

PRÄAMBEL:

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. Nr. 61/97), geändert am 24.06.2004 durch das Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau (BGBl. 2004 Teil 1 Nr. 31), in der derzeit gültigen Fassung, sowie des § 90 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 01.05.2001 (GVBl. LSA Nr. 6, S. 50) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Str." bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2006
Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 21.12.2004 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2006
Der Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.09.2005 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss daran wurde der Öffentlichkeit vom 27.09.2005 bis 14.10.2005 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2006
Der Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1), (2) BauGB mit Schreiben vom 08.09.2005 und 22.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2006
Der Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am 20.12.2005 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Str." und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.2006 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Str." und die Begründung haben vom 03.02.2006 bis 06.03.2006 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstr. 1-5, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2006
Der Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 06.04.2006 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 06.04.2006 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Straße" (in der Fassung vom 24.02.2006) als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2006
Der Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Straße" durch den Stadtrat ist am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Straße" ist am 28.04.2006 in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 18.04.2006
Der Oberbürgermeister

PLANERHALTUNG

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Str." sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 24.04.2008
Der Oberbürgermeister

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 6 BauNVO)

Mi_{1,1} - Im Mischgebiet sind Vergnügungstätigkeiten nach § 6 (2) Satz 8 und § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Entsprechend § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Nutzungsart "Einzelhandel" nur so lange zulässig ist, insoweit ein Autohandel mit Kfz-Werkstatt betrieben wird. Nach Aufgabe dieser Nutzungsart tritt wieder die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung "Mischgebiet mit Ausschluss von Einzelhandel" in Kraft. Auf der Grundlage des § 11 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass die nachfolgend aufgelisteten innenstadtrelevanten Vollsortimente Lebensmittel/Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, Geschenkartikel/Dekorationsartikel, Spielwaren, Rundfunk/Fernsehen/Unterhaltungselektronik, Musikalien/CD/Schallplatten, Bücher/Schreibwaren, Drogerie/Kosmetikartikel, Foto/Optik, Basteln/Floristik nicht zulässig sind.

Mi_{1,2} - Im Mischgebiet sind Vergnügungstätigkeiten nach § 6 (2) Satz 8 und § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Mischgebiet Mi_{1,1} werden eine Grundflächenzahl GRZ=0,6 und eine Geschossflächenzahl GFZ=1,2 festgesetzt, für das Mischgebiet Mi_{1,2} werden eine GRZ=0,4 und eine GFZ=0,8 festgesetzt. Es werden weiterhin maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

1.1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden entsprechend Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung Flächen für Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB umgrenzt. Hierbei handelt es sich um die Außenverkaufsflächen des Autohauses und nicht um Stellplätze im Sinne des § 19 (4) BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf entsprechend § 19 (4) BauNVO für das Mischgebiet Mi_{1,1} bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

1.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

1.2.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Mindestens 50 % der nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind dicht zu bepflanzen mit Bäumen der Pflanzenliste 1 und Sträuchern der Pflanzenliste 2.

1.2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Auf dieser Fläche sind zulässig: Obst-, Nutz-, Zier- und Wohngärten.

1.2.3 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf dieser Fläche sind die vorhandenen Entsiegelungen zu entfernen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Flächen sind Bäume der Pflanzenliste 1 und Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Pflanzenliste 1 - Bäume

- Acer plantanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Betula pendula Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus excelsior Esche
- Malus sylvestris Wildapfel
- Populus tremula Zitterpappel
- Tyrus pyrastrer Holzbirne
- Quercus robur Stieleiche
- Salix caprea Salweide
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Tilia cordata Winterlinde
- Ulmus minor Feldulme

Ulmten sollen einen Flächenanteil von 10 % nicht überschreiten.

Pflanzenliste 2 - Sträucher

- Cornus sanguinea Hartriegel
- Corylus avellana Strauchhassel
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa Schlehe
- Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
- Rosa Canina Hunds-Rose
- Rubus idaeus Himbeere

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche ein Baum und im Mittel pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen. Für die Bäume ist eine Baumspfahlankerung vorzunehmen. Das Pflanzgut soll einen Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm haben. Für die Sträucher ist eine Pflanzqualität von mindestens 30 - 40 cm Höhe gefordert.

1.2.4 BEGRÜNUNG DER STELLPLÄTZE

Im Bereich der Merziener Straße ist außerhalb der festgesetzten Baulinie bei der Anlage von Stellplätzen je 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 in einer Fläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen.

Für die Bäume ist eine Baumspfahlankerung vorzunehmen. Das Pflanzgut soll einen Stammumfang von mind. 10 - 12 cm haben.

2. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 90 BauO LSA)

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Mi_{1,1} entlang der Straßenverkehrsfläche der L 136 sind Werbeanlagen unzulässig, außer Werbeanlagen zur Eigenwerbung mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m.

- Zur Vermeidung einer störenden Häufung von Werbeanlagen ist pro Grundstück innerhalb des Mischgebietes Mi_{1,1} nur eine großflächige Werbeanlage zulässig.

- Bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbungen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

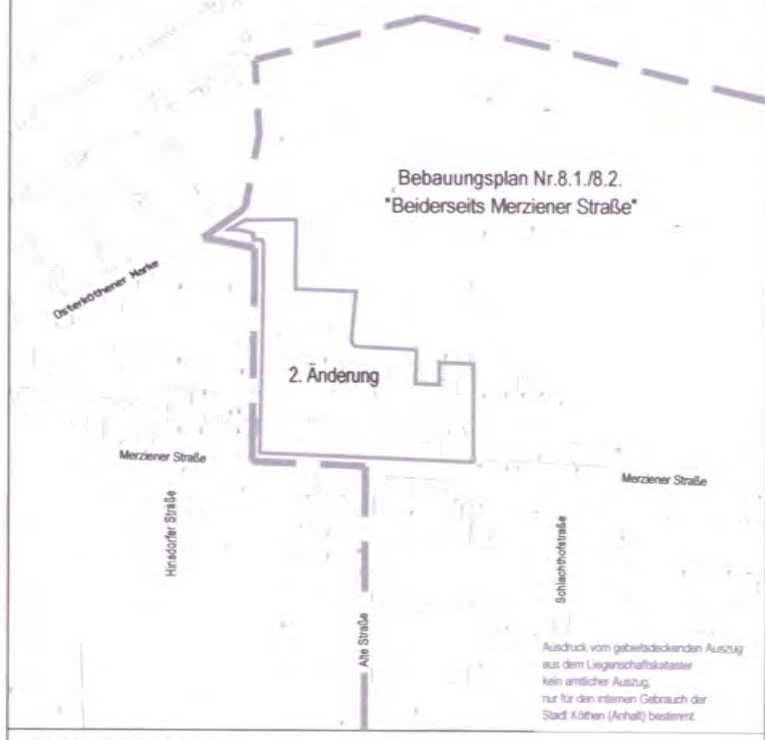


LEGENDE:

- Mischgebietsfläche
- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (1,2) GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse
- Private Grünfläche
- Fläche mit Bindung für Anpflanzung und Erhaltung § 9(1) Nr.25 a,b BauGB
- Erhaltung von Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB
- Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB
- Plangebietsgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Trennung unterschiedlicher Nutzungen
- Flächen für Pkw-Stellplätze gem. § 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB
- vorhandener Mischwasserkanal 550
- Geh- und Fahrrechte gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB
- 5,00 Bemaßung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 (3) Nr.3 und (4)BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 42 Flurstücksnummer
- 12

AUSFERTIGUNG
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Str.", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 24.02.2006 wird hiermit ausgefertigt.
Köthen (Anhalt), den 18.04.2006
Der Oberbürgermeister

Stadt Köthen (Anhalt)
Bebauungsplan Nr. 8.1/8.2.
"Beiderseits Merziener Straße"
2. Änderung
Mit textlichen Festsetzungen
und örtlicher Bauvorschrift nach § 90 BauO LSA
ÜBERSICHTSPLAN AUSFERTIGUNG ohne Maßstab



PLANVERFASSER
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 "Beiderseits Merziener Str." wurde ausgearbeitet von:
Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)
- Abteilung Stadtplanung -
Kleine Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt)
Köthen (Anhalt), den 24.02.2006

Stadt Köthen (Anhalt) Landkreis Köthen

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“

Begründung

- zum Entwurf –

Anlage 2

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Erfordernis der Planung

- 1.1 Vorbemerkungen
- 1.2 Rechtsgrundlage
- 1.3 Planungserfordernis
- 1.4 Ziele der Planung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 3.1 Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP)
- 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
- 3.3 Landschaftsplan

4. Bestandsaufnahme

- 4.1 Nutzungen im Plangebiet
- 4.2 Angrenzende Nutzungen
- 4.3 Berücksichtigung der Nutzungen
- 4.4 Immissionssituation
- 4.5 Denkmalschutz
- 4.6 Altlasten
- 4.7 Bergbau

5. Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Städtebauliche Konzeption
- 5.2 Nutzungsart
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
- 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5.5 Gestalterische Festsetzungen
- 5.6 Maßnahmen der Grünordnung
- 5.6.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6. Umweltbericht

- 6.1 Beschreibung des Bauleitplanes
 - 6.1.1 Inhalt und Ziele der Planung
 - 6.1.2 Beschreibung der Festsetzungen
 - 6.2.1 Naturraum/Relief
 - 6.2.2.1 Schutzgut Boden
 - 6.2.2.2 Schutzgut Wasser
 - 6.2.2.2.1 Oberflächenwasser
 - 6.2.2.2.2 Grundwasser
 - 6.2.2.3 Schutzgut Klima/Luft
 - 6.2.2.4 Schutzgut Arten und Biotope
 - 6.2.2.4.1 Pflanzenwelt
 - 6.2.2.4.2 Tierwelt
 - 6.2.2.4.3 Ökologische Raumempfindlichkeit
 - 6.2.2.4.4 Biotopvernetzung
 - 6.2.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung
 - 6.2.2.6 Schutzgut Mensch
 - 6.2.2.7 Wechselwirkung der Schutzgüter
- 6.3 Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt
 - 6.3.1 Vorbemerkung (Konfliktanalyse)
 - 6.3.2 Schutzgutbezogene Konfliktdarstellung
 - 6.3.2.1 Boden
 - 6.3.2.2 Wasser
 - 6.3.2.3 Klima/Luft
 - 6.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften
 - 6.3.2.5 Landschaftsbild/Erholungseignung
 - 6.3.2.6 Mensch
- 6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation
 - 6.4.1 Bewertungsverfahren
 - 6.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
 - 6.4.3 Gesamtbeurteilung des Eingriffs
- 6.5 Maßnahmen der Grünordnung
 - 6.5.1 Inhalte für die Satzung des Bebauungsplanes
 - 6.5.2 Grünordnerische Inhalte für die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes
 - 6.5.3 Pflanzliste
- 6.6 Sonstige Angaben
 - 6.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 6.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
 - 6.6.3 Zusammenfassung

7. Erschließung

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Trinkwasser/Löschwasserversorgung
- 8.2 Straßenbeleuchtung/Gasversorgung
- 8.3 Telekommunikation
- 8.4 Energieversorgung
- 8.5 Abwasser/Regenwasser
- 8.6 Abfallbeseitigung

9. Allgemeine Hinweise

- 9.1 Bodenschutz/Altlasten
- 9.2 Bodendenkmäler
- 9.3 Brandschutz
- 9.4 Arbeitsschutz/Technische Sicherheit
- 9.5 Vermessungs- und Katasterwesen
- 9.6 Grundwassermesspegel

10. Planungsstatistik

11. Verfahren

- 11.1 Beteiligung der Bürger
- 11.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 11.3 Verfahrensvermerk

Anlagen

1. Erfordernis der Planung

1.1 Vorbemerkungen

Für das derzeit bestehende Bauvorhaben der Firma Autoland in der Merziener Straße (Ausstellungshalle, Sozialräume, Ausstellungsfläche im Freien) existiert keine Baugenehmigung. Mit der beabsichtigten Erweiterung des Vorhabens durch eine neue Werkstatthalle sollte für das Gesamtvorhaben eine Baugenehmigung erwirkt werden, wobei die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 einzuhalten sind.

Das Bauvorhaben befindet sich in der MI 1-Fläche des oben genannten Bebauungsplanes.

Da laut Bebauungsplan die Nutzung als Einzelhandelsfläche in diesem Bereich ausgeschlossen ist, ist das Bauvorhaben derzeit nicht zulässig. Die Zulässigkeit kann nur durch die Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden.

1.2 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) ist am 20.7.2004 in Kraft getreten. Nach diesem Gesetz sind unter anderem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Umweltprüfung, Umweltbericht) vorgesehen.

Entsprechend § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Entsprechend § 9 (2) BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.
Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Entsprechend §9 a wird das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ermächtigt, "... Vorschriften " zu erlassen über „... Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen ... " und "... die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen... ".

Baunutzungsverordnung

In der Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I Seite 466), können entsprechend Paragraph 1 (2) die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung, als Baugebiete, dargestellt werden.

Entsprechend § 1 (3) BauNVO können die in § 1 (2) BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden.

Entsprechend § 1 (4) BauNVO können für die in den Paragraphen 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Entsprechend §1 (5) BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den Paragraphen 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.3 Planungserfordernis

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, als verbindlicher Bauleitplan die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach den Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 2, BauGB). Er ist zu erarbeiten, sobald und so weit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsflächen sollen nun Kriterien hinsichtlich einer möglichen Einzelhandelsansiedlung überprüft und festgelegt werden, die auf Grund der Planungsstufe Bebauungsplan konkret und verbindlich festgesetzt werden können.

Es sollen somit nicht nur die räumliche Abgrenzung des erweitert nutzbaren Mischgebietes geprüft, sondern darüber hinaus Aussagen über die zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die einzelnen Standorte und deren Erschließung verbindlich festgelegt werden.

Hieraus ergibt sich ein konkreter Planungsanlass für die Stadt Köthen (Anhalt). Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat aus diesem Grund am 21. Dezember 2004 einen Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/82 " Beiderseits Merziener Straße " gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Köthen (Anhalt) am 28. Januar 2005.

1. 4 Ziele der Planung

Ziel der Planänderung ist, die derzeitige unzulässige Ansiedlung von Autoland als Einzelhandelsbetrieb mit den Festsetzungen des B-Planes in Übereinstimmung zu bringen.

Es entsteht die Konfliktsituation, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Misch- und 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.

Deshalb soll als Planungsziel nur eine Änderung des B-Planes in dem räumlich begrenzten Teilbereich des Mischgebietes MI 1 hinsichtlich der Streichung der textlichen Festsetzung „ Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. “ vorgenommen werden (**Anlage 1**).

Um die infrastrukturelle Ausstattung des Stadtzentrums nicht negativ zu beeinträchtigen, wird die zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die innenstadt-relevanten Vollsortimente: Lebensmittel, Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, Geschenk-artikel/Dekorationsartikel, Spielwaren, Rundfunk/Fernsehen/Unterhaltungselektronik, Musikalien/Schallplatten/CD, Bücher/Schreibwaren, Drogerie/Kosmetikartikel, Fotos/Optik, Sportartikel, Basteln/Floristik von der Zulässigkeit auszuschließen. Diese Einschränkungen sind notwendig, um die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums nicht weiter zu beeinträchtigen. Das Stadtzentrum soll zentraler Versorgungsbereich für die Stadt und das Umfeld bleiben.

Für das Bauvorhaben sind folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten:

1. GRZ maximal 0,7 für das Gebiet des Autohandels
2. 30 % der Fläche ist unversiegelt, davon mindestens die Hälfte Begrünung
3. Die Außenverkaufsflächen werden als Stellplätze dargestellt.
4. Die Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze wird in die Flächenbilanz mit einbezogen.
5. Einhaltung der Baulinie an der Merziener Straße sowie der Baugrenze im hinteren Teil des Baugrundstückes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die allgemeinen städtebaulichen Grundsätze und Leitlinien:

- Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- Gewährleistung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung sowie einer menschenwürdigen Umwelt
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien
- Berücksichtigung der Wirtschaft und der Landwirtschaft
- gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 " Beiderseits Merziener Straße " befindet sich im Nordosten der Stadt Köthen (Anhalt) nördlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost. Das B-Plangebiet berührt Flurstücke der Fluren 5 und 27 der Gemarkung Köthen.

Der Bereich der 2. Änderung liegt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 " Beiderseits Merziener Straße ". Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- in Norden von den Flst. 42/15 und 42/35 aus Flur 5 der Gemarkung Köthen sowie der Straße " Osterköthener Marke ",
- im Osten von den Flst. 42/6 und 41/4 aus Flur 5 der Gemarkung Köthen,
- im Süden von der Merziener Straße und
- im Westen von den Flst. 42/19, 1003, 42/37 und 42/10 aus Flur 5 der Gemarkung Köthen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nicht nur die Grundstücke der Firma " Autoland Köthen ", sondern die gesamte Fläche des Mischgebietes MI 1. Diese großräumige Abgrenzung erfolgte, um die festzusetzenden baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen besser differenzieren zu können (**Anlage 2**).

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,6064 ha. Davon sind zum jetzigen Zeitpunkt ca. 6500 qm versiegelt/bebaut, das sind 40 %, was einer GRZ von 0,4 entspricht.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau

Die Ziele der Raumordnung sind im regionalen Entwicklungsprogramm (REP) des Regierungspräsidiums Dessau vom 15. April 1996 festgelegt. Hier ist die Stadt Köthen als Mittelzentrum ausgewiesen. Diesem Ziel der Raumordnung wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes hinsichtlich der Art der Nutzung entsprochen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) vom 12. September 1995 (Aktenzeichen 25.-211 01-KÖ 59023) ist das Gebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8.1/8.2 als gemischte Baufläche und als Maßnahmefläche dargestellt (**Anlage 3**).

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Änderungen aus dem B-Plan 8.1/8. 2 übernommen und ein Teil der Maßnahmefläche als gemischte Baufläche entwickelt. Die 6. Änderung des FNP ist seit dem 27. August 2003 (Aktenzeichen 25.-21101-KÖ-59023/6. Änderung) rechtskräftig. Somit wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

3.3 Landschaftsplan (Entwurf)

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) aus dem Jahre 1997 trifft für das Plangebiet als Entwicklungsmaßnahmen folgende Nutzungsregelungen (N) und Sicherungsvorkehrungen (S) (Anlage 4):

N (46) HW 574060/ RW 270721

Östlich Feuerwehrübungsplatz

Beräumung einer derzeit gewerblich genutzten Fläche, Entsiegelung,

Bodenlockerung und Rekultivierung.

Nachnutzung als öffentliche Grünfläche in Abhängigkeit von einer ggf. erforderlichen Altlastensanierung. Alternativ ist eine Aufforstung der Fläche vorzusehen.

S (7) HW 574056/RW 270711

Feuerwehrübungsplatz

Sperrung der Wasserfassungen in den angrenzenden Kleingartenanlagen.

Regelmäßige Überwachung des Grundwassers im Abstrom und des Wassers in den angrenzenden Drainagegräben.

Für Mischbauflächen werden aus der Sicht der Schutzgüter folgende allgemeine Anforderungen an die Nutzung benannt. Sie sind bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen. Ebenso sollen die bereits bestehenden Nutzungen nach Möglichkeit mit ihnen in Einklang gebracht werden:

Eine Verdichtung der Bebauung soll nur in Ausnahmefällen möglich sein, wobei die vorhandenen Gehölze und Freiflächen erhalten werden sollen. Zu erhalten sind auch die gewachsenen Ortsränder mit kleinparzelligen Garten-, Streuobst-, Grünland- oder Ackerflächen im Übergang zur freien Landschaft.

Förderung naturnaher Begrünung (einschließlich von Gärten) mit zahlreichen Kleinhabitaten (Holz- und Laubhaufen, Staudenfluren mit Spontan-Vegetation, Totholz etc.) gegenüber intensiv gepflegten Grünanlagen und Ziergärten auf öffentlichen Grundstücken sowie bei Genossenschaftsgrundstücken und Privatgrundstücken durch Bereitstellen von entsprechendem Informationsmaterial.

Größtmöglicher Verzicht auf Abzäunungen, die von Säugetieren (Igel) nicht überwunden werden können.

