

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauVVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

10 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauVO)

11 Zulässige Nutzungsarten

11.1 MI - Teilgebiete gemäß § 6 BauVVO

In Teilgebiet TG1 sind gemäß § 1 (5) BauVVO Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) Nr. 4, Nr. 5 (Anlagen für sportliche Zwecke), Nr. 7 und Nr. 8 BauVVO nicht zulässig.

In TG 1 sind gemäß § 1 (6) BauVVO Nutzungen nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten) BauVVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

11.2 GE - Teilgebiete gemäß § 8 BauVVO

In den Teilgebieten TG 2 bis TG 5 sind gemäß § 1 (5) BauVVO Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 (Einsparung) und Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauVVO sind Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauVVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

In den Teilgebieten TG 6 bis TG 11 sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 (Einsparung) und Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) BauVVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

11.3 GE - Teilgebiete gemäß § 8 BauVVO

In den Teilgebieten TG 6 bis TG 11 sind gemäß § 1 (6) BauVVO Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauVVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

11.4 GI - Teilgebiete gemäß § 9 BauVVO

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

11.5 SO - Teilgebiet gemäß § 11 BauVVO

In Teilgebiet T1 sind entsprechend § 11 (3) Nr. 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe der Baugruppen:
- Gartenbereich
- Baustoffe
- Holz
- Gartenelemente
- Sanitär/Flexen
- Freizeit/Wohnen
- Kleingeräte/Werkzeuge/Elektrowerkzeuge
- Maschinen
- Elektro
zulässig.

Auf der Grundlage des § 11 (2) BauVVO wird festgesetzt, daß die nachfolgend aufgeführten Innenstadtsortimente Sortimente nicht zulässig sind:
- Lebensmittelgeschäft, Bedruckung, Schuhe, Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Uhren/Schmuck, Geschichtsbücher/Diskografien/Artikel, Spielwaren, Plüsch/Furter/Fernsehen/Unterhaltungselektronik, Musikalien/CD/Schalplatten, Bücher/Schreibwaren, Drogerie/Kosmetikartikel, Foto/Optik, Sportartikel, Basteln/Floristik.

20 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauVO)

21 Höhenbaulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauVO in Verbindung mit § 16, Abs. 3, Nr. 2 BauVVO)

In allen Teilgebieten mit festgesetzter bzw. aus dem Bestand nachrichtlich übernommenen Höhen sind festzulegende notwendige Anlagen für Heizung, Be- und Entlüftung, Reinigung sowie für Sanitär- und Empfangsanlagen bis zu einer Höhe von 10 m von dieser Festsetzung ausgenommen. In Ausnahmefällen sind Höhen von max. 40 m zulässig.

Bezugspunkt für festgesetzte Höhenbaulicher Anlagen ist der im § 18 BauVVO ist die Oberkante der öffentlichen Straße, die das Grundstück erschließt.

30 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauVO)

Entlang der Straßen sowie an Grünflächen und an Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien aufgrund von § 23 (5) BauVVO, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 10 BauVVO unzulässig. Überschreitet von dieser Festsetzung beides Nebenanlagen im Sinne von § 10 (2) BauVVO.

4.0 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauVO)

Notwendige Stellplätze nach § 52 Abs. 1 BauVO LSA sind gemäß § 52 Abs. 5 BauVO LSA auf dem eigenen Grundstück einzuordnen.

5.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 2 BauVO)

5.1 Allgemeine Festsetzungen

5.1.1 Erhaltungsbinding

Es wird Erhaltungsbinding des gesunden Pflanzbestandes festgesetzt, soweit Ausnahmeregelungen nicht bestehen. Eine Veränderung des Bestandes zugunsten einheimischer Arten ist als langfristige Maßnahme kontrolliert zulässig. Außerdem ist auch die Entnahme von Gehäusen aus zusammenhängenden Beständen im Sinne forstlicher Pflege zulässig.

5.1.2 Pflanzgebiete

Die auf den Grundstücken festgesetzten Flächen für Bepflanzungen sind nur mittels folgender Arten als freiwachsende Hecke oder als Solitär- bzw. Gehölzgruppen auszuführen.
Pflanzliste 1

5.1.2.1 Bäume/Baumgruppen

- a) Acer platanoides - Spitzahorn
- b) Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- c) Betula pendula - Birke
- d) Corylus avellana - Hasel
- e) Fraxinus excelsior - Esche
- f) Prunus avium - Vogelkirsche
- g) Prunus domestica - Holzapfel
- h) Prunus spinosa - Holznähe
- i) Prunus padus - Traubenerkirsche
- j) Quercus robur - Stieleiche
- k) Sorbus domestica - Speierling
- l) Sorbus aria - Mehlbeere
- m) Sorbus aucuparia - Eberesche
- n) Salix alba - Silberweide
- o) Tilia cordata - Winterlinde
- p) Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- q) Ulmus carpinifolia - Feldulme

5.1.2.2 Sträucher - Standardsortiment

- a) Acer campestre - Feldahorn
- b) Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
- c) Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
- d) Cornus mas - Kornelkirsche
- e) Crataegus monogyna - engfrüchtiger Weißdorn
- f) Crataegus oxyantha - zweigfrüchtiger Weißdorn
- g) Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- h) Ligustrum vulgare - Liguster
- i) Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- j) Prunus spinosa - Schlehe
- k) Prunus mahaleb - Steirische Schlehe
- l) Prunus domestica - Traubenerkirsche
- m) Prunus avium - Vogelkirsche
- n) Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere
- o) Rubus idaeus - Himbeere
- p) Rubus rubrum - Rote Johannisbeere
- q) Rosa canina - Hundrose
- r) Salix caprea - Salix-Weide
- s) Salix aurita - Oliven-Weide

5.1.2.3 Sträucher - Zusatzsortiment

- a) Aronia melanocarpa - Apfelbeere
- b) Berberis pinnatifida - Bergberberitze
- c) Cotoneaster (in Sorten) - Kirschenzweig
- d) Eucornus fortunei (in Sorten) - Kirschenbesen-Pfaffenhütchen
- e) Hypericum calycinum - Johanniskraut
- f) Indocalyx helix - Fleis
- g) Lonicera pileata - Gelbhalm
- h) Mahonia aquifolium - Mahonia
- i) Parityandra terminalis - Schattengrün
- j) Pernettya fruticosa (in Sorten) - Fäufingkraut
- k) Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
- l) Symphoricarpos chamaedryfolius - niedrige Purpurbeere
- m) Spiraea (in Sorten) - Spierstrauch

5.1.2.4 Hauptholzarten

- a) Quercus robur - Stieleiche
- b) Quercus petraea - Traubeneiche
- c) Carpinus betulus - Haselnuthe
- d) Tilia cordata - Winterlinde

5.1.2.5 Nebenholzarten

- a) Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- b) Acer campestre - Feldahorn
- c) Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- d) Betula pendula - Birke
- e) Populus tremula - Espe
- f) Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- g) Salix caprea - Salixweide

5.1.2.6 Sträucher

- a) Crataegus monogyna - engfrüchtiger Weißdorn
- b) Crataegus laevigata - zweigfrüchtiger Weißdorn
- c) Corylus avellana - Hasel
- d) Prunus spinosa - Schlehe
- e) Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
- f) Ligustrum vulgare - Liguster
- g) Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- h) Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- i) Rosa canina - Hundrose
- j) Rosa carolina - Heckenrose
- k) Fragaria alnus - Faulbaum

5.2 Straßenbegleitgrün (öffentlicher und privater Bereich)

o, g Begrünung ist unter Freihalbung der notwendigen Grundstückszufahrten auszuführen mit:
- Laubbäumen, Stammumfang mind. 12 - 16 cm, Abstand 10 - 12 m, Verankerung mit Dreieck, Baumstamm mind. 8 - 10 cm
- Gehölzarten mind. 8 - 10 cm

5.3 Private Grünflächen

5.3.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- a) die Bepflanzung II, Pflanzliste 1 hat so zu erfolgen, daß ein geschlossener Bestand erreicht werden kann
- b) es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden (Pflanzgröße mind. 30 - 40 cm)
- c) In den Gewerbebetrieben (GE) sind nur gewerbliche Nutzungen der Abstandsclassen IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandsclassen von Sachsen-Anhalt (Bd. Erl. des MfU vom 28.08.1993, MBl. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.
- d) In den Gewerbebetrieben (GE) sind nur gewerbliche Nutzungen der Abstandsclassen IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandsclassen von Sachsen-Anhalt (Bd. Erl. des MfU vom 28.08.1993, MBl. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

In den Industriegebieten (IG) sind nur industrielle Nutzungen der Abstandsclassen III, IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandsclassen von Sachsen-Anhalt (Bd. Erl. des MfU vom 28.08.1993, MBl. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

In den Industriegebieten (IG) sind nur industrielle Nutzungen der Abstandsclassen III, IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandsclassen von Sachsen-Anhalt (Bd. Erl. des MfU vom 28.08.1993, MBl. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

5.3.2 Ehemaliger Park im Nordwesten und Grünfläche an der Fr.-Ebert-Straße

a) Umgestaltung der ehemals öffentlichen Grünfläche zu einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage". Die als private Grünfläche dargestellte Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

b) Inwieweit der Grünfläche sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig, zulässig sind lediglich bauliche Anlagen und andere Nebenanlagen, die eine zusätzliche Grundfläche (zusätzlich zum Bestand an verpflanzten Flächen) von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.

c) Weder oberhalb der Grünfläche noch in wassergebundener Decke mit einer Breite von maximal 150 m auszubilden. Es sind maximal 1% der Grünfläche als Wegeflächen zulässig.

d) Die Rasenflächen sind mindestens zu 50 % als Wiesflächen herzustellen (12 - 14 m lang, 2 m breit).

e) Neugestaltungen der Wegeführung und Umgestaltungen auf den privaten Grünflächen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes durchzuführen.

f) Sowohl einzelne Bäume, als auch Baumgruppen sind zu erhalten, bei Ausfall Nachpflanzungen entsprechend Pflanzliste 2.

g) Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen in der jeweils gültigen Fassung!

h) Nadelgehölze sind unzulässig.

i) Der Mutterboden ist vor unzulässigen Einflüssen wie Bodenverdichtung oder Schadstoffeintrag zu bewahren.

j) Nicht begründete versiegelte Flächen sind zu entfernen.

5.3.3 Fläche mit Erhaltungsbinding

a) abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu entfernen und entsprechend Pflanzliste auszugraben.

