

Stadt Köthen (Anhalt)

Erläuterungen zum „Städtebaulichen Konzept / Rahmenplanung für den ehemaligen Militärflugplatz Köthen (Anhalt)“

Entwurf

Stand: 26.09.2018

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

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

Auftraggeber: Stadt Köthen (Anhalt)
Marktstraße 1-3
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
Michael Schuch, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Juliane Henze, B.Sc. Geographie
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Entwurf
Stand: 26.09.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Aufgabenstellung	5
2.	Methodische Vorgehensweise	6
3.	Planvorgaben.....	7
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung	8
3.3	Flächennutzungsplanung	9
3.4	Bebauungsplanung	10
3.5	Landschaftsplanung	11
3.6	Sonstige Fachplanungen	12
4.	Untersuchungsraum und -ebenen	15
4.1	Gesamtstädtisch	15
4.2	Abgrenzung, Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	16
4.3	Konzeptioneller Planungsbereich	18
5.	Bestandsanalyse und Bewertung	18
5.1	Städtebauliche Struktur - Gestaltung	18
5.2	Verkehrliche und stadttechnische Erschließung.....	19
5.3	Freiraum - Grünstruktur	20
5.4	Nutzungskonflikte	22
5.5	Erfassung des baulichen Zustandes der genutzten und ungenutzten Gebäude	23
6.	Herausforderungen und Chancen.....	23
7.	Ziele für das konzeptionelle Plangebiet	24
8.	Art der baulichen Nutzung.....	28

Kartenverzeichnis

- 1.1 Untersuchungsraum - Gesamtstädtische Ebene -
- 1.2 Untersuchungsraum - Gelände des ehemaligen Militärplatzes -
- 1.3 Untersuchungsraum - Konzeptionelles Plangebiet -
- 2.1 Bestandsanalyse und Bewertung - Städtebauliche Struktur - Gestaltung -
- 2.2 Bestandsanalyse und Bewertung - Freiraum - Grünstruktur -
- 2.3 Bestandsanalyse und Bewertung - Nutzungskonflikte -
- 3 Nutzungskonzept
- 3.1 Nutzungskonzept - Ausschnitt A und B -
- 4 Art der baulichen Nutzung

Anlagenverzeichnis

- 1. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 21.08.2018
- 2. Gebäudekartei

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der ehemalige Militärflugplatz im Süden der Gemarkung Köthen (Anhalt) unterliegt seit dem Abrücken der sowjetischen Streitkräfte im Jahre 1991 einem hohen Leerstand und damit verbunden dem konstanten Verfall. Betroffen ist überwiegend der nördliche Bereich des Flugplatzes. Die Mehrheit der dort bestehenden Gebäude liegt brach und sind zudem in einem schlechten, zum Teil kritischen Zustand. Die ursprünglich auf Park- und Gartenanlagen ausgerichteten Grünstrukturen sind aufgrund mangelnder Pflege über Jahrzehnte hinweg ruderalisiert und es haben sich partiell wertvolle Biotope entwickelt. Im Zuge des Denkmalschutzes und dem Zusammenspiel hoher baugestalterischer und nutzungspraktischer Werte, sind vorrangig Gebäude erhaltenswert. Eine Herausforderung stellen die bereits in Nutzung befindlichen, heterogenen Bereiche dar. Im Rahmen des Konzeptes müssen in diesem Sinne Maßnahmen und Planungsabsichten entstehen, die den bereits vorhandenen Nutzungen weder entgegenstehen, noch diese in unzumutbarer Weise beeinträchtigen.

Es soll untersucht werden, welche Flächen für weitere bauliche Nutzungen geeignet sind, und wie diese mit den vorhandenen Nutzungen untereinander in Einklang gebracht werden können.

Mit dem städtebaulichen Konzept sollen die Voraussetzungen für die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung für das Gebiet des ehemaligen Militärflugplatzes geschaffen werden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich gegenwärtig ein Baustoffrecyclingbetrieb, dessen Nutzung nur noch bis zum 31.12.2018 befristet genehmigt ist. Eine erneute Verlängerung dieser Nutzung wurde von Seiten des Stadtrates abgelehnt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von keinem weiteren Betrieb der Anlage und einer vollständigen Beräumung der Lagerstätten ausgegangen wird.

Aus diesem Grund wird für diesen Standort eine Nutzungsmöglichkeit eruiert, die die Standortvorteile und Lagegunst des Gebietes nutzt und sich in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügt.

Das Konzept bewertet außerdem, ob die vorhandenen Nutzungen insgesamt mit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Köthen (Anhalt) übereinstimmen und welche Maßnahmen und Nutzungen im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung realisiert werden könnten und / oder sollten. Im Mittelpunkt der Planung stehen der Ausbau und der Erhalt der vorhandenen, schutzwürdigen Bausubstanzen. Errichtungen neuer Gebäude in Größenordnungen sind im Konzept nicht vorgesehen. Durch Bewertung des Zustandes unter Beachtung der Bedeutung einzelner Gebäude, können jedoch Maßnahmen zum Rückbau getroffen werden. Ein weiteres bedeutendes Augenmerk ist auf die Grünstrukturen und Biotope zu legen. Das Konzept konzentriert sich hierbei auf die Bewertung, in welchen Bereichen eine besondere Pflege und Instandhaltung erstrebenswert ist bzw. ein Handlungsbedarf besteht.

Der südliche Bereich des Flugplatzes um die ehemalige Landebahn unterliegt bereits diversen Nutzungen. Diese werden bei der Konzeption berücksichtigt und erläutert, die vorhandenen Nutzungen werden aber nicht geändert bzw. sonstigen Planungen unterworfen.

Das städtebauliche Konzept selbst dient als informelles Planungsinstrument, und es lässt sich hieraus keine rechtliche Bindung ableiten. Erst mit der weiteren planerischen Umsetzung mittels Bauleitplanung erlangt es den jeweils vorbereitenden (Flächennutzungsplanung) und verbindlichen (Bebauungsplanung) Charakter. Die **Karte 4 „Art der baulichen Nutzung“** stellt die auf Grundlage des Konzeptes sich ergebenden Nutzungsarten dar.

2. Methodische Vorgehensweise

Um ein sachbezogenes und zum Standort Köthen passendes städtebauliches Konzept zu erstellen, wurde ein hoher Wert auf die Zusammenarbeit und den Austausch mit verschiedenen Akteuren gelegt. Bei der Interaktion mit den Akteuren waren insbesondere die Ermittlung von Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer sowie die Anliegen und Fachinformationen verschiedener Fachämter und sonstiger Träger öffentlicher Belange von Bedeutung. Eine enge Abstimmung erfolgte dabei mit der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Köthen (Anhalt).

Die Erhebung von Daten erfolgte zum einen durch Auswertung von Sekundärdaten sowie durch erneute Kartierung und Bewertung des Geländes. Überdies fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf drei unterschiedlichen Untersuchungsebenen. Die erste Ebene betrachtet den gesamtstädtischen Raum mit seinen verschiedenen Nutzungen, Funktionen und deren Lage im Stadtgebiet. Der Fokus liegt hierbei auf kulturellen und sportlichen Einrichtungen, Flächen für Naherholung und Freizeit sowie auf vorhandenen Einzelhandelsbetrieben und Gewerbe-/Industrieflächen. Aus der Bestandsaufnahme ist erkennbar, welche grundlegenden Entwicklungsabsichten hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet zulässig bzw. auszuschließen sind.

Die zweite Untersuchungsebene bezieht sich auf das gesamte Gelände des ehemaligen Flugplatzes. Aufgrund der großflächig vorhandenen und bauplanungsrechtlich gesicherten Nutzungen kann ein Großteil des Untersuchungsraumes aus der weiteren Betrachtung herausgenommen werden. Im Zuge dessen bildet sich ein konzeptionelles Plangebiet in einer dritten Untersuchungsebene heraus. Auf diesen Planungsraum konzentriert sich die detaillierte Bearbeitung und es werden nur für diesen räumlichen Teilbereich vertiefende Bestandsanalysen und Bewertungen vorgenommen.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes Köthen (Anhalt) erfolgt interdisziplinär durch Zusammenarbeit zwischen Ingenieuren, Stadtplanern und Architekten. Die ausgewählten Methoden wurden individuell für die vorliegende Bearbeitung entwickelt.

3. Planvorgaben

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.

- Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LEP-LSA 2010 wird Köthen (Anhalt) als Mittelzentrum dargestellt (i.V. m. Z 37 Nr. 7 LEP-LSA 2010)
- Das Plangebiet lässt sich dem ländlichen Raum zuordnen und befindet sich innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Beikarte 1, LEP-LSA 2010)
- Innerhalb des Plangebietes sind im LEP-LSA keine Festsetzungen zu Vorrang / Vorbehaltsgebieten oder sonstige Ziele und Grundsätze getroffen.

Außerhalb des Plangebietes sind folgende Ziele und Grundsätze festgesetzt:

- Nördlich des Plangebietes zieht sich in West-Ost-Richtung die überregionale Schienenverbindung Magdeburg - Schönebeck - Bernburg/ Köthen - Halle - Jena/Erfurt, eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße sowie eine „Autobahn und autobahn-ähnliche“ B 6n. Die B6n ist im LEP-LSA 2010 Beikarte 5 als „Autobahn und autobahn-ähnliche Fernstraße (Planung)“ dargestellt, diese ist mittlerweile ins Landesverkehrsnetz Sachsen-Anhalt aufgenommen
- Westlich und südlich des Plangebietes erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (LEP-LSA 2010 4.2.1 Landwirtschaft, G122).

3.2 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG** 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 **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN** trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

- Gemäß der Karte zur Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg lässt sich der Planungsraum dem ländlichen Raum Typ 2 zuordnen. Nummer 3 des Grundsatzes Nummer 2 im Punkt 5.1.2 definiert den Typ genauer als „ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen“
- Die Stadt Köthen (Anhalt) wird im Ziel 5.2.2 REP A-B-W 2005 als Mittelzentrum dargestellt (i. V. m. Kapitel 3.1.3.1 ‚Zentrale Orte‘ des SACHLICHEN TEILPLANS „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“, Anhang A: Räumliche Abgrenzung der Mittelzentren – Beikarte A 2 liegt ein Teilbereich des nördlichen Plangebietes innerhalb der festgelegten Abgrenzung
- Des Weiteren werden ihr Funktionen als Wissenschaftszentrum, Bestand sowie als Standort für Kultur und Denkmalpflege, Bestand zugewiesen
- Der Planungsraum selbst ist als Gebiet zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen „Flugplatz Köthen“ dargestellt (Grundsatz 5.6.2 Nr. 6 REP A-B-W 2005). Die Freiflächen sollen von Altlasten befreit und saniert sowie ein großer Teil der Freiflächen aufgeforstet werden
- Gemäß Ziel 5.8.5.2 REP A-B-W ist der Sonderlandeplatz zu erhalten und für die wirtschaftliche Nutzung zu entwickeln.

Außerhalb des Planungsraumes sind folgende Ziele und Grundsätze dargestellt:

- Nördlich des Plangebietes ist der Neubau der B 6n als autobahnähnliche Straße geplant (Z 5.8.2.2 Nr. 2b REP A-B-W). Wie im Punkt 4.1 *Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt* bereits erwähnt, ist diese derweilen existent. Im Norden befindet sich des Weiteren eine Straße mit regionaler Bedeutung sowie eine geplante Schienenverbindung für den Fernverkehr (Z 5.8.1.2 Nr. 1 REP A-B-W).
- Östlich und südlich grenzt das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 1 'Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben' an (Z 5.5.1.2 Nr. 1 REP A-B-W).
- Westlich befindet sich das Vorranggebiet für Landwirtschaft 'Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben' (Z 5.3.2 I REP A-B-W).

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2017 (RP A-B-W 2017)** befindet sich auf Grundlage der Beschlussfassung durch die Regionalversammlung am 20.09.2013 derzeit in der Neuaufstellung und soll den geltenden REP A-B-W 2005 ersetzen. Der Entwurf trägt den Titel "REP A-B-W 2017" mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", 2. Entwurf vom 14.07.2017.

- Gemäß Kap. 4.3.2 Z 4 gehört Köthen zu den regional bedeutsamen Standorten für Wissenschaft und Forschung als Hochschulstandort und Standort für Forschung (Hauptkarte REP A-B-W 2017)
- Die Hauptkarte des REP A-B-W i. v. m. Kap. 4.4.2.6 Z 30 stellt Köthen (Anhalt) überdies als regional bedeutsamen Standort für Kultur und Denkmalpflege dar
- Das Plangebiet wird weiterhin als Landeplatz (Sonderlandeplatz lt. Kap. 4.3.3.4 Z 13) ausgewiesen.

Außerhalb des Planungsraumes sind folgende Ziele und Grundsätze dargestellt:

- Im Norden und Osten verläuft eine überregionale Schienenverbindung, im Norden außerdem eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B 6n (gem. kartographischer Darstellung REP A-B-W 2018)
- Im Osten, Süden und Westen erstreckt sich ein Vorranggebiet für Landwirtschaft II „Gebiet um Köthen (Anhalt)“ (gem. kartographischer Darstellung REP A-B-W 2018)
- Im Osten, südlich der B 6n ist ein landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort im Zuge des Ausbaus eines Logistikstandorts geplant (vgl. kartographische Darstellung REP A-B-W 2018).

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BAUGB).

Die rechtswirksame 1. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) (2004) stellt im Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Darüber hinaus sind ausgewiesen:

- Grünflächen, überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Im nördlich bebauten Bereich gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen mit en Zweckbestimmungen Verwaltung, Freizeit/Sport und Festwiese
- eine Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung Landeplatz

- ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes, besonders geschütztes Biotop gem. § 30 NATSCHG LSA
- gekennzeichnete, für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- eine gekennzeichnete Richtfunktrasse und ein Trassenkorridor für die damals noch in Planung befindliche B 6n
- sowie sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen insbesondere im nördlichen Bereich.

Mit der rechtswirksamen 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) wurden auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes erstmals vier Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ ausgewiesen. Diese befinden sich im südlichen Areal des ehemaligen Militärlandeplatzes im Nordosten, Osten, Südosten und Südwesten der großen, stillgelegten Landebahn. Im Parallelverfahren entstand der VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“.

Mit der rechtswirksamen 22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) und dem im Parallelverfahren aufgestellten VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „BIOGASANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“ wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage ausgewiesen.

In der 27. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) und der 30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) wurden weitere Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ im Süden des Planungsraumes ausgewiesen. Ausgespart wurde dabei lediglich die Fläche für Luftverkehr im Nordwesten des Planungsraumes.

Durch die 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES wird südlich des Gewerbe- und Industriegebiet Köthen Ost außerdem eine verkehrsgünstige Fläche für die Ansiedlung von großflächigen Gewerbe, Industrie und Logistik vorbereitet.

3.4 Bebauungsplanung

Im mittig gelegen und südlichen Teil des ehemaligen Militärflugplatzgeländes wurden mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne und ein (Angebots-) Bebauungsplan aufgestellt. In der **Karte 1.2 Untersuchungsraum - Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes** - sind die Lage und räumlichen Abgrenzungen der jeweiligen Bebauungspläne dargestellt.

Die Bebauungspläne mit ihren wesentlichen Inhalten und städtebaulichen Kennziffern sind im Einzelnen:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „BIOGASANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“ (Satzungsexemplar vom 12.07.2007, rechtskräftig am 21.12.2007)

Plangebietsgröße: ca. 7,91 ha

Art der baulichen Nutzung: Sonst. Sondergebiet - Biogasanlage gemäß § 11 BauNVO; Verkehrsfläche bes. ZB: private Erschließungsstraße, private Grünfläche in Überlagerung mit Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Maß der baulichen Nutzung: max. GR = 43.000 m², max. H = 10,00 m.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“ (Satzungsexemplar vom 19.03.2008, rechtskräftig am 26.09.2008)

Plangebietsgröße: ca. 56,10 ha

Art der baulichen Nutzung: Sonst. Sondergebiet - PVA gemäß § 11 BAUNVO; tlw. überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, N + L, Verkehrsfläche bes. ZB: private Erschließungsstraße, Schutzobjekte i.S.d. Naturschutzrechts überlagernd mit Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Kennzeichnung als Altlastenfläche

Maß der baulichen Nutzung: max. GR = 150.800 m², max. H = 3,00 m/ 3.50m.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „PHOTOVOLTAIKANLAGE 2 AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“ (Satzungsexemplar vom 31.07.2009, rechtskräftig am 18.09.2009)

Plangebietsgröße: ca. 139,13 ha

Art der baulichen Nutzung: Sonst. Sondergebiet - PVA gemäß § 11 BAUNVO; tlw. überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, N + L, teilweise überlagernd mit Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; Verkehrsfläche bes. ZB: private Erschließungsstraße, Schutzobjekte i.S.d. Naturschutzrechts

externe Ausgleichsflächen mit Flächen für die Landwirtschaft überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, N + L

Maß der baulichen Nutzung: max. GR = 150.800 m², max. H = 3,00 m/ 3.50m.

BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „PHOTOVOLTAIKANLAGE 3 AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“

(Satzungsexemplar vom 06.04.2012, rechtskräftig am 27.07.2012)

Plangebietsgröße: ca. 15,52 ha

Art der baulichen Nutzung: Sonst. Sondergebiet - PVA gemäß § 11 BAUNVO; tlw. überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, N + L, Verkehrsfläche bes. ZB: private Erschließungsstraße

Maß der baulichen Nutzung: max. GR = 48.400 m², max. H = 3,00 m.

3.5 Landschaftsplanung

Der LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997) trifft Aussagen zur Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzgutbezogene Pflege und Entwicklungsmaßnahmen mündet. In der Karte 9 „Entwicklungsplan“ werden für den Planungsraum folgende Flächendarstellungen getroffen, die nachfolgend erläutert werden:

- Der nördliche Teilbereich zwischen der Bahnstrecke und der ehemaligen Kaserne, der unbebaut und von Ruderalfluren geprägt ist, wird als Fläche zur Aufforstung dargestellt. Die Maßnahme selbst steht unter Vorbehalt, da ggf. eine Altlastensanierung erforderlich ist. Nachgewiesen sind vor allem die Belastung des Grundwassers durch MKW- und LKCW-Einträge. Die Anpflanzungen (Gehölze der Artenliste 5) sollen nach Anpflanzungs- und Entwicklungspflege der Sukzession überlassen werden (P 147 / S 4).
- Der bebaute Bereich im Norden des ehemaligen Militärflugplatzes ist in der Entwicklungskarte als Gewerbenutzung ausgewiesen. Hier sollen die Gehölzbestände erhalten bleiben und die vorhandenen Gebäudekomplexe einer Folgenutzung zugeführt werden, um einen weiteren Verfall entgegenzuwirken. Die Nutzungen sind nur auf die vorhandenen Gebäudebestand beschränkt (Neubau/Erweiterung unzulässig). Die parkartigen Freiflächen innerhalb des Gebietes mit zum Teil wertvollem Baumbestand sind zu erhalten und zu pflegen (N 78). Der Nordosten des Gewerbegebietes ist als Verwaltungsstandort dargestellt.
- Im Westen des bebauten Bereiches soll der ältere Baumbestand entlang der Edderitzer Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" entwickelt werden.
- Die Ruderalfläche südwestlich des bebauten Flugplatzgeländes ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Auf dieser Fläche ist eine Aufforstung mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation vorgesehen. Die Pflanzung ist nach Anwuchs- und Entwicklungspflege der natürlichen Sukzession zu überlassen (P 54).
- Die Flächen zwischen der Kreisstraße nach Baasdorf im Osten und dem bebauten Gelände im Westen ist ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Dabei sollen vorhandenen Gebäudereste zurückgebaut und evtl. notwendige Altlastensanierungen durchgeführt werden. Auch hier gilt die Bepflanzung mit Gehölzen der Artenliste 5 (P 7).
- Die Brachfläche im Umfeld der ehemaligen Schießanlage im Süden des Flugplatzgeländes soll erhalten bleiben. Diese Fläche ist gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu sichern und zu einer halbruderalen Trockenbrache zu entwickeln (keine ackerbaulichen Nutzung). Ohne Düngung und Umbruch ist diese Fläche bei extensiver, gelegentlicher Pflegemahd (das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen) oder extensiver Beweidung mit Schafen zu entwickeln (SPE 30).
- Entlang der Gebietsgrenze am Südostrand des Plangebietes setzt der Entwurf eine Feldhecke mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen fest (P 129).

3.6 Sonstige Fachplanungen

Denkmalschutz

Der 1937 fertiggestellte ehemalige Militärflugplatz mit dem Decknamen Fliegerhorst „Glatteis“ befindet sich 3 km südlich von Köthen (Anhalt). Bereits 1929 wurde dieser Bereich als Notlan-

deplatz und 1929 durch die Flugwissenschaftliche Arbeitsgruppe der Köthener Gewerbe-Hochschule genutzt. Erst später wurde im Zuge des Aufbaus einer modernen Luftnachrichtentruppe für die von dem nationalsozialistischen Regiment neu geschaffene Luftwaffe der Landeplatz als Standort einer Lehr- und Versuchstruppe mit Flugmelde-, Funk- und Fernsprech-Kompanien eingerichtet. 1937 wurde das Lehr- und Versuchsregiment Halle nach Köthen verlegt und auf dem Gelände Funk- und Navigationsverfahren für fliegende Truppenverbände getestet. Außerdem führte das Regiment Weitflüge ohne Unterbrechung von Köthen bis nach Tripolis, Las Palmas und Debrecen. Zu Kriegsbeginn besaß das Regiment drei Fliegerstaffeln von 20 Maschinen (LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE 1996, S. 79 -81).

Der ehemalige Militärflugplatz gilt gem. § 2 II NR. 1 DENKMSCHG als Kulturdenkmal. Schutzgründe gem. § 2 DENKMSCHG stellen vor allem die geschichtliche Bedeutung, kulturell-künstlerische Bedeutung, technisch-wirtschaftliche Bedeutung sowie die städtebauliche Bedeutung dar. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (1999) ist das Gewicht der Schutzgründe hoch einzuschätzen und dem Gebiet kommt insbesondere eine regionale Bedeutung mit Seltenheitswert zu. Eine hohe Bedeutung kommt aufgrund des Gutachtens dem dokumentarischen und exemplarischen Wert, aber auch der Integrität (Klarheit/Eindeutigkeit) des Gebietes zu.

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt trifft folgende Aussagen:

- Die ausgedehnte Mannschaftsbauten sowie Unterrichtsbauten im Norden, die in Form von Zeilenbauweise und Blockrandbebauung mit großzügig begrünten Höfen gestaltet sind, sind zu erhalten.
- Ebenfalls zu erhalten sind die Verwaltungsbauten sowie die umgebenden Garten- und Parkanlagen (dichter tarnender Baumbestand).
- Es besteht ein hoher Denkmalwert aufgrund des Zusammenspiels hohen baugestalterischen mit nutzungspraktischem Wert.
- Denkmalpflegerische sensible Zonen sind der Eingangsbereich des Appellplatzes, die Flugüberwachung am Rande des Rollfeldes mit den in Sichtbezug stehenden Hangars mit ihren gepflasterten Freiflächen.
- Die gestalterisch gegenüber den Mannschaftsbauten hervorgehobenen Casinobauten mit den Säulen, sind in ihrer Originalgestalt und originalen städtebaulichen Beziehungen unverändert zu erhalten bzw. wiederherzustellen

Für alle Bauten des Fliegerhorstes gilt laut Vermerk des Landesamtes für Denkmalpflege LSA (1995):

- Erhaltung der originalen, vielgliedrigen Fenster, bei Erneuerung Kopie nach Original
- Erhaltung des originalen Putzes, bei Erneuerung in identischer Ausführung und sehr grober Struktur

- Erhaltung der Dachlandschaft mit den prägenden Elementen der Schleppläufigkeiten, weniger streng zu behandeln sind die Dachflächen der Mannschaftsbauten in den blickabgewandten Bereichen
- Im Bereich der ausgedehnten Wagenhallen ergeben sich notwendige bauliche Umstrukturierungen (z. B. Schließung der Garagenöffnung, innere Unterteilungen)
- Bei den Casino-Bauten sind restauratorische Belange im Innenausbau zu beachten, gleiches gilt für Erhalt der Treppenhäuser in anderen Bauten
- Aus- und Umbauten, die für neue Nutzungen notwendig sind, sind denkbar
- Appellplatz bleibt in der Struktur erhalten (Pflasterung als auch äußere Gestaltung der Gebäude), Querbebauung darf nicht erfolgen
- Bepflanzung auf gesamten Fluglandeplatz ist zu erhalten, Charakter als „Gartenstadt“ soll erhalten bleiben.

In der Begründung der Denkmalwürdigkeit des Militärflugplatzes heißt es weiter:

Der in der NS-Zeit entstandene Fliegerhorst Köthen ist ein bedeutendes Denkmal der Architektur- und Militärgeschichte des 20. Jahrhunderts. Zum Denkmal gehören die Mannschaftsbauten einschließlich der umgebenden Garten- und Parkanlagen, die Hangars, die Bauten der Flugüberwachung und Bunker (...).

Die unverändert erhaltenen Mannschaftshäuser, ein- bis zweigeschossige Putzbauten mit steilen Satteldächern, zeigen einen sachlichen Heimatstil in hervorragender Qualität der Ausführung und Gestaltung. Die großräumigen, landschaftsbildprägenden Hangars mit ihren gewaltigen Bogenbinderkonstruktionen und die Gebäude der Flugüberwachung stehen zu den Mannschaftsbauten in bemerkenswertem stilistischen Kontrast: Sie zeigen eine ausgesprochen funktionalistische Architektursprache, die ganz dem Erbe der 1920er Jahre verpflichtet ist. Es kennzeichnet die Baugeschichte der NS-Zeit, dass namentlich im Bereich des Industriebaus und in besonderem Maße in der Bauverwaltung der Luftwaffe auch nach 1933 auch solche Architekten noch ein breites Betätigungsfeld fanden, die sich in der Zeit der Weimarer Republik den funktionalistischen Grundsätzen des Neuen Bauens verpflichtet hatten.