Förderung der Anlage von Kleinhabitaten (spezielle fledermausfreundliche Lüfterziegel, Verwendung von Nist- bzw. Nischensteinen für Vögel etc.) bei öffentlichen Gebäuden, Genossenschaftsbauten sowie Privatbauten durch entsprechende Informationen seitens des Bauamtes. Erhalt alter Nebengebäude, so weit vorhanden. Ausrichtung und Dichte von Gebäuden soll im Falle neuer Baugebiete so erfolgen, dass eine Frischluftzufuhr des Siedlungsbereichs aufrechterhalten und nicht beeinträchtigt wird. Verzicht auf Flächenversiegelung bei Stellflächen und Zufahrten.

Die Baumschutzverordnung ist in jedem Fall zu beachten. Altbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume entsprechend der Baumschutzverordnung zu ersetzen. Insbesondere in Teilen der Innenstadt und in den Neubaugebieten ist die Bepflanzung mit Straßenbäumen zu verbessern. Die Aussagen werden im Rahmen des Grünordnungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes erörtert und in die Abwägung eingestellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Firma " Autoland Köthen " mit Autohandel und Kfz-Werkstatt, die Firma, " Hängerverleih H. Thiedemann ", separate Garagen, Wohnhäuser und Hausgärten.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Gelände des ehemaligen Feuerwehrübungs-

platzes an. Hierbei handelt es sich um die bereits weitgehend untersuchte Mülldeponie Feuerwehrübungsplatz und Ziegelei (Altlastenkennziffern-

MDALIS – 1515902340045
1515902340097
1515902350094).

Die Fläche stellt sich als halbruderale Gras- und Staudenflur sowie als Wiese dar und ist mit Ziergebüschen aus einheimischen Obstgehölzarten sowie mit Ziergebüschen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten bewachsen, die verwildert sind. Vereinzelt kommen standortgerechte Gehölzpflanzungen vor.

In den Gebüschungen haben sich einheimische Laubbäume entwickelt.

Im Osten grenzt eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit Ziergebüschen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten an.

Im Süden schließt sich die vollständig versiegelte Fläche der Merziener Straße an mit kleineren unversiegelten Restflächen, in denen Linden (*Tilia x euchlora* und *Tilia cordata*) stehen.

Im Westen befindet sich ein Wohngrundstück mit Hausgarten sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese).

4.3. Berücksichtigung der Nutzungen

Um die geplanten Maßnahmeflächen im Norden und Osten sowie die Wohnbebauung und das gesetzlich geschützte Biotop im Westen möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollen solche Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung sowie des Maßes der Nutzung, vor allem der Grundflächenzahl und der Bodenversiegelung getroffen werden, dass sowohl hinsichtlich Lärm als auch hinsichtlich Boden- und Grundwasserschutz die gesetzlich geforderten Richtwerte eingehalten werden.

4.4 Immissionssituation

Im Plangebiet befindet sich ein Autohandel mit Reparaturwerkstatt.

Dieser genießt Bestandsschutz.

Die Immissionsschutzrichtwerte der neuen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm v. 26.08.1998 (veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt S. 501, Nr. 26 v. 28.08.1998) sind bei neuen Vorhaben einzuhalten. Bei geplanten Vorhaben sind grundsätzlich die Belange des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (veröffentlicht im BGI. I Nr. 23 vom 02.05.1999), in der zur Zeit geltenden Fassung, einzuhalten.

4.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale. Auf der südlichen Seite der Merziener Straße befindet sich das Baudenkmal Merziener Straße 107 – Schlachthof. Hierbei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Ziegelrohbauten nach Entwurf des Stadtbaumeisters Paul Bünzel.

Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich mehrere archäologische Fundplätze. Bei Erdarbeiten ist also mit Bodenfunden zu rechnen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist deshalb 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle und der Unteren Denkmalschutzbehörde, Sitz: Marktstraße 1-3 in 06366 Köthen schriftlich anzuzeigen.

Hinzuweisen sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“.

Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt ist zu ermöglichen. Durch Dokumentationsarbeiten kann es unter Umständen zu Verzögerungen im Arbeitsablauf kommen.

4.6 Altlasten

Im Rahmen der Erarbeitung des B-Planes Nr. 8.1/8.2 wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH Köthen eine orientierende Erkundung aller Altstandorte im Plangebiet vorgenommen (Juli 2000).

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Altlasten (-verdachts)fläche 1515902340045 – Deponie Feuerwehrrübungsplatz.

Dabei handelt es sich um ein Restloch durch Tonabbau für Ziegelei, welches verfüllt, überdeckt und teilweise eingezäunt wurde. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb dieser Altlasten (-verdachts)fläche.

Im Bereich des Bergwerksgeländes nördlich der Merziener Straße wurden drei Tongruben betrieben (**Anlage 5**):

Tongrube I:	heute Bereich Feuerwehrrübungsplatz
Tongrube II:	heute etwa Bereich der Fa. KANN-Beton
Tongrube III:	heute etwa Bereich Einkaufszentrum bzw. Wasser gefülltes Restloch (Teich)

Der Abbau in den Tongruben erfolgte in der Reihenfolge II, I und III.

Deponieinhaltsstoffe in den einzelnen Restlöchern:

Restloch I:	Haus- und Industriemüll, z.T. kontaminierter Bodenaushub, Bauschutt
Restloch II:	Abraum, Reststoffe der Ziegeleiherzeugung, Bauschutt, Hausmüll
Restloch III:	Betonbruch, Kiesüberkorn (Restloch wurde nicht vollständig verfüllt – heute Teich).

(Nach: Prüfbericht Mülldeponie „Feuerwehrrübungsplatz“ an der Merziener Straße, Stadt Köthen, Beratende Gesellschaft für geotechnische Ingenieurleistungen mbH, Bergwitz, 02.09.1994).

Nach: Prüfbericht Mülldeponie „Feuerwehrübungsplatz“ an der Merziener Straße, Stadt Köthen, Beratende Gesellschaft für geotechnische Ingenieurleistungen mbH, Bergwitz, 02.09.1994 **geht von den Mülldeponien im Restloch I (Feuerwehrübungsplatz) sowie Restloch II (heute etwa KANN-Beton) für das Grundwasser im Umfeld dieser Altlasten ein erhebliches Gefährdungspotential aus**, wobei die von den Müllkörpern ins Grundwasser emittierenden Parameter mit dem Grundwasserstrom vor allem in nördliche Richtung verfrachtet und analytisch im Grundwasserleiter bis in Bereiche der Kleingartenanlagen nachgewiesen werden. Aber auch im südlichen Grundwasseranstrom treten einzelne Parameter bereits in erhöhten Konzentrationen in den Grundwasserproben auf. Ursachen dafür können sein:

- eine Vorbelastung des anströmenden Grundwassers
- und/oder lokale Rückstromeffekte zumindest aus der Deponie „Feuerwehrübungsplatz“

Eine Beeinflussung der Grundwasserqualität auch westlich und östlich des Untersuchungsgebietes ist möglich. **Das kontaminierte Grundwasser** (Schadstoffpotential durch Haus- und Industriemüll sowie Bauschutt beeinflusst) **ist für den menschlichen Genuss und als Brauchwasser nicht geeignet.**

Eine räumliche Eingrenzung des Grundwasserschadens konnte nicht erreicht werden.

Die Boden- und Grundwasserkontaminationen ... lassen eine Wohnbebauung im Bereich des „Feuerwehrübungsplatzes“ nicht zu. Auch eine gewerbliche Nutzung scheidet aus, da sie für Hoch- und Tiefbau umfangreichen Bodenaustausch für Erschließung und Gründung erfordern.

(Nach: Gefährdungsabschätzung der Haus- und Industrieablagerungen Feuerwehrübungsplatz der Stadt Köthen, Dr. E. Tschirner u. Dipl.-Ing. J. Hesler, Köthen 1992).

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung (s. a. Pkt. 1 der Begründung) kann als **Altlastenfläche** die **Deponie Feuerwehrübungsplatz** gewertet werden (s. a. o. g. Gefährdungsabschätzung, S. 71 ff. und – Prüfbericht Mülldeponie „Feuerwehrübungsplatz“ an der Merziener Straße, Stadt Köthen, Beratende Gesellschaft für geotechnische Ingenieurleistungen mbH, Bergwitz, 2.9.1994, S. 55-57).

Nutzungsbezogene Einschränkungen – siehe oben.

Grundsätzlich gilt für alle kontaminationsverdächtigen Flächen im B-Plangebiet, dass bei einer sensibleren Nutzung als der gegenwärtigen bzw. historischen, gutachterlich die Unbedenklichkeit der Folgenutzung nachzuweisen ist bzw. sind ggf. nutzungsbezogene Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen zu erarbeiten. Auf diesen Flächen sind anfallender Erdaushub im Zuge von Tiefbauarbeiten bzw. Abbruchmaterialien einer Beprobung gemäß den Technischen Regeln der LAGA

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen vom 06.11.1997 zu unterziehen.

Die gutachterlichen Äußerungen zur lokalen Zuordnung des Autohauses zur ehemaligen Deponie „Feuerwehrrüblingsplatz“ sind zu beachten. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten steht das Autohaus teilweise auf dem ehemaligen Deponiekörper (wahrscheinlich im ehemaligen Böschungsbereich).

Sollten sich Hinweise auf weitere altlastenverdächtige Flächen ergeben, ist entsprechend §§ 28, 29 AbfG LSA das Landesamt für Umweltschutz über die für die Erfassung zuständige Sonderordnungsbehörde des Landkreises zu informieren.

Sollte im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerung unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippung von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden (Umweltamt des Landkreises) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4.7 Bergbau

Das Geologische Landesamt plant oder unterhält im Standortbereich des Vorhabens **keine** Anlagen oder Einrichtungen.

Bei der Errichtung von Bauwerken im Bereich der ehem. Ziegeleigrube ist die Standsicherheit der Böschungen zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes ist damit zu rechnen, dass der Grundwasserspiegel zumindest zeitweise zwischen 1,5 und 3,0 m unter Gelände liegt.

Im Bereich ehemaliger Abbaustellen kann das Vorhandensein anthropogener Ablagerungen, die als Baugrund ungeeignet sind, mit Mächtigkeiten > 2 m nicht ausgeschlossen werden. Über die Begrenzung der verfüllten Bereiche liegen keine Unterlagen vor. Die Auffüllproblematik ist durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu klären.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Änderung des B-Planes in einem räumlich begrenzten Teilbereich des Mischgebietes MI 1 hinsichtlich der Streichung der textlichen Festsetzung „Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig“.

Um die infrastrukturelle Ausstattung des Stadtzentrums nicht negativ zu beeinträchtigen, wird die zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die innenstadt-relevanten Vollsortimente: Lebensmittel, Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,

Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, Geschenkartikel, Spielwaren, Rundfunk/Fernsehen/Unterhaltungselektronik, Musikalien/Schallplatten/CD, Bücher/Schreibwaren, Drogerie/Kosmetikartikel, Foto/Optik, Sportartikel, Basteln/Floristik, Einrichtungszubehör, Fahrräder und Zooartikel von der Zulässigkeit auszuschließen. Diese Einschränkungen sind notwendig, um die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums nicht weiter zu beeinträchtigen.

Der neu eingeführte § 9 Abs. 2 BauGB eröffnet für besondere städtebauliche Situationen die Möglichkeit zur Festsetzung befristeter oder auflösend bedingter Nutzungen, um in Anbetracht der zunehmenden Dynamik im Wirtschaftsleben und den damit zusammenhängenden kürzeren Nutzungszyklen von Vorhaben eine angemessene zeitliche Nutzungsfolge berücksichtigen zu können.

Während der Aufstellung des B-Planes bzw. nach Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung des B-Planes waren bestimmte Erkenntnisse noch nicht gegeben (Erweiterung des vorhandenen Autohauses der Firma „Autoland“ mit Werkstatt und Ausstellungshalle und Ausstellungsflächen im Freien).

In dem seit dem 28.06.2002 rechtswirksamen Bebauungsplan ist in diesem Änderungsbereich die Nutzung als Mischgebiet (MI 1 – Gebiet) mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

Mit Schreiben vom 03.11.2004 beantragt die Firma ads architekturbüro dietmar Sauer, Blumenstraße 19, 06366 Köthen (Anhalt), im Auftrag der Firma Autoland Deutschland, Werner-von-Siemens-Straße 2, 06796 Brehna, die Änderung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 8.1./8.2. „Beiderseits Merziener Straße“ hinsichtlich Zulässigkeit von Einzelhandel unter Ausschluss des so genannten Innenstadt-sortiments (**Anlage 6**).

5.2 Nutzungsart

Im Mischgebiet MI 1 ist im Bebauungsplan die allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandel“ bisher ausgeschlossen (**Anlage 7**).

Unter Punkt 1.4 wird beschrieben, welche Konfliktsituation durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten außerhalb der Innenstadt entstehen.

Mit hohem finanziellem 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 Innenstadtbereich 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 diesen Bereichen die Entwicklung des Wohnens in Verbindung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gefördert werden.

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

Im Bereich der 2. Änderung des B-Planes 8.1/8.2 befindet sich das Autohaus „Autoland Köthen“ mit Kfz-Werkstatt und Außenlagerflächen für PKW. Da sich im weiteren Umfeld, welches sich als Gemengelage darstellt u.a. ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Kaufland) sowie südlich der Merziener Straße ein Einzelhandelsmarkt (ALDI) in einem Gewerbegebiet befinden, ist es aus Sicht der Stadt Köthen (Anhalt) vertretbar, das Autohaus planungsrechtlich zu sichern. Um abzusichern, dass sich kein weiterer Einzelhandelsbetrieb in diesem Bereich ansiedelt, der schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Köthen (Anhalt) erwarten lässt, wird im Sinne des § 9 (2) Nr. 2 BauGB bestimmt, dass im Bereich des Mischgebietes MI 1 -1 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8.1./8.2. „Beiderseits Merziener Straße“ die Nutzungsart „Einzelhandel“ nur so lange zulässig ist, insoweit ein Autohandel mit Kfz-Werkstatt betrieben wird. Nach Aufgabe dieser Nutzungsart tritt wieder die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung „Mischgebiet mit Ausschluss von Einzelhandel“ in Kraft.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe bauliche Anlagen

Bisher sind im Bebauungsplan für das Mischgebiet MI 1 eine Grundflächenzahl GRZ = 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 entsprechend dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO festgesetzt. Diese erlauben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Verdichtung dieses Teilgebietes. Diese Festsetzungen werden für das Mischgebiet 1-1 beibehalten. Für das Mischgebiet MI 1-2 wird eine GRZ - 0,4 festgesetzt.

Es bleiben weiterhin maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend § 1.1.3 „Überschreitung der zulässigen Grundfläche“ der textlichen Festsetzungen darf die zulässige Grundfläche für das Mischgebiet 1 -1 entsprechend § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird beibehalten.

Die Außenverkaufsflächen des Autohauses werden entsprechend Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung als Flächen für Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB umgrenzt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Zu Werbeanlagen werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, die eine übermäßige Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen dieses Mischgebietes ausschließen sollen.

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des MI 1-1-Gebietes
- entlang der Straßenverkehrsfläche der L 136 sind Werbeanlagen
- unzulässig, außer Werbeanlagen zur Eigenwerbung mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m.
- Zur Vermeidung einer störenden Häufung von Werbeanlagen ist pro Grundstück innerhalb des Mischgebietes MI 1-1 nur eine großflächige Werbeanlage zulässig.
- Bewegliche (so genannte laufende) Lichtwerbungen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

5.6 Maßnahmen der Grünordnung

5.6.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Allgemeine Festsetzungen

Mindestens 50 % der nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind dicht zu bepflanzen mit Bäumen der Pflanzenliste 1 und Sträuchern der Pflanzenliste 2.

Private Grünflächen

Auf diesen Flächen sind zulässig: Obst-, Nutz-, Zier- und Wohngärten.

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Auf dieser Fläche sind die vorhandenen Versiegelungen zu entfernen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Auf diesen Flächen sind Bäume der Pflanzenliste 1 und Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Pflanzenliste 1 – Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus btulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche

Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Tyrus pyrastrer	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Ulmus minor Feldulme
Ulmen sollten einen Flächenanteil von 10 % nicht überschreiten.

Pflanzenliste 2 – Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa Canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche ein Baum und im Mittel pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen. Für die Bäume ist eine Baumpfahlverankerung vorzunehmen. Das Pflanzgut soll einen Strammumfang von mindestens 8 – 10 cm haben. Für die Sträucher ist eine Pflanzqualität von mindestens 30 – 40 cm Höhe gefordert.

Begründung der Stellplätze:

Im Bereich der Merziener Straße ist außerhalb der festgesetzten Baulinie bei der Anlage von Stellplätzen je 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 in einer Fläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen. Für die Bäume ist eine Baumpfahlverankerung vorzunehmen. Das Pflanzgut soll einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm haben.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen, in der entsprechend Nr. 2 in dem Umweltbericht nach der Anlage zum Baugesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Entsprechend § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften des BauGB auch für die Änderung von Bauleitplänen. Da durch die Änderung des B-Planes die Grundzüge der Planung berührt werden, ist kein vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB anzuwenden und der Umweltbericht ist damit zu erstellen.

6.1 Beschreibung des Bauleitplanes

6.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Ziel der Planänderung ist, die derzeitige unzulässige Ansiedlung der Firma „Autoland“ als Einzelhandelsbetrieb mit den Festsetzungen des B-Planes in Übereinstimmung zu bringen.

Deshalb soll als Planungsziel eine Änderung des B-Planes in dem räumlich begrenzten Teilbereich MI 1 - 1 des Mischgebietes MI 1 hinsichtlich der Streichung der textlichen Festsetzung „Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.“ vorgenommen werden.

6.1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Für das Bauvorhaben sind folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten:

1. GRZ maximal 0,7
2. 30 % der Fläche ist unversiegelt, davon mindestens die Hälfte Begrünung
3. Die Außenverkaufsflächen werden als Stellplätze dargestellt.
4. Die Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze wird in die Flächenbilanz mit einbezogen
5. Einhaltung der Baulinie an der Merziener Straße sowie der Baugrenze im hinteren Teil des Baugrundstückes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Folgende neuen Festsetzungen werden getroffen:

1. Im Mischgebiet MI 1-1 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig.
2. Die Außenverkaufsflächen des Autohauses werden entsprechend Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung als Flächen für Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB umgrenzt.
3. Mindestens 50 % der nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind dicht zu bepflanzen mit Bäumen der Pflanzenliste 1 und Sträuchern der Pflanzenliste 2.
4. Auf der Fläche mit Bepflanzungs- und Erhaltungsbindung sind die vorhandenen Versiegelungen zu entfernen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Auf diesen Flächen sind Bäume der Pflanzenliste 1 und Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche ein Baum und im Mittel pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen. Für die Bäume ist eine Baumpfahlverankerung vorzunehmen. Das Pflanzgut soll einen Stammumfang von mindestens 8-10 cm haben.

Für die Sträucher ist eine Pflanzqualität von mindestens 30 – 40 cm Höhe gefordert.

5. Im Bereich der Merziener Straße ist außerhalb der festgesetzten Baulinie bei der Anlage von Stellplätzen je 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 in einer Fläche von mindestens 2,5 x 2,5 m zu pflanzen. Für die Bäume ist eine Baumpfahlverankerung vorzunehmen. Das Pflanzgut soll einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm haben.
6. Zu Werbeanlagen werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, die eine übermäßige Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen dieses Mischgebietes ausschließen sollen.

6.2 Beschreibung der Umwelt

6.2.1 Naturraum/Relief

Der Geologische Aufbau des Gebietes um Köthen wird in seinen wesentlichen Grundzügen durch die erdgeschichtlich sehr jungen Sedimente des Quartärs geprägt.

In flächenhafter Verbreitung sind darüber erst wieder die Ablagerungen des Tertiär anzutreffen.

Der oligozäne Septarienton (auch als Rupelton bezeichnet) ist flächendeckend über das gesamte Gebiet vorhanden. Die Mächtigkeit des Septarientons schwankt zwischen 35 und 60 m. An mehreren Stellen des Stadtgebietes Köthen lagert der Septarienton dicht unter der Oberfläche. An der Merziener Straße (heutiges Kauflandgelände) wurde der Ton in der Vergangenheit auch abgebaut und bildete die Grundlage der dortigen Ziegelei. Hier hat der Tonabbau kleinere Restlöcher hinterlassen, in denen nach Wiederanstieg des Grundwassers kleine Teiche entstanden sind.

Fast flächendeckend ausgebildet sind im Plangebiet die saalezeitlichen Geschiebemergel.