5.4 Öffentliche Grünflächen

5.4.1 Grünverbinding entlang der Bahnanlagen im Südwesten

a) Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste, so daß ein geschlossener Bestand erreicht werden kann

b) mindestens 3 verschiedene Straucharten (Pflanzgröße mind. 30 - 40 cm)

c) mindestens vier 10 laufenden Meter ist ein Laubbau der Pflanzliste 1 (Stammumfang mind. 8 - 10 cm) zu pflanzen

d) Rasen- und Wiesflächen sind möglich, der größte Teil ist als Wiesfläche 12 - 14 m lang anzulegen

e) Im Bereich der Bahnanlagen (Gleise) ist ein Schutzstreifen von 5 m von pflanzlichem Bewuchs freizuhalten

5.5 Anpflanzen von Nadelgehölzen

maximal 10 % Nadelgehölze sind zulässig

5.6 Eingrünung der Stellplätze

a) Bei der Anlage von Parkflächen ist je 5 ebenerdigen Stellplätze ein großkroniger Laubbau nach Pflanzliste 1 zu pflanzen

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauVO)

6.1 Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen

a) Bei Ausfall von Bäumen Nachpflanzungen der gleichen Art

b) Der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist verboten

6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

a) Die vorhandenen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten.

b) Bei Ausfall Nachpflanzungen nach Pflanzliste 2

c) Zur Erhaltung der Verkehrssicherheit an den Gleisen sind im Krampenbereich regelmäßig die notwendigen Schnittmaßnahmen vorzunehmen

6.3 Wiesflächen

a) die als naturnahe Wiese auszubildenden Grünflächen sind extensiv zu nutzen

b) naturnahe Wiesen sind höchstens 2 - 3 mal im Jahr zu mähen, frühestens jedoch im Juli nach der Blüte der Wiesensarten

c) Unkrautvernichtungsmitel und Dünger dürfen nicht eingesetzt werden

6.4 Fläche mit Erhaltungsbinding

a) abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu entfernen und entsprechend Pflanzliste nachzugraben

b) notwendige Auslichtungen an Jungbäumen, Pflegeeinsätze (entfernen trockener Äste und Wundbehandlungen) sind durchzuführen

6.5 Zuordnungsfestsetzungen

5.1 Den Eingriff in den ETG 1-8 wird als Ausgleich ein eingriffbezogener prozentualer Anteil der Gesamtkosten für die Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmen auf der Sukzessionsfläche sowie Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Baumbestände wie folgt zugeordnet:

Eingriffsteilgebiet	zugeordneter Kostenanteil von Gesamtbruttokosten aus der Summe aller Maßnahmen
ETG 1	8,8 %
ETG 2	8,0 %
ETG 3	19,2 %
ETG 4	23,8 %
ETG 5	17,0 %
ETG 6	23,8 %
ETG 7	8,2 %
ETG 8	11,3 %
Summe	100 %

6.5.2 Für die Flächen zum Ausgleich nach § 5 wird folgendes festgesetzt:

6.5.2.1 Auf allen offenen Bereichen innerhalb der Ausgleichsflächen sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen

6.5.2.2 Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Verhältnis Baum/Strauch von 40 % zu 60 % Die Bepflanzung soll flächendeckend und dicht (1 Stück/m²) durchgeführt werden mit Gehölzen der Pflanzliste 2

6.5.2.3 Im Bereich der Schienen sind beidseitig je 250m bei Gleismitte von der Bepflanzung auszulassen

6.5.2.4 Alle Flächen mit vorhandenem Gehölzauflauf sind der Sukzession zu überlassen Standortfremde Arten, die nicht in der Pflanzliste 2 aufgeführt sind, sind herauszunehmen und durch Gehölze der Liste 2 zu ersetzen Die Flächen sollen sich zu einem winterlinde-reichen Laubraut-Eichen-Hainbuchenwald entwickeln

6.5.3 Auf den Baugrundstücken sind mind. 8 % der Grundstücksflächen flächendeckend mind. 0,5 Stück/m² mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen Der Anteil der Bäume muss dabei mind. 20 % betragen

6.6 Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

o, g Begrünung ist unter Freihalbung der Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend § 15 (a) (2) BauVO durch die Stadt Köthen (Anhalt). Vor Erteilung der Baugenehmigung hat der Investor einen Stadtbaulichen Vertrag nach § 11 (1) Satz 2 BauVO mit der Stadt Köthen (Anhalt) zur Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen abzuschließen als Baureihe oder Allot.

7.0 Abstandsclassen

In den eingetragenen Gewerbebetrieben (GE) sind nur gewerbliche Nutzungen der Abstandsclassen V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandsclassen von Sachsen-Anhalt (Bd. Erl. des MfU vom 28.08.1993, MBl. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

In den Gewerbebetrieben (GE) sind nur gewerbliche Nutzungen der Abstandsclassen IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandsclassen von Sachsen-Anhalt (Bd. Erl. des MfU vom 28.08.1993, MBl. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

In den Industriegebieten (IG) sind nur industrielle Nutzungen der Abstandsclassen III, IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Abstandsclassen von Sachsen-Anhalt (Bd. Erl. des MfU vom 28.08.1993, MBl. LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) zulässig.

8.0 Maßnahmen zum Schallschutz

In den Gewerbebetrieben und Industriegebieten sind nur solche Nutzungen zulässig, die den Schallschutz der Wohnbevölkerung in den benachbarten Mischgebieten gewährleisten (DIN 18055 nach 45 dB (A))

In den Industrie- und Gewerbebetrieben sind tags Nutzungen zulässig, die den Orientierungswert der DIN 18055 von 65 dB (A) nicht überschreiten

II. Baugesalterische Festsetzungen

10 Werbeanlagen

a) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßenverkehrsfläche der B 95 sowie der 1. BSt und Werbeanlagen unzulässig, außer Werbeanlagen zur Eigenwerbung mit einer maximalen Höhe von 3,00m und einer maximalen Breite von 5,0m

b) Zur Vermeidung einer störenden Häufung von Werbeanlagen ist pro Grundstück innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete nur eine großflächige Werbeanlage zulässig

c) Bewegliche Logopmenten (aufwendig Lichtverhänger) und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind zulässig

2.0 Im Bereich der 1. Änderung sind Einfriedungen aus gestricheltem Mauerwerk nicht zulässig

Als Material für Einfriedungen, die das Baugrundstück zum öffentlichen Raum bzw. zu den Nachbargrundstücken abgrenzen, sind Zune aus Holz, Draht oder Metall und / oder Heckpflanzungen bis zu einer Höhe von 150 cm, gemessen von Erdniveau, zulässig. Die Zaunanlagen sind ohne Sockel und mit einem Abstand der Zaunanker-kante von der Bodenoberfläche von mindestens 10 cm herzustellen.

3.0 Für die bestehenden Stellplätze und die Zufahrten im Bereich der festgesetzten privaten Stellplätze entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist eine Versiegelung von maximal 50 % zulässig

Änderung der textlichen Festsetzungen mit der 1. Änderung B-Plan Nr. 9

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Flüsschema der Nutzungsschablone

Bezeichnung des Teilgebietes	Grundflächen-zahl	maximale Höhe baul. Anlagen	Geschossflächen-zahl
IG 2	0,7	h=10m	0,0
IG 3	0,7	h=10m	0,0
IG 5	0,7	h=10m	0,0
IG 7	0,7	h=10m	0,0

Baugetriet	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Baugetriet	1	Bauweise

Umgrenzungsbereich (ULZ) im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Umgrenzungsbereich (ULZ) im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Umgrenzungsbereich (ULZ) im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

PRAÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 7416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) geändert worden ist, sowie des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (DVOBl. LSA Nr. 25/2013) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" in Köthen (Anhalt), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den dazugehörigen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den _____ Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 12.09.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" in Köthen (Anhalt) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den _____ Der Oberbürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2013 und 30.10.2013 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB setzte die Stadt den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist.

Köthen (Anhalt), den _____ Der Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2013 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" in Köthen (Anhalt) beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" wurde ausgearbeitet von Stadtverwaltung Köthen (Anhalt) Wallstrasse 1-5, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen.

Köthen (Anhalt), den _____ Der Oberbürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am _____ in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Köthen (Anhalt), den _____ Der Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am _____ in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" in Köthen (Anhalt) in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den _____ Der Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" der Stadt Köthen (Anhalt) wird hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den _____ Der Oberbürgermeister

INRAKTFRETEN

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" der Stadt Köthen (Anhalt) ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt ortsüblich mit Angabe der Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtschuttsflächen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" in

STADT KÖTHEN (ANHALT)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„EHEMALIGES GELÄNDE DER FÖRDER-
ANLAGEN – UND KRANBAU KÖTHEN GMBH“

1. ÄNDERUNG

- Satzungsexemplar -

AUSFERTIGUNG
KOPIE



BEGRÜNDUNG

Aufstellung im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB

l.l. Zed

13.02.2014

KÖTHEN (ANHALT), 17.04.2014

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – in Köthen (Anhalt) wurde erarbeitet von:

Werner Georges
Abteilung Stadtplanung

Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)
Marktstr. 1 – 3
06366 Köthen (Anhalt)

- Satzungsexemplar -

Stand: 13.02. 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ziele der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation, Satzungen	5
3.1. Übergeordnete Planungen	5
3.1.1. Raumordnungsgesetz	5
3.1.2. Landesplanungsgesetz	6
3.1.3. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	6
3.1.4 7	
. Regionaler Entwicklungsplan für die Region Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg	7
3.1.5. Flächennutzungsplan	8
3.2. Sonstige Planungen und Satzungen	8
4. Bestandsaufnahme	9
4.1. Eigentumsverhältnisse	9
4.2. Baubestand und Nutzung.....	9
4.3. Denkmale	9
4.4. Verkehrliche Erschließung	10
4.4.1. Straßen	10
4.4.2. Fußwege / Radwege	10
4.4.3. Ruhender Verkehr	10
4.4.4. Öffentlicher Personennahverkehr.....	10
4.5. Stadttechnische Erschließung.....	11
4.5.1. Wasserversorgung	11
4.5.2. Entwässerung	11
4.5.3. Elektroenergieversorgung	11
4.5.4. Gasversorgung.....	11
4.5.5. Fernmeldeversorgung	11
5. Planungskonzept	12
5.1. Städtebauliches Konzept.....	12
5.2. Grünordnerisches Zielkonzept	12
6. Umweltbericht	12
7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen und Darstellungen	14
7.1. Textliche Festsetzungen	14
7.2. Baugestalterische Festsetzungen	16
8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	17
9. Verkehrserschließung	17
9.1. Straßen	17
9.2. Fußwege / Radwege	18

9.3. Ruhender Verkehr	18
10. Stadttechnische Erschließung	18
10.1. Wasserversorgung	18
10.1.1. Trinkwasser	18
10.1.2. Löschwasser	19
10.2. Entwässerung	19
10.3. Energieversorgung	20
10.3.1. Elektroenergieversorgung	20
10.3.2. Gasversorgung	20
10.4. Fernmeldeversorgung	21
10.5. Abfallentsorgung	21
11. Flächenbilanz	22
12. Planverwirklichung	22
12.1. Maßnahmen zur Bodenordnung	22
12.2. Kostenschätzung / Kostentragung	22
13. Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
13.1. Natur und Landschaft	22
13.2. Städtebauliche Entwicklung	23
13.3. Ortsbild	23
13.4. Verkehr	23
13.5. Belange der Bevölkerung	24
14. Hinweise	24
14.1. Untere Abfallbehörde	24
14.2. Bodenschutz	24
14.3. Kampfmittel	25
15. Verfahrensvermerke	26
Literatur- und Quellennachweis	28
Anlagen zur Begründung:	29

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Gemäß §1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und so weit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – liegt innerhalb des Stadtgebietes Köthens, östlich der Innenstadt. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" wurde am 26.02.2004 vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) als Satzung beschlossen (rechtswirksam seit 19. 03.2004).

Am 12.09.2013 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – beschlossen.

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Bereich der mit Bäumen bestandenen Grünfläche hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße.

In diesem Bereich ist eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Mit Schreiben vom 04. Juli 2013 beantragt der Eigentümer des Grundstücks 25/2 aus Flur 21 der Gemarkung Köthen, Herr Hamid Lydri – Franzstraße 27 a – 06366 Köthen (Anhalt), die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (**Anlage 1**). Der Eigentümer dieses Grundstücks beabsichtigt, das Grundstück dauerhaft als Ort der Begegnung für internationale Studenten mit Anwohnern und Studenten der Stadt Köthen (Anhalt) zu nutzen (Beschreibung des Projektes in der **Anlage 2**).

Das Gelände wurde bereits von morschen Ästen, Müll und sonstigen Gefahrenquellen bereinigt und es wurde eine komplette Einzäunung vorgenommen.

Es sind keine großflächigen Versiegelungen vorgesehen. Der Parkcharakter soll gewahrt bleiben. Rasenlose Flächen sollen mit Muttererde aufgefüllt werden, um so weitere Grünflächen zu schaffen.

Große und alte Bäume werden erhalten und in das Gesamtprojekt integriert. 60 neue Bäume wurden bereits gepflanzt und es ist vorgesehen, noch weitere Obstbäume zu pflanzen.

Da in einer Öffentlichen Grünfläche diese privaten Maßnahmen jedoch nicht zulässig sind, ist eine Änderung des B-Planes erforderlich, auch, um alle Belange des Natur-, des Landschafts- und des Bodenschutzes im Verlaufe des Änderungsverfahrens aufzuzeigen, auszuloten und zu klären.

Das Grundstück ist nur ein Teilstück der gesamten Parkanlage hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße. Auch der übrige Teil des Parkes befindet sich in Privatbesitz.

Für die Stadt Köthen (Anhalt) gibt es zurzeit keine Möglichkeit, diese Parkanlage in einen öffentlichen Park umzugestalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Rechtsgrundlagen für die Nutzbarkeit dieser Grünfläche und die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche

Entwicklung in diesem Gebiet geschaffen werden, die der geplanten Situation angepasst sind.

