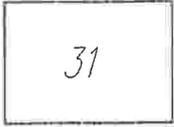
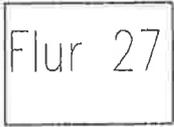


Flurgrenzens Stadtverwaltung Köthen Nr. 10

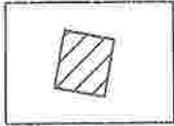
Anlage 1



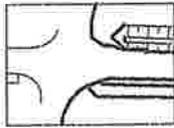
Flurstücksnummern



Flurnummern



Vorhandene Gebäude



Sonstige topographische Linien (Gliederung Verkehrsfläche; Bestand: Böschungen, Borde u. ä.)

STADT KÖTHEN

1. Änderung Bebauungsplan

Nr. 8.1/8.2

„Beiderseits Merziener Straße“

Bebauungsplan Teil A und Teil B

nach § 8 Abs. 3 BauGB

Gemarkung Köthen, Fluren 5, 27, 28 (teilweise)

Verfahrensstand: **Offenlegungsexemplar
Satzungsexemplar**

Datum: 01. Februar 2003

Planverfasser:

ads - Architekturbüro Dietmar Sauer

Blumenstrasse 19, 06366 Köthen

Tel.: 03496/212014 Fax: 03496/212015

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Dietmar Sauer AK/LSA 0228--91-1-d

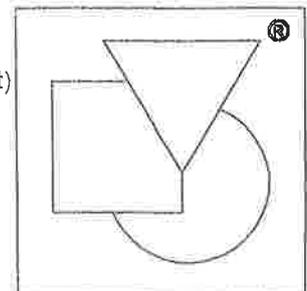
Planverfasser 1. Änderung:

Stadtverwaltung Köthen(Anhalt)

Abt. Stadtplanung

Kleine Wallstraße 1-5

06366 Köthen (Anhalt)



P r ä a m b e l

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches, in der zur Zeit gültigen Fassung, der Baunutzungsverordnung vom 30.01.1990 in der derzeit gültigen Fassung, sowie nach § 90 Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 01.05.2001 in der z.Z. gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) u. den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Z. gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den
Der Oberbürgermeister

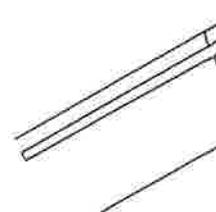
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Köthen (Anhalt), den
Katasteramt Köthen

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Köthen (Anhalt) den

Flur 21



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§2, 4, 6, 8 BauNVO)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Teilgebieten und wird sowohl aus dem Bestand als auch entsprechend der von der Stadt Köthen künftig vorgesehenen Nutzung festgelegt.

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Festsetzungen (§1 (5) und (6) S. 1 und § (9) BauNVO
MI 1	Mischgebiet	Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen: In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach §6 (2) S. 8 und §6 (3) BauNVO nicht zulässig. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
MI 2	Mischgebiet	
MI 3	Mischgebiet	
MI 4	Mischgebiet	
MI 5	Mischgebiet	
MI 6	Mischgebiet	
MI 7	Mischgebiet	
MI 3	Mischgebiet	Im durch Planzeichen als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten nördlichen Bereich des Mischgebietes MI 3 sind Nutzungen nach §6 (2) S. 1 (Wohnungen) nicht zulässig).
WA 1	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen: Alle Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
WA 2	Allgemeines Wohngebiet	
WA 3	Allgemeines Wohngebiet	
WA 4	Allgemeines Wohngebiet	
WS 1	Kleinsiedlungsgebiet	Kleinsiedlungsgebiet mit Nutzungsbeschränkungen: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §2 (3) S. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
WS 2	Kleinsiedlungsgebiet	
GE 1	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen: Im Gewerbegebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I–VI der Abstandsliste des Abstandserlasses LSA vom 26.08.1993 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen innerhalb der gekennzeichneten Fläche
GE 2	Gewerbegebiet	
GE 3	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen: Im Gewerbegebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I–V der Abstandsliste des Abstandserlasses LSA vom 26.08.1993 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 NEBENANLAGEN (§14 (1) und (2) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) und (2) BauNVO nicht zulässig, soweit deren Fläche 25% der für das Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahl übersteigt, von dieser Regelung ausgeschlossen sind Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung im Kleinsiedlungsgebiet.

1.1.3 ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 25% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7; weitere Überschreitungen im Sinne des §19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) Nr. 15, 16, 20, 25 und (6) BauGB)

1.2.1 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

1 Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz

Die Fläche ist zu entsiegeln. Die Parkanlage ist mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Rasen-, Wiesen-, Blumenflächen) anzulegen. Mindestens 1000 qm Fläche der Parkanlage sind als reine Spielfläche (Nettospielfläche) für die Altersgruppen 0–6 sowie 6–12 Jahre zu gestalten.

2 Öffentliche Grünfläche mit Sport- / Bolzplatz

A 3



1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



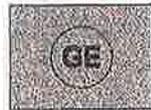
WS – Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO)



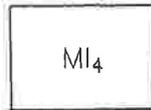
WA – Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)



MI – Mischgebiete (§6 BauNVO)



GE – Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

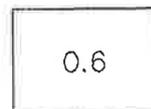


Baugebiet mit Nutzungseinschränkungen s. textl. Festsetzungen Pkt. 1

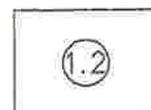


Plangebiet mit aufgehobener Nutzungseinschränkung im Gewerbegebiet GE 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)



GRZ Grundflächenzahl



GFZ – Geschossflächenzahl



Zahl der Geschosse als Höchstmaß (§2 Abs. 4 BauOLSA)



Gebäudehöhe (First) über OK fertiggestellte Deckschicht der erschließenden Verkehrsfläche – Straßenmitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



Baulinie (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 Abs. 2 BauNVO)



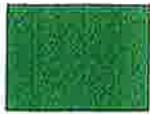
Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 Abs. 3 BauNVO)



14.
De

15

A.

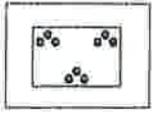


Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

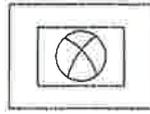


Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung



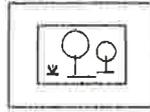
Parkanlage



Bolzplatz



Spielplatz



Streuobstwiese

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

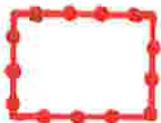


Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

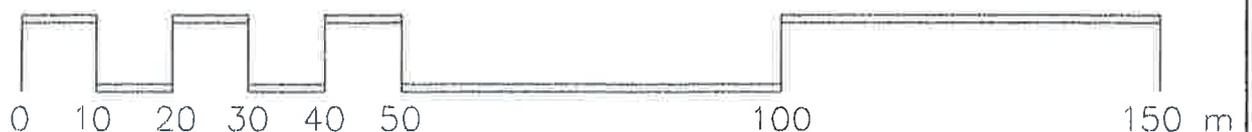
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8.1 / 8.2 "Beiderseits Merziener Straße"



ig

m

ie

TG 4

rd

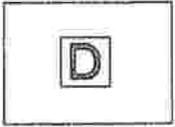
nisbeere



Sträucher erhalten

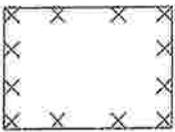


14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

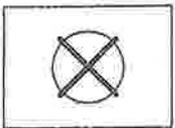


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

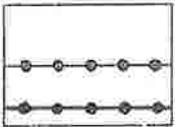
15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Altlast bzw. Altlast-Verdachtsflächen

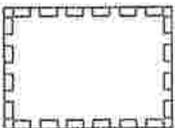


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



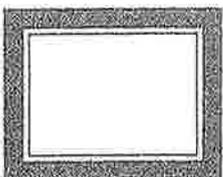
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse/ Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Nutzungsschablone



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VE-Plan-Gebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt Köthen

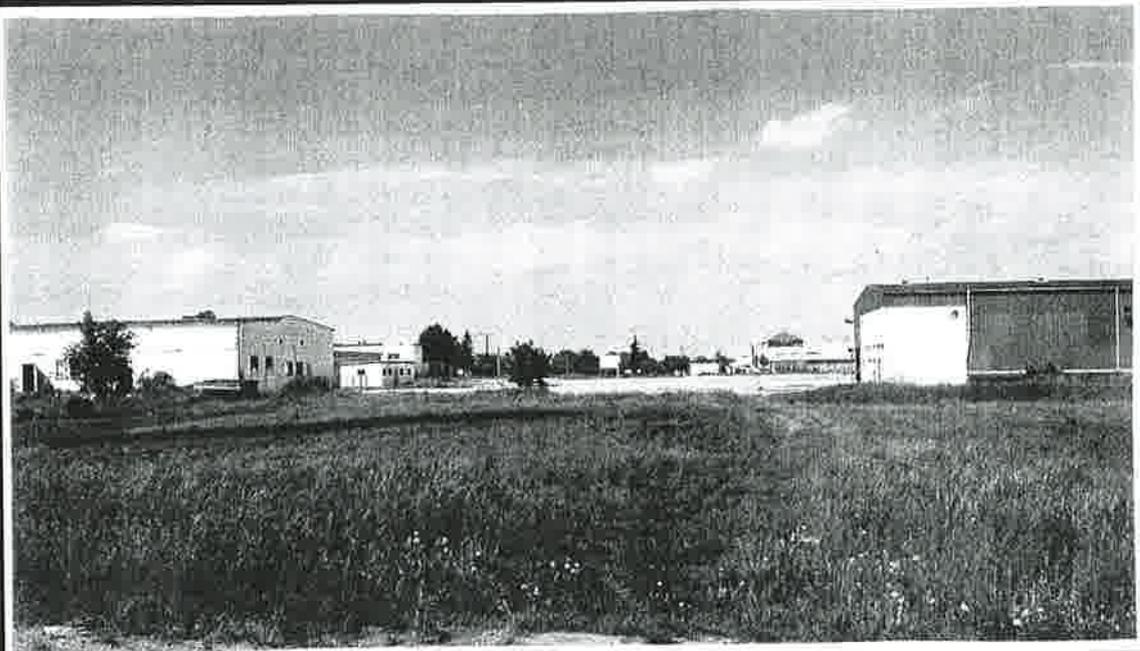
(Anhalt)

Bebauungsplan Nr. 8.1./8.2.

