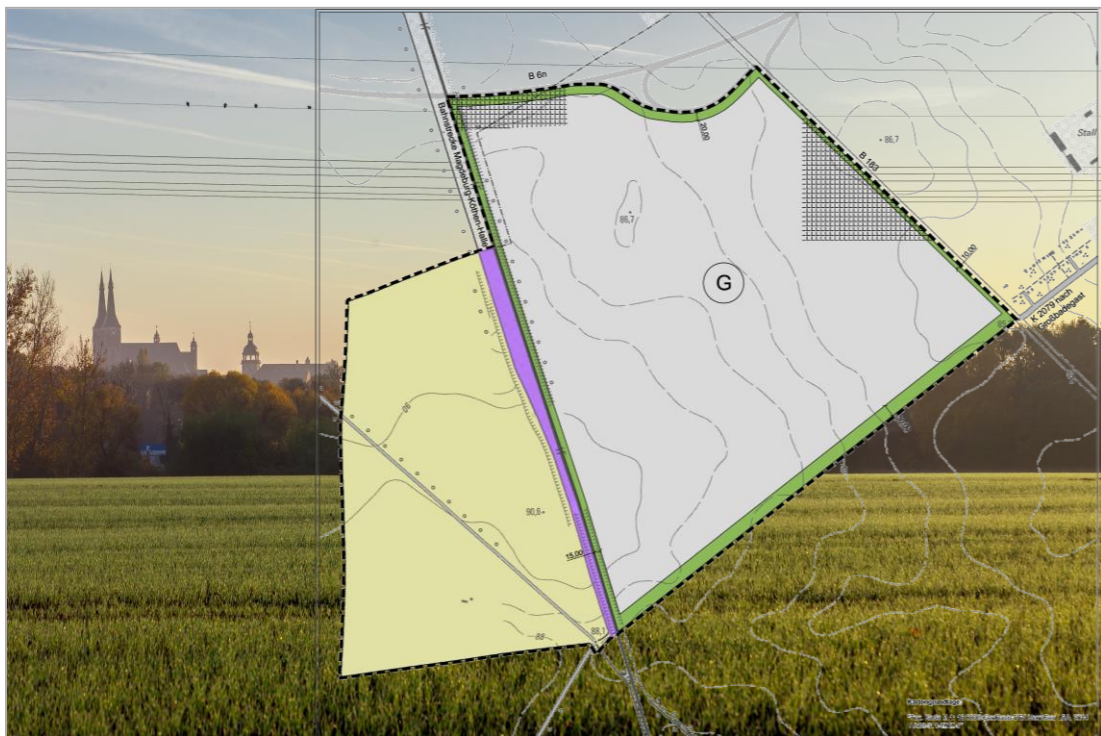




# INVESTIEREN MIT MEHRWERT

AM STANDORT KÖTHEN (ANHALT)

## Standortexposé „**GEWERBEPARK KÖTHEN SÜD**“ **AN DER B 6N**



Kontakt bei der Stadt Köthen (Anhalt)

Stadt Köthen (Anhalt)  
Marktstraße 1-3 (Rathaus)  
06352 Köthen (Anhalt)

Tel.: 03496-425 439  
Fax: 03496-425 6439

E-Mail: [stadtentwicklung@koethen-stadt.de](mailto:stadtentwicklung@koethen-stadt.de)  
Web: [www.koethen-anhalt.de](http://www.koethen-anhalt.de)

## OPTIMALE ARBEITS- UND LEBENSBEDINGUNGEN

Als Kreisstadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist Köthen (Anhalt) dessen innovatives Zentrum, in dem rund 26.500 Menschen leben. Die Stadt überzeugt durch ihre zentrale Lage und die optimalen Arbeits- und Lebensbedingungen. Als besonders zukunftsfähige Standortfaktoren wirken die Hochschule Anhalt und die Anbindung an die Metropolregion Halle-Leipzig. Ein gut aufgestelltes Arbeitnehmerpotenzial hat in den zurückliegenden Jahren diverse Unternehmen in Köthen (Anhalt) heimisch werden lassen.

