

# 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 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (BGBl. 2004 Teil 1 Nr. 31), in der derzeit gültigen Fassung, sowie des § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005, S. 769) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 21.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

## FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.02.2005 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss daran wurde der Öffentlichkeit vom 08.02.2005 bis 25.02.2005 Gelegenheit zur Äußerung und zur Stellungnahme gegeben.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

## FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 1 BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2008 im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" und die Begründung haben vom 26.12.2008 bis 30.01.2009 in der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Planungsabteilung, Wallstr. 1-5, während der Dienstzeiten zu jedermanns Ein sicht öffentlich ausliegen.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

# SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 26.02.2009 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 26.02.2009 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring" in der Fassung vom 28.01.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

# AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und ist hiermit ausgefertigt.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

# INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" durch den Stadtrat ist am 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring" vom 23.03.2009 ist in Kraft getreten.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

# PLANERHALTUNG

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 21a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 21a Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Köthen (Anhalt), den 22.03.2010  
 Der Oberbürgermeister

# PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring" wurde ausgearbeitet von:  
 Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)  
 - Abteilung Stadtplanung  
 Kleine Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt)

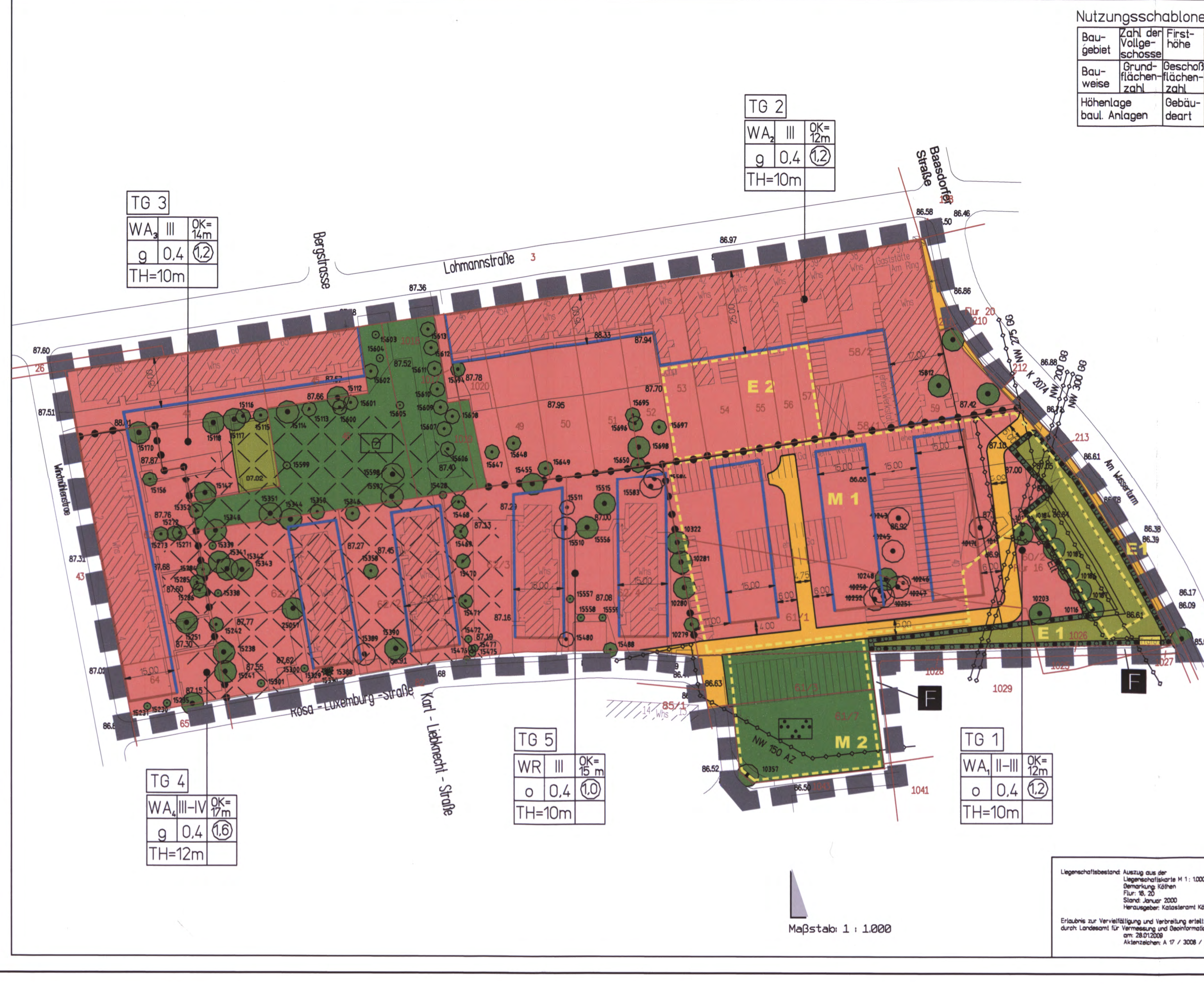
Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister

# PLANVERFASSER

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters sowie städtebaulich bedeutsame Inhalte wie Straßen, Wege, Plätze, Bäume u. a. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile und der Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit geometrisch einwandfrei. Die Richtigkeit und Vollständigkeit wird bestätigt.

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 P. Tüchel  
 DVerming

Köthen (Anhalt), den 23.03.2009  
 Der Oberbürgermeister



# LEGENDE:

- Wohngebietsfläche
- Zweckbestimmung: Allgemeines Wohngebiet
- WA 0,4 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ - Geschöfflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Freizeit- und Erholungsfläche
- Private Grünfläche
- Fläche mit Bindung für Anpflanzung und Erhaltung § 9(1) Nr.25 a,b BauGB
- Erhaltung von Bäumen gem § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB
- vorhandene Bäume
- Baumnummer laut Baumkataster
- Anpflanzung von Bäumen gem § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB
- Fläche mit Bindung für Anpflanzung und Erhaltung § 9 (1) Nr.25 a,b BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Verkehrsfläche
- Plangebietsgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Bemaßung
- Flächen unterschiedlicher Nutzung
- max. Firsthöhe baulicher Anlagen über Oberkante Straße
- max. Trauffhöhe baulicher Anlagen über Oberkante Straße
- Sonstige Planzeichen
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen
- Bereich mit Bodenfunden aus ur- und früngeschichtlicher Zeit
- vorhandene Gebäude/Verkehrsfläche
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

### §1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 - (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO "Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig.

(2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" nicht Bestandteil dieser Satzung.

Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO)

(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO Nr. 1 "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht Bestandteil dieser Satzung.

### §2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2, 4) u. § 17, 19 u. 23 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen "Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbarbar wird", nicht überschritten werden.

(2) Weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sind für die Allgemeinen Wohngebiete bis zu einer GRZ = 0,45 und das Reine Wohngebiet bis zu einer GRZ = 0,45 zulässig.

(3) Ausgenommen ist davon das Grundstück Lohmannstraße Nr. 37. Hier darf die Grundflächenzahl bis zu einer GRZ=0,80 überschritten werden.

### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2 u. 4), § 18 (1) u. § 20 (1) BauNVO)

(4) Für Garagen entsprechend § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen entspr. § 14 (1) BauNVO ist die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Mindestgeschosse in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht zwingend.

(5) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen jeweils auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt. Ausnahmen sind für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

### Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO)

(6) In den Teilgebieten 1 und 5 sind in offener Bauweise nur Hausgruppen aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden zulässig.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 BauNVO)

(7) Die Überschreitung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der Straßenverkehrsflächen nach § 23 (5) BauNVO ist nicht zulässig.

# §3 Grünordnerische Festsetzungen

## Allgemeine Festsetzungen

(1) Die mit Planzeichen zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch mittel- bis großkronige standortgerechte einheimische Laubbäume zu ersetzen. Mind. Qualität Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 16 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, 40 - 60 cm hoch zu mind. 50 % zu bepflanzen.

(2) Die an den Baubereich angrenzenden Vegetationsbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen.

