

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2021121/2

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Hauptausschuss	Sitzung am: 31.08.2021 TOP: 2.6
Amt: Abteilung 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2021121/2
	Az.:	erstellt am: 02.08.2021

Betreff

Bebauungsplan Nr. 19 „Lange Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt)
hier: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13 a BauGB und Beschluss über die frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	26.08.2021: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	26.08.2021	laut BV
2	31.08.2021: Hauptausschuss	31.08.2021	laut BV
3	21.09.2021: Stadtrat	21.09.2021	laut BV

Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 „Lange Straße“ für den im Lageplan vom 27.07.2021 dargestellten Geltungsbereich, bestehend aus 2 Änderungsbereichen - **Anlage 1** - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB einzuleiten.
2. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr.1 BauGB nicht.
3. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2 a wird gemäß § 13 a (2) Nr.1 BauGB abgesehen.

Gesetzliche Grundlagen:
§ 13 a BauGB

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Lange Straße“ ist am 20.06.2003 in Kraft getreten und seitdem rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplan sind im Quartiersinneren eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche sowie öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Verkehrsgrün und Spielplatz - festgesetzt. Im westlichen Bereich befinden sich mehrere ruinöse Gebäude. Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich bis heute nicht umgesetzt.

1. Anlass der Planänderung

Am 28.05.2021 stellte die Wohnungsgesellschaft Köthen mbH (WGK) einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lange Straße“ (**Anlage 3**).

Die WGK möchte auf den Flurstücken 1114 und 244 der Flur 18 zwei Mehrfamilienhäuser errichten. Die Erschließung soll über die Lange Straße erfolgen, die entsprechenden Grundstücke konnte die WGK erwerben. Dazu ist es erforderlich, die vorhandenen, ruinösen Gebäude und baulichen Anlagen abzureißen, das Areal zu beräumen und ggf. von vorhandenen Altlasten zu befreien.

Das geplante Vorhaben ist nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 möglich. Hieraus ergibt sich das Planungserfordernis.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden. Die Erschließung soll über die Lange Straße erfolgen, eine zusätzliche Fußwegverbindung zur Bernburger Straße ist vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht soll das vorhandene östlich angrenzende Wohngebäude in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Weiterhin soll die Grünfläche am Magdeburger Turm (Teilgebiet TG 6) in die Bebauungsplanänderung einbezogen und als innerstädtische Grünfläche dauerhaft gesichert werden.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung der Rechtsgrundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines ruhigen innerstädtischen Wohnquartiers
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Vorhabens über die Lange Straße mittels einer Stichstraße
- Schaffung der fußläufigen Durchlässigkeit zur Bernburger Straße
- dauerhafte Sicherung der öffentlichen Grünfläche am Magdeburger Turm und damit Aufwertung des bestehenden Homöopathie-Pfades
- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß
- Beseitigung der Konversionsfläche und Wiedernutzbarmachung der Fläche im Sinne der Brachflächenrevitalisierung,
- Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 19 „Lange Straße“ erstreckt sich auf zwei Änderungsflächen. Die 1. Änderungsfläche (Baufläche) umfasst die Flurstücke 237, 244, 1077, 1079- 1083, 1114, sowie Teile der Flurstücke 240/2 und 1099 der Flur 18 der Gemarkung Köthen.

Die 2. Änderungsfläche (Grünfläche) umfasst die Flurstücke 1/1 bis 6/1 der Flur 12 der Gemarkung Köthen.

Der genaue Geltungsbereich ist in **Anlage 1** (Luftbild) und **Anlage 2** (Auszug aus dem BP 19) dargestellt. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 9.120 m².

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dies ist nur zulässig für Bebauungspläne der Innenentwicklung, wenn diese der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bestehen nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13 a (2) Nr.1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mittels öffentlicher Auslegung nach § 3 (2) BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 (2) BauGB gemäß § 13 (2) Nr.1 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird gemäß § 13 a (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

6. Kosten

Die Antragstellerin erbringt alle städtebaulichen Leistungen für die Erarbeitung und Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lange Straße“ in Köthen (Anhalt) zu ihren Lasten.

Für die Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Köthen (Anhalt) keine zusätzlichen Kosten.

7. Bekanntmachung

Der Beschluss ist gemäß § 13 a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.



Anlage1_LuftbildmitGeltungsbereich.pdf



Anlage2_AuszugBP19mitGeltungsbereich.pdf



Anlage3_AntragausaenderungdesBP19.pdf