Am Köthener Campus der Hochschule Anhalt studieren rund 3.500 Studentinnen und Studenten in praxisrelevanten technischen Fachrichtungen, die innovative Zukunftsfelder der weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung darstellen. Unter dem Motto „Faszination Wissenschaft“ arbeitet die Hochschule Anhalt eng mit den Unternehmen am Standort zusammen. Egal, ob es sich dabei um die innovative Software-schmiede handelt, oder um Firmen aus den Bereichen Landwirtschaft und Handwerk. Durch die aktive Vernetzung entstehen Synergieeffekte, welche die Unternehmen besonders in Hinblick auf den digitalen Wandel stärken.

Köthen (Anhalt) blickt auf eine eindrucksvolle Geschichte zurück, in der Kultur, Wissenschaft und Unternehmertum schon immer gepflegt wurden. Hier lebten und wirkten einst weltbekannte Persönlichkeiten wie der Komponist Johann Sebastian Bach oder der Begründer der Homöopathie, Samuel Hahnemann.

In Köthen (Anhalt) fühlen sich Menschen jeden Alters wohl. Unsere Stadt hat sich als kreative und aktive Stadt entwickelt – stets auf der Suche nach neuen Ideen und Menschen, die die Welt positiv verändern.

---

Weitere Informationen zum Wirtschaftsstandort Köthen entnehmen Sie bitte der Standortbroschüre „Investieren mit Mehrwert“.

---



*Blick über die Altstadt zum Rathausturm*

## ZUKÜNFTIG BESSER VERNETZT

Der neue „GEWERBEPARK KÖTHEN SÜD“ ist eingebunden in die Strategie zur Optimierung der regionalen Wirtschaftseffekte infolge der Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld in Sachsen-Anhalt. Die Gründe für die notwendigen Verbesserungen der verkehrlichen Infrastrukturen liegen in den nachwendebedingten wirtschaftlichen Veränderungen, die einen großen Strukturwandel notwendig machten.



*Oberbürgermeister Hauschild „vernetzt“ sich, anlässlich einer Unternehmensstandorterweiterung*

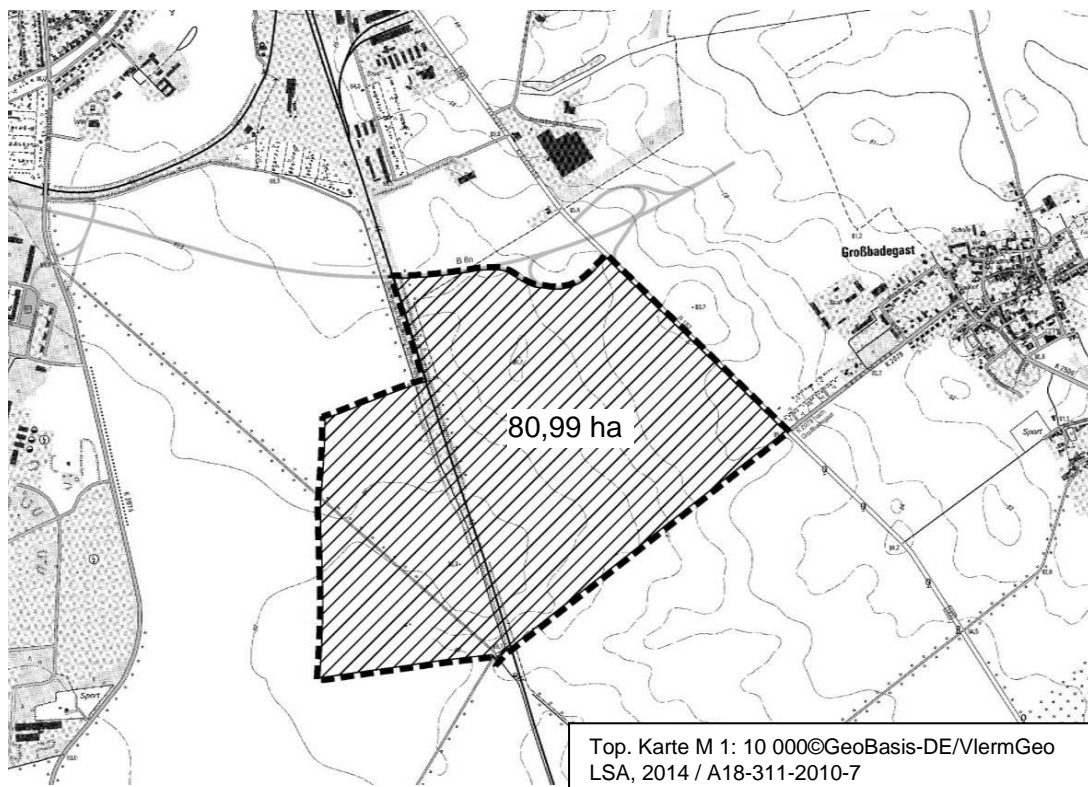
Für die Unternehmen in der Region Anhalt ist die Straße der mit Abstand wichtigste Punkt in Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung. Die allermeisten Güter werden auf diesem Weg transportiert. Unternehmen siedeln sich daher an Fernstraßen an.

