

Stadt Köthen (Anhalt)

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ - im vereinfachten Verfahren -

Begründung

- Satzungsexemplar

Stand: 02.02.2018

Auftraggeber: EURONICS LUX-Team GmbH
Weintraubenstraße 27

06366 Köthen (Anhalt)

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

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

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Satzungsexemplar
02.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziele der Planung	4
2.	Angaben zum Plangebiet	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	5
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen	7
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung	8
3.3	Flächennutzungsplanung	9
3.4	Landschaftsplanung	9
3.5	Bebauungsplanung	10
3.6	Sonstige Planungen	13
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
4.1	Eigentumsverhältnisse	14
4.2	Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung	14
4.3	Immissionssituation	17
4.4	Verkehrliche Erschließung	17
4.5	Ver- und Entsorgung	18
4.6	Denkmalschutz	18
4.7	Altlasten	18
5.	Städtebauliche Zielkonzeption	19
6.	Festsetzungen im Änderungsgebiet	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
7.	Technische Erschließung	22
7.1	Verkehrerschließung	22
7.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung/ Brandschutz	23
7.3	Energieversorgung/ Telekommunikation	24
7.4	Abfallbeseitigung	24
8.	Planungsstatistik	24
9.	Verfahren	24
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	25
9.2	Beteiligung der Behörden	25
9.3	Verfahrensvermerk	25

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 23.11.2015 stellte die Firma EURONICS LUX-Team GmbH einen Antrag zur Änderung des BEBAUUNGSPLANES 8.1/ 8.2 „BEIDERSEITS DER MERZIENER STRASSE“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) mit der Zielstellung, im Änderungsbereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Elektronikfachmarktes zu schaffen. Die Firma mit derzeitigem Sitz in der Weintraubenstraße 27 in Köthen (Anhalt) beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Elektrofachmarktes mit Service- und Werkstattbereichen und einer Verkaufsfläche von max. 800 m². Dazu soll der bestehende Elektrofachmarkt in der Weintraubenstraße in die Merziener Straße Nr. 20 verlagert werden.

Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2, insbesondere der Ausschluss von Einzelhandel, stehen dem geplanten Vorhaben entgegen. Um dem geplanten Ansiedlungswunsch an dieser Stelle zu entsprechen, ist somit die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Überplanung einer Fläche für Versorgungsanlagen, die nicht mehr benötigt wird, vorgesehen sowie die Änderung einer Baulinie in eine Baugrenze, um eine größere Baufreiheit für den Fachmarkt zu gewährleisten.

1.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandels in der Elektrobranche (Vollsortimenter) ermöglicht werden.

Bei der Umsetzung der geänderten städtebaulichen Überlegungen der Stadt Köthen (Anhalt) soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Hierzu sollen die unterschiedliche Betroffenheit herausgearbeitet sowie die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Die in besonderer Weise abzuwägenden Belange sind:

- die Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Änderungsgebiet und in der Nachbarschaft unter Einbeziehung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

- die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Berücksichtigung der Belange der Baukultur sowie der Gestaltung des Ortsbildes
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege
- die Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, der Wiedernutzbarmachung von Flächen
- die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Abschließend wird nochmals das Ziel der vorliegenden Planung dargelegt, nämlich den Erweiterungs- und Expansionsabsichten der Firma EURONICS LUX-Team GmbH Folge zu leisten. Da dies weder am derzeitigen Standort (der sich nicht im A-Zentrum „Altstadt“ gemäß EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE KREISSTADT KÖTHEN (ANHALT) befindet) möglich ist, noch geeignete Räumlichkeiten in der Innenstadt zur Verfügung stehen, wird nun planungsrechtlich die Ansiedlung in unmittelbarer Nachbarschaft an das sog. C-Zentrum „Merziener Straße“ ermöglicht.

Die städtebauliche Begründung und die Auswirkungen auf das A-Zentrum „Altstadt“ werden im Kap. 5 „Städtebauliche Zielkonzeption“ der Begründung ausführlich beschrieben. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt sind demnach nicht zu erwarten.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) liegt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 0,36 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 43/6, 44/2 und 45/3 (alle teilweise) Flur 5 der Gemarkung Köthen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Teilflächen der o.g. Flurstücke (im Anschluss Flurstück 48/6)
- im Osten vom Flurstück 45/2 (Zufahrt Kaufland),
- im Süden von den Flurstücken 43/5, 44/1, 45/1 (Fußweg entlang der Merziener Straße) und
- im Westen vom Flurstück 43/4.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan

- Bebauungsplan Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt), rechtskräftig seit dem 28.06.2002.

Dieser Bebauungsplan wurde wiederholt geändert bzw. es wurden verschiedene Änderungsverfahren eingeleitet.

Es handelt sich um die

- 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 19.03.2004 - (ALDI)
- 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.04.2006 - (Autoland)
- 3. Änderung, Aufstellungsbeschluss vom 02.06.2005 - aufgehoben mit Bekanntmachung vom 28.03.2013
- 4. Änderung, Verfahren wurde nicht eingeleitet
- 5. Änderung, Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2013 – Verfahren soll nicht fortgeführt werden
- 6. Änderung mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches - östlich Porster Weg und nördlich Merziener Straße, rechtskräftig seit 26.09.2014.