Im Nebeneinander der traditionellen und der funktionalen Stilhaltung ist der Köthener Fliegerhorst ein besonders aussagekräftiges Zeugnis für die Architektur der NS-Zeit. Die ausgezeichnete baugestalterische Qualität der Anlage und die bedenklich stimmende Tatsache, dass sie ein historisches Zeugnis nationalsozialistischer Kriegsvorbereitung ist, stehen als gleichermaßen wichtige Aspekte der Denkmalbedeutung nebeneinander. Gerade aus dieser inhaltlichen Spannung erwächst dem Objekt ein sehr hoher Denkmalwert.

(aus: Landesamt für Denkmalpflege, Aktennotiz zum Fliegerhorst Köthen (1995))

Archäologische Denkmäler

Nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt befinden sich auf dem ehemaligen Militärflugplatzes keine archäologischen Denkmäler.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Das gesamte Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes ist gemäß des flächendeckenden Katasters des Umweltamtes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld als Altlastenverdachtsfläche (militärischer Altstandort) unter der Nr. 20044 registriert. Ausgehend vorangegangener Untersuchungen sind insbesondere neun kontaminierte Flächen von Bedeutung. Diese werden in der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ausführlich erläutert. Die konkreten Informationen sind der **Anlage 1 „Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 21.08.2018“** zu entnehmen.

4. Untersuchungsraum und -ebenen

4.1 Gesamtstädtisch

Die Stadt Köthen (Anhalt) fungiert als Mittelzentrum mit festgelegten Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen für die Einwohner in ihrem Einzugsbereich. Dazu gehören unter anderem Waren und Dienstleistungen des gehobenen, über die Grundversorgung hinausgehenden Bedarfs, weiterführende Schulen, Berufs-, Sondern- und Volkshochschulen, ein Krankenhaus sowie Hallenbad und weitere Sportstätten.

Die Standorte dieser Nutzungen sind in der **Karte 1.1 „Untersuchungsraum - Gesamtstädtische Ebene“** dargestellt. Wie im Kapitel 2. „Methodische Vorgehensweise“ bereits angeführt, sind dies kulturelle Einrichtungen, Sport-, Freizeit-, Erholungsflächen/ Parks sowie Einzelhandelszentren und Einzelhandelsstandorte.

Der innerstädtische Bereich der Stadt Köthen (Anhalt) ist überwiegend durch Wohnen geprägt. Um den historischen Stadtkern vor Leerstand zu schützen und seine Bedeutung somit Ausdruck zu verleihen, wird für das Stadtgebiet die Innentwicklung gegenüber einer Entwicklung im Außenbereich favorisiert.

- Eine weitere Wohnbauentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes in schon geringer Größenordnung würde die positive städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet konterkarieren.

Die kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten (Schloss mit Museen und Veranstaltungszentrum, Bibliotheken, Bachdenkmal, Kino u.ä.) konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Bereich der Innenstadt. Die Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Schwimmbad, Hockey- und Sportplätze sowie Minigolfanlage, befinden sich im Norden der Stadt am „Ratswall“. Die anderen Sportstätten liegen in der „An der Rüsternbreite“ sowie im „Jürgenweg“.

- Zusätzliche Sportstätten, insbesondere außerhalb der großen Siedlungsbereiche der Stadt bzw. der Schulstandorte, sind nicht erforderlich. Demgegenüber bietet das Areal des Flugplatzgeländes aufgrund seiner historischen Bedeutung und seinem Denkmalswert ein Potenzial als kulturelle Einrichtung/ historische Gedenkstätte bzw. für Freizeitaktivitäten.

Die Naherholung der Stadteinwohner wird insbesondere durch öffentliche Parkanlagen abgesichert. Hierzu gehören die Fasanerie mit integriertem Tierpark im Westen des Stadtgebietes, der „Friedens-“ sowie „Schlosspark“ in zentraler Lage und der „Ziethesch“ im Nordosten des Stadtgebietes von Köthen.

Aus der Analyse geht also hervor, dass das südliche Stadtgebiet bezüglich öffentliche Parkanlagen und Erholungsflächen nicht in dem Maße versorgt wird wie das übrige Stadtgebiet.

- Das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes kann eine Funktion als Naherholungsfläche erfüllen, insbesondere aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Gebietes.

Das gesamte Stadtgebiet wird durch seine Einzelhandelszentren und Einzelhandelsstandorte flächendeckend mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs versorgt. Allerdings weist das Innenstadtgebiet einen Leerstand einzelner Geschäftsflächen auf. Dieser Entwicklung soll von Seiten der Stadt konsequent entgegengewirkt werden.

- Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzung des ehemaligen Flugplatzgeländes als Einzelhandelsstandort nicht vorgesehen.

Des Weiteren sind in der Karte 1.1 die vorhandenen und geplanten Gewerbestandorte der Stadt enthalten. Mit Ausnahme des Gewerbegebietes Köthen-West befinden sich diese innerhalb des östlichen Stadtgebietes. Sowohl im Gewerbe- und Industriegebiet Köthen-Ost als auch im Gewerbegebiet Köthen-West sind noch freie Kapazitäten vorhanden. Für Gewerbebetriebe mit größerem Flächenbedarf (z.B. Logistikunternehmen) oder Gewerbe mit emissionserzeugenden Anlagen wird im Südosten der Stadt in direkter Anbindung zur B 6n eine neue Gewerbefläche geplant.

- Das ehemalige Militärflugplatzgelände soll aufgrund der vorhandenen und geplanten Gewerbestandorte im Stadtgebiet nicht als Gewerbestandort entwickelt werden.

4.2 Abgrenzung, Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet des ehemaligen Militärflugplatzes befindet sich im Süden der Gemarkung von Köthen. Es liegt südlich der Bahnlinie Magdeburg - Schönebeck - Bernburg/ Köthen - Halle - Jena/Erfurt sowie der B 6n.

Der ehemalige ca. 360 ha große Militärflugplatz grenzt:

- im Norden an die Bundesstraße B 6n
- im Osten an die K 2074
- im Westen an die ‚Edderitzer Straße‘ sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden ebenfalls an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Abgrenzung des Gebietes sowie die ausgeübten Nutzungen sind der **Karte 1.2 „Untersuchungsraum - Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes“** zu entnehmen.

Wie bereits im Kap. 3.2 „Regionalplanung“ ausgeführt, befindet sich eine Teilfläche im Norden des ehemaligen Militärflugplatzes gemäß dem SACHLICHEN TEILPLANS „DASEINSVORSORGE – AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt). unabhängig von dieser raumordnerischen Einstufung erfüllt das gesamte Gelände - und somit ebenfalls nicht der nördliche Teilbereich - nicht die Kriterien für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BAUGB. Die nicht mittels Bebauungsplänen überplanten Bereiche lassen sich demnach dem sog. Außenbereich gemäß § 35 BAUGB zuordnen.

Im südlichen Teilbereich des Areals sind eine Vielzahl bauplanungsrechtlich gesicherter Nutzungen, wie Freiflächen-Photovoltaikanlagen und eine Biogasanlage, angesiedelt. Es handelt sich im Einzelnen um die bereits im Kap. 2.3 „Bebauungsplanung“ beschriebenen verbindlichen Bauleitpläne

- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „BIOGASANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „PHOTOVOLTAIKANLAGE 2 AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“
- Bebauungsplan Nr. 59 „PHOTOVOLTAIKANLAGE 3 AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“.

Darüber hinaus befinden sich in diesem Areal der Sonderlandeplatz, zwei Hühnerfarmen, zwei Hundesportplätze und eine Vielzahl von Ausgleichs- und Ökokontoflächen, die entweder bepflanzt wurden oder einem festgelegten Pflegeregime unterliegen und als Ökokonto eingerichtet sind.

Insgesamt ist der gesamte südliche Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes somit mittels Bebauungsplänen, immissionsschutz- und naturschutzrechtlich genehmigten bzw. gesicherten Nutzungen belegt. Da in diese genehmigten und gesicherten Nutzungen planerisch nicht eingegriffen werden soll, wird dieser Bereich im weiteren Verlauf der Konzepterarbeitung nicht weiter berücksichtigt.

4.3 Konzeptioneller Planungsbereich

Relevant für das Konzept selbst ist insbesondere der nördliche Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes. Dieser grenzt

- im Norden an die B 6n
- im Osten an die K 2074
- im Westen an die ‚Edderitzer Straße‘
- im Süden an eine planungsrechtlich gesicherte Biogasanlage und Photovoltaikanlagen

(vgl. **Karte 1.3 „Untersuchungsraum - Konzeptioneller Plangebiet“**).

Entlang der ‚Zeppelinstraße‘ im Norden und Nordosten des Plangebietes befinden sich Verwaltungsgebäude des Landkreises. Es handelt sich um das Hauptgebäude südlich der ‚Zeppelinstraße‘ und um eine Nebenstelle nördlich dieser Straße. Westlich an dieses Verwaltungsgebäude angrenzend existiert noch die bereits erwähnte Betonrecyclinganlage, deren Nutzung Ende des Jahres 2018 eingestellt wird. Aufgrund der Emissionen des Betriebs lässt sich diese Nutzung, obwohl sie nur tags ausgeübt wird, als „industriengebietstypisch“ einstufen.

Südliche des Exerzierplatzes wird ein Gebäude als Ingenieurbüro sowie als Außenstelle der Lebenshilfe für die Betreuung von Personen mit Behinderung genutzt. Diese Nutzung ist somit zwar gewerblich, ist aufgrund ihres Störgrades aber konfliktfrei.

Der Hangar im Südwesten wird als Unterstellhalle von einem Landwirtschaftsbetrieb genutzt. Obwohl der Nutzer Landwirt und somit im Außenbereich gemäß § 35 BAUGB privilegiert ist, wird diese Nutzung als gewerbliche Nutzung eingestuft. Immissionsmindernd wirkt sich hierbei aus, dass die Belieferung der Halle nicht über das nördliche Flugplatzgelände erfolgt, sondern über die private Erschließungsstraße im Südosten.

Die Einzel- bzw. Doppelhäuser im Osten in der Straße ‚Zeppelinstraße‘ sowie im Westen in der ‚Edderitzer Straße‘ werden mit einer Ausnahme ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Das am südlichsten gelegene Grundstück in der ‚Edderitzer Straße‘ dient einem Hausmeisterdienst als Standort, wobei der Inhaber ebenfalls auf dem Grundstück sein Wohnhaus hat.

Die übrigen Gebäude im Untersuchungsraum stehen leer und sind überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand.

5. Bestandsanalyse und Bewertung

5.1 Städtebauliche Struktur - Gestaltung

Die nördliche Bebauung des ehemaligen Militärflugplatzgeländes ist geprägt durch eine hofartige Gebäudestruktur. Die großmaßstäblichen Gebäudekörper wirken als Raumkanten und geben den Anlagen einen geschlossenen Charakter. Die einzelnen „Dreiseiten-Höfe“ öffnen sich

jeweils zur Straße hin (vgl. **Karte 2.1 „Bestandsanalyse und Bewertung - Städtebauliche Struktur - Gestaltung“**)

Von besonderer hervorstechender städtebaulicher Wirkung der sog. „Exerzierplatz“. Er öffnet sich am westlichen Ende der ‚Zeppelinstraße‘ und besticht durch ein in quadratischen Feldern verlegtes Kleinpflaster. Die randseitig bestehenden Gebäude sind in einem teilweise ruinösen Zustand und stellen eine visuelle Beeinträchtigung dar.

Eine weitere visuelle Beeinträchtigung besteht aufgrund des ungepflegten Walls und des darüber hinaus ragenden Schotterberges im Bereich der Recyclinganlage.

Die Freiflächen an den Verwaltungsgebäuden des Landkreises sowie an dem Ingenieurbüro sind parkähnlich gestaltet. Die Gestaltung des Parkplatzes am Hauptgebäude ist jedoch nicht positiv zu bewerten, wohingegen die Parkplätze am Nebengebäude einen positiven Eindruck hinterlassen.

Insgesamt stellt der nördliche Teilbereich beiderseits der ‚Zeppelinstraße‘ ein städtebauliches Ensemble dar, das es in seiner Gesamtheit möglichst zu erhalten gilt. Die Wirkung der Anlage rührt in erster Linie aus der hofartigen Anordnung der baulichen Anlagen und weniger aus der gestalterischen Wirkung der einzelnen Gebäude.

Die innere Erschließung des ehemaligen Militärplatzgeländes unterstreicht die städtebaulich geordnete Gestalt der Anlage. Von dem Tower ausgehend erstreckt sie sich und weitet sich nach Norden fächerartig auf. Die äußeren Erschließungsachsen werden durch Verbindungswege in Ost-West-Richtung verbunden und erschließen so den innenliegenden Raum.

Die großen Hangars sind von weitem sichtbar und kennzeichnen das Gelände als ehemaligen Flugplatz. Ein weiteres markantes Funktionalgebäude stellt der Tower dar, der zwar aufgrund eines Brandes teilweise abgerissen werden musste, aber dennoch zusammen mit dem klinker-gepflasterten Vorfeld eine städtebauliche Dominante darstellt.

5.2 Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 6n, im Osten an die Kreisstraße K 2074 und im Westen an die ‚Edderitzer Straße‘ an. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Zufahrt im Nordosten am Kreisverkehr der K 2074. Es befindet sich zudem auf Höhe der Biogasanlage im Osten eine Zufahrt, diese wird aber ausschließlich privat genutzt. Charakteristisch ist im nördlichen Bereich die historische Wegführung, die auch in der **Karte 2.1 „Bestandsanalyse und Bewertung - Städtebauliche Struktur - Gestaltung“** dargestellt werden. Aktuell nutzbar sind allerdings nur die ‚Zeppelinstraße‘, die sich vom Kreisel zur ‚Edderitzer Straße‘ erstreckt und die Wohnhäuser im Osten des Plangebietes erschließt, sowie die

Straße ‚Am Flugplatz‘, welche von der ‚Zeppelinstraße‘ um das Hauptgebäude des Landkreises geführt wird.

Die Trinkwasserversorgung im Bereich der ehemaligen Kaserne wird ausschließlich aus dem Trinkwassernetz Köthen über die Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 GG ‚Edderitzer Straße‘ versorgt. Die genaue Lage der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen ist zum Teil unbekannt. Bekannt ist, dass eine der Versorgungsleitungen unterhalb der ‚Zeppelinstraße‘ und der Straße ‚Am Flugplatz‘ am Verwaltungsgebäude des Landkreises Anhalt-Bitterfeld verläuft. Veränderungen oder Erweiterungen sind von Seiten der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA) nicht geplant.

Im Planungsgebiet befindet sich ein privates Abwassernetz, welches in das öffentliche, zentrale Abwasserbeseitigungssystem des Abwasserverbandes Köthen einleitet. In der Stellungnahme des Abwasserverbandes Köthen wird darauf hingewiesen, dass nur unvollständige Kenntnisse über die im Gebiet befindlichen privaten Entsorgungssysteme vorliegen. Der Einspeisepunkt des Abwassernetzes des Verbandes ist in der ‚Edderitzer Straße‘:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verfolgt oder plant derzeit ebenfalls keine Maßnahmen bzgl. Telekommunikationslinien.

Gashochdruckleitungen befinden sich im Westen und Süden außerhalb des Plangebiets.

5.3 Freiraum - Grünstruktur

Gemäß der Darstellung der **Karte 2.2 „Bestandsanalyse und Bewertung - Freiraum - Grünstruktur“** besteht der Untersuchungsraum des ehemaligen Militärflugplatzes der Stadt Köthen (Anhalt) aus verschiedenen Gebäude- und Versieglungsflächen und wird im überwiegenden Anteil von Flächen unterschiedlicher Grünstrukturen eingenommen.

Die Entwicklung der Vegetationsstruktur innerhalb des Areals steht im unmittelbaren Zusammenhang mit seiner Nutzungsintensität, die für den Militärbetrieb bereits vor mehr als 25 Jahren aufgegeben wurde.

Der Untersuchungsraum des ehemaligen Flugplatzes erstreckt sich von der B 6n im Norden bis zum Standort des Towers im Süden und wird durch ein klar strukturiertes Wege- und Straßennetz erschlossen. Die sowohl randseitlich von Nord nach Süd als auch parallel von Ost nach West wiederkehrenden Verbindungsstraßen tragen deutlichen städtebaulichen Charakter. Sie untergliedern das ehemalige Militärgelände in seine einzelnen Nutzungsbereiche, einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Vegetationsstrukturen.

Gemäß den vorliegenden Grundlagen aus dem LANDSCHAFTSPANS DER STADT KÖTHEN - ENTWURF ist anzunehmen, dass der Bereich entlang der nördlich bebauten Verkehrsachsen zum Zeitpunkt der militärischen Vornutzung aus typischen Siedlungsbiotopen mit z.T. straßenbeglei-

tenden Baumreihen, gepflegten Rasenflächen und vereinzelt Baugruppen bestand. Das Erscheinungsbild geringer frequentierter Teilbereiche, wie beispielsweise im westlichen Geltungsbereich, wurde aufgrund der ausgeprägten Gehölzaltbestände zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als parkähnlich beschrieben. Die übrigen unbebauten Freiflächen bestanden entweder aus Brachflächen oder Sukzessionsflächen unterschiedlicher Altersstruktur.

Die aktuell bestehenden Grünstrukturen sind in der Karte 2.2 dargestellt. Die Nutzung des ehemaligen Militärflugplatzes beschränkt sich überwiegend auf die nördlich vorhandenen Gebäudebereiche, in dem u.a. die Verwaltung des Landkreises untergebracht ist. Bis auf das unmittelbare Umfeld derzeitiger Gebäudenutzungen, welche durch gepflegte Grünanlagen gekennzeichnet sind, prägen sukzessive Gehölzentwicklungen unterschiedlicher Altersausprägung das Erscheinungsbild des Geländes.

Auf den zentral gelegenen und überwiegend unbebauten Teilbereichen konnte sich der bereits vorhandene Gehölzbestand weiter zu einem nahezu geschlossenen Bestand mit waldähnlicher Struktur entwickeln. Vormalig bebaute bzw. anderweitig genutzte Flächen mit gestörter Bodenstruktur bestehen insbesondere in den Randbereichen des Geltungsbereiches. Diese stellen teilweise Offenlandflächen, mit ruderalisiertem Vegetationsbestand oder einer Gehölzsukzession unterschiedlicher Altersstruktur sowohl heimischer als auch nicht heimischer Gehölze dar.

Die in der Bestandsanalyse dargestellten Baumreihen entlang der Verbindungachsen sind aufgrund der langjährig ausbleibenden Nutzung und der fortschreitenden Gehölzsukzession aktuell nicht mehr erkennbar. Aus der Entwicklungsplanung des LANDSCHAFTSPANS DER STADT KÖTHEN - ENTWURF wurden für die Darstellung des Bestandsplanes nur die Baumstandorte übernommen, die auch für das städtebauliche Konzept des ehemaligen Flugplatzes relevant sind.

Bewertung

Der aktuelle Charakter des Geltungsbereiches hinsichtlich der Grünstrukturen ist vor allem durch überwucherte Areale ohne erkennbare Struktur geprägt. Dies stellt ein wesentliches Problem dar, da die Freiflächen weder zum Verweilen einladen und nicht mehr den ehemaligen gartenstadtähnlichen Charakter erkennen lassen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht hat die langjährig ausbleibende Nutzung des Geländes jedoch dazu geführt, dass sich die gesamte Vegetationsstruktur mehr als 25 Jahre nahezu ungestört weiterentwickeln konnte und sich mittlerweile schützenswerte Biotope entwickelt haben. Dieser Bestand ist für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten von großer Bedeutung und die Beseitigung würde einen erheblichen Eingriff in diese Lebensräume darstellen.

Hierzu zählen einerseits die Gehölzstrukturen, die sich zwar vielerorts nur mit wenigen und nicht immer heimischen Gehölzarten entwickelt haben, die jedoch aufgrund der Bestandsdichte waldähnlichen Charakter tragen und naturschutzfachlich bedeutsam sind.

Des Weiteren sind die von der angrenzenden Gehölzsukzession zum Teil vollständig eingeschlossenen und ursprünglich etablierten Baumreihen bzw. der Alleebestand zu nennen. Sie sind erst bei näherer Betrachtung randseitig und entlang der ehemaligen Erschließungsstraßen deutlich erkennbar, naturschutzfachlich besonders wertvoll und geschützt.

Neben den großflächig waldähnlichen Strukturbereichen bestehen in Teilbereichen innerhalb des ehemaligen Flugplatzgeländes, aufgrund der vormaligen Nutzung sowie besonderer, standörtlicher Gegebenheiten naturschutzfachlich wertvolle Offenlandflächen mit geschützten Trockenrasenstrukturen.

5.4 Nutzungskonflikte

In der **Karte 2.3 „Bestandsanalyse und Bewertung - Nutzungskonflikte“** sind die sich aus den derzeit ausgeübten Nutzungen ergebenden Konflikte zusammengetragen.

Als erstes sind hier die von außen in das konzeptionelle Plangebiet hineingetragenen Immissionen zu nennen. Es handelt sich hierbei um den Verkehrslärm der B 6n und der K 2074, dessen Trassen den konzeptionellen Planungsraum tangieren. Des Weiteren sind dies geruchliche Immissionen, die aus der nahegelegenen Biogasanlage und den weiter entfernt gelegenen Hühnerfarmen stammen.

Am deutlichsten wirkt sich dieser Umstand auf den Standort der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte aus, der aufgrund der Nähe zur Biogasanlage einen erheblichen Nutzungskonflikt erfährt und ihn in seiner Entwicklungsmöglichkeit derart einschränkt, dass keine weiteren Optionen für bauliche Nutzungen in Betracht gezogen werden.

Aber auch innerhalb des Plangebietes ist ein Emittent (Recyclinganlage) vorhanden, der Lärm, Staub und Erschütterungen verursacht. Die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten für die umliegenden größtenteils leerstehenden Gebäude werden erheblich eingeschränkt und eine städtebaulich sinnvolle Einordnung lässt sich nur schwerlich vollziehen.

Unabhängig davon verursacht diese industrieähnliche Nutzung bereits zurzeit für die vorhandenen Wohnnutzungen in der ‚Edderitzer Straße‘, für das gegenüberliegende Ingenieurbüro sowie für die unmittelbar angrenzende Landkreisverwaltung Nutzungskonflikte.

Der Gebäudeleerstand als solcher wirkt sich ebenfalls negativ auf die Entwicklung des ehemaligen Flugplatzes aus. Neben der visuellen Beeinträchtigung ist es vor allem der schlechte bauliche Zustand der Gebäude, der Investitionen erschwert. Auf gestalterische und nutzungseinschränkende Maßnahmen, die ggf. von Seiten des Denkmalschutzes beauftragt werden, wird an

dieser Stelle nicht näher eingegangen. Diese Belange sind auf den konkreten Fall bezogen und zu gegebener Zeit mit den Fachbehörden zu erörtern und abzustimmen.

Für die ungenutzten Grundstücke im Plangebiet ist durch die ausgebliebene Pflege der Freiflächen ein weiterer Konflikt entstanden. Aufgrund der seit über 25 Jahren andauernden Sukzession hat sich teilweise ein flächiger Gehölzbestand etabliert, der eine waldähnlichen Ausprägung hat bzw. die Kriterien eines besonders geschützten Biotopes („Feldgehölz“) erfüllt. Im Falle der Beseitigung ist für den erforderlichen Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ein verhältnismäßig hoher Aufwand und Kosten verbunden. Dieser Umstand wirkt sich ebenfalls investitionshemmend für die ungenutzten Grundstücke aus.

Der Vollständigkeit halber wird auf die Erschließung eingegangen, die zum Teil nicht gegeben ist bzw. in privater Hand liegt. Ebenfalls ist die Altlastensituation zu nennen, die je nach geplanter Nutzung erhebliche zusätzliche Investitionen verursachen kann. Aus diesem Grunde sollte eine gegenüber Altlasten unsensible Folgenutzung angestrebt werden.

5.5 Erfassung des baulichen Zustandes der genutzten und ungenutzten Gebäude

Im Rahmen der Datenerhebung wurde eine Gebäudekartei erstellt. Diese beinhaltet die ehemalige und aktuelle Nutzung, eine Kurzbeschreibung (Baujahr, Bauweise, Geschossigkeit, Dachform, Fassade), die städtebauliche Wirkung sowie äußere erkennbare Mängel der einzelnen Gebäude. Die visuelle Darstellung erfolgt zum einen in Form von kartographischer Darstellung der einzelnen Bauten und zum anderen durch Photographien. Die Gebäudekartei ist in der **Anlage 2 „Gebäudekartei“** enthalten.

6. Herausforderungen und Chancen

Eine besondere **Herausforderung** stellen die heterogenen dauerhaft gebunden Nutzungen des ehemaligen Militärflugplatzes dar, die zu einer Gemengelagesituation geführt haben. Kleinmaßstäblich sind hier die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Verwaltung, Dienstleistungen) in direkter Nachbarschaft zu industriegebietsähnlichen Nutzungen zu nennen. Im größeren Zusammenhang betrachtet, wirken die im Süden und Westen außerhalb des konzeptionellen Plangebietes gelegenen immissionsintensiven Nutzungen der Biogasanlage sowie der Stallanlagen negativ auf die schutzbedürftigen Nutzungen ein.

Die visuellen und baulichen Missstände erschweren die Bereitschaft potentieller Investoren und Vorhabenträger sich im Bereich des Kasernengeländes anzusiedeln. Ein weiteres Hemmnis ist außerdem der hohe Gebäudeleerstand (visuelle Beeinträchtigung) und die zum Teil fehlende

stadttechnische Erschließung. Diese verursachen im ungünstigen Fall einen erheblichen finanziellen Mehraufwand.

Die vorhandenen Grünstrukturen, die zur damaligen Zeit von großer Bedeutung und Nutzen waren, stellen heute neben der visuellen Beeinträchtigung aus naturschutzrechtliche Sicht einen Konflikt dar.

Neben dem Denkmalschutz beschränkt insbesondere die Altlastensituation die Auswahl der empfehlenswerten Nutzungen.

Ein bedeutendes **Potential** hingegen stellt vor allem die Anbindung an die B 6n dar, die als bedeutende übergeordnete Verkehrsstraße die Lagegunst des Gebietes deutlich verbessert. Auch in Hinblick auf die technologische Entwicklung, insbesondere im Bereich der motorisierten Kraftfahrzeuge, verfügen derart verkehrsgünstig gelegene Flächen über einen entscheidenden Standortvorteil.