(3) Baustelleneinrichtungsflächen sowie Zufahrten zur Ver- und Entsorgung sind auf bereits vorhandenen versiegelten und teilversiegelten Bereichen anzulegen.

(4) Zur Sicherung des Oberbodens hat eine schonende Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens nach DIN 18300 zu erfolgen.

(5) Nach Abschluss von Bauarbeiten sind die für Bauzwecke beanspruchten Flächen in vollem Umfang zurückzubauen und notwendige Maßnahmen zur Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktionen (Lockerung des Ober- und Unterbodens, ggf. Substrataustausch) vorzunehmen.

(6) Die nicht überbauten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Reinen Wohngebiet sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

(7) Bäume an Stellplätzen sind mit einem Anfahr-(Ramm-)Schutz zu versehen.

(8) Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens mit Beginn der, der bauordnungsrechtlichen Abnahme der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück folgenden, Vegetationsperiode begonnen werden.

## Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers (§9 Abs.6 BauGB)

(9) Niederschlagswasser, welches auf den im Plangebiet auszubildenden Grundstücken anfällt, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA § 151 (3) Nr. 1 auf diesem schadlos zu beseitigen. Da die Versicherungsfähigkeit des Untergrundes nur bedingt gegeben ist, sind geeignete Anlagen der Regenwasserhaltung und Verwertung auf den Grundstücken vorzusehen.

(10) Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn eine Versicherung aus technischen, baugrundtechnischen oder umweltrechtlichen Gründen nicht zulässig ist.

## Festsetzung von Einzelmaßnahmen

(11) Die Fläche M 1 ist zu entsiegeln bzw. die Gebäude zurückzubauen. Nachfolgend ist die Fläche einer geordneten städtebaulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzuführen. Die nicht versiegelte Fläche ist mindestens zu 30 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Mind. Qualität Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 16 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, 40 - 60 cm hoch zu bepflanzen. Auf der übrigen Fläche ist eine Rasensaat vorzunehmen.

# §4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

(1) Die Fenster der Häuser entlang der Lohmannstraße sowie der Häuser an der Ecke der Straße "Am Wasserturm" sind bei Neubauvorhaben als Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 4 der VDI 2719 auszubilden.

(2) Die Fenster der künftigen Bebauung im Bereich des östlichen Baufeldes des Teilgebietes 1 (TG 1) sind im Bereich der Straße "Am Wasserturm" als Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 auszubilden.

(3) Die Fenster im Nordgiebel der Häuser der Rosa-Luxemburg-Straße Nr. 3 (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) und der Rosa-Luxemburg-Straße Nr. 11 (2. Obergeschoss) sind bei Neubauvorhaben als Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 1 der VDI 2719 auszubilden.

(4) Bei Neubauvorhaben ist ein detaillierter Nachweis über die tatsächlich erforderliche Schallschutzklasse der einzubauenden Lärmschutzfenster notwendig.

## II Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB sowie § 85 (1) und (3) BauO LSA

### §5 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Leuchtwerbung mit bewegten oder wechselnden Lichtern ist unzulässig

(2) Warenautomaten und Schaukästen zum Anbieten von Waren und Dienstleistungen sind nur an Gebäuden zulässig und möglichst so anzuordnen, dass sie in die Fassade integriert sind und nicht vor die Gebäudeaußenkante treten. Ausgenommen davon ist die Anbringung in Hofeinfahrten, an zurückspringenden Gebäudeteilen und Schaufensterfronten oder in Passagen.

# §6 Vorgärten

(1) Die Flächen vor der festgesetzten Baulinie am Straßenraum zur Lohmannstraße sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.

(2) Die Vorgärten sind einzufrieden. Dabei sind Mauern oder Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm und Metallgitter und Hecken bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.

