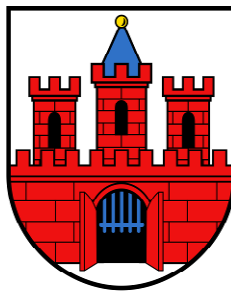


40. Änderung des Flächennutzungsplanes

DER STADT Köthen (Anhalt)



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	5
1.1	Planungserfordernis	5
1.2	Ziele der Planung	6
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE UND SONSTIGE VORGABEN	9
2.1	Raumordnerische Vorgaben	9
2.1.1	Landesentwicklungsplan – LEP LSA 2010	9
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (REP A-B-W 2018)	11
2.1.3	Regionaler Entwicklungsplan - Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	12
2.2	Kommunale Planungen	12
2.2.1	Flächennutzungsplan	12
2.2.2	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	12
2.2.3	Landschaftsplan	13
2.3	Sonstige kommunale Konzepte	13
2.3.1	Stadtentwicklungskonzept	13
2.3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Fachgutachten "Auswirkungsanalyse"	14
2.3.3	Klimaschutzkonzept	16
2.3.4.	Verkehrsentwicklungskonzept	16
3	BESTANDSAUFNAHME	18
3.1	Historische Entwicklung	18
3.2	Bestehende Nutzungen und Baubestand	18
3.3	Angrenzende Nutzungen	21
3.4	Biotop- und Artenschutz	22
3.5	Verkehrliche Erschließung	23
3.6	Ver- und Entsorgung	24
3.7	Immissionsschutz	27
3.8	Altlasten / Bodenschutz	28
3.9	Archäologie und Denkmäler	29
3.10	Baugrund	30
4	PLANUNGSKONZEPT - STANDORTDISKUSSION	32
5	DARSTELLUNGEN	34
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)	34

6	ANGABEN ZU NATUR- UND LANDSCHAFT - UMWELTBERICHT	35
7	VERFAHREN	37
7.1	Aufstellung	37
7.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	37
7.3	Beteiligung der Behörden	37
7.4	Feststellungsbeschluss	37
8	QUELLEN UND LITERATURHINWEISE	38

Anlagen

Anlage 1: Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen
mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 40. Änderung des FNP

1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Planungserfordernis

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) wurde durch den Stadtrat am 22.07.2020 getroffen und im Amtsblatt Nr. 7/2020 am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb des Änderungsgebietes soll zukünftig Großflächiger Einzelhandel in Form eines EDEKA Einkaufsmarktes entstehen. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung des in unmittelbarer räumlicher Nähe zum neuen Standort bestehenden EDEKA-Marktes in das Änderungsgebiet und gleichzeitig damit einhergehend um die Erweiterung der Verkaufsfläche am neuen Standort.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Änderungsgebiet als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Das Änderungsgebiet wurde mit Hilfe des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" überplant. Das Änderungsgebiet liegt im Südosten dieses B-Plans und ist dort größtenteils als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen von Grün- und Verkehrsflächen.

Die o.g. Darstellung des Änderungsgebietes im Flächennutzungsplan bzw. die Festsetzungen im B-Plan Nr. 44 stehen dem o.g. Vorhaben zur Errichtung Großflächigen Einzelhandels in Form eines EDEKA Marktes planungsrechtlich entgegen.

Demzufolge besteht die Notwendigkeit, die o.g. Darstellungen und Festsetzungen mit Hilfe der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen sowie der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" zu ändern. In beiden Bauleitplänen soll nunmehr ein **Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel"** nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" erfolgen im Parallelverfahren.

Neben der o.g. Beschlussfassung zur Einleitung des Verfahrens zur 40. Änderung des FNP wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Köthen (Anhalt) schon am 07.11.2019 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" 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.

Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf) der 40. Änderung des FNPs ist inzwischen abgeschlossen. Die Durchführung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte vom 07.09.20 bis 09.10.20. Die Hinweise und Anregungen wurden in diese Begründung zum Entwurf der 40. FNP-Änderung eingearbeitet.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden zusätzlich Fachgutachten angefertigt, deren Ergebnisse in die 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" eingeflossen und deren Zusammenfassung der Begründung zur B-Plan-Änderung zu entnehmen sind. Diese sind auch von Relevanz für die 40. Änderung des FNP Köthen. Hierbei handelt es sich um

- eine **Auswirkungsanalyse** zur Ermittlung von Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Köthen (Anhalt) bzw. in den umliegenden Gemeinden unter zu Grundlegung des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köthen (Anhalt) aus dem Jahre 2006
- eine **Schallimissionprognose** zur Prüfung evtl. zu erwartender Lärmbeeinträchtigungen incl. Maßnahmen zur Lärminderung

- ein **Baugrundgutachten**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Zuge des Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** ist als Teil 2 Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des B-Plans. Die Ergebnisse sind zusammenfassend dem **Kapitel 6** dieser Begründung zur 40. FNP Änderung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des FNP umfasst eine Größe von ca. 1,04 ha.

1.2 Ziele der Planung

Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 Änderungsgebiet, 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 Planungsziele:

- die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in das Änderungsgebiet
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 4 und 7 BauGB, u.a. auch durch Eingrünung des Baugebietes sowie Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
- die Vermeidung von Emissionen
- 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 gute Anbindung an übergeordnete Verkehrsstrassen und die Vermeidung einer innerstädtischen Belastung durch zusätzliche Verkehrsströme

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 40. Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" räumlich überein.

Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes erstreckt sich somit:

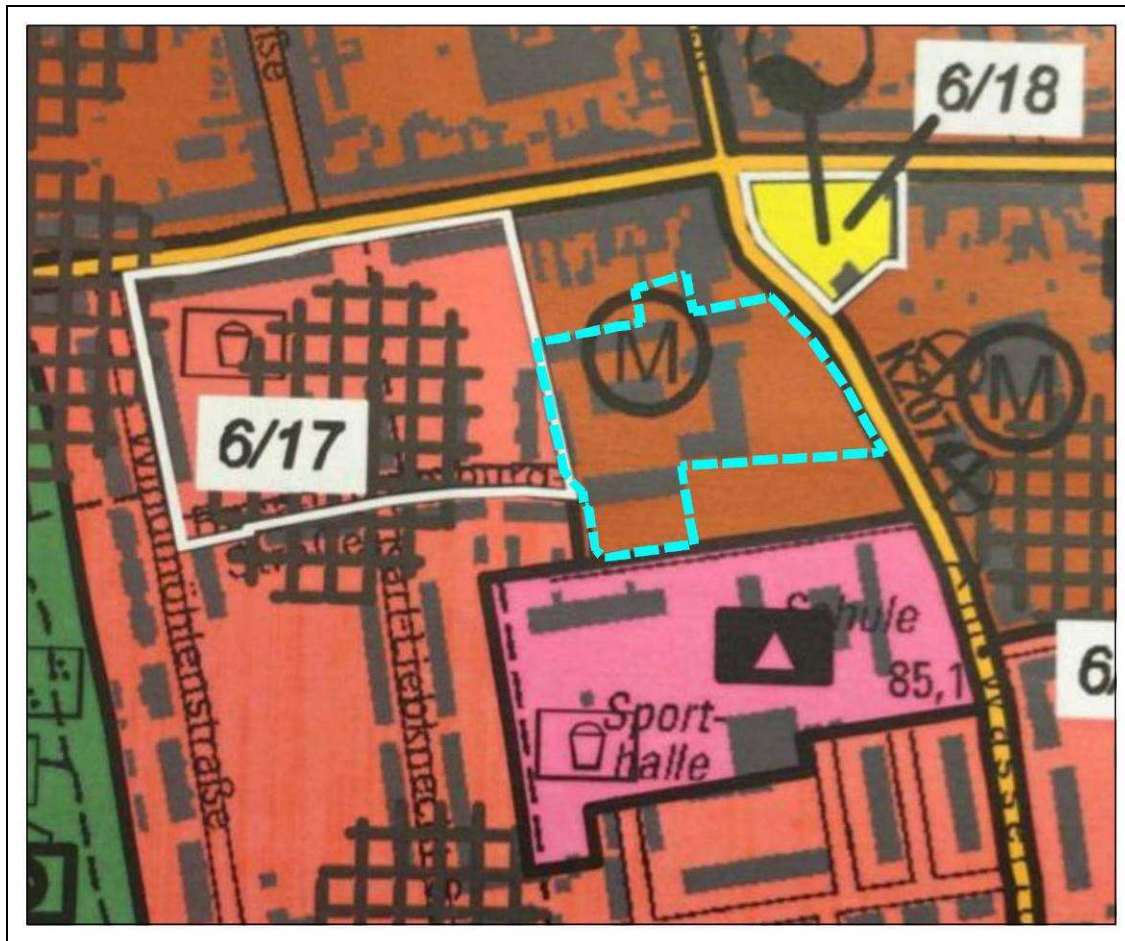
- südlich der Wohnbebauung entlang der südlichen Straßenseite der Lohmannstraße
- westlich der Straße "Am Wasserturm"

- nördlich bzw. nordöstlich der Rosa-Luxemburg-Straße sowie der Kindertagesstätte "Löwenzahn" und der Sekundarschule "Völkerfreundschaft"
- östlich der Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße

Die äußere Erschließung ist im Nordosten des Änderungsgebietes über die öffentliche Straße "Am Wasserturm" gesichert.

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 10.400 m²

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Lage der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) insbesondere zu beachten:

- 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)
- BAUGESETZBUCH - BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

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

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE UND SONSTIGE VORGABEN

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Die vorliegende 40. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Köthen (Anhalt) zur planerischen Vorbereitung der 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 40. Flächennutzungsplanänderung 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**

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

Köthen liegt am Schnittpunkt der überregionalen Entwicklungssachsen von europäischer (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 Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

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

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

In Bezug auf die zentralörtliche Gliederung der Region befindet sich das westlich gelegene Mittelzentrum Bernburg in einer Distanz von ca. 20 km zu Köthen (Anhalt). Die Städte Wolfen und Bitterfeld, die gemeinsam die Funktion eines Mittelzentrums wahrnehmen, liegen südöstlich von Köthen (Anhalt) in einer Distanz von rd. 35 km.

Konkreteren Bezug zum geplanten Vorhaben zur Errichtung eines neuen EDEKA Marktes am geplanten Standort und der damit verbundenen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" 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 6.4.2000, 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 und die damit verbundenen 40. Änderung des FNP sowie der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" entsprechen den Zielvorgaben des LEP 2010. Der Erhalt des Standortes ist für die Nahversorgung im Umfeld wichtig.

- **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 6.4.2000, 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 (Haltestellen "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.