"Beiderseits
Merziener Straße"

1. Änderung

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung Stadtplanung
Kleine Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt)

Köthen (Anhalt), den 15.01.2004

W. G. ...

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung

Verfahrensstand: 15.01.2004

A Grundlagen

1. Verfahrensstand (Übersicht, Anlaß)
2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes
3. Örtliche Planungen
4. Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

B Planungskonzept

1. Städtebaulicher Entwurf
2. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A)

C Landschaftsplanung

D Umsetzung der Planung

1. Maßnahmen zur Verwirklichung

E Hinweise

1. Hinweise zum Bodenschutz
2. Hinweise zur Elektroenergieversorgung
3. Hinweise zum Brandschutz

F Abwägungsentscheidung

1. Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB
2. TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

G Anhang

1. Anlagen

BEGRÜNDUNG

Planbegründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Entwurfsbegründung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

A GRUNDLAGEN

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße" der Stadt Köthen (Anhalt) im Landkreis Köthen

1. Verfahrenstand

1.1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Der vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 03.12.1992 zur Aufstellung beschlossene B-Plan Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße" ist seit dem 14.06.2002 rechtsverbindlich (Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6/2002 vom 14.06.2002 der Stadt Köthen (Anhalt)).

Der Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße" ist vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 12.09.2002 gefaßt worden. Beschlossen wurde auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung.

Die Informationsveranstaltung fand am 30.10.2002 in der Stadtverwaltung Köthen, Wallstr. 1-5, statt.

Im Anschluß an diese Informationsveranstaltung wurde den Bürgern vom 30.10.2002 bis einschließlich 13.11.2002 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Offenlage fand vom 28.11. – 30.12. 2003 statt.

1.2. Anlaß zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 14.06.2002 beantragt die Firma Immobilien-Verwaltung Albrecht u. a. GbR, Postfach 1462, 45672 Merten, eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße".

Während der Aufstellung des B-Planes bzw. nach Abschluß des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes waren bestimmte Erkenntnisse noch nicht gegeben (Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm).

In dem seit dem 28.06.2002 rechtswirksamen Bebauungsplan ist in diesem Änderungsbereich die Nutzung als Gewerbegebiet (GE 2-Gebiet) mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

- Änderung des Bebauungsplanes in einem räumlich begrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes GE 2 hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel, wie er im Gewerbegebiet allgemein zulässig ist.
- Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Ordnung, um eine schnelle, zielorientierte und in der Nutzung auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte mögliche Einzelhandelsansiedlung im Änderungsbereich zu ermöglichen.

3. Örtliche Planungen

3.1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist gegeben, da im FNP dieser Bereich als Gewerbefläche (G) dargestellt ist (**Anlage 1**) und es sich um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der nur in einem Sondergebiet zulässig wäre.

3.2. Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan (Entwurf August 1997) stellt diese Fläche als gewerbliche Baufläche dar (**Anlage 2**):

Für genutzte Grundflächen im Bereich des B-Planes werden folgende Regelungen und Maßnahmen festgelegt:

- Begrenzung der baulichen Verdichtung bei Neubepanung des Gebietes
- Prüfung der Möglichkeiten der Entsiegelung von Teilflächen auf dem Schlachthofgelände

4. Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

4.1. Lage, Abgrenzung und Größe

1. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Grenzen des B-Planes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße".
2. Die genaue Lage und der Umfang des Änderungsbereiches sind in den **Anlagen 3 und 4** zeichnerisch dargestellt.
3. Geändert wird nicht der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße", sondern nur die **Anlage 4** dargestellte Teilfläche.

4. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8.1./8.2. erstreckt sich auf die Flurstücke (bzw. Teile der Flurstücke) 57/1, 57/4 und 58 aus Flur 5 der Gemarkung Köthen.
5. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2.950 m².

4.2. Topographie

Das Gebiet weist keine für die Planung relevanten Höhenunterschiede auf.

B PLANUNGSKONZEPT

1. Städtebaulicher Entwurf

- Änderung des B-Planes in einem räumlich begrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes GE 2 hinsichtlich der Streichung der textlichen Festsetzung "Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig."
- Um die infrastrukturelle Ausstattung des Stadtzentrums nicht negativ zu beeinträchtigen, wird die zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die innenstadtrelevanten Vollsortimente: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, Geschenkartikel/Dekorationsartikel, Spielwaren, Rundfunk/Fernsehen/Unterhaltungselektronik, Musikalien/Schallplatten/CD, Bücher/Schreibwaren, Drogerie/Kosmetikartikel, Foto/Optik, Sportartikel, Basteln/Floristik von der Zulässigkeit auszuschließen. Diese Einschränkungen sind notwendig, um die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums nicht weiter zu beeinträchtigen.
- Die Sonderangebote des ALDI-Marktes, die teilweise Artikel der genannten Sortimente enthalten, fallen nicht unter diese Sortimentseinschränkungen, da keine Voll-Sortimente der genannten Branchen angeboten werden. Das Stadtzentrum soll zentraler Versorgungsbereich für die Stadt und das Umfeld bleiben.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

Es entsteht die Konfliktsituation, daß eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten außerhalb der Innenstadt den Zielvorstellungen der Stadt Köthen (Anhalt) widerspricht.

Die Zulässigkeit der Ansiedlung von reinen Einzelhandelsbetrieben wäre insbesondere nicht mit den Sanierungsgrundsätzen der Stadt vereinbar, städtebaulich negative Einflüsse auf die Handelsstruktur des Stadtzentrums wären unvermeidbar.

Mit hohem finanziellen Aufwand wird die städtebauliche Sanierung der Innenstadt durchgeführt. Sie soll die Attraktivität und Funktionalität des Stadtzentrums als Versorgungszentrum steigern. Durch neue Einzelhandelsbetriebe am Stadtrand würde die wirtschaftliche Grundlage dieser Bemühungen erheblich beeinträchtigt und die Nahversorgung von Wohngebieten im Innenstadtrandbereich gefährdet.

Dies gilt u. a. auch unter dem Aspekt, daß vor allem im Westen, im Norden und im Osten der Stadt großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufsmärkte in großen Dimensionen entstanden sind. Gleichzeitig soll in diesem Bereich die Entwicklung des produzierenden Gewerbes gefördert werden.

Aus diesen Gründen wird im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen, außer in Sondergebieten für Einzelhandel, in den Gewerbegebieten davon Gebrauch gemacht, entsprechend § 1 (5) BauNVO die im Gewerbegebiet allgemeine zulässige Nutzung von Einzelhandelsbetrieben nicht zuzulassen.

Im Gebiet des B-Planes Nr. 8.1./8.2. ist jedoch, bedingt durch die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels nördlich der Merziener Straße (V + E-Plan Nr. 11) sowie weiterer kleinerer Handelseinrichtungen im Umfeld, die Ansiedlung eines Nahversorgers (hier ALDI) aus Sicht der Stadt Köthen (Anhalt) sinnvoll.

Aus diesem Grunde wird der B-Plan auch nur in diesem Bereich partiell geändert, um die Ansiedlung dieses Marktes zu ermöglichen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Bauhöhe

Um zu vermeiden, daß die ursprünglich festgesetzte Bauhöhe von 10 m ausgenutzt wird, um die Verkaufsfläche über das von der Stadt angestrebte Maß hinaus zu erweitern (eine Geschößflächenzahl ist nicht festgesetzt), wird die maximale Bauhöhe für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8.1./8.2. mit 6 m festgesetzt.

C LANDSCHAFTSPLANUNG

Den Belangen der Landschaftsplanung wurde im Rahmen der Erarbeitung des B-Planes Nr. 8.1./8.2. Rechnung getragen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, so daß zusätzliche Ausgleichsberechnungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

D UMSETZUNG DER PLANUNG

1. Maßnahmen zur Verwirklichung

1.1. Entwässerung

- Für die Abwasserentsorgung ist der Abwasserverband Köthen zuständig. Nach dessen Aussage ist die Erschließung des Plangebietes abgeschlossen (Stellungnahme vom 12.05.1998). Die Entsorgung erfolgt über das Abwassernetz der Stadt Köthen zur Kläranlage "Maxdorfer Straße", wobei Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt werden (Trennsystem).
- Die Erschließung der geplanten Gewerbeflächen südlich der Merziener Straße ist durch Anschluß an den bestehenden Sammler möglich. Anbindungspunkte sind zu vereinbaren.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist zu versickern. Die privaten Verkehrsflächen und die befestigten Außenflächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf ihrer Fläche selbst oder in ihrem unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Eine Versickerung der von den Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in den Untergrund (Grundwasser) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Köthen (Anhalt) zu beantragen ist.
- Macht sich eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist dies gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 5 Abs. 1 Nr. 6 WG LSA in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.04.1998 (GVBl. LSA Nr. 15/98) erlaubnispflichtig und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Köthen (Anhalt) zu beantragen.
- Der Verfügungsberechtigte über das Grundstück hat die Pflicht, sämtliches auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser der zuständigen abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zur weiteren ordnungsgemäßen Beseitigung zu überlassen. Eine anderweitige Beseitigung durch den Verfügungsberechtigten selbst oder durch Dritte, die nicht im Auftrag des Verbandes tätig sind, ist nicht statthaft.

1.2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes durch das öffentliche Netz ist vorhanden. Eine Netzerweiterung ist nicht nötig.