Ziele der Planung sind weiterhin:

- Umwandlung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ in eine Private Grünfläche
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umwandlung dieses Änderungsgebietes; Realisierung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer Privaten Grünfläche
- Minimierung von Neuversiegelungen aus Gründen des Bodenschutzes auf das unabdingbar notwendige Maß
- Nicht versiegelte Flächen sollen intensiv begrünt werden

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist gegeben, da im FNP dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,10 ha und befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Köthen, östlich der Innenstadt und umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke 25/2 (teilweise) und 1023 (teilweise)
der Flur 21 der Gemarkung Köthen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung der **Anlage 3** – Übersichtsplan vom 31.07.2013 – und in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation, Satzungen

3.1. Übergeordnete Planungen

3.1.1. Raumordnungsgesetz

Die Bauleitpläne sind den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

In ihm werden Aufgaben sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen

vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – in Köthen (Anhalt) wirkt sich nicht raumbedeutsam aus.

3.1.2. Landesplanungsgesetz

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28.04.1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04.05.1998 S. 255 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007, GVBl. LSA S. 466. Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilgebietsentwicklungspläne.

Träger der Regionalplanung sind die Kreise und kreisfreien Städte der Planungsregion.

3.1.3. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 11.03.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Basis dieses Gesetzes bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die soziale und wirtschaftliche Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden u. a. benannt:

- Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur ist zu sichern und durch Vernetzung zu verbessern.
- Die Raumansprüche sind bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich aufeinander abzustimmen.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind u. a.:

- Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.
- Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.
- Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Köthen als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Die Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.
Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" wird die Stadt Köthen den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.1.4. Regionaler Entwicklungsplan für die Region Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP A – B – W) ist seit dem 24.12.2006 in Kraft.

Der REP A – B – W wurde entsprechend dem Landesplanungsgesetz aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen – Anhalt (LEP – LSA) entwickelt.

Die Grundsätze und Ziele des LEP – LSA gelten, bezogen auf die jeweilige Region, uneingeschränkt für den Regionalen Entwicklungsplan.

Die einzelnen Grundsätze sind gegeneinander und untereinander entsprechend abzuwägen.

- So sind die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der

wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen.

- Die schnelle, verkehrsgünstige Anbindung an die zentralen Orte und die Verbesserung der Anbindung an die Metropolräume ist zu schaffen.
- Die Stärkung und weitere Entwicklung der wirtschaftsnahen Infrastruktur, des Innovations-, Forschungs- und Bildungspotentials ist vorrangig zu betreiben.
- Der Schutz der Umwelt und der Erhalt der vielfältigen regionalen, kulturellen Traditionen sind sicherzustellen.
- Die regionale Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschafts- und Ortsbildern ist in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit als Lebens- und Wirtschaftsraum zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Medizinische Einrichtungen sollen entsprechend dem Bedarf erhalten und weiterentwickelt werden.
- Die Berufsschulstandorte sollen entsprechend den Erfordernissen der Region erhalten und weiterentwickelt werden.

Im REP A – B – W wurde die Stadt Köthen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen.

3.1.5. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Köthen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor (Genehmigung erteilt am 12.09.1995) rechtswirksam seit dem 06.10.1995.

Darin ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

3.2. Sonstige Planungen und Satzungen

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der dazugehörigen Ausgleichsbilanzierung entsprechend der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 2 BauGB wurde der Landschaftsplanentwurf der Stadt Köthen (vom August 1997) herangezogen.

Im Plangebiet kommen außerdem die Baumschutzsatzung (rechtskräftig seit 27.01.2001) und die Heckenschutzsatzung (rechtskräftig seit 18.06.2004) zum Tragen.

In diesen Satzungen sind sowohl der Ausgleich als auch der Ersatz für das Beseitigen von Hecken und für Baumfällungen sowie Verbote und Ausnahmen geregelt.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 25/2 (teilweise) und 1023 (teilweise) der Flur 21 der Gemarkung Köthen befinden sich im privaten Eigentum.

4.2. Baubestand und Nutzung

In diesem Gebiet befindet sich im Nordwesten eine parkähnliche Anlage, die ehemals zum Gelände der Förderanlagen und Kranbau Köthen GmbH gehörte und eine Grünfläche (privater Parkplatz) an der Friedrich-Ebert-Straße. Weiterhin befinden sich im Bereich der parkähnlichen Anlage zwei ca. 40,00 m lange Gewächshäuser, die derzeit von der Schule „Völkerfreundschaft“ genutzt werden, eine privat genutzte ehemalige Trafo-Station von ca. 12,00 x 7,50 m Größe sowie eine Zufahrtsstraße zum ehemaligen Speisesaal der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH. Wertvoll ist insbesondere der Baumbestand.

Der Park und die Grünflächen an der Friedrich-Ebert-Straße bildeten ehemals eine Einheit. Aus diesem Grunde war mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 beabsichtigt, diese zusammenhängenden Grünanlagen zu einer öffentlich nutzbaren Parkanlage umzugestalten.

Mittlerweile sind große Teile der Grünflächen verwildert und in einem ungepflegten Zustand. Ehemalige Wegeführungen sind zugewachsen und nicht mehr nutzbar. Insgesamt machen die Grünflächen einen verwahrlosten Eindruck. Der größte Teil der parkähnlichen Anlage wird derzeit als Weidefläche für Kamerunschafe sowie als Freizeit- und Bildungsstätte für die Schüler der Schule „Völkerfreundschaft“ genutzt. Die Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt.

4.3. Denkmale

Auf dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Areal befinden sich zwei archäologische Fundplätze. Diese Fundplätze sind in ihrer Ausdehnung sehr groß und haben bislang bereits hervorragende Befunde geliefert. Daher ist folglich zu vermuten, dass bei Erdarbeiten im gesamten B-Plan-Änderungs-Bereich Kulturdenkmale entdeckt werden können. Durch die in der Vergangenheit betriebene gewerbliche und industrielle Nutzung des Geländes sind wahrscheinlich bereits Teile der Fundstellen zerstört worden. Es muss daher vor Beginn von Erdarbeiten und vor Beginn von Bauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden sind, gewährleistet sein,

dass eine Bestandserhebung (Befundsdokumentation) durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege durchgeführt wird. Hierbei anfallende Kosten sind nach § 14 DenkmSchG des Landes Sachsen-Anhalt vom Veranlasser zu tragen.

4.4. Verkehrliche Erschließung

4.4.1. Straßen

Das Gebiet der 1.Änderung des Bebauungsplans ist im Norden über die Friedrich-Ebert-Straße, im Osten über den Meilendorfer Weg und im Westen über die Straße Am Holländerweg erschlossen.

4.4.2. Fußwege / Radwege

Die an das Gebiet der 1.Änderung des Bebauungsplans angrenzende Merziener Straße ist beidseitig mit einem Fuß-/Radweg versehen. Die Straße Am Holländer Weg ist auf der Ostseite mit einem Fuß-/Radweg und auf der Westseite mit einem Fußweg versehen. Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden.

4.4.3. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf in der Umgebung wird weitgehend auf den gewerblich genutzten Grundstücken und auf den Straßen abgedeckt. An der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein privat genutzter Parkplatz, der teilversiegelt ist.

4.4.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet der 1.Änderung des Bebauungsplans ist durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist in der Friedrich-Ebert-Straße (Stadtverkehrslinie – Haltestelle „Osterköthen“) maximal ca. 300 m vom Gebiet der 1.Änderung des Bebauungsplans entfernt.

4.5. Stadttechnische Erschließung

4.5.1. Wasserversorgung

Es befinden sich keine Versorgungsleitungen der MIDEWA (Trinkwasserleitungen und öffentliche Straßenbeleuchtung) in dem Gebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9. Derzeit gibt es keine Planungen der MIDEWA in dem Änderungsgebiet. (**Anlage 4**, Lagepläne der Versorgungsleitungen).

4.5.2. Entwässerung

In der Umgebung des Gebietes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 liegen Entsorgungshauptkanäle des Abwasserverbandes an, über die die Versorgung des Gebietes erfolgen kann.

4.5.3. Elektroenergieversorgung

Im Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist Leitungsbetreiber der enviaM. (**Anlage 5**, Leitungspläne der vorhandenen Anlagen).

4.5.4. Gasversorgung

In dem Planungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH. Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat die Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum (17.09.2013) (**Anlage 6 – Seite 3**).

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 befinden sich vorhandene Gasversorgungsleitungen der Köthen Energie Netz GmbH (**Anlage 6 – Seiten 1 und 2**, Lageplan der Versorgungsleitungen).

4.5.5. Fernmeldeversorgung

Im Planbereich befinden sich bzw. dem Planbereich nähern sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die unterirdischen Telekommunikationslinien sind in dem

anliegenden Lageplan vom 16.10.2013 in den Farben Grün und Blau dargestellt (**Anlage 7** – 3 Seiten). Die Betroffenheiten können daraus abgeleitet werden. Raumgreifende Planungen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können, sind zurzeit nicht in Arbeit.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Konzept

- Schaffung der Voraussetzungen für eine, der geplanten Situation angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Änderungsgebietes
- Umwandlung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ in eine Private Grünfläche
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umwandlung dieses Änderungsgebietes; Realisierung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer Privaten Grünfläche
- Erhaltung von wertvollen und städtebaulich prägenden Bäumen und Einbindung dieser in Grünflächen
- Minimierung von Neuversiegelungen aus Gründen des Bodenschutzes auf das unabdingbar notwendige Maß
- Nicht versiegelte Flächen sollen intensiv begrünt werden.

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen
- Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6. Umweltbericht

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird eine Öffentliche Grünfläche in eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ umgewandelt. Die Zweckbestimmung „Park“ wird, § 6.1. wird geändert. Alle anderen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe unten) zu dieser Fläche bleiben erhalten.

§ 6.1. *Ehemals Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Der Park im Nordwesten des Plangebietes wird in eine private Grünfläche mit

der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ umgewandelt.

§ 6.3. *Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15
und Abs. 6 BauGB)*

Der vorhandene Park im Nordwesten und die Grünflächen an der Friedrich- Ebert-Straße sind als Naturnahe Parkanlage ausgewiesen. Wertvoll ist insbesondere der Baumbestand. Die Rasenflächen sind mindestens zu ca. 50 % als

Wiesenfläche (2 - 4malige Mahd im Jahr) zu pflegen. Dabei werden der Naturnahe Park und die Grünflächen an der Friedrich-Ebert-Straße als Einheit aufgefasst und zu einer Naturnahen Parkanlage umgestaltet.

Die Wegeführung ist neu zu gestalten und Umgestaltungen (zugunsten des vorhandenen Baumbestandes) sind durchzuführen.

§ 6.4. *Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6
BauGB)*

Sowohl einzelne Bäume, als auch Baumgruppen sind zu erhalten. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köthen (in der jeweils gültigen Fassung) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 10 cm), gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt.

Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang gleich unter dem Kronenansatz maßgebend.

Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe aller Stammumfänge mindestens 80 cm oder mindestens einer der Stämme 30 cm beträgt.

Nicht unter die Satzung fallende Bäume sind ebenfalls zu erhalten, wenn sie einen Durchmesser von mindestens 5 cm aufweisen und in Gruppen auftreten. Dabei ist so auszulichten, dass sich die Bäume im ausgewachsenen Zustand nicht behindern.