Das Gebiet selbst mit seiner städtebaulichen gestalterischen Struktur und seinem bedeutenden Ensemble, besitzt damit einen bedeutenden kulturell-historischen und demonstrativen Wert. Dazu gehören vor allem der Exerzierplatz, die Blockrandbebauung mit seiner straßenübergreifenden Hof-/Platz-Situation und der Tower als markantes Funktionalgebäude.

Außerdem verfügt vor allem der südliche Bereich des Flugplatzgeländes über einen Vorzeigecharakter hinsichtlich der Entwicklung von Konversionsflächen für die Nutzung regenerativer Energien.

7. Ziele für das konzeptionelle Plangebiet

Das bedeutendste Ziel für das Plangebiet selbst ist der Erhalt der Grundstruktur und der historischen Gestalt. Dies betrifft vor allem die Gebäude des städtebaulichen Ensembles entlang der ‚Zeppelinstraße‘, deren gut erhaltene Gebäudeteile möglichst umfangreich genutzt werden sollen. Diese Nutzung muss mit der besonderen Form der Hof- und Parkstrukturen in Verbindung stehen.

Der Exerzierplatz (Komplex Nr. 1 siehe **Karte 3 „Nutzungskonzept“**) soll ebenfalls erhalten bleiben und von Bebauung freigehalten werden. Als geplante Nutzung ist eine Abstellfläche für Wohnmobile und Caravans vorgesehen. Es ist kein Campingplatz für dauerhaften Aufenthalt geplant, sondern ein Standplatz für Durchreisende bzw. für den Kurzaufenthalt. Die randseitig vorhandenen Gebäude werden in das Nutzungskonzept einbezogen. Die Gebäude, deren bau-

licher Zustand schlecht ist und der Erhalt deshalb unverhältnismäßig zur wirtschaftlichen Nutzung steht, werden ggf. durch Carports für Caravans ersetzt. Optional kann der ehemalige Standort der Gebäude als Buchen- oder Birkenhain nachgebildet werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist wichtig, dass der Platz weiterhin durch raumbildende Konturen eingefasst wird.

Der Exerzierplatz selbst wird als Abstellplatz genutzt sowie temporär als Ort für Flohmärkte, Sommerkino oder Hobbytreffs (bspw. Oldtimer) zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass an diesem Standort keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die ebenfalls in der Innenstadt bzw. im Schloßhof durchführbar wären. Oberste Priorität hat die Belebung der Innenstadt!

Die erforderlichen Sanitäreinrichtungen und Gastronomie- und Aufenthaltsbereiche werden nicht in diesem Gebäudekomplex geschaffen, sondern finden - wie weiter unten beschriebenen - im Komplex Nr. 6 Platz.

Der Komplex Nr. 2 erstreckt sich auf den Bereich, der gegenwärtig von einem Baustoffrecyclingbetrieb genutzt wird. Auf der großräumigen Hofanlage ist ein Lkw-Parkhof geplant. Die randseitigen Gebäude dienen als Unterstand für Saisonfahrzeuge. Auf der Fläche nördlich des Parkhofes in Richtung B 6n ist die Errichtung einer Tankstelle möglich. Auch für diese Nutzergruppe steht der schräg gegenüberliegende Gebäudekomplex Nr. 6 mit seinem Sanitärtrakt und gastronomischen Einrichtungen zur Verfügung.

Der gegenüberliegende Gebäude-Komplex Nr. 5 ist als potentielle Erweiterungsfläche des Lkw-Parkhofes vorgesehen. Der Hofbereich kann bei Bedarf als weitere Parkfläche genutzt werden. Die Randbebauung ist jedoch nicht vergleichbar der gegenüberliegenden Bebauung für derartige Nutzungen geeignet. Die ursprünglichen Mannschaftsunterkünfte können daher zurückgebaut werden. Damit auch hier die historische Struktur nicht verloren geht, bleiben die Bodenplatten der Gebäude erhalten. Dies hat darüber hinaus den Vorteil, dass die umliegenden Gehölze sich nicht in den Innenhofbereich ausbreiten. Darüber hinaus bilden die Gehölze die Kubatur der ehemaligen Gebäude nach und es bleibt der hofartige Charakter der Fläche erhalten.

Der Gebäude-Komplex Nr. 6 beherbergt die bereits erwähnten Sanitäreinrichtungen für die Nutzer der Lkw- und Wohnmobil-Standplätze und ist der zentrale Gastronomie- und Beherbergungsbereich in diesem Quartier. Durch die Einbeziehung der parkähnlichen Freifläche als Biergarten und sonstige Aufenthaltsfläche - in Anlehnung an den gegenüberliegenden Hof der Landkreisverwaltung - erfährt das gesamte Quartier eine Aufwertung und könnte somit ein beliebtes Ausflugsziel für die Köthener Bevölkerung werden.

Der Eigentümer des Komplex Nr. 4 hat sich in der durchgeführten Akteure-Beteiligung über die beabsichtigten Nutzungen geäußert. Nach Möglichkeit sind diese Planungen in das Konzept eingeflossen.

Dieser Bereich wird als Medien- und Veranstaltungshof bezeichnet. Nach den Vorstellungen des Eigentümers können hier Studios für Medienproduktion entstehen. Es wird eine Kooperation mit der Hochschule Halle angestrebt, so dass insbesondere Seminare und Workshops für Studenten angeboten werden sollen. In diesem Kontext sind Veranstaltungen im Bereich Bildung und Kultur vorgesehen, für die die vorhandenen Gebäude ausreichend Platz bieten.

Für die Gebäude und Hallen werden weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten in Form von Werkstätten, Kleingewerbe, Vermietung von Technik sowie für sonstige Dienstleistungen gesehen.

Die in diesem Zusammenhang vom Eigentümer avisierten Nutzungen, wie Gastronomie, Beherbergung und Wohnen, werden in dieses Konzept nicht aufgenommen, da entsprechend der festgelegten Entwicklungsziele eine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist und die Gastronomie und Beherbergung im Gebäude-Komplex Nr. 6 konzentriert werden sollen.

Ebenso kritisch werden die Planungen für eine Baumschule und Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes auf der südwestlich außerhalb dieses Komplexes gelegenen Grünfläche gesehen. Vom Eigentümer war hierfür das Areal zwischen der Zufahrtstraße und den Wohnhäusern in der Straße ‚Am Flugplatz‘ vorgesehen.

Die ansonsten vorhandenen Nutzungen; Landkreisverwaltung (Komplex Nr. 7 und Komplex Nr. 3), Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe bleiben erhalten. Die „Baulücken“ an der ‚Edderitzer Straße‘ sowie am Exerzierplatz, vis-a-vis des Ingenieurbüros, werden in das Nutzungsgefüge integriert. Die Wiederbelebung und Nachverdichtung dieser Bereiche ist städtebaulich sinnvoll und führt zu keiner Verschärfung von Nutzungskonflikten. Zum einen wird die kleinteilige Gemengelage im Umfeld der Baustoffrecyclinganlage im Zuge dieses Nutzungskonzeptes weitestgehend aufgelöst. Zum anderen werden die Emittenten außerhalb des Planungsraumes in der Ausübung ihres Betriebes nicht zusätzlich eingeschränkt. Da bereits in geringerer Entfernung zu den besagten Emittenten schutzbedürftige Nutzungen angesiedelt sind, muss auf diesen Bestand bereits jetzt Rücksicht genommen werden.

Im Westen des konzeptionellen Plangebietes und südlich des Parkplatzes des Landkreises befindet sich derzeit ein Schilderdienst. Dieser würde neben seiner Dienstleistung weitere auf Kraftfahrzeuge bezogene und sonstige „landkreisnahe“ Dienstleistungen anbieten. Das Nutzungskonzept sieht hierfür im Südosten des Hauptgebäudes ein Standort für einen Neubau vor (Komplex Nr. 8). Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen der Akteure-Beteiligung diese Absicht geäußert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Schilderdienst in einem Container untergebracht, in dem diese Entwicklungsabsichten nicht realisierbar sind.

In Verbindung mit der ungenügenden Parksituation im Bereich der ‚Zeppelinstraße‘ wird ein zusätzlicher Parkplatz südlich der Landkreisverwaltung geschaffen. Dies schafft die Vorausset-

zungen für die Begrünung und gestalterische Aufwertung des Parkplatzes sowie des Umfeldes des Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises.

Auf der Fläche zwischen dem Landkreisgebäude und dem Parkplatz werden Aufenthaltsbereiche und Fahrradständer angeboten. Das Umfeld des Hauptgebäudes wird aufgewertet und insbesondere der Eingangsbereich wird als solcher hervorgehoben und repräsentativer gestaltet.

Damit auch der historische Wert über Generationen hinweg nicht verloren geht, soll dieser dauerhaft in die Stadtgeschichte mit einfließen und am Flugplatz selbst präsent sein. Neben der Errichtung von Informationstafeln im Nord- und Südwesten, soll vor allem der Tower als Informationszentrum fungieren. Dieser soll Ausstellungs- und Informationsfunktionen übernehmen und könnte Themen, wie die Entstehung bzw. Historie des Militärflugplatzes sowie die Besetzung durch die Sowjetarmee in der Nachkriegszeit bis 1992 besetzen. Des Weiteren bietet sich die aktuelle Nutzung als Produktionsstätte für regenerative Energien zur Dokumentation an. Grund hierfür ist die besondere Lage zu den verschiedenen Formen der regenerativen Energieerzeugung. Der Tower befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft einer Biogas- sowie einer Photovoltaikanlage, aber auch Windkraftanlagen befinden sich in relativer Nähe und sind vom Tower aus gut sichtbar.

Vom Tower aus kann somit die vergangene und gegenwärtige Situation des ehemaligen Militärflugplatzes mit einem Panoramablick erlebt und in den Räumen sowie im Außenbereich auf dem Vorfeldplatz ausgestellt werden.

In einem der Türme des Towers kann zudem ein Planetarium eingerichtet werden, welches zu Bildungs- und Freizeit Zwecken verwendet werden kann.

Bei der Konzeption wird vor allem die Lage an der B 6n berücksichtigt und in Verbindung mit dieser Lagegunst stehende Nutzungen entwickelt werden. Aus diesem Gesichtspunkt konzentriert sich der Bereich auf Nutzungen, die sich auf motorisierte Fahrzeuge beziehen. Nicht zuletzt deshalb, weil in diesem Themenbereich die Innovationen und politischen Ziele besonders stark gewachsen sind. Stellplätze für Lkw, Caravan und Saisonfahrzeuge sind begehrt und die Nachfrage steigt stetig.

Final soll ein funktionierendes Gesamtsystem entstehen, bei dem die Nutzungen voneinander profitieren. Die Gastronomie kann z.B. von Reisenden, Lkw-Fahren, Studenten als auch von Angestellten und Mitarbeitern des Landkreises genutzt werden. Darüber hinaus ist das Gelände im Nordwesten über eine Unterführung unter der B 6n von Fußgängern und Fahrradfahrern aus Richtung Innenstadt (Entfernung ca. 2 km) erreichbar. Die ‚Edderitzer Straße‘ steht den Fahrradfahrern auch in südlicher Verlängerung zur Verfügung. Die Wegeverbindung erstreckt sich durch den Solarpark und führt über die „Pilsenhöhe“ bis zum „Edderitzer See“. Somit ist der ehemalige Militärflugplatz auch für Ausflüge ohne Kraftfahrzeuge geeignet.

Vom Informationspunkt im Südwesten soll eine neue Wegeverbindung durch die Solaranlagen zum Tower entstehen, um Radfahrern und Wanderern eine direkte Zuwegung von diesem Informationspunkt zum ausgebauten Tower zu ermöglichen.

Das Gesamtbild der ehemaligen Kaserne soll außerdem durch Anpflanzungen aufgewertet werden. Die Planung sieht u.a. eine Ergänzungspflanzung bzw. eine durch Pflege geförderte Freistellung ehemaliger Alleebäume vor, wodurch die historische Wegeführung auch langfristig bewahrt wird. Andererseits sieht das Grünkonzept auch vor, die Ergänzung von Baumreihen als gezielte raumbildende Maßnahme einzusetzen. Es wird das Landschaftsbild aufgewertet und zudem die nicht frequentierten Bereiche des Plangebietes optisch abgegrenzt.

Die bislang noch nicht in das Öko-Konto eingebuchte Fläche (Komplex-Nr. 9) ist als Sukzessionsfläche gekennzeichnet und hat aus naturschutzfachlicher Sicht eine hohe Wertigkeit. Diese Werthaltigkeit wird sich im weiteren Verlauf der Sukzession verschlechtern, so dass für diese Teilfläche der Status als „Offenlandfläche“ sichergestellt werden soll. Hierfür sind landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden können, wenn die Fläche in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in das Öko-Konto aufgenommen wird.

8. Art der baulichen Nutzung

In der **Karte Nr. 4 „Art der baulichen Nutzung“** wird das zuvor beschriebene Nutzungskonzept bauplanungsrechtlich entsprechend der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Baugebietstypen sowie vereinzelter Flächendarstellungen nach § 5 BauGB umgesetzt.

Diese Karte gibt die im Nutzungskonzept festgelegte Nutzungsart detailliert wieder. Auf eine verallgemeinernde Darstellung, z. B. als Gewerbegebiet, wurde bewusst verzichtet. Zwar ist nach § 8 BauNVO die Errichtung eines „Lkw-Parkhofes“ zulässig, jedoch kann im Umkehrschluss mit dieser Darstellung nicht sichergestellt werden, dass die avisierten Planungsabsichten auch tatsächlich umgesetzt werden. Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entfalten zu große Spielräume, so dass eine geordnete und entsprechend der Zielstellung des Konzeptes beabsichtigte Umsetzung nicht gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund wird die geplante Nutzung als Lkw-Parkhof nördlich der ‚Zeppelinstraße‘ als sonstiges Sondergebiet „Lkw-Parkhof mit Tankstelle“ (SO 2) und südlich der ‚Zeppelinstraße‘ als sonstiges Sondergebiet „Lkw-Parkhof mit Gastronomie“ (SO 3) ausgewiesen. Der Bereich des Exerzierplatzes erfährt ebenfalls die Darstellung als sonstiges Sondergebiet, jedoch mit der Zweckbestimmung Caravan-Abstellplatz (SO 1).

Der Medien- und Veranstaltungshof im Nordosten des Plangebiets wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Diese Nutzungsart deckt zum einen die über-

wiegend gewerblich geprägten Nutzungen planerisch ab und ermöglicht keine Wohnnutzungen in ungewollter Größenordnung. Zum anderen wird durch die Einschränkung auf den Störgrad eines Mischgebietes sichergestellt, dass die angrenzenden Verwaltungen nicht wesentlich gestört werden.

Der Hangar im Süden des Plangebietes ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt. Das im Nordwesten gelegene Mischgebiet schließt sich nicht unmittelbar an und wird durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von dem Gewerbegebiet getrennt. Aus diesem Grund ist eine Einschränkung nicht erforderlich.

Die Bebauung an der ‚Edderitzer Straße‘ ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier sind nicht nur Wohnnutzungen, sondern ebenfalls ein Hausmeisterdienst angesiedelt. Des Weiteren entspricht dieser Gebietstypus dem derzeitigen Schutzanspruch als Wohnen im Außenbereich.

Die in diesem Bereich gelegenen ungenutzten „Baulücken“ werden ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, ist die Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll und führt zu keinerlei Verschärfung von Nutzungskonflikten. Zum einen wird die kleinteilige Gemengelage im Umfeld der Baustoffrecyclinganlage im Zuge dieses Nutzungskonzeptes weitestgehend aufgelöst. Zum anderen werden die Emittenten außerhalb des Planungsraumes in der Ausübung ihres Betriebes nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die vorhandenen Wohnnutzungen in der ‚Zeppelinstraße‘ im Osten des Plangebietes werden gemeinsam mit dem Neubau des Dienstleistungsgebäudes ebenfalls als Mischgebiet dargestellt.

Die Landkreisverwaltungen, einschließlich der geplanten Erweiterung des Parkplatzes gegenüber dem Eingang des Hauptgebäudes, sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ausgewiesen. Der Tower mit dem davorliegenden Vorfeldplatz ist ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf geplant, jedoch mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Die für die Einbindung und Abgrenzung gegenüber benachbarten Nutzungen bzw. zur freien Landschaft erforderlichen Gehölzstreifen sind als Grünflächen dargestellt. Die übrigen grünbestimmten Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Je nach Aufwertungspotenzial können diese Flächen als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft bereitgestellt werden.

Quellen- und Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

ERWIN WEBLING GMBH (1998): Bestandsaufnahme zur Altlastensituation für das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 20 bis 23 (Gelände des ehem. Flugplatzes) in Köthen, Oppin

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael (2011): Baugesetzbuch, Loseblatt Kommentar, 98. Auflage, C.H. Beck, München

Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart

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

LANDESPLANUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – LPLG-LSA vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)

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

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSchG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2015 (BGBl. I S. 2808)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2005, beschlossen durch die Regionalversammlung am 07.10.2005, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09.11.2005, in Kraft getreten am 24.12.2006, es befindet sich ein 2. Entwurf, mit Beschluss vom 14.07.2017 im Aufstellungsverfahren

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2017 MIT DEN PLANINHALTEN RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENZIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR, 2. Entwurf, beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.07.2017

REP-SACHLICHER TEILPLAN "DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG", genehmigt 23.6.2014, in Kraft getreten 26.7.2014

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „BIOGASANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“, erarbeitet durch das Büro für Raumplanung, Köthen/Anhalt, genehmigt am 12.07.2007, rechtskräftig seit 21.12.2007

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“, erarbeitet durch das Büro für Raumplanung, Köthen/Anhalt, genehmigt am 19.03.2008, rechtskräftig seit 26.09.2008

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „PHOTOVOLTAIKANLAGE 2 AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“, erarbeitet durch das Büro für Raumplanung, Köthen/Anhalt, genehmigt am 31.07.2009, rechtskräftig seit 18.09.2009

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „PHOTOVOLTAIKANLAGE 3 AUF DEM EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ“, erarbeitet durch das Büro für Raumplanung, Köthen/Anhalt, genehmigt am 06.04.2012, rechtskräftig seit 27.07.2012

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Der Landrat

Postanschrift: Landkreis Anhalt-Bitterfeld ★ 06359 Köthen (Anhalt)



Stadt Köthen (Anhalt)
Frau Erfurth
Kleine Wallstraße 1-5
06366 Köthen (Anhalt)

Amt: Umweltamt
SG Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Chemikalienrecht
Besucheradresse: Ziegelstr. 10
06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld
Sprechzeiten: Montag: geschlossen
Dienstag: 09:00 - 12:00 und 14:00 - 18:00
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 09:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00
Freitag: 09:00 - 12:00
sowie nach Vereinbarung
Auskunft erteilt: Herr Ellwert
Zimmer: 1.11
Telefon: 03493 / 341-712
Fax: 03493 / 341-702
E-Mail*: kai.ellwert@anhalt-bitterfeld.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
-

Mein Zeichen
66.23/70.3.1.1.3/05/18

Datum
21. August 2018

Städtebauliches Konzept für das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes in Köthen (Anhalt) hier: Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde

Sehr geehrte Frau Erfurth,
im Rahmen der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes in Köthen (Anhalt) baten Sie um Mitteilung zur Altlastensituation am Standort. Hierzu nehme ich wie folgt Stellung.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis. Das in Rede stehende Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes in Köthen (Anhalt) ist im o.g. Kataster als Altlastverdachtsfläche (militärischer Altstandort) unter der Nr. 20044 registriert. Der Altlastenverdacht beruht auf der ehemaligen Nutzung als Wehrmachts- und WGT-Flugplatz. Die Lage ist dem beiliegenden Computerausdruck im Anhang 1 meines Schreibens zu entnehmen.

Die Nutzung von Teilflächen des Standortes begann 1923 als Segelflugplatz. Von 1939 bis 1945 wurde der Flugplatz militärisch als Versuchs- und Retranslationsflugplatz durch die Wehrmacht genutzt und 1944 bombardiert. Ab 1947 erfolgte die Nutzung des Flugplatzes durch die Sowjetarmee. 1991 kam es zum Abzug der GUS-Truppen und zur Übernahme des Flugplatzes durch das Bundesvermögensamt. Der ehem. Flugplatz bestand grundsätzlich aus dem nördlichen Garnisonsbereich (mit u.a. Unterkunftsbereichen, Casino, Technikpark, 2 Tanklager, Heizhäuser, Schrott- und Müllplätze) und dem südlichen Flugplatzbereich (mit u.a. Start- und Landebahn, Vorstartlinie, Bunkeranlagen, Schießstand, Unterkunftsbereiche, Müllplätze und Müllvergrabungen). Nach 1991 erfolgte die Nutzung des Flugplatzes als Sportflugplatz, einzelne Bauten wurden als Lagergebäude umgenutzt, die Kreisverwaltung wurde eingerichtet und Teilflächen wurden durch das Bundesvermögensamt verkauft.

Der Altlastenverdacht begründet sich in erster Linie aus der militärischen Nutzung des Flugplatzes zwischen 1939 und 1991.

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:

Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)

Internet: www.anhalt-bitterfeld.de
E-Mail*: post@anhalt-bitterfeld.de

Bankverbindung:

IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07
BIC: NOLADE21BTF
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld

Sprechzeiten der Bürgerämter:

Montag: 08:30 – 18:00
Dienstag: 08:30 – 18:00
Mittwoch: 08:30 – 14:00
Donnerstag: 08:30 – 17:00
Freitag: 08:30 – 14:00
sowie nach Vereinbarung

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Für den Altstandort liegen mir u.a. folgende Gutachten vor:

- /1/ Ermittlung von Altlastverdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT), Bericht zur Liegenschaft Köthen-Flugplatz, 05HALL016, CUI Halle, 04.10.1991.
→ Bestandsaufnahme von 64 Altlastverdachtsflächen durch Begehung. Für 12 Flächen wurde ein sofortiger Handlungsbedarf ermittelt.
- /2/ Endbericht Orientierende Erkundung (Phase II a) auf der Liegenschaft Flugplatz Köthen, 05 HALL 016, IHU GmbH Halle, 25.07.1995.
→ Orientierende Untersuchung an 19 kontaminationsverdächtigen Standorten (KVS).
- /3/ Endbericht Detaillierte Erkundung (Phase IIb) – Liegenschaft Flugplatz Köthen (05 HALL 016), Dr. Erwin Weßling GmbH Oppin, Juni 1998.
→ Detailerkundung an 14 kontaminierten Flächen (KF).
- /4/ Endbericht Detailuntersuchung (IIb) auf der Liegenschaft Flugplatz Köthen, 05 HALL 016, GEO-data GmbH Potsdam, 08.11.2000.
→ Weitere Detailuntersuchungen u.a. an 6 kontaminierten Flächen (KF).
- /5/ Ingenieurtechnische Begleitung der LHKW-Grundwassersanierung, 1. Zwischenbericht, 2. Sanierungs-
etappe 2013-2016, Ehemalige WGT-Liegenschaft Flugplatz Köthen, GEOS Ingenieurgesellschaft mbH
Halle, 31.07.2014.
- /6/ 2. Zwischenbericht zum MKW-Grundwassermonitoring 2015-2018, Untersuchungskampagne 09/2016,
04/2017, Ehemalige WGT-Liegenschaft Flugplatz Köthen, Fugro Consult GmbH Magdeburg,
19.10.2017.
- /7/ Jahresabschlussbericht 2017, Untersuchung der Schadstoffausbreitung nach Außerbetriebnahme der Sa-
nierungsbrunnen, Grundwassermonitoring 2017-2019, Ehemalige WGT-Liegenschaft Flugplatz
Köthen, GEOS Ingenieurgesellschaft mbH Halle, 07.03.2018 (Rev. 1).

Gemäß o.g. Berichte /1/-/4/ wurden am Standort des ehem. Flugplatzes zahlreiche kontaminationsverdächtige Standorte (KVS) bzw. kontaminierte Flächen (KF) ausgewiesen und z.T. detailliert untersucht. Nachgewiesene Hauptschadstoffe im Boden im Bereich der KF sind in erster Linie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Kerosin. Diese Schadstoffe haben sich z.T. in das Grundwasser verlagert und zu Grundwasserbelastungen auf der Liegenschaft geführt.

Im Ergebnis vorangegangener Untersuchungen waren und sind insbesondere die nachstehenden kontaminierten Flächen (KF) am Standort von Bedeutung:

1. Komplex ehem. Schrottplatz (KF A12/13)
2. Komplex „ehem. WGT-Tanklager“ (KF A21-24/37)
3. Komplex „ehem. Wehrmachts-Tanklager“ (KF A36)
4. ehem. Tankstelle Geb. 96 (KF A2)
5. ehem. Lösemittelbunker (Tri-Bunker) (KF 39)
6. Kerosinschaden am Nordrand der Liegenschaft (KF A38)
7. Komplex Vorstartlinie (KF B22/24)
8. geschobene Fläche Tante Ju (KF B18)
9. geschobene Fläche im Südosten (KF B1)

Die Lage der o.g. Kontaminationsflächen ist dem Luft (Infrarot-Luftbild von 1992) im Anhang 2 zu entnehmen.

zu 1. Komplex ehem. Schrottplatz (KF A12/13)

Dieses großräumige Areal im nördlichen Bereich des Standortes wurde ursprünglich als Müll- und Schrottplatz genutzt, dessen Beräumung nicht dokumentiert ist. Im Rahmen von Untersuchungen am Standort wurden keine signifikanten Bodenkontaminationen im Bereich des ehem. Schrottplatzes festgestellt. Allerdings ist das Grundwasser in diesem Bereich durch erhöhte LHKW-Gehalte (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) belastet, welche auf einen Eintrag im Bereich der KF 39 (Tri-Bunker) zurückzuführen ist (s.u.). Der ehem. Schrottplatz befindet sich folglich im Bereich der LHKW-Schadstofffahne.