Der Geschiebemergel stellt sich als Gemenge aus Tonen, Sanden, Kiesen und Geschieben mit vergleichsweise hohem Kalkgehalt dar. Verwitterungsbedingt ist der Geschiebemergel oft in Oberflächennähe entkalkt (LANDSCHAFTSPPLAN/ENTWURF KÖTHEN, 1997).

Die Hangneigung des Planungsraumes bewegt sich bei 2 – 5 °.

6.2.1 Schutzgutbezogene Beschreibung einschließlich ihrer Vorbelastung

6.2.2.1 Schutzgut Boden

Im Ostteil der Stadt Köthen (Anhalt), wo die Zietheniederung zwischen Klepzig und Merzien bis zu 1,5 km Breite erreicht, bilden Auentone und Auenlehm das Ausgangssubstrat der Bodenbildung.

Folglich sind Bodenarten im Bereich von Ton und Lehm vorherrschend. Die östliche Zietheniederung war bis ins 19. Jahrhundert ein Feuchtgebiet, in dem die Bodenbildung wesentlich durch den hohen Grundwasserstand geprägt wurde. Entwickelt haben sich demzufolge empfindliche hydromorphe Böden in Form von Halbamphigley, Vegagley und Schwarzgley. Durch Entwässerung und ackerbauliche Nutzung sind die empfindlichen hydromorphen Böden der östlichen Zietheniederung heute oberflächlich degradiert. Die Ackerwertzahlen der Reichsbodenschätzung erreichen Werte zwischen 57 und 73 (LANDSCHAFTSPLAN/ENTWURF KÖTHEN, 1997).

Im Bereich der Merziener Straße sind die Böden zusätzlich stark anthropogen überformt.

Im Plangebiet sind Altlasten(verdachts)flächen bekannt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Altlastenfläche AT 15902340045 – Deponie Feuerwehrübungsplatz.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb dieser Altlastenfläche (vgl. Pkt. 4.6 der Begründung).

Die Bodenkontaminationen im Bereich des „Feuerwehrübungsplatzes“ lassen eine Wohnbebauung nicht zu.

Für eine gewerbliche Nutzung sind für den Hoch- und Tiefbau umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen für Erschließung und Gründung erforderlich.

Im Bereich des Bergwerksgeländes nördlich der Merziener Straße wurden drei Tongruben betrieben:

Tongrube I:	heute Bereich Feuerwehrübungsplatz
Tongrube II:	heute etwa Bereich der Fa. KANN-Beton
Tongrube III:	heute etwa Bereich Einkaufszentrum bzw. Wasser gefülltes Restloch (Teich)

Der Abbau in den Tongruben erfolgte in der Reihenfolge II, I und III.

Im Bereich ehemaliger Abbaustellen kann das Vorhandensein anthropogener Ablagerungen, die als Baugrund ungeeignet sind, mit Mächtigkeiten > 2 Meter nicht ausgeschlossen werden.

Über die Begrenzung der verfüllten Bereiche liegen keine Unterlagen vor. Die Auffüllproblematik ist durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu klären.

Das Geologische Landesamt plant oder unterhält im Standortbereich des Vorhabens **keine** Anlagen oder Einrichtungen.

Bei der Errichtung von Bauwerken im Bereich der ehem. Ziegeleigrube ist die Standsicherheit der Böschungen zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes ist damit zu rechnen, dass der Grundwasserspiegel zumindest zeitweise zwischen 1,5 und 3,0 m unter Gelände liegt.

6.2.2.2 Schutzgut Wasser

6.2.2.2.1 Oberflächenwasser

Das bedeutendste Fließgewässer Köthens ist die Ziethe, die das Stadtgebiet von Ost nach West durchfließt. Entsprechend den allgemeinen Reliefverhältnissen im Raum Köthen besitzt die Ziethe nur ein äußerst geringes Gefälle mit entsprechend eingeschränkten Abflussleistungen.

Die Ziethe fungiert als Vorfluter für eine Vielzahl von Drainagegräben, die Entwässerungsfunktion übernehmen.

Entsprechend dieser Funktion weisen einige dieser Gräben nur eine temporäre Wasserführung auf. Die Mehrzahl der Gräben fließt der Ziethe von Süden her zu. Offene Gräben befinden sich nordwestlich und nördlich des Plangebietes. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.2.2.2.2 Grundwasser

Für Naturhaushalt und Landschaft, wie auch die Nutzung durch den Menschen, ist nur das quartäre Grundwasserstockwerk oberhalb des Septarientones von Bedeutung. Innerhalb des quartären Grundwasserstockwerkes sind 3 Grundwasserleiter zu unterscheiden, die aber nicht überall gleichzeitig vorhanden sind. Infolgedessen stehen die Grundwässer der einzelnen Grundwasserleiter teilweise in Kontakt miteinander. Den untersten quartären Grundwasserleiter bilden die nur noch kleinflächig vorhandenen elsterzeitlichen Sande und Kiese, die, soweit vorhanden, von dem als Grundwasserstauer fungierenden elsterzeitlichen Geschiebemergel überdeckt werden.

Von zentraler Bedeutung ist dann der darüber liegende zweite Grundwasserleiter. Dieser wird gebildet aus den Terrassenschottern der holsteinzeitlichen Ur-Saale, die in zwei breiten Streifen den Westen und die Mitte des Plangebietes von Süd nach Nord durchziehen und den glazifluvialen Sanden und Kiesen der Saalevereisung. Dort, wo elsterzeitliche Sedimente fehlen, lagert der zweite Grundwasserleiter direkt über dem Septarienton. Überdeckt wird der zweite Grundwasserleiter vom saalezeitlichen Geschiebemergel in lokal sehr unterschiedlicher Mächtigkeit.

Über dem saalezeitlichen Geschiebemergel bilden schließlich glazifluviale Sande und Kiese einen dritten Grundwasserleiter, der südlich der Stadt Köthen auf größerer Fläche vorhanden ist.

Der LANDSCHAFTSPLAN/ENTWURF KÖTHEN, 1997, konkretisiert für das Plangebiet den Grundwasserstand auf > 2 m u.G. mit Grundwasserfließrichtung von Süd nach Nord.

Konkrete Gefährdungen des Grundwassers gehen von den altlastenbedingten Kontaminationen am Feuerwehrübungsplatz aus (PRÜFBERICHT MÜLLDEPONIE „FEUERWEHRÜBUNGSPLATZ“, BERATENDE GESELLSCHAFT GEOTECHNISCHE INGENIEURLEISTUNGEN MBH, BERGWITZ, 02.09.1994).

Die von den Müllkörpern ins Grundwasser emittierenden Parameter werden mit dem Grundwasserstrom vor allem in nördliche Richtung verfrachtet und analytisch im Grundwasserleiter bis in Bereiche der Kleingartenanlagen nachgewiesen.

Das kontaminierte Grundwasser (Schadstoffpotential durch Haus- und Industriemüll sowie Bauschutt beeinflusst) ist für den menschlichen Genuss und als Brauchwasser nicht geeignet.

Eine räumliche Eingrenzung des Grundwasserschadens konnte nicht erreicht werden.

Die Boden- und Grundwasserkontaminationen ... lassen eine Wohnbebauung im Bereich des „Feuerwehrübungsplatzes nicht zu. Auch eine gewerbliche Nutzung scheidet aus, da sie für Hoch- und Tiefbau umfangreichen Bodenaustausch für Erschließung und Gründung erfordern.

(NACH: GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG DER HAUS- UND INDUSTRIEABLAGERUNGEN FEUERWEHRÜBUNGSPLATZ DER STADT KÖTHEN, DR. TSCHIRNER U. DIPL.-ING. J. HESLER, KÖTHEN 1992).

6.2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß der großräumigen Lage Köthens innerhalb des nordostdeutschen Tieflandes trägt das Klima, wie für das gesamte Mitteleuropa typisch, einen ausgeprägten Übergangscharakter. Innerhalb der (bezüglich der Temperaturverhältnisse) gemäßigten Klimazone der mittleren Breiten sind neben dem noch starken atlantischen Einfluss schon deutlich kontinentale Züge des Klimas festzustellen. Regionale Besonderheiten des Köthener Klimas erwachsen aus der topografischen Lage des Gebietes im Lee des Harzes, dem das Klima der Bördelandschaften nordöstlich und östlich des Mittelgebirges eine stärker subkontinentale Prägung verdankt als entfernter gelegene Gebiete des Tieflandes. Köthen liegt am östlichen Rand des mitteldeutschen Trockengebietes, in dessen Kerngebiet entlang der unteren Saale die jährliche Niederschlagssumme nur weniger als 500 mm erreicht.

Für Köthen können Jahresmitteltemperaturen von 9 °C angenommen werden mit einer Jahresamplitude von 18,2 °C zwischen dem kältesten (-0,2 °C/Januar) und dem wärmsten Mittelwert (18,0 °C/Juli).

Die vorherrschende Windrichtung wird mit Südwest bis West angegeben.

Sehr deutlich lässt sich anhand durchgeführter Messungen auch in Köthen das allgemein bekannte Phänomen der städtischen Wärmeinsel nachweisen.

Als Folge von Versiegelung, dichter Bebauung und der zusätzlichen Wärmeabgabe aus Industrie, Verkehr und Haushalten ist zu beobachten, dass die nächtliche

Abkühlung in der Innenstadt gegenüber der des Umlandes verlangsamt und in ihrem Gesamtbetrag gemindert wird.

Das Plangebiet gehört zu einem Gebiet, das noch positive Temperaturabweichungen in der Größenordnung zwischen 1 und 3 Grad zeigt.

Die geringere Belastung dieses Stadtteiles liegt hauptsächlich in der geringeren Bebauungsdichte begründet, die eine wirksamere nächtliche Wärmeabstrahlung bei gleichzeitig besserer Durchlüftung ermöglicht.

Nördlich des Plangebietes schließt sich ein Gebiet mit normalen Temperaturverhältnissen an.

In den Restlöchern der ehemaligen Kiesgruben nördlich der Merziener Straße erfolgen reliefbedingte Kaltluftansammlungen. Auch diese lassen sich mit Messungen exemplarisch belegen.

Als Folge nächtlicher Temperaturunterschiede zwischen Stadt und Umland kann es bei störungsfreien Hochdruckwetterlagen zur Entstehung kleinräumiger Luftdruckunterschiede kommen mit höherem Luftdruck über kälteren und niedrigerem Luftdruck über wärmeren Flächen, wie im Plangebiet zwischen den begrünten Flächen der Kleingartenanlagen/Feuerwehrrübungsplatz und den bebauten, versiegelten Flächen entlang der Merziener Straße.

Als Ausgleichsströmung zwischen diesen Druckunterschieden können dann lokale Flurwinde entstehen, die kältere Luft aus dem Umland in Richtung Stadt transportieren. Für das Stadtklima können Flurwinde in zweifacher Hinsicht positive Wirkung haben, da sie einerseits der Überwärmung der Innenstadt entgegenwirken und andererseits frische, von Schadstoffen weitgehend unbelastete Luft in die Stadt bringen.

Die Funktionstüchtigkeit solcher Frischluftbahnen bleibt aber auf Dauer nur dann gewährleistet, wenn hier keine weitere bauliche Verdichtung erfolgt und Grünstrukturen erhalten und entwickelt werden (ENTWURF DES LANDSCHAFTSPLANES KÖTHEN – 1997).

Als Folge der hohen Konzentration von Siedlung, Industrie und Verkehr kommt es besonders im Stadtgebiet Köthens zu verschiedensten Emissionen, die zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft führen.

Der ENTWURF DES LANDSCHAFTSPLANES KÖTHEN (1997) konstatiert für die, den Planungsraum tangierende, L 136 – Merziener Straße eine konfliktrelevant hohe Emission an Lärm und Luftschadstoffen.

Hervorzuheben ist schließlich die Bedeutung der innerstädtischen Grünanlagen für das Regreationspotential der Luft gegenüber Luftverunreinigungen. Durch Bindung von Luftschadstoffen und eigene Sauerstoffproduktion leisten die Baumbestände nördlich des Plangebietes sowie weitere vorhandene Grünanlagen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität im Planungsbereich. Das gilt auch für sämtliche Restwaldflächen nördlich des Plangebietes.

6.2.2.4 Schutzgut Arten und Biotope

6.2.2.4.1 Pflanzenwelt

Das Planungsgebiet ist arm an natürlichem Pflanzenbewuchs.

Für den Planungsraum ist auf Grund der in der Region vorhandenen Jahresniederschläge von über 450 mm eine generelle Waldfähigkeit gegeben OECOCART/CUI (1996). Ohne Einfluss des Menschen würde sich daher im Planungsraum ein Wald entwickeln bzw. war vor einer erstmaligen Ackernutzung vorhanden. Diese (bis zum Klimaxstadium betrachtete) Pflanzengesellschaft, auch **potentielle, natürliche Vegetation** bezeichnet, ist hierbei vorwiegend dem „Waldziest-Stieleichen-Hainbuchenwald“ *Stellario holosteeae-Carpinetum betuli Oberd. 1957 ZUZUORDNEN KARTE DER PNV (2000)/LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES KÖTHEN, 1. FORTSCHREIBUNG (1998).*

Die **heutige Vegetation** des Planungsraumes ist nachfolgend dargestellt.

Der LANDSCHAFTSPLAN/ENTWURF KÖTHEN (1997) zeichnet gemäß seiner Karte „Biotoptypen“ folgendes Bild:

Alle Flächen des unmittelbaren Plangebietes sind den überwiegend vegetationsarmen Siedlungsbiotopen/gemischtes Siedlungsgebiet undifferenziert zugeordnet.

Nördlich des Plangebietes ist der ehemalige Feuerwehrübungsplatz einem vegetationsreichen Siedlungsbiotop Sportplatz zugeordnet.

Der GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 8.1./8.2. vom Mai 1997 zeichnet gemäß seinem Biotoptypenplanes folgendes Bild:

Im südöstlichen Plangebiet herrschen Hausgärten mit versiegelten Bereichen und Einzelbäumen des Siedlungsbereiches vor.

Neben vollständig versiegelten Flächen im Norden kommt in zwei größeren Flächen artenarmer Scherrasen vor. Im Südwesten des Plangebietes ist eine wassergebundene Schotterdecke erfasst.

Laut GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 8.1/8.2 kommen nachfolgende Pflanzenarten/Vertreter der Gehölze und der Krautschicht entsprechend der Biotoptypen vor:

Artenarmer Scherrasen

südlich Feuerwehrübungsplatz

Bellis perennis	Gänseblümchen
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Lolium perenne	Weidelgras

Poa pratensis	Wiesenrispe
Taraxacum officinale	Löwenzahn

Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten

an der ehemaligen Behindertenwerkstatt

Cornus sanguinea	Hartriegel
Forsythia x intermedia	Forsythie
Prunus padus	Traubenkirsche
Spiraea x vanhouttei	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder

Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches sowie Baumgruppen, -reihen, -alleen

in der Merziener Straße

Aesculus hippocastanum und A.h. `Baumannii`	Roskastanie
Betula pendula	Birke
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Einzelbäume und Baumgruppen

Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Prunus	Pflaume
Betula pendula	Birke	Prunus serrulata	Zierkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Populus nigra `Italica`	Pyramiden- pappel

27

Fraxinus excelsior	Esche		
Juglans regia	Walnuß	Pyrus	Birne
Malus	Apfel	Rhus typhina	Essigbaum
Magnolia	Magnolie	Tilia cordate	Winterlinde

Hausgärten

Obstbäume		Nadelgehölze in den Gärten	
Cydonia	Quitte	Juniperus	Wacholder
Juglans regia	Nußbaum	Picea	Fichte
Malus	Apfel	Pinus	Kiefer
Prunus	Pflaume, Kirsche, Pfirsich	Taxus Thuja	Eibe Lebensbaum
Pyrus	Birne		

6.2.2.4.2 Tierwelt

Erhebungen über im Plangebiet vorkommende Tierarten liegen nicht vor. Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES KÖTHEN, KARTE 8 F – VORKOMMENDE AUSGEWÄHLTE KÄFERARTEN – befindet sich das Bearbeitungsgebiet im gekennzeichneten Bereich, in welchem Bockkäfer (Cerambycidae) als ausgewählte Käferart vorkommen.

Da im Bearbeitungsgebiet die Anzahl der Biotoptypen gering ist und die Biotope selbst nur eine geringe Flächengröße besitzen, große Teile versiegelt sind und Biotopvernetzungen nur nördlich des Planungsgebietes bestehen, ist durch die damit verbundene niedrige Artenvielfalt der Flora auch eine geringe Artenvielfalt der Fauna verbunden.

Die größte Konzentration der Artenvielfalt der Flora und somit auch der Fauna befindet sich nördlich des Bearbeitungsgebietes: die Wiesenflächen/Ruderalflächen am Feuerwehrübungsplatz, verbunden über die Grabenvegetation, das Kleingewässer mit den Ruderalflächen im Nordosten – außerhalb des Bearbeitungsgebietes.

Die Brachflächen bieten vor allem Insekten, aber in Verbindung mit den Gehölzstreifen entlang der Gräben, auch Vögeln und Säugetieren den notwendigen Lebensraum.

6.2.2.4.3 Ökologische Raumempfindlichkeit

Nach Einschätzung des LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREIS KÖTHEN (1995) ist die ökologische Raumempfindlichkeit für das gesamte unmittelbare Plan- gebiet als „sehr gering“ (letzte von 5 Kategorien) einzustufen.

Dagegen wird der ehemalige „Ziegeleiteich“ nordöstlich des Plangebietes neben Kaufland mit einer „mittleren“ ökologischen Raumempfindlichkeit (Stufe 3 von 5 Kategorien) eingestuft.

Letztgenannter Raum ist punktuell ausgeprägt. Er bildet jedoch einen wichtigen Anknüpfungspunkt für die Biotopvernetzung.

Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung historisch wertvoller und vielfältiger Landschaftsteile und Elemente, einhergehend mit der Erhöhung der Erlebnis- und Erholungsqualität.

6.2.2.4.4 Biotopvernetzung

Die Vernetzung des Ökosystems mit dem Umland muss gewährleistet sein, um eine Artenwanderung, insbesondere die von Kleintieren, zu ermöglichen. Ist diese Vernetzung unterentwickelt, werden diese Wanderbewegungen wesentlich beeinträchtigt bis gänzlich unterbrochen. Diese sind jedoch zwingend erforderlich für ein intaktes Ökosystem.

Das Biotopverbundsystem des Plangebietes ist jedoch kennzeichnend für das allgemeine Bild überwiegend vegetationsarmer Siedlungsbiotope (Bebauung im Siedlungsbereich, mäßig bis sehr stark versiegelt, mäßiger Gehölzbestand).

Gleichwohl können die vorhandenen Gartenflächen, Einzelbäume und Wiesenflächen in Verbindung mit den angrenzenden Gehölzflächen und Ruderalflächen die Ausgangssituation für eine Verbesserung des Biotopverbundes bilden.

6.2.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Im Südwesten und im Südosten befinden sich entlang der Merziener Straße Eigenheime mit dazugehörigen Gärten und Nebengebäuden/Garagen. Ausnahme ist der Komplex des Autohauses „Autoland“ mit Verkaufs-/Bürogebäude, Werkstatt und Außenlagerflächen für PKW. Im Norden liegt der ehemalige Feuerwehrübungsplatz – eingegrünt von Bäumen und Sträuchern.

Im Süden verläuft die Merziener Straße (L 136).

Der LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES KÖTHEN (1995) stuft das Landschaftsbild des Planungsraumes wie folgt ein:

- nördlich der Merziener Straße sowie der vorhandenen Bebauung, überwiegend mit „sehr gering“ (letzte von 5 Kategorien)

Der LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES KÖTHEN (1995) schätzt die Erholungseignung des Planungsraumes mit „sehr gering“ und damit mit der geringst möglichen Einstufung ein.

6.2.2.6 Schutzgut Mensch

Durch die teilweise hohe Versiegelung des Bodens können nur geringe Wassermengen in den Boden eindringen, so kann dieser auch nur geringe Wassermengen verdunsten. Eine hohe Versiegelung und enge Bebauung verursachen auch eine hohe Wärmeabstrahlung und schlechte Durchlüftung. Dies bewirkt eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit, eine Erhöhung des Schadstoffgehaltes der Luft (geringer Luftaustausch) und eine Erhöhung der Temperatur (typisches Stadtklima).

