

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2019049/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 24.10.2019 TOP: 2.4
Amt: Abteilung 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2019049/1
	Az.:	erstellt am: 11.10.2019

Betreff

**BP Nr. 67 „Wohngebiet Hallesche Straße“
hier: Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a
BauGB und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	24.10.2019: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	24.10.2019	laut BV
2	29.10.2019: Hauptausschuss	29.10.2019	laut BV
3	07.11.2019: Stadtrat	07.11.2019	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		15.10.2019

Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Hallesche Straße“ für den im Lageplan vom 10.10.2019 (Anlage 2) dargestellten Bereich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
2. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung mit anschließender Aushängung für 14 Tage durchgeführt.
3. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2 a wird gemäß § 13 a (2) BauGB abgesehen.

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 1 und ff BauGB, § 13a BauGB

§§ 5, 8, 45 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

1. Anlass der Planung

Mit Datum vom 10.10.2019 ist bei der Stadt Köthen ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Wohngebietes (**Anlage 1**) durch einen Vorhabenträger eingereicht worden.

2. Plangebiet

Für das Gebiet Hallesche Straße 58, südwestlich des Stadtkerns soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst das gesamte Grundstück des ehemaligen Bau- und Montagekombinates Chemie (BMK) in der Gemarkung Köthen, Flur 11, Flurstücke 165 und 168 und hat eine Größe von ca. 0,82 ha.

Die Darstellung des Geltungsbereiches ist der **Anlage 2** zu entnehmen.

Im Süden und Westen grenzen die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnbebauung der Eduardstraße und der Aribertstraße direkt an das Plangebiet an.

Im Norden befinden sich die rückwärtigen Grundstücksteile eines Wohngrundstückes der Bärteichpromenade, die Grüne Gasse, sowie ein Wohn- und Gewerbegrundstück der Hallesche Straße und mittig die. Im Osten begrenzen die Hallesche Straße, sowie die rückwärtigen Grundstücksteile der teilweise gemischt genutzten Grundstücke der Halleschen Straße (keine homogene Struktur) das Plangebiet.

Außerdem ist das Gelände mit Bäumen und Sträuchern sehr stark durchgrünt (**Anlage 3**).

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches Hallesche Straße/Friedhofstraße/Eduardstraße. Laut Verkehrsentwicklungsplan ist hier ein großes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen (ca. 8.700 Kfz pro Tag).

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (Anlage 5), auf einem im Norden angrenzenden Grundstück ebenfalls.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geplant.

Dazu müssen zunächst alle vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen abgerissen, das Gelände beräumt und von Altlasten befreit 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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (**Anlage 4**).

Damit wird der Bebauungsplan entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche.

Die Fläche ist im Altlastenkataster der Stadt Köthen (Anhalt) unter der Nr. O-10:1/MDALIS-Nr.: 151 590 2350396 (**Anlage 5**) registriert.

5. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 a (1) Nr. 1, weil weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzt werden.

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

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2 a wird gemäß § 13 a (2) 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 § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerische Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (3) Nr.2 soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird der Öffentlichkeit 14 Tage Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Die Termine werden rechtzeitig im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) bekannt gemacht.

6. Kosten

Zur Tragung der Planungskosten wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Antragsteller und der Stadt Köthen (Anhalt) abgeschlossen, so dass der Stadt für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

Darin wird geregelt, dass der Antragsteller alle städtebaulichen Leistungen für die Erarbeitung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 67, sowie alle erforderlichen

Gutachten (Verkehr, Lärm, Altlasten, etc.) 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_Antrag auf Aufstellung eines BP.pdf



Anlage2_Geltungsbereich des BP 67.pdf



Anlage3_Luftbild.pdf



Anlage4_Auszug FNP.pdf



Anlage5_Auszug aus dem Altlastenkataster.pdf