Gemäß /3/ ließ eine Bewertung der relevanten Gefährdungspfade, unter Beachtung der vorliegenden Zusammenhänge sowie aufgrund der Nichtbewirtschaftung des Porengrundwasserleiters, keine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit durch stoffliche Emissionen aus der KF A12/13 erkennen. Im Übrigen wurde der Bereich des ehem. Schrottplatzes z.T. durch die Baumaßnahme zur Errichtung der B6n erfasst.

zu 2. Komplex „ehem. WGT-Tanklager“ (KF A21-24/37)

Im Ostteil der Liegenschaft befand sich ein ehemaliges Tanklager der Sowjetarmee, welches bereits vollständig zurückgebaut ist. Grund der Ausweisung als kontaminierte Fläche waren Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Kerosin. Im Bereich des WGT-Tanklagers wurden erhöhte Konzentrationen an MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe) im vorwiegend oberflächennahen bzw. im gesättigten Bodenbereich festgestellt. Es handelte sich hierbei um eine großräumige Kerosin-Verunreinigung insbesondere im grundwassergesättigten Bereich mit auf dem Grundwasser aufschwimmender Leichtölphase (Kerosin), welche sich lateral in Richtung Norden ausgedehnt hat. Z.T. wurden lokale Eintragsbereiche im Boden lokalisiert.

Entsprechend /4/ wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung für den WGT-Tanklagerkomplex postuliert, dass aufgrund der Nichtnutzung des Geländes eine direkte Gefährdung für das Schutzgut Mensch und Pflanzen nicht besteht. Relevant ist am Standort in erster Linie das Schutzgut Grundwasser.

Im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme erfolgte im Bereich des ehem. WGT-Tanklagers zwischen den Jahren 2006 und 2010 eine Phasenabschöpfung auf dem Grundwasser mit der über 21.000 l mobiler Phase entfernt werden konnte. Seit 2010 wird i.d.R. keine Phase mehr auf dem Grundwasser festgestellt.

Parallel dazu erfolgt seit 2005 ein Grundwassermonitoring. Entsprechend /6/ ist das Grundwasser nach wie vor deutlich mit aliphatischen und aromatischen Kohlenwasserstoffen (MKW, BTEX, Naphthalin) belastet. Das Grundwasser befindet sich am Standort in ca. 9-10 m unter Gelände.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Bereich des ehem. WGT-Tanklagers entsprechend der vorliegenden Unterlagen hauptsächlich Bodenkontaminationen im Untergrund (grundwassergesättigter Bereich) festgestellt wurden. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG liegen allerdings nicht vor, sodass sich bei aktueller Nutzung kein Handlungsbedarf für Gefahrenabwehrmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) ergibt. Aufgrund der Vornutzung der Fläche sind weitere lokale Bodenbelastungen im diesem Bereich jedoch nicht auszuschließen. Weiterhin ist festzustellen, dass das Grundwasser und auch der grundwassergesättigte Bodenbereich (sowie Grundwasserschwankungsbereich) deutlich mit aliphatischen und aromatischen Kohlenwasserstoffen belastet sind. Eine Gefährdung über eventuelle Schadstoffmigrationen der leichtflüchtigen Aromaten in der Bodenluft besteht aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht. Eine Nutzung des Grundwassers sollte jedoch nicht erfolgen (siehe hierzu Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 16.03.2017).

Bei einer sensiblen Nachnutzung (z.B. Wohnnutzung) sind weitere Untersuchungen des Geländes in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

zu 3. Komplex „ehem. Wehrmachts-Tanklager“ (KF A36)

Bei der KF A36 handelt es sich um ein altes Tanklager der Wehrmacht, welches bereits zurückgebaut ist. Allerdings gibt es widersprüchliche Aussagen zum Standort des Wehrmachts-Tanklagers, da die ursprüngliche Lage nicht eindeutig festgestellt werden konnte. Die Untersuchungen zeigen jedoch, dass das Grundwasser (oberer Stauwasserleiter) auf nahezu kompletter An- und Abstrombreite mit Kohlenwasserstoffen (MKW) belastet ist. Im tiefergelegenen Hauptgrundwasserleiter wurden deutlich niedrigere Werte festgestellt.

Bei Bodenuntersuchungen im Rahmen von Grundwasser-Bohrungen wurden nur im Grundwasserschwankungsbereich (ca. 10 m unter GOK) erhöhte MKW-Belastungen festgestellt. Für den Boden bis 2 m GOK liegen uns keine Untersuchungsergebnisse vor.

Als Quelle wurde die südlich gelegene Vorstarterlinie, einschließlich dazugehöriger Betankungspunkte vermutet.

Nach abschließender Aussage des Gutachters /4/ besteht aufgrund der Nutzungssituation keine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Pflanze. Bei einer sensiblen Nachnutzung (z.B. Wohnnutzung) sind jedoch weitere Untersuchungen des Geländes in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

zu 4. ehem. Tankstelle Geb. 96 (KF A2)

Das Areal wurde bis 1990 als Tankstelle genutzt. Eine Kontamination mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) wurde festgestellt. Die kontaminierte Fläche besitzt eine Größe von etwa 900 m², wobei der Kern der Belastung eine Größe von etwa 150 m² aufweist.

Eine Bodenverunreinigung wurde bis in eine Tiefe von 3,8 m ermittelt. Unterhalb der stark verunreinigten Zone > 2 m gehen die MKW-Gehalte jedoch rasch zurück.

Die Belastung des Grundwassers mit BTEX (aus Vergaserkraftstoff) ist auf einen relativ engen Eintragsbereich beschränkt.

Die oberirdischen Anlagen wurden zurückgebaut, ebenso die Kraftstoffleitungen, auf die bei Schürfproben gestoßen wurde. Erdtanks sind dem Anschein nach nicht mehr vorhanden, weitere unterirdische Anlagen, wie z.B. Leitungen, sind jedoch wahrscheinlich.

Sanierungsmaßnahmen waren aufgrund der Nutzungssituation nicht erforderlich. Der vorhandene MKW-Schaden ist auch aufgrund des Abbaupotentials als tolerabel einzustufen.

Im Bereich der KF A2 befindet sich inzwischen eine Bauschuttrecyclinganlage.

Sollte der ehemalige Tankstellenbereich einer sensibleren Nutzung (z.B. Wohnnutzung) zugeführt werden, ist eine aktualisierte gutachterliche Bewertung erforderlich.

zu 5. ehem. Lösemittelbunker (Tri-Bunker) (KF 39)

Unmittelbar südlich der damaligen Mannschaftsunterkünfte befand sich ein ehemaliger Lösemittelbunker (Tri-Bunker). Das hier gelagerte Trichlorethylen diente zur chemischen Reinigung von Uniformen sowie zur Entfettung von Metalteilen. In diesem Bereich wurden erhebliche Kontaminationen an Trichlorethylen (Einzelparame-ter der LHKW) im Boden sowie hauptsächlich in der Bodenluft und im Grundwasser festgestellt. Der ehem. Tri-Bunker stellt die Quelle der bis zur Liegenschaftsgrenze 780 m langen und z.T. darüber hinaus reichenden LHKW-Schadstofffahne im Grundwasser dar. Im Bereich des Tri-Bunkers wurden Sanierungsmaßnahmen des Bodens durch Bodenluftabsaugung durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte zwischen 2006 und 2017 eine hydraulische Sanierung des Grundwassers (s.u.).

Aktuell besteht aufgrund der Nutzungssituation im Bereich der KF 39 keine Gefährdung für Schutzgüter.

Bei einer sensiblen Nachnutzung (z.B. Wohnnutzung) sind aber weitere Untersuchungen des Geländes in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

zu 6. Kerosinschaden am Nordrand der Liegenschaft (KF A38)

Am Liegenschaftsnordrand des ehem. Flugplatzes kam es Anfang der 1970er Jahre zu einer Havarie eines Kesselwagens, wodurch größere Mengen Kerosin entlang der damaligen Gleistrasse ins Erdreich eindran-gen. Dabei wurden der Boden und das Grundwasser durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und alkylierten Benzolen (BTEX) belastet. Offenbar haben im Nachgang aber Dekontaminationsmaßnahmen gemäß /4/ stattgefunden, da keine oberflächennahen Relikte der Verunreinigungen im Boden mehr erhalten sind. Grundwasserbelastungen waren aber nachweisbar. Der Gleisstrang, entlang dessen die Kontaminationen ausgebildet sind, wurde im Frühjahr 2000 zurückgebaut. Da oberflächennahe Verunreinigungen nicht vorhanden sind, ist gemäß /4/ für die Schutzgüter Mensch und Pflanze gegenwärtig und auch bei einer Umnut-zung künftig keine Gefährdung gegeben. Die Restbelastungen im Boden in den tieferen Teilen der ungesät-tigten und der gesättigten Zone ist gering. Die Belastungen des Grundwassers wurden durch die erfolgte Abstromsicherung und Grundwasserreinigung (s.u.) weitgehend mit erfasst.

zu 7. Komplex Vorstartlinie (KF B22/24)

Das Grundwasser ist im Bereich der Vorstartlinie mit aliphatischen und aromatischen Kohlenwasserstoffen (KW, BTEX, PAK) belastet, die auf Leckagen aus den zwischen den Tanklagern und Flugzeugbunkern ver-laufenden Kerosinleitungen bzw. auf Betankungsverluste zurückgeführt wurden. Die Bodenbelastungen wurden als gering eingestuft.

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass bei der bereits genehmigten Nutzung als Photovoltaikanlage keine weiteren Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (Grund-wasserflurabstand ca. 9-11 m u. GOK) erforderlich sind.

Bei einer Nutzungsänderung wäre gegebenenfalls eine neue, nutzungsbezogene Untersuchung bzw. Ein-schätzung erforderlich.

zu 8. geschobene Fläche Tante Ju (KF B18)

Bei der Ablagerung KF B 18 handelt es sich um eine ehemalige Kies-/Sandgrube, in die dann Abfälle ein-gelagert worden sind. Anschließend wurde die Fläche abgedeckt (zugeschoben). Art und Menge der einge-lagerten Abfälle sind nicht bekannt. Im Grundwasser wurde eine geringfügige Beeinträchtigung durch eine Kombination von Haus- und Industriemüllindikatoren mit einem hohen organischen Anteil (Tierhaltung) festgestellt. Bodenuntersuchungen liegen für diese Fläche nicht vor. Aus /3/ geht hervor, dass neben dem Brunnen Ju 1 vier weitere Grundwassermessstellen vorhanden sind (oder ggf. waren). Im Rahmen der Un-tersuchungen wurden offenbar im Grundwasserleiter 2 (GWL 2) geringfügige Grundwasserbeeinträchti-gungen durch AOX, BTEX und Nitrit festgestellt. Darüber hinaus wurden bei der Untersuchung organischer

Schadstoffe (BTEX, PAK, MKW, LCKW) lediglich geringfügige Konzentration für BTEX im Brunnen Ju 1 gemessen. Ein relevanter Schadstoffeintrag aus der Ablagerung in den GWL 2 war demnach nicht nachweisbar.

Aus den vorliegenden Grundwasseranalysen (Altdaten) ergeben sich keine Hinweise auf signifikante Grundwasserkontaminationen. Allerdings sind aufgrund der Nutzungshistorie Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch altlastentypische Parameter nicht auszuschließen.

Die Flächen werden derzeit durch die WIMEX zur Tierhaltung genutzt.

zu 9. geschobene Fläche im Südosten (KF B1)

Im Bereich der Kontaminationsfläche B1 (geschobene Fläche im Südosten) wurden Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Industrie-/Hausmüllindikatoren (AOX, LHKW, Ammonium, Nitrit, Kupfer, Zink) festgestellt (damals vorhandene Abfallablagerungen). Bodenuntersuchungen sind mir auf der Fläche nicht bekannt.

Der Standort wird inzwischen durch eine Biogasanlage nachgenutzt.

Im Allgemeinen ist auf der Liegenschaft folgendes zu berücksichtigen:

Grundwasser:

Wie bereits oben erwähnt, ist das Grundwasser insbesondere im nördlichen Bereich des ehem. Flugplatzes vor allem durch Lösemittel (LHKW) sowie Kerosin (MKW, BTEX und PAK (Naphthalin)) belastet.

Die LHKW-Schadstofffahne reicht dabei von der Schadstoffquelle (o.g. Tri-Bunker) nordwärts bis zur Liegenschaftsgrenze und z.T. darüber hinaus. Die MKW, BTEX und PAK-Belastungen im Grundwasser beschränken sich in erster Linie auf den Bereich des o.g. WGT-Tanklagers an der östlichen Liegenschaftsgrenze.

Zwischen 2006 und 2017 erfolgte eine hydraulische Sanierung des LHKW-belasteten Grundwassers über eine Grundwasserförderung an verschiedenen Sanierungsbrunnen im Schadenszentrum (Tri-Bunker), im Bereich der nordwärts gerichteten Schadstofffahne sowie an der Liegenschaftsnordgrenze (Abstromsicherung) /5/. Das geförderte Grundwasser wurde gehoben und über eine Grundwasserreinigungsanlage abgereinigt und wieder dem Grundwasserleiter zugeführt. Aufgrund der gesunkenen LHKW-Gehalte im Grundwasser wurde die Grundwasserreinigung abstimmungsgemäß im Jahr 2017 beendet. Derzeit erfolgt weiterhin ein regelmäßiges Grundwassermonitoring zur Überwachung der Grundwasserqualität auf der Liegenschaft sowie im Abstrombereich des ehem. Flugplatzes /7/.

Es sind zwar nach wie vor erhöhte Schadstoff-Gehalte im Grundwasser zu verzeichnen, aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes von 8-10 m bestehen aktuell jedoch keine Gefährdungen für das Schutzgut Mensch. Eine Grundwassernutzung sollte auf der Liegenschaft jedoch vorsorglich nicht stattfinden. Ist dennoch eine Grundwassernutzung beabsichtigt, ist das Grundwasser im Vorfeld auf LHKW, MKW, BTEX und PAK in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde zu untersuchen.

Weitere wasserrechtliche Hinweise sind der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 16.03.2017 zu entnehmen.

Baumaßnahmen/Nutzungsänderungen:

Im Rahmen von geplanten Bau- oder Abbruchmaßnahmen oder Nutzungsänderungen ist zudem folgendes zu beachten:

Baumaßnahmen, die Grundwasser erschließen (Grundwasseranschnitt = 5 – 10 m unter Geländeoberkante), sollten im Bereich des Flugplatzgeländes vermieden werden.

Sollten sich bei 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 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien haben entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 6. Nov. 1997 für Bauschutt.

Detaillierte altlastenrelevante Informationen zu einzelnen Grundstücken auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes in Köthen können beim Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld eingeholt werden.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehe ich Ihnen unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Ellwert
Stellv. Sachgebietsleiter

Anhänge:

- 1 Computerausdruck ALVF
- 2 Kontaminationsflächen

- Straßennamen**
- dsba (Punkte)**
- × archivierte Fläche (alvF/A)
 - ★ Verdachtsfläche
 - ⊗ archivierte VF/SBV
 - ✱ schädliche Bodenveränderung
 - ◆ alvF (Altablagerung)
 - alvF (Altstandort)
 - alvF (Militär/Rüstung)
 - ◆ Altlast (Altablagerung)
 - Altlast (Altstandort)
 - ✚ Teilfläche
- dsba (Flächen)**
- archivierte Fläche (alvF/A)
 - Verdachtsfläche
 - archivierte VF/SBV
 - schädliche Bodenveränderung
 - alvF (Altablagerung)
 - alvF (Altstandort)
 - alvF (Militär/Rüstung)
 - Altlast (Altablagerung)
 - Altlast (Altstandort)
 - Teilfläche
- saniert (Punkte)**
- Ausnahmefall
 - gesicherte Fläche
 - sanierte Fläche
 - Überwachung
- saniert (Flächen)**
- ▨ Ausnahmefall
 - ▨ gesicherte Fläche
 - ▨ sanierte Fläche
 - ▨ Überwachung
- Gemeinde**
- ◆ Gemeindegrenze
- Gemarkung**
- ◆ Gemarkungsgrenze
- Flur**
- ◆ Flurgrenze
- Luftbilder ABI aktuell

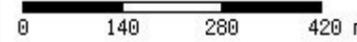


Altlastverdachtsfläche Nr. 20044: ehem. Flugplatz Köthen

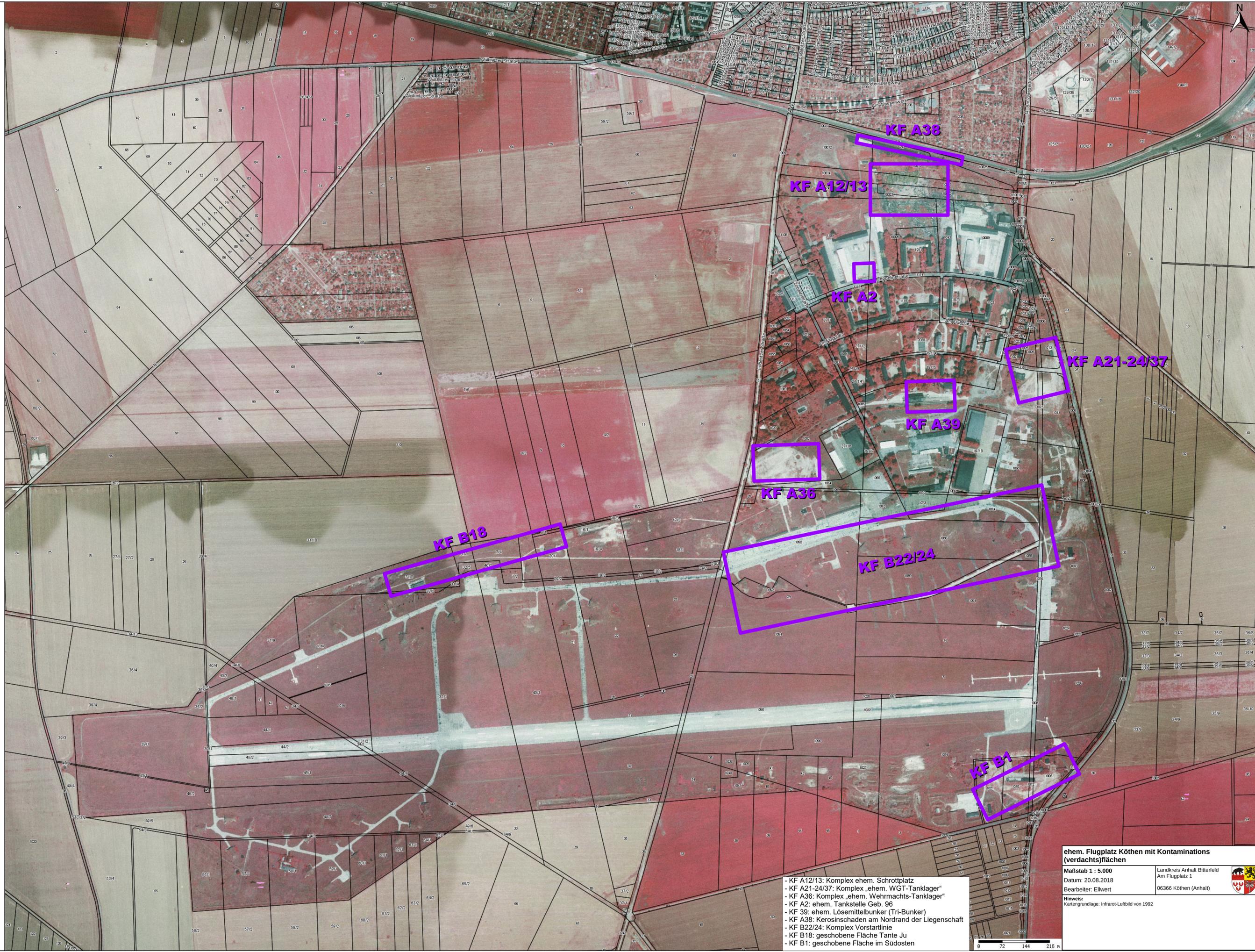
Maßstab 1 : 10.000	Landkreis Anhalt Bitterfeld Am Flugplatz 1
Datum: 20.08.2018	06366 Köthen (Anhalt)
Bearbeiter: Ellwert	



Gemarkung: Baasdorf (151840), Edderitz (151848), Köthen (151860), Wülknitz (151883)



Straßennamen
 Flurstücksnummer
 Flurstück
 Flurstücksgrenze
 Flur
 Flurgrenze

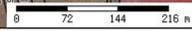


- KF A12/13: Komplex ehem. Schrottplatz
- KF A21-24/37: Komplex „ehem. WGT-Tanklager“
- KF A36: Komplex „ehem. Wehrmachts-Tanklager“
- KF A2: ehem. Tankstelle Geb. 96
- KF 39: ehem. Lösemittelbunker (Tri-Bunker)
- KF A38: Kerosinschaden am Nordrand der Liegenschaft
- KF B22/24: Komplex Vorstartlinie
- KF B18: geschobene Fläche Tante Ju
- KF B1: geschobene Fläche im Südosten

ehem. Flughafen Kötthen mit Kontaminations (verdachts)flächen
 Maßstab 1 : 5.000
 Datum: 20.08.2018
 Bearbeiter: Ellwert

Landkreis Anhalt Bitterfeld
 Am Flugplatz 1
 06366 Kötthen (Anhalt)

Hinweis:
 Kartengrundlage: Infrarot-Luftbild von 1992

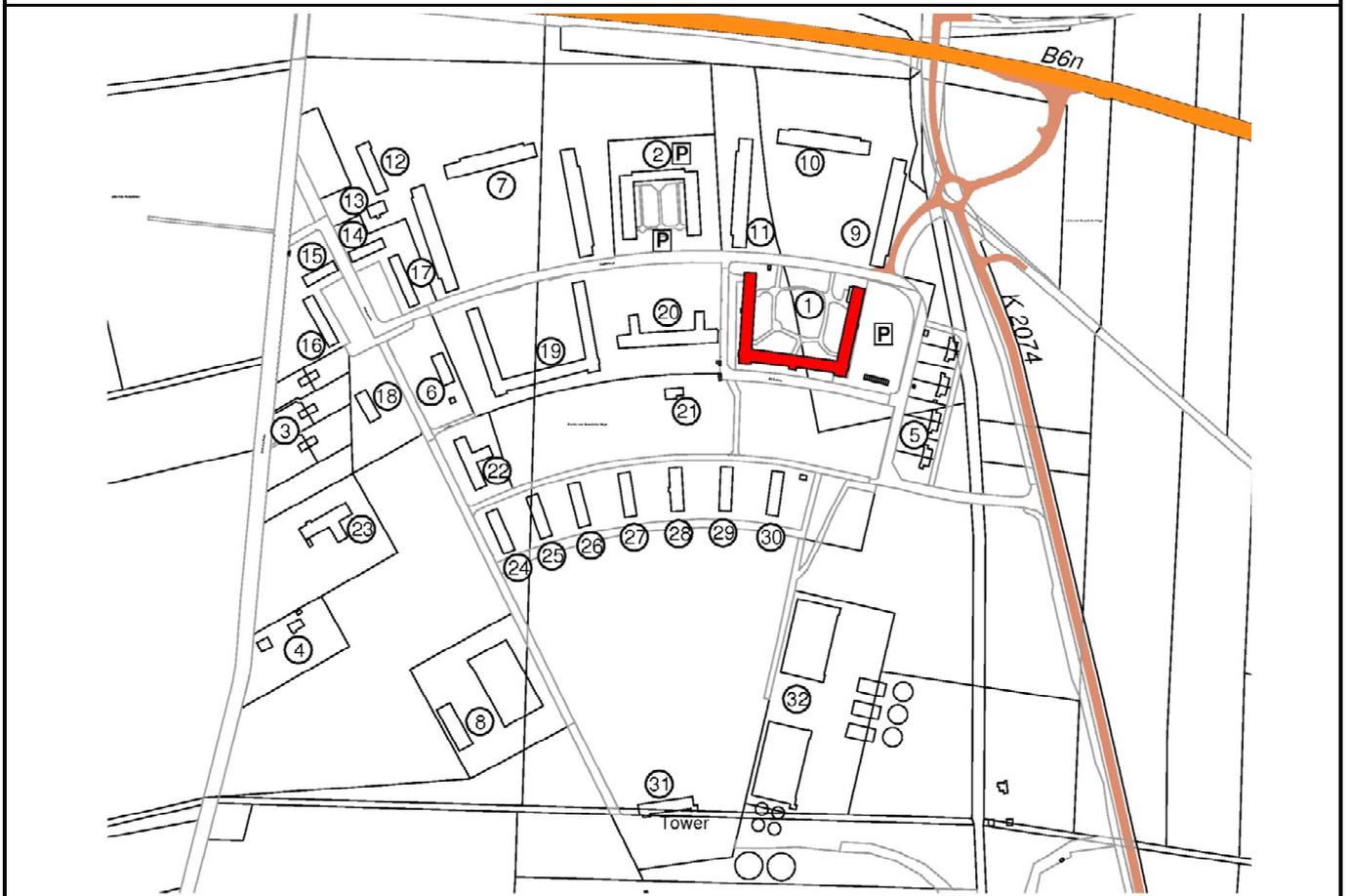


**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

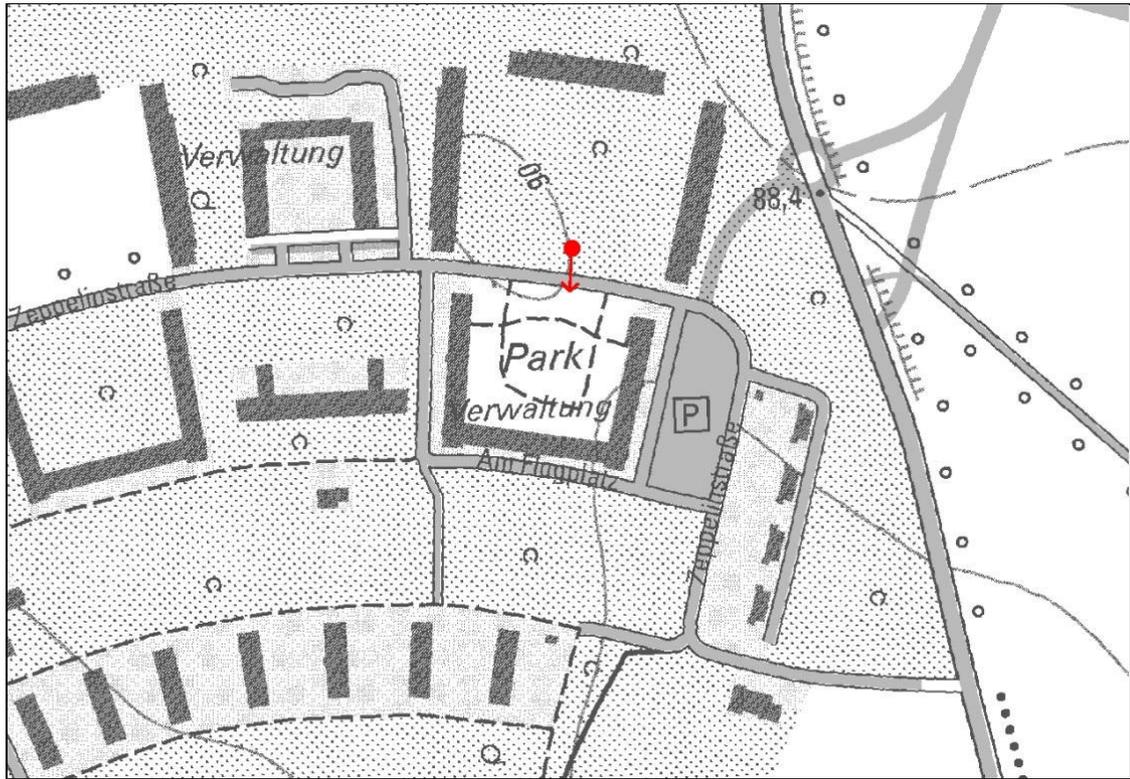
Gebäude – Nr. 1



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Verwaltung: Landkreisverwaltung
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Unterkünfte
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937, grundhafte Sanierung nach 1990
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	2 + DG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	keine