"Der genannte Nahversorger kann an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 125 GG angeschlossen werden. Ein Wasserzählerschacht ist als Übergabepunkt vorzusehen. Bei evtl. Umnutzung vorhandener Grundstücke ist durch den jeweiligen Investor entsprechend BauGB in der Planungsphase die Zustimmung der MIDEWA einzuholen. Soweit Umverlegungen oder Leitungsverstärkungen notwendig werden, ist die erforderliche innere (und äußere) wasserwirtschaftliche Erschließung durch den Erschließungsträger zu planen und zu errichten. Hierzu ist ggf. ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von

Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit uns abzuschließen ist und Art, Umfang sowie die Kostenübernahme der Erschließung regelt. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch uns zugestimmt wurde."

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann durch das öffentliche Netz sichergestellt werden.

"Nach § 2 Abs. 1 Brandschutz- und Hilfsleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch die Anlage laufende Nr. 181 zum 4. Rechtsbereinigungsgesetz vom 19. März 2002 (GBl. LSA S. 130), obliegt den Gemeinden mit Ausnahme der Brandsicherheitsschau der Brandschutz und Hilfeleistung als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Forderung, die Löschwasserversorgung abzusichern, sind im Bereich der 1. Änderung in folgenden Bereichen Unterflurhydranten angeordnet.

1.	Nr. 2	Gnetscher Straße	GG 150	Unterflurhydrant
2.	Nr. 3	Gentscher Straße 9	GG 150	-"-
3.	Nr. 4	Grenzstraße 37	GG 150	-"-
4.	Nr. 5	Grenzstr./Alte Str.	GG 150	-"-
5.	Nr. 6	Merziener Str. 1	GG 250	-"-
6.	Nr. 7	Merziener Str. 3	GG 250	-"-
7.	Nr. 8	Merziener Str. 111	GG 250	-"-
8.	Nr. 9	Merziener Str. 110	GG 250	-"-
9.	Nr. 11	Merziener Str./Kauf-		
		land	GG 150	-"-
10.	Nr. 12	Merziener Str. 95	GG 150	-"- "

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch das regionale EVU sichergestellt.

Eine Versorgung mit Gas ist, wenn gewünscht, möglich.

Der ÖPNV fährt das angrenzende Bebauungsplangebiet in Bereich Damaschkeweg bereits an und kann auch diesen Änderungsbereich bedienen.

E HINWEISE

1. Hinweise zum Bodenschutz

Die bei der künftigen Bebauung anfallende neue Bodenversiegelung ist auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Für versiegelte Flächen sollte für Ausgleich bzw. Ersatz in engem funktionalen Zusammenhang gesorgt werden.

Ein Bodenfunktionsbewertungsverfahren sowie allgemeine Hinweise für die Berücksichtigung des Bodenschutzes in der räumlichen und der Bauleitplanung sind in den Veröffentlichungen "Bodenschutz in der räumlichen Planung" (Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29/1998) und "Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung"

Es besteht die Möglichkeit, daß im Zuge der weiteren Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Verdachtsflächen oder altlastverdächtige Flächen zur Kenntnis gelangen. Solche Fälle sind gemäß § 9 BodSchAG LSA der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

2. Hinweise zur Elektroenergieversorgung

Sollten sich durch Baumaßnahmen Leitungsumverlegungen als notwendig erweisen, gehen diese grundsätzlich zu Lasten des Verursachers.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Mindestabstände, entsprechend der gültigen Vorschriften, einzuhalten. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Die Standsicherheit von Masten darf nicht gefährdet werden.

Im Freileitungsbereich dürfen nur Schacht- und Hebegeräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4 m über EOK eingesetzt werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Zusendung der Aufträge zum Netzanschluß erforderlich.

3. Hinweise zum Brandschutz

Im Rahmen der Bebauung sind insbesondere die landesbaurechtlichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einschließlich deren Geräte und Ausrüstung zu beachten.

Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Hierzu wird auf § 5 BauO LSA sowie auf Nr. 5.1 VVBauO (MBl. LSA Nr. 49/2002, S. 901), hingewiesen.

Für die Anordnung und Ausbildung gilt die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Mai 2002 (MBl. LSA Nr. 41/2002, S. 840).

F ABWÄGUNGSENTSCHEIDUNG

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Nachbargemeinden erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Stadtrat der Stadt Köthen.

G ANHANG

Anlage 1 - Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, M 1: 10.000

Anlage 2 - Auszug aus dem Landschaftsplan, M 1: 10.000

Anlage 3 - Darstellung des Änderungsbereiches, M 1: 10.000

Anlage 4 - Darstellung des Änderungsbereiches, M 1: 1.000

Anlage 5 - Mittelspannungsübersichtsplan M 1 : 4.803

Hinweis

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 8.1./8.2.
„Beiderseits Merziener Straße“
1. Änderung**

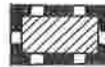


NORD

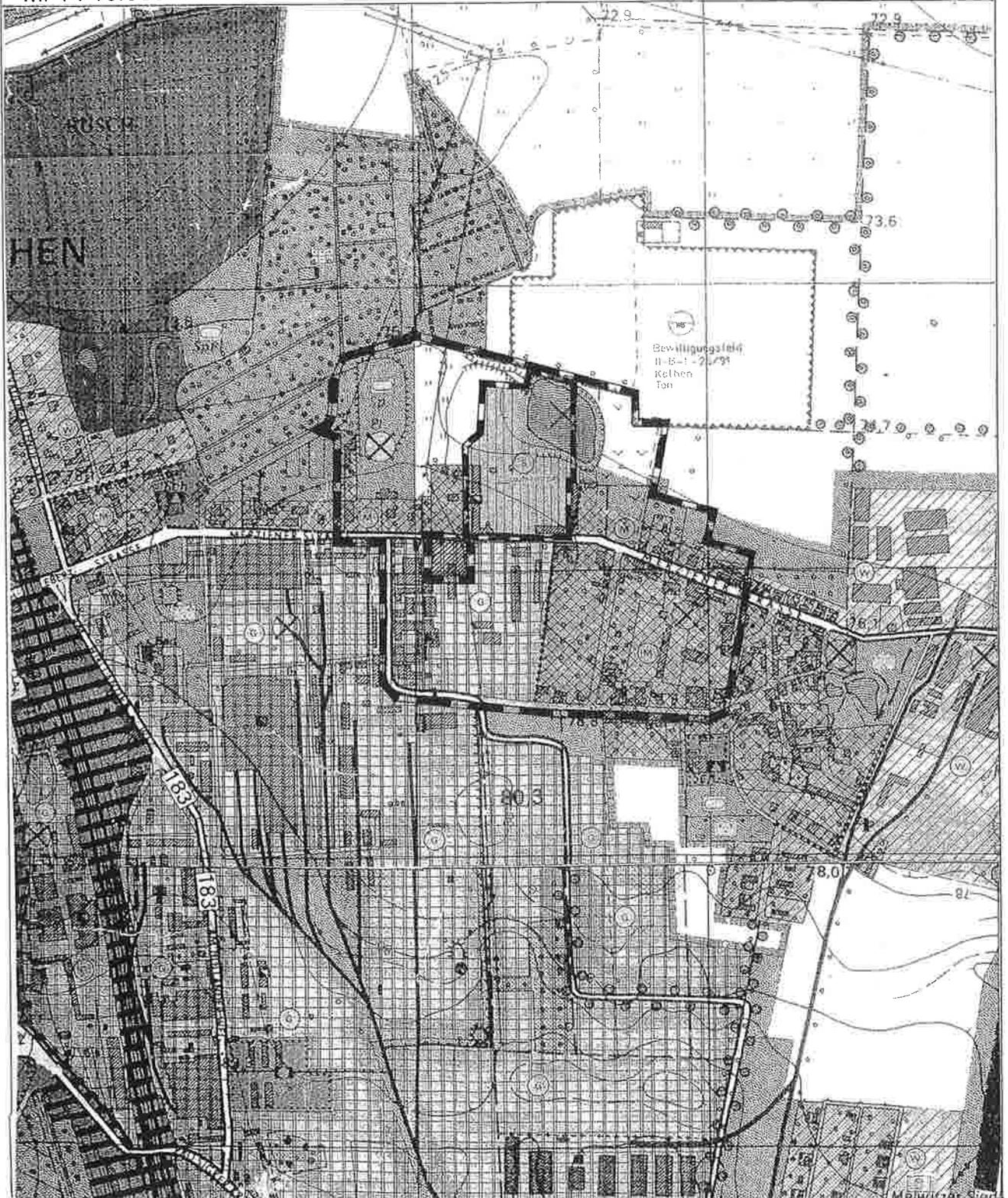
M: 1 : 10.000



Grenze des B-Planes
Nr. 8.1./8.2.