Als Verbindung zwischen der **Metropolenregion Leipzig-Halle** auf der einen und **Berlin** auf der anderen Seite, aber auch als **Tor zu den Ländern Osteuropas** (Anbindung über das Schkeuditzer Kreuz) und Verteiler zu den westlich gelegenen Regionen haben die Verkehrsachsen lt. Expertenurfrage einen Schlüsselcharakter für die Region Anhalt. Mit der Fertigstellung der B 6n wird die verbesserte Anbindungen an die A 9 und A 14 einen erheblichen positiven Effekt in der Region, vor allem für den Raum Köthen, haben.

Mit der Entwicklung einer neuen Gewerbefläche wird das kommunalpolitische Ziel in Köthen verfolgt, die wesentlichen und gut messbaren „harten“ Faktoren zur Ansiedlung von Unternehmen, wie die notwendige **Grundstücksgröße, den Preis für die Fläche und die verschiedenen Medien, die infrastrukturelle Erschließung, die Nähe zu Zulieferern und Kunden sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften** abzubilden. Bei den „weichen“ Faktoren, wie Einkaufsmöglichkeiten, das Kulturangebot oder auch dem vorhanden sein von Arbeitskräften verfügt die Stadt bereits über gewachsene Strukturen. Der neue Gewerbestandort soll von überregionaler Bedeutung werden.