Durch die Verkehrsfläche „Merziener Straße“ ist die Belastung durch Schadstoffe und Staub gegeben.

Höhere Lärmemissionen entstehen durch den Verkehr auf der L 136, insbesondere auch während der Bauphasen sowie durch die Betriebsvorgänge des bestehenden und sich noch ansiedelnden Gewerbes.

Zur Gewährleistung des Schutzanspruches ist bei der Ansiedlung neuer Gewerbe nach der TA Lärm zu prüfen.

Die Auswirkungen auf Grund der hohen Versiegelung können nur durch Entsiegelung bzw. Begrenzung der Versiegelung vermieden bzw. gemindert werden.

6.2.2.7 Wechselwirkung der Schutzgüter

Durch das geplante Vorhaben bestehen enge Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (bestehende Altbelastungen), Wasser (Belastung des Grundwassers) und Luft (von neuen Ansiedlungen ausgehende Lärm und Emissionsbelastung) und den Schutz des Menschen (Schutzgut Mensch). In besonderer Wechselwirkung steht auch die Empfindlichkeit der Arten- und Lebensgemeinschaften, besonders die der Avifauna, gegenüber Störungen und Nutzungsbeschränkungen ihrer Lebensräume durch den Menschen.

6.3 Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

6.3.1 Vorbemerkung (Konfliktanalyse)

Im Plangebiet soll in einem Teil-Mischgebiet der Einzelhandel wieder zugelassen werden.

Für das geplante Vorhaben sind Baukörper, Nebenanlagen, Erschließungsflächen und Stellplätze/Ausstellungsflächen notwendig.

Bei Realisierung des Vorhabens ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 8 (1) NatSchG LSA.

Vom Grundsatz her dürfen Eingriffe die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen (§ 9 NatSchG LSA).

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 11 Abs. 1 NatSchG LSA verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Absatz 2 verpflichtet den Eigentümer oder die Nutzungsberechtigten der Flächen, diese Ausgleichsmaßnahmen zu dulden.

12 Abs. 1 NatSchG LSA regelt die Zulässigkeit eines Eingriffes, § 9 (1a) BauGB regelt den Ort des Ausgleichs. Sind als Folge eines Eingriffes erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, die nicht vermieden werden können und nicht nach § 11 NatSchGLSA ausgeglichen werden können, ist der Eingriff unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Konfliktrelevant für den Planungsraum werden nach dem ENTWURF DES LANDSCHAFTSPLANES KÖTHEN (1997) die bestehenden Vorbelastungen durch die Landesstraße L 136 „Merziener Straße“ (starke Emission an Lärm und Luftschadstoffen) für die Wert gebenden Schutzgüter aber auch die intensive gewerbliche Nutzung im verdichteten Stadtgebiet (Beeinträchtigungen zahlreicher Schutzgüter) sowie das Vorhandensein von Altlasten (Gefährdungspotential für Boden, Grundwasser und Mensch) eingeschätzt.

Unter Pkt. 10 der Konfliktanalyse des ENTWURFS DES LANDSCHAFTSPLANES KÖTHEN (1997) werden folgende Aussagen getroffen:

10. B-Plangebiet 8.1/8.2 „Beiderseits Merziener Straße“

Aufgrund der Vorbelastung ist der zu erwartende Eingriff gering. Auf die Darstellung in Karte 8 wird deshalb verzichtet.

Eingriff:

- Fläche durch vorhandene Nutzungen vorbelastet
- mögliche weitere bauliche Verdichtung im Innenbereich mit eventuellem Verlust von Freiflächen und Kleingärten

Im Folgenden werden die Konflikte schutzgutbezogen dargestellt.

6.3.2 Schutzgutbezogene Konfliktdarstellung**6.3.2.1 Boden**

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens können auf Dauer ca. 0,4745 ha gewachsener, belebter Boden verloren gehen, der in seinen natürlichen Funktionen (Wasserschutz, Grundwasserfilter und –spender, Wasserverdunster Klimaregulator) und als Produktionsstandort nicht ersetzbar ist.

Durch Bautätigkeit wird der Boden stark irreversibel verdichtet.

Auswirkungen durch Bautätigkeit

- Abschieben des Oberbodens
- Verringerung der Wasserversickerung, der Wasserverdunstung, der Bodenluft durch irreversibles Verdichten des Bodens durch den Einsatz von Baumaschinen
- Boden- und Grundwasserkontaminationen durch Einsatz von Baumaschinen und unsachgemäße Lagerung von Schadstoffen

Auswirkungen durch Nutzung

- Schadstoffeinträge in Boden und Wasser durch gewerbliche Nutzung und zusätzliche Verkehrs- und Abstellflächen
- Verringerung der Wasserversickerung, der Filterfunktion des Bodens, der Wasserverdunstung durch zusätzliche Versiegelung
- Verringerung der Bodenluft durch zusätzliche Versiegelung
- Verringerung der Lebensräume für Bodenlebewesen durch zusätzliche Versiegelung

Die Erosionsgefahr bei Realisierung des B-Planes ist als gering einzuschätzen, da große Flächen versiegelt sind bzw. werden und durch vorhandene Vegetation oder Begrünungsmaßnahmen vor Erosion geschützt sind bzw. werden.

Nur während der Bauphasen (Bauflächen, Lagerflächen, Erdaufschüttungen) und bei Neuanlage von Grünflächen bis zum Bestandsschluss der Vegetationsschicht bestehen leicht Angriffsmöglichkeiten für Wind und Wasser.

Eine Vermeidung ist nur durch Nichtrealisierung des B-Planes möglich, d.h. der Eingriff ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar.

Durch Planungs- und Baustellenoptimierung sind die Wirkungen zu vermindern.

- Verminderung der Versiegelung durch:
 1. Festlegung der zulässigen GRZ im Mischgebiet mit GRZ = 0,6
 2. Teilentsiegelung von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken
 3. Ausbildung von Stellplätzen als wasserdurchlässige Flächen
- Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den zu bebauenden Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2, schonender Umgang, eventuelle Zwischenlagerung auf niedrigen Mieten, kurze Lagerzeiten, Wiedereinbau für Vegetationszwecke
- Nichtnutzung von Grünflächen und von für die Begrünung vorgesehenen Flächen als Lager- oder Verkehrsflächen

6.3.2.2 Wasser

Fließgewässer/Oberflächenwasser

Fließgewässer sind von der geplanten Maßnahme nicht direkt betroffen. Der Verlust an Retentionsraum für die Niederschlagswasserversickerung ist für den Planbereich erheblich.

Eine Verminderung ist möglich durch:

- Entwässerung auf den Grundstücken oder Trennkanalisation (Versickerung des Regenwassers in angrenzende Grünflächen oder Sickerschächte oder in natürliche/naturnahe Gewässer – z.B. „Ziegelei-teich“ bei Kaufland)

Grundwasser

Die bisher beschriebenen Belastungen des Grundwassers (und des Bodens) entstehen nicht erst durch die Realisierung des B-Planes Nr. 8.1/8.2 bzw. der 2. Änderung dieses B-Planes.

Sie sind vor allem zurückzuführen auf ehemalige Nutzungen im Umfeld (drei Mülldeponien, Schlachthof und Tierfellverwertung).

Zu den Verminderungsmaßnahmen sagt der GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1/8.2 (MAI 1997) folgendes aus:

Die hier genannten Maßnahmen resultieren vorwiegend aus dem „Prüfbericht zum Objekt Mülldeponie Feuerwehrübungsplatz an der Merziener Straße“ Stadt Köthen vom 02.08.1994.

Da derzeit Untersuchungsergebnisse nur für das Restloch I (Feuerwehrübungsplatz) vorliegen und die Untersuchungen für das Restloch III (Teich am Kaufland und westlicher Bereich davon) nur für die Bereiche um das Stillgewässer (mit Ausnahme der Sediment- und Wasserprobe vom Teich) herangezogen werden können, sind weitere Untersuchungen notwendig:

- Deponie I (Feuerwehrübungsplatz) – regelmäßige Probenahme und Untersuchung (Boden, Bodenluft, Grundwasserfließrichtung)
- Deponie II (Bereich Betonwerk) – erstmalige und später regelmäßige Probenahme und Untersuchung des gesamten Geländes (Boden, Bodenluft, Grundwasserfließrichtung)
- Deponie III (Teich und angrenzender westlicher Bereich) – regelmäßige Probenahme und Untersuchung (Boden, Bodenluft, Teichsediment, Teichwasser, Grundwasserfließrichtung)

Auf Grund des Schadstoffpotentials und der eingeschränkten Tragfähigkeit des Bodens sind im Bereich der Deponien (hier besonders Feuerwehrübungsplatz) landwirtschaftliche, gärtnerische sowie bauliche Nutzungen ohne Sanierung des Bodens ausgeschlossen.

Deshalb werden die betroffenen Flächen nördlich des Plangebietes im Grünordnungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die weitere Beobachtung/Untersuchung und eine Sicherung dieser Flächen ist somit jederzeit gewährleistet.

6.3.2.3 Klima/Luft

Durch das Vorhaben ausgelöste klimatische Einflüsse werden als nicht planungsrelevant eingeschätzt.

Die Erhöhung der Versiegelung, welche zu einer höheren Wärmeabstrahlung und schlechteren Durchlüftung führt, ist im Verhältnis zur Umgebung unerheblich.

Hier ist das typische Stadtklima bereits ausgeprägt.

Durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wie

- Anlegen von Gehölzflächen
- Begrünung von Parkplätzen/Stellplätzen
- Entsiegelung größerer zusammenhängender Flächen

kann eine Minderung der Auswirkungen herbeigeführt werden.

6.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Ruderal-/Sukzessionsflächen, Gehölzflächen, Wiesenflächen außerhalb des Plangebietes um den Teich bei Kaufland bzw. auf und am Feuerwehrübungsplatz werden als zusammenhängende Flächen erhalten. Dabei wird die bisherige Trennung beider Bereiche durch die versiegelten und unversiegelten Flächen um KANN-Beton aufgehoben. Sie werden den o.g. Sukzessionsflächen zugeschlagen. Auf diesen gesamten Flächen ist eine Biotopentwicklung vorgesehen, die weitestgehend die Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes durch Sukzession beinhaltet.

Im Plangebiet selbst soll trotz Biotopzerstörung (Wiesen-/Ruderalflächen) durch neue Versiegelung auch eine Aufwertung einzelner Biotope und ihre Vernetzung mit dem Umland angestrebt werden.

Die Beeinträchtigung/Zerstörung einzelner Lebensräume kann vermindert werden durch

- Mindestbegrünung von privaten Grundstücken im Mischgebiet mit Gehölzen, Mindestbegrünung von privaten Stellplätzen mit Bäumen
- Schutz von Bäumen, Sträuchern und Pflanzenbeständen entsprechend der DIN 18920 und der RAS-LG 4
- Einschränkung der Flächeninanspruchnahme, insbesondere für Lagerflächen während der Baumaßnahmen (Nutzung bisher versiegelter oder verfestigter Flächen, Nichtnutzung bereits begrünter und für die Begrünung vorgesehener Flächen)
- Vergrößerung von Baumscheiben in der Merziener Straße (Pflanzstreifen)
- Teilversiegelung von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken
- Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den zu bebauenden Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2, schonender Umgang, eventuelle Zwischenlagerung auf niedrigen Mieten, kurze Lagerzeiten, Widereinbau für Vegetationszwecke

6.3.2.5 Landschaftsbild/Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird auch nach Realisierung der 2. Änderung des B-Planes vorwiegend durch den bisherigen Bestand an Verkehrs-, Gebäude-, Grünflächen und Bäumen geprägt sein.

Erhebliche Veränderungen ergeben sich in folgenden Bereichen:

- zum Teil Abriss von ungeordneten Gebäuden und Neubau in geordneter städtebaulicher Entwicklung im südwestlichen Mischgebiet (entsprechend B-Planänderung)
- Anlage neuer Grünflächen, die mindestens 50 % zu bepflanzen sind
- Aufwertung der privaten Hausgärten
- Erhalt von Einzelbäumen
- Aufwertung der Merziener Straße durch Ergänzung der Straßenbäume

Weitere positive Änderungen außerhalb des Plangebietes:

Aufwertung des Feuerwehrübungsplatzes und des Bereiches nördlich und östlich um den Teich durch Ermöglichung einer Gehölzansiedlung

Die Durchgrünung des Mischgebietes wird durch Vorgaben zur Mindestbegrünung mit Gehölzen realisiert.

Die Erholungseignung der privaten Hausgärten wird durch die Mischgebietenutzung nicht eingeschränkt.

6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation

6.4.1 Bewertungsverfahren

Nach § 8 (1) NatSchG LSA sind alle „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bezeichnen.

Gemäß § 11 (1) NatSchG LSA sind „unvermeidbare Beeinträchtigungen (...) durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen“.

Die Maßnahmen des Bebauungsplanes erfüllen diesen Tatbestand und bedürfen daher Maßnahmen einer naturschutzrechtlichen Kompensation.

Das BauGB regelt Einzelheiten dieses Ausgleiches, so der § 9 (1 a) zur Darstellung und zur Festsetzung der Maßnahmen.

Mit der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLV, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2 – 22302/2 wird für das Land Sachsen-Anhalt ein einheitliches Verfahren bereitgestellt für die Bewertung und Bilanzierung von

- a) Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zunächst wurde der Biotopwert für das gesamte Plangebiet ermittelt.

Diese Berechnung erfolgte mit den Flächenzahlen aus der Bestandsvermessung durch den ÖBVI sowie den ermittelten Zahlen aus der Katasterkarte (Gebäude).

Teilgebiet 1:**Bestand**

Nutzung	Fläche (qm)	Code	Biototyp	Biotopwert/ qm	Wertigkeit Bestand (WP)
Baustelle	1.748	VPX	unbefestigter Platz	2	3.496
unbefestigte Flächen/ Kies	3.637	VPX	unbefestigter Platz	2	7.274
befestigte Flächen (Beton, Asphalt)	2.937	VPZ	befestigter Platz	0	0
Gebäude	795	BI	bebaute Fläche (gewerbliche Gebäude)	0	0
Baumgruppe	555	HEC	Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten	20	11.100
Strauch- gruppe	221	HHA	Strauch- hecke aus überwiegend heimischen Arten	18	3.978
Grünfläche mit Koniferen	219	PYY	sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	2.190
Zierbeete	156	PYA	Beet/ Rabatte	6	936
Gesamt	10.268				28.974

Planung

Nutzung	Fläche (qm)	Code	Biototyp	Biotopwert/ qm	Wertigkeit Bestand (WP)
bebaute Fläche (Mischgebiet)	5.773 (8.247 x 0,7)	BS	bebaute Fläche	0	0
begrünte Flächen im Mischgebiet	2.178 (7.260 x 0,3)	AKC	Ziergarten	6	13.068
Fläche mit Pflanzbindung	1.748	PYY	sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	12.236
Fläche mit Pflanzbindung	273	PYY	sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	1.911
Strauchgruppe	221	HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen	6	1.326
zu pflanzende Solitär-bäume	75 5 x 15	HEX	sonstiger Einzelbaum	5	375
Gesamt	10.268				28.916

Biotopwertbilanz Teilgebiet 1

vor dem Eingriff	10.268 qm	28.974 WP
nach dem Eingriff	10.268 qm	28.916 WP
Verlust		58 WP

Für das Teilgebiet 1 ist damit nach o. g. Modellrechnung ein Verlust an Biotopflächenwert von 58 Wertpunkten zu verzeichnen.

Teilgebiet 2:**Bestand**

Nutzung	Fläche (qm)	Code	Biotoptyp	Biotopwert/ qm	Wertigkeit Bestand (WP)
befestigte Fläche (Beton)	278	VPZ	befestigter Platz	0	0
Gebäude	367	BW	bebaute Fläche (Wohngebäude)	0	0
begrünte Gärten im Mischgebiet	2.311	AKC	Ziergarten, Obstgarten	6	13.866
unbefestigte Fläche	65	VPX	unbefestigter Platz	2	130
Gesamt	3.021				13.996

Planung

Nutzung	Fläche (qm)	Code	Biotoptyp	Biotopwert/ qm	Wertigkeit Bestand (WP)
bebaute Fläche (Mischgebiet)	1.208 (3.021 x 0,4)	BS	bebaute Fläche	0	0
Obstgarten, Ziergarten	1.813 (3.021 x 0,6)	AKC	Obstgarten, Ziergarten	6	10.878
Gesamt	3.021				10.878

Biotopwertbilanz Teilgebiet 2

vor dem Eingriff	3.021 qm	13.996 WP
nach dem Eingriff	3.021 qm	10.878 WP
Verlust		3.118 WP

Für das Teilgebiet 2 ist damit nach o. g. Modellrechnung ein Verlust an Biotopflächenwert von 3.118 Wertpunkten zu verzeichnen.

Teilgebiet 3:**Bestand**

Nutzung	Fläche (qm)	Code	Biotoptyp	Biotopwert/ qm	Wertigkeit Bestand (WP)
befestigte Fläche (Beton)	150	VPZ	befestigter Platz	0	0
Gebäude	220	BW	bebaute Fläche (Wohn- gebäude)	0	0
unbestigte Fläche	24	VPX	unbefestigter Platz	2	48
Rasenfläche in Fahrspur	31	GSX	Devastiertes Grünland	6	186
begrünte Gärten im Mischgebiet	738	AKC	Ziergarten, Obstgarten	6	4.428
Gesamt	1.163				4.662

Planung

Nutzung	Fläche (qm)	Code	Biotoptyp	Biotopwert/ qm	Wertigkeit Bestand (WP)
bebaute Fläche (Misch- gebiet)	465 (1.163 x 0,4)	BS	bebaute Fläche	0	0
Obstgarten, Ziergarten	667 (1.163 x 0,6 - 31)	AKC	Obstgarten, Ziergarten	6	4.002
Rasenfläche	31	GSB	Scherrasen	7	217
Gesamt	1.163				4.219

Biotopwertbilanz Teilgebiet 3

vor dem Eingriff	1.163 qm	4.662 WP
nach dem Eingriff	1.163 qm	4.219 WP
Verlust		443 WP

Für das Teilgebiet 3 ist damit noch o. g. Modellrechnung ein Verlust an Biotopflächenwert von 443 Wertpunkten zu verzeichnen.

**Teilgebiet 4:
Bestand**

Nutzung	Fläche (qm)	Code	Biotoptyp	Biotopwert/ qm	Wertigkeit Bestand (WP)
befestigte Fläche (Beton)	458	VPZ	befestigter Platz	0	0
Gebäude	449	BW	bebaute Fläche (Wohngebäude/ Nebengebäude)	0	0
unbefestigte Fläche	39	VPX	unbefestigter Platz	2	78
begrünte Gärten im Mischgebiet	666	AKC	Ziergarten, Obstgarten	6	3.996
Gesamt	1.612				4.074

Planung

Nutzung	Fläche (qm)	Code	Biotoptyp	Biotopwert/ qm	Wertigkeit Bestand (WP)
bebaute Fläche (Mischgebiet)	645 (1.612 x 0,4)	BS	bebaute Fläche	0	0
Obstgarten, Ziergarten	967 (1.612 x 0,6)	AKC	Obstgarten, Ziergarten	6	5.802
Gesamt	1.612				5.802

Biotopwertbilanz Teilgebiet 4

vor dem Eingriff	1.612 qm	4.074 WP
nach dem Eingriff	1.612 qm	5.802 WP
Gewinn		1.728 WP

Für das Teilgebiet 4 ist damit nach o. g. Modellrechnung ein Gewinn an Biotopflächenwert von 1.728 Wertpunkten zu verzeichnen.

Biotopwertbilanz Gesamtgebiet

vor dem Eingriff	16.064 qm	51.706 WP
nach dem Eingriff	16.064 qm	49.815 WP
Verlust		1.891 WP

Für das Gesamtgebiet ist damit nach o. g. Modellrechnung ein Verlust an Biotopflächenwert von 1.891 Wertpunkten zu verzeichnen.

6.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Entsprechend § 1 a Abs. (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eine Neubebauung wäre in den Teilgebieten 2, 3 und 4 auch nach § 34 BauGB zulässig gewesen. Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit ergibt sich aus der Ansiedlung und baulichen Erweiterung des Autohandels im Teilgebiet 1.

Daher ist nur für dieses Teilgebiet des Bebauungsplanes (Teilgebiet 1 – gekennzeichnet im Plan der Teilgebiete) ein städtebaulicher Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich wird im Teilgebiet 1 u. a. durch Aufwertung vorhandener Flächen realisiert.