- **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. 1km 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 73), 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 40. Änderung des FNP Köthen und der 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 dem geplante Vorhaben zur Neuerrichtung eines EDEKA Marktes und der damit verbundenen 40. Änderung des FNP sowie der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" 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 Änderungsgebietes verlaufende Straße "Lohmannstraße" (Teil der L 73). Sie wird als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße im Bestand geführt
- die überregional bedeutsamen Schienenverbindungen in ca. 1km 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 den damit verbundenen 40. Änderung

des FNP Köthen bzw. der 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 Änderungsvorhaben 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 Geltungsbereich 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 "Großflächiger Einzelhandel" geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

2.2.2 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Teil (hier Teilgebiet TG 1 in Gänze sowie einen kleinen Abschnitt im Süden des Teilgebietes TG2) des seit 23.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring". Die Geltungsbereiche der 40. Änderung des FNP sowie der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Planes Nr. 44 "Am Ring", mit dessen Hilfe das Vorhaben zur Errichtung eines neuen EDEKA Marktes planungsrechtlich umgesetzt werden soll, 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.

Nähere Informationen zu den Zielsetzungen und Aussagen des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" und des zugehörigen Grünordnungsplans sowie eine Gegenüberstellung der bisherigen und geplanten Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind der Begründung - Teil 1 zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" zu entnehmen.

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 40. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Für die Änderungsfläche werden keine Entwicklungsziele formuliert.

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 die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderungsgebiet 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 Missstand 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 strategischen 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)

Die geplante Verlagerung des o.g. "Bestandsmarktes" EDEKA auf den neuen Standort (Änderungsbereich) trägt den strategischen Ansätzen der Gebietsentwicklung weitestgehend Rechnung. Der EDEKA Markt bleibt zwar nicht am selben Standort erhalten, wird aber in unmittelbarer Nähe, den aktuellen Kunden- und Marktbetreiberanforderungen besser entsprechend, neu errichtet. Durch die neue Nutzung werden zudem die vorhandenen Defizite im Änderungsgebiet ("brachliegendes / ungeordnetes Plangebiet" mit maroder Bausubstanz und verwildertem Umfeld) beseitigt.

Zwar entfällt die vormals auf Basis des B-Plan Nr. 44 "Am Ring" geplante Wohnbebauung innerhalb des Änderungsgebietes, die geplante Errichtung eines EDEKA Marktes führt jedoch nicht zur Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld. Der Markt entfaltet vielmehr eine Art Pufferwirkung zwischen westlich und nördlich angrenzenden Wohngebieten und der starken Lärmbelastung, hervorgerufen durch die östlich des Änderungsgebietes verlaufende Straße "Am Wasserturm". Diese Lärmbelastung hätte sich möglicherweise auch negativ auf die ursprünglich im Änderungsgebiet geplante Wohnbebauung ausgewirkt. Die neue Nutzung ist hingegen weitaus unsensibler gegenüber diese Belastungen.

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 und der damit verbundenen planungsrechtlichen Änderungen 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 B-Planes Nr. 44 "Am Ring" 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 ..." sind ausführlich dem Fachgutachten selbst zu entnehmen. Zudem enthält die Begründung zur 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" eine ausführliche Zusammenfassung. Demzufolge wird in dieser Begründung zur 40. Änderung der Flächennutzungsplanung nur Folgendes in Kürze festgehalten.

- Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich vornehmlich auf wettbewerbliche Wechselwirkungen mit den in Köthen (Anhalt) vorhandenen Lebensmittelmärkten 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.
- Für das **A-Zentrum Altstadt** sind durch das Planvorhaben nur geringe Umsatzverluste der Lebensmittelanbieter zu erwarten. 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.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des **zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum „An der Rüsternbreite“** sind auszuschließen.
- 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 und die fußläufige wohnortnahe Versorgung nicht beeinträchtigt wird.
- 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.
- Negative wettbewerbliche Effekte oder städtebauliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung bzw. auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche außerhalb von Köthen (Anhalt) sind auszuschließen.

- Die **Nonfood II-Sortimente (Randsortimente)** des geplanten Vollsortimenters haben keine städtebaulichen Auswirkungen, 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.

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. Somit spricht nichts gegen die neu geplante Errichtung des neuen Marktes und die damit einhergehende 40. Änderung des FNP bzw. der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens.

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. Dies ist

- Umsetzung einer klimagerechten Bauleitplanung, z.B. Prüfung bestehender bzw. neu aufzustellender Bebauungspläne hinsichtlich der Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien
- Integration Klimaschutzziele 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

Diese Ziele und Maßnahmen sind für die beabsichtigte 40. Änderung des Flächennutzungsplanes nur bedingt von Relevanz, können jedoch im Rahmen der parallel erarbeiteten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring", u.a. durch entsprechende zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen berücksichtigt werden.

2.3.4. Verkehrsentwicklungskonzept

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

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

Das Verkehrsentwicklungskonzept enthält bis auf die enthaltenen Angaben zur derzeitigen Verkehrsbelegung der angrenzenden Straße "Am Wasserturm" keine für das Planungsvorhaben verwertbare Aussagen.

3 BESTANDSAUFNAHME

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-Liebke-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 Wasserwerk".

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 Pfortnergebäude, 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 ungeordnetem 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 verbuscht 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 Bestehende Nutzungen und Baubestand

Das Änderungsgebiet wird über eine offene Zufahrt von der Straße "Am Wasserturm" im Nordosten des Gebietes an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das Gebiet 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 abweigendem 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

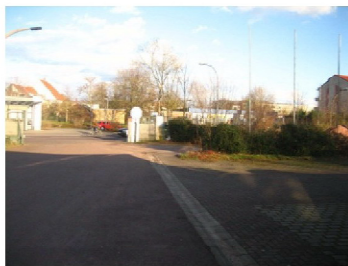


Westliche Begrenzung des Plangebietes mit Mauer, Garagenzeile und Wohnbebauung im Hintergrund

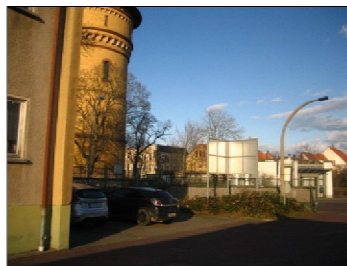
Die Nutzung des Plangebietes lässt sich in die folgenden beiden Bereiche untergliedern.