*Lage des GEWERBEPARK KÖTHEN SÜD im Stadtraum*

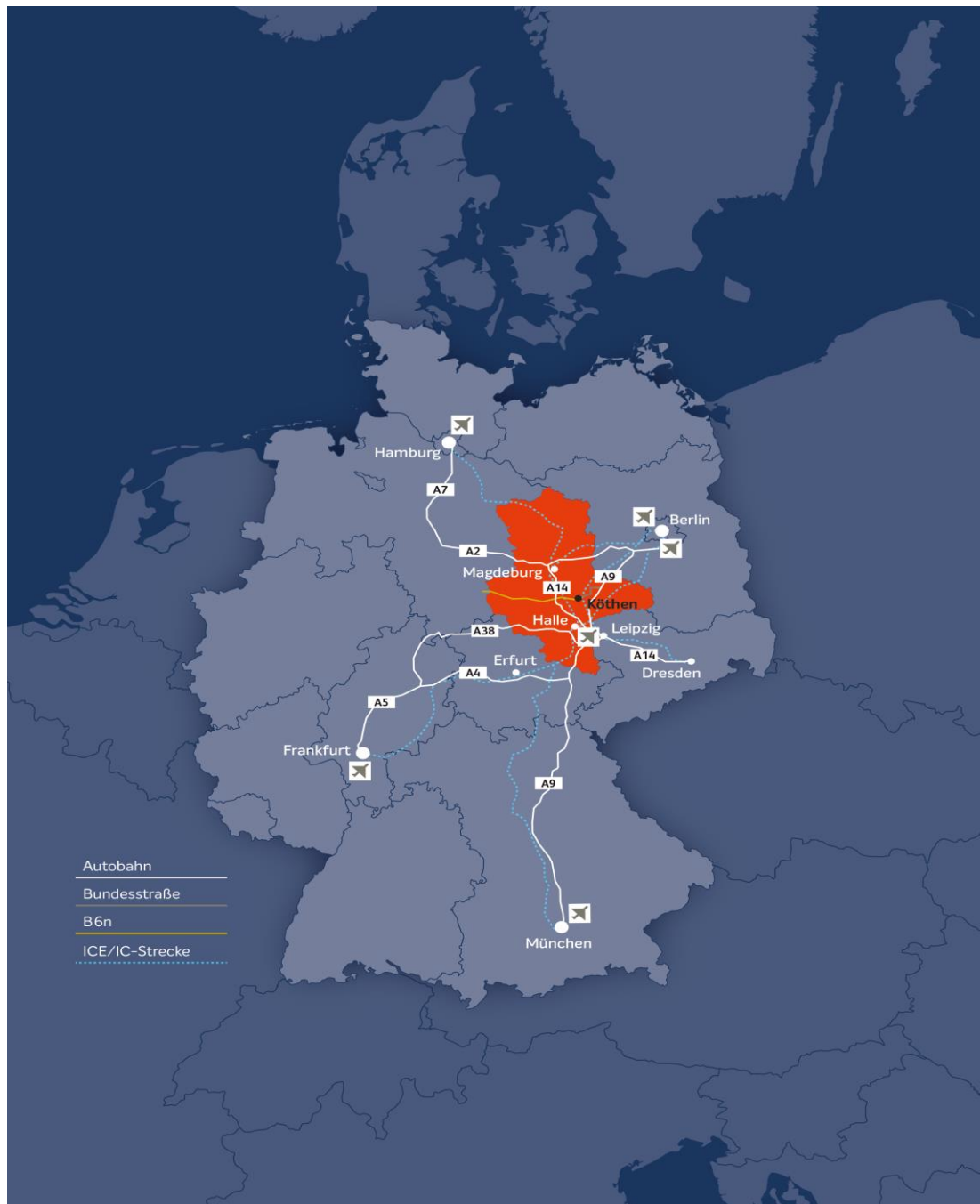


*GEWERBEPARK KÖTHEN SÜD*

## LAGE ALS NEUER STANDORTVORTEIL

Die Region Anhalt liegt zentral innerhalb der ostdeutschen Bundesländer. Im Süden grenzt die Region an den Ballungsraum Leipzig/Halle, zu dem auch eine direkte Verbindung über die Bundesautobahn 9 besteht. Über diese Autobahn auch mit der Bundeshauptstadt Berlin verbunden. Im Westen besteht bereits heute der Anschluss an die A 14 und somit die Verbindung zum transkontinentalen Straßennetz. In zwei Jahren wird auch der Lückenschluss zur A 9 als Nord-Süd Achse hergestellt sein.

**Damit ergeben sich wesentlich bessere Erreichbarkeit für Unternehmen, aber auch für Fach- und Führungskräfte neue Entwicklungsmöglichkeiten.**



*Verkehrliche Erreichbarkeit von Köthen*

## DIE ANBINDUNGEN VON KÖTHEN IM ÜBERBLICK

Die Region kann auf die Lagegunst setzen. Die Region hat den Vorteil, im Süden an die Agglomeration Leipzig/Halle zu grenzen und zwischen den beiden Zentren Leipzig und Berlin zu liegen. Die **wirtschaftlichen Entwicklungen von Berlin und Leipzig** haben in jüngerer Vergangenheit stark an Dynamik zu genommen. Diese Entwicklung wird voraussichtlich weiter anhalten und sich auch in den umliegenden Regionen positiv bemerkbar machen.

