 4 Lkw-Fahrten sonntags, tagsüber zwischen 6.00 Uhr
und 12.00 Uhr. Es ist beabsichtigt den Anlieferungsbereich einzuhäuschen.

Für Fußgänger und Radfahrer bestehen von der Straße „Am Wasserturm“ aus östlicher Richtung,
über einen Fuß/Radweg aus südlicher Richtung sowie aus süd-westlicher Richtung über die Rosa
Luxemburg Straße zusätzliche Anbindungen zum geplanten EDEKA-Ersatzneubau.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Alle Medien liegen entweder auf dem Grundstück oder in
unmittelbarer Nähe an (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation).