1. Entwicklung eines unbefestigten Platzes (2 WP) zu einer Fläche mit Pflanzbindung (7 WP):

$$(1.748 \text{ qm} \times 5 \text{ WP/qm} = 8.740 \text{ WP})$$

2. Entwicklung eines unbefestigten Platzes (2 WP) zu einer Fläche mit Pflanzbindung (7 WP):

$$(273 \text{ qm} \times 5 \text{ WP/qm} = 1.365 \text{ WP})$$

3. Entwicklung eines unbefestigten Platzes (2 WP) zu einem Ziergarten (6 WP):

$$(1.616 \text{ qm} \times 4 \text{ WP/qm} = 6.464 \text{ WP})$$

4. Anpflanzen von 5 Solitäräumen (5 WP)

$$(5 \text{ Stck.} \times 15 \text{ qm} \times 5 \text{ WP/qm} = 375 \text{ WP})$$

5. Entwicklung von befestigten Flächen (OWP) zu einem Ziergarten (GWP):
(1.995 qm x GWP/qm = 11.970 WP)

Insgesamt stehen im Teilgebiet 1 einer Biotopwertigkeit von 28.974 Wertpunkten im Bestand 28.916 Wertpunkte nach Realisierung der Planung gegenüber. Der Verlust von 58 Wertpunkten ist so minimal, dass er aus städtebaulicher Sicht vernachlässigt werden kann.

6.4.3 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Bilanzierung (schutzgutbezogen)

- Boden

Der Entzug von Bodenflächen für wohngärtnerische Nutzung ist vom Umfang her als minimal zu bezeichnen. Für diesen Anteil ist festzustellen, dass das Schutzgut Boden nicht mehr herstellbar und insofern nicht direkt ausgleichbar ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8.1/8.2 (ohne Umweltbericht) wurde jedoch im § 12 (Fläche A 3) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine 100 %-ige Entsiegelung dieser Fläche A 3 (9.690 qm) festgesetzt. Diese Entsiegelungsmaßnahme ist von erheblichem Gewicht für den Planänderungsbereich.

- Grundwasser

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind nicht zu erkennen.

- Klima/Luft

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft sind nicht zu erkennen.

- Biotopstruktur

Das Biotopverbundsystem des Plangebietes ist kennzeichnend für das Erscheinungsbild überwiegend vegetationsarmer Siedlungsbiotope.

Durch das Anlegen von Flächen mit Pflanzbindungen, wohngärtnerisch genutzter Flächen, das Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie den Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher ist die Verbindung zu den angrenzenden Ruderalflächen und Gehölzbeständen gegeben und damit auch eine Verbesserung des Biotopverbundes.

Eine Beeinträchtigung von bestehenden Biotopstrukturen ist nicht zu erkennen.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen bestimmter Arten oder Lebensgemeinschaften ist nicht zu erkennen.

- Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (z.B. durch massive und hohe Bebauung) ist nicht gegeben.

Der bisher „sehr geringe“ Wert des Landschaftsbildes dieses Plangebietes wird durch die geplante Nutzung aber auch nicht aufgewertet.

- Mensch

Beeinträchtigungen entstehen während der Bauphasen sowie durch die Betriebsvorgänge des bestehenden bzw. des sich noch ansiedelnden Gewerbes („Stadtklima“, Lärm, Staub).

Da sich diese Beeinträchtigungen im Rahmen gültiger Rechtsnormen bewegen, ist der Schutzanspruch gewährleistet.

Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nicht alle Eingriffe funktional ausgeglichen oder ersetzt werden können. Jedoch können Eingriffe in die Schutzgüter bei Umsetzung der mit der Planung vorgeschlagenen und festgesetzten Schutz-, Ausgleichs- bzw. gestalterischen Maßnahmen in ihrer Wirkung gemindert bzw. für bestimmte Schutzgüter in ausreichendem Maße ausgeglichen werden.

6.5 Maßnahmen der Grünordnung

6.5.1 Inhalte für die Satzung des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Mindestens 50 % der nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind direkt zu bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern unter ausschließlicher Verwendung von in Mitteldeutschland autochthonen Arten, vorzugsweise mitteldeutscher Herkunft, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes. Dabei sind alle Pflanzungen mit hoher Artendichte und –durchmischung herzustellen.
2. Auf den privaten Grünflächen sind Obst-, Nutz-, Zier- und Wohngärten zulässig.
3. Im Bereich der Merziener Straße ist außerhalb der festgesetzten Baulinie bei der Anlage von Stellplätzen je 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 in einer Fläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen.
Für die Bäume ist eine Baumpfahlankerung vorzunehmen. Das Pflanzgut soll einen Stammumfang von mind. 10 – 12 cm haben.
4. In jeder Phase der Baudurchführung ist der vorhandene, zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung etc.) gem. DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Köthen (Anhalt) zulässig.

2. Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

1. Alle mit Planzeichen festgesetzten Vegetationsbestände sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
2. Im gesamten Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) vom 14.12.2000 sowie die Heckenschutzsatzung vom 27.05.2004 in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung.

3. Interne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1. Entwicklung eines unbefestigten Platzes zu einer Fläche mit Pflanzbindung (nördlicher Planbereich). Innerhalb dieses durch Planeintrag gekennzeichneten Bereiches sind die vorhandenen Entsiegelungen zu entfernen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Auf dieser Fläche sind Bäume und Sträucher der nachgenannten Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
Ulmen sollen in dieser Fläche einen Anteil von 10 % nicht überschreiten.
Innerhalb dieser Fläche sind je 100 qm Pflanzfläche ein Baum und im Mittel pro 10 qm ein Strauch zu pflanzen.
Für die Bäume ist eine Baumpfahlverankerung vorzunehmen.
Das Pflanzgut soll einen Stammumfang von mind. 8 – 10 cm haben.
Für die Sträucher ist eine Pflanzqualität von mindestens 30 – 40 cm Höhe gefordert.
2. Entwicklung eines unbefestigten Platzes im zentralen Planbereich zu einer Fläche mit Pflanzbindung analog Punkt 1.
3. Im Bereich der Merziener Straße sind außerhalb der Flächen für PKW-Stellplätze 5 Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Die Standorte der Bäume sind als Planzeichen entsprechend § 9 (1) Nr. 25 a BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

6.5.2. Grünordnerische Inhalte für die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes

In allen Teilbereichen des B-Planes erfolgt für alle dort vorzunehmenden Gehölzpflanzungen eine ausschließliche Bindung an die potentiell-natürliche Vegetation des Standortes (autochthone Arten). Für die Gehölzverwendung ist weitestgehend auf Anzuchten aus heimischem Saat- und Pflanzgut zurückzugreifen.

Die Bindung sowohl an das regional heimische Florenspektrum, wie auch an heimisches Genmaterial, sichert ein hohes Maß an ökologischer Qualität und Wüchsigkeit. Viele Tierarten leben von bzw. an diesen Gehölzen, was dagegen für nichteinheimische Gehölze in wesentlich geringerem Umfang zutrifft.

Des Weiteren weisen Gehölze – aus heimischem Saatgut gezogen – eine optimale Vitalität (Wüchsigkeit, Gesundheit, Frosthärte) auf. So wird das Pflanzgut im niederschlagsarmen Gebiet Mitteldeutschlands nur eine optimale Wüchsigkeit hervorbringen, wenn es von Mutterpflanzen gewonnen wurde, die sich besonders gut an den regionalen Klimaraum angepasst haben.

Im Bebauungsplan wird die Beschränkung auf Gehölzarten der natürlichen Vegetation für alle Maßnahmebereiche umfassend angewendet. Die Pflanzenliste nennt die meisten der in diesen Vegetationskomplex gehörenden Gehölze.

6.5.3 Pflanzenliste

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen des B-Planes gelten die in den Pflanzenlisten genannten Gehölzarten. Diese fassen einige der bodenständigen, gebiets-eigenen Gehölzarten (potentiell-natürliche Vegetation des Standortes) und weitere, in der mitteldeutschen Region autochthon vorkommenden Gehölze zusammen.

Pflanzenliste 1 – Bäume

- <i>Acer plantanoides</i>	Spitzahorn
- <i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
- <i>Betula pendula</i>	Birke
- <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
- <i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
- <i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
- <i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
- <i>Tyrus pyraster</i>	Holzbirne
- <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
- <i>Salix caprea</i>	Salweide
- <i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
- <i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
- <i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Pflanzenliste 2 – Sträucher

- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Strauchhasel
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa	Schlehe
- Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
- Rosa Canina	Hunds-Rose
- Rubus idaeus	Himbeere

6.6 Sonstige Angaben

6.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurde auf vorhandene Unterlagen und Planungen zurückgegriffen (siehe Quellen- und Literaturverzeichnis). Die im Rahmen dieser Planungen vorgenommenen Kartierungen wurden überprüft und gegebenenfalls aktualisiert. Wenn Eigenbewertungen vorgenommen wurden, erfolgte dies verbal-argumentativ.

6.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach Ablauf von zwei Jahren nach Wirksamwerden der Bebauungsplanänderung wird gemäß Paragraph 4 c BauGB eine Überwachung der Auswirkungen der Planung (sog. Monitoring) durchgeführt. Dazu werden die evtl. inzwischen nach Paragraph 4 Absatz 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Unabhängig davon werden die zuständigen Fachbehörden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Grundlage der Abfrage ist der Umweltbericht. Die Stellungnahmen werden ausgewertet, und es werden, falls sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ergeben, entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

6.6.3 Zusammenfassung

Die Durchführung der geplanten Bebauungsplanänderung hat im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan für die Umwelt insgesamt geringfügig negative Auswirkungen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen neuen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet.

7. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Merziener Straße und die Osterköthener Marke.

Die Erschließung des "Feuerwehrrübungsplatzes" wird über ein Geh- und Fahrrecht über die Flst. 42/21, 42/30 und 42/31 aus Flur 6 gewährleistet.

Ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Köthen (Anhalt) und dem Grundstückseigentümer liegt vor und ist im Grundbuch von Köthen als "beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für die Stadt Köthen - gemäß Bewilligung vom 30. Juli 2002 (Urkunden Nr. 1022/2002, Notarin Kerber, Köthen) eingetragen am 21. Juli 2004" verankert.

Die Anordnung für eventuell notwendig werdende Verkehrsraumeinschränkungen im Zuge von Bau- und Montagearbeiten ist rechtzeitig vor Arbeitsbeginn, entsprechend Paragraph 45 (6) STVO, durch den verantwortlichen Baubetrieb einzuholen.

Auf dem Flst. 42/26 aus Flur 5 sowie auf Teilen der Flurstücke 42/21, 42/27, 42/30 und 42/31 wird eine Fläche für Pkw-Stellplätze gemäß §9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser/Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgte durch die Mitteldeutsche Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA).

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 125 GG erfolgen.

Ein Wasserzählerschacht ist als Übergabepunkt vorzusehen.

Bei eventueller 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 der MIDEWA 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 die MIDEWA zugestimmt wurde.

Entsprechend des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Brand-Schutzgesetz-BrSchG, vom 6. Juli 1994, GVBl. Seite 786, geändert durch Gesetz vom 29. März 2001) obliegt den Kommunen der Brandschutz als Aufgabe des engeren Wirkungskreises.

Die MIDEWA liefert Trinkwasser und stellt grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen.

Die für den feuerwehrtechnischen Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach den Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 von 07/1978 bemessen. Der Grundschutz beträgt nach den Richtwerttabellen auf Grund der künftigen Nutzung 96 m³ pro Stunde (1.600 l pro Minute) für einen Löscheinheit von mindestens 2 h. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Für die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Hydranten zu errichten. Die Löschwasserversorgungsstellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Folgende Hydranten befinden sich im Bereich des Plangebietes:

- Merziener Straße 111 - GG 250-UFM
- Merziener Straße 110 - GG 250-UFM
- Merziener Straße 13 - GG 150-UFM

8.2 Straßenbeleuchtung/Gasversorgung

Die Köthen Energie, ein Unternehmen der MVV Energie AG, ist zuständig für die Straßenbeleuchtung.

Die Straßenbeleuchtungskabel befinden sich jeweils im Fußweg- bzw. im Grünstreifenbereich.

Die Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden.

Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich Gasleitungen (**Anlagen 11 und 12**).

8.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG, T-Com, ist für die Versorgung zuständig.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com (**Anlage 10**).

Auf diese ist bei den Erschließungen so Rücksicht zu nehmen, dass Änderungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien nicht erforderlich werden. Sind dennoch Sicherungen, Veränderungen oder Verlegungen erforderlich, so sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger auf Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung zu übernehmen.

In diesen Fällen, wie auch bei Neuversorgungen, ist frühzeitig, möglichst sechs Monate vor Baubeginn, eine Auftragserteilung auszulösen.

Es ist sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) und bei Umwidmungen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend §9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Werden neue Straßen bzw. Gehwege angelegt, sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Sind Baumpflanzungen vorgesehen, ist das " Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen " der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier unter anderem Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass bei Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wünscht der Bauträger eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Deutsche Telekom AG, dann müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauträger trägt die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG sowie über deren Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die envia Verteilnetz GmbH.
Laut Aussage von envia Netz ist die Versorgung gesichert.

Bestandsunterlagen für die Niederspannungsversorgung werden auf Anforderung, wenn die Planung entsprechend fortgeschritten ist und dies erforderlich macht, zur Verfügung gestellt (**Anlage 9**).

Die zur Versorgung mit Elektroenergie erforderlichen Maßnahmen können erst eingeschätzt werden, wenn entsprechende Leistungsangaben vorliegen. Um die elektroseitige Erschließung abzusichern, sind deshalb rechtzeitig Anmeldungen für Stromversorgung einzureichen. Gegebenenfalls sind Versorgungsstrassen und Stationsstandorte freizuhalten, die aber erst nach Vorlage der Leistungsangaben genauer angegeben werden können. Weiterhin ist es erforderlich, dass die envia Netz rechtzeitig informiert wird, sollten sich im weiteren Planungsfortschritt Berührungspunkte mit ihren Elt-Anlagen ergeben. In einem solchen Fall sind gesonderte Festlegungen (zum Beispiel Kostenübernahme bei der Leitungsumverlegung) erforderlich. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Mindestabstände, entsprechend den gültigen Vorschriften, einzuhalten. Sollten sich durch die B-Plan-Änderung Veränderungen an den Anlagen der envia Netz (z.B. durch Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers.

8.5 Abwasser/Regenwasser

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt durch den Abwasserverband Köthen. Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserleitung, die über das Gelände der Firma "Autoland" verläuft. Einer Überbauung dieser Abwasserleitung wird durch den Abwasserverband Köthen nicht zugestimmt. Es handelt sich dabei um einen Mischwasserkanal, Nennweite 500. Die Entsorgung erfolgt über das Abwassernetz der Stadt Köthen zur Kläranlage "Maxdorfer Straße".

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 Verkehrsbehörde des Landkreises Köthen (Anhalt) zu beantragen ist.

Macht sich eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist dies gemäß §4 Absatz 1 in Verbindung mit §5 Absatz 1 Nr. 6 WG LSA in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA Nr. 15/98) erlaubnispflichtig und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Köthen (Anhalt) zu beantragen.

Auf Grund der bindigen Eigenschaften des nach dem Geologischen Messtischblatt (4237) im Untersuchungsbericht verbreiteten, mehrere Meter mächtigen Geschiebemergels ist mit stauender Nässe bzw. Schichtwasser zu rechnen.

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. Eine Zufahrtsmöglichkeit für die Schächte ist immer zu gewährleisten.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft Köthen mbH. Im Landkreis Köthen stehen für die Abfallentsorgung 4 verschiedene Abfallbehältnisse zur Verfügung. Für die Aufstellung dieser Abfallbehälter muss ausreichend Platz vorgesehen werden. Die Standplätze sollten auch erweiterungsfähig sein. Die Müllbehälterstandplätze sind vorzugsweise auf privaten Grundstücken unterzubringen. Lediglich am Tag der Entsorgung sollten die Behälter von den Grundstückseigentümern am Straßenrand auf einem befestigten Platz abgestellt werden können. Auch Gemeinschaftstellplätze sollten sich nicht im Bereich der öffentlichen Straße befinden.

Die Standplätze für Abfallentsorgungsbehältnisse sind so festzulegen, dass niemand in seiner Gesundheit gefährdet oder durch Gerüche, Staub oder Lärm belästigt wird. Eine dauerhafte und problemlose Abfallentsorgung muss das ganze Jahr über gewährleistet werden. Die Standplätze und Transportwege sind eben und stufenfrei zu gestalten, müssen ausreichend beleuchtet und so befestigt sein, dass die Behälter durch das Aufstellen und den sachgemäßen Transport nicht beschädigt werden.

Standplätze in Kellerräumen sind grundsätzlich zu vermeiden, die Abfallbehälter dürfen auch nicht in Vertiefungen (z.B. Betonringen) stehen.

Im Bereich der Behälterstandplätze am Straßenrand muss der Hochbord abgesenkt sein. Der direkte Weg zum Entsorgungsfahrzeug muss gewährleistet werden. Die Behälterstandplätze müssen für die Abfuhr gut, schnell und unfallsicher erreichbar sein. Der Transportweg vom Standplatz der Behälter bis zur Fahrbahn der Straße sollte höchstens 15 m betragen und nicht durch Hausflure oder Treppenhäuser geführt werden. Er muss mindestens einen Meter breit sein.

Die Abfallbehälter haben folgenden Flächenbedarf:

1,1 Kubikmeter Rollcontainer	1,60 x 1,40 m
240 l Behälter	0,75 x 0,85 m
80 l oder 120 l Behälter	0,75 x 0,65 m

Eine Bewegungsfläche von einem Meter Breite bei einseitiger und 1,50 m bei zweiseitiger Aufstellung sollte garantiert werden. Eventuelle Standplatzumbauungen sind oben offen zu halten.

Straßen bzw. Wege sollen ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Eine Minstdurchfahrtsbreite von 3,55 m zuzüglich 0,5 m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges ist zu gewährleisten. Insbesondere vor dem Hintergrund parkender Pkw/Lkw können hierzu gegebenenfalls verkehrlenkende Maßnahmen erforderlich sein.

Abfallsammelfahrzeuge benötigen eine Minstdurchfahrtsbreite von 4 m. Bei Planung von einer Wendeanlage muss diese mindestens einen Durchmesser von 20 m haben zuzüglich eines 1 m breiten störungsfreien Randes (Freiraum) an den Außenseiten für Fahrzeugüberhänge.

Der Straßenuntergrund muss für die Aufnahme von Lasten bis 30 t ausgelegt werden. Auch die Bepflanzung der Zufahrtsstraßen sollte nur so erfolgen, dass auf lange Sicht die ungehinderte Durchfahrt der Fahrzeuge möglich ist.

9. Allgemeine Hinweise

9.1 Bodenschutz/Altlasten

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsgebietes einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen.

Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Altablagerungen/Verunreinigungen aufgeschlossen werden, die schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Paragraphen 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG vom 17.05.1998, BGBl.1998 Teil I Nr. 16, Seite 502) sind und deren ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend Paragraph 5 Absatz 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994, BGBl. II 1994 in der jeweils gültigen Fassung) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, das Umweltamt des Landkreises Köthen, unverzüglich zu informieren. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des B-Planes anfallender Bauschutt/Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises Köthen unter Beachtung des KrW-/AbfG vom 27. September 1994 (BGBl. I, Seite 2705 in der jeweils benötigten Fassung) ordnungsgemäß und

schadlos zu verwerten oder an einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die technischen Regeln gemäß LAGA Merkblatt M 20 " Anforderungen an die steuerliche Verwertung von mineralischen Abfällen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9.2 Bodendenkmäler

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.

Auf die Anzeigepflicht des Paragraphen 9 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt GVBl. Land Sachsen-Anhalt Nr. 33/1991 vom 28. Oktober 1991 über Funde, geändert 17.12.03, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht laut Denkmalschutzgesetz über Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

9.3 Brandschutz

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist nach §2 Absatz 2 Nr. 1 (Brandschutzgesetz-BrSchG - LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA Nr. 22/2001 Seite 190), zuletzt geändert durch die Anlage laufende Nr. 181 zum Vierten Rechtsbereinigungsgesetz vom 19. März 2002 (GVBl. Nr. 17/2002 Seite 130), für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet Sorge zu tragen. Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sind die Erste Wassersicherstellungsverordnung vom 31. März 1970 (BGBl. I Nr. 33/1970 Seite 357) und die Technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 " Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ vom Juli 1978 des DVGW e. V. zu beachten. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach den technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 zu bemessen.