Die rechtskräftigen Änderungen (1., 2. und 6. Änderung) berühren nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Planung, so dass für die vorliegende Planung weiterhin die Festsetzungen des Ursprungs- Bebauungsplanes maßgebend sind.

Mit Rechtskraft der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungs- Bebauungsplanes im Änderungsbereich außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 bleiben bestehen und werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 nicht berührt.

Eine entsprechende Festsetzung ist in der Planzeichnung enthalten.

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUGESETZBUCH i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLAN-ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BAUGB aufgestellt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BAUGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BAUGB und § 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen werden und eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

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

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesplanung

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA)** gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.2011) 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.

- Mittelzentrum entlang der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung zwischen Magdeburg und Halle sowie entlang der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung zwischen Bernburg und Dessau-Roßlau
- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

- überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (B 183, B 185, L 145 und B6n - Planung) und die Bahnstrecken Magdeburg – Halle und Dessau-Roßlau – Bernburg als überregionale Schienenverbindung

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen trifft der LEP LSA keine flächenkonkreten Aussagen.

Aufgrund der Inhalte der Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, sowie der Größe des Änderungsgebietes wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planänderung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

3.2 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG** (REP A-B-W) wurde durch die Regionalversammlung am 07.10.2005 beschlossen, am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 24.12.2006 in Kraft. Der REP A-B-W trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

Allgemein wird die Stadt Köthen (Anhalt) als Wissenschaftszentrum/ Bestand und als Standort für Kultur und Denkmalpflege/ Bestand ausgewiesen.

Gemäß kartografischer Darstellung wird das Plangebiet selbst als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe/ Bestand und die südlich angrenzende ‚Merziener Straße‘ als Straße mit regionaler Bedeutung/ Bestand dargestellt.

Der REP A-B-W befindet sich auf Grundlage der Beschlussfassung durch die Regionalversammlung am 20.09.2013 derzeit in der Neuaufstellung. Es existiert ein 2. Entwurf mit Stand vom 14.07.2017. Der Entwurf trägt den Titel **"REP A-B-W mit den Planinhalten "RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENTIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR, 2. ENTWURF"**. In diesem Entwurf wird die ‚Merziener Straße‘ keine raumordnerisch bedeutsame Funktion mehr zugewiesen. Der südlich angrenzende Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe/ Bestand wird nun als landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort - Bestand ausgewiesen.

Im **SACHLICHEN TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“**, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, wird der Stadt Köthen (Anhalt) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentrum ist laut Kap. 3.1.3.1 der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Städte einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Ziel 1 i.V.m. Beikarte A.2 im Anhang A des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Pla-

nungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

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

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ als gemischte Baufläche dargestellt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) entwickelt.

3.4 Landschaftsplanung

Im LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT), ENTWURF (1997), Karte 9 ‚Entwicklungsplan‘ ist sowohl das Planungsgebiet selbst als auch die unmittelbar westlich und nördlich angrenzenden Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich und südlich sind eine Sonderbaufläche bzw. eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nachfolgende Nutzungsregelungen (N) und Sicherungsvorkehrungen (S) werden für die angrenzenden Flächen vorgeschlagen:

N 46 „Östlich Feuerwehrrübungsplatz“

Beräumung einer derzeit gewerblich genutzten Fläche. Entsiegelung, Bodenlockerung und Rekultivierung. Nachnutzung als öffentliche Grünfläche in Abhängigkeit von einer gegebenenfalls erforderlichen Altlastensanierung. Alternativ ist eine Aufforstung der Fläche vorzusehen.

S 7 „Feuerwehrrübungsplatz“

Sperrung der Wasserfassungen in den angrenzenden Kleingartenanlagen. Regelmäßige Überwachung des Grundwassers im Abstrom und des Wassers in den angrenzenden Drainagegräben.

S 8 „Deponie Ziegelei“

Erarbeitung und Umsetzung eines Sicherungskonzeptes für die Deponie. Überwachung des Grundwasserabstroms im Zusammenhang mit S 7.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) wird genannt:

SPE 20 „Ziegeleiteich Klepzig“:

Schutz und Entwicklung des Gewässers und einer Strauchhecke überwiegend einheimischer Arten. Erhalt des Röhrichtstreifens am Nord- und Ostufer des Teiches. Bepflanzung der Brachfläche östlich des Ziegeleiches mit Bäumen und Sträuchern einheimischer, standortgerechter Arten (Artenliste 5). Nach Anwuchs- und Entwicklungspflege ist das Gehölz der Sukzession zu überlassen. Pflanzung von Großbäumen (Artenliste 5) am südlichen und westlichen Ufer des Teiches als Sichtverschattung zwischen dem Einkaufszentrum und der freien Landschaft. Erhalt und Pflege der Bäume. Erhalt und Pflege der Strauchhecke nördlich des Teiches, ggf. Nachpflanzung von Sträuchern.

Aus diesen Darstellungen des Entwicklungsplanes lassen sich im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine konkreten Maßnahmen ableiten.