**Ein wichtiger Faktor, um von dieser Dynamik profitieren zu können, ist die gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur.**

- ✓ **Straße:** Neubau der B 6n als direkte West-Ost-Achse zwischen A14 und A9. Durch den Neubau kann eine direkte Anbindung von bestehenden und neu ausgewiesenen Gewerbeflächen geleistet werden. Diese können somit speziell auf die Logistikbranche zugeschnitten werden.
- ✓ **Schiene:** Köthen ist der Schnittpunkt verschiedener Bahnstrecken. Sie ermöglichen unter anderem eine direkte Anbindung an den Binnenhafen Aken (Elbe), den Chemiapark Bitterfeld-Wolfen, den Gewerbepark Heidehof sowie Magdeburgs Gewerbegebiete. Ebenso wird durch die Lage als Knotenpunkt der Warentransport von bzw. hin zu weiter entfernten Zielen deutlich vereinfacht.
- ✓ **Wasser:** Köthen hat über die Schiene bzw. über die B187a eine direkte Anbindung an den Hafen Aken (Elbe).
- ✓ **Luft:** Der Flughafen Leipzig/Halle als etabliertes Logistikzentrum ist gut über die A14 und die A9 erreichbar. Köthen verfügt über einen kleinen Sonderlandeplatz, andere, kleinere Flughäfen sind ebenfalls schnell erreichbar, z. B. Halle-Opin oder Magdeburg.

## NUTZUNGEN UND BRANCHEN

Standortuntersuchungen haben gezeigt, dass der Standort Köthen durch die **verkehrlichen Zeitersparnisse** mit der Fertigstellung der B 6n für die Ansiedlung von Logistikunternehmen geeignet ist. Zudem zählt die Logistikwirtschaft sowohl gemessen an ihrer direkten als auch der indirekten Bedeutung gesamtwirtschaftlich zu den wichtigsten Branchen in Deutschland. Sie ist darüber hinaus eine der Wachstumsbranchen. Dies spricht nicht zuletzt auch für die Bedeutung, die eine Ansiedlung von Logistikbetrieben langfristig für eine Region haben kann und somit für die Standortwahl von Logistikunternehmen.

Das wichtigste Kriterium, das es Regional zu erfüllen gilt, um einen Standort für Logistikunternehmen attraktiv zu machen, ist eine **gute Anbindung an die Autobahn** oder eine vergleichbare Bundesstraße. Insbesondere durch den Bau der Bundesstraße B 6n ist eine signifikante Verbesserung der Standortattraktivität für Logistikunternehmen zu erwarten. Anschlussstellen an die neue Bundesstraße wurden bereits so geplant werden, dass sie direkt in Gewerbegebiete von Köthen führen.

## FESTLEGUNG UND AUSSAGEN DER REGIONALPLANUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde die Gewerbefläche an der B 6n als **regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe sowie regional be-**

**deutsamer Vorrangstandort für Logistik** dargestellt. Die am Ostrand der Fläche verlaufende Bundesstraße B 183 Richtung Bitterfeld ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße eingestuft. Die am Nordrand der Fläche verlaufende B 6n ist ein Neubau einer leistungsfähigen Nordharzverbindung von der A7 über Goslar zur A 14 bei Bernburg mit Verlängerung über Köthen zur A 9/B 184 südlich von Dessau mit dem Ziel der Erschließung des gesamten Nordharzraumes sowie der Verbindung der Region Harz mit West-/Norddeutschland sowie Mittel-/Ostdeutschland. Darüber hinaus ist die B 6n als **überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa in Richtung Polen** vorzuhalten.

## BESCHREIBUNG DES GEBIETES MIT SEINEM UMFELD

Die bebaubare Fläche beträgt **80,99 ha**. Das Gebiet befindet sich im Außenbereich in östlicher Ortsrandlage von Köthen (Anhalt). Im Norden liegt die neu gebaute Trasse der B6n, im Westen verläuft die Bahnlinie Magdeburg-Halle und im Osten die B 183. Im Nordosten liegt der Straßen- Knotenpunkt B 6n/ B 183 mit Zu- und Abfahrten. Die Trasse der B6n verläuft deutlich über dem Höhengniveau der übrigen Fläche und dadurch besteht keine direkte Sichtverbindung vom Plangebiet zum Stadtgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft, direkt an der B183, befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Lagerfläche mit Hochsilo der Straßenmeisterei.