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 Ausrüstungen 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 Bauordnung LSA sowie auf Nr. 5.1 VVBauO (MBI. Nr. 49/2002, Seite 901), hingewiesen.

Für die Anordnung und Ausbildung gilt die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken – Mai 2002 (MBI. LSA Nr. 41/2002, Seite 840).

9.4 Arbeitsschutz/Technische Sicherheit

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauobjekte durch die Bauherren, die eventuelle Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsplanes und die Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – Baustell V) vom 10. Juni 1998 (BGBl. Teil 1, Seite 1283), wird hingewiesen.

Die notwendige endgültige Stellungnahme aus der Sicht des Arbeitsschutzes kann erst abgegeben werden, wenn Bauantragsunterlagen für die einzelnen Objekte mit gewerblicher Nutzung bzw. Gesellschaftsbauten vom Bauordnungsamt vorliegen.

9.5 Vermessungs- und Katasterwesen

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können (**Anlage 8**).

In diesem Zusammenhang verweist das LA für Vermessung und Geoinformation auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA Seite 716), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenz-Vermessungsmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich ist bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenz-Vermessungsmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

9.6 Grundwassermesspegel

In dem Änderungsbereich befindet sich ein Grundwassermesspegel. Dieser wurde im Zusammenhang mit der Altlastenuntersuchung zur ehemaligen Mülldeponie "Feuerwehrrübungsplatz" 1994 errichtet. Damals sind mehrere Pegel gesetzt worden. Ein Pegel sollte jedoch für weitere Grundwasseruntersuchungen (Grundwasserstand, Wasserqualität) erhalten werden.

Der zu erhaltende Pegel hat folgende Koordinaten:

Hochwert: 5735590

Rechtswert: 4499880

Er steht im Grünstreifen rechts der Einfahrt zu dem Autohandel und ragt ca. 55 cm aus dem Gelände.

Dieser Grundwassermesspegel ist nicht zu beschädigen, zu verbauen oder zu entfernen. Er ist von Bepflanzungen freizuhalten und jederzeit für die zuständige Behörde zugänglich zu halten.

10. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm
Mischgebiet M I 1-1	8.041
Mischgebiet M I 1 - 2	5.780
Fläche mit Bindung für Anpflanzung und Erhaltung	2.022
Erhaltung von Sträuchern	221
Gesamtfläche	16.064

11. Verfahren

11.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat gemäß Paragraph 3 Absatz 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Es wurde allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB mit Entwurfsbegründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Art und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

11.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß Paragraph 4 Absatz 1 BauGB an der Planung beteiligt. Eine weitere Beteiligung erfolgt durch Zusendung des vorliegenden Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung.

Auf der Grundlage des Paragraphen 4 Absatz 1 BauGB setzt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

11.3 Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung sowie dem Umweltbericht in der Zeit vom bis einschließlich in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstraße 1 bis 5, über Ausgang 2, 1. Etage, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht ausgelegt.

Die vorliegende Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Köthen (Anhalt), den

.....
Kurt-Jürgen Zander
Oberbürgermeister der Stadt Köthen

(Siegel)

Anlagen:

- Anlage 1 - Übersichtsplan über den Änderungsbereich M 1 : 10.000
- Anlage 2 - Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 8.1/8.2 M 1 : 1.000
- Anlage 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10.000
- Anlage 4 - Auszug Aus dem Landschaftsplan M 1 : 10.000
- Anlage 5 - Lage der Abbaugebiete zum Änderungsbereich (ohne Maßstab)
- Anlage 6 - Antrag vom 03.11.2004
- Anlage 7 - Auszug aus den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 8.1/8.2
- Anlage 8 - Lage der Vermessungsmarken im Plangebiet
- Anlage 9 - Lage der Elektroleitungen im Plangebiet
- Anlage 10 - Lage der Telekommunikationsleitungen im Plangebiet
- Anlage 11 - Lage von Gasleitungen im Plangebiet
- Anlage 12 - Lage von Gasleitungen im Plangebiet


Übersichtsplan

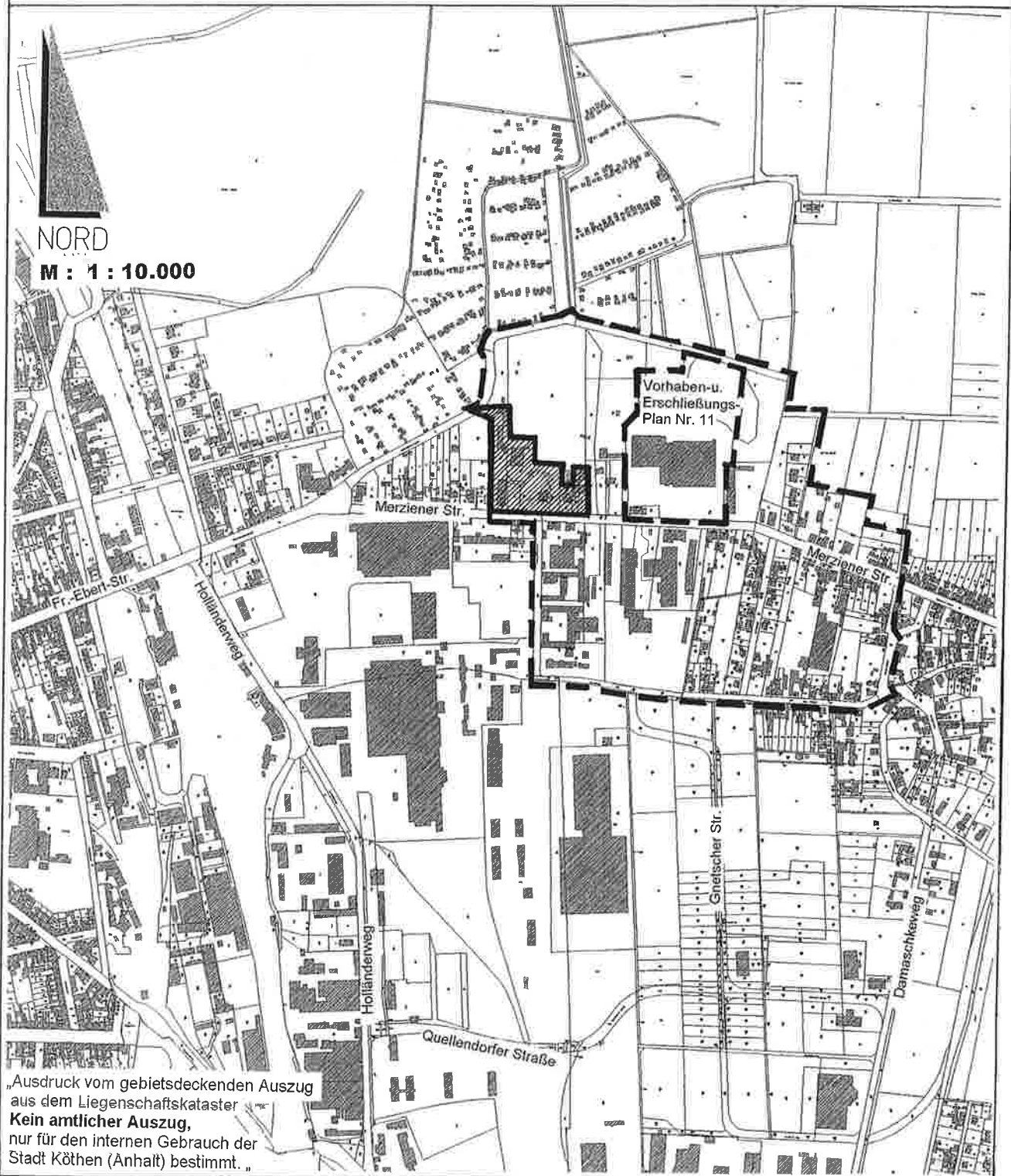
Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 8.1 / 8.2 „Beiderseits Merziener Straße“

2. Änderung

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

 Geltungsbereich der 2. Änderung



„Ausdruck vom gebietsdeckenden Auszug
aus dem Liegenschaftskataster
Kein amtlicher Auszug,
nur für den internen Gebrauch der
Stadt Köthen (Anhalt) bestimmt.“


**Auszug aus dem
rechtskräftigen
B-Plan Nr. 8.1/8.2
M: 1 : 1.000**


Anlage 2

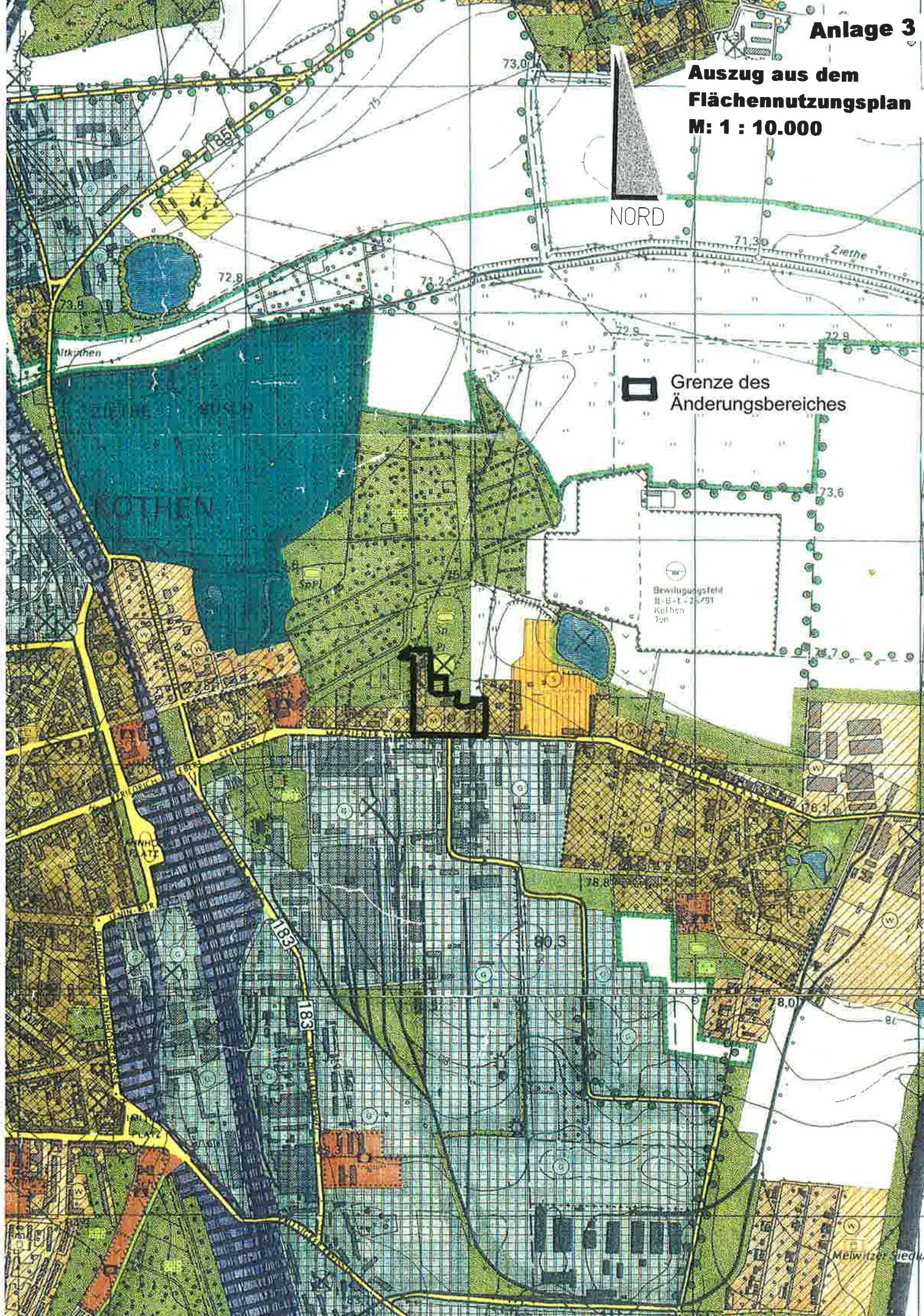


**Auszug aus dem
Flächennutzungsplan
M: 1 : 10.000**

NORD


 Grenze des Änderungsbereiches

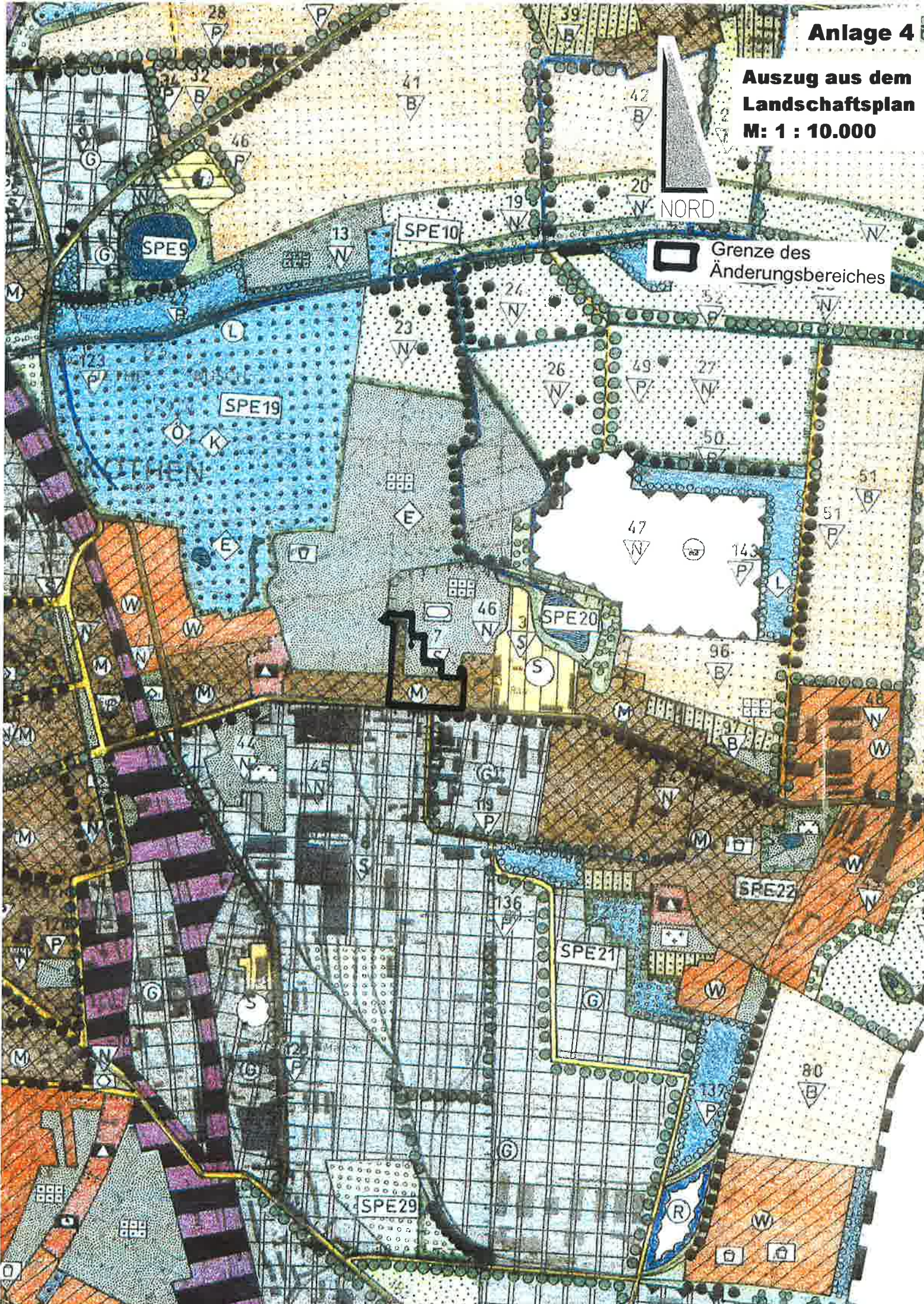
 Bewilligungsfeld
II-B-1-25/91
Kolben
Ton



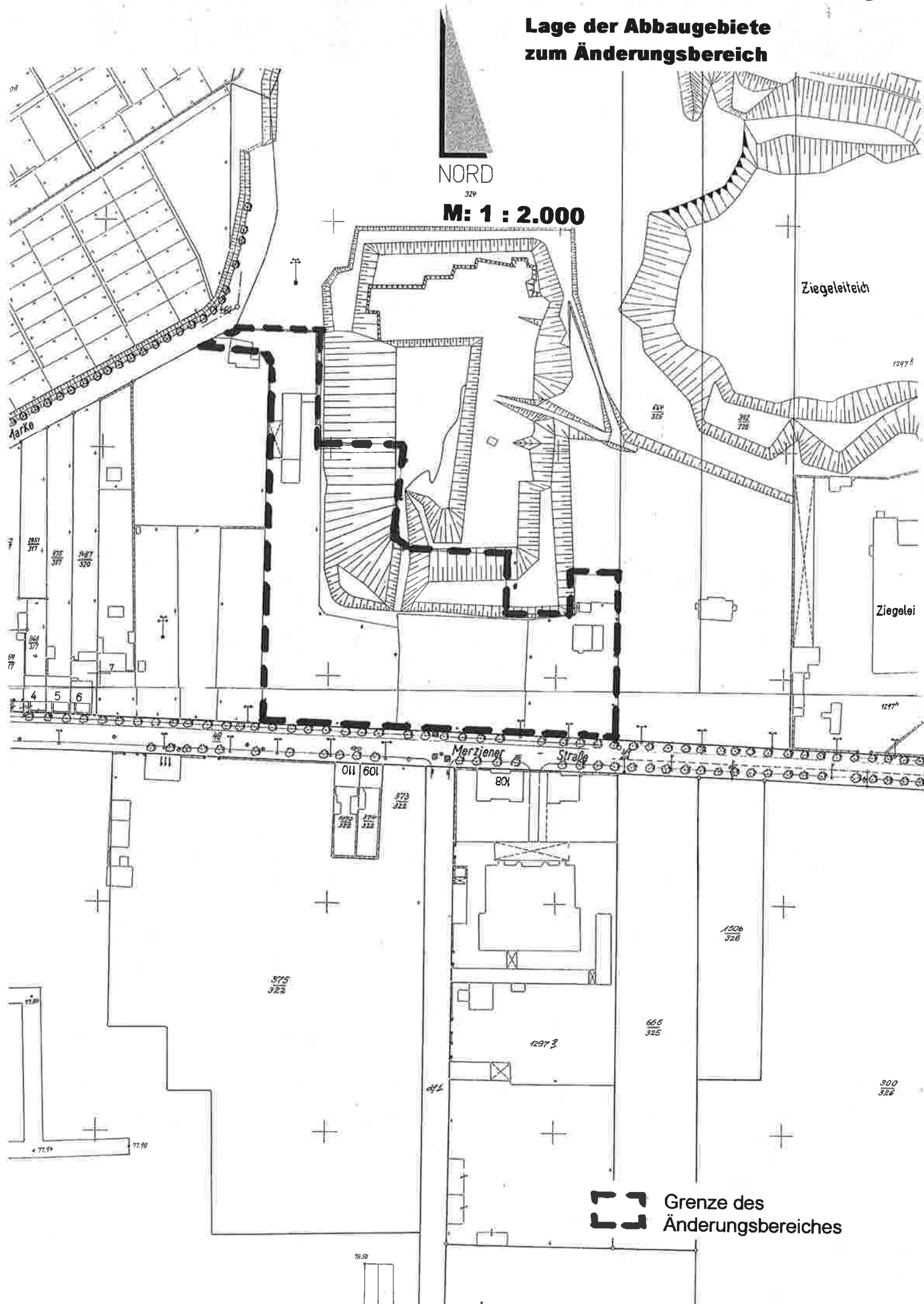
Auszug aus dem
Landschaftsplan
M: 1 : 10.000


NORD

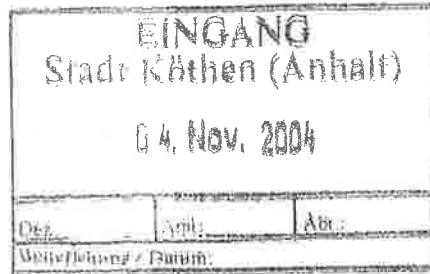
 Grenze des
Änderungsbereiches



Lage der Abbaugebiete zum Änderungsbereich



 Grenze des Änderungsbereiches



Antrag vom 03.11.2004

ads

Stadt Köthen
Baudezernat
Kleine Wallstr. 1-5

06366 Köthen



BAUFORSCHUNG
ARCHITEKTUR
DENKMALPFLEGE



STEINSTRASSENBAU
PLATZANLAGEN
GRÜNPLANUNG



STADTPLANUNG
DORFPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

mein Zeichen
ds/ab

Projektnummer

Datum
04-11-01

Bauvorhaben "Autoland" Merziener Str. in Köthen
Hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "8.1./8.2. Beiderseits Merziener Straße" gem. Protokoll vom 25.10.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf o.g. Beratung vom 25.10.2004, respektive den dort getroffenen Festlegungen, beantragen wir im Namen von Herrn Wilfried Wilhelm Anclam die Änderung des Bebauungsplanes "8.1./8.2. Beiderseits Merziener Straße". Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung haben wir dem Schreiben in Kopie beigelegt.