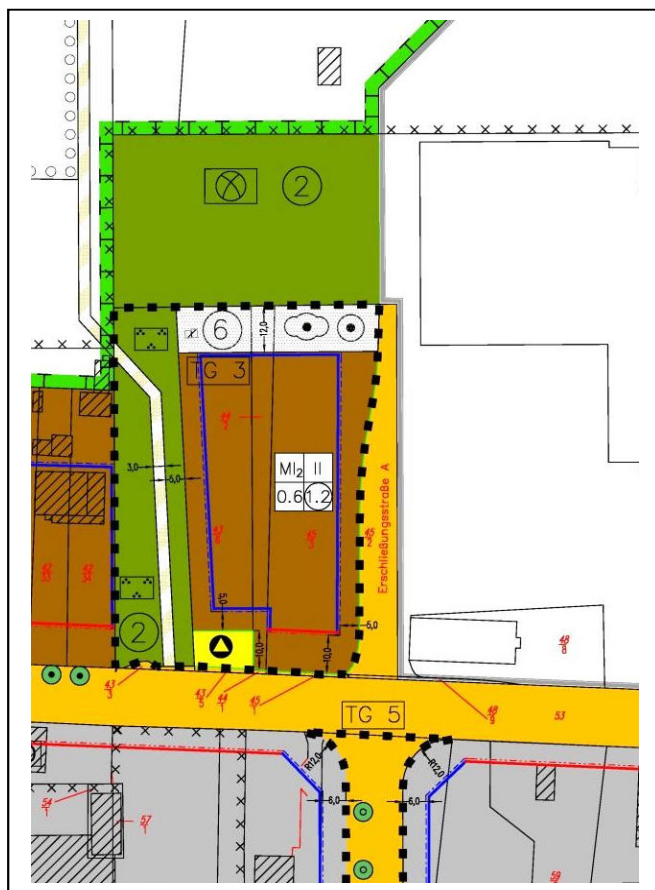
Gemäß dem allgemeinen Leitbild des LANDSCHAFTSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT), ENTWURF (1997) sind für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes nachfolgende Erfordernisse zur Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft im Gebiet der Stadt Köthen vorgesehen:

- 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 und Aufbau eines Biotopverbundsystems.

Diese allgemeinen Empfehlungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes beachtet und umgesetzt. Da mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8./ 8.2 im Vergleich zum Ursprungs- Bebauungsplan keine neuen bzw. zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sind ebenfalls keine Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich erforderlich und werden somit nicht festgesetzt.

3.5 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet der vorliegenden Änderung existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt)).



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Katasteramtes
Köthen
Gemeinde: Köthen (Anhalt), Stadt
Gemarkung: Köthen
Flur: 5, 27, 28 (teilweise)
Maßstab: 1 : 1 000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr)
Oktober 2001
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Ver-
breitung durch das Katasteramt: Köthen
am: 28.02.2002
Aktenzeichen: A1-517-02

In der folgenden Übersicht sind die bisherigen Festsetzungen den geplanten Festsetzungen des Änderungsgebietes gegenübergestellt.

Änderungsgebiet	bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt)	Festsetzungen der 7. Änderung des B-Planes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) -
Flurstücke 43/6, 44/2 und 45/3 (alle teilweise) Flur 5 Gemarkung Köthen	MI mit Nutzungseinschränkungen (Ausschluss Einzelhandel u. Vergnügungsstätten) (ca. 3.450 m ²) GRZ = 0,6 GFZ = 1,2 Zahl der Vollgeschosse = II Versorgungsfläche Abfall (ca. 150 m ²) Baugrenzen und Baulinie	MI mit Nutzungseinschränkungen (Einzelhandel zulässig mit Ausnahme innenstadtrelevantem Sortiment gemäß modifizierter „Köthener Liste“ u. Ausschluss Vergnügungsstätten) GRZ = 0,6 GFZ = 1,2 Zahl der Vollgeschosse = II MI Baugrenzen (ausschließlich)
Gesamtfläche: ca. 3.600 m ²		

Des Weiteren liegt das Änderungsgebiet innerhalb der Grenze des Eingriffsteilgebietes TG 3.

Westlich des Änderungsgebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ und einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Fuß-/ Radweg‘ festgesetzt. Textlich ist für diesen Bereich festgesetzt, dass die vorhandenen Bäume und die Wegeverbindung zwischen ‚Merziener Straße‘ und den Kleingärten im Nordwesten zu erhalten sind.

Nördlich des Plangebiets ist eine Fläche für Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhanden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen.

Im Osten grenzt eine Straßenverkehrsfläche an den Änderungsbereich, dahinter erstreckt sich der Geltungsbereich des VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES NR. 11 „EINKAUFSZENTRUM MERZIENER STRASSE“.

Südlich tangiert das Änderungsgebiet die festgesetzte Straßenverkehrsfläche (‚Merziener Straße‘) und dahinter ist ein Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt.

Das Planungserfordernis der Planaufstellung resultierte seinerzeit aus dem planerischen Leitsatz eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem Gebiet sicherzustellen, das durch eine komplizierte Nutzungsstruktur mit Wohnen, Gewerbe und großflächigem Einzelhandel geprägt ist. Weitere Ziele sind die Ausweisung ergänzender/ abgerundeter Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie eine bessere Anbindung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes an die ‚Merziener Straße‘ durch die Festsetzung einer neuen Verkehrsverbindung.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter Kap. 5 „Inhalte der Planung“ für das Teilgebiet MI 2 folgende Ausführungen gemacht.