Eingangssituation und östliche Freifläche

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen asphaltierten Straßenabschnitt, der von der Straße "Am Wasserwerk" 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 "Elektorraum". Beide Gebäude befinden sich weitgehend in gutem Zustand. Das ehemalige Bürogebäude soll vorerst im Bestand erhalten bleiben. Nördlich des "Elektorraums" erstrecken sich eine kleine, teilweise überdachte Lagerfläche sowie ein Wohngebäude.



Ausfahrt vom Plangebiet auf die Straße „Am Wasserwerk“



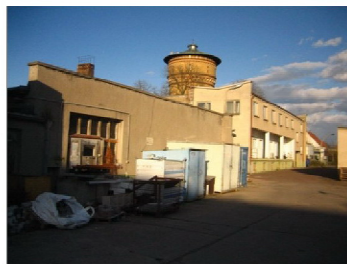
Parkplätze an der Zufahrt zum Plangebiet



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 Elektorraum 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 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 Wasserwerk", im Westen durch eine Großbaumreihe, begrenzt. Die Fläche westlich der Baumreihe stellt sich als ungeordnete, ruderalisierte Grünfläche mit individuellem Gehölzbestand, weiteren Großbäumen und Wiesenflächen 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 Änderungsgebietes 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 zweigeschossiges 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 Betriebssitz und Werkstatt



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



Werkstattgebäude der KTSB Bau GmbH am südlichen Rand des Betriebssitzes.



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

Das Änderungsgebiet bzw. 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-Liebknecht-Straße und Windmühlenweg fort. Im Süden des Änderungsgebietes 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 Wasserwerk". Die Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Straße Richtung Straße "Am Wasserwerk" ist am westlichen und östlichen Ende mit einem Tor verschlossen. Eine direkte Straßenverbindung für den öffentlichen Verkehr ist somit nicht gegeben. Zwischen Änderungsgebiet und KiTa bzw. Schule erstreckt sich eine brachliegende, stark mit Gehölzen bewachsene Grünfläche. 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 Wasserwerk". Sie ist derzeit nicht begehb-/befahrbar, da sie an beiden Seiten mit verschlossenen Metalltoren versehen ist.

Im Nordosten des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes 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 Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG bzw. § 22 Abs. 1 NatSchG LSA eingetragen.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise

lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Aufgrund der Lage innerhalb des innerörtlichen Siedlungszusammenhangs sind Vorkommen planungsrelevanter (d.h. seltene oder gefährdete Arten) Vogel- und Fledermausarten im Änderungsbereich im Sinne einer prognostischen Beurteilung 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.

Aus Flächennutzungsplanebene sind keine artenschutzfachlichen Konflikte absehbar, die nicht durch entsprechende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungsebene (hier 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 "Am Ring") artenschutzkonform gelöst werden können und damit einer Umsetzung des Planvorhabens entgegenstehen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über die Straßen "Am Wasserturm" (Verlängerung in Richtung Norden zum Altstadtkern 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 Änderungsgebietes weiter Richtung Süden führenden einseitigen, entlang der Straße Am Wasserturm in beide Richtungen befahrbaren Radweg.

Das Gebiet 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 Altstadtkern 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 zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" 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 Änderungsgebietes befindlichen Bushaltestellen „Am Wasserturm“ (Haltestelle der Linie 490 Richtung Landkreisverwaltung bzw. Görzig im Süden und Bahnhof im Norden) beidseitig der Straße 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

Das Änderungsgebiet ist an das bestehende Wassernetz der Stadt Köthen (Anhalt) über einen Abzweig von der Hauptleitung in der Rosa-Luxemburg-Straße im Südwesten des Gebietes angeschlossen. Hierüber wird derzeit das Bürogebäude der KTSB BauGmbH sowie die KiTa im Süden versorgt. Versorgungsunternehmen ist die MIDEWA (Mitteldeutsche Wasser GmbH). Eine entsprechende Anpassung der Leitungsführung, ggf. der Neuanschluss aus Richtung Osten (Straße "Am Wasserturm"), ist gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens im Rahmen der Baumaßnahme vonnöten.

Weitere in alten Planunterlagen vorhandene Wasserleitungen im Änderungsgebiet sind zwar im Boden noch vorhanden, befinden sich jedoch außer Betrieb.

Abwasserentsorgung

Das Änderungsgebiet (hier das Bürogebäude und die Hofentwässerung des ansässigen Baubetriebs) sowie die südlich angrenzende KiTa ist an das bestehende Abwassernetz der Stadt Köthen (Anhalt) über einen Abzweig von der Hauptleitung in der Rosa-Luxemburg-Straße angeschlossen. Die vorhandene Trasse liegt westlich des in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 festgesetzten Baufeldes, so dass eine Umverlegung der Leitung nicht erforderlich ist. Eine alternative Anschlussmöglichkeit des Gesamtareals an das Hauptabwassernetz ist im Osten des Änderungsbereichs an die Trasse im Straßenraum "Am Wasserturm" denkbar.

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

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".