Geltungsbereich
der 1. Änderung



Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwurf) Bebauungsplan Nr. 8.1./8.2. „Beiderseits Merziener Straße“ 1. Änderung



NORD

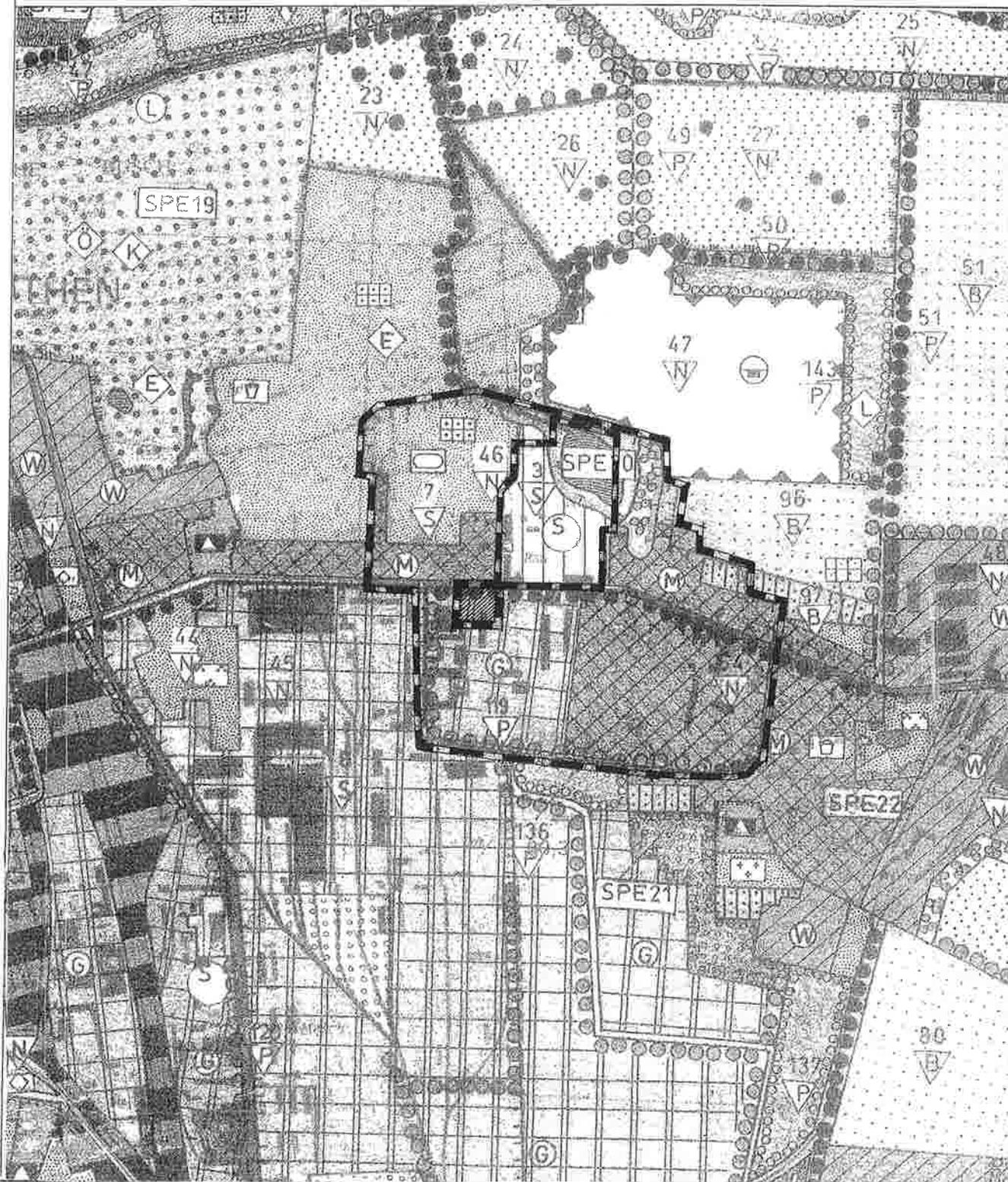
M: 1 : 10.000



Grenze des B-Planes
Nr. 8.1./8.2.



Geltungsbereich
der 1. Änderung

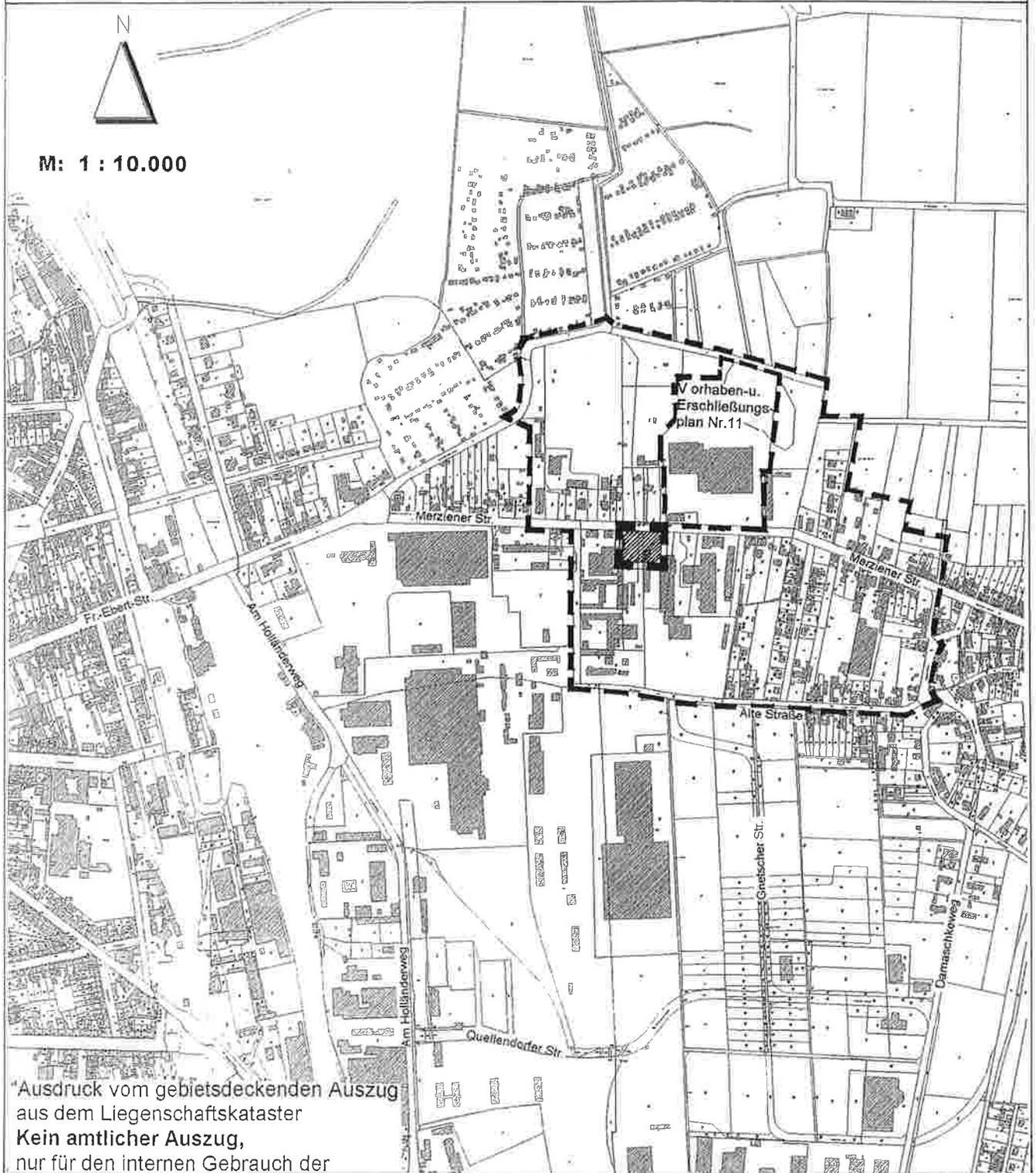


Bebauungsplan Nr. 8.1 / 8.2 "Beiderseits Merziener Straße"

1. Änderung

--- Grenze des B-Planes Nr. 8.1 / 8.2

 Geltungsbereich der 1. Änderung



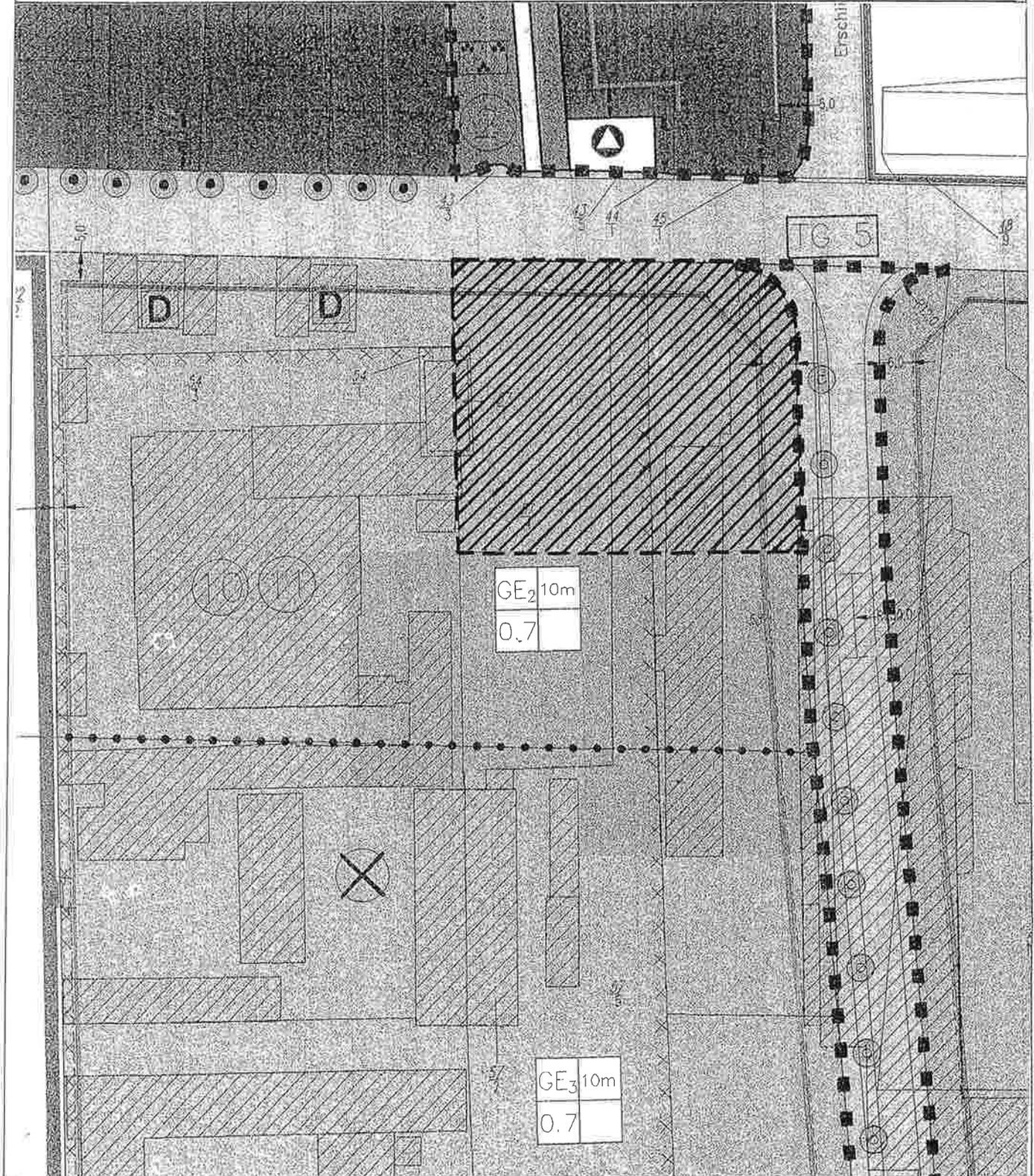
*Ausdruck vom gebietsdeckenden Auszug
aus dem Liegenschaftskataster
Kein amtlicher Auszug,
nur für den internen Gebrauch der