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 1



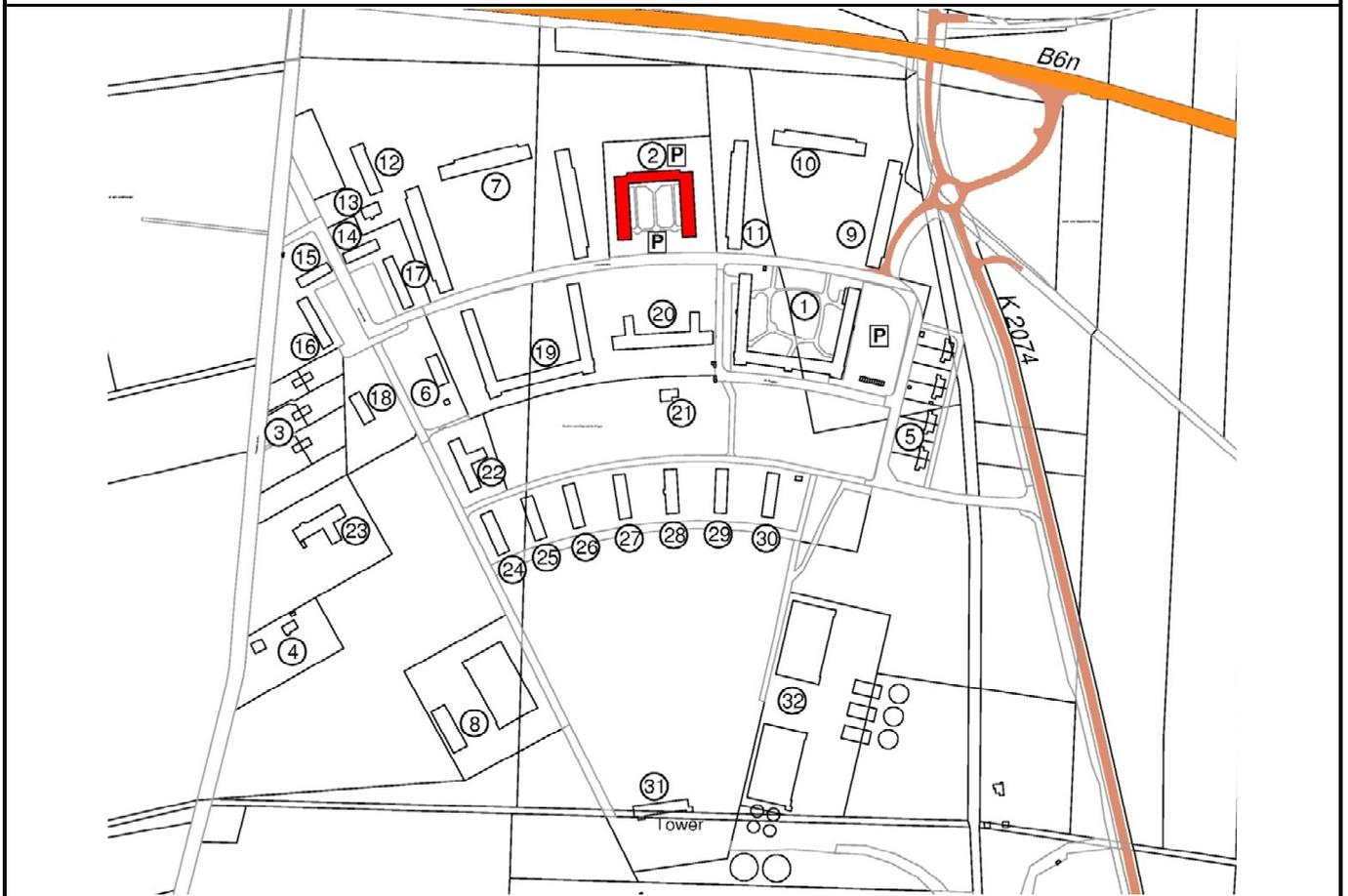
Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

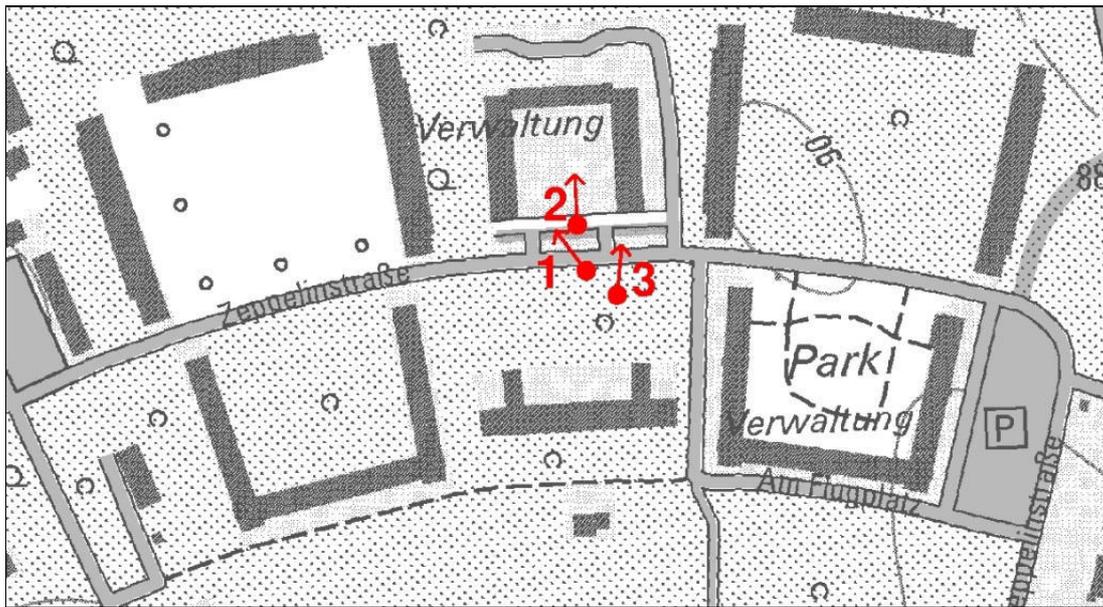
Gebäude – Nr. 2



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Verwaltung: Landkreisverwaltung
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Unterkünfte
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u> Baujahr Bauweise Geschossigkeit Dachform Fassade	1937, grundhafte Sanierung nach 1990 massiv 2 + DG Satteldach Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	keine

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 2



Fotopunkt 1



Fotopunkt 2



Fotopunkt 3

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

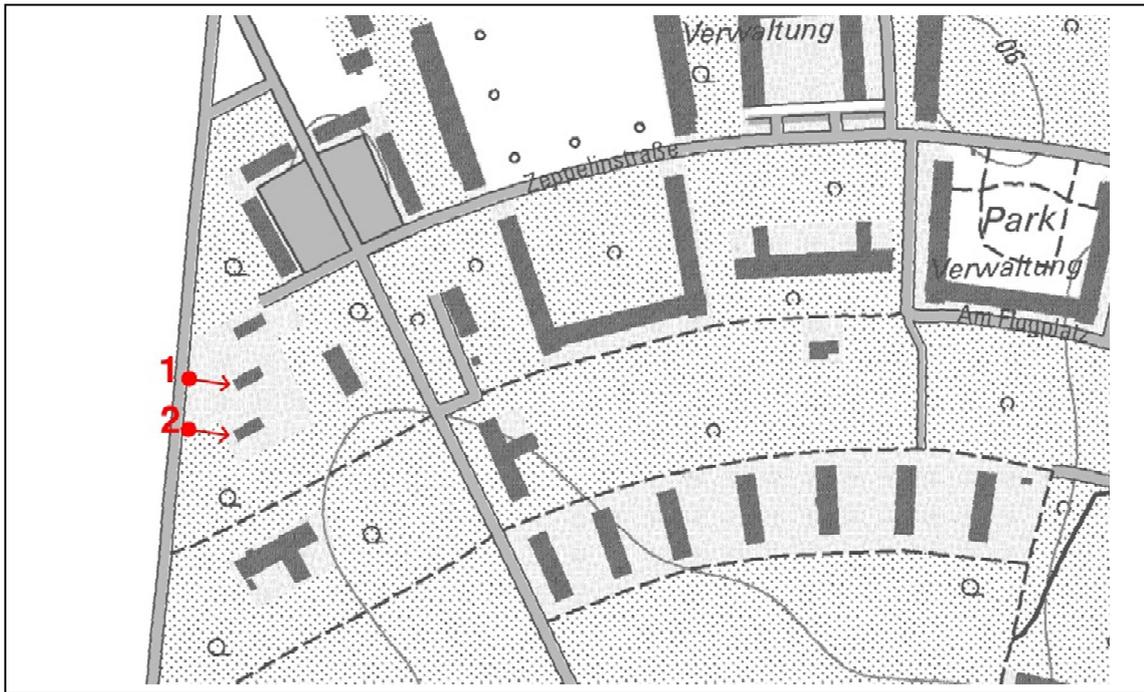
Gebäude – Nr. 3



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Wohnnutzung: Sanierung nach 1990
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Doppel-Wohnhaus
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	ca. 1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1 + DG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	keine

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 3



Fotopunkt 1



Fotopunkt 2

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

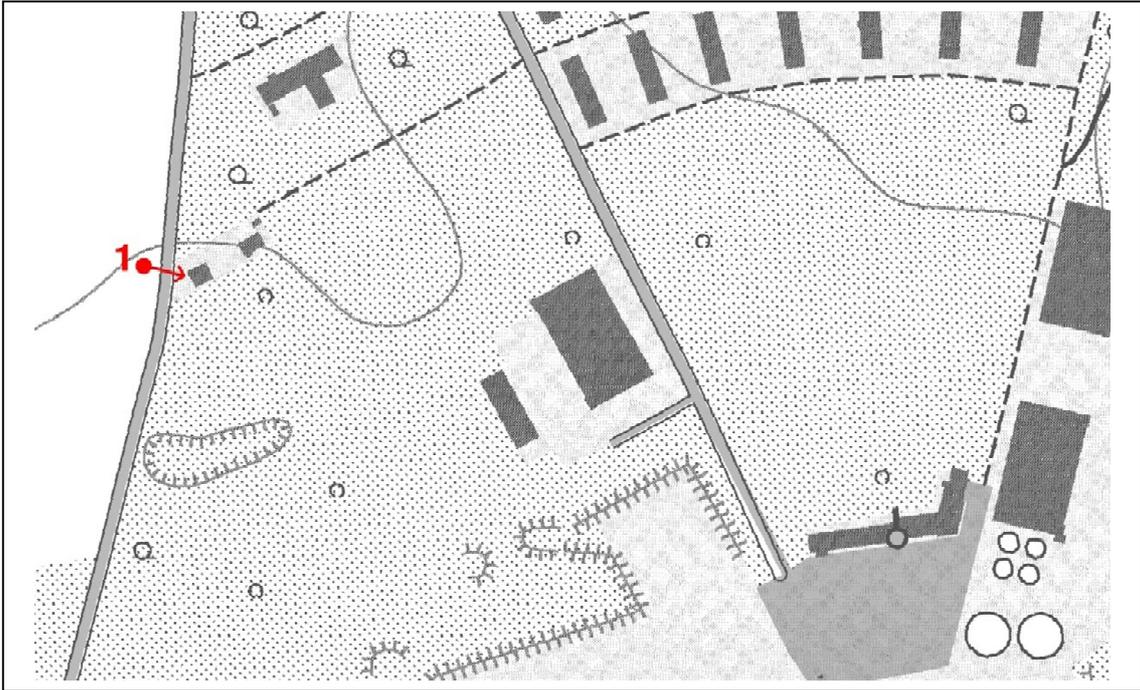
Gebäude – Nr. 4



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Wohnhaus, Sanierung nach 1990
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Wohnhaus und Garage
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	ca. 1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1 + DG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	keine

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 4



Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

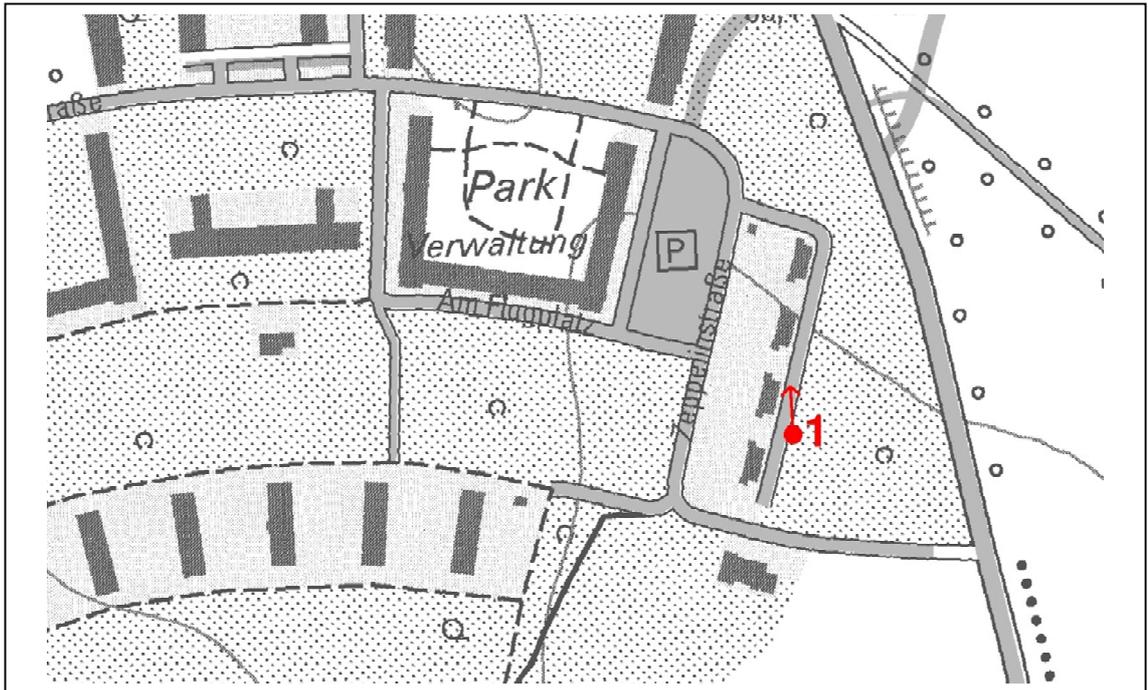
Gebäude – Nr. 5



<u>Eigentümer</u>	[REDACTED]
<u>Nutzung:</u>	Doppel-Wohnhäuser, Sanierung nach 1990
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Doppel-Wohnhaus?
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1938
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1 + KG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	keine

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 5



Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

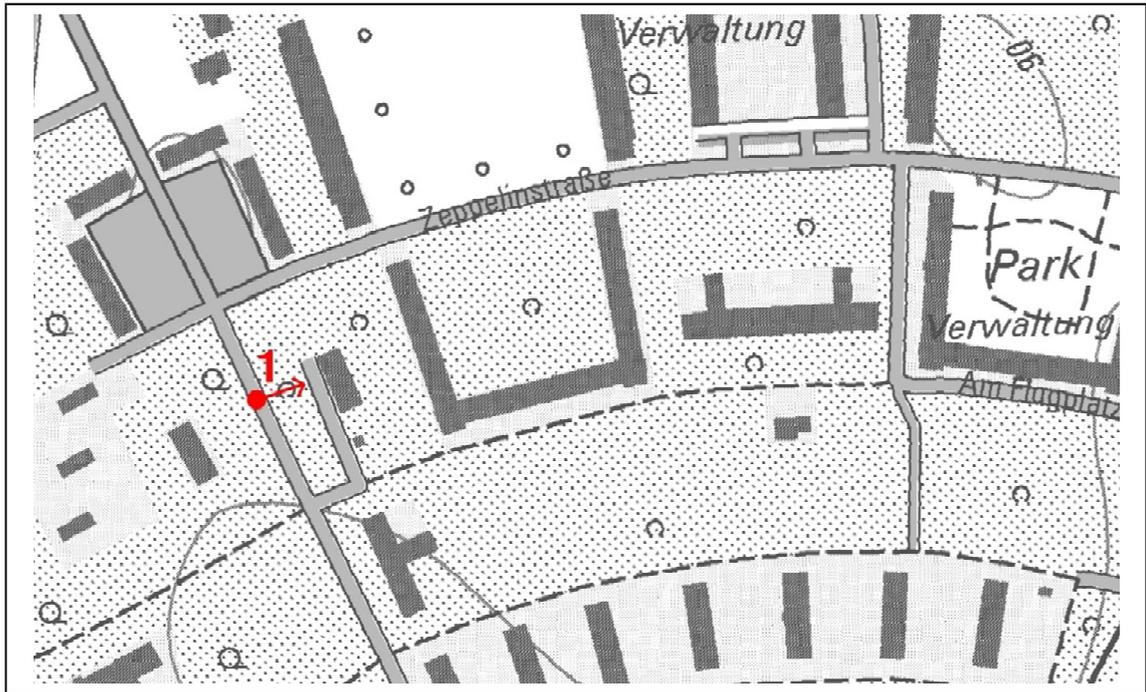
Gebäude – Nr. 6



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Gewerbe/ Dienstleistung, Sanierung nach 1990
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Unterkünfte
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	2 + DG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	keine

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 6



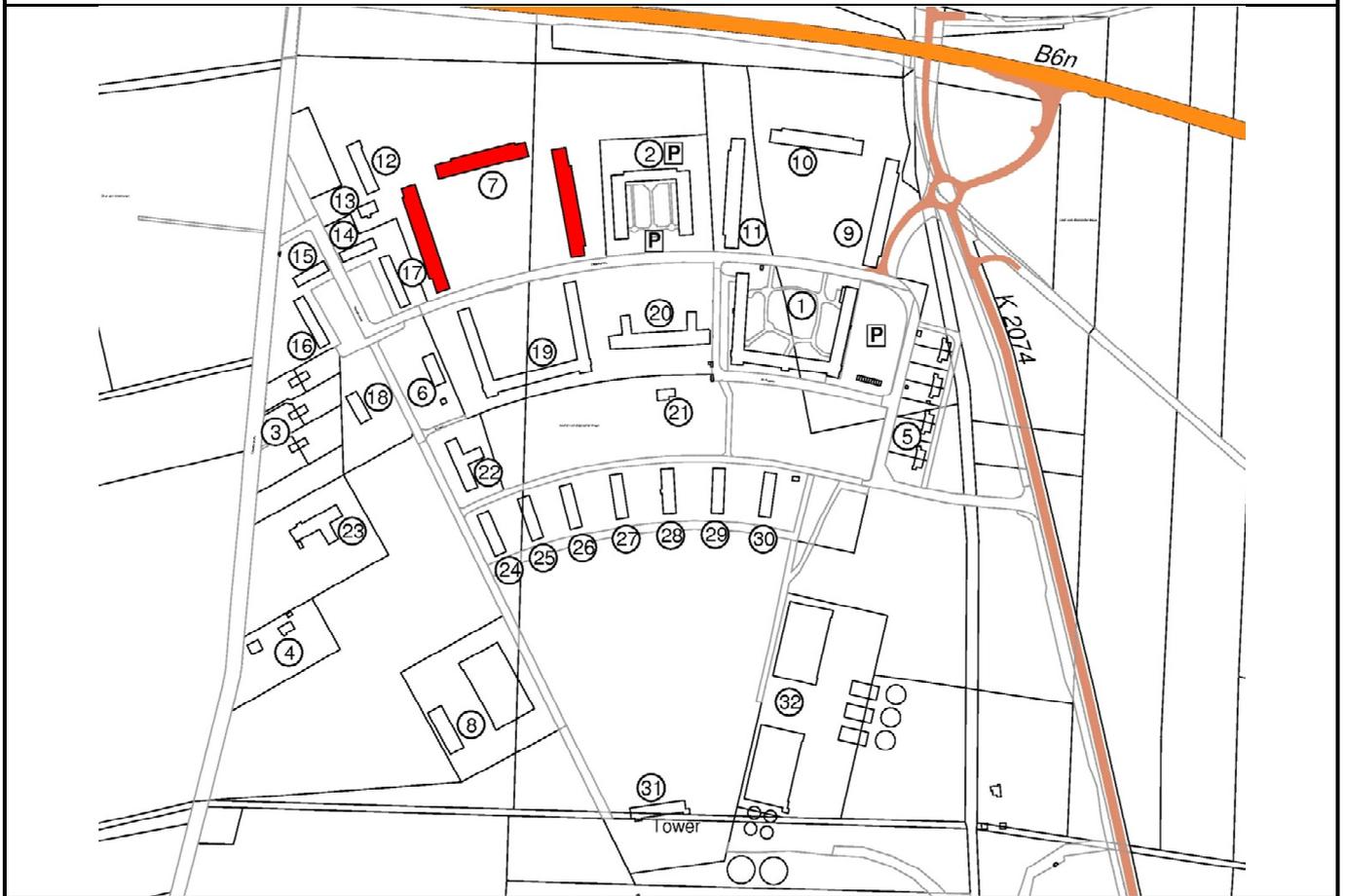
Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

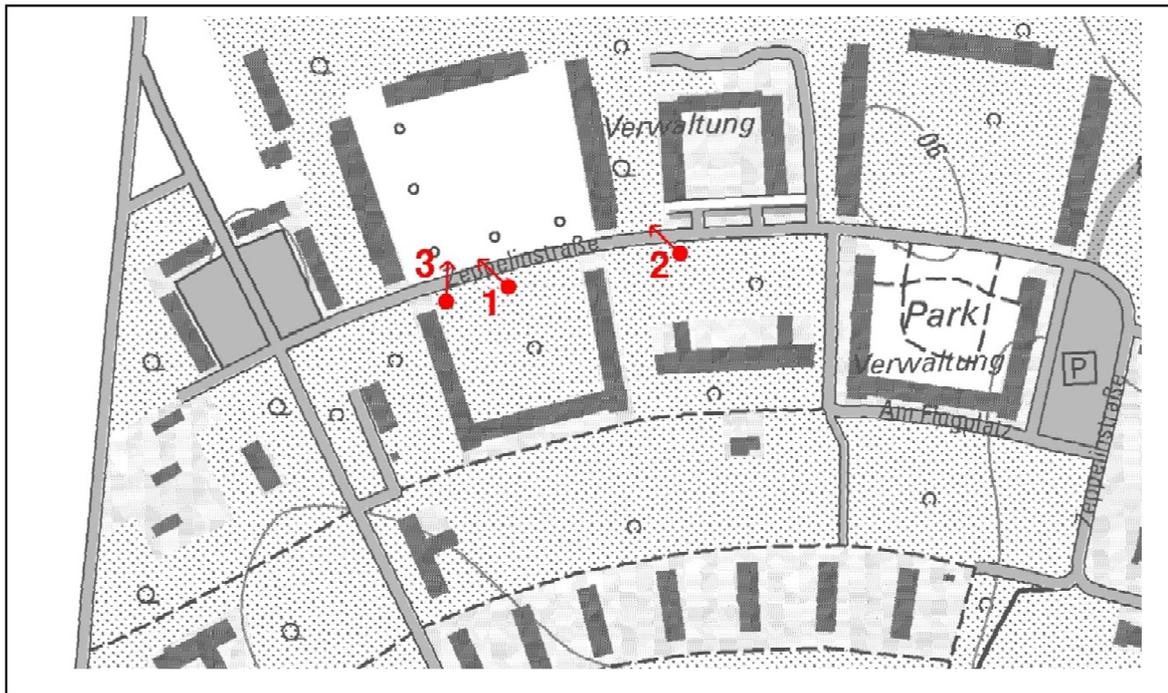
Gebäude – Nr. 7



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Gewerbe/ Dienstleistung, teilweise saniert nach 1990
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Garage für LKW
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	ca. 1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1 + DG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	nur teilweise saniert