# AUSFERTIGUNGSEXEMPLAR

## Stadt Köthen (Anhalt) Bebauungsplan Nr. 44 "Am Ring"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift nach § 90 BauO LSA

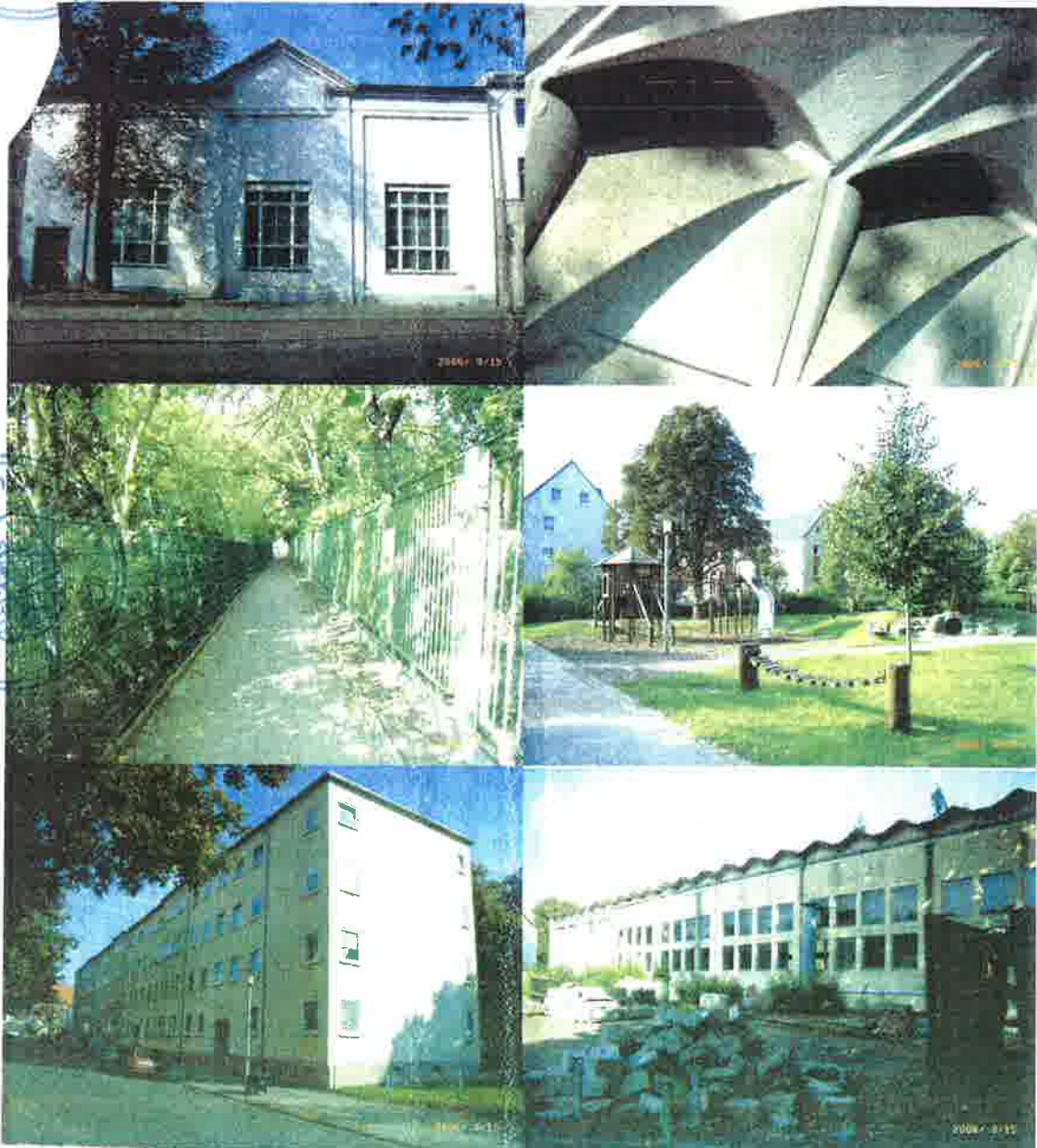
### ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab



Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" wurde ausgearbeitet von:  
 Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Abteilung Stadtplanung  
 Wallstraße 1 - 5, 06366 Köthen (Anhalt)  
 Köthen (Anhalt), den 23.03.2009

STADT KÖTHEN (ANHALT)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „AM RING“



AUSFERTIGUNG  
BEGRÜNDUNG

KÖTHEN (ANHALT), 23.03.2009

l.l. Zed





**Planverfasser:**

---

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ wurde ausgearbeitet von:

Werner Georges

Abteilung Stadtplanung

---

Der Grünordnungsplan und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ wurden erarbeitet von:

Hans Weigelt  
Planung & Service  
Vogelweide 10  
06188 Landsberg

in Zusammenarbeit mit:

Werner Georges

Abteilung Stadtplanung

---

Stadtverwaltung Köthen (Anhalt)  
Marktstraße 1 – 3  
06366 Köthen

---

**Planungsstand:** 28.010.2009

---

---

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

	Seite
<b>1. Erfordernis der Planung</b>	6
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	6
<b>3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation, Satzungen</b>	7
3.1. Übergeordnete Planungen	7
3.1.1. Raumordnungsgesetz (ROG)	7
3.1.2. Landesplanungsgesetz (LPIG)	7
3.1.3. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP – LSA)	8
3.1.4. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP A – B – W)	9
3.1.5. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.2. Sonstige Planungen und Satzungen	10
<b>4. Bestandsaufnahme</b>	10
4.1. Eigentumsverhältnisse	10
4.2. Baubestand	11
4.2.1. Nutzung	11
4.2.2. Städtebauliche Struktur	12
4.2.3. Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.4. Gestaltelemente	14
4.2.5. Denkmale	15
4.3. Verkehrliche Erschließung	15
4.3.1. Straßen	15
4.3.2. Fußwege/Radwege	16
4.3.3. Ruhender Verkehr	16
4.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr	16
4.4. Stadttechnische Erschließung	17
4.4.1. Wasserversorgung	17
4.4.2. Entwässerung	17
4.4.3. Elektroenergieversorgung	18
4.4.4. Gasversorgung	18
4.4.5. Fernmeldeversorgung	18
<b>5. Planungskonzept</b>	18
5.1. Städtebauliches Konzept	18

---

---

5.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	19
5.3.	Verkehrskonzept	19
5.4.	Planungsalternativen	19
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
6.1.	Beschreibung des Bauleitplanes	20
6.1.1.	Inhalte und Ziele der Planung	20
6.1.2.	Beschreibung der Festsetzungen	22
6.1.3.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	23
6.2.	Beschreibung des Umweltzustandes	26
6.2.1.	Naturraum / Relief	26
6.2.2.	Schutzgut Mensch	26
6.2.3.	Schutzgüter Flora/ Fauna	26
6.2.3.1.	Biotoptypen	27
6.2.3.2.	Tierwelt	28
6.2.4.	Schutzgut Boden	28
6.2.5.	Schutzgut Wasser	29
6.2.6.	Schutzgut Klima/ Luft	29
6.2.7.	Schutzgut Ortsbild	30
6.2.8.	Schutzgüter Kultur-/ Sachgüter	31
6.2.9.	Wechselwirkung der Schutzgüter	31
6.3.	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (Eingriffsprognose)	31
6.3.1.	Schutzgut Mensch	31
6.3.2.	Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften	32
6.3.3.	Schutzgut Boden	33
6.3.4.	Schutzgut Wasser	33
6.3.5.	Schutzgut Klima/ Luft	34
6.3.6.	Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild/ Erholung	34
6.3.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
6.4.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
6.5.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Prognose	35
6.6.	Geplanter Ausgleich	35
6.7.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	37
6.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt	37
6.9.	Zusammenfassung	37
<b>7.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>38</b>
7.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	38
7.1.1.	Art der baulichen Nutzung	38
7.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	42
7.1.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	43