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 ($t > 10\text{m}$) 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 können lokal jedoch Bodenaustauschmaßnahmen im Einflussbereich von Versickerungsanlagen erforderlich werden. Grundsätzlich kann das Wasser jedoch auch in das Mischkanalsystem des Abwasserverbandes Köthen eingeleitet werden.

Abfallbeseitigung und Ablagerungen

Die Abfallentsorgung im Änderungsgebiet 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.

Laut Stellungnahme des Landkreises Anhalt - Bitterfeld zum Vorentwurf der 40. Änderung des FNP 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

Das Änderungsgebiet, hier das bestehende Bürogebäude der KTSB BauGmbH sowie auch das eh. Büro im Norden des Plangebietes, ist lediglich über Niederspannungskabel aus Richtung Trafohäuschen im Süden des Änderungsgebiet kommend bzw. von der Rosa-Luxemburg-Straße ausgehend an das Stromnetz der Stadt Köthen (Anhalt) angeschlossen. Unterhalb der Bodenoberfläche bestehen darüber hinaus weitere Niederspannungskabel, die jedoch außer Betrieb sind. (Fast) alle bisher im Änderungsgebiet vorhandenen Kabeltrassen werden im Zuge der Abriss- bzw. Neubaumaßnahmen obsolet und dürften entfernt bzw. stillgelegt werden. Lediglich die in Bestandsplänen der MITNETZ Strom vorhandenen Trassen vom Trafohäuschen im Süden des Gebietes ausgehend Richtung Schulkomplex bzw. Richtung Westen auf den Hauptstrang unterhalb der Rosa-Luxemburg-Straße einmündend sind zu erhalten. 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 zu versorgenden baulichen Anlagen bzw. die genaue Lage dieser Leitungen ist unklar. Dies gilt auch für die vom Trafohäuschen ausgehende Leitung Richtung Westen quer durch das Plangebiet.

Ansonsten ist ein Neuanschluss des Gebietes gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens im Rahmen der Baumaßnahme vonnöten. Versorger ist die Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) in Köthen.

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 Änderungsgebiet ist äußersten Nordosten des Gebietes an die Telekommunikationslinien der Telekom AG im Straßenbereich der Straße "Am Wasserturm" angeschlossen. Eine weitere Telekomleitung tangiert das Gebiet im Westen und sichert die Anbindung der KiTa an die Haupttrasse entlang der Rosa-Luxemburg Straße im Westen des Gebietes.

Eine entsprechende Anpassung der Leitungsführung gemäß den Anforderungen des Bauvorhabens ist ggf. im Rahmen der Baumaßnahme vorzunehmen.

Löschwasser - Brand- und Katastrophenschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die öffentliche Trinkwasserversorgung seitens der MIDEWA als Wasserversorger möglich.

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

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eine ausreichende Anzahl von Hydranten und bei einer Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen sind Sauganschlüsse zu installieren.

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.

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 Immissionsschutz

Im Zuge der im Parallelverfahren zur 40. Änderung des FNP's erarbeiteten 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" wurde von der GAF-Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Stand 30.4.20 eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Die auf Basis der TA Lärm in Bezug auf die jeweils bestehenden Nachbarnutzungen ermittelten Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel $IRW_{\text{außen}}$ werden an mehreren (insgesamt 4) Immissionsorten überschritten. Hierbei handelt es sich um 3 Wohnhäuser an der Rosa-Luxemburg Straße westlich sowie 1 Wohnhaus an der Lohmannstraße nördlich des Änderungsgebietes. Dies wurde verursacht durch Lärmemissionen entstehend

- im Entladebereich LKW an offener Rampe sowie am Schneckenverdichter der Müllpresse, beide am nördlichen Rand des Marktgebäudes geplant
- 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 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.

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

Zur Absicherung der beabsichtigten Lärmschutzmaßnahmen werden diese als textliche Festsetzungen in die 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" aufgenommen. Näheres hierzu ist der Begründung zur 1. Änderung des B-Plans zu entnehmen.

Lärmeinwirkungen auf das Änderungsgebiet 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. 3.4 Verkehrliche Erschließung in dieser Begründung).

3.8 Altlasten / Bodenschutz

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" im Jahre 2006-2007 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.

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des FNP Köthen sowie der räumlich deckungsgleiche Geltungsbereich der im Parallelverfahren erarbeiteten 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" umfasst lediglich den Südosten des B-Plans Nr. 44 "Am Ring".

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Es wurden 2007 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 Änderungsbereiches des FNP. 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 somit seit 2007 als ausgeräumt.

Die im Rahmen des Baugrundgutachtens vom 12.2.2020 zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 "Am Ring" erfolgte Beprobung von Auffüllungsmaterial (chemisch nach LAGA TR Boden 2004 analysiert) unterstützt das obige Ergebnis, da diese ergab, dass das Material chemisch unbelastet ist.

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 im Änderungsbereich des FNP 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 40. Änderung des FNP und der 1. Änderung "Einzelhandel am Ring" zum B-Plan Nr. 44 "Am Ring" und besitzen demzufolge keine Relevanz für das Planvorhaben.

Bodenschutz / Bodenversiegelung

Durch die geplanten Darstellungen in der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 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") größtenteils gesichert und aufgewertet werden. 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 40. Änderung des FNP Köthen 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 Änderungsbereich zum FNP sind 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 Grablagen erstrecken sich halbkreisförmig von Südwesten über Nordwesten bis Nordosten um das Planungsgebiet herum. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich um ein weitläufiges, durch zahlreiche Epochen hindurch genutztes Bestattungsareal handelt, dessen einzelne Grablagen 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 40. Änderung des Flächennutzungsplanes Köthen (Anhalt) 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.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten.