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 7



Fotopunkt 1



Fotopunkt 2



Fotopunkt 3

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

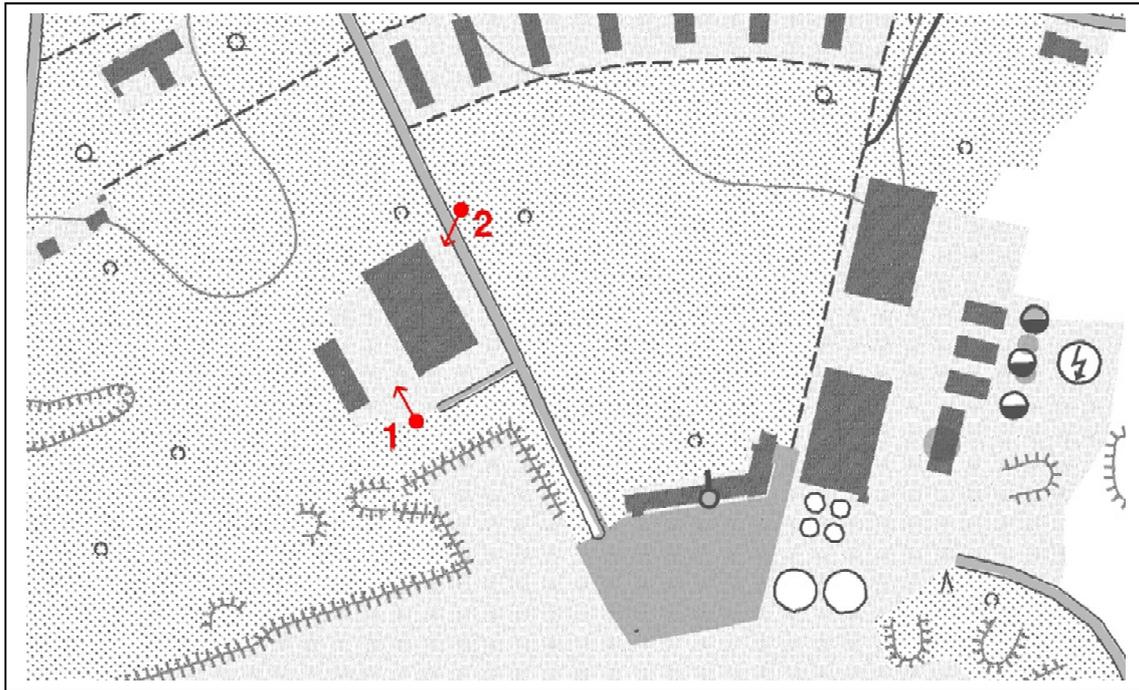
Gebäude – Nr. 8



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Lagerhallen
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Hangar/ Unterstellhalle
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1975
Bauweise	Betonteile mit Ummauerung
Geschossigkeit	1
Dachform	Rundbogenhalle, flach geneigtes Satteldach
Fassade	Mauerwerk, Putzfassade, Verkleidung
<u>städteb. Wirkung:</u>	markante Gebäude mit Fernwirkung
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedüftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 8



Fotopunkt 1



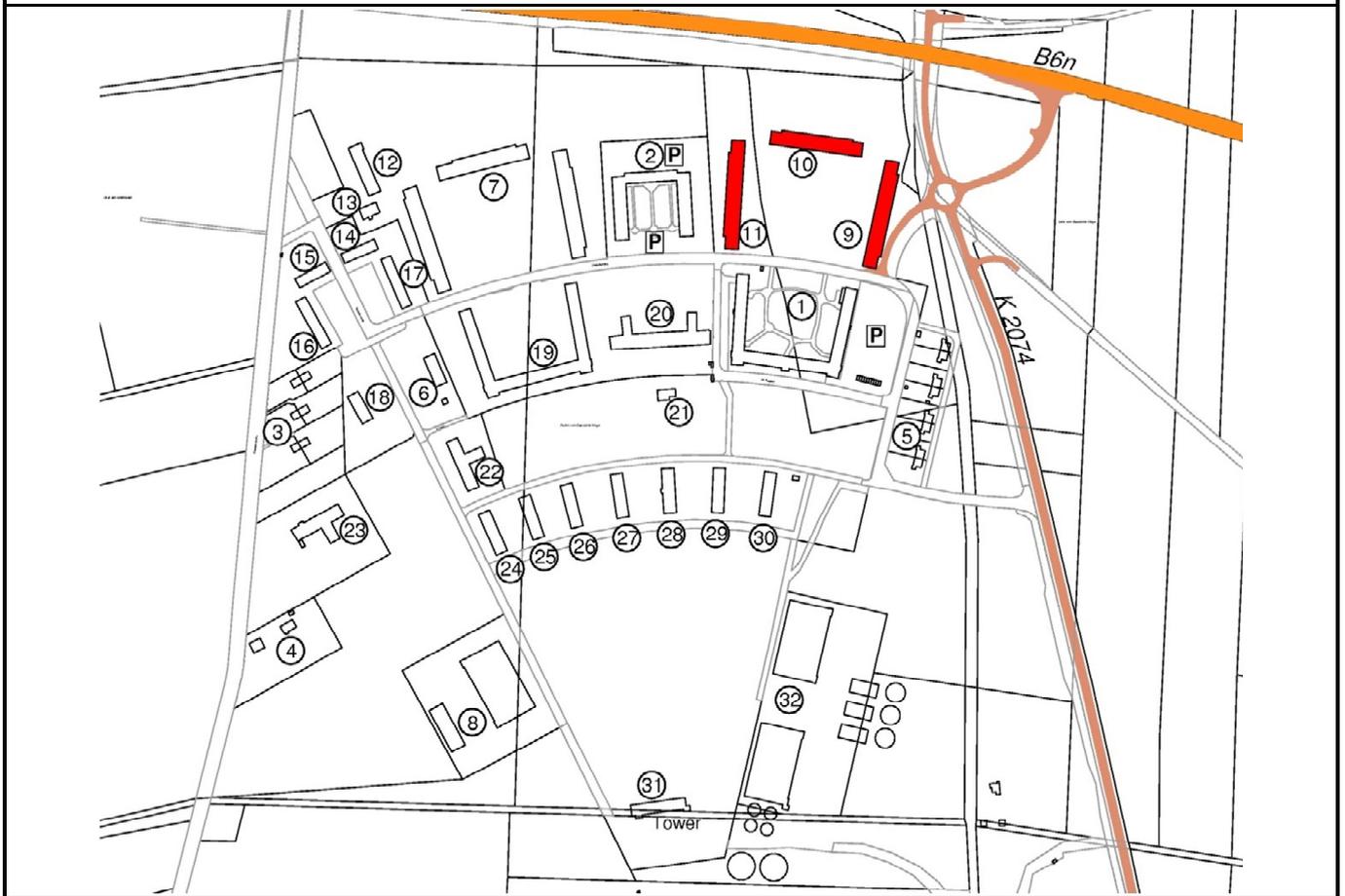
Fotopunkt 2

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

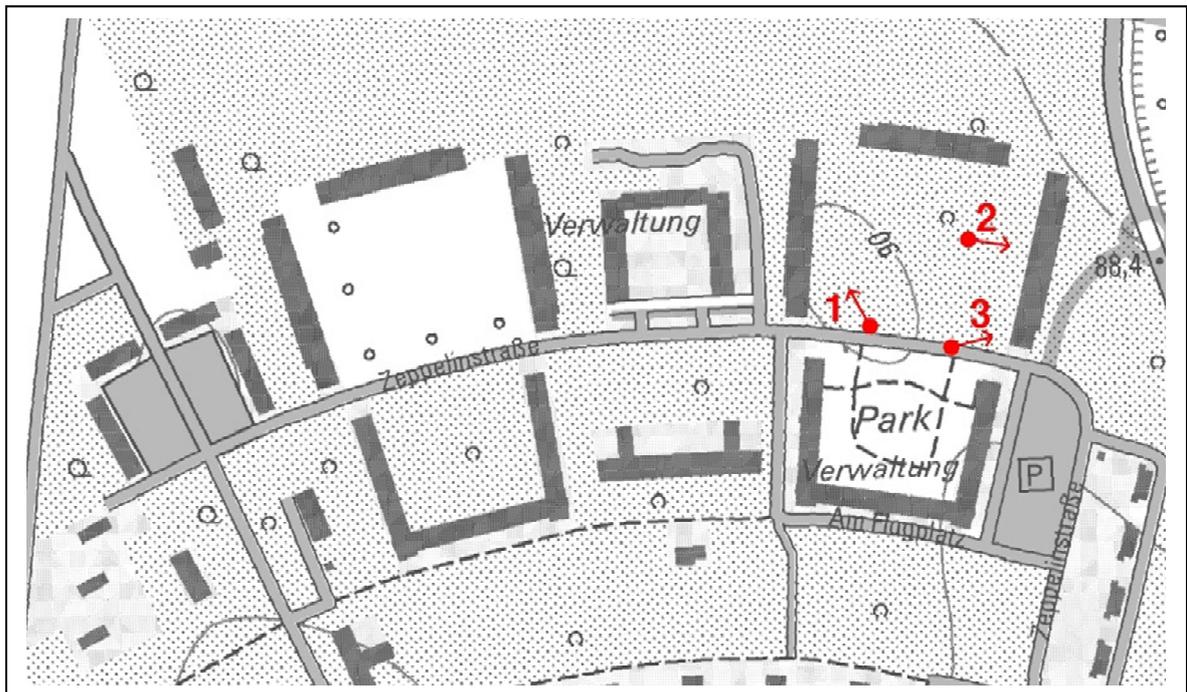
Gebäude – Nr. 9 - 11



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Garage für LKW
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1 - 2
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedüftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 9 - 11



Fotopunkt 1



Fotopunkt 2



Fotopunkt 3

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

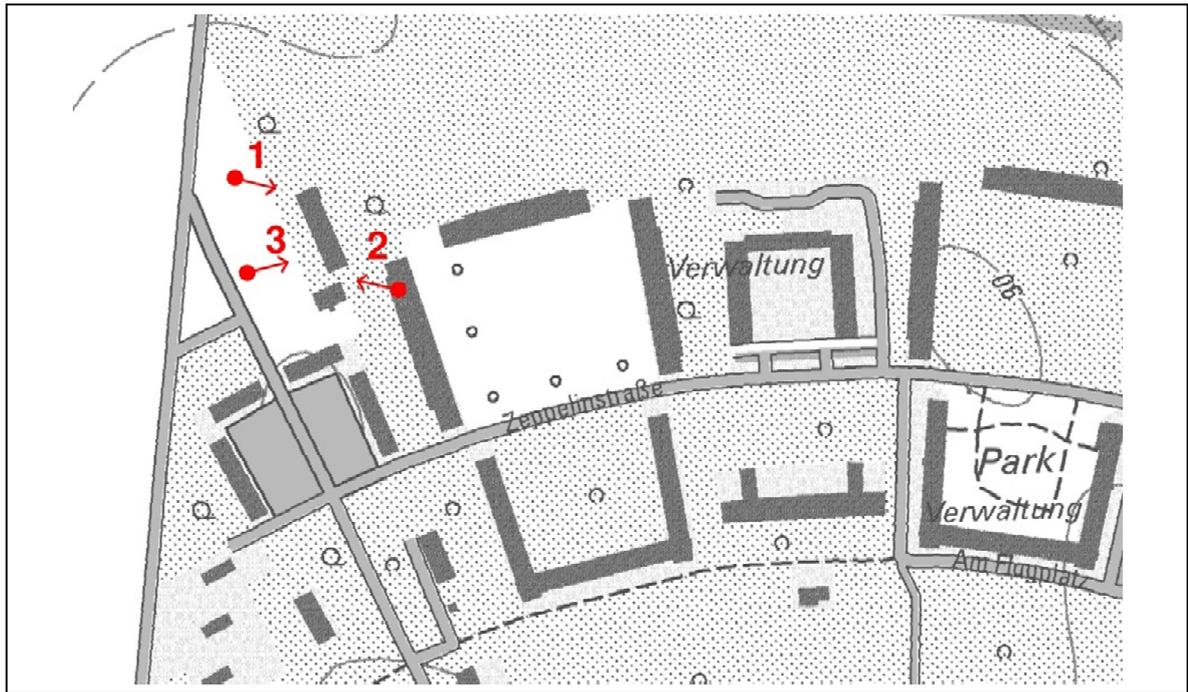
Gebäude – Nr. 12 - 13



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Geschäft, Schneiderei
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u> Baujahr Bauweise Geschossigkeit Dachform Fassade	ca. 1936 massiv 1 Satteldach – teilweise nicht mehr vorhanden Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	keine
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	ruinös

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 12 - 13



Fotopunkt 1



Fotopunkt 2



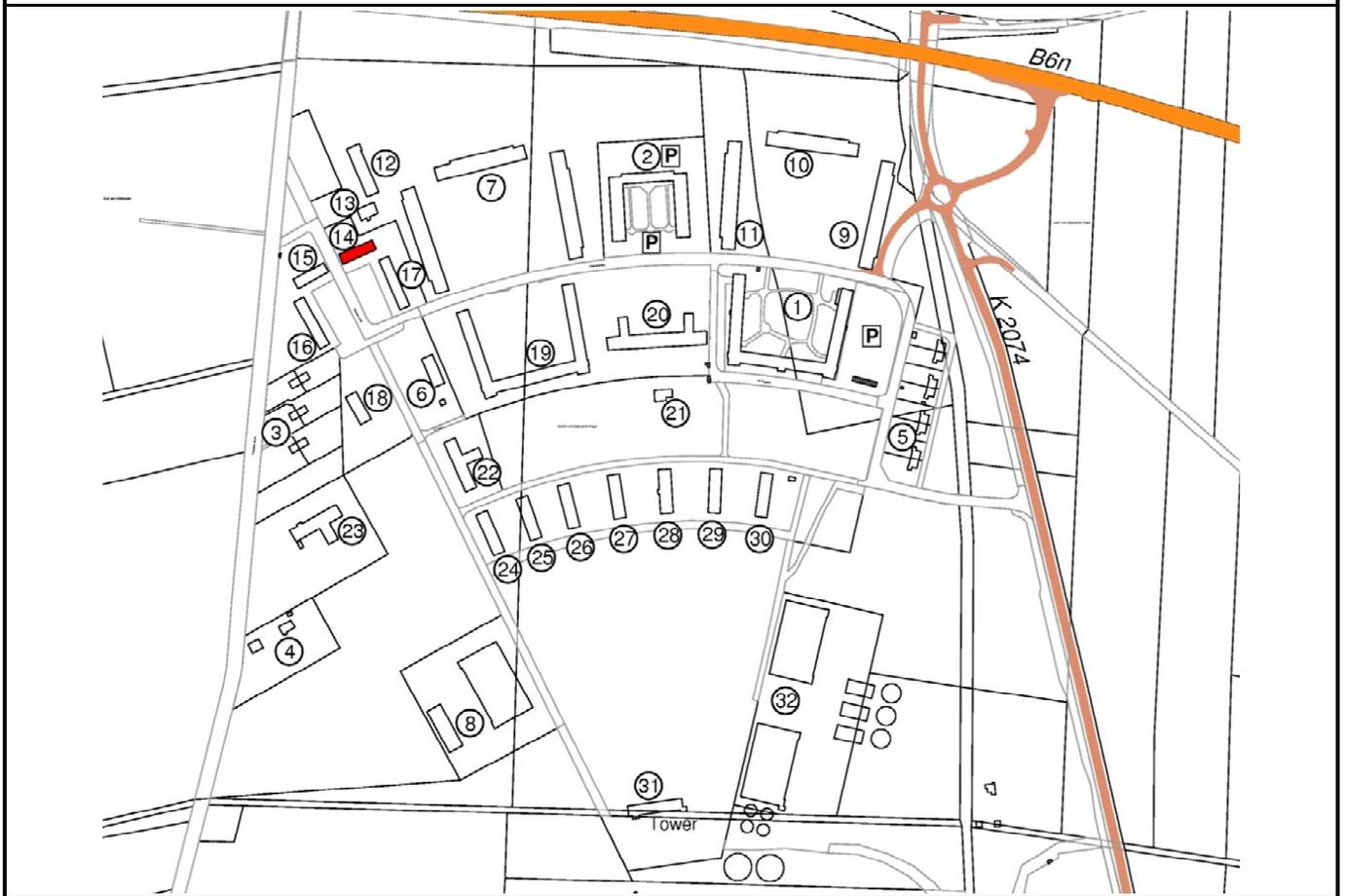
Fotopunkt 3

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

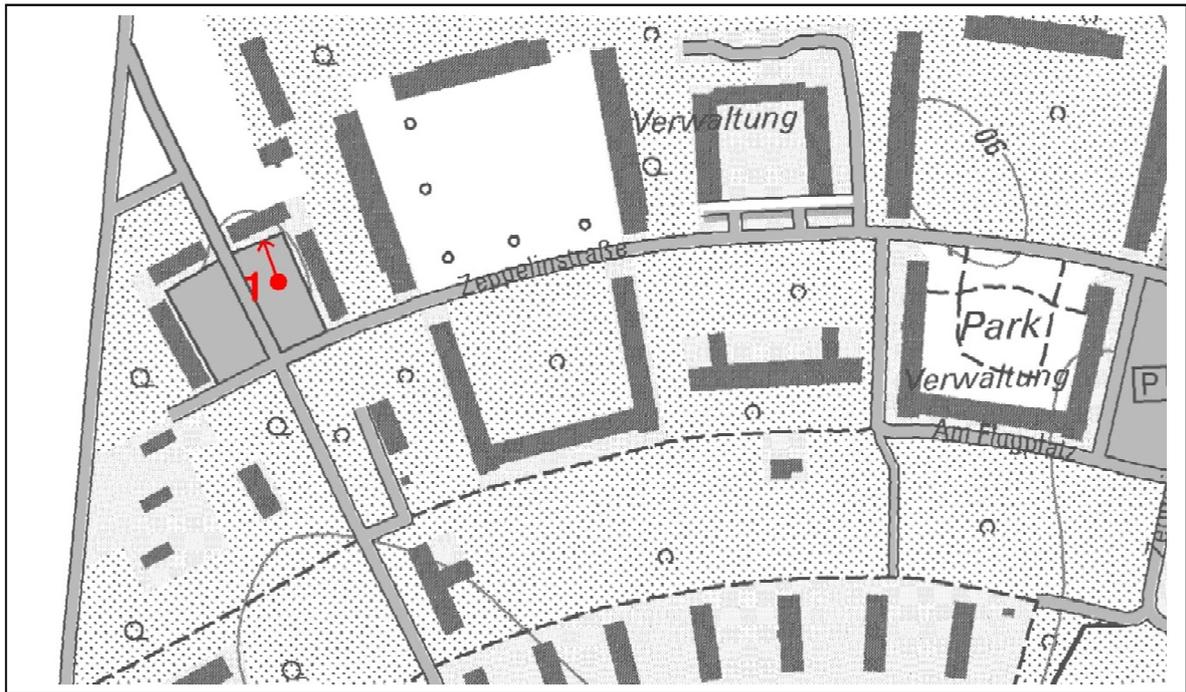
Gebäude – Nr. 14



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Garage
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u> Baujahr Bauweise Geschossigkeit Dachform Fassade	ca. 1937 massiv 1 Satteldach Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedüftig, ruinös

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 14



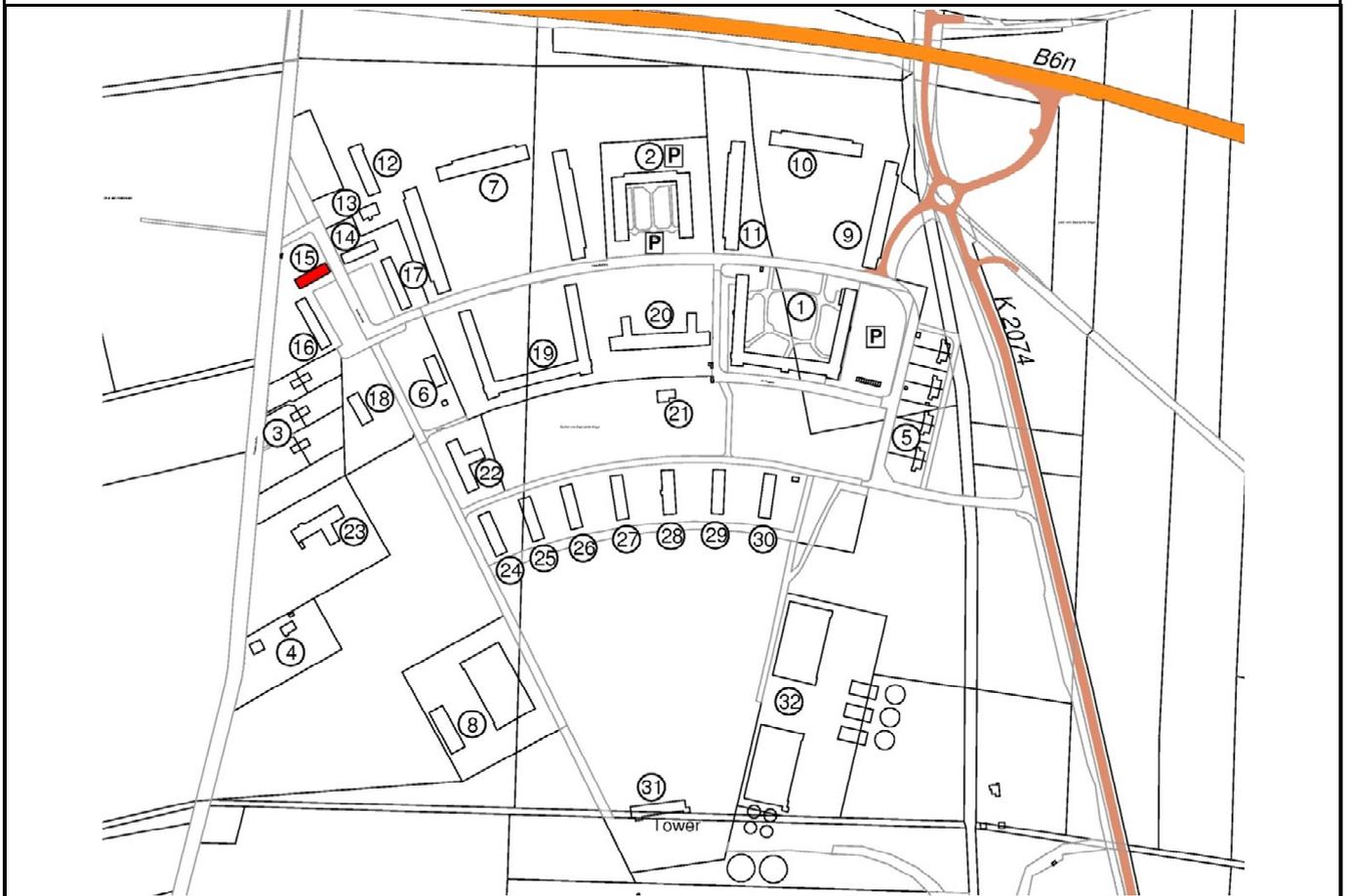
Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

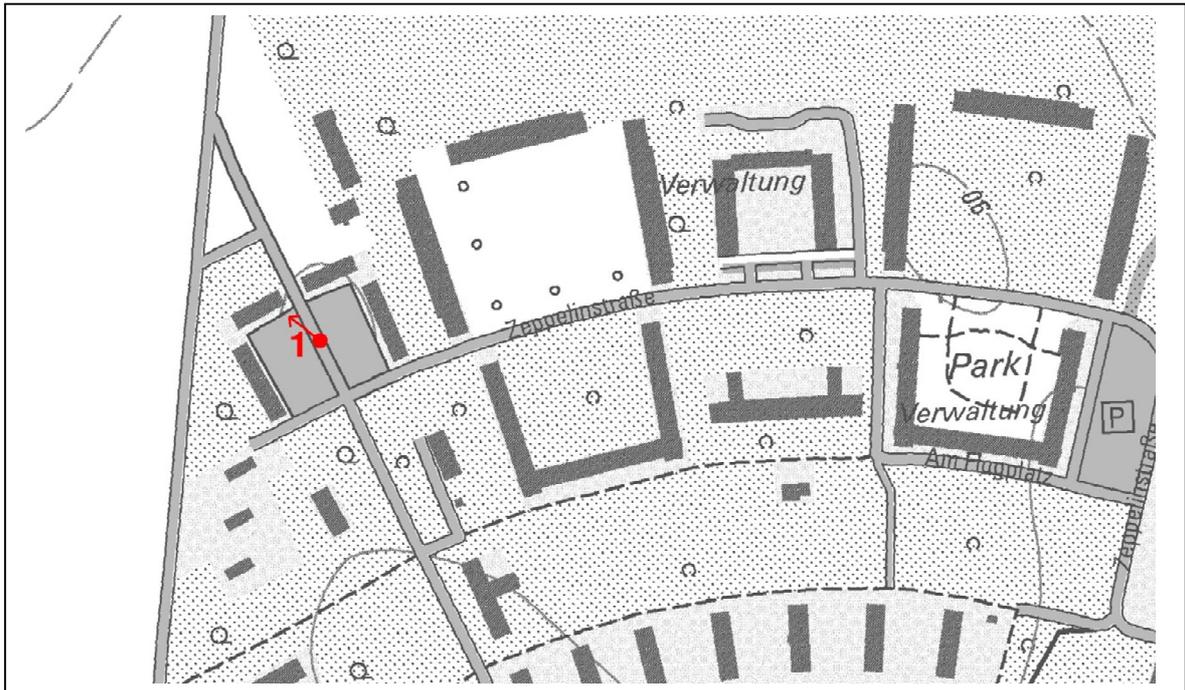
Gebäude – Nr. 15



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Gefängnis
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u> Baujahr Bauweise Geschossigkeit Dachform Fassade	ca. 1937 massiv 1 Satteldach Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedüftig, ruinös

Forodokumentation

Gebäude Nr. 15



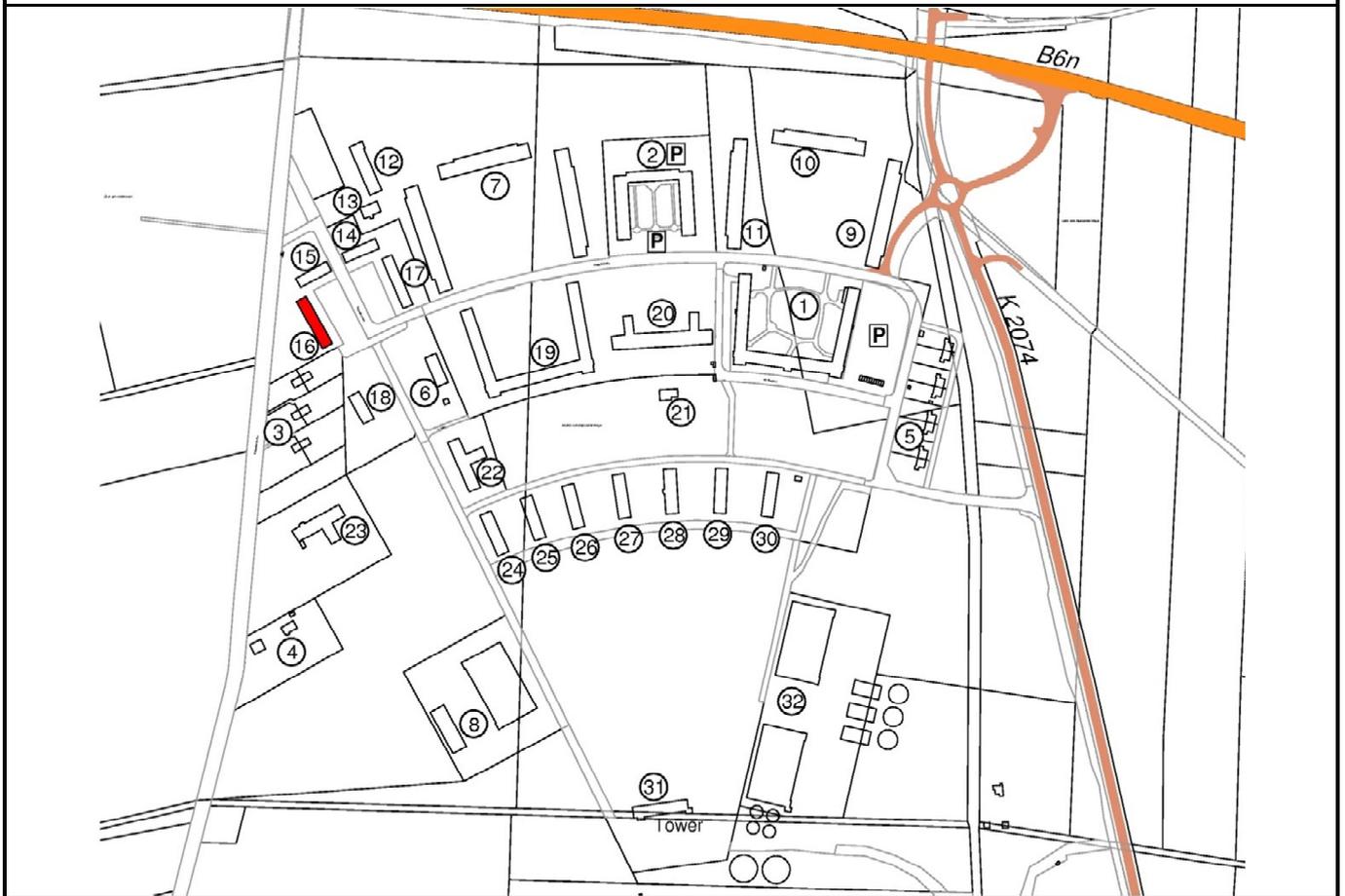
Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

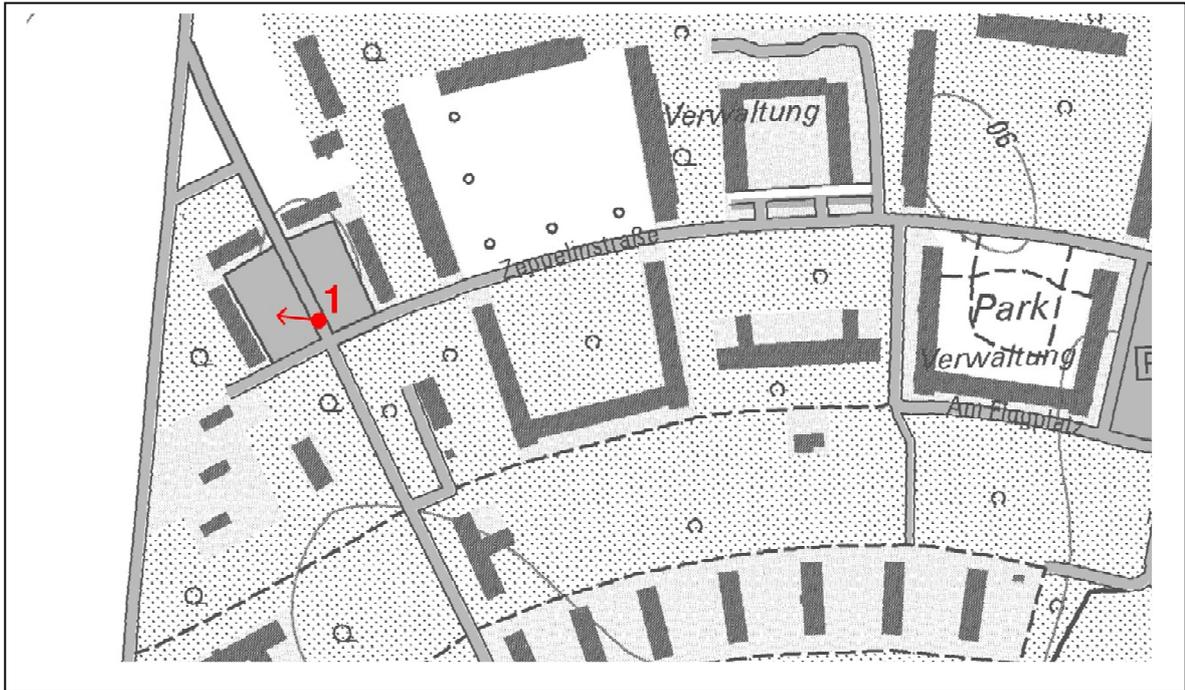
Gebäude – Nr. 16



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Unterkunft der Piloten
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u> Baujahr Bauweise Geschossigkeit Dachform Fassade	ca. 1937 massiv 1 + DG Satteldach Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedüftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 16



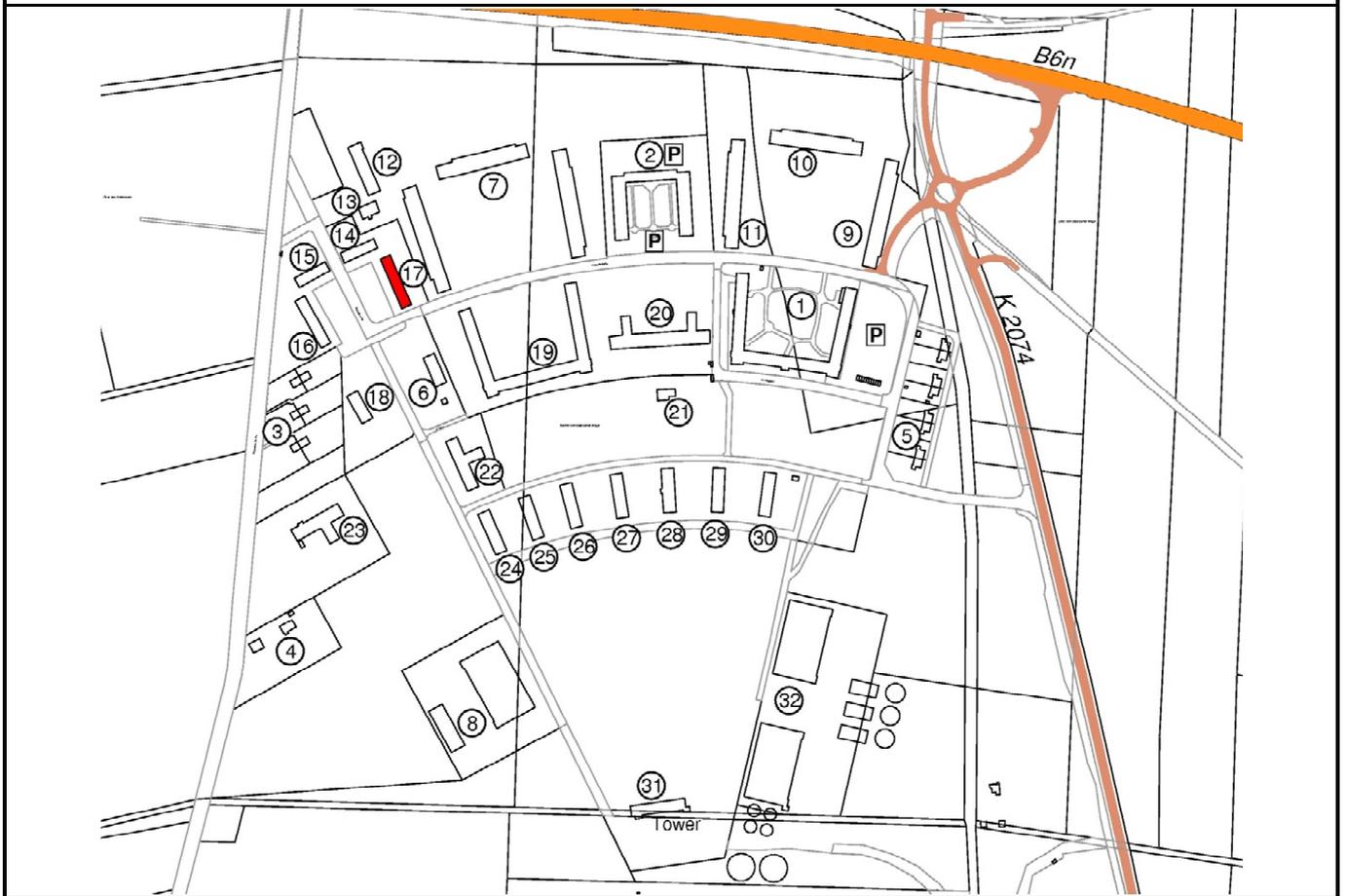
Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

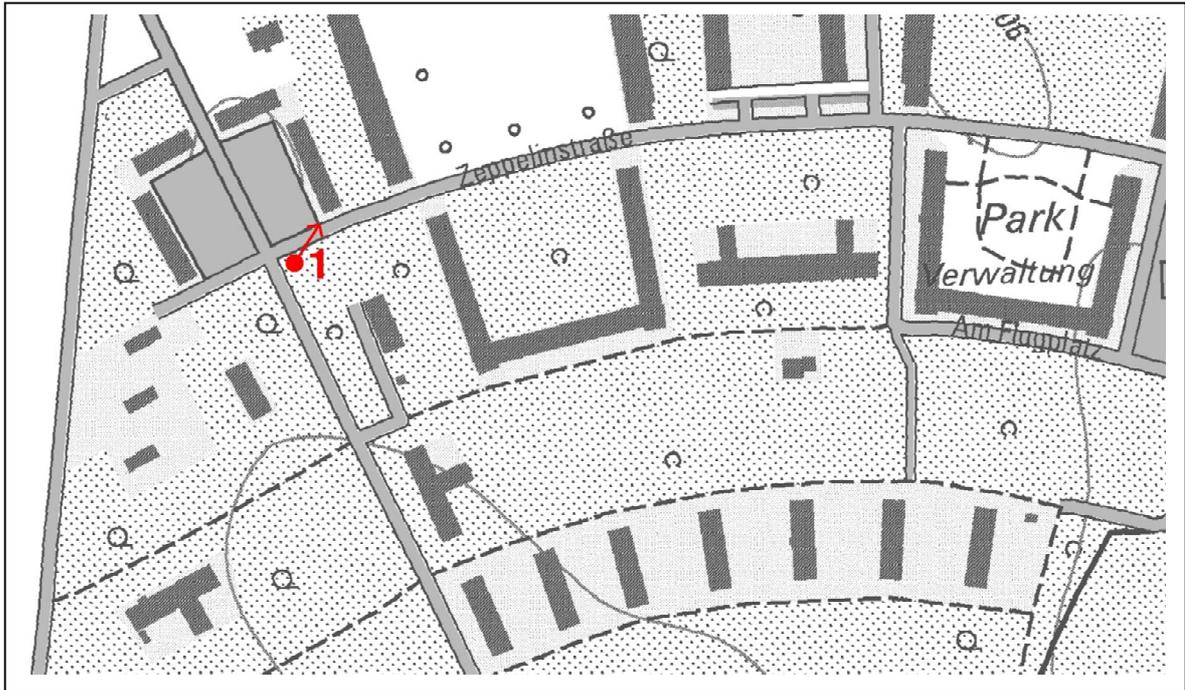
Gebäude – Nr. 17



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Lazarett
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1 + DG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedüftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 17



Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

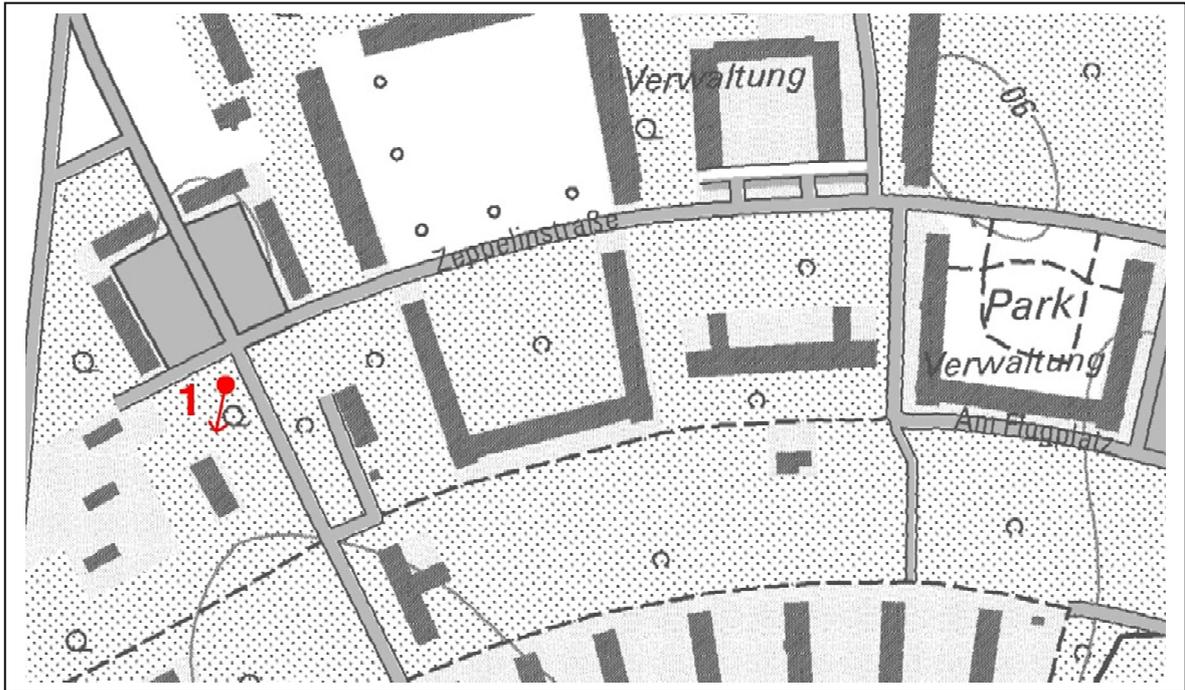
Gebäude – Nr. 18



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Unterkünfte
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u> Baujahr Bauweise Geschossigkeit Dachform Fassade	ca. 1937 massiv 2 + DG Satteldach Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedürftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 18



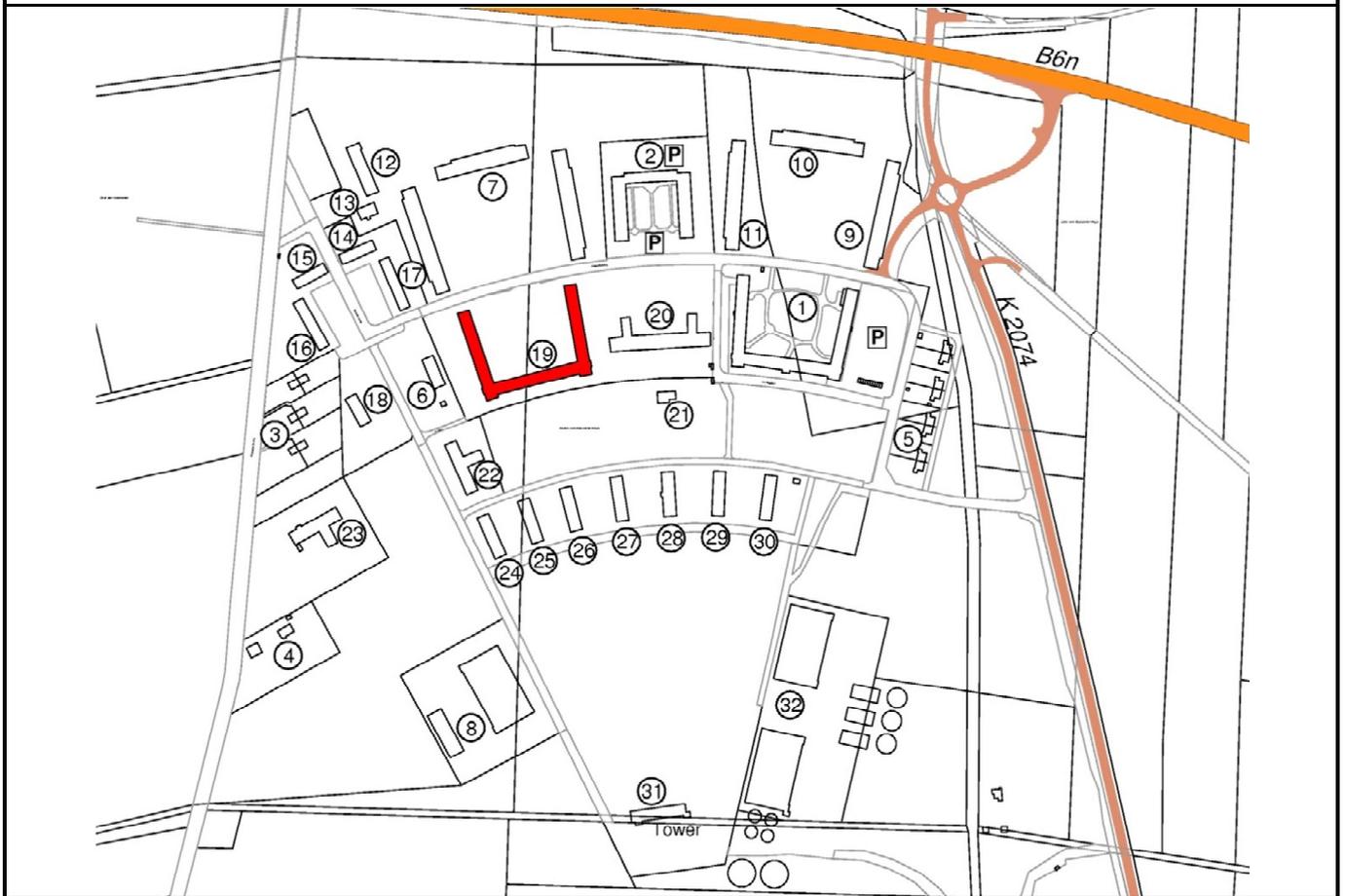
Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

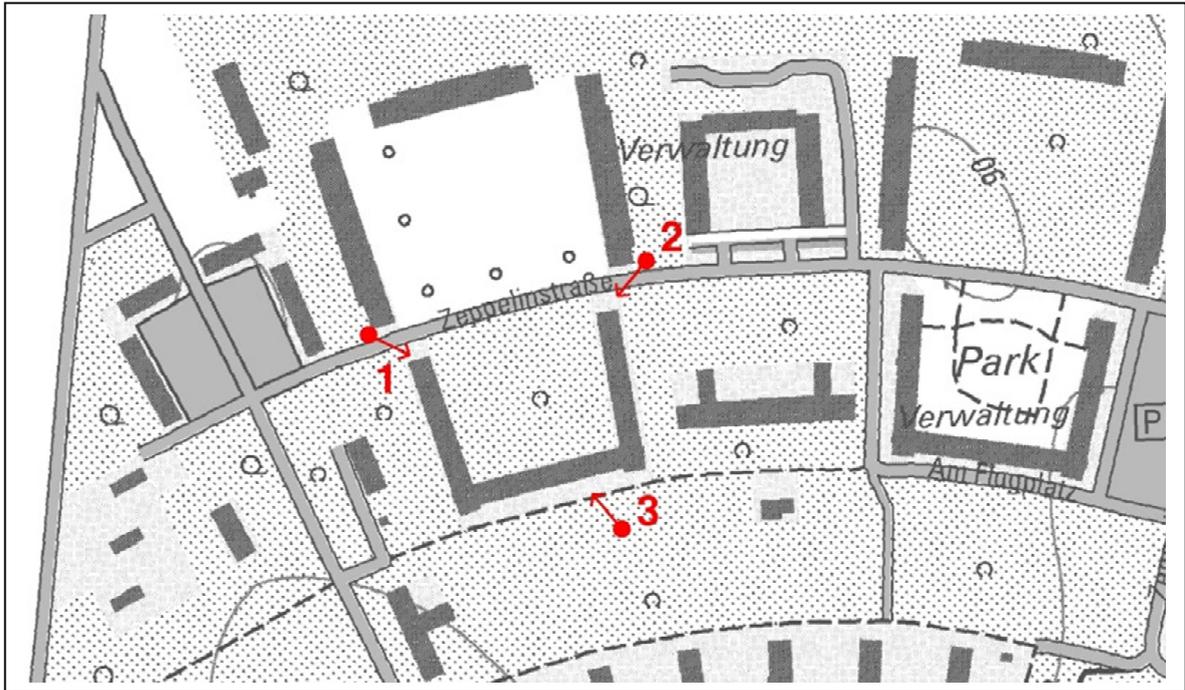
Gebäude – Nr. 19



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Stabsgebäude, Wachmannschaft, Unterkünfte
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	3 + DG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedürftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 19



Fotopunkt 1



Fotopunkt 2



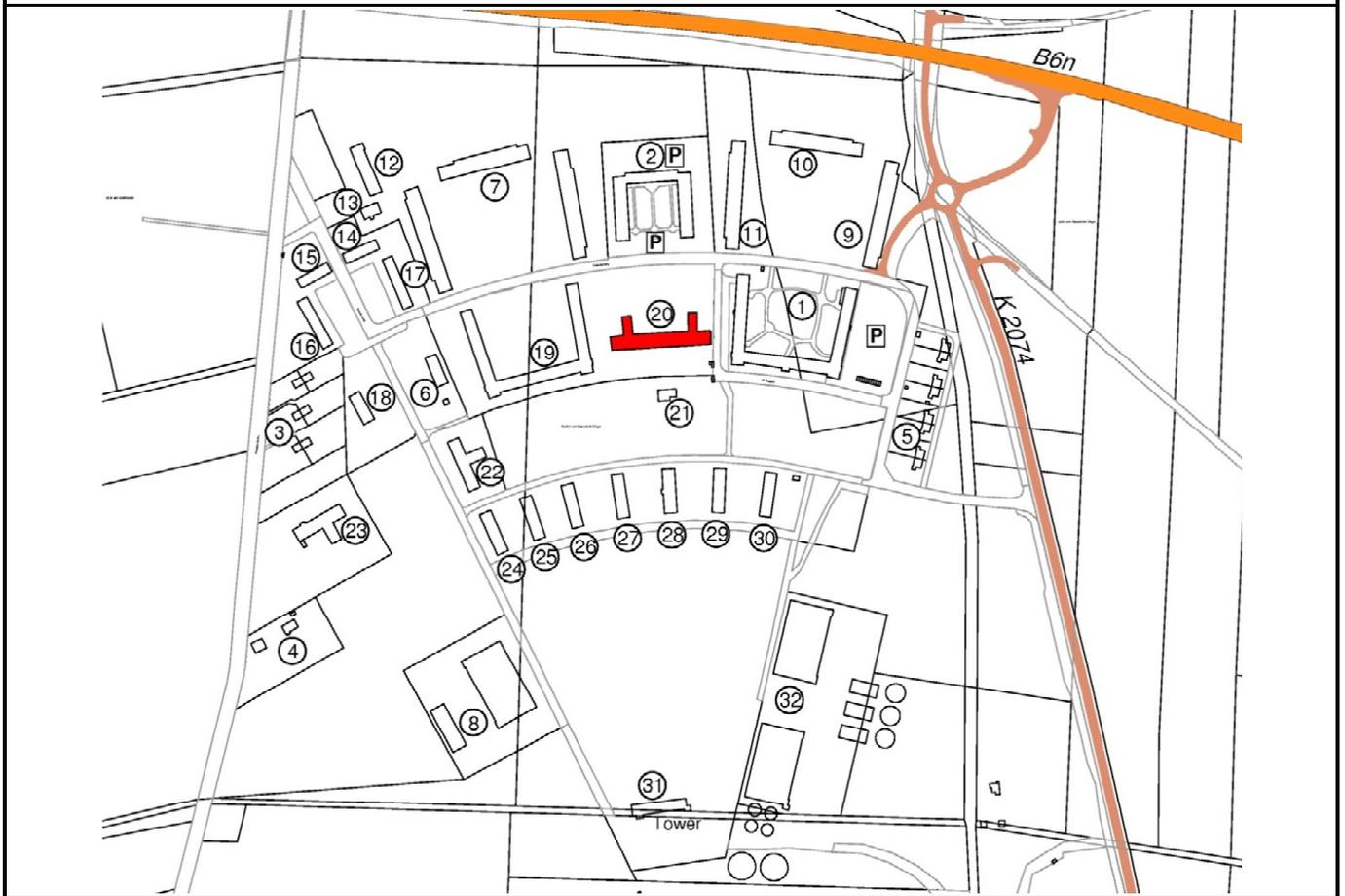
Fotopunkt 3

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

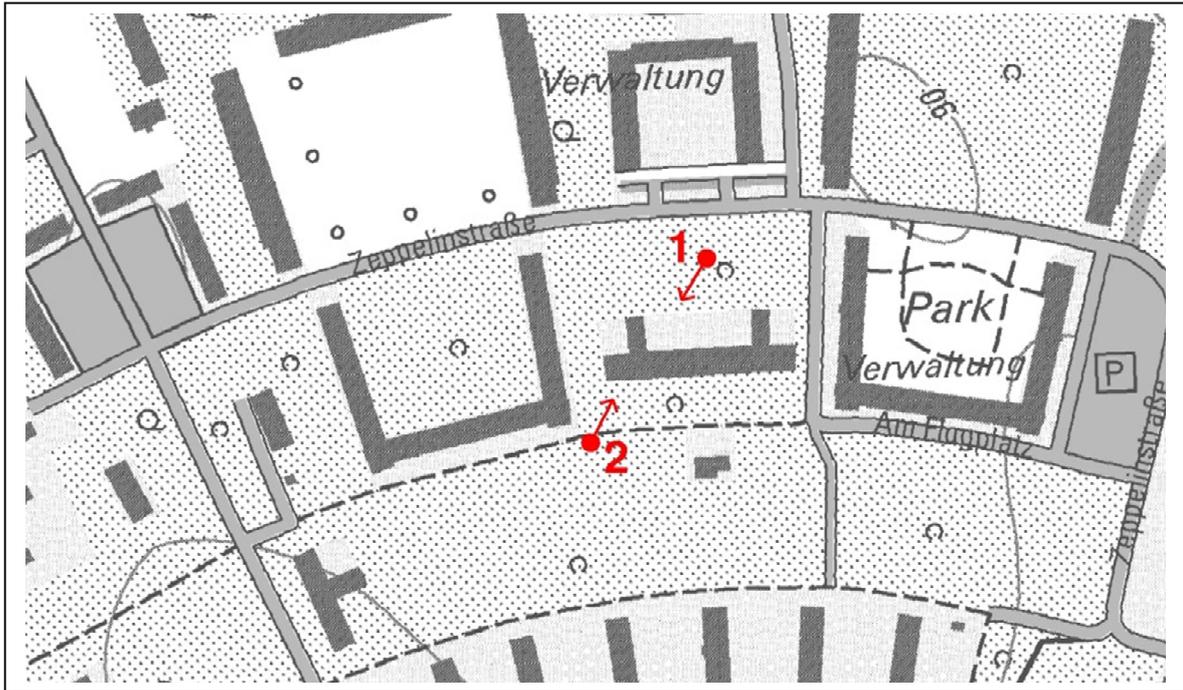
Gebäude – Nr. 20



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Küche und Speiseräume
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Ensemble
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedürftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 20