---

---

7.1.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	46
7.1.2.3.	Geschossflächenzahl	46
7.1.2.4.	Höhe baulicher Anlagen	46
7.1.3.	Bauweise	47
7.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	48
7.1.5.	Nichtüberbaubare Grundstücksflächen	48
7.2.	Grünordnerische Festsetzungen	49
7.3.	Verkehrerschließung	52
7.3.1.	Straßen	52
7.3.2.	Fußwege / Radwege	52
7.3.3.	Ruhender Verkehr	52
7.4.	Immissionsschutz	53
7.4.1.	Lärm	53
7.4.2.	Luft	55
7.5.	Ableitung des Niederschlagswassers	56
7.6.	Örtliche Bauvorschriften	57
7.7.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	58
7.7.1.	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	58
7.7.1.1.	Bewertung der Altlastensituation	58
7.7.1.2.	Handlungsempfehlungen	59
7.7.2.	Denkmale	59
<b>8.</b>	<b>Eingriffe in Natur und Landschaft – Bewertung</b>	<b>60</b>
8.1.	Grundsätzliches	60
8.2.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Prognose	60
8.3.	Geplanter Ausgleich	61
8.4.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt	61
8.5.	Zusammenfassung	61
<b>9.</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>62</b>
9.1.	Wasserversorgung	62
9.1.1.	Trinkwasser	62
9.1.2.	Löschwasser	62
9.2.	Entwässerung	63
9.3.	Energieversorgung	64
9.3.1.	Elektroenergieversorgung	64
9.3.2.	Gasversorgung	64
9.4.	Fernmeldeversorgung	64
9.5.	Abfallentsorgung	65
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>65</b>
<b>11.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>67</b>
11.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung	67

---

---

11.2.	Kostenschätzung, Kostentragung	67
<b>12.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>67</b>
12.1.	Natur und Landschaft	67
12.2.	Städtebauliche Entwicklung	68
12.3.	Ortsbild	68
12.4.	Verkehr	68
12.5.	Belange der Bevölkerung	68
12.6.	Wirtschaft	69
<b>13.</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>69</b>
<b>14.</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>69</b>
<b>15.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>70</b>
	<b>Literatur- und Quellennachweis</b>	<b>71</b>

#### **ANLAGEN:**

**Anlage 1 - Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“**

**Anlage 2 - Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 44 „Am Ring“**

**Anlage 3 - Bestandsaufnahme und Bewertung der Altlastensituation zum B-Plan Nr. 44 „Am Ring“**

**Anlage 4 - Orientierende Erkundung zur Altlastensituation im Bereich B-Plan Nr. 44 „Am Ring“**

**Anlage 5 - Freigabeerklärung nach Kampfmittelräumarbeiten**

**Anlage 6 - Lagepläne der Versorgungsanlagen**



---

## 1. Erfordernis 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 " Am Ring " in Köthen (Anhalt) werden die Rechtsgrundlagen für die Sicherung der Bau- und Nutzungsstruktur dieses traditionellen Wohngebietes gegen eine weitergehende Veränderung der Gebietscharakteristik geschaffen.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Entwicklung des Planbereiches zu einem Wohngebiet mit attraktivem Erscheinungsbild und positivem Image durch anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen und eine abwechslungsreiche Eingrünung sowie die Realisierung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Flächen für eine Wohnbebauung, von Grünflächen und Flächen für die Freizeitgestaltung. Die vorhandene städtebauliche Struktur des Plangebietes soll geordnet und erweitert werden.

Der nördliche und der westliche Bereich sollen als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, im südlichen Bereich soll ein Reines Wohngebiet festgesetzt werden und der östliche Bereich soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Die im Gebiet vorhandenen weiträumigen Grünflächen sollen im Bestand gesichert werden. Im südlichen Planbereich soll eine öffentliche Grünfläche entwickelt werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums der Stadt Köthen (Anhalt) und hat eine Größe von 3,2947 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Lohmannstraße begrenzt.

Die Windmühlenstraße begrenzt das Plangebiet im Westen.

Im Süden bilden die Rosa-Luxemburg-Straße, die Kindertagesstätte „Löwenzahn“ sowie die Sekundarschule „Völkerfreundschaft“ die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Straße „Am Wasserturm“ begrenzt das Plangebiet im Osten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke der Flur 16 der Gemarkung Köthen:

Flurstücke: 44, 45, 46, 1017, 1018, 1019, 1020, 49,, 50, 51, 52, 53, 54 ,55, 56, 57, 58/1, 58/2, 59, 60/2, 61/1, 61/3, 61/7, 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 63 und 64;

sowie der Flur 20 der Gemarkung Köthen:

Flurstücke: 211, 212, 213;

---

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation, Satzungen**

#### **3.1. Übergeordnete Planungen**

##### **3.1.1. Raumordnungsgesetz**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) 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).