Auszug aus dem Bebauungsplan
Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße"
Darstellung des Änderungsbereiches
der 1. Änderung des B-Planes

NORD

M: 1 : 1.000

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
1. Änderung des B-Planes



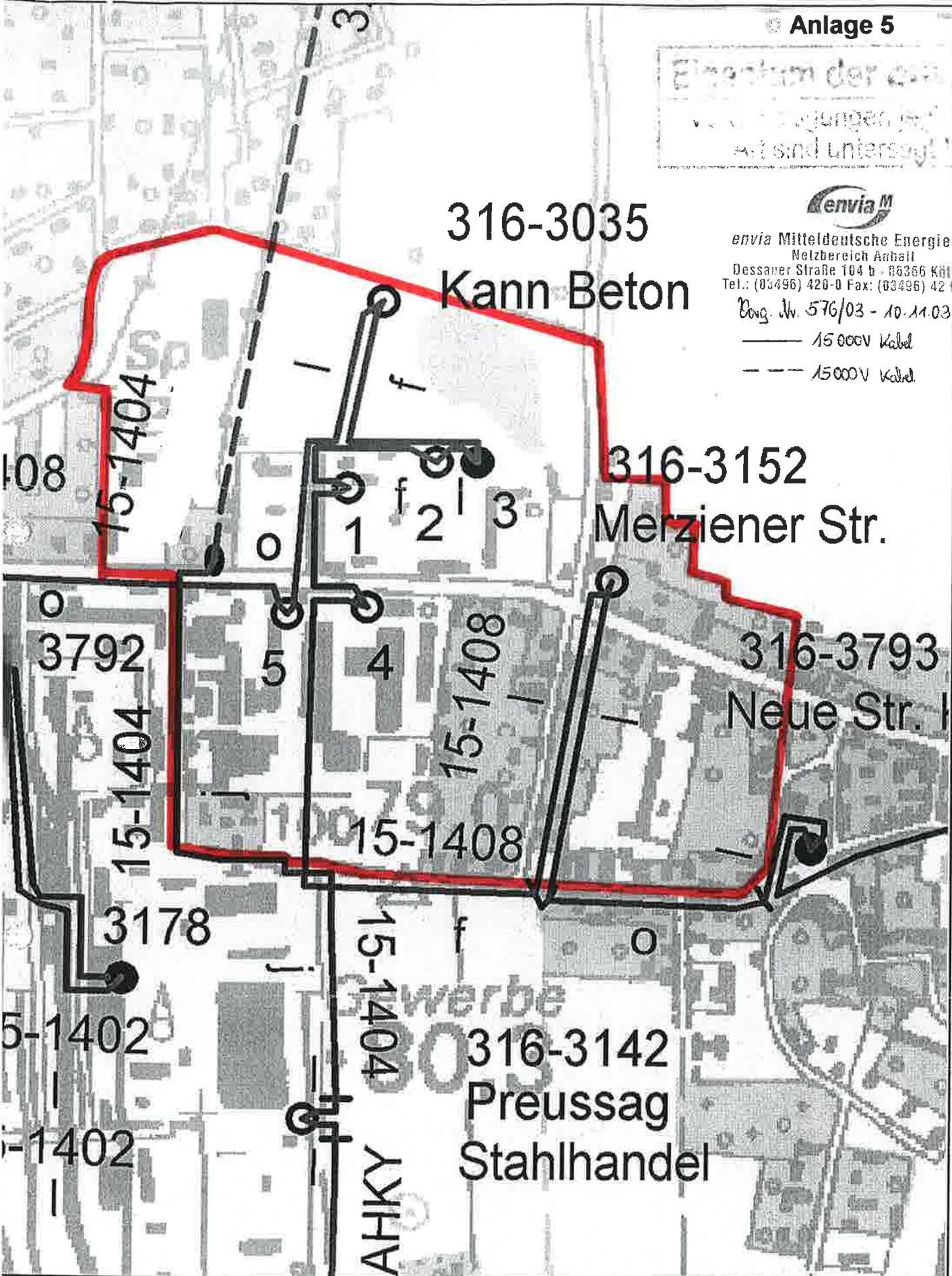
Einrichtung der ...
 ...
 ... sind untersucht



envia Mitteldeutsche Energie AG
 Netzbereich Anhalt
 Dessauer Straße 104 b · 06366 Kötzen
 Tel.: (03496) 420-0 Fax: (03496) 42 42 82

Übng. Nr. 576/03 - 10.11.03

— 15 000V Kabel
 - - - 15 000V Kabel



MSP-Übersicht

Benutzerauswahl



Planstand: 17.10.2003

Ausgabedatum: 10.11.2003

Maßstab

1 : 4803

hen

Stadt Köthen

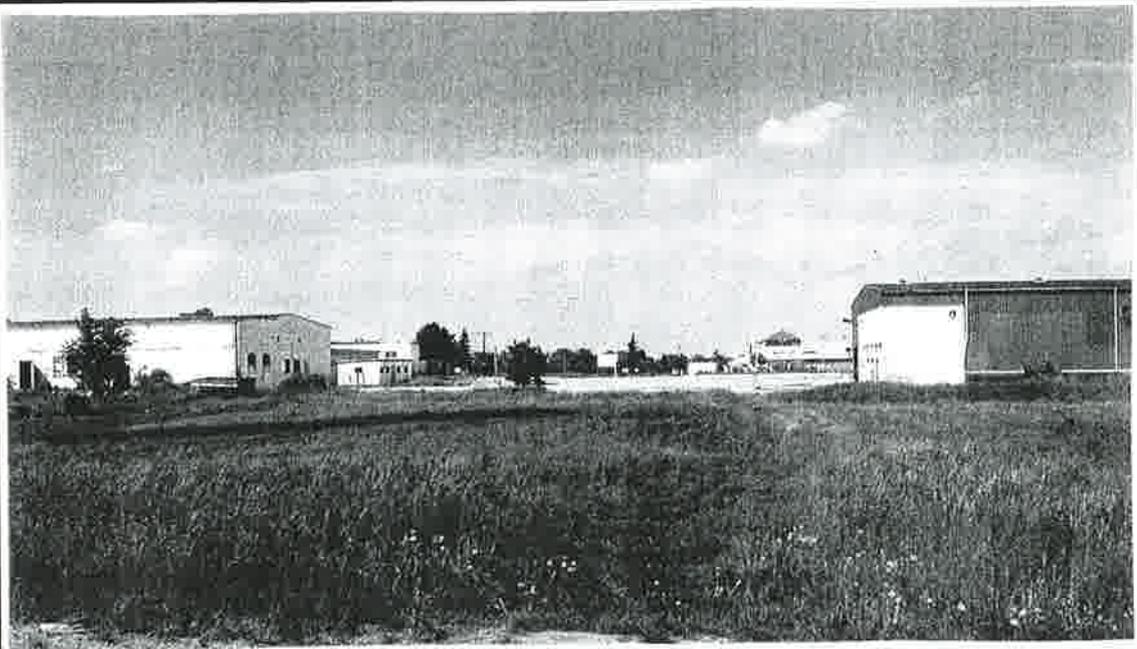
(Anhalt)

Bebauungsplan Nr. 8.1./8.2.

"Beiderseits
Merziener Straße"

1. Änderung

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung Stadtplanung
Kleine Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt)

Köthen (Anhalt), den 15.01.2004 

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung

Verfahrensstand: 15.01.2004

A Grundlagen

1. Verfahrensstand (Übersicht, Anlaß)
2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes
3. Örtliche Planungen
4. Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

B Planungskonzept

1. Städtebaulicher Entwurf
2. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A)

C Landschaftsplanung

D Umsetzung der Planung

1. Maßnahmen zur Verwirklichung

E Hinweise

1. Hinweise zum Bodenschutz
2. Hinweise zur Elektroenergieversorgung
3. Hinweise zum Brandschutz

F Abwägungsentscheidung

1. Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB
2. TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

G Anhang

1. Anlagen

BEGRÜNDUNG

Planbegründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Entwurfsbegründung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

A GRUNDLAGEN

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße" der Stadt Köthen (Anhalt) im Landkreis Köthen

1. Verfahrenstand

1.1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Der vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 03.12.1992 zur Aufstellung beschlossene B-Plan Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße" ist seit dem 14.06.2002 rechtsverbindlich (Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6/2002 vom 14.06.2002 der Stadt Köthen (Anhalt)).

Der Aufstellungsbeschuß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße" ist vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 12.09.2002 gefaßt worden. Beschlossen wurde auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung.

Die Informationsveranstaltung fand am 30.10.2002 in der Stadtverwaltung Köthen, Wallstr. 1-5, statt.

Im Anschluß an diese Informationsveranstaltung wurde den Bürgern vom 30.10.2002 bis einschließlich 13.11.2002 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Offenlage fand vom 28.11. – 30.12. 2003 statt.

1.2. Anlaß zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 14.06.2002 beantragt die Firma Immobilien-Verwaltung Albrecht u. a. GbR, Postfach 1462, 45672 Merten, eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße".

