

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2020137/1

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss</b>	Sitzung am: <b>15.10.2020</b> TOP: <b>2.6</b>
Amt: <b>Abteilung 061</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2020137/1</b>
	Az.:	erstellt am: <b>01.10.2020</b>

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ der Stadt Köthen (Anhalt)  
hier: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung im vereinfachten  
Verfahren gemäß § 13 BauGB und Beschluss über die frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	15.10.2020: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	15.10.2020	laut BV
2	27.10.2020: Hauptausschuss	27.10.2020	laut BV
3	05.11.2020: Stadtrat	05.11.2020	laut BV

### Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		05.10.2020

### Beschlussentwurf

1. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 „Am Wasserturm“ für den im Lageplan vom 01.10.2020 dargestellten Bereich- Anlage1 im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB einzuleiten.
2. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) BauGB nicht.
3. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2 a wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

**Gesetzliche Grundlagen:**  
§ 13 BauGB

## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ wurde am 27.05.1999 vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschlossen und ist rechtsverbindlich seit 23.07.1999. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist rechtsverbindlich seit dem 19.11.2004. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Mit dieser Änderung wurden Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst und Festsetzungen zu Grünflächen getroffen, um die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebiets zu sichern und Nutzungsmöglichkeiten für nicht genutzte Bereiche aufzuzeigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes trat am 23.09.2011 in Kraft. Ziel dieser Änderung war die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses. Am 27.07.2012 trat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 in Kraft. Inhalt war die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer Teilfläche im Bereich der Hochschule Anhalt.

Die 2. und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 tangieren die geplante 4. Änderung nicht.

### 1. Anlass der Planungen

Der Planungsanlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ in Köthen (Anhalt) ergibt sich aufgrund des Erfordernisses der Neuordnung der Teilbereiche 2.1 und 2.2.

Die Katholische Pfarrei St. Maria Köthen stellte einen Antrag (**Anlage 3**) auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl. Die Antragstellerin ist Eigentümerin verschiedener Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 15 (**Anlage 1**). Sie betreibt u.a. eine Kindertagesstätte und hat eine Immobilie an den Malteser Hilfsdienst e.V. als Geschäftsstelle vermietet.

### 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, derzeitige Situation

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15 "Am Wasserturm" mit Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in **Anlage 2** dargestellt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 14.962 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsantrag zum Bebauungsplan Nr. 15 umfasst die Flurstücke 185/2, 186, 188 und 1013 bis 1016 der Gemarkung Köthen.

Die Grundstücke, für die die Änderung des Bebauungsplanes beantragt wird, sind mit Wohngebäuden, der Kirche, einer Kindertagesstätte samt Außenanlagen und Garagenkomplexen bebaut. Weiterhin befinden sich Stellplätze und Zufahrten auf dem Gelände. Das Areal liegt zwischen Lohmannstraße und Philipp-Semmelweis-Straße. Westlich wird es durch die Wohnbebauung Am Wasserturm und das denkmalgeschützte Gebäudeensemble in der Lohmannstraße begrenzt. Östlich grenzt es an die Wohnbebauung der Lohmannstraße und südöstlich an das Sondernutzungsgebiet der Hochschule.

Charakteristisch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Wasserturm“ und auf den betreffenden Grundstücken der Änderungsantrags sind einerseits die vielfältigen Nutzungsarten und andererseits die umfangreichen erhaltenswerten Grünbereiche samt Baumbestand. Bei allen bisherigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Wasserturm“ wurde die Bedeutung von Erhalt, Pflege und Schutz der Grünbereiche bei gleichzeitiger Sicherung städtebaulich erhaltenswerter Strukturen betont. Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ist es auch, durch Wieder- bzw. Nachnutzung vorhandener Gebäude und Flächen Flächenversiegelungen auf bisher baulich unbeanspruchten Flächen zu vermeiden und den

Charakter des Gebiets zu wahren.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Wasserturm“ vorhandenen Grundflächenzahlen sind uneinheitlich. Der westliche Teilbereich und der Bereich der Hochschule sind stark überbaut, das Grundstück der Kirche hingegen weist eine lockere Bebauung auf. Daraus abgeleitet wurden im Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ verschiedene Teilgebiete festgelegt, deren Grundflächenzahlen von 0,3 (ehem. TG 4, jetzt WR) und 0,4 (Teilgebiet 2.2) über 0,6 (Teilgebiete 2.1 und 2.3) bis 0,8 (Teilgebiet 3) reichen. Das Teilgebiet 1, mit dem Wasserturm bebaut, hat die Grundflächenzahl 0,1.

### **3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes**

Gemäß dem eingereichten Antrag (**Anlage 3**) beabsichtigt die Katholische Pfarrei St. Maria Köthen eine Nutzungsänderung für das Wohnhaus mit Arztpraxis auf Flurstück 186 der Gemarkung Köthen mit der Ziel der Ansiedlung des Malteser Hilfsdiensts e.V.. Geplant ist die Nutzung des Gebäudes zu Verwaltungs- und Schulungszwecken mit Wohnung. Den erforderlichen Umbaumaßnahmen und der Nutzungsänderung stehen die Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Am Wasserturm“ entgegen. Dies betrifft das Maß der baulichen Nutzung und hier die festgelegte Grundflächenzahl von 0,6 für das Teilgebiet 2.1.

Ziele der Planung sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere:

- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Sicherung des Bestandes an Gebäude-, Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 15 „Am Wasserturm“

Gemäß § 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Rechtsgrundlage für die Nutzungsänderung für das bisherige Wohnhaus mit Arztpraxis zu einem Gebäude zu Verwaltungs- und Schulungszwecken mit Wohnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15. Eine weitere Bebauung oder Reduzierung der Grünflächen ist nicht vorgesehen.

### **4. Vereinfachtes Verfahren**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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 (2) 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 durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2a wird gemäß

§ 13 (3) BauGB abgesehen.

**5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

**6. Städtebaulicher Vertrag**

Die Antragstellerin erbringt alle städtebaulichen Leistungen für die Erarbeitung und Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Wasserturm“ in Köthen (Anhalt) zu ihren Lasten.

Die Stadt Köthen (Anhalt) wird mit der Antragstellerin einen städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und gegebenenfalls erforderliche Durchführungsverträge abschließen (§ 11 BauGB).

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

**7. Bekanntmachung**

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen 1 und 2 wurden in der Sitzung wie folgt ausgereicht:



**Anlage1\_GeltungsbereichmitLuftbild.pdf**



**Anlage2\_AuszugBebauungsplan.pdf**



**Anlage3\_AntragaufAufstellung.pdf**



**Anlage 1 - Geltungsbereich mit Luftbild-neu.pdf**



**Anlage 2 - Auszug Bebauungsplan-neu.pdf**