Das Plangebiet stellt sich ansonsten als reliefarme, ausgeräumte Ackerlandschaft dar. Südlich der Fläche erstrecken sich weitere großräumige Ackerschläge bzw. Grünland. Östlich entlang der niveaugleichen Bahnlinie erstrecken sich etwa Über die Hälfte der Strecke von Norden nach Süden kleine Baum- und Gehölzbestände.

Das nahe Umfeld stellt sich folgendermaßen dar: Westlich der Bahnlinie liegt in etwa 1km Entfernung der ehemalige Militärflugplatz. Nördlich der B6n grenzt das Industrie- und Gewerbegebiet Köthen-Ost an. Daran anschließend erstreckt sich der Stadtkern von Köthen. Östlich des Plangebietes, etwa 600m entfernt liegt die Ortschaft Großbadegast. Sie gehört zur Stadt Südliches Anhalt. Im Kreuzungsbereich der Großbadegaster Hauptstraße mit der B 183 befindet sich eine Kleingartenanlage. In südlicher bzw. südwestlicher Richtung in ca. 1km Entfernung liegen die Ortslagen von Arensdorf und Baasdorf.

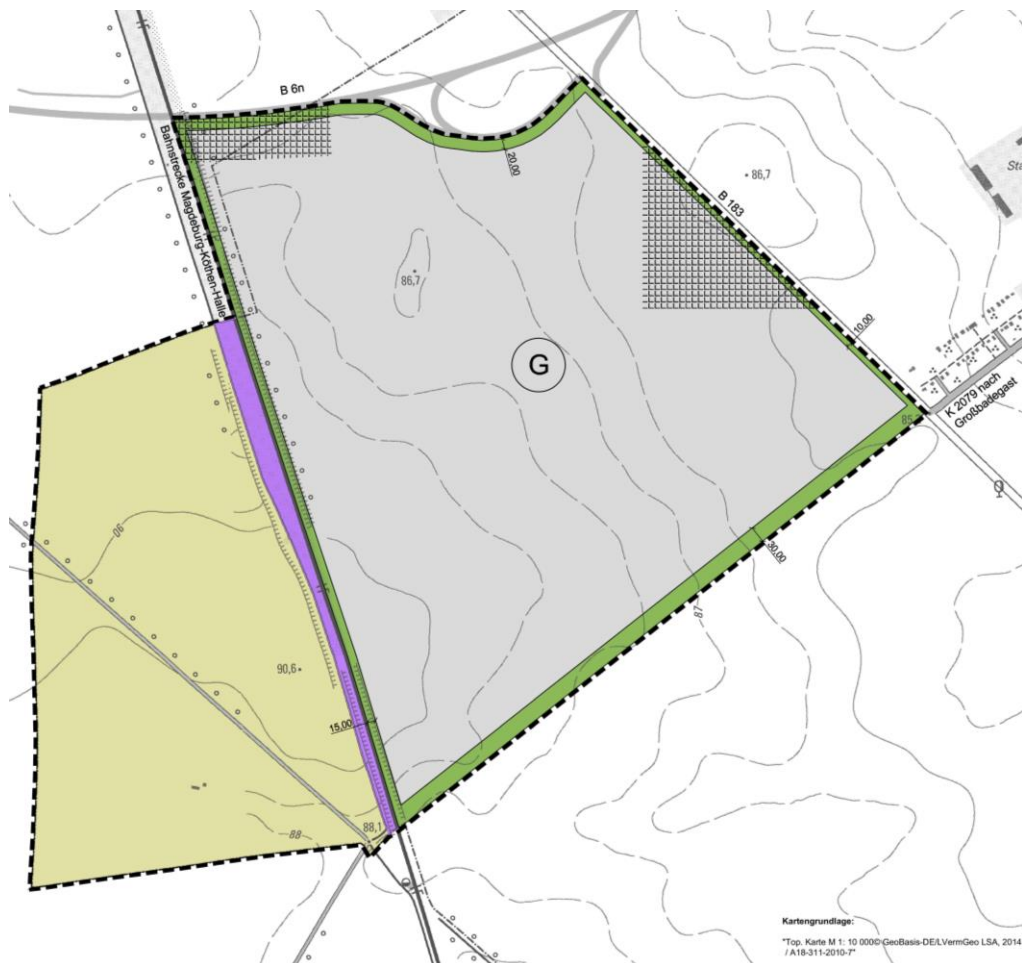


*Blick vom südöstlichen Eckpunkt des Plangebietes in Richtung Norden.*

## PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) beschlossen.

Der Satzungsbeschluss erfolgt im Februar 2019 mit Zustimmung des Stadtrates. Damit ist die Rechtskraft hergestellt und in der Folge können aus dem Flächennutzungsplan Bauleitpläne Projekt konkret entwickelt werden, mit dem Ziel der **Schaffung von Planungsrecht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.**



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan*



## ZUSAMMENFASSUNG DER STANDORTEIGNUNG ALS INDUSTRIE- UND LOGISTIKSTANDORT

- ✓ Die Fläche liegt direkt an der B 6n und der niveau- und kreuzungsfreien und schwerlastgeeigneten Auf-/ Abfahrt B 6n-B 183. Hierdurch weist sie eine hohe Lagegunst auf. Über die B 6n sind die BAB 14 und BAB 9 schnell zu erreichen.
- ✓ Ebenfalls direkt neben der Fläche verläuft eine Bahntrasse. Zusätzlich **könnte der vorhandene Güterbahnhof im Südosten des Stadtgebietes genutzt werden.**
- ✓ Die Fläche ist eben und damit mit geringem Flächenaufbereitungsaufwand **wirtschaftlich zu erschließen und zu bebauen.** Sie ist kompakt und geometrisch (quadratisch, rechteckig) zugeschnitten und eröffnet demzufolge **größtmögliche Freiheit bei der Anordnung der Gebäude, Nebenanlagen sowie des Freigeländes.** Die Versickerungsfähigkeit ist aufgrund des Flurwasserabstands von mehr als 5m gut.
- ✓ Die Fläche liegt mit Ausnahme der im Südosten angrenzenden Kleingartenanlage **abseits sensibler, schutzbedürftiger Wohnnutzungen.** Somit ist von keinen bzw. nur äußerst geringen negativen Einwirkungen auf die benachbarten Nutzungen auszugehen. Zur Stadt Köthen (Anhalt) bietet die höher gelegene Trasse der B 6n eine städtebauliche bzw. visuelle Zäsur. Der Damm schottet die Innenstadt ebenfalls gegen evtl. entstehende Lärmemissionen aus dem zukünftigen Gewerbegebiet ab.
- ✓ Bei einer Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet entstehen Agglomerationseffekte. Nördlich der B 6n erstreckt sich bereits das Industrie- und Gewerbegebiet Köthen - Ost. Hierdurch kann eine **gewerbliche Konzentration entstehen**, die auch dazu führt, dass infrastrukturelle Einrichtungen gemeinsam genutzt werden.
- ✓ Die Fläche kann verkehrstechnisch, aber auch versorgungstechnisch (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom usw.) mit **geringem Aufwand an das bestehende Netz angeschlossen werden**, da in unmittelbarer Nachbarschaft, z.B. entlang der B183, schon wichtige Versorgungsleitungen verlaufen.
- ✓ Auf der Fläche sind **keine Altlasten, archäologische Denkmäler, unter- oder oberirdische Leitungen, Gebäude oder Einrichtungen bekannt, die gesichert, beseitigt oder verlegt werden müssten.** Somit ist eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche ohne vorherige Beräumungen erforderlich.
- ✓ Der Flächennutzungsplan ist rechtskräftig.
- ✓ Bebauungspläne für konkrete Projekte können daraus entwickelt werden.
- ✓ Investitionen in Grunderwerb und Flächenerschließung sind zu tätigen.