Während der Aufstellung des B-Planes bzw. nach Abschluß des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes waren bestimmte Erkenntnisse noch nicht gegeben (Errichtung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm).

In dem seit dem 28.06.2002 rechtswirksamen Bebauungsplan ist in diesem Änderungsbereich die Nutzung als Gewerbegebiet (GE 2-Gebiet) mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

- Änderung des Bebauungsplanes in einem räumlich begrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes GE 2 hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel, wie er im Gewerbegebiet allgemein zulässig ist.
- Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Ordnung, um eine schnelle, zielorientierte und in der Nutzung auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte mögliche Einzelhandelsansiedlung im Änderungsbereich zu ermöglichen.

3. Örtliche Planungen

3.1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist gegeben, da im FNP dieser Bereich als Gewerbefläche (G) dargestellt ist (**Anlage 1**) und es sich um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der nur in einem Sondergebiet zulässig wäre.

3.2. Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan (Entwurf August 1997) stellt diese Fläche als gewerbliche Baufläche dar (**Anlage 2**):

Für genutzte Grundflächen im Bereich des B-Planes werden folgende Regelungen und Maßnahmen festgelegt:

- Begrenzung der baulichen Verdichtung bei Neubepanung des Gebietes
- Prüfung der Möglichkeiten der Entsiegelung von Teilflächen auf dem Schlachthofgelände

4. Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

4.1. Lage, Abgrenzung und Größe

1. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Grenzen des B-Planes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße".
2. Die genaue Lage und der Umfang des Änderungsbereiches sind in den **Anlagen 3 und 4** zeichnerisch dargestellt.
3. Geändert wird nicht der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8.1./8.2. "Beiderseits Merziener Straße", sondern nur die **Anlage 4** dargestellte Teilfläche.

-
4. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8.1./8.2. erstreckt sich auf die Flurstücke (bzw. Teile der Flurstücke) 57/1, 57/4 und 58 aus Flur 5 der Gemarkung Köthen.
 5. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2.950 m².

4.2. Topographie

Das Gebiet weist keine für die Planung relevanten Höhenunterschiede auf.

B PLANUNGSKONZEPT

1. Städtebaulicher Entwurf

- Änderung des B-Planes in einem räumlich begrenzten Teilbereich des Gewerbegebietes GE 2 hinsichtlich der Streichung der textlichen Festsetzung "Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig."
- Um die infrastrukturelle Ausstattung des Stadtzentrums nicht negativ zu beeinträchtigen, wird die zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die innenstadtrelevanten Vollsortimente: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, Geschenkartikel/Dekorationsartikel, Spielwaren, Rundfunk/Fernsehen/Unterhaltungselektronik, Musikalien/Schallplatten/CD, Bücher/Schreibwaren, Drogerie/Kosmetikartikel, Foto/Optik, Sportartikel, Basteln/Floristik von der Zulässigkeit auszuschließen. Diese Einschränkungen sind notwendig, um die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums nicht weiter zu beeinträchtigen.
- Die Sonderangebote des ALDI-Marktes, die teilweise Artikel der genannten Sortimente enthalten, fallen nicht unter diese Sortimentseinschränkungen, da keine Voll-Sortimente der genannten Branchen angeboten werden. Das Stadtzentrum soll zentraler Versorgungsbereich für die Stadt und das Umfeld bleiben.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

Es entsteht die Konfliktsituation, daß eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten außerhalb der Innenstadt den Zielvorstellungen der Stadt Köthen (Anhalt) widerspricht.

Die Zulässigkeit der Ansiedlung von reinen Einzelhandelsbetrieben wäre insbesondere nicht mit den Sanierungsgrundsätzen der Stadt vereinbar, städtebaulich negative Einflüsse auf die Handelsstruktur des Stadtzentrums wären unvermeidbar.

Mit hohem finanziellen Aufwand wird die städtebauliche Sanierung der Innenstadt durchgeführt. Sie soll die Attraktivität und Funktionalität des Stadtzentrums als Versorgungszentrum steigern. Durch neue Einzelhandelsbetriebe am Stadtrand würde die wirtschaftliche Grundlage dieser Bemühungen erheblich beeinträchtigt und die Nahversorgung von Wohngebieten im Innenstadtrandbereich gefährdet.

Dies gilt u. a. auch unter dem Aspekt, daß vor allem im Westen, im Norden und im Osten der Stadt großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufsmärkte in großen Dimensionen entstanden sind. Gleichzeitig soll in diesem Bereich die Entwicklung des produzierenden Gewerbes gefördert werden.

Aus diesen Gründen wird im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen, außer in Sondergebieten für Einzelhandel, in den Gewerbegebieten davon Gebrauch gemacht, entsprechend § 1 (5) BauNVO die im Gewerbegebiet allgemeine zulässige Nutzung von Einzelhandelsbetrieben nicht zuzulassen.

Im Gebiet des B-Planes Nr. 8.1./8.2. ist jedoch, bedingt durch die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels nördlich der Merziener Straße (V + E-Plan Nr. 11) sowie weiterer kleinerer Handelseinrichtungen im Umfeld, die Ansiedlung eines Nahversorgers (hier ALDI) aus Sicht der Stadt Köthen (Anhalt) sinnvoll.

Aus diesem Grunde wird der B-Plan auch nur in diesem Bereich partiell geändert, um die Ansiedlung dieses Marktes zu ermöglichen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Bauhöhe

Um zu vermeiden, daß die ursprünglich festgesetzte Bauhöhe von 10 m ausgenutzt wird, um die Verkaufsfläche über das von der Stadt angestrebte Maß hinaus zu erweitern (eine Geschößflächenzahl ist nicht festgesetzt), wird die maximale Bauhöhe für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8.1./8.2. mit 6 m festgesetzt.

C LANDSCHAFTSPLANUNG

Den Belangen der Landschaftsplanung wurde im Rahmen der Erarbeitung des B-Planes Nr. 8.1./8.2. Rechnung getragen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, so daß zusätzliche Ausgleichsberechnungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

D UMSETZUNG DER PLANUNG

1. Maßnahmen zur Verwirklichung

1.1. Entwässerung

- Für die Abwasserentsorgung ist der Abwasserverband Köthen zuständig. Nach dessen Aussage ist die Erschließung des Plangebietes abgeschlossen (Stellungnahme vom 12.05.1998). Die Entsorgung erfolgt über das Abwassernetz der Stadt Köthen zur Kläranlage "Maxdorfer Straße", wobei Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt werden (Trennsystem).
- Die Erschließung der geplanten Gewerbeflächen südlich der Merziener Straße ist durch Anschluß an den bestehenden Sammler möglich. Anbindungspunkte sind zu vereinbaren.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist zu versickern. Die privaten Verkehrsflächen und die befestigten Außenflächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf ihrer Fläche selbst oder in ihrem unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Eine Versickerung der von den Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in den Untergrund (Grundwasser) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Köthen (Anhalt) zu beantragen ist.
- Macht sich eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist dies gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 5 Abs. 1 Nr. 6 WG LSA in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.04.1998 (GVBl. LSA Nr. 15/98) erlaubnispflichtig und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Köthen (Anhalt) zu beantragen.
- Der Verfügungsberechtigte über das Grundstück hat die Pflicht, sämtliches auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser der zuständigen abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zur weiteren ordnungsgemäßen Beseitigung zu überlassen. Eine anderweitige Beseitigung durch den Verfügungsberechtigten selbst oder durch Dritte, die nicht im Auftrag des Verbandes tätig sind, ist nicht statthaft.

1.2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes durch das öffentliche Netz ist vorhanden. Eine Netzerweiterung ist nicht nötig.

"Der genannte Nahversorger kann an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 125 GG angeschlossen werden. Ein Wasserzählerschacht ist als Übergabepunkt vorzusehen. Bei evtl. Umnutzung vorhandener Grundstücke ist durch den jeweiligen Investor entsprechend BauGB in der Planungsphase die Zustimmung der MIDEWA einzuholen. Soweit Umverlegungen oder Leitungsverstärkungen notwendig werden, ist die erforderliche innere (und äußere) wasserwirtschaftliche Erschließung durch den Erschließungsträger zu planen und zu errichten. Hierzu ist ggf. ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von

Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit uns abzuschließen ist und Art, Umfang sowie die Kostenübernahme der Erschließung regelt. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch uns zugestimmt wurde."

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann durch das öffentliche Netz sichergestellt werden.

"Nach § 2 Abs. 1 Brandschutz- und Hilfsleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch die Anlage laufende Nr. 181 zum 4. Rechtsbereinigungsgesetz vom 19. März 2002 (GBBl. LSA S. 130), obliegt den Gemeinden mit Ausnahme der Brandsicherheitsschau der Brandschutz und Hilfeleistung als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Forderung, die Löschwasserversorgung abzusichern, sind im Bereich der 1. Änderung in folgenden Bereichen Unterflurhydranten angeordnet.

1.	Nr. 2	Gnetscher Straße	GG 150	Unterflurhydrant
2.	Nr. 3	Gentscher Straße 9	GG 150	-"-
3.	Nr. 4	Grenzstraße 37	GG 150	-"-
4.	Nr. 5	Grenzstr./Alte Str.	GG 150	-"-
5.	Nr. 6	Merziener Str. 1	GG 250	-"-
6.	Nr. 7	Merziener Str. 3	GG 250	-"-
7.	Nr. 8	Merziener Str. 111	GG 250	-"-
8.	Nr. 9	Merziener Str. 110	GG 250	-"-
9.	Nr. 11	Merziener Str./Kauf-		
		land	GG 150	-"-
10.	Nr. 12	Merziener Str. 95	GG 150	-"- "

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch das regionale EVU sichergestellt.

Eine Versorgung mit Gas ist, wenn gewünscht, möglich.