MI 2 Die Festsetzung des Teilgebietes als Mischgebiet erfolgte mit dem Ziel, das vorhandene Flächenpotential zwischen sondergebiets- und mischgebietstypischer Nutzung im Osten und Westen und gewerbegebietstypischer Nutzung südlich der Merziener Straße mit einer diesbezüglich verträglichen Art der Nutzung auszufüllen und somit eine „Lücke“ im städtebaulichen Gefüge zu schließen.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,6, GFZ 1,2) entsprechen dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO und erlauben eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse (Z = II) orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Umgebung.

Die festgesetzten Nutzungsbeschränkungen (Vergnügungsstätten und Einzelhandel werden ausgeschlossen) sollen die Erhaltung der Eigenart des Gebietes gewährleisten und erzielen im städtebaulichen Zusammenhang eine konsequente Nutzungsgliederung zwischen einzelnen Teilgebieten und bewusst eine Ordnung im Gesamtstadtgebiet.

3.6 Sonstige Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Aufgrund der gehobenen zentralörtlichen Wertigkeit hat die Stadt Köthen (Anhalt) für die eigene Bevölkerung und das Umland wichtige Versorgungsfunktionen zu erfüllen. Vor diesem Hintergrund wurde ein EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE KREISSTADT KÖTHEN (ANHALT) erstellt, das sowohl als strategische Entscheidungsgrundlage für investive Maßnahmen zur Stärkung des Versorgungsstandortes als auch für die Bewertung von Ansiedlungsbegehren im Einzelhandel dienen soll.

Für das Stadtgebiet wird ein dreistufiges Zentrenkonzept abgeleitet:

- A-Zentrum „Altstadt“
- B-Zentrum „An der Rüsternbreite“
- C-Zentrum „Gewerbegebiet West“ und „Merziener Straße“.

Das Änderungsgebiet grenzt unmittelbar im Osten an das C-Zentrum „Merziener Straße“ an.

Es wird eine zentrenrelevante Sortimentsliste - „Köthener Liste“ vorgeschlagen, welche im Stadtgebiet zukünftig ausschließlich im A- und B- Zentrum angesiedelt werden sollte.

▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren ▪ Schnittblumen, zoologischer Bedarf ▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Zeitschriften, Bücher ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädiwaren ▪ Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel ▪ Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation, Elektrogroßgeräte ▪ Musikalien, Ton- und Bildträger ▪ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet) ▪ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren ▪ optische Waren, Hörgeräteakustik ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Fahrräder ▪ Küchenmöbel, Badeinrichtungen und -ausstattung
Quelle: GMA-Vorschlag

Die Warengruppen

- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation, Elektrogroßgeräte
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend auf Privathaushalte ausgerichtet)
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren

entsprechen dem Sortiment, das im geplanten Elektronikfachmarkt vertrieben werden soll.

Im EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE KREISSTADT KÖTHEN (ANHALT) (Tabelle 15: „Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Branchen- und Betriebstypenstruktur in Köthen (Anhalt)“) wird für die Gruppe „Elektrowaren“ eine unterdurchschnittliche Flächenausstattung, Fehlen eines führenden Filialisten im Bereich der Fußgängerzone und daher ein Ergänzungsbedarf analysiert. Als Empfehlung wird hieraus abgeleitet, dass ein mittelflächiger Fachmarkt in der Innenstadt anzusiedeln ist.

Die im Rahmen der Erstellung des Konzeptes durchgeführte Erhebung des Einzelhandels erfolgte im Juli/ August 2006. In der Zwischenzeit hat es vielfältige Veränderungen im Besitz des Einzelhandels in der Köthener Innenstadt gegeben. Bzgl. der o.g. Warengruppe „Elektrowaren“, die hauptsächlich dem geplanten Elektrofachmarkt zugeordnet werden kann, sind derzeit in der Köthener Innenstadt lediglich zwei kleine Ladengeschäfte ansässig. Es handelt sich hierbei um ein Geschäft für Rundfunk/ TV und Unterhaltungselektronik am ‚Marktplatz‘ und ein Geschäft für Haushaltsgeräte in der ‚Kleinen Wallstraße‘.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ sind in Privateigentum und für das geplante Vorhaben verfügbar. Die erworbene Grundstücksgroße geht über den Änderungsbereich hinaus. Für die Grundstücksteilfläche außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine Änderung der rechtskräftigen Festsetzungen nicht erforderlich.

4.2 Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet ist unbebaut und überwiegend unversiegelt. Die Fläche ist als Rasen bzw. Wiese ausgebildet, im rückwärtigen nordöstlichen Bereich befinden sich eine Birke und ein Obstbaum (Pyrus). Mittig des Gebietes liegen Fundamentreste im Boden.



Der Geltungsbereich der 7. Änderung des BPlanes Nr. 8.1/ 8.2.bereich von der ‚Merziener Straße‘ aus fotografiert.

Im Hintergrund ist das Einkaufszentrum mit den davor ausgewiesenen Kunden-Parkplätzen zu erkennen.

Datum: März 2017



In der Mitte des Plangebietes befinden sich noch Fundament-reiche im Erdreich.

Ansonsten ist das Plangebiet unbebaut und nicht versiegelt.

Datum: März 2017

Im Norden erstreckt sich eine frei gewachsene Gehölzhecke mit einzelnen Bäumen. Entlang der Hecke ist ein Trampelpfad ausgebildet. Hinter der Hecke erstreckt sich das Gelände eines Motorsportclubs. Hier befinden sich Garagen und Werkstattgebäude sowie eine gepflasterte Fläche mit einer aus Altreifen abgesteckten Fahrstrecke.