Wir beantragen für die Änderung der o.g. Bebauungsplanung im Bereich der Mischgebietsfläche M1 die Zulässigkeit für Einzelhandel unter Ausschluss des sogenannten "Innenstadtsortiments".

Das "Autoland Köthen" ist eine der erfolgreichsten Niederlassungen der insgesamt 8 Standorte vom "Autoland Deutschland". Im Zuge der beantragten Änderung sollen in umgehender Folge umfangreiche Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen auf dem Gelände erfolgen. Kernpunkt der Investitionen soll u.a. die Einrichtung einer Kfz-Werkstatt sein, die den Service für die "Autoland-Kunden" sowie das Serviceangebot der Stadt nicht nur verbessert, sondern auch bereichert.

Es ist darüber hinaus beabsichtigt in der Endstufe 12 Arbeitsplätze und 2 Ausbildungsplätze zu schaffen.

Blumenstraße 19
06366 Köthen

tel 03496.21 61 15
fax 03496.21 20 15
info@architektsauer.de
www.architektsauer.de

BANKVERBINDUNG
Commerzbank Köthen
BLZ 800 400 00
Konto 6 066 880

Kreissparkasse Köthen
BLZ 800 536 22
Konto 30 001 199

W I F ENTWICKELN LEBENSFRAGEN

In der Anlage haben wir, wie besprochen, einen Lageplan beigefügt, aus dem die künftige Nutzung sowie eine Flächenbilanz ersichtlich sind.

Innerhalb der Gesamtfläche von 10.174,24 m² sind entsprechend der Planung 5.151,27 m² mit baulichen Anlagen versehen bzw. versiegelt. 5.023,60 m² der Gesamtfläche bleiben unversiegelt. Davon sind 2.839,28 m² für Flächen zur Begrünung vorgesehen. 546,23 m² (ca. 7,67 % der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche) der Nebenanlagen/Stellplätze einschließlich der Zufahrten befinden sich außerhalb der Baulinie. Entsprechend der oben aufgeführten Flächenbilanz und der in der Zeichnung dargestellten Planungen werden somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ max. 0,7 und 30 % der Gesamtfläche unversiegelt, davon mindestens die Hälfte begrünt) eingehalten.

- Wir bitten höflichst um eine kurzfristige Bearbeitung entsprechend unserer Beratung vom 25.10.04. Für Rückfragen etc. stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dietmar Sauer


Ronny Meyer

Anlage: Plan Nr. 01: künftige Flächennutzung Autoland Köthen GmbH
M 1:500

Verteiler: Stadt Köthen
ads architekturbüro dietmar sauer
Autoland Deutschland

AUTOLAND Deutschland.

Autoland Deutschland, 06796 Brehna, Werner-von-Siemens-Straße 2

Vollmacht

Hiermit erteile ich, der Unterzeichnende
Herr Wilfried Wilhelm Anclam
Geschäftsansässig
Autoland Deutschland
Werner-von-Siemens-Str.2

für mich und meine gleichnamige Einzelfirma, insbesondere deren
Niederlassung in Köthen, dem Architekten:

Dipl.-Ing. Dietmar Sauer
Blumenstr.19
06366 Köthen
(Freischaffender Architekt AK/LSA 0927-94-1-a
Freischaffender Architekt für Stadtplanung AK/LSA 0228-91-1-d)

Vollmacht

mich in der Angelegenheit "Bauvorhaben Autoland Köthen" außergerichtlich
zu vertreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen abzu-
geben, die für das Vorhaben erforderlich oder zweckmäßig sind.

Der Vollmachtnehmer ist insbesondere berechtigt mich in dem Verwaltungs-
Verfahren bei der Stadt Köthen wegen Antrag auf Änderung des Bebauungs-
planes "8.1./8.2 beiderseits Merziner Straße" zu vertreten, gemäß des ihm
erteilten Planungsauftrages.

Der Vollmachtnehmer ist auch Zustellvertreter im Verwaltungsverfahren
Er ist von der Beschränkung des § 181 BGB befreit und berechtigt
Untervollmacht zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Wilhelm Anclam

www.autolanddeutschland.de

AUTOLAND Deutschland.

Gründer und Inhaber:
Wilfried Wilhelm Anclam

06796 Brehna, Werner-von-Siemens-Straße 2
Tel.: (03 49 54) 49 99 99
Fax: (03 49 54) 49 99 49

Steuernummer: 232/201/02262
USt-IdNr: DE 141583822

HRA 14206, Amtsgericht Leipzig
Bankverbindung: Sparkasse Leipzig
BLZ: 860 555 92, Konto: 1 100 612 900

AUTOLAND Chemnitz I.

09111 Chemnitz, Straße der Nationen 136-138
Eröffnung 2004

AUTOLAND Chemnitz II.

09125 Chemnitz, Annaberger Straße 264
Tel.: (0371) 666 500
Fax: (0371) 666 50 50

AUTOLAND Dresden I.

01069 Dresden, Budapester Straße 42
Tel.: (03 51) 42 42 42
Fax: (03 51) 42 42 444

AUTOLAND Dresden II.

01239 Dresden, Fritze-Meinhardt-Straße 2
Tel.: (03 51) 64 64 64
Fax: (03 51) 64 64 65

AUTOLAND Halle

06122 Halle-Nietleben, Hällesche Straße 15
Tel.: (03 45) 29 88 88 88
Fax: (03 45) 29 88 88 29

AUTOLAND Köthen.

06366 Köthen, Merziner Straße 8-10
Tel.: (0 34 96) 30 30 30
Fax: (0 34 96) 30 30 33

AUTOLAND Grünau Leipzig.

04209 Leipzig-Grünau, Lützner Straße 505
Tel.: (03 41) 41 5000
Fax: (03 41) 41 500 41

AUTOLAND Leipzig.

04347 Leipzig, Torgauer Straße 328
Eröffnung 2004

FLEXIBEL

freundlich

FAIR

Flächenbilanz:

von der Planung berührte Flurstücke:
42/21; 42/26; 42/27; 42/30; 42/31 - Flur 5

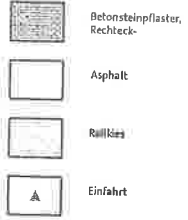
Flächenart	Flächengrößen in m ² Bestand	Flächengrößen in m ² nach Planung
bauliche Anlagen gesamt	817,35 m ²	1.079,06 m ²
Verkauf/Werkstatt/Waschen/Lager	705,05 m ²	705,04 m ²
Gebäude "Abriss"	112,11 m ²	-
Werkstattgebäude 2 (neu)	-	374,02 m ²
Flächenbefestigungen gesamt	1.762,20 m ²	6.256,53 m ²
Asphalt	1.762,20 m ²	1.612,32 m ²
Betonpflaster	-	2.459,89 m ²
Rollkies (Stellplätze unversiegelt)	-	2.184,32 m ²
Grünflächen	587,67 m ²	2.839,28 m ²
ungeordnete Flächennutzung	7.007,85 m ²	-
Gesamtfläche	10.174,87 m²	10.174,87 m²

Innerhalb der Gesamtfläche von 10.174,87 m² sind entsprechend der Planung 5.153,27 m² mit baulichen Anlagen versehen bzw. versiegelt. 5.023,60 m² der Gesamtfläche bleiben unversiegelt. Davon sind 2.839,28 m² für Flächen zur Begrünung vorgesehen. 546,23 m² (ca. 7,67 % der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche) der Nebenanlagen/ Stellplätze einschließlich der Zufahrten befinden sich außerhalb der Baulinie. Entsprechend der oben aufgeführten Flächenbilanz und der in der Zeichnung dargestellten Planungen werden somit die Festsetzungen des Bauabwgsplanes (GRZ max. 0,7 und 30 % der Gesamtfläche unversiegelt, davon mind. die Hälfte begrünt) eingehalten.

Baugrenzen



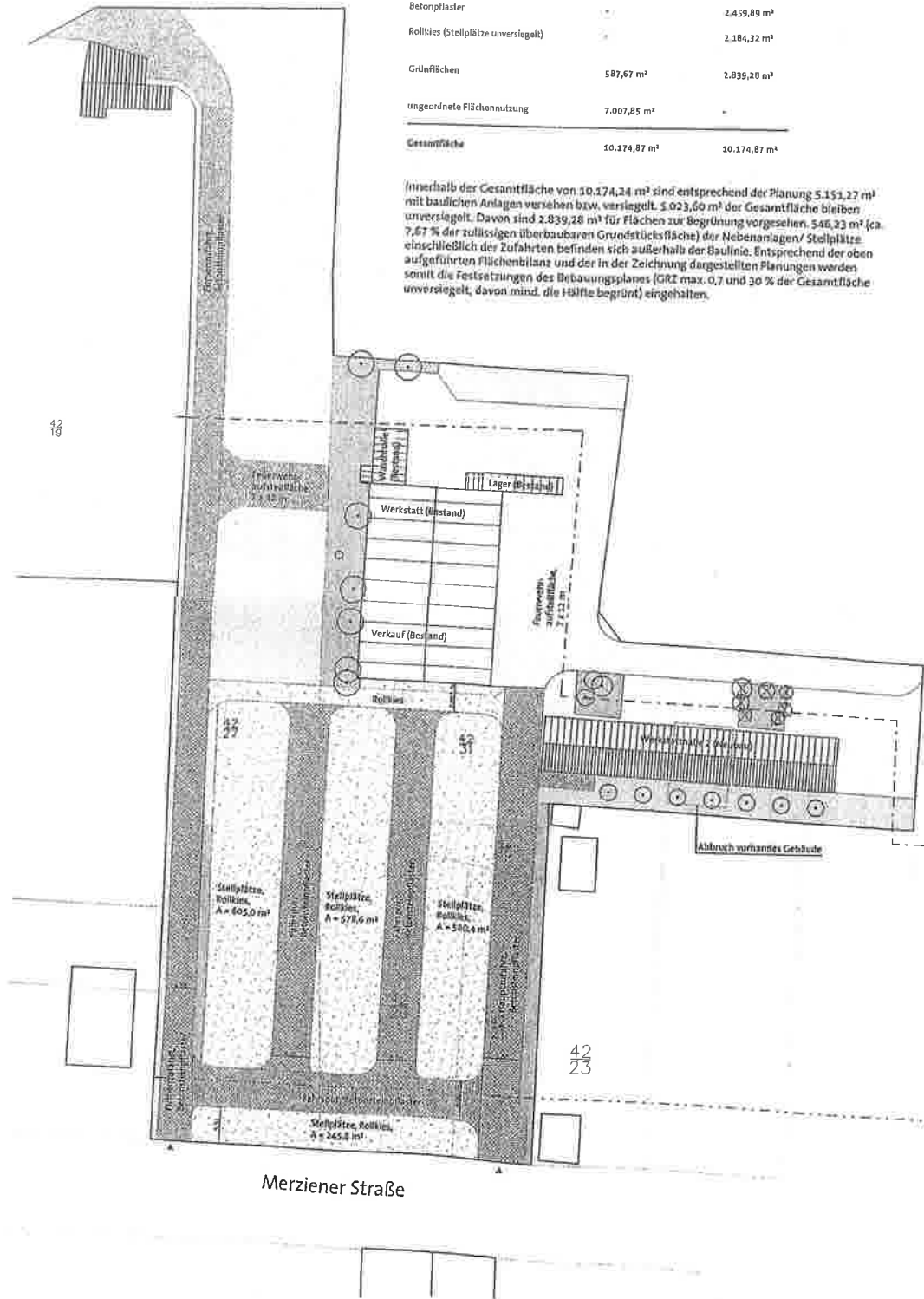
Flächenbefestigungen



Grünflächen



Sonstiges



plan-nr. **01** blatt-nr. -
KÜNFTIGE FLÄCHENNUTZUNG
AUTOLAND KÖTHEN GmbH

auftraggeber: Autoland GmbH
 Merziener Straße B-10
 06366 Köthen
 projekt: künftige Flächennutzung
 leistungsph: 3

bearbeiter: Dipl. Ing. (FH) Ronny Meyer
 MDAK LSA 1647-03-3-c
 datum: 29.10.2004
 maßstab: 1 : 500

ads | wir entwickeln lebensräume
architekturbüro dietmar sauer
 Dipl. Ing. Architekt für Stadtplanung
 Dietmar Sauer AK/LSA 00 28 - 91-1-11
 ads architekturbüro dietmar sauer
 Merzienerstraße 19, 06366 Köthen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 8.1/8.2

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.
MI 2	Mischgebiet	In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
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.
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 (Rosen-, 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