Der ÖPNV fährt das angrenzende Baugebungsplangebiet in Bereich Damaschkeweg bereits an und kann auch diesen Änderungsbereich bedienen.

E HINWEISE

1. Hinweise zum Bodenschutz

Die bei der künftigen Bebauung anfallende neue Bodenversiegelung ist auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Für versiegelte Flächen sollte für Ausgleich bzw. Ersatz in engem funktionalen Zusammenhang gesorgt werden.

Ein Bodenfunktionsbewertungsverfahren sowie allgemeine Hinweise für die Berücksichtigung des Bodenschutzes in der räumlichen und der Bauleitplanung sind in den Veröffentlichungen "Bodenschutz in der räumlichen Planung" (Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29/1998) und "Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung"

Es besteht die Möglichkeit, daß im Zuge der weiteren Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Verdachtsflächen oder altlastverdächtige Flächen zur Kenntnis gelangen. Solche Fälle sind gemäß § 9 BodSchAG LSA der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

2. Hinweise zur Elektroenergieversorgung

Sollten sich durch Baumaßnahmen Leitungsumverlegungen als notwendig erweisen, gehen diese grundsätzlich zu Lasten des Verursachers.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Mindestabstände, entsprechend der gültigen Vorschriften, einzuhalten. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Die Standsicherheit von Masten darf nicht gefährdet werden.

Im Freileitungsbereich dürfen nur Schacht- und Hebegeräte mit einer maximalen Auslegerhöhe von 4 m über EOK eingesetzt werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Zusendung der Aufträge zum Netzanschluß erforderlich.

3. Hinweise zum Brandschutz

Im Rahmen der Bebauung sind insbesondere die landesbaurechtlichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einschließlich deren Geräte und Ausrüstung zu beachten.

Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Hierzu wird auf § 5 BauO LSA sowie auf Nr. 5.1 VVBauO (MBl. LSA Nr. 49/2002, S. 901), hingewiesen.

Für die Anordnung und Ausbildung gilt die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Mai 2002 (MBl. LSA Nr. 41/2002, S. 840).

F ABWÄGUNGSENTSCHEIDUNG

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Nachbargemeinden erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Stadtrat der Stadt Köthen.

G ANHANG

Anlage 1 - Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, M 1: 10.000

Anlage 2 - Auszug aus dem Landschaftsplan, M 1: 10.000

Anlage 3 - Darstellung des Änderungsbereiches, M 1: 10.000

Anlage 4 - Darstellung des Änderungsbereiches, M 1: 1.000

Anlage 5 - Mittelspannungsübersichtsplan M 1 : 4.803

Hinweis

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 8.1./8.2. „Beiderseits Merziener Straße“ 1. Änderung

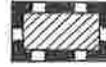


NORD

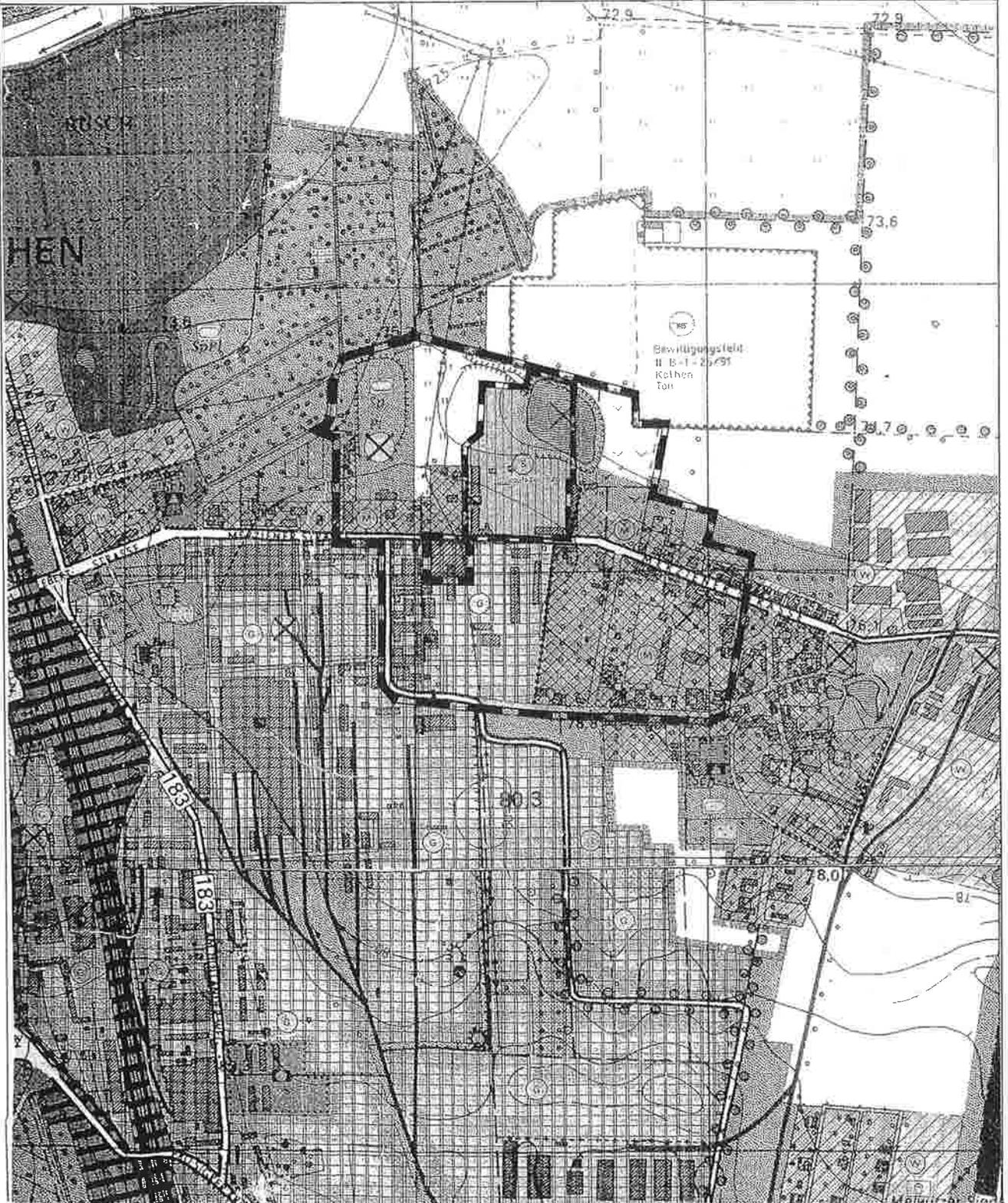
M: 1 : 10.000



Grenze des B-Planes
Nr. 8.1./8.2.



Geltungsbereich
der 1. Änderung



Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwurf) Bebauungsplan Nr. 8.1./8.2. „Beiderseits Merziener Straße“ 1. Änderung



NORD

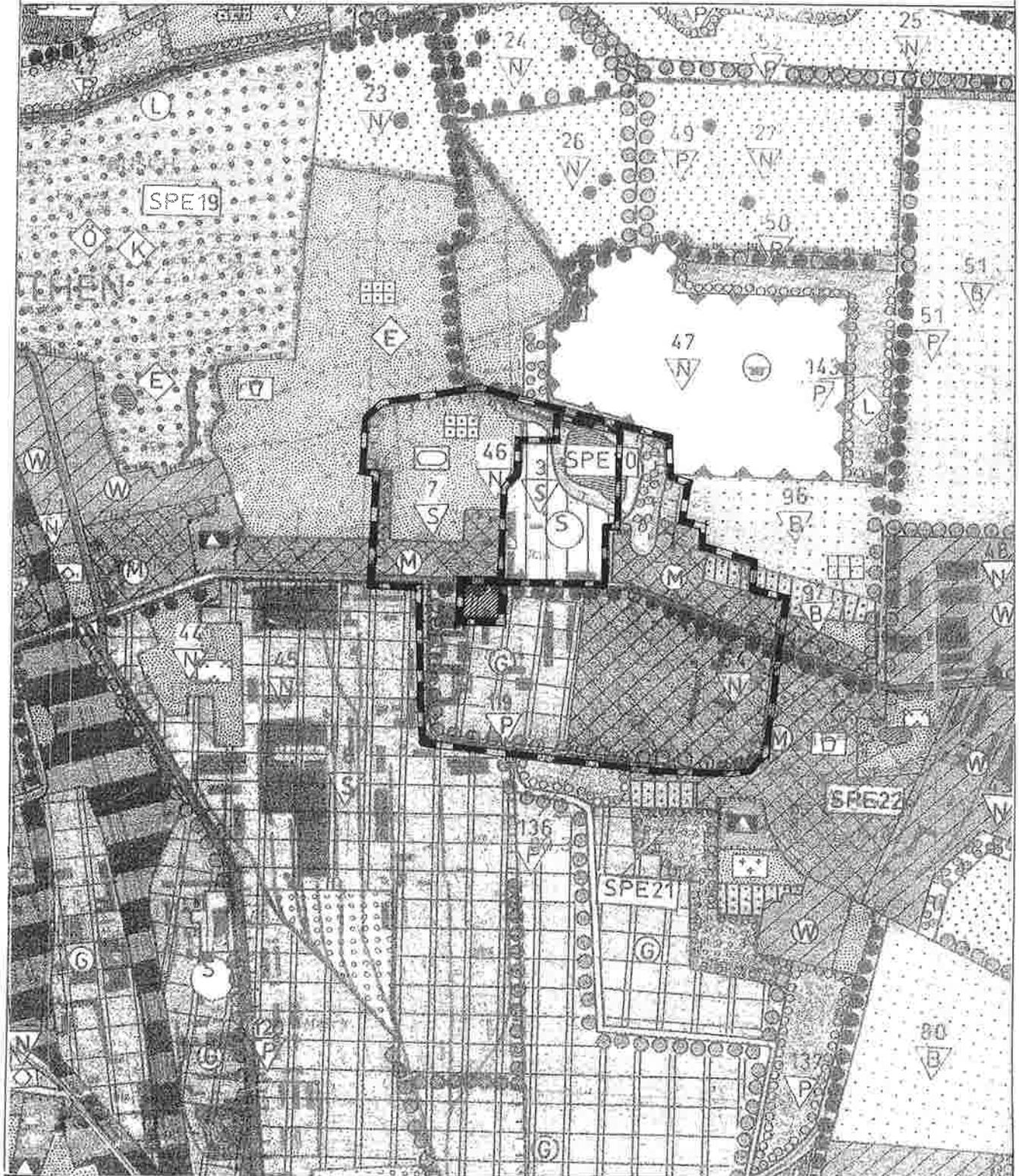
M: 1 : 10.000



Grenze des B-Planes
Nr. 8.1./8.2.