Östlich an den Änderungsbereich schließt unmittelbar die Zufahrtstraße zum Einkaufszentrum ‚Merziener Straße‘ an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Kunden-Parkplätze des Centers.

Im Süden tangiert die ‚Merziener Straße‘ das Änderungsgebiet. Im Anschluss daran befinden sich ein ALDI-Markt, Wohnhäuser sowie gewerbliche Nutzungen.

Im Westen verläuft ein Fuß-/ Radweg mit begleitender Strauchhecke, dahinter befindet sich ein Anhängertrieb/ -verleih und Wohnbebauung.



Links im Bild ist die frei wachsende Baum-/ Strauchhecke zu erkennen.

Entlang der Hecke verläuft ein Trampelpfad, der vom Einkaufszentrum zum Rad-/ Fußweg führt.

Datum: März 2017



Das Foto zeigt das Motorsportgelände aus westlicher Richtung fotografiert.

Die rechts im Bild zu sehenden Garagen und Werkstätten liegen unmittelbar hinter der Baum-/ Strauchhecke.

Datum: März 2017



Auf diesem Foto ist die im Osten an das Plangebiet angrenzende Zufahrtsstraße zu sehen.

Rechts davon befinden sich die Kundenparkplätze des Einkaufszentrums.

Datum: März 2017



Auf dem Foto ist der westlich des Plangebietes verlaufende Fuß-/ Radweg zu sehen. Wegbegleitend verläuft eine Hecke.

Im Hintergrund verläuft die ‚Merziener Straße‘ und auf der anderen Straßenseite ist ein ALDI-Markt.

Datum: März 2017

4.3 Immissionssituation

Vom Plangebiet gehen nach Realisierung des Bauvorhabens aufgrund des Kunden- und Anlieferverkehrs Immissionen aus. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich westlich an den Änderungsbereich angrenzend und auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Diese Wohnbebauungen sind im Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 als Mischgebiet gemäß § 6 BAUNVO festgesetzt und haben demzufolge einen diesem Gebietstypus zugeordneten Schutzstatus.

Die sich durch die vorliegende Planänderung voraussichtlich einstellende zusätzliche Verkehrsbelastung wird im Verhältnis zu den bereits gegebenen Verkehrsbelastungen als gering eingeschätzt. Insgesamt entspricht die geplante Nutzung einer für ein Mischgebiet typischen Lärmsituation. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die durch die Planänderung verursachte zusätzliche Belastung zu vernachlässigen.

Von den angrenzenden Nutzungen gehen ebenfalls Emissionen auf das Änderungsgebiet ein. Dies sind hauptsächlich Immissionen aufgrund des Straßenverkehrs, aber auch Verkehrslärm des angrenzenden Motorsportsclubs. Die geplante Nutzung ist gegenüber diesen Immissionen nicht empfindlich, sie wird im Gebäudeinnern ausgeübt und ist somit weitestgehend vor diesen Immissionen geschützt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die ‚Merziener Straße‘ erschlossen. Aufgrund der Linksabbiegespur in der ‚Merziener Straße‘ ist ein Einbiegen auf das Grundstück des Änderungsgebietes nur als Rechtsabbieger möglich. Gleiches gilt für das Herausfahren vom Grundstück. Auch hier kann sich ausschließlich in rechter Fahrtrichtung eingeordnet werden.

Aufgrund dieser Einschränkung ist eine zusätzliche Erschließung über die vorhandene Zufahrtsstraße zum Kaufland-Parkplatz (Flurstück 45/2) sinnvoll. Das Flurstück befin-

det sich in Privateigentum und ist nicht gewidmet. Eine Anbindung erfordert die Zustimmung der Eigentümerin. Die Zufahrt ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet liegen Wasser- und Abwasserkanäle der Stadt Köthen (Anhalt) an. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Eine Versorgung mit Gas kann über das Versorgungsnetz der Köthen Energie Netz GmbH erfolgen.

Sowohl ein Strom- als auch ein Anschluss mit Telekommunikationslinien sind im Plangebiet möglich.

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.05.2017 wird mitgeteilt, dass im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz vorhanden sind. Die Telekommunikationslinie verläuft in Nord-Südrichtung mittig durch den Änderungsbereich.

Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Telekommunikationslinie in ihrer Lage verändert werden muss. Für diesen Fall erfolgt eine separate und rechtzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH.

4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden und archäologische Fundstellen bekannt.

4.7 Altlasten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH Köthen eine HISTORISCHE ERKUNDUNG (2000) aller Altstandorte im Plangebiet vorgenommen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Altlastenfläche „Deponie Feuerwehrrübungsplatz“. Es handelt sich um ein Restloch durch Tonabbau für die ehemalige Ziegelei, welches verfüllt und überdeckt wurde.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren (§§ 2,3 des BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BODSCHAG) vom 02.April 2002). Bei anfallendem Erdaushub hat der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“,

Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 i.d. Fassung vom 05.11.2004 i.V. mit Teil I i.d.F. vom 06.11.2003, zu erfolgen.