Das Beseitigen von Bäumen ist nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig (§ 3 Baumschutzsatzung). Gegebenenfalls werden Auflagen zur Ersatzpflanzung erteilt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4 c BauGB wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen und Darstellungen

7.1. Textliche Festsetzungen

Das gesamte Änderungsgebiet wurde gemäß § 9 Abs.1 BauGB und §1 Abs. 3 hinsichtlich der Nutzung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich hinsichtlich der Art der Nutzung im Westen, Süden und Osten als eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet dar. Im Norden grenzt mit der Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein Mischgebiet im Sinne des § 34 (2) BauGB an.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5.3 Private Grünflächen

5.3.2 Ehemaliger Park im Nordwesten und Grünfläche an der Friedrich-Ebert-Straße

- a) **Umgestaltung der ehemals öffentlichen Grünanlage zu einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“. Die als private Grünfläche dargestellte Fläche ist dauerhaft zu erhalten.**
- b) **Innerhalb der Grünfläche sind Stellplätze und Carport nicht zulässig. Zulässig sind lediglich bauliche Anlagen und andere Nebenanlagen, die eine zusätzliche Grundfläche (zusätzlich zum Bestand an versiegelten Flächen) von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.**
- c) **Wege innerhalb der Grünfläche sind in wassergebundener Decke mit einer Breite von maximal 1,50 m auszubilden. Es ist maximal 1 % der Grünfläche als Wegeflächen zulässig.**
- d) **Die Rasenflächen sind mindestens zu 50 % als Wiesenflächen herzustellen (2 – 4malige Mahd im Jahr).**
- e) **Neugestaltungen der Wegeführung und Umgestaltungen auf den privaten Grünflächen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes durchzuführen.**
- f) **Sowohl einzelne Bäume, als auch Baumgruppen sind zu erhalten, bei Ausfall Nachpflanzungen entsprechend Pflanzliste 2.**
- g) **Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köthen (in der jeweils gültigen Fassung).**
- h) **Nadelgehölze sind unzulässig.**
- i) **Der Mutterboden ist vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung oder Schadstoffeintrag zu bewahren.**
- j) **Nicht benötigte versiegelte Flächen sind zu entsiegeln.**

5.3.3 Fläche mit Erhaltungsbindung

- a) **abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu entfernen und entsprechend Pflanzliste nachzupflanzen.**

Das Bebauungsplan-Änderungs-Areal stellt das parkähnliche Gelände im Bereich der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH dar. Auf dem Gelände befinden sich der brach gefallene Parkbereich mit altem Baumbestand, ein privater Parkplatz an der Friedrich-Ebert-Straße, zwei ca. 40,00 m lange Gewächshäuser, die derzeit von der Schule „Völkerfreundschaft“ genutzt werden, eine privat genutzte ehemalige Trafo-Station von ca. 12,00 x 7,50 m Größe sowie eine Zufahrtsstraße zum ehemaligen Speisesaal der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH. Der größte Teil der parkähnlichen Anlage wird derzeit als Weidefläche für Kamerunschafe sowie als Freizeit- und Bildungsstätte für die Schüler der Schule „Völkerfreundschaft“ genutzt (**Anlage 8** – Luftbild).

Die städtebauliche Konzeption hat die vorhandenen Grünstrukturen nach Möglichkeit berücksichtigt. Zur Erhaltung der wertvollen Großgehölze wurde für diese Erhaltungsbindung festgesetzt. Die mögliche Gestaltung der Grünflächen orientiert sich an dem vorhandenen Bestand und an der Umgebung.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen, Schutzmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird im Wesentlichen den Vorschlägen des Nachweises der Ausgleichsbilanzierung entsprechend der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ vom September 2002 gefolgt.

Begründung der textlichen Festsetzung:

Allgemein

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Vermeidung und Minderung von Schäden des Naturhaushaltes bei.

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgut Boden und zur Förderung des kleinen Wasserkreislaufes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dadurch bleibt der Anteil an versickerbarem Wasser hoch. Die Festsetzungen tragen außerdem durch die verbesserte Verdunstungsleistung von teilversiegelten gegenüber versiegelten Flächen zu einer Minderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima bei.

Private Grünfläche

Diese Festsetzungen sind Schutzmaßnahmen, zum Erhalt und Fortbestand der

vorhandenen Grünstrukturen. Sie dienen dem Erhalt eines wertvollen Biotops sowie der Sicherung des floristischen Artbestandes. Darüber hinaus werden die klimaausgleichende Funktion sowie die private Erholungsfunktion der Grünfläche gesichert.

Erhalt von Grünbeständen

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen sowie der Sicherung des floristischen und Artbestandes. Darüber hinaus wird die klimaausgleichende Funktion der Bäume gesichert.

Schutz des Mutterbodens

Während der Phase der Errichtung der zulässigen Versiegelungen ist mit Verdichtungen des Bodens durch Ablagerungen und Befahrung zu rechnen. Die Festsetzung dient dazu, die Beeinträchtigung während dieser Phase zu minimieren.

7.2. Baugestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 85 Abs. 1 und 3 Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt (BauO LSA) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auch eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sie ist in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Teil B, textliche Festsetzungen, II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 85 BauO LSA) – Örtliche Bauvorschrift enthalten.

Die baugestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift beschränken sich auf ein Mindestmaß. Sie sollen den Charakter des Änderungsgebietes sichern.

II. Baugestalterische Festsetzungen

§ 2.0 *Im Bereich der 1. Änderung sind Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk nicht zulässig.*

Als Material für Einfriedungen, die das Baugrundstück zum öffentlichen Raum bzw. zu den Nachbargrundstücken abgrenzen, sind Zäune aus Holz, Draht oder Metall und / oder Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen vom Erdboden, zulässig. Die Zaunanlagen sind ohne Sockel und mit einem Abstand der Zaununterkante von der Bodenoberfläche von mindestens 10 cm herzustellen.

Begründung der textlichen Festsetzung:

Diese Festsetzung soll verhindern, dass unterschiedlichste Einfriedungsvarianten

das Ortsbild beeinträchtigen. Die Höhenbegrenzung und die Reduzierung auf Hecken und Zäune sollen bewirken, dass der öffentliche Raum nicht optisch abgeschirmt wird und Sichtbeziehungen nicht eingeschränkt werden und ein harmonischer Übergang zwischen den einzelnen städtebaulichen Räumen ermöglicht wird. Das Freihalten des Bereiches unterhalb der Zaununterkante ist erforderlich, um Kleinsäugern und Reptilien einen Wechsel zwischen den unterschiedlichen Grünräumen zu ermöglichen.

§ 3.0 Für die bestehenden Stellplätze und die Zufahrten im Bereich der festgesetzten privaten Stellplatzanlage an der Friedrich-Ebert-Straße ist eine Versiegelung von maximal 50 % zulässig.

Begründung der textlichen Festsetzung:

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgut Boden und zur Förderung des kleinen Wasserkreislaufes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dadurch bleibt der Anteil an versickerbarem Wasser hoch. Die Festsetzungen tragen außerdem durch die verbesserte Verdunstungsleistung von teilversiegelten gegenüber versiegelten Flächen zu einer Minderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima bei.

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – sind keine besonderen Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen erfolgt.

Denkmale sowie Altlasten sind im Plangebiet nicht nachweisbar bzw. nicht vorhanden.

9. Verkehrserschließung

9.1. Straßen

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist im Norden über die Friedrich-Ebert-Straße, im Osten über den Meilendorfer Weg und im Westen über die

Straße Am Holländerweg als äußere Erschließungsstraßen an das städtische Straßennetz angeschlossen. Die straßenseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes ist damit ausreichend gesichert. Aufgrund der Art des festgesetzten Gebietes als private Grünfläche sind keine neuen Erschließungsstraßen notwendig.

9.2. Fußwege / Radwege

Radfahrer können sich auf den vorhandenen Radwegen bzw. auf den Fahrbahnen der angrenzenden Straßen aufgrund des hier insgesamt geringen Verkehrsaufkommens gefahrlos fortbewegen. Im Bereich der privaten Grünfläche selbst sind keine Rad- und Fußwege erforderlich.

Sollen neue Wege angelegt werden, so sind diese innerhalb der Grünflächen in wassergebundener Decke mit einer Breite von maximal 1,50 m auszubilden. Es sind maximal 10 % der Grünflächen als Wegeflächen zulässig.

9.3. Ruhender Verkehr

Entsprechend § 48 BauO LSA sind notwendige Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Stellplatzbedarf wird weitgehend auf den gewerblich genutzten Grundstücken in der Umgebung und auf den Straßen abgedeckt.

Stellplätze und Carport sind innerhalb der Grünflächen nicht zulässig.

An der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein privat genutzter Parkplatz, der teilversiegelt ist. Dieser kann weiterhin als private Stellplatzanlage genutzt werden. Eine weitere Versiegelung dieser Stellplatzanlage ist nicht zulässig.

10. Stadttechnische Erschließung

10.1. Wasserversorgung

10.1.1. Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung ist die MIDEWA mit Sitz in Köthen verantwortlich. Infolge der Verwirklichung der Planung wird kein weiterer Bedarf an Trinkwasser entstehen.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist gesichert. Es befinden sich Versorgungsleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße und im Meilendorfer Weg.

10.1.2. Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Erkenntnisstand durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Die für den feuerwehrtechnischen Grundschatz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach den Regeln des DVGW Arbeitsblattes W 405 von 07/1978 bemessen.

Der Grundschatz beträgt nach den Richtwerttabellen aufgrund der Nutzungen im Plangebiet 96 Kubikmeter / Std. für eine Löschezit von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

In der unmittelbaren Nähe des Gebietes der 1. Änderung stehen zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mehrere Hydranten der MIDEWA GmbH mit Nennweiten von 125 mm bis 100 mm in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bzw. im Plangebiet zur Verfügung.

Die Löschwasserentnahmestellen zur Versorgung des Plangebietes sind in ausreichender Dichte vorhanden.

Der Löschwasserbedarf ist mit den zur Verfügung stehenden Hydranten abgesichert. Durch die MIDEWA werden die Hydranten hinsichtlich des erforderlichen Druckes regelmäßig überprüft.

Die Löschwasserversorgungsstellen sind nach DIN 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden.

Nach § 2 (1) Brandschutz – und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA Nr: 22/2001 S. 190), zuletzt geändert durch die Anlage laufende Nr. 181 zum Vierten Rechtsbereinigungsgesetz vom 19. März 2002 (GVBl. LSA Nr: 17/2002 S. 130), obliegt den Gemeinden mit Ausnahme der Brandsicherheitsschau der Brandschutz - und Hilfeleistung als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises.

Entsprechend dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt verfügt die Stadt Köthen (Anhalt) über eine leistungsfähige Feuerwehr.

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 des Landes Sachsen – Anhalt (BauO LSA) hingewiesen.

10.2. Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung ist der Abwasserverband Köthen zuständig. Das gesamte Plangebiet ist über öffentliche Leitungen an den Hauptschmutzwassersammler angeschlossen, der zum Klärwerk an der Maxdorfer Straße führt.

Niederschlagswasser, welches auf den im Plangebiet auszubildenden Grundstücken anfällt, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 78 Abs. 3 Nr. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt auf diesem schadlos zu beseitigen.

10.3. Energieversorgung

10.3.1. Elektroenergieversorgung

Hinweise zu Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 Metern (d.h. 2,0 Meter zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Bei einer dauerhaften Einzäunung des Geländes ist die ständige Zugangsmöglichkeit zu den Energieversorgungsanlagen, insbesondere dem Kabelverteilerschrank, zu gewährleisten.

Dies kann beispielsweise durch eine Doppelschließung im Zufahrtstor erreicht werden. In ein derartiges Schloss können zwei – voneinander unabhängige - Schließzylinder des Eigentümers und der enviaM/ MITNETZ STROM eingebaut werden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb von Schutzstreifen müssen zur Genehmigung beantragt werden.

Bei Anpflanzungen hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2, 5 m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z. B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

Im Bereich unterirdischer Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Einzelanschlussmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind bei den in der **Anlage 5** benannten Adressen zu beantragen.

Hinweis: Die vorhandene Trafostation ist keine Anlage der enviaM. Lediglich die außer Betrieb befindlichen alten Anschlusskabel (in der **Anlage 5, Seite 3** rot dargestellt) zählen zum Anlagenbestand der envia M.

Der gesamte Leitungsbestand ist in der **Anlage 5** ersichtlich.

10.3.2. Gasversorgung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 befinden sich vorhandene Gasversorgungsleitungen der Köthen Energie Netz GmbH (**Anlage 6**, Lageplan der Versorgungsleitungen).

Bei Durchführung von Schachtarbeiten sind von der ausführenden Tiefbaufirma Schachterlaubnisscheine einzuholen.

Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

10.4. Fernmeldeversorgung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen (auch in Gebieten mit Ausgleichsmaßnahmen) ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei jeglicher 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 Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe Erdverlegter Kabel“ in der aktualisierten Fassung 09.2004 sind zu beachten.