- Das Gelände ist weitgehend mit Gebäuden sowie befestigten Lagerflächen bestanden. Die Gebäude sind weitgehend nicht unterkellert. Es sind punktuell Reste eh. Bebauungen, Montagegruben und andere Gruben im Untergrund vorhanden. Das Baugelände ist fast eben
- Die oberste Schicht des Geländes ist mit Auffüllmaterialien in unterschiedlicher Dicke versehen.
- Der höchste Grundwasserstand beträgt ca. 82,5 m ü. NHN (gegenüber Geländehöhe von 86,6 - 87 m.ü. NHH) und somit ca. 4-5m
- 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. Auffüllung, Lösschicht und der Geschiebemergel sind stark frostempfindlich und aufweichgefährdet
- Die Beprobung von Auffüllungsmaterial wurde chemisch nach LAGA TR Boden 2004 analysiert. Das beprobte Material war unbelastet.
- Der Standort ist für die geplante Baumaßnahme geeignet und der Untergrund ausreichend tragfähig. Die natürliche Baugrundsichtung ist jedoch anthropogen stark gestört. 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.
- Für die Parkplätze / Zufahrt für den Kundenverkehr bzw. die Zufahrt des Anlieferverkehrs sind Maßnahmen der Bodenverbesserung erforderlich.
- 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.
- 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. Eine dezentrale Ableitung durch Oberflächenversickerung in offenen Mulden oder Rigolen ist möglich.

4 PLANUNGSKONZEPT - STANDORTDISKUSSION

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

Dieses Vorhaben ist derzeit aufgrund der Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen sowie die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) im B-Plan Nr. 44 "Am Ring" 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 unabhängig vom geplanten Vorhaben die Verlagerung seines Betriebssitzes. 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 zzgl. einer Nebenfläche von 650 m² für Lager-, Sozial- und Technikräume.

Der Anlieferbereich für Waren ist am nördlichen Ende des Marktgebäudes angedacht. Aus Immissionsschutzgründen (geplante Müllpresse und Leergutlager) ist die Einhausung dieses Bereiches geplant.

Östlich an das Marktgebäude angrenzend ist ein großer Kundenparkplatz mit befestigten Zufahrtswegen sowie Stellflächen für Einkaufswagen geplant.

Die Zufahrt zum EDEKA-Markt für den Kundenverkehr sowie den Lkw Anlieferungsverkehr erfolgt von der Straße „Am Wasserturm“ im Nordosten des Änderungsgebietes. Die Ein- und Ausfahrt ist dort uneingeschränkt in alle Richtungen möglich.

Zwischen Kundenparkplatz und Straße "Am Wasserturm" sowie am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine größere, zusammenhängende Grünfläche vorgesehen.

Diese Grünfläche sowie Freiflächen südlich, westlich und nördlich des eigentlichen Marktgebäudes bzw. des Parkplatzes, die nicht für eine Bebauung bzw. Versiegelung angedacht sind, sollen unterschiedlich "Grün" gestaltet werden. So ist z.B. die Anlage von Hecken bzw. anderer Grünflächen in Form von Gehölzanpflanzungen und Wiesen sowie dort, wo es möglich und gestalterisch sinnvoll ist, die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen angedacht. Hierdurch sollen die versiegelten Areale eingegrünt bzw. zu den Nachbarnutzungen bzw. zu den angrenzenden Straßenräumen hin abgeschottet werden.

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

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 erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen EDEKA-Standort bestehen ÖPNV-Haltepunkte (Bus) beidseitig der Straße "Am Wasserturm".

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

5 DARSTELLUNGEN

Im Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) werden die nachfolgend beschriebenen Darstellungen getroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des FNP wird im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der vorgesehenen Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs auf dieser Fläche steht dies entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes 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 somit als Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (hier Supermarkt) zu bezeichnen. Demzufolge ist dieses Neuansiedlungsvorhaben nur in einem **Sondergebiet (SO)** zulässig.

Dies wirkt sich flächenmäßig folgendermaßen aus.

Darstellungen	40. Änderung des Flächennutzungsplanes in ha	rechtswirksamer Flächennutzungsplan in ha
Gemischte Baufläche (M)	0,0 ha	1,04 ha
Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel"	1,04 ha	-1,04 ha
Gesamtfläche in ha	1,04 ha	1,04 ha

6 ANGABEN ZU NATUR- UND LANDSCHAFT - UMWELTBERICHT

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

Aktuell besteht für den geplanten Standort der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“, der im Geltungsbereich der 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“ ein neues Wohngebiet etablieren will. Demzufolge wurden hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA), die erforderliche Erschließungsstraße sowie zugeordnete öffentliche und private Grünflächen für Aufenthalt und Freizeit festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens „Errichtung eines EDEKA-Marktes“ ist 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. Demzufolge hat die Stadt Köthen den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ Ende 2019 getroffen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Gebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der Diskrepanz zwischen FNP (Mischgebiet) und der notwendigen Festsetzung des geplanten EDEKA-Standortes als Sondergebiet ist das Vorhaben ohne eine Änderung des Flächennutzungsplanes unzulässig. Somit erfolgt die 1. Änderung „Einzelhandel Am Ring“ und die Änderung des FNPs im Parallelverfahren. Für beide Planungen liegen nunmehr die Entwurfsfassungen vor, die Mitte 2021 in die Behördenbeteiligung bzw. Offenlage gehen sollen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung „Einzelhandel 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.

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).

Auf Basis des § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, 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 werden. Der mit dem Vorhaben einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist unter Anwendung des Regelverfahrens (Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt) zu ermitteln und zu bilanzieren und anschließend ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Hinzu kommt die Formulierung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Diese Umweltprüfung liegt als Teil 2 der Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 44 "Am Ring" nunmehr vor. Ausführliche Informationen sind dem Umweltbericht selbst zu entnehmen. Im Rahmen der 40. Änderung zum FNP Köthen wird nachfolgend nur eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse gegeben.

Im Rahmen der Prüfung erfolgte eine Bewertung der einzelnen Schutzgüter mit dem Ergebnis, dass fast durchgehend nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Auf das Schutzgut Boden sind bezeichnende Auswirkungen des Vorhabens festzustellen, die sich aufgrund des relativ hohen geplanten Versiegelungsgrades ergeben. Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass das Bauvorhaben keinen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt.

Im Zuge der Schutzgutbetrachtung wurde ebenfalls mit Hilfe von zwei Fachgutachten im April 2021 überprüft, ob Vorkommen planungsrelevanter (d.h. seltene oder gefährdete Arten) Vogel- und Fledermausarten im Änderungsbereich vorhanden sind. Im Zuge der Begehung des Gebäudekomplexes und des Freigeländes im Plangebiet konnten weder Nester, Brut- oder Kotsuren von wertvoller Avifauna bzw. Fledermäusen festgestellt werden.

Im Weiteren wurde überprüft, welche der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auch im Zuge des Vorhabens zur Errichtung des EDEKA-Marktes im Plangebiet relevant bzw. umsetzbar sein könnten. Hier wurde festgestellt, dass dies für einige Gesichtspunkte und Flächen, wenn auch eingeschränkt, möglich ist.

Im nächsten Schritt erfolgte eine Gegenüberstellung / Bilanzierung zwischen derzeitigem Zustand des Plangebietes (IST-Zustand) und Durchführung der Planung (PLAN-Zustand). Hierbei wurde nach Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Köthen als Ausgangszustand (IST-Zustand) die derzeitige Nutzung / Biotopstruktur im Plangebiet angesetzt. Dies begründet sich darauf, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum geplanten Wohngebiet bisher nicht realisiert wurden und nunmehr andere Planungsziele gelten.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ohne eine ergänzende bzw. ökologisch aufwertende Bepflanzung der geplanten Grünflächen bzw. eine Neubepflanzung von Teilen der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet der Eingriff nicht vor Ort im Plangebiet selbst kompensiert werden kann. Demzufolge wurden für zahlreiche Bereiche im Plangebiet grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die geplanten Maßnahmen dienen je nach Lage der Eingrünung / dem Sichtschutz, dem Immissionsschutz sowie der ökologischen Aufwertung des Gesamtareals. An Maßnahmen festgesetzt wurden u.a. die Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken und Strauch-Hecken sowie die Einsaat extensiv zu pflegender Wiesenflächen mit der Anpflanzung von Solitärbäumen als Ersatz für Baumverluste, bedingt durch die Überplanung des Standortes als auch durch Abgang von Bestandsbäumen. Hinzu kommt die Bestandssicherung noch vorhandener, durch die Planung nicht betroffener, wertvoller Großbäume.

Im Ergebnis der Eingriffsbewertung steht eine ausgeglichene Biotopwertpunktebilanz. Dadurch wurde der rechnerische Nachweis erbracht, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Eingriff in den Naturhaushalt vor Ort ausgeglichen werden kann und weitere Ausgleichsmaßnahmen weder vor Ort noch auf externen Flächen erforderlich sind.

7 VERFAHREN

7.1 Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes Köthen (Anhalt) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung am 24.07.2020 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 7/2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den **Vorentwurf** der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis zum durchgeführt.

Der **Entwurf** der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig (**Vorentwurfsfassung**) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 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 die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung (**Entwurfsfassung**) 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.

7.4 Feststellungsbeschluss

Der **Entwurf** der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1-5, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht ist Grundlage des Feststellungsbeschlusses vom

Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister der
Stadt Köthen (Anhalt)

8 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 WASSERTURM 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 – DENKM SCHG 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 zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch diverse Planungsbüros

GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

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

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

LANDSCHAFTSPPLAN 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, Landespflge 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 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