In ihm werden Aufgaben und Ziele 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. Mit der vorliegenden Planung werden die Belange der Raumordnung nicht berührt.

##### **3.1.2. Landesplanungsgesetz (LPIG)**

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.).

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen.

Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

##### **3.1.3. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)**

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) wurde am 23. August 1999 erlassen (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26.08.1999 S. 244 ff.).

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:

- Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl an leistungsfähigen Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten.
- Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

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

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftlich-kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- 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 Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ wird die Stadt Köthen den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

### **3.1.4. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP A – B – W)**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP A – B – W) wurde am 07. Oktober 2005 durch die Regionalversammlung beschlossen (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09.11.2005; wirksam in Kraft getreten am 24.12.2006).

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

---

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.

Auch im REP A – B – W wurde die Stadt Köthen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen.  
Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ wird die Stadt Köthen (Anhalt) den o.g. Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung gerecht.

### **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 (Genehmigung erteilt am 12.09.1995) vor.  
Darin ist das gesamte Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung erteilt am 27.08.2003) ist das gesamte östliche Plangebiet (ab der Grenze des ehemaligen Kreisbaubetriebes), entsprechend der tatsächlichen Entwicklung, als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Zwischenzeitlich hat sich, aufgrund der Entwicklung in der Stadt Köthen (Anhalt), herausgestellt, dass die Entwicklung einer Gemischten Baufläche in diesem Bereich nicht mehr den Planungszielen der Stadt Köthen (Anhalt) entspricht.  
Deshalb wurden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete und im südöstlichen Planbereich ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Weitere große Anteile an der Gesamtfläche werden als Grünflächen festgesetzt.

---

Es ergeben sich hierbei zwar Differenzen im östlichen Plangebiet zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan, welche jedoch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entgegenstehen. Dieser Sachverhalt wird im Punkt 7.1.1. ausführlich betrachtet.

### **3.2. Sonstige Planungen und Satzungen**

Im Plangebiet kommen die Baumschutzsatzung (rechtskräftig seit dem 27. Januar 2001) und die Heckenschutzsatzung (rechtskräftig seit dem 18. Juni 2004) zum Tragen.

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

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1. Eigentumsverhältnisse**

Die Mehrzahl der Flurstücke befindet sich in Privatbesitz.

Ein großes, als Grünfläche (Spielplatz) genutztes Grundstück, gehört der Stadt Köthen (Anhalt). In der Lohmannstraße befinden sich einige gewerbliche Nutzungen (Rene`s Fahrschule, Frisör „Cut colour and more“) innerhalb gründerzeitlicher Wohnbebauung und an der Straße „Am Wasserturm“ gibt es einige gewerblich genutzte Grundstücke (KTSB Bau GmbH und ehemalige Gaststätte „Am Ring“ – jetzt Umnutzung zu einem Tanzstudio).

Die Wohnblöcke Rosa-Luxemburg-Straße Straße Nr. 1 bis Nr. 8 und Windmühlenstraße Nr. 1 bis Nr. 4 gehören zum Wohnteileigentum einer großen Anzahl von Privatpersonen.

An der Straße „Am Wasserturm“ befindet sich ein 10.169 m<sup>2</sup> große Grundstück, welches ehemals als Standort eines Bauunternehmens genutzt wurde. Dieses Grundstück stellt sich zurzeit als größtenteils ungenutzte Fläche dar.

### **4.2. Baubestand**

#### **4.2.1. Nutzung**

##### **Historische Entwicklung**

Das betrachtete B-Plan-Gebiet war bis zum Ende des 19. Jahrhunderts unbebaut und bildete noch bis Anfang des 20. Jahrhunderts die südliche Stadtgrenze von Köthen.

Die ersten Häuser wurden um 1890 herum gebaut. Das betraf zunächst die Ecke Baasdorfer Kreisstraße (später Am Wasserturm) / Am Ring (später Hindenburg-

Straße, dann Lohmannstraße). Der hier noch bis 2008 ansässige Gasthof „Am Ring“ (heute Umnutzung zu einem Tanzstudio) bestand bereits zu damaliger Zeit.