10.5. Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Entsorgungsfirma. Entsorgt werden Haus- und Siedlungsmüll sowie unbedenkliche Gewerbeabfälle.

11. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – umfasst eine Fläche von ca. **2,1 ha**, wovon im Einzelnen ausmachen:

	Fläche (in m²)
Private Grünflächen	20.206
Bestehende Stellplätze und Zufahrten (50 % versiegelt)	500
Zusätzliche überbaubare Fläche	100
Zusätzliche Wege	220
<hr/>	
Gesamtfläche	21.026

12. Planverwirklichung

12.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

12.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – fallen für die Stadt Köthen keine Kosten an.

Sollte sich im Laufe des Änderungsverfahrens herausstellen, dass zusätzliche Kosten entstehen, so wird dies über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller geregelt.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude

an der Merziener Straße – befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Köthen (Anhalt). Das Gebiet wurde durch seine jahrzehntelange private / halböffentliche Nutzung als parkähnliche Anlage geprägt.

Über die Festsetzungen ist gesichert, dass die vorhandenen, wertvollen und schützenswerten Bäume erhalten.

Der gesamte Bereich der ehemaligen parkähnlichen Anlage wurde als private Grünflächen innerhalb des Gebietes festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung, einschließlich der grünordnerischen Festsetzungen, kommt es innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zwischen Bestand und Planung zu einem geringen Defizit. Dieses Defizit wird durch die Festsetzung, nicht benötigte versiegelte Flächen zu entsiegeln, ausgeglichen.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist demnach gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen.

13.2. Städtebauliche Entwicklung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – ist u. a. darauf ausgerichtet, auf der Fläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dies erfolgt durch die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Mit der Ausweisung der Privaten Grünfläche mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten kann die Urbanität des Gesamtstandortes gewährleistet werden.

Negative städtebauliche Impulse werden durch die Planung nicht gegeben.

13.3. Ortsbild

Mit den Festsetzungen zur Grünfläche und zum Erhalt der wertvollen Großbäume sowie durch die baugestalterischen Festsetzungen wird die harmonische städtebauliche Einordnung der privaten Grünfläche in die Umgebung gewährleistet und somit auch eine positive Auswirkungen auf das Ortsbild gewährleistet.

13.4. Verkehr

Da im Rahmen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen sind, wird es infolge der Nutzung als private Grünfläche zu keiner bzw. nur zu einer sehr geringen Zunahme des Verkehrs kommen.

Demzufolge sind keine negativen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

13.5. Belange der Bevölkerung

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Nutzung als Private Grünfläche festgeschrieben. Über die Festsetzung der Privaten Grünfläche wird dem Ruhebedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen, verkehrsentensive Nutzungen gibt es im Gebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 nicht.

Auch die Erhaltung der schützenswerten Großbäume trägt zur Sicherung der Wohnqualität bei.

14. Hinweise

14.1. Untere Abfallbehörde

1. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
2. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, zur Gestaltung des Fußballplatzes bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen).

Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

14.2. Bodenschutz

1. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.
In diesem Altlastenkataster ist die o.g. Fläche Bestandteil einer Altlastverdachtsfläche (Altstandort), welche unter der Katasternummer 20088 und der Bezeichnung „Förderanlagen- und Kranbau GmbH BT I“ registriert ist.
2. Sollten sich bei evtl. Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz- Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).
3. Bei Erdarbeiten hat der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

(LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen. Aufgrund des Altlastverdachts sind analytische Untersuchungen zur Deklaration dann unverzichtbar.

4. Beim Bodenauftrag (Mutterboden) hat das Bodenmaterial die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Pkt. 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

14.3. Kampfmittel

1. Es handelt sich um ein belastetes Gebiet (KampfM).
2. Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist hier vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen eine Prüfung auf eventuell vorhandene Kampfmittelvorkommen erforderlich.

Zum Antrag einer Kampfmittelprüfung sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst einzureichen:

- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung, sowie die Flurstücksgrenzen ersichtlich sind.

15. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschloss am 12.09.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – (Beschluss-Nr.: 13/StR/26/002).

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Änderung geringfügig ist, und mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB nicht statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.09.2013 und 29.11.2013 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Entwurfes sowie der dazugehörigen Begründung. Für die Abgabe ihrer Stellungnahmen wurde ihnen eine Frist von 1 Monat eingeräumt.

Eine betroffene Öffentlichkeit (direkt betroffene Personen / Firmen etc.) konnte nicht ermittelt werden, deshalb wurde eine öffentliche Auslegung entsprechend § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 02.01.2014 – 04.02.2014 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2013 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 10.04.2014... in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – abgewogen.

In der gleichen Sitzung des Stadtrates wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit Örtlicher Bauvorschrift gemäß § 85 Absatz 1 und 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. V. m. § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) (Teil B), nach § 10 Absatz 1 in Verbindung mit § 6 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) als Satzung beschlossen.

Auf der Grundlage der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" – Park hinter dem Polizeigebäude an der Merziener Straße – wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.04.2014 das in der Stadtratssitzung am 10.04.2014... beschlossene Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Die vorliegende Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 10.04.2014.....

Köthen (Anhalt), den 17.04.2014.....

1.1. Zander

Kurt-Jürgen Zander
Oberbürgermeister der Stadt Köthen (Anhalt)



Literatur- und Quellennachweis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 01. September 2013 (GVBl. Nr. 25/2013, ausgegeben am 16.09.2013)
- DVGW Regelwerk Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405
- Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) vom 12.09.1995
- Landesentwicklungsplan vom 14.12.2010 in der Fassung vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6 / 2011, S. 160)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 28.04.1998 GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04.05.1998 S. 255 ff.)
- Landschaftsplan der Stadt Köthen (Anhalt), Entwurf; Umweltvorhaben Möller und Darmer GmbH
- Raumordnungsgesetz (ROB) in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1379).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg (REP A – B –W), am 07.10.2005 beschlossen, genehmigt am 09.11.2005, in Kraft getreten am 29.01.2006
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) - Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt - veröffentlicht im MB. LSA Nr. 53/2004 v. 27.12.2004 S. 685, geändert durch RdErl. des MLU v. 24.11.2006 (MBI. LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006 S. 743).
- Satzung über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Bäume der Stadt Köthen (Anhalt) (Baumschutzsatzung (2000), rechtswirksam seit 26.12.2000
- Satzung über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Hecken (Heckenschutzsatzung) der Stadt Köthen (Anhalt), rechtswirksam seit 18.06.2004
- Stadt Köthen Verkehrsentwicklungsplan 2005, Aktualisierung der Verkehrsprognosen und der Straßennetzkonzeption, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WGLSA) in der Fassung vom 16.März 2011 (GVBl.LSA Nr. 8/2011 vom 24.03.2011

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1:** Antrag – Schreiben vom 04. Juli 2013
- Anlage 2:** Beschreibung des Projektes – Schreiben vom 04. Juni 2013
- Anlage 3:** Übersichtsplan vom 31. Juli 2013 – M.: 1 : 5.000
- Anlage 4:** Leitungsbestandspläne MIDEWA – 3 Seiten – Schreiben vom 20.09.2013
- Anlage 5:** Leitungsbestandsplan MITNETZ Strom – 3 Seiten – Schreiben vom 11.10.2013
- Anlage 6:** Leitungsbestandspläne Köthen Energie und MITNETZ Gas – 3 Seiten – Schreiben vom 23.09.2013 und 27.09.2013
- Anlage 7:** Leitungsbestandsplan TELEKOM – 3 Seiten – Schreiben vom 16.10.2013
- Anlage 8:** Luftbild

Anlage 1

280/13

f. 05.07.13

Hamid Lydri
Franzstraße 27a
06366 Köthen

04.07.2013



Stadt Köthen (Anhalt) - 061 Stadtplanungsabteilung
Besucheradresse:
Kleine Wallstraße 2-5
06366 Köthen (Anhalt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ehemaliges Gelände der Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH" von "öffentlicher Grünfläche - Zweckbestimmung Park -" in eine "private Grünfläche" ohne Zweckbestimmung betreffend Flur 21 Flurstück 25/2.

Mit freundlichen Grüßen

Hamid Lydri

Anlage 2

am 4.6.2013 persönlich
abgegeben



04.06.2013

Hamid Lydri
Franzstraße 27a
06366 Köthen

Stadtverwaltung Köthen
PF 1259
06352 Köthen (Anhalt)

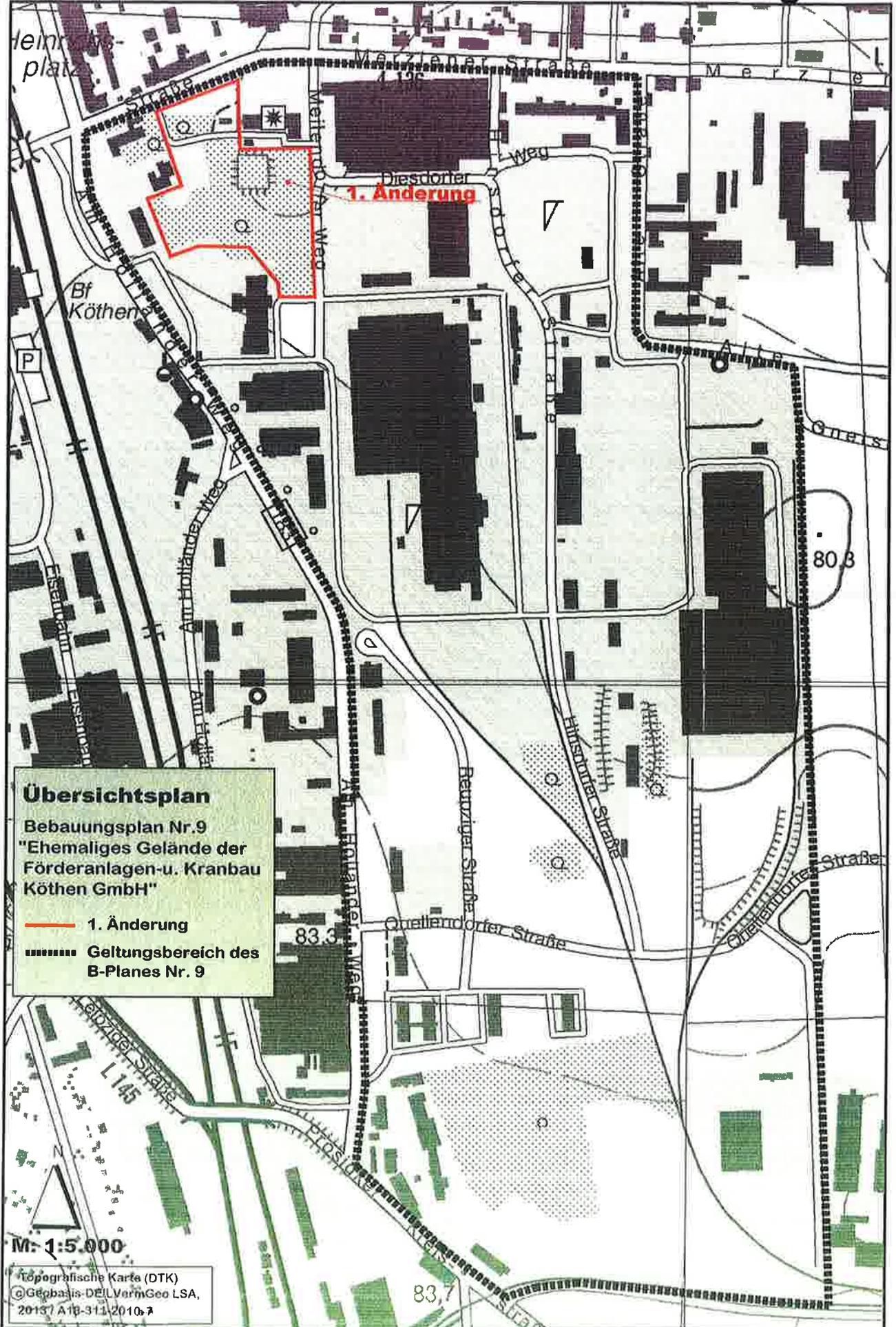
Sehr geehrte Frau Alexy,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 27.05.2013 möchte ich kurz unsere Pläne mit der Grünfläche des Flst. 25/2 der Flur 21 darlegen. Wir planen keine großen baulichen Maßnahmen, die eine großflächige Versiegelung notwendig machen. Wir möchten für unsere internationalen Studenten einen Ort der Begegnung mit Anwohnern oder Studenten der Stadt Köthen schaffen. Nachdem wir alle möglichen Gefahren, wie morsche Äste, Müll und sonstige Gefahrenquellen beseitigt haben und nach der kompletten Einzäunung, möchten wir unter anderem ein kleines Holzgartenhäuschen aufstellen, das sowohl als Ausstellungsraum als auch Aufenthaltsraum genutzt werden soll. Damit möchten wir die Zusammenarbeit mit den Schulen, den Studienkolleg und der Fachhochschule weiterhin fördern. So können Kindergartengruppen oder Schulklassen unseren Park besuchen und die Studenten können Ihre Heimat vorstellen. Dazu möchten wir auch kleine Beete anlegen, die von Studenten oder Schulen genutzt werden können. Wir möchten soweit es geht den Park als Rasenfläche erhalten. Rasenlose Flächen möchten wir mit Muttererde auffüllen und so weitere Grünflächen schaffen. Große und alte Bäume werden selbstverständlich erhalten und in all unsere Projekte eingebunden. In Zukunft möchten wir auch ein kleines natürliches Fußballfeld schaffen, das entweder aus Gras oder Sand besteht. Weiterhin möchten wir zwei bis drei kleine Holzpavillons aufstellen. Soweit wir alte Bänke des Kranbau Köthen auf unserem Grundstück haben, möchten wir diese ebenfalls nutzen, wenn eine Restaurierung möglich ist. Als ich das Grundstück übernommen habe, habe ich bereits ca. 60 neue Bäume auf meinem Grundstück gepflanzt. Weitere Obstbäume sind in Planung. Wir sind für jegliche Unterstützung oder Vorschläge Ihrerseits offen. Aufgrund der Müllablagerungen, die beseitigt wurden, haben wir an diesen Stellen bereits begonnen den Park herzurichten und bitten daher um schnelle Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen



Hamid Lydri



397/2013
23.09.13

29.9.13

MIDEWA GmbH · Stiftstraße 7 · 06366 Köthen

Niederlassung Anhalt – Harzvorland

Stiftstraße 7
06366 Köthen

Stadt Köthen (Anhalt)
Abteilung Stadtplanung
z. Hd. Herr Georges
Marktstraße 1- 3
06366 Köthen



Abteilung: Technik
Bearbeiter: Herr Große
Telefon: (03496) 411011
Telefax: (03496) 4110-23
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: Gro
Datum: 20.09.2013

1. Änderung B- Plan Nr. 9 „Gelände der ehem. Förderanlagen- und Kranbau GmbH“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Georges,

wir stimmen der o. g. 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen unseres Äußerungsrechts gemäß § 4 BauGB als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich zu.

Als Anlage übersenden wir Ihnen einen Lageplanausschnitt mit unserem Trinkwasserleitungsbestand und der öffentlichen Straßenbeleuchtung in Betreuung durch die MIDEWA.

Wie Sie den Unterlagen entnehmen können sind in dem Gebiet B- Plan Nr. 9 keine Versorgungsleitungen der MIDEWA.

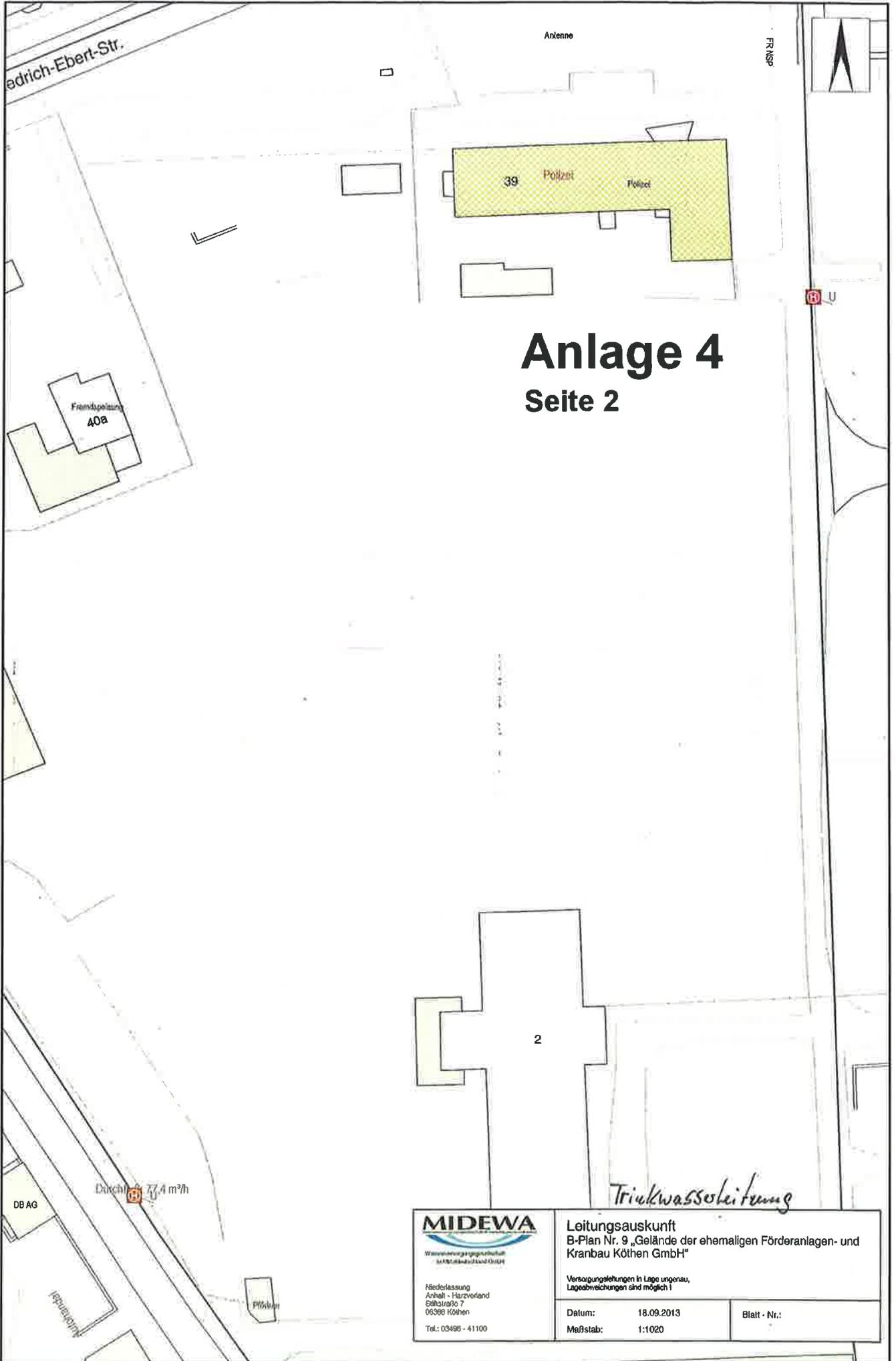
Derzeit gibt es keine Planungen der MIDEWA auf dem Änderungsgebiet.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Servicebereichsleiter Herr Schwärzel, telefonisch erreichbar unter Tel.: 03496 – 411032; Funk: 0162 – 2641323.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Große
Bauleitung

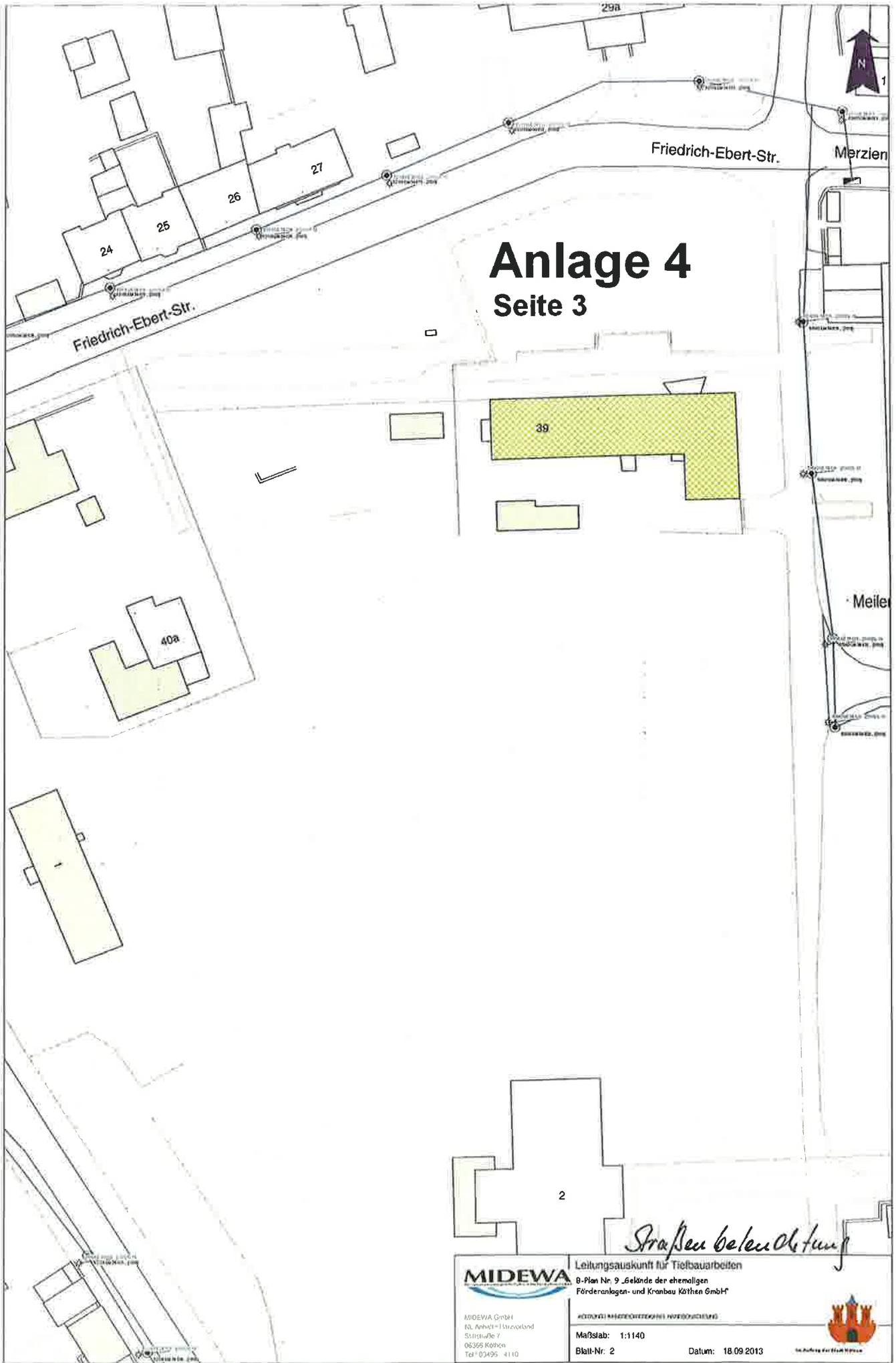
Anlagen wie oben aufgeführt



Anlage 4

Seite 2

 <p>MIDEWA <small>Wasser- und Energiegesellschaft SAARLAND KÖTHEN GMBH</small></p> <p>Niederlassung Anhalt - Harzvorland Sülzstraße 7 06366 Köthen Tel.: 03496 - 41100</p>	Leitungsauskunft B-Plan Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“	
	<small>Versorgungsleitungen in Lage ungenau, Lageabweichungen sind möglich!</small>	
Datum: 18.09.2013	Blatt - Nr.:	
Maßstab: 1:1020		



Anlage 4

Seite 3

Straßenbeleuchtung

	Leitungsbau für Tiefbauarbeiten B-Plan Nr. 9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“
	MIDEWA GmbH NL-Anhalt-Strukturland Südstraße 7 06355 Köthen Tel: 03495 4110
MIDEWA MIDEWA MIDEWA	MIDEWA MIDEWA MIDEWA
Maßstab: 1:1140 Blatt-Nr. 2	Datum: 18.09.2013





Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH • 06076 Halle (Saale)

Stadt Köthen
Abt. Stadtplanung
PF: 1259
06352 Köthen

Servicecenter Naumburg

Ihre Zeichen	Hr. Georges per eMail
Ihre Nachricht	vom 17.09.2013
Unsere Zeichen	16967/2013 VS-R-A-H-May
Name	Hr. Mayerl
Telefon	03445 751-282
Telefax	03445 751-202
E-Mail	Branko.Mayerl@mitnetz-strom.de

Naumburg, 11.10.2013

Köthen, 1. Änderung B-Plan Nr. 9 "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist Leitungsbetreiber der enviaM.