Geltungsbereich
der 1. Änderung

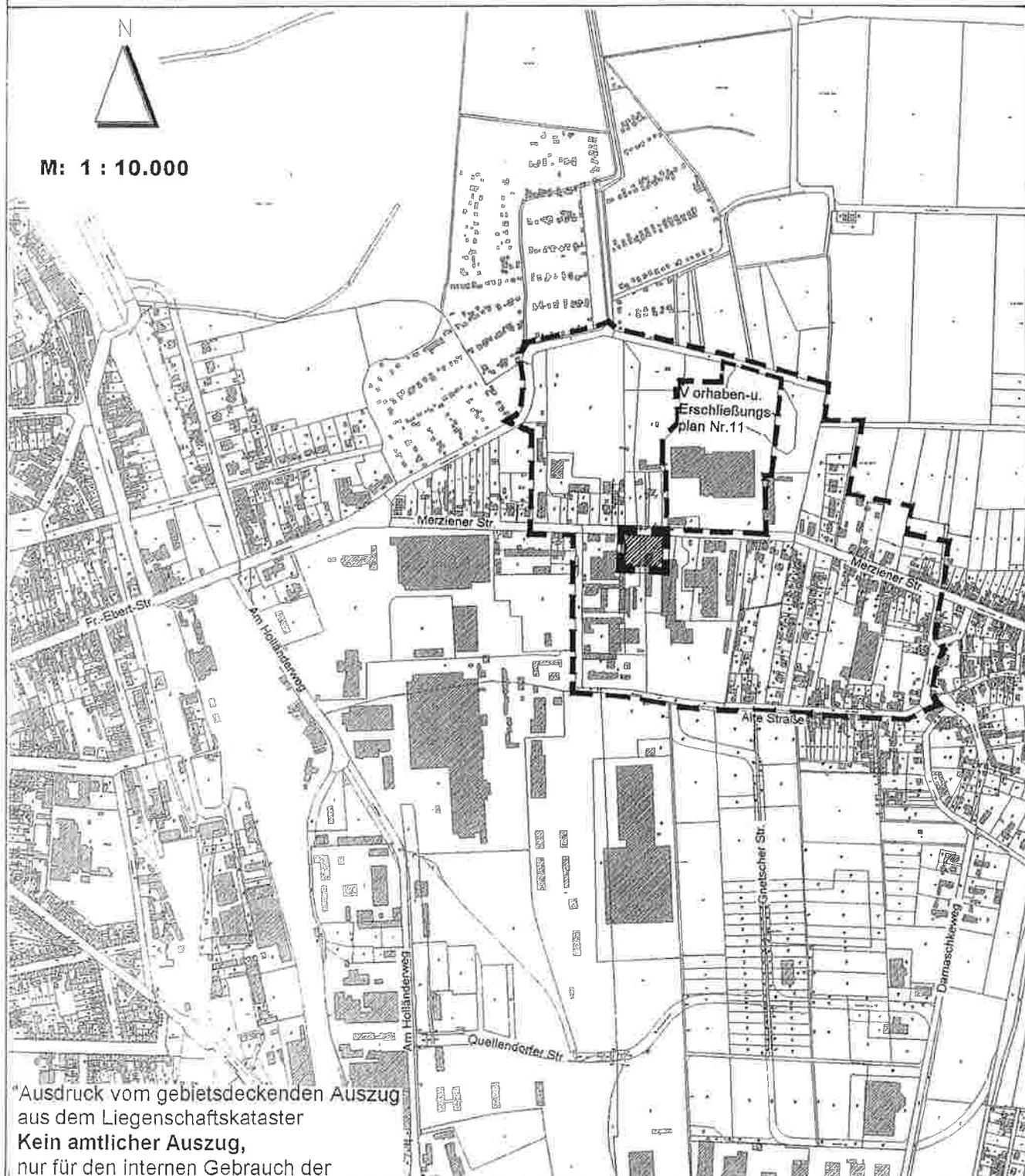


Bebauungsplan Nr. 8.1 / 8.2 "Beiderseits Merziener Straße"

1. Änderung

--- Grenze des B-Planes Nr. 8.1 / 8.2

 Geltungsbereich der 1. Änderung



*Ausdruck vom gebietsdeckenden Auszug
aus dem Liegenschaftskataster
Kein amtlicher Auszug,
nur für den internen Gebrauch der

Eigentum der envia
Verbindungen der
Anlagen sind unterstrichen



envia Mitteldeutsche Energie AG
Netzbereich Anhalt
Dessauer Straße 104 b - 06366 Köthen
Tel.: (03496) 420-0 Fax: (03496) 420-282

Bezug. Nr. 576/03 - 10.11.03

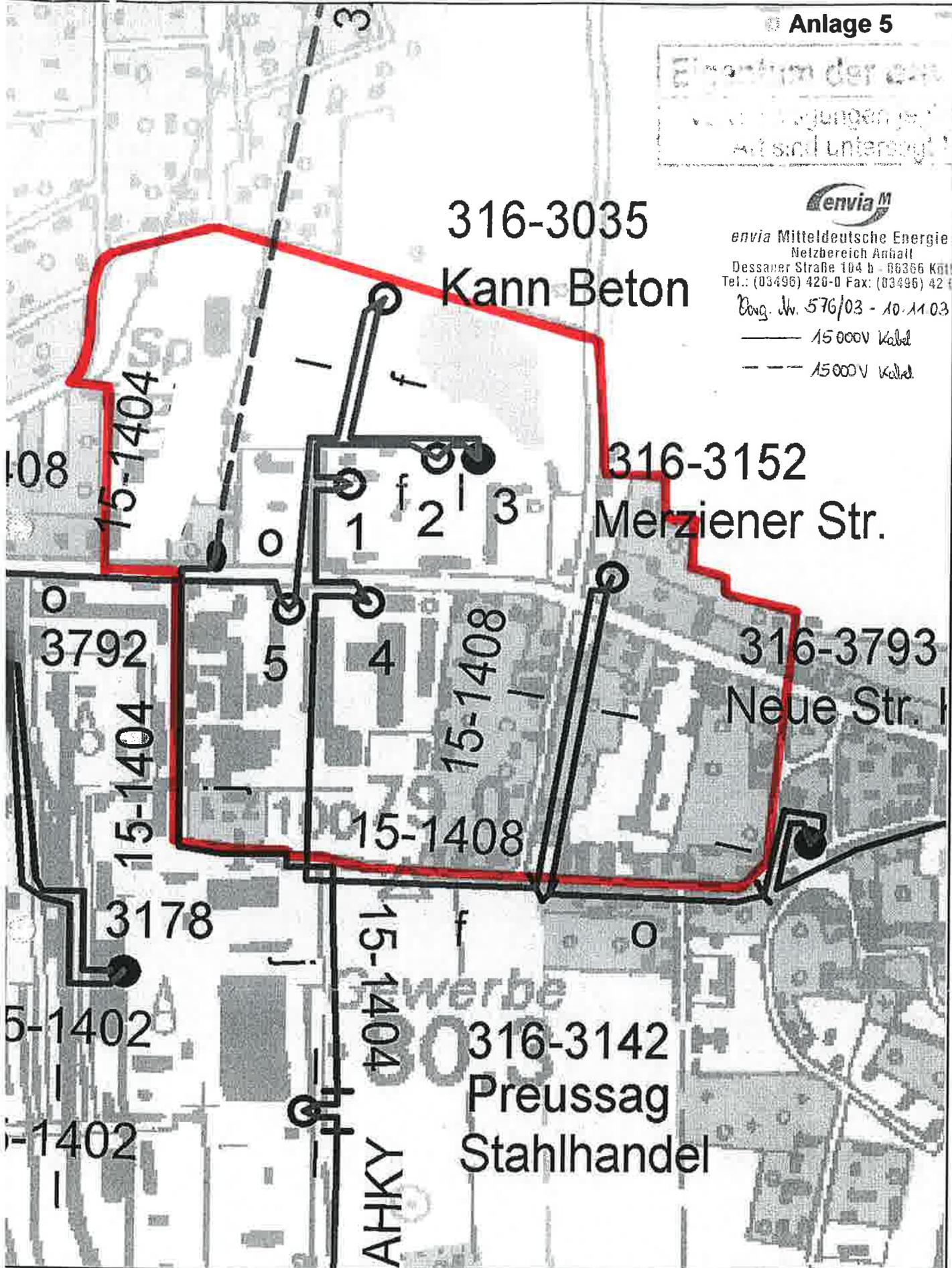
— 15000V Kabel
- - - 15000V Kabel

316-3035
Kann Beton

316-3152
Merziener Str.

316-3793
Neue Str.

316-3142
Preussag
Stahlhandel



MSP-Übersicht

Benutzerauswahl



Planstand: 17.10.2003
Ausgabedatum: 10.11.2003

Maßstab
1 : 4803

hen

Entwurf auf der Grundlage der TK 25. Mit Genehmigung der jeweils zuständigen LVA der Länder Saa (Gen.Nr. LVermD/R/186/97),Sa (Gen.Nr. DN R 59/97),Thu (Gen.Nr. 0247/97) und Brn (Gen.Nr. GB-A 09/97)