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

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

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

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

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

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

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

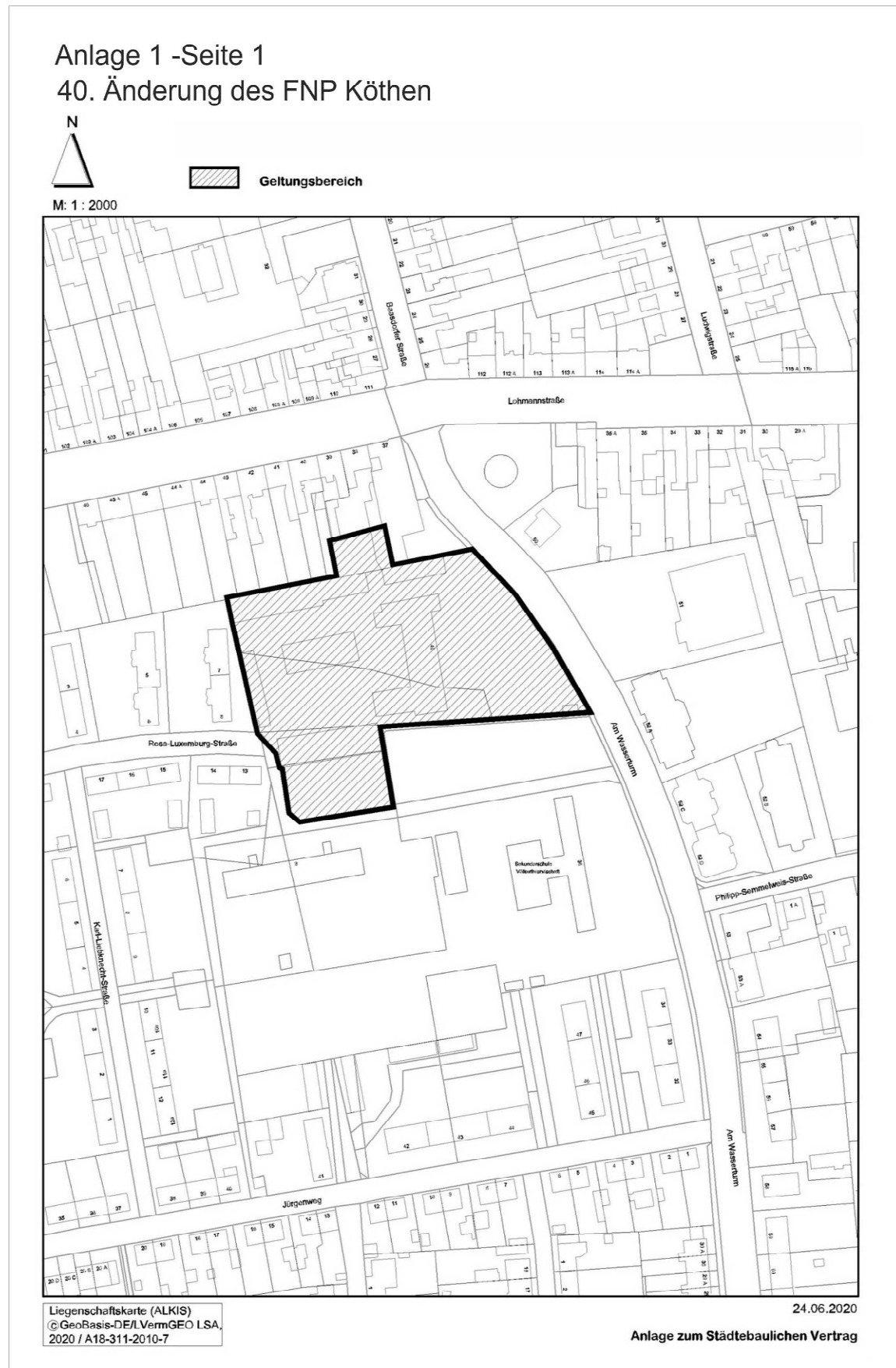
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

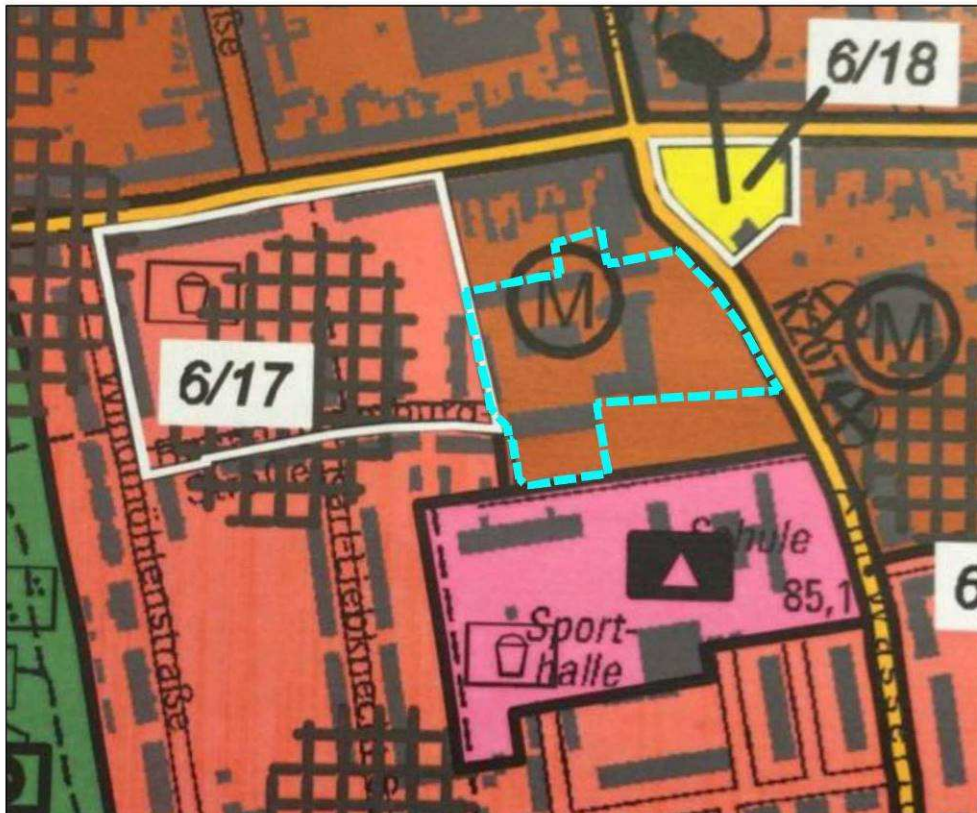
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)



Anlage 1 -Seite 2

40. Änderung des FNP Köthen

Geltungsbereich (Auszug aus dem derzeitigen FNP der Stadt Köthen)



Anlage 1 -Seite 3

40. Änderung des FNP Köthen

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)