In den beigefügten Bestandsplanunterlagen ist die Lage der vorhandenen Anlagen ersichtlich.

Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.

Aus heutiger Sicht plant MITNETZ STROM keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen der enviaM.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Hinweise zu Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 Metern (d. h. 2,0 Meter zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Bei einer dauerhaften Einzäunung des Geländes ist die ständige Zugangsmöglichkeit zu den Energieversorgungsanlagen, insbesondere dem Kabelverteilerschrank, zu gewährleisten.

Dies kann beispielsweise durch eine Doppelschließung im Zufahrtstor erreicht werden. In ein derartiges Schloss können zwei -voneinander unabhängige- Schließzylinder des Eigentümers und der enviaM/ MITNETZ STROM eingebaut werden.

Ein Unternehmen der



Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Geschäftsanschrift:
Magdeburger Straße 36
06112 Halle (Saale)

Postanschrift:
06076 Halle (Saale)

T 0345 216-0
F 0345 216-2311
I www.mitnetz-strom.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dipl.-Kfm. Carl-Ernst Glesting

Geschäftsführung:
Ralf Hiersig,
Dr. Adolf Schweer

Sitz des Unternehmens:
Halle (Saale)
Eingetragen beim Amtsgericht Stendal
Handelsregister-Nr. HRB 215080

Bankverbindung:
Deutsche Bank AG
Chemnitz
BLZ 870 700 00
Kto-Nr. 120 16 64 00
BIC DEUTDE8CXXX
IBAN
DE29 8707 0000 0120 1664 00
USI-ID-Nr. DE814181768



Bitte beachten Sie, dass die landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb von Schutzstreifen zur Genehmigung beantragt werden müssen.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z. B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Einzelanschlussmaßnahmen an das Netz der enviaM erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden. Verbindliche Kostenangebote können wir erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreiten.

Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserer Abteilung Netzvertrieb im Servicecenter Köthen; Ansprechpartner: Herr Fleischer, Tel. 03496-420-271.

Die Anmeldeformulare sind im Internet unter www.mitnetz-strom.de in der Kategorie „Stromnetz“ abrufbar.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Der entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an:

MITNETZ STROM, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Forderungen und Hinweise bestehen zum Vorhaben keine Einwände.

Achtung Fremdanlagen!

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die vorhandene Trafostation keine Anlage der enviaM ist. Lediglich die alten, außer Betrieb befindlichen Anschlusskabel (im Bestandsplan rot dargestellt) zählen zum Anlagenbestand der enviaM.

Wir bitten Sie, uns bei den Planungen und Aufstellungen, welche im Rahmen dieses Bebauungsplanes erarbeitet werden, weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

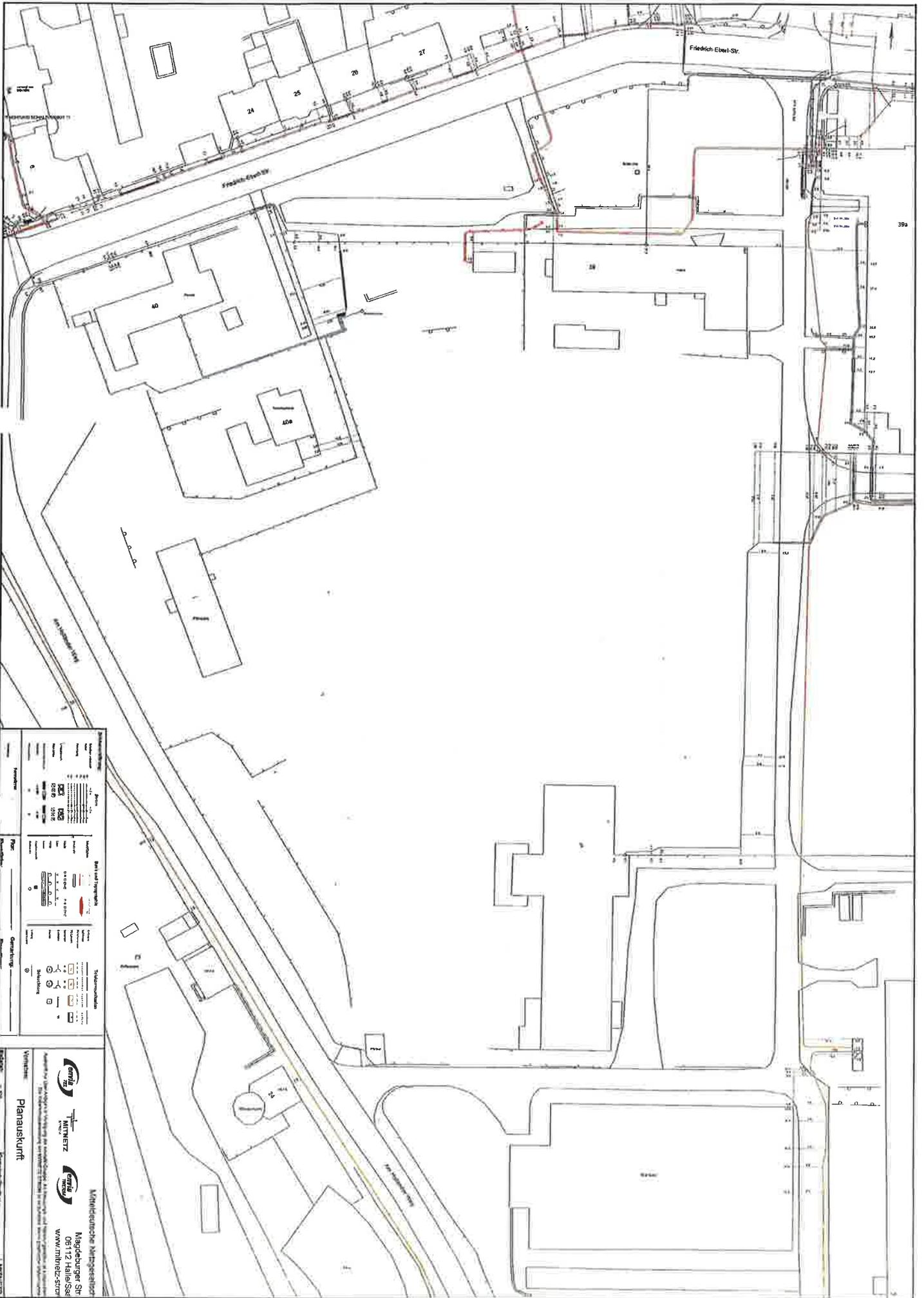


Sascha Heinze



Branko Mayerl

Anlage
Bestandsplan



Planansicht	
Profil	Plan
	Wand
	Tür
	Fenster
	Strom
	Gas
	Wasser
	Abwasser
	Telefon
	Kabel-TV
	Internet
	Heizung
	Kühlung
	Sonstige

Mitteldeutsche Netzgesellschaft
Magdeburger Str.
06112 Halle/Sa.
www.mn-netz-stm

Planansicht

1. März 2012

Köthen Energie Netz GmbH · Lelitzer Straße 27b · 06366 Köthen

Stadtverwaltung Köthen
Amt: Abt. Stadtplanung
Postfach 1259

06352 Köthen (Anhalt)



Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter / in	Telefon-Durchwahl	Fax-Durchwahl	Datum
	Netz	Frau Pintak	-32	-21	27.09.2013

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH“ der Stadt Köthen (Anhalt)

III 270913/224

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Information zum oben genannten Vorhaben und übersenden Ihnen einen Lageplan mit den vorhandenen Gasversorgungsleitungen unserer Rechtsträgerschaft.
Bei Durchführung von Schachterarbeiten sind von der ausführenden Tiefbaufirma Schachterlaubnisscheine einzuholen.

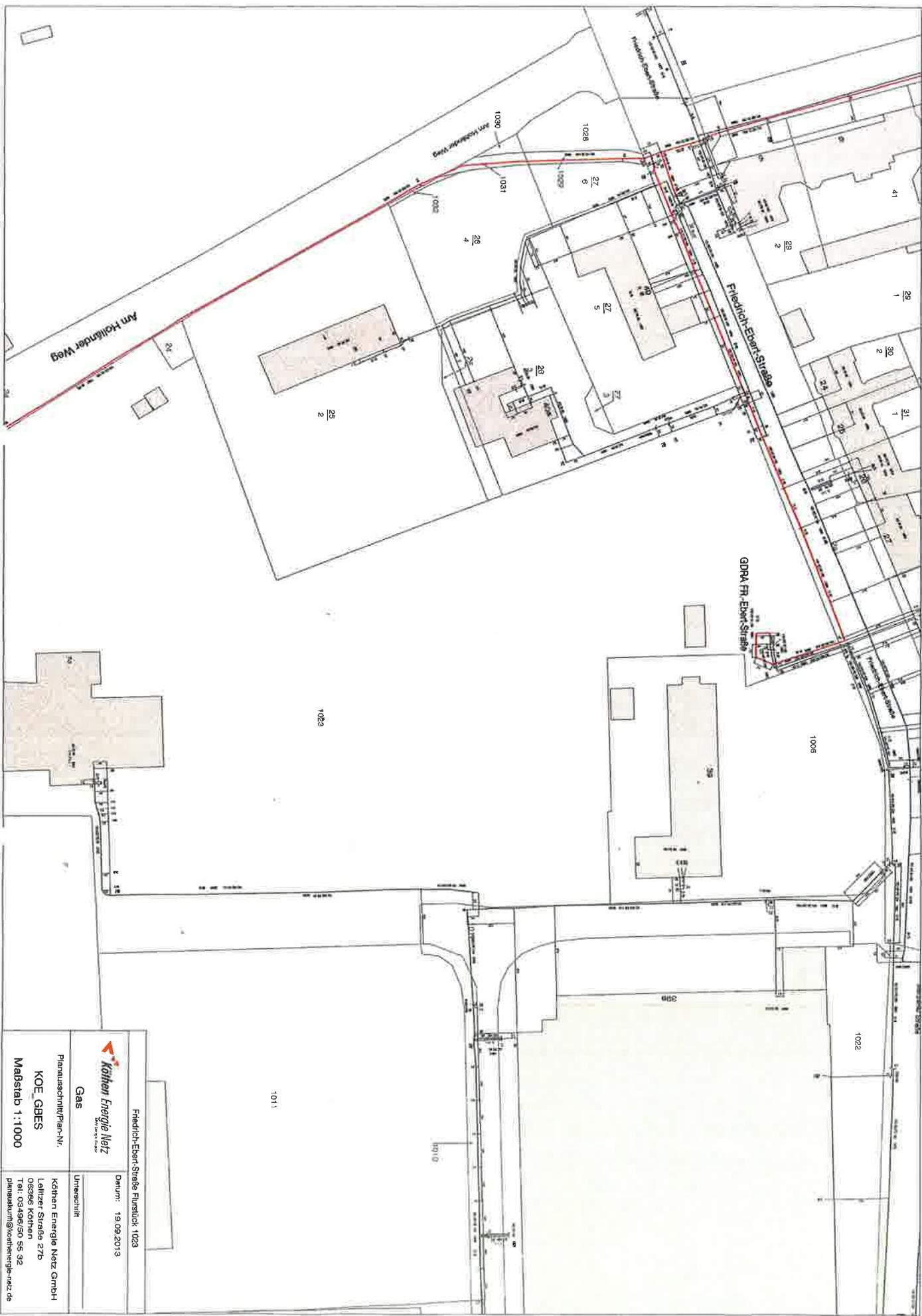
Für weitere Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Köthen Energie Netz GmbH


Wrobel
Geschäftsführer


Pfeiffer
Leiterin Technik

Anlage: 1 Lageplan



 <p>Köthen Energie Netz GAS</p>	
<p>Plananschrift/Plan-Nr. KOE_GBES Maßstab 1:1000</p>	<p>Unterschrift Köthen Energie Netz GmbH Lalitzer Straße 27b 06366 Köthen Tel: 0349/50 55 32 planwerkum@koethenergie-netz.de</p>
<p>Friedrich-Ebert-Straße Flurstück 1023 Datum: 19.09.2013</p>	



Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH • Postfach 200 553 • 06006 Halle (Saale)

Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)
Marktstraße 1-3
06366 Köthen (Anhalt)

**Fachbereich Projektmanagement Gas
Standort Kabelsketal**

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: vom 17.09.2013
Unser Zeichen: VG-R-P/Hof
Name: Marlene Hoffmann
Telefon: 034605/6-3741
Telefax: 034605/6-3225
E-Mail: Marlene.Hoffmann@mitnetz-gas.de

Datum: 23.09.2013

**Köthen (Anhalt), "Gelände der ehemaligen Förderanlagen- und Kranbau Köthen GmbH",
Bebauungsplan Nr. 9**

Sehr geehrter Herr Georges,

Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert.