Anschließend wurde die Lohmannstraße (damalige Ringstraße) in Richtung Westen fortlaufend 3-geschossig (mit Keller und Dachgeschoss) bis in die 1920-er Jahre hinein bebaut (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Köthen).

In diesem Zusammenhang entstand auch ein größeres Spielplatzareal im zentralen Teil des B-Plan-Gebietes, das lagemäßig mit dem heutigen Spielplatzstandort übereinstimmt.

Sämtliche bis dahin gebauten Häuser dienten mit Ausnahme des Gasthofes ausschließlich der Nutzung als Wohngebäude. Zum Teil wurden in den straßenabseits gelegenen Höfen/ Gärten kleinere Stallungen zur Haltung von Nutztieren und überdachte Lagerflächen (z. B. für Kohlelagerung) errichtet.

Aus den frühen 30-er Jahren des vorigen Jahrhunderts sind die Wohnblöcke in der Lohmannstraße Nr. 44 bis Nr. 68 sowie der Wohnblock Windmühlenstraße Nr. 1 bis Nr. 4. Die in den 90-er Jahren sanierten Wohnblöcke Rosa-Luxemburg-Straße Nr. 1 bis Nr. 8 stammen aus den späten 30-er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Die Gewerbefläche im südöstlichen Bereich des B-Plan-Gebietes wurde in ihrer heutigen Ausdehnung erst in den 60-er Jahren des vorigen Jahrhunderts erschlossen. Zuvor (in den Kriegsjahren) wurde gemäß Luftbildaufnahmen von 1945 das Gelände nur z. T. im nördlichen Bereich genutzt. Hier war während des 2. Weltkrieges ein größeres Gebäude vorhanden, bei dem es sich um eine Werkstatt bzw. Garage handeln dürfte. Weiterhin gab es hier eine größere Stellfläche für Kfz. bzw. Anhänger. Aufgrund der damaligen Infrastruktur (Wege, Zufahrten, Grundstücksgrenzen) und der erkennbaren Fahrzeugbewegungen (Fahrspuren) können diese Einrichtungen einem Fuhrunternehmen oder dem Fuhrpark-Bereich eines ansässigen Unternehmens zugeordnet werden.

Die heute mit hohem Baumbestand bedeckte Fläche an der südöstlichen Grenze des B-Plan-Gebietes war bis zum Ende des 2. Weltkrieges noch ungenutzt und ohne Baumbestand.

Nach 1960 wurde dann die gesamte Gewerbefläche erschlossen und vom VEB (K) Bau Köthen bewirtschaftet. In der Folge, bis Ende der 1970-er Jahre, wurden LKW-Garagen, Sozial- und Verwaltungs- und Pförtnergebäude, Lager- und Unterstellräume, Niederspannungsraum, Werkstattgebäude sowie eine Transformatorstation errichtet.

Im Jahre 1999 wurde der alte Spielplatz zwischen den Häusern Lohmannstraße Nr. 46 und Nr. 64 umgestaltet.

### **Gegenwärtige Nutzung**

Die Grundstücke an der Straße „Am Wasserturm“ werden zum Teil gewerblich genutzt (KTSB Bau GmbH, Gaststätte „Am Ring“) oder sind ungenutzt. Die Nutzung änderte sich seit 1990 mehrfach. Z.Z. wird das leer stehende Objekt „Am Ring“ umgenutzt zu einem Tanzstudio.

Die Grundstücke Lohmannstraße Nr. 38 bis Nr. 68 werden gegenwärtig größtenteils zu Wohnzwecken genutzt, lediglich in den Häusern Nr. 38 und Nr. 64 befinden sich mit „Rene´s Fahrschule“ und dem Frisörsalon „Cut colour and more“ gewerbliche Nutzungen.

---

Die Grundstücke Windmühlenstraße Nr.1 bis Nr. 4 und Rosa-Luxemburg-Straße Nr.1 bis Nr. 8 werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt

