

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2019192/1

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss</b>	Sitzung am: <b>05.09.2019</b> TOP: <b>2.4</b>
Amt: <b>Abteilung 061</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2019192/1</b>
	Az.:	erstellt am: <b>21.08.2019</b>

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 36 „ehemalige Malzfabrik“  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	05.09.2019: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	05.09.2019	laut BV
2	10.09.2019: Hauptausschuss	10.09.2019	laut BV
3	19.09.2019: Stadtrat	19.09.2019	abgelehnt

### Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		27.08.2019

### Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „ehemalige Malzfabrik“ für den im Lageplan vom 08.08.2019 (Anlage 3) dargestellten Bereich.
2. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird durchgeführt.

### Gesetzliche Grundlagen:

§§ 1 (1), 1 (3), 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 5, 8, 45 (3) Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)



## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

### 1. Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 19.07.2019 beantragt die Firma **Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schaffung eines Sondergebietes Handel und Umgestaltung der ehemaligen Malzfabrik zu einem Nahversorgungs-, Wohn- und Verwaltungskomplex (**Anlage 1**- Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes / **Anlage 2**- Vorhabenbeschreibung).

Die Firma **Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH** plant laut Antrag die Errichtung eines urbanen Stadtquartiers mit Funktionsmischungen Büroflächen, Wohnflächen, Gewerbeflächen, Gastronomie und Einzelhandel in ein modernes Zentrum. U.a. sind ein Büro- und Verwaltungskomplex mit einer Fläche von 4000 bis 6000 m<sup>2</sup> und die Errichtung einer zusammenhängenden, erdgeschossigen Einzelhandelsfläche mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und ca. 400 ebenerdigen, sowie weiteren unter- und oberirdischen PKW-Stellplätzen geplant. Ein konkretes Konzept dazu gibt es noch nicht, jedoch sind die Ansiedlungsinteressen eines REWE-Marktes und eines ALDI Marktes bekannt.

### 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Dr. Krause-Str. 35 südöstlich des Stadtkerns, in der Nähe des Bahnhofs. Es umfasst das gesamte Grundstück der ehemaligen Malzfabrik Köthen mit sämtlichen, denkmalgeschützten Gebäuden in der Gemarkung Köthen, Flur 10, Flurstück 59/3.

Es grenzt im Osten direkt an die Bahnhofstraße, im Norden an die Dr. Krause-Straße, wobei das eigentliche Eckgrundstück, die Wohnbebauung Dr. Krause –Str. 34 / 34 A nicht inbegriffen ist. Im Süden und Südwesten grenzen die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnbebauung der Leipziger Straße direkt an das Plangebiet an. Im Westen befinden sich Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Der genaue Geltungsbereich ist in der **Anlage 3** dargestellt.

In der **Anlage 4** erfolgt die Darstellung im Luftbild.

### 3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 soll die Errichtung eines Stadtquartiers mit Funktionsmischungen Büroflächen, Wohnflächen, Gewerbeflächen, Gastronomie und Einzelhandel in ein modernes Zentrum rechtlich gesichert werden. U.a. sind die Errichtung einer zusammenhängenden, erdgeschossigen Einzelhandelsfläche mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und ca. 400 ebenerdigen, sowie weiteren unter- und oberirdischen PKW-Stellplätzen geplant.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung der Rechtsgrundlage zur Errichtung von Wohn-, Büro-,

Verwaltungsgebäude und Gewerbebetriebe gemäß § 6 bzw. 6a BauNVO mit unter- und oberirdischen PKW-Stellplätzen

- Schaffung der Rechtsgrundlage zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und mit ca. 400 ebenerdigen PKW-Stellplätzen

Die Errichtung der geplanten Einzelhandelsflächen erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auszug aus § 11 BauNVO:

#### § 11(2)

*Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für ... Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe*

#### § 11(3)

##### *1. Einkaufszentren*

*2. ... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.“*

- Festsetzung des Versiegelungsgrades auf das unabdingbar notwendige Maß und eindeutige Festsetzung der Baufelder durch Baugrenzen

- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Plangebietes

- Berücksichtigung des Denkmalschutzes für die Gebäude innerhalb des Plangebietes

Die ehemalige Werdesche Malzfabrik, gegründet 1865, ist durch seine Großflächigkeit und bedeutende Höhenwirkung ein Stadtbild prägender Industriekomplex aus fünf- bis siebengeschossigen, flach gedeckten Ziegelbauten eine der größten Fabriken ihrer Art in Deutschland

- Bewertung der **Altlastensituation** auf dem Gelände der ehemaligen Malzfabrik

Auf dem Grundstück befinden sich 5 Altlastenverdachtsflächen -

**Anlage 5.** Zur Abklärung der Altlastensituation ist ein entsprechendes Gutachten erforderlich.

- Sicherung des Immissionsschutzes  
Die benachbarte Wohnbebauung der Leipziger Straße und der Querstraße hat einen hohen Schutzanspruch. Um diesen zu gewährleisten, sind **Immissionsschutzgutachten** (vor allem in Bezug auf Lärm- und Abgasemissionen) erforderlich, aus dem gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Wohngebietes abzuleiten sind.
- Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden.  
Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

Grundsätzlich wird die Entwicklung der innerstädtischen Industriebrache der ehemaligen Malzfabrik begrüßt, vor allem die Schaffung des Büro- und Verwaltungskomplexes mit einer Fläche von 4000 bis 6000 m<sup>2</sup> in Bahnhofsnähe. Allerdings steht die beabsichtigte Schaffung von 2500 m<sup>2</sup> neuen Einzelhandelsflächen außerhalb der definierten Innenstadt im Widerspruch zum Flächennutzungsplan ( FNP) und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Köthen (Anhalt). Sowohl der FNP (Punkt 3) als auch das EHZK (Punkt 4) müssten geändert werden.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt), rechtswirksam seit 06.10.1995 sind das Plangebiet sowie dessen Umgebung als gemischte Baufläche (M) und als Grünfläche dargestellt **-Anlage 6**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für ca. die Hälfte der Fläche des Plangebietes trifft das zu. Für den anderen Teil des Plangebiets wird beabsichtigt, ein Sondergebiet Einzelhandel festzusetzen, somit widerspricht diese Festsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Deshalb ist es notwendig, zu untersuchen, ob der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden kann.

Ein FNP kann basierend auf einer Entwicklungsstudie, eines Konzeptes oder eines dringenden öffentlichen Belangs geändert werden.

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist laut Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ein zentraler Ort (Mittelzentrum). Diesem kommen als zentrales Siedlungsgebiet demgemäß bestimmte Funktionen zur Erfüllung der überörtlichen Versorgungsaufgaben zu. Dazu gehört auch unter bestimmten Bedingungen die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) gibt den Rahmen für die Fachplanungen vor. Die

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) sind zu beachten.

Auszug aus dem LEP dazu:

#### **Z 47**

*„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben ... müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.*

#### **Z 48**

*Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*

1. *dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
2. *sind städtebaulich zu integrieren,*
3. *dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
4. *sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
5. *dürfen durch auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-... gebieten führen.“*

Der Flächennutzungsplan wäre für den Teilbereich des Sondergebietes von einer gemischten Baufläche bzw. von einer Grünfläche in eine Sonderbaufläche zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

## **5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Die größte Herausforderung bei dieser Planung ist die Einzelhandelsproblematik.

Die Stadt Köthen verfügt seit 2006 über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**, welches am 22.02.2007 vom Stadtrat als Handlungsrichtlinie beschlossen worden ist. Zur Erhaltung der Zentralität der Innenstadt und zur Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung wurden darin notwendige Versorgungszentren und Ziele festgelegt. Unter Zugrundelegung aller gutachterlichen Erkenntnisse zur Einzelhandelssituation und -entwicklung in Köthen (Anhalt) wurde eine dreistufige Zentrenhierarchie definiert. Als A-Zentrum wurde die „Altstadt“ –**Anlage 7**, als B-Zentrum das Stadtteilzentrum „An der Rüsternbreite“ klassifiziert. Als C-Zentren fungieren die dezentralen großflächigen Einkaufslagen „Gewerbegebiet West“ und „Merziener Straße“ –**Anlage 8**, welche als Sondergebiete „Einkaufszentrum“ nach § 11 (3) BauNVO auch im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen dargestellt sind.

Die Stadt Köthen besitzt eine vorbildliche flächendeckende Nahversorgung und wird mit den vorhandenen Nahversorgungsstandorten ihrer Vorsorge in Bezug auf die *wohnungsnahe* Grundversorgung der Bevölkerung (siehe auch Ziel **Z 48** des Landesentwicklungsplanes) mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen /

täglichen Bedarfs gerecht. Die Standorte sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegt - **Anlage 9**. Darin ist der beabsichtigte Einzelhandelsstandort nicht berücksichtigt.

Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich in Köthen entspricht einer Ausstattungskennziffer von rd. 546 m<sup>2</sup> / 1000 EW. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 427 m<sup>2</sup> / 1000 EW ist dies, auch vor dem Hintergrund des niedrigen Kaufkraftniveaus und der demografischen Entwicklung als überdurchschnittlicher Wert zu betrachten. Mehr und größere Märkte sind nicht erforderlich und würden die zentralen Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigen und schwächen. Ziele sind jedoch Stärkung und Schutz dieser zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Innenstadt.