5. Städtebauliche Zielkonzeption

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, das Bauvorhaben der Firma EURONICS LUX-Team GmbH auf dem Gelände der Merziener Straße Nr. 20 bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Geplant ist ein Elektrofachmarkt mit Service- und Werkstattbereichen und einer Verkaufsfläche von max. 800 m². Weiterhin ist vorgesehen, Präsentationsräume und sog. ‚Showrooms‘ vorzuhalten, in denen z.B. hochwertige Musik- und TV-Anlagen vorgeführt werden können. Ebenfalls ist eine Ausstellung von Küchengeräten vorgesehen, die auch für Kochveranstaltungen angeboten werden sollen. Des Weiteren sind Räumlichkeiten für Schulungen u. ä. geplant.

Zur Umsetzung dieses Konzepts soll der bestehende Elektrofachmarkt von der Weintraubenstraße in die Merziener Straße Nr. 20 ausgelagert werden.

Das geplante Vorhaben ist üblicher Weise in einem Mischgebiet nach § 6 BAUNVO generell zulässig, im vorliegenden Fall jedoch aufgrund eines Ausschlusses von Einzelhandel nicht zulässig. Zur Begründung für diese Nutzungseinschränkung wird im Textteil zum Bebauungsplan ausgeführt, dass die Erhaltung der Eigenart des Gebietes gewährleistet werden und im städtebaulichen Zusammenhang eine konsequente Nutzungsgliederung zwischen einzelnen Teilgebieten und bewusst eine Ordnung im Gesamtstadtgebiet erzielt werden soll.

Von dieser Zielstellung wurde bereits im Rahmen der realisierten 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes abgewichen. Mit der Ansiedlung von ALDI und Autoland wurde die im Ursprungs- Bebauungsplan avisierte Zielstellung der Erhaltung der Eigenart des Gebietes aufgegeben. Eine konsequente Nutzungsgliederung wurde nicht umgesetzt, die ursprüngliche Zielstellung ist daher obsolet.

In der Regel lässt sich ein Ausschluss von Einzelhandel damit begründen, dass negative Auswirkungen auf die Handelsstruktur des sanierten Innenstadtgebietes vermieden werden sollen. Für die Unterschützstellung der innerstädtischen Strukturen ist jedoch nicht ein genereller Ausschluss von Einzelhandel erforderlich, sondern lediglich der Ausschluss des sog. innenstadtrelevanten Sortiments.

Die in dem EINZELHANDEL- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE KREISSTADT KÖTHEN (ANHALT) (2006) zusammengetragene „Köthener Liste“ entspricht nicht dem aktuellen Stand der einzelnen Branchen des Einzelhandels in der Köthener Innenstadt. Derzeit sind im Innenstadtgebiet nur zwei Geschäfte angesiedelt, die das Sortiment des geplanten Elektrofachmarktes vertreiben.

Um negative Auswirkungen auf die Handelsstruktur zu vermeiden werden inhaltlich zwei Einschränkungen vorgenommen:

1. Der Ausschluss des Einzelhandels bleibt im Wesentlichen auf das innenstadtrelevante Sortiment bestehen. Die „Köthener Liste“ wird modifiziert und es werden lediglich die Warengruppen gestrichen, die im konkreten Fall am Standort vertrieben werden sollen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich auch bei einer ggf. späteren Nutzungsänderung des Elektrofachmarktes keine Auswirkungen auf andere Branchen des innenstadtrelevanten Sortiments ergeben können.

Die Auswirkungen für die vorhandene Handelsstruktur werden durch die Modifizierung der „Köthener Liste“ minimiert. Wenn überhaupt ist ein sehr geringer Kreis von Einzelhändlern in der Innenstadt betroffen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang, dass es sich nicht um die Neuansiedlung einer großen Einzelhandelskette handelt, sondern um eine Geschäftsverlagerung und Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsgeschäftes. Die derzeit bereits gegebenen Standortnachteile in der ‚Weintraubenstraße‘ (schlechte Erreichbarkeit für Kunden, eingeschränkte Anlieferung von Neuware und für Reparaturgeräte, keine ausreichende Verkaufsfläche, kein ausreichendes Platzangebot für Werkstätten, Präsentationen, Schulungen u. ä.) könnten durch eine Neuansiedlung in der Innenstadt (Fußgängerzone) nicht kompensiert werden – im Gegenteil sie würden noch verstärkt.

2. Die Größenordnung des Elektrofachmarktes bewegt sich in einem für ein Mischgebiet zulässigen Wert für Einzelhandelseinrichtungen (Verkaufsfläche von 800 m²).

In der Innenstadt von Köthen (Anhalt) ist kein geeignetes Objekt verfügbar, das die erforderlichen Standortfaktoren erfüllt. Der Standort in der ‚Merziener Straße‘ erfüllt diese jedoch in besonderem Maße. Er bietet ausreichend Platz für eine ansprechende Präsentation der Waren, für die Erweiterung des Service- und Werkstattbereichs sowie der sonstigen geplanten Räumlichkeiten und ist mit dem Pkw sehr gut erreichbar. Insbesondere für die Reparatur von Elektrogeräten kann in unmittelbarer Nähe zum Werkstattbereich eine kundenfreundliche Anlieferzone geschaffen werden.

Das Grundstück in der ‚Merziener Straße‘ steht seit Jahren zum Verkauf und konnte mit den derzeit geltenden Nutzungseinschränkungen nicht vermarktet werden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden diese Hemmnisse beseitigt und die Fläche einer geordneten Entwicklung zugeführt.

