

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2021127/2

|                             |                                            |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Dezernat: <b>Dezernat 6</b> | aktuelles Gremium<br><b>Hauptausschuss</b> | Sitzung am: <b>31.08.2021</b><br>TOP: <b>2.7</b> |
| Amt: <b>Abteilung 061</b>   | öffentlich<br><b>ja</b>                    | Vorlagen-Nr.:<br><b>2021127/2</b>                |
|                             | Az.:                                       | erstellt am: <b>11.08.2021</b>                   |

### Betreff

**Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Hallesche Straße“  
hier: Billigung des Planentwurfs mit Textlichen Festsetzungen und  
örtlicher Bauvorschrift und der dazugehörigen Begründung ohne  
Umweltbericht sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung im  
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB nach § 3 (2) BauGB  
-Offenlagebeschluss-**

### 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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Hallesche Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschrift (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung ohne Umweltbericht in der Fassung vom 11.08.2021 werden gebilligt und in der Abteilung Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt) gemäß § 13a (2) BauGB nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

### Gesetzliche Grundlagen:

§ 13a (2) BauGB

## **Darlegung des Sachverhalts / Begründung**

1.

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 07.11.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Hallesche Straße“ der Stadt Köthen (Anhalt) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Für das Gebiet Hallesche Straße 58 der Gemarkung Köthen, Flur 11, Flurstück 168 auf dem ehemaligen Gewerbestandort des Bau- und Montagekombinates Chemie (BMK) soll der Bebauungsplan Nr. 67 „Wohngebiet Hallesche Straße“ aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung der Rechtsgrundlage für die Errichtung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen (zweigeschossige Reihenhäuser/Geschosswohnungsbau, in der Halleschen Straße mit Funktionsunterlagerung)
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Vorhabens über die Hallesche Straße
- Bewertung und Abklärung der Altlastensituation auf dem ehemaligen Gewerbegebiet des BMK durch ein entsprechendes Gutachten (sensible Nachnutzung)
- Sicherung des Immissionsschutzes (Schutz vor Lärm und Abgas)
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Ziffer 2 BauGB,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (6) Ziffer 4 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB,
- Berücksichtigung der 'Bodenschutzklausel' des § 1 a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist
- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß und Durchgrünung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage, südwestlich der Innenstadt von Köthen (Anhalt) und hat eine Größe von ca. 0,79 ha.

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan entsprechend § 8 (3) BauGB ist gegeben.

2.

Obwohl gemäß § 13a BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden kann, fand diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer 14-tägigen Auslegung statt. Den Bürgern wurde vom 07.06.2021 bis einschließlich 21.06.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes gegeben. 4 Bürger äußerten Bedenken.

3.

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a BauGB abgesehen. Jedoch wurde der Landkreis ABI mit Schreiben vom 03.06.2021 von der Planung unterrichtet und um Aussagen zu Umweltauswirkungen, Altlasten und Immissionsschutz gebeten.

4.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2a wurde gemäß § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

5.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurde unter entsprechender Berücksichtigung der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung (LK ABI) der Planentwurf ausgearbeitet sowie die Begründung erstellt.

6.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Hallesche Straße“ , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschrift (Teil B) - **Anlage 1**, sowie die dazugehörige Begründung ohne Umweltbericht - **Anlage 2** in der Fassung vom 11.08.2021 mit Immissionsprognose vom 09.07.2021- **Anlage3** werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wie folgt bestimmt:

**Öffentliche Auslegung:  
vom 08.11.2021 bis 09.12.2021**

während folgender Dienstzeiten in der Abt. Stadtentwicklung, Zimmer 114/2,  
im Haus Wallstraße 1 - 5, Eingänge 1 oder 2:

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Montag     | 9 bis 12 Uhr                   |
| Dienstag   | 9 bis 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr |
| Mittwoch   | 9 bis 12 Uhr                   |
| Donnerstag | 9 bis 12 Uhr und 14 bis 17 Uhr |
| Freitag    | 9 bis 12 Uhr                   |

Während dieser Zeit können Anregungen hervorgebracht werden.

7.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß 13a BauGB nach § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und von der Offenlage benachrichtigt. Die Nachbargemeinden werden gemäß § 2 (2) BauGB über die Offenlage informiert.

8.

Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem er sich zur Durchführung und Realisierung der städtebaulichen Maßnahmen (Bau-, Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen) zu seinen Lasten verpflichtet. Der Stadt entstehen dafür keine Kosten.

9.

Der Beschluss wird entsprechend § 13a BauGB nach 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt

gemacht.



**Anlage 1-Teil A-PZ - 11.08.21.pdf**



**Anlage 1-Teil B-Textliche Fests.-11.08.21.pdf**



**ATT908AV**



**Anlage 3-Immissionsprognose vom 09.07.21-GAF.pdf**



**Anlage 2- Begründung -11.08.21.pdf**