Neben den Standorten der zentralen Versorgungsbereiche enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine ortsspezifische, aufgrund des Einzelhandelsbestandes in den Zentren sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entwickelte Liste der zentrenrelevanten Sortimente. (Köthener Liste - **Anlage 10**)

Fast alle Bebauungspläne unserer Stadt enthalten Festsetzungen zum Ausschluss der innenstadtrelevanten Sortimente. Diese Regelungen sind Vorsorgeregulungen zur Vermeidung jeglicher Zentrenbeeinträchtigung und dem Ziel der Erhaltung des status quo der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Innenstadt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat der Stadtrat nunmehr vor 12 Jahren beschlossen. Es muss dringend an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden, daran besteht kein Zweifel. Die Kosten dafür sind im Haushalt 2020 eingestellt.

Der Internethandel nimmt zu. Private Wettbewerber kämpfen um Flächen und Marktanteile. Einzelhandelsgutachter prognostizieren einen drastischen Flächenrückgang für die nächsten Jahre. Neue Standorte werden nur noch in integrierten Lagen, in der Regel in zentralen Versorgungsbereichen zugelassen. Bestehende Standorte werden überplant. Die Gemeinden sind durch das Landesplanungsrecht verpflichtet, nicht nur großflächigen Einzelhandel, sondern auch Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig. Die Bevölkerung der Stadt Köthen nahm zwischen 2005 und 2017 um ca. 14% auf 26.900 Einwohner ab. Das Statistische Landesamt geht bis zum Jahr 2030 von einem weiteren Bevölkerungsrückgang um ca. 13% auf rd. 23.000 Einwohner aus.

Im Dezember 2017 wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse für den geplanten EDEKA-Markt in der Halleschen Straße durch die GMA ermittelt..., *dass in der Bewertung der Gesamtsituation gegenüber 2006 keine wesentlichen Veränderungen festgestellt werden konnten und nach der gutachterlichen Einschätzung keine grundsätzlich veränderten Bedingungen vorzufinden waren. Die bereits im Jahre 2006 genannten Defizite bestehen weiterhin, und auch nach 12 Jahren ist keine deutliche Verschlechterung oder Verbesserung eingetreten. Nach wie vor ist in Köthen eine flächendeckende Nahversorgung gewährleistet und zur Schaffung ausgewogener Versorgungsstrukturen wird lediglich in der Innenstadt die*

*Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters empfohlen. Weiterhin ist vor allem der östliche Abschnitt der Schalaunischen Straße im Erscheinungsbild mangelhaft und von Leerständen geprägt....*

Im Bebauungsplanverfahren soll untersucht werden, wie sich die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums mit ca. **2.500 m<sup>2</sup>** Verkaufsraumfläche auf die Entwicklung der Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche auswirkt. Ein entsprechender Nachweis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt zu erwarten sind, wäre die Voraussetzung zur Ausweisung eines weiteren Sondergebietes Einzelhandel außerhalb der Innenstadt.

## **6. Kosten/ Städtebaulicher Vertrag**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "ehemalige Malzfabrik" entstehen der Stadt Köthen (Anhalt) keine Kosten.

Zur Tragung der Planungskosten wird mit dem Antragsteller ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Darin wird geregelt, dass der Antragsteller, Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH alle städtebaulichen Leistungen für die Erarbeitung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36, sowie alle erforderlichen und damit zusammenhängenden Planungsleistungen, wie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) sowie alle erforderlichen Gutachten (Verkehr, Lärm, Altlasten, Einzelhandel, ect.) zu seinen Lasten zu erbringen hat.

Zu einem späteren Zeitpunkt – vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan – ist ein Vertrag zur Durchführung der zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen abzuschließen.

## **7. Bekanntmachung**

Der Beschluss ist gemäß § 2(1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.



**Anlage1\_AntragAufAufstellung.pdf**



**Anlage2\_Vorhabenbeschreibung.pdf**



**Anlage3\_GeltungsbereichB36.pdf**



**Anlage4\_Luftbild.pdf**



**Anlage5\_AuszugAltlastenverdachtsflaeche.pdf**



**Anlage6\_AuszugFNP.pdf**



**Anlage7\_EHZK\_Abgrenzung\_A-Zentrum\_Innenstadt.pdf**



**Anlage8\_EHZK\_AbgrenzungBundC-Zentrum.pdf**



**Anlage9\_EHZK\_Nahversorgungsstandorte.pdf**



**Anlage10\_EHZK\_KoethenerListe.pdf**