Das Gebiet ist bereits erschlossen und bietet ausreichend Platz für das geplante Vorhaben. Aufgrund der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erfolgt insgesamt ein schonender Umgang mit Grund und Boden und die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Ebenfalls sind mit der geplanten Ansiedlung keine sonstigen negativen Auswirkungen verbunden. Der Fachmarkt verursacht keine Emissionen, die über den Störungsgrad eines in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbebetriebes hinausgehen. Ebenso fügt sich die geplante Nutzung in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein und wertet bei entsprechender Gestaltung das Stadtbild an diesem exponierten Standort auf.

6. Festsetzungen im Änderungsgebiet

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auf Grund des unter Kap. 1.1 dargelegten Planerfordernisses und der im Kap. 2.2 dargelegten Ziele der Planung weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BAUNVO festgesetzt.

Aus den im Kap. ‚Städtebauliches Konzept‘ dargelegten Gründen erfolgt für den Änderungsbereich eine separate textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von speziellen Einzelhandelsbetrieben und zur maximalen Größe der Verkaufsfläche.

Festsetzung:

Mischgebiet MI 2 (§ 6 BAUNVO)

(1) Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet **MI 2** Einzelhandelsbetriebe ohne innenstadtrelevantes Sortiment entsprechend der „Köthener Liste“ gemäß geltendem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Köthen (Anhalt) generell zulässig sind.

Zusätzlich sind im MI 2 Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführtem innenstadtrelevantem Hauptsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² zulässig:

- Unterhaltungs-, Haus- und Heimelektronik
- Computer, Büro- und Kommunikationstechnik

wenn sie mit Präsentation, Service-, Reparatur- und Dienstleistungen verbunden sind.

Als ergänzende Nebensortimente sind Musikalien und Fotowaren Ton- und Bildträger zulässig.

(2) Die Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt erhalten.
(Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 des Ursprungs- Bebauungsplanes).

Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Ursprungs- Bebauungsplanes, einschließlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, bleiben bestehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungs- Bebauungsplan betroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es gelten weiterhin

- eine maximale Grundflächenzahl von 0,6
- eine maximale Zahl der Vollgeschosse von II
- eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Änderungsgebiet wird im Ursprungs- Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt. Vom Grundsatz her gilt hier die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) ergeben. Diese planerische Vorgabe wird weiterhin beibehalten.

In einem Teilabschnitt entlang der ‚Merziener Straße‘ wird im Ursprungs- Bebauungsplan eine Baulinie, ansonsten werden Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinie, auf der zwingend das Gebäude errichtet werden muss, wird im Ursprungs- Bebauungsplan nicht näher begründet und kann an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollzogen werden. Ein einheitlicher Abstand der historischen Bebauung zur ‚Merziener Straße‘ ist nicht gegeben. Ebenfalls wurde für das angrenzende Einkaufscenter keine entsprechende straßenbegleitende Bebauung realisiert. Damit ist im gesamten Umfeld des Plangebiets keine einheitliche Bauflucht gegeben und von den vorhandenen Gebäuden geht für den Straßenraum keine raumbildende Wirkung aus.

Aus diesem Grund werden für den Änderungsbereich einheitliche Baugrenzen festgesetzt, die einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Errichtung des Gebäudes und der baulichen Anlagen ermöglichen.

7. Technische Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist sowohl über eine direkte Anbindung an die ‚Merziener Straße‘ als auch über die vorhandene Zufahrt möglich. Bzgl. der erforderlich werden verkehrlichen Maßnahmen bzgl. der direkten Anbindung an die ‚Merziener Straße‘ fand am 27.09.2017 eine Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde, RB Ost mit folgendem Ergebnis statt:

- Die direkte Erschließung des Plangebietes über die Merziener Straße ist nur eingeschränkt möglich und optional.

- Die Zufahrt kann nur vom Richtungsverkehr (Rechtseinbieger, Rechtsabbieger) genutzt werden. Aus straßenverkehrlicher Sicht ist das Benutzen für den linksabbiegenden und linkseinbiegenden Verkehr nicht gegeben und nicht statthaft.
- Die bauliche Gestaltung im Plangebiet ist entsprechend auszuführen.

Geplante Anbindungen an diese Straße sind mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost in Dessau-Roßlau abzustimmen.

7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung/ Brandschutz

Das Plangebiet kann an das bestehende Wasser- und Abwassernetz der Stadt Köthen (Anhalt) angeschlossen werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig im Trennsystem.

Laut Aussage der MIDEWA GmbH stellt diese grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen und es werden seitens der MIDEWA keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Löschzwecke. Als Ergänzung zum Trinkwassernetz kommen zur Deckung des Löschbedarfes ergänzend in Betracht:

Als Einrichtungen können dabei in Frage kommen:

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

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist die ERSTE WASSERSICHERSTELLUNGSVERORDNUNG VOM 31.03.1970 (BGBl.I 1970 NR. 33 S. 357) und die TECHNISCHEN REGELN DES ARBEITSBLATTES W 405 „BEREITSTELLUNG VON LÖSCHWASSER DURCH DIE ÖFFENTLICHE TRINKWASSERVERSORGUNG“ vom Juli 1978 des DVGW e. V. zu beachten. Der Objektschutz ist der über den Grundsatz hinausgehende objektbezogene Brandschutz, für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und für sonstige Einzelobjekte.