Fotopunkt 1



Fotopunkt 2

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

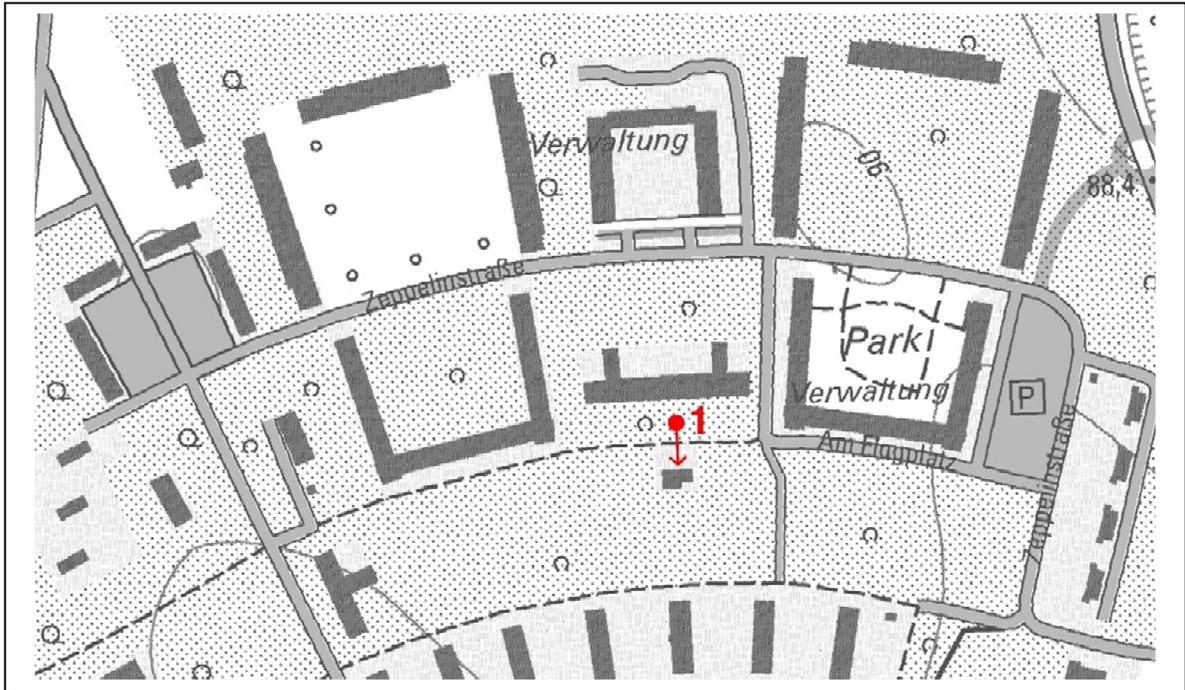
Gebäude – Nr. 21



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	-
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	ruinös

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 21



Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

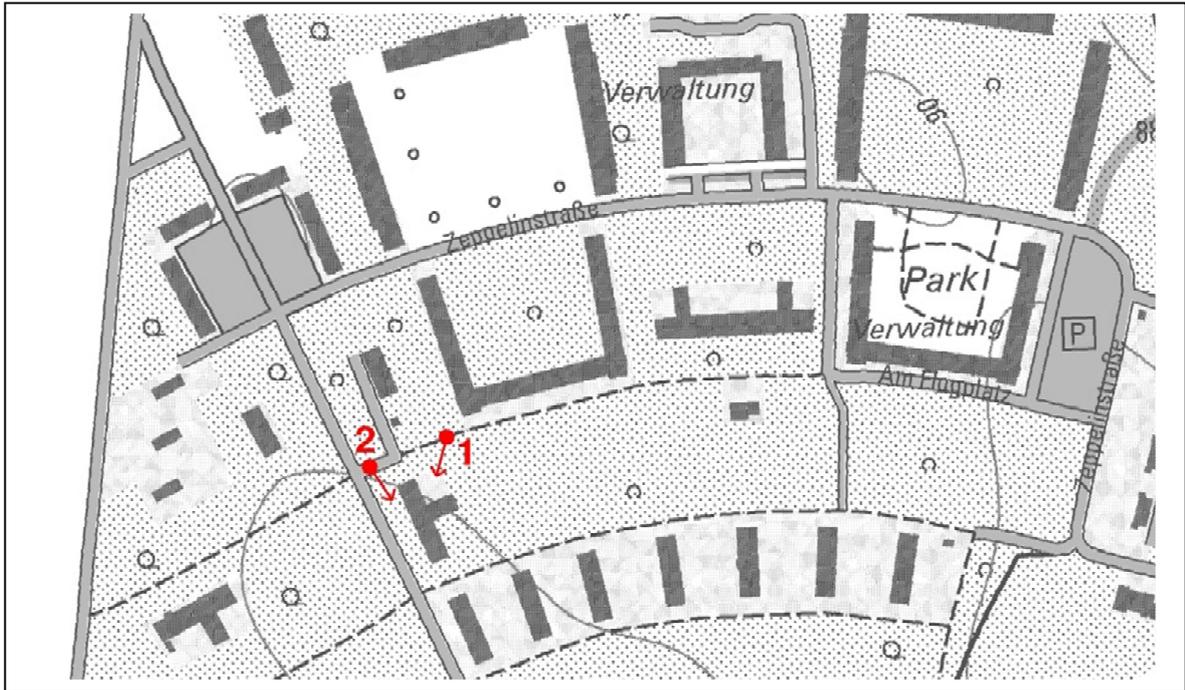
Gebäude – Nr. 22



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Pilotenküche
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u> Baujahr Bauweise Geschossigkeit Dachform Fassade	ca. 1937 massiv 1 + KG Satteldach Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedürftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 22



Fotopunkt 1



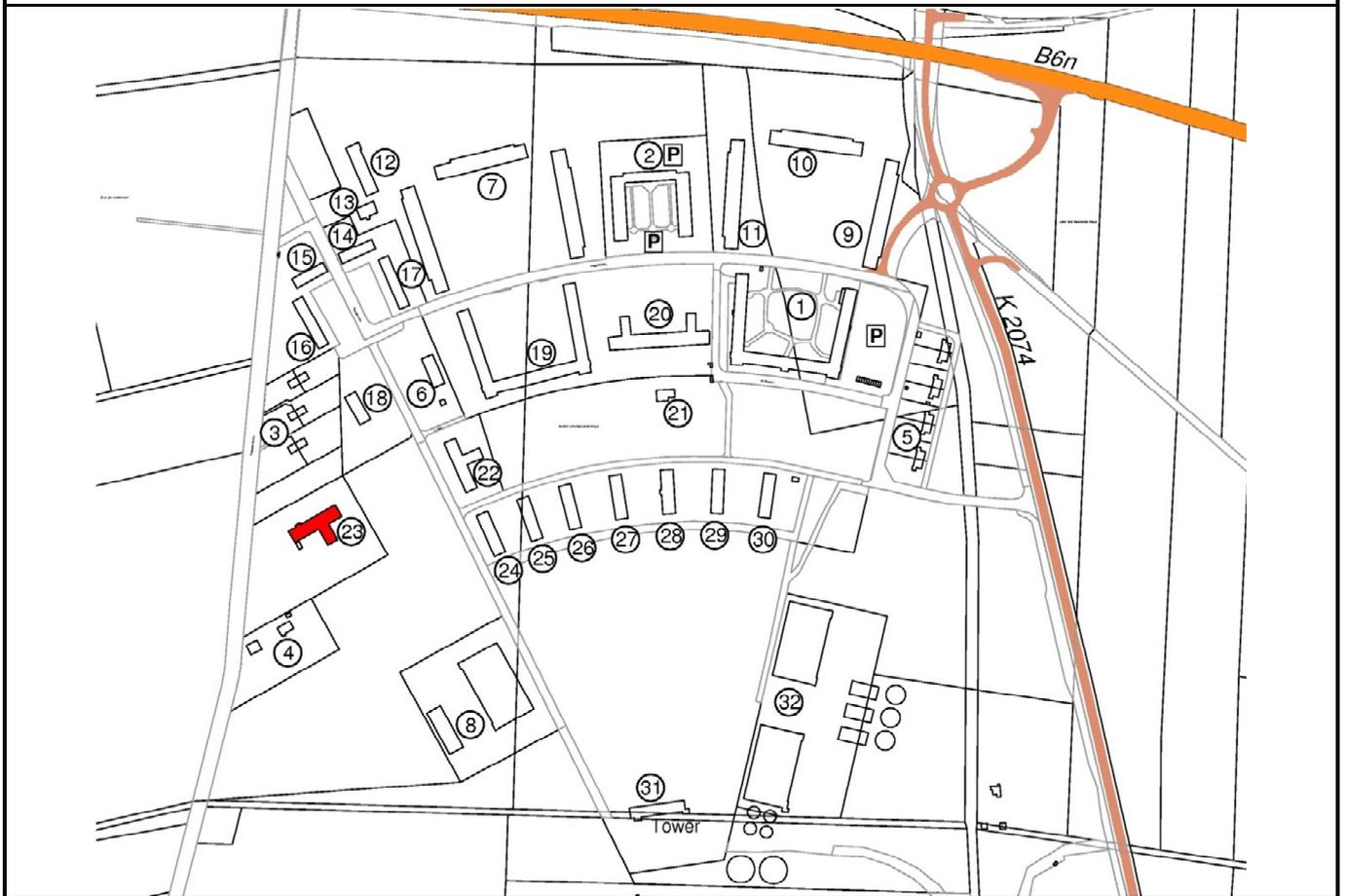
Fotopunkt 2

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

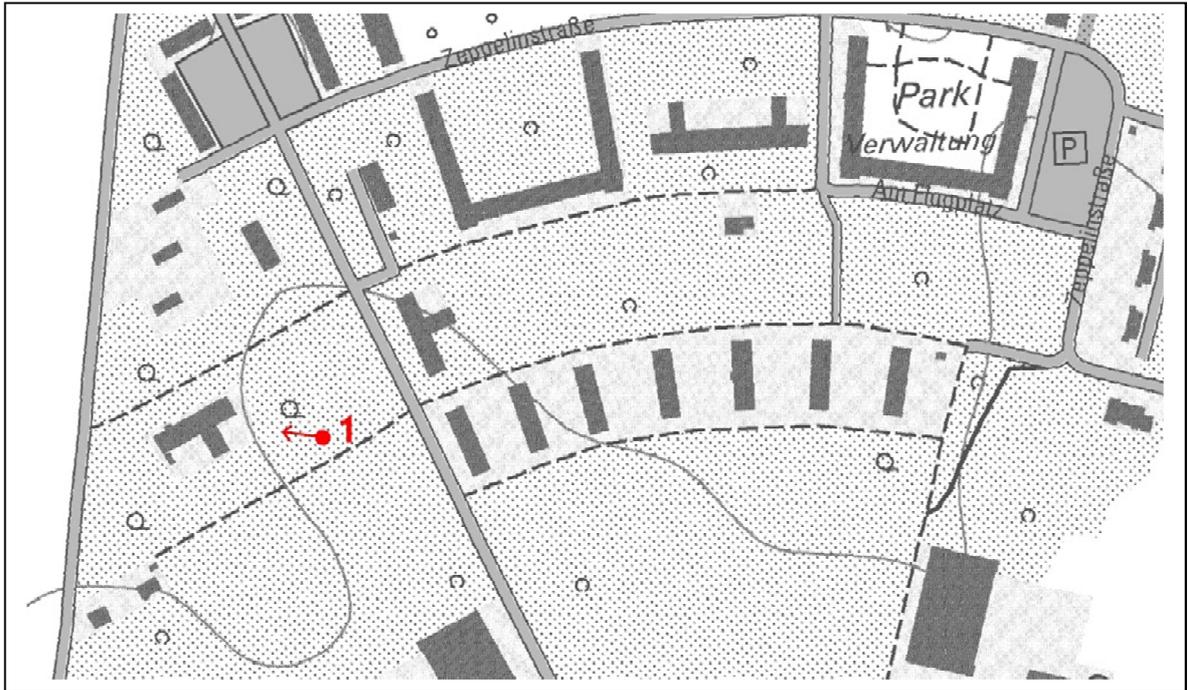
Gebäude – Nr. 23



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Offizierskasino
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	1
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedürftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 23



Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

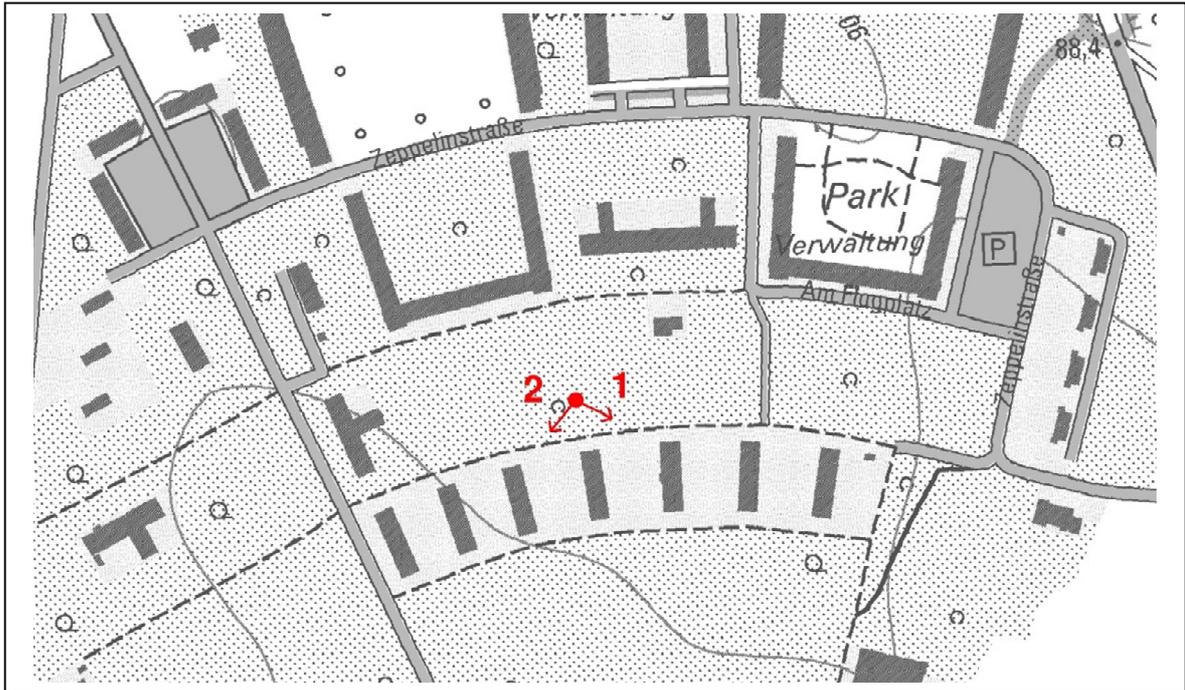
Gebäude – Nr. 24 - 30



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Unterkünfte Nr. 24-26 und 29 - 30; Kindergarten Nr. 27, Schule Nr. 28
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	2 + KG
Dachform	Satteldach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedürftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 24 - 30



Fotopunkt 1



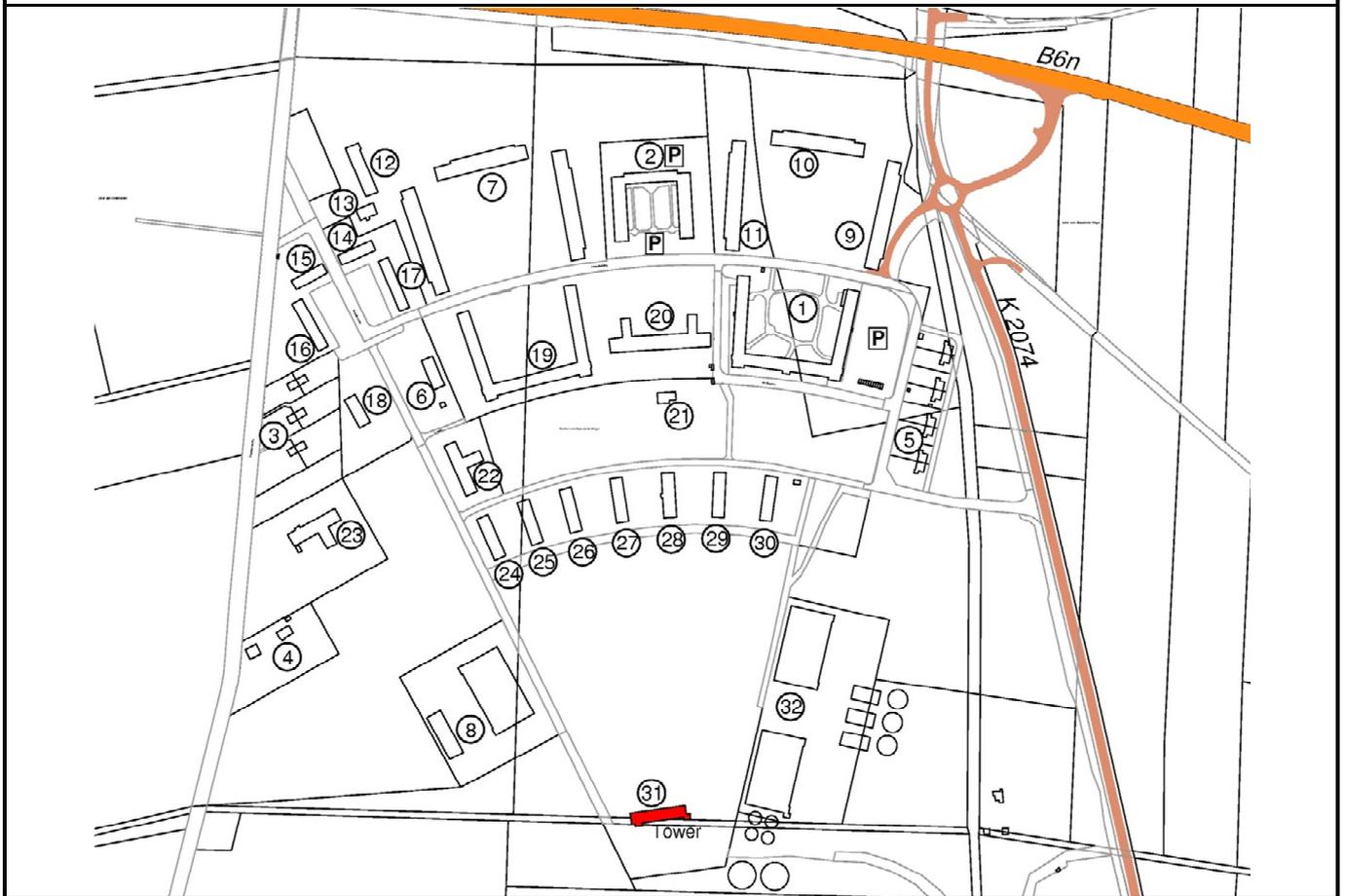
Fotopunkt 2

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

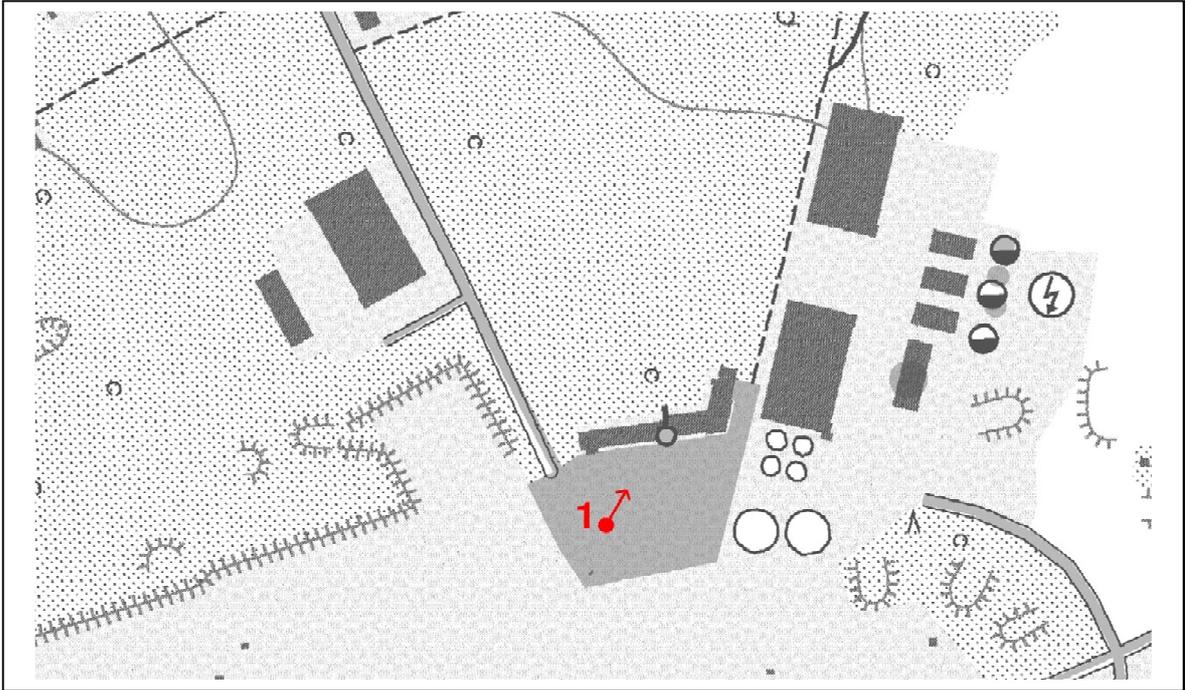
Gebäude – Nr. 31



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Tower
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1937
Bauweise	massiv
Geschossigkeit	2 z.T. 1
Dachform	Flach geneigtes Dach
Fassade	Putzfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	sanierungsbedürftig

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 31



Fotopunkt 1

**Städtebauliche Konzeption/
Rahmenplanung für den ehema-
ligen Militärflugplatz der Stadt
Köthen (Anhalt)**

Erfassung des baulichen Zustandes der
genutzten und ungenutzten Gebäude

- Gebäudekartei -

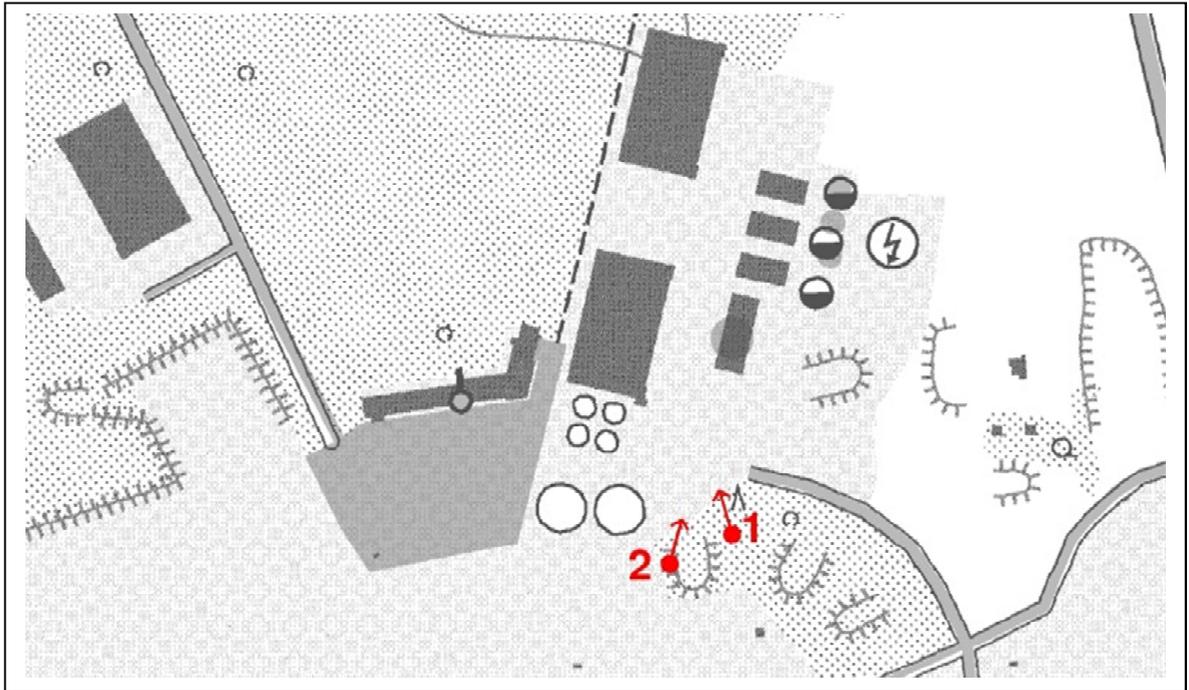
Gebäude – Nr. 32



<u>Eigentümer</u>	
<u>Nutzung:</u>	Biogasanlage
<u>Ehemalige Nutzung</u>	Hangar
<u>Kurzbeschreibung des Objektes:</u>	
Baujahr	1938
Bauweise	Mischbauweise
Geschossigkeit	1, z.T. 2
Dachform	Rundbogenhallen, Nebengebäude Flachdächer
Fassade	Putz-, Blech-, Mauerwerksfassade
<u>städteb. Wirkung:</u>	Markante Gebäude mit Fernwirkung
<u>erkennbare äußere bau- liche Mängel:</u>	keine

Fotodokumentation

Gebäude Nr. 32



Fotopunkt 1



Fotopunkt 2