Anlage 8

Lage der Vermessungsmarken im Plangebiet

ohne Maßstab

○ 50.00

0037

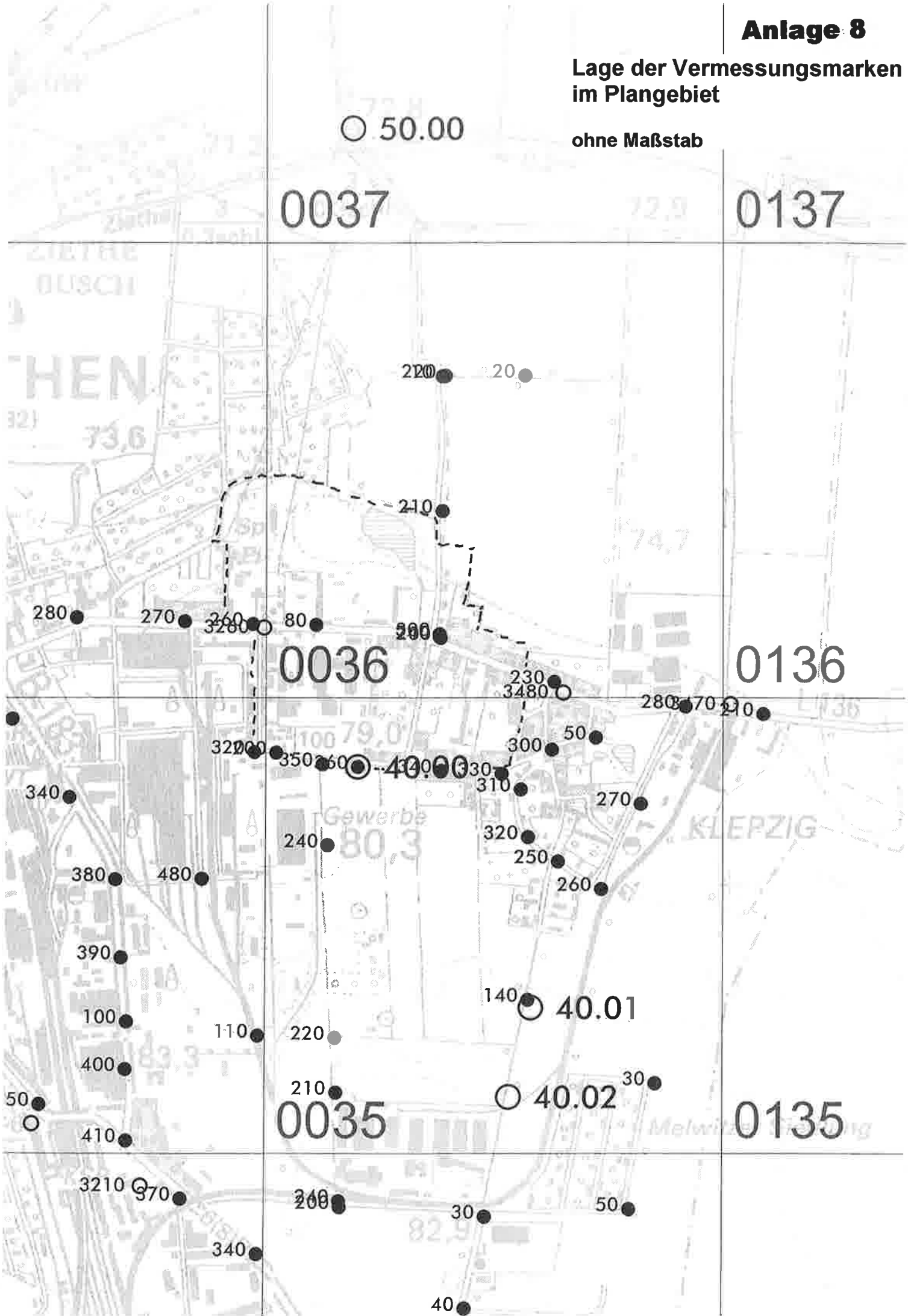
0137

0036

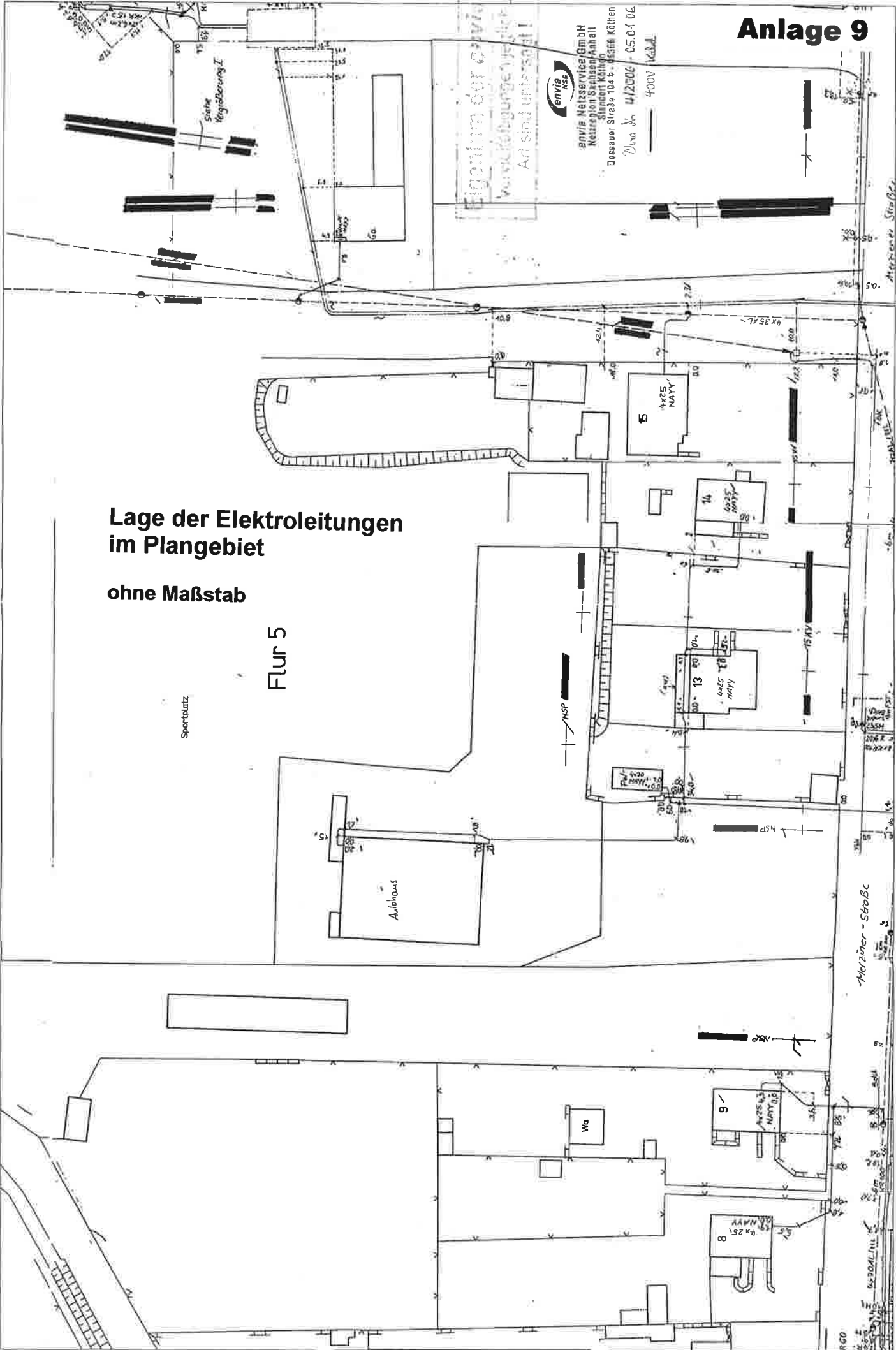
0136

0035

0135



Anlage 9



Lage der Elektroleitungen
im Plangebiet

ohne Maßstab

Flur 5

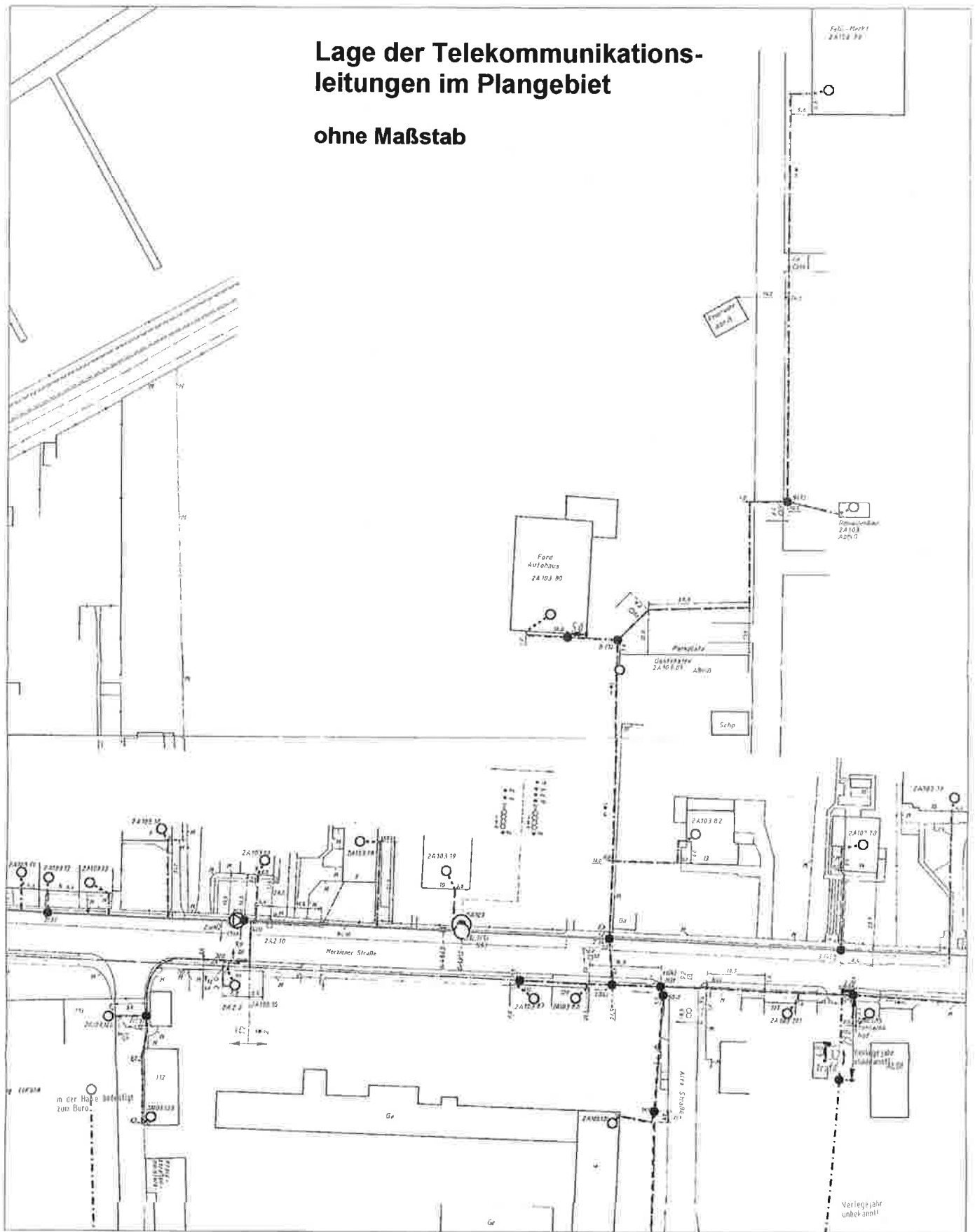
Sportplatz

Aubhaus

envia
NSP
privat Netzservice GmbH
Netzeigenen Spannung-Anhalt
Stromort Köthen
Dessauer Straße 104 b - 06866 Köthen
0344 31 412006 - 05.01.06
400V 1kVd

Lage der Telekommunikations- leitungen im Plangebiet

ohne Maßstab



AT/Vh-Bez	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Mitte-Ost (Dresden)				
PTI	Halle				
ONB	Köthen	AsB	2		
Bemerkung	VsB		3496A	Srcht	Lageplan
9935db.dd	Name		Pawlik, Gabi	Maßstab	1:1000
	Datum		09.01.2006	Blatt	1

Anlage 11

Lage der Gasleitungen im Plangebiet

ohne Maßstab



Ein Unternehmen der MVV Energie AG

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 03496/505543, Email b.langenberg@koethenergie.de
oder Tel. 03496/505532, Email d.pintak@koethenergie.de

Netzinformation

Bl.1

Benutzerdefiniert

Maßstab 1:500

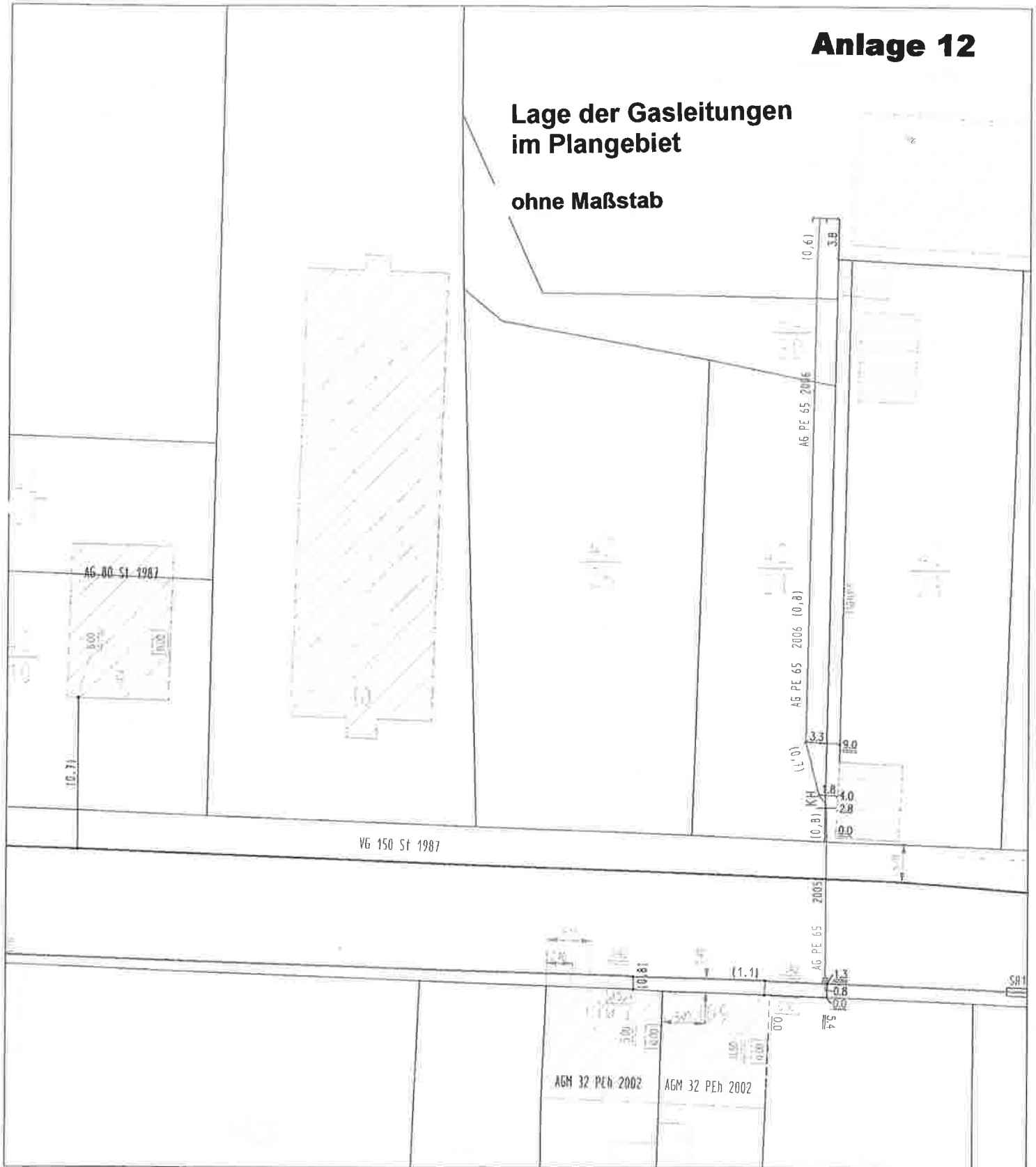
Bearbeiter: PINTAK

23.01.06 13:08:32

Anlage 12

Lage der Gasleitungen im Plangebiet

ohne Maßstab



Ein Unternehmen der MVV Energie AG

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 03496/505543, Email b.langenberg@koethenergie.de
oder Tel. 03496/505532, Email d.pintak@koethenergie.de

Netzinformation

Bl.2

Benutzerdefiniert

Maßstab 1:500

Bearbeiter: PINTAK

23.01.06 13:20:50

Liegenschaftsbestand: Auszug aus der
Liegenschaftskarte M 1 : 1000
Bemerkung: Köthen
Flur:
Stand:
Herausgeber: Katasteramt Köthen
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt
durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A
am:
Aktenzeichen:

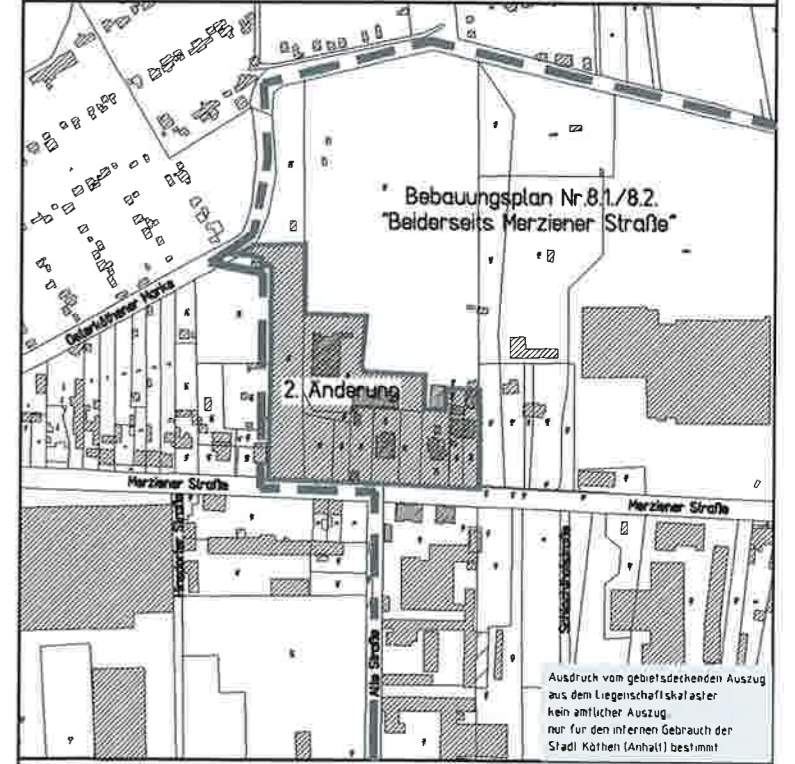
LEGENDE:

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Flurstücksgrenze
- 25 Flurstücksnummer
- Haupt-/Nebengebäude im Bestand
- ▨ Gebäude außerhalb des B-Plan-Gebietes
- 7d Hausnummer
- Befestigte Fläche (mit Benennung)
- unbefestigte Verkehrsfläche
- Kies
- freiwachsendes Gehölz

- Rasen
- Hausgarten
- Laubbaum - Alter: alt
- Laubbaum - Alter: mittel
- Laubbaum - Alter: jung
- ★ Einzelbaum (Nadelbaum) mit Numerierung
- ★ Nadelbaum - Alter: alt
- ★ Nadelbaum - Alter: mittel
- ★ Nadelbaum - Alter: jung
- Einzelbaum in Gehölzfläche ohne Numerierung



Grünordnerischer Fachbeitrag
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1./8.2.
"Beiderseits Merziener Straße" - Stadt Köthen (Anh.)
BESTANDSPLAN
Bestandsaufnahme: 11.07. - 14.09.2005
ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab



Stadt Köthen (Anh.), Abt: Stadtplanung
bearbeitet: *W. Jäger* Datum: 24.02.2006
gezeichnet: *W. Jäger* Datum: 24.02.2006

Liegenschaftsbestand: Auszug aus der
Liegenschaftskarte M 1 : 1000
Gemarkung: Köthen
Flur:
Stand:
Herausgeber: Katasteramt Köthen
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt
durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A
am:
Aktenzeichen:



Maßstab: 1 : 1000

LEGENDE:

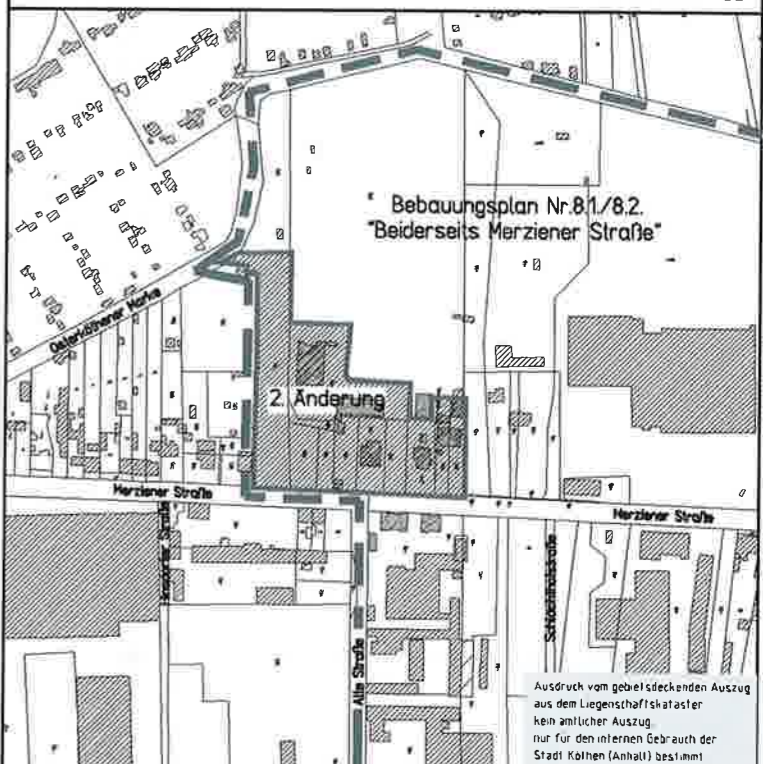
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Flurstücksgrenze
- 3/25 Flurstücksnummer
- [diagonal lines] Haupt-/Nebengebäude im Bestand
- [cross-hatch] Gebäude außerhalb des B-Plan-Gebietes
- 7d Hausnummer
- [red circle] Bestand laut Stadtkarte
- [BS ppm] Biotoptypenkennzeichnung
- [light grey] Bebauter Bereich - mäßig versiegelt
- [dark grey] Bebauter Bereich - sehr stark versiegelt
- [grid] Bebauung im Siedlungsbereich - Gewerbe
- [BS igve] überwiegend Gewerbe, sehr stark versiegelt mit Einzelgehölzen
- [BS igsf] überwiegend Gewerbe, Lagerplatz, Baustelle, stark versiegelt, gehölzfrei

- [diagonal lines] Bebauung im Siedlungsbereich überwiegend Wohnbebauung,
- [BS wegd] Einzelhäuser, gering versiegelt dicht gehölzbestanden
- [circle] vorhandener Einzelbaum
- [cloud] vorhandenes Gebüsch
- [green] Bebauter Bereich - Grünfläche
- [HU o] Gebüsch geschlossen, ohne Bäume
- [HU bl] Gebüsch geschlossen, mit Bäumen Laubbaumbestand
- [diagonal lines] Bebauter Bereich - Verkehrsfläche
- [BV r.ve] Verkehrsfläche - Parkplatzanlage sehr stark versiegelt mit Einzelgehölzen

Anlage 4

**Grünordnerischer Fachbeitrag
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1./8.2.
"Beiderseits Merziener Straße" - Stadt Köthen (Anh.)
BIOTOPTYPEN**

Bestandsaufnahme: 11.07. - 14.09.2005
ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab

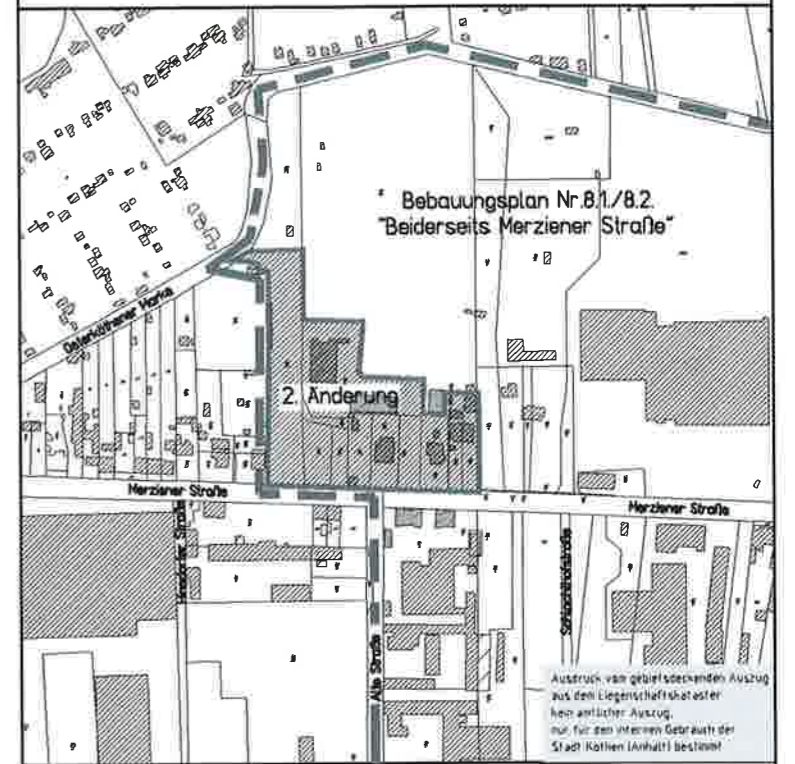


Stadt Köthen (Anh.), Abt: Stadtplanung
bearbeitet: *W. Jungs* Datum: 24.02.2006
gezeichnet: *W. Jungs* Datum: 24.07.2006

Liegenschaftsbestand: Auszug aus der
Liegenschaftskarte M 1 : 1000
Gemarkung: Köthen
Flur:
Stand:
Herausgeber: Katasteramt Köthen
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt
durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A
am:
Aktenzeichen:

--- Grenze der Teilgebiete

Grünordnerischer Fachbeitrag
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1./8.2.
"Beiderseits Merziener Straße" - Stadt Köthen (Anh.)
PLAN DER TEILGEBIETE
Bestandsaufnahme: 11.07. - 14.09.2005
ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab



Stadt Köthen (Anh.), Abt: Stadtplanung
bearbeitet: *W. Jahn* Datum: 24.02.2006
gezeichnet: *W. Jahn* Datum: 24.02.2006

Anlage 5