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

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

Im Rahmen der Bebauung sind insbesondere die landesbaurechtlichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu beachten.

7.3 Energieversorgung/ Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die MITNETZ Strom. Eine ausreichende Versorgung kann sichergestellt werden und eine Fernmeldeversorgung kann ebenfalls erfolgen.

7.4 Abfallbeseitigung

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

Eine separate Versorgungsfläche für Müllbehälter/-container ist nicht mehr festgesetzt. Auf dem Grundstück ist ausreichend Platz für einen Standplatz vorhanden, so dass eine ordnungsgemäße Entsorgung durch Müllfahrzeuge möglich ist.

8. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha
Mischgebiet	0,36 ha
Gesamtfläche	0,36 ha

9. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 16.06.2016 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BAUGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Jahrgang 26 Nr. 7 vom 29.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 1 BAUGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Somit wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BAUGB. Die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und nach § 4 Abs. 2 BAUGB beteiligt.

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB mit Begründung vom 07.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden am 28.07.2017 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Jahrgang 27 Nr. 7 nach § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Von Bürgern wurden keine Anregungen, Hinweis oder Bedenken vorgebracht.

9.2 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BAUGB wurde durchgeführt, indem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.05.2017 der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/ 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“ - Auslegungsexemplar zur Stellungnahme zugeschickt wurde.

Es wird davon ausgegangen, dass die von der Planung berührten Belange ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in ausreichendem Maße ermittelt und zutreffend bewertet werden können.

9.3 Verfahrensvermerk

In der Stadtratssitzung der Stadt Köthen (Anhalt) am 2018 wird über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und ein Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Die vorliegende Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Köthen (Anhalt),

Oberbürgermeister
der Stadt Köthen (Anhalt)

Quellen- und Literaturverzeichnis

- AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES- BODENSCHUTZ-GESETZ (BODSCHAG LSA) VOM 09.04.2002, GVBL. LSA NR. 21/2002)
- BAUGESETZBUCH i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA),i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1/ 8.2 „BEIDERSEITS MERZIENER STRAßE STADT KÖTHEN (ANHALT) VOM 11.04.2002, in Kraft getreten am 28.06.2002, erarbeitet durch ads architekturbüro dietmar sauer, Köthen
- 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
- BRANDSCHUTZGESETZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN ANHALT (BRANDSCHUTZGESETZ) - BRSchGVOM 07.07.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2012 (GVBl. LSA S. 52)
- BUNDES- BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) VOM 17.03.1998 (BGBl, I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG, neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - DENKMSCHG LSA - vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE KREISSTADT KÖTHEN (ANHALT), erstellt durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA, Ludwigsburg , Dezember 2006
- ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BAUGESETZBUCH, LOSEBLATT KOMMENTAR, 126. Auflage 2017, C.H. Beck
- ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA-LUFT) vom 24.07.2002 (GemMBL. S. 511)
- FICKERT, HANS, Carl Prof. Dr./ Fieseler, Herbert, Dipl.-Ing.: Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, 2008, Verlag W. Kohlhammer

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT), in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros

GESETZ ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT - LEP-LSA - vom 23.08.1999, GVBl. LSA Nr. 28 vom 26.08.1999 S. 244, zuletzt geändert durch 3. Gesetz über den LEP-LSA vom 15.08.2005, GVBl. LSA S. 550

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPG – vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1/ 8.2 „BEIDERSEITS MERZIENER STRASSE STADT KÖTHEN (ANHALT) VOM MAI 1997, erarbeitet durch ads architekturbüro dietmar sauer, Köthen

HISTORISCHE ERKUNDUNG (2000), erstellt durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik, Köthen

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) vom 23.04.2015, seit 01.07.2015 in Kraft (GVBl. LSA 2015, 170)

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997), erarbeitet durch Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Büro für Landschaftsplanung, Berlin

MITTEILUNG DER LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL – LAGA – Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2015 (GVBl. LSA S. 21)

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG – in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT - BITTERFELD - WITTENBERG MIT DEN PLANINHALTEN RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENZIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR, 2. ENTWURF VOM 14.07.2017, beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.07.2017

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG vom 07.10.2005, in Kraft getreten am 24.12.2006

- SACHLICHER TEILPLAN „WINDENERGIENUTZUNG IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ vom 29.11.2012, in Kraft getreten am 23.02.2013 (am 21.10.2015 durch das OVG Magdeburg für unwirksam erklärt)
- SACHLICHER TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014

SATZUNG DER STADT KÖTHEN ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER BÄUME (BAUMSCHUTZSATZUNG) vom 14.12.2000, zuletzt geändert durch die 1.

Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzsatzung) vom 25.10.2001

SATZUNG DER STADT KÖTHEN (ANHALT) ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER HECKEN (HECKENSCHUTZSATZUNG) vom 27.05.2005, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Köthen (Anhalt) über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Hecken (Heckenschutzsatzung) vom 19.06.2004

Schwier, Volker Prof. Dr.-Ing: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H. Beck, München 2002

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBL. S. 503)

UMWELTSCHADENSGESETZ vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

VERORDNUNG ÜBER DEN SCHUTZ DES BAUM- UND HECKENBESTANDES IM LANDKREIS KÖTHEN (ANHALT) vom 09. August 1994 (Amtsblatt des Landkreises Köthen (Anhalt) Nr. 16/ 94)

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011

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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)