Registrier-Nr.: TG-02879/2013

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Mitteldeutsche
Netzgesellschaft Gas mbH

Geschäftsanschrift:
Magdeburger Straße 36
06112 Halle (Saale)

Postanschrift:
Postfach 200 553
06006 Halle (Saale)

T 0345 216-0
F 0345 216-4620
I www.mitnetz-gas.de

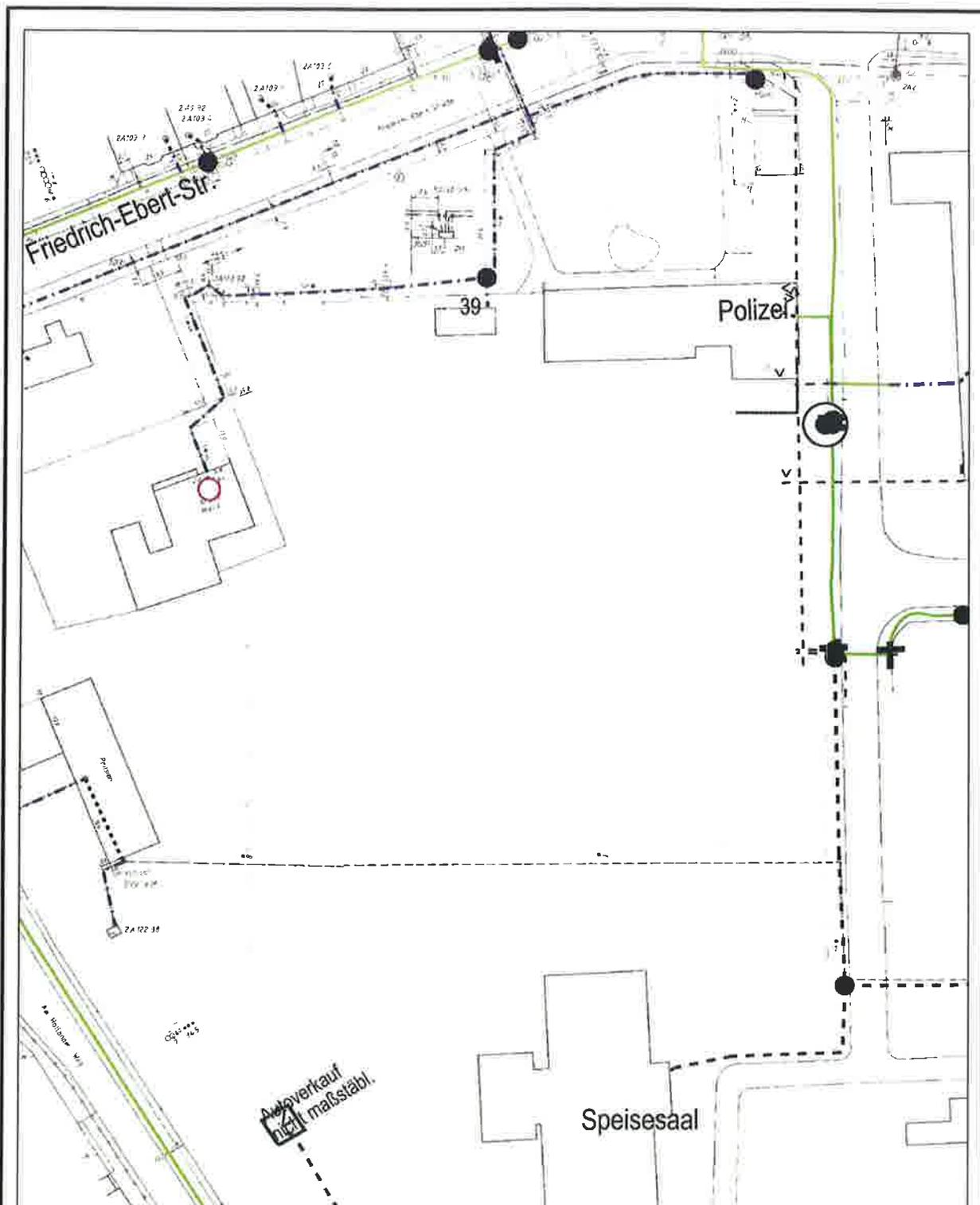
Geschäftsführung:
Ralf Hiersig,
Dr. Adolf Schweer

Sitz des Unternehmens:
Kabelsketal
Eingetragen beim
Amtsgericht Stendal
Handelsregister-Nr.
HRB 5894

Bankverbindung:
Commerzbank AG
Halle (Saale)
BLZ 800 400 00
Kto-Nr. 111 62 01 02
BIC COBADEFFXXX
IBAN
DE79 8004 0000 0111 6201 02
UST-ID-Nr. DE251538934

Ein Unternehmen der





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Mitte-Ost (Dresden)		
PTI	Halle		
ONB	Köthen		
Bemerkung: 1. Änderung B-Plan Nr. 9 Lage Telekom		AsB	2
		VsB	3496A
		Name	A609401
		Datum	16.10.2013
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Blatt	1



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Kaiserslauterer Str. 75, 06128 Halle

Stadt Köthen Anhalt

Werner Georges
Abt.-Ltr. Stadtplanung

REFERENZEN Mail vom 17.09.2013 Herr Georges
ANSPRECHPARTNER PT124, Marco Gleau, 46224365
TELEFONNUMMER 0345 7718408, Marco.Gleau@telekom.de
DATUM 16.10.2013
BETRIFFT 1. Änderung B-Plan Nr. 9

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Georges
wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrem Verfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o.g. Planung Stellung.

Im Planbereich befinden sich bzw. dem Planbereich nähern sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die unterirdischen Telekommunikationslinien sind in dem anliegenden Lageplan in den Farben Grün und Blau dargestellt. Die Betroffenheiten können daraus abgeleitet werden. Wir fordern Sie hiermit zur Rücksichtnahme auf die vorhandenen Telekommunikationslinien sowie zur Vermeidung von unnötigem Aufwand auf.

Raumgreifende Planungen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können, sind zurzeit nicht in Arbeit.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen (auch in Gebieten mit Ausgleichsmaßnahmen) bitten wir das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei jeglicher 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 Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte-Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul

Postanschrift: Kaiserslauterer Str. 75, 06128 Halle

Telefon +49 351 474-0, Telefax +49 391 53471806, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 16.10.2013
EMPFANGER Stadt Köthen
SEITE 2

Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

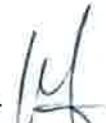
Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe Erdverlegter Kabel“ in der aktualisierten Fassung 09.2004 ist zu beachten.

Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an unberechtigte Dritte ist nicht gestattet.

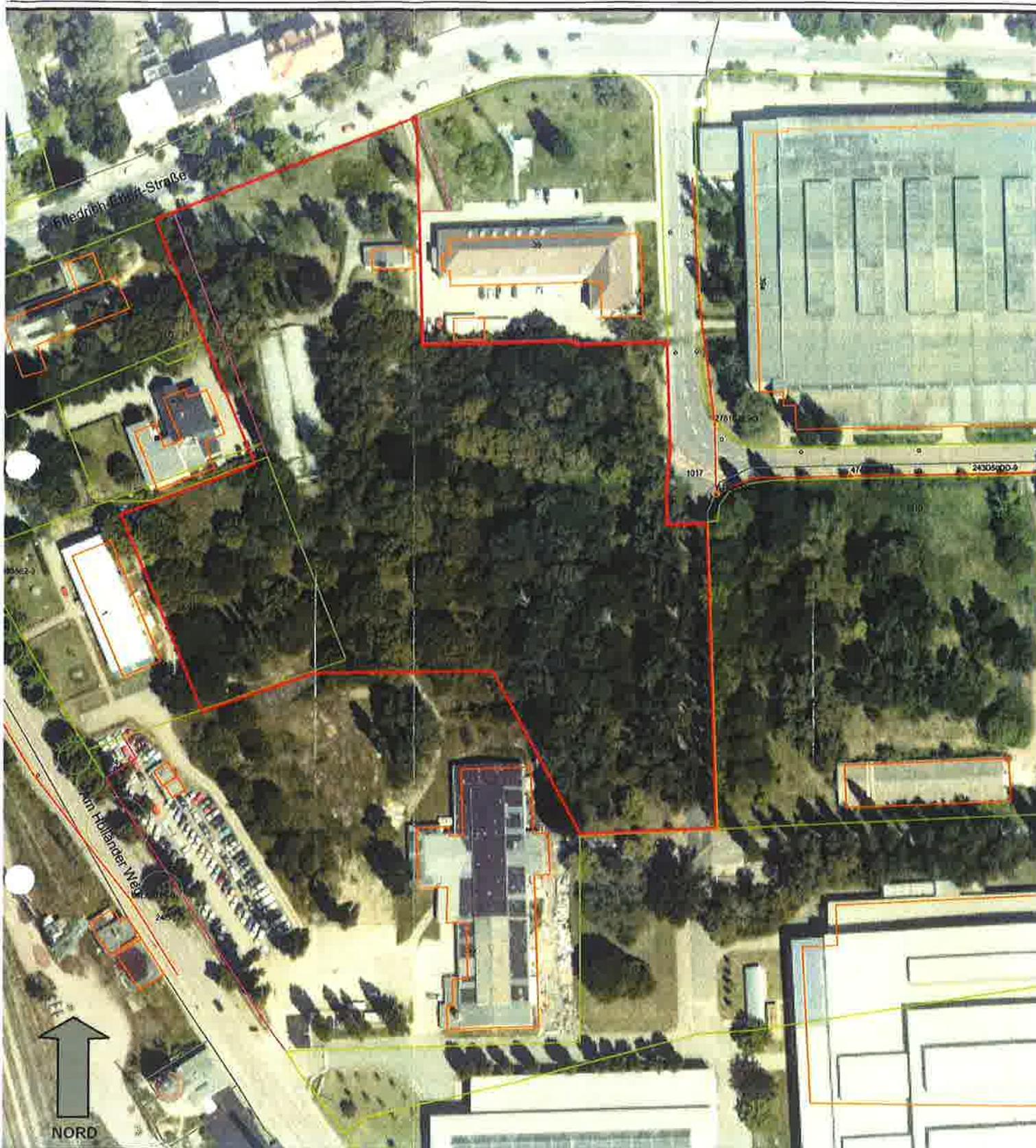
Mit freundlichen Grüßen

i.V. 

Thomas Riedel

i.A. 
Marco Gleau

Anlage 8



Köthen (Anhalt)

Blatt: 1

Masstab: 1:1500



Räumlicher
Geltungsbereich
der 1. Änderung

Gemarkung: 151860 Flst: 021-01023/000

Ort: KÖTHEN (ANHALT), STADT

Str.: AM HOLLÄNDER WEG 0002

Datum: 25.09.2013 Bearbeiter: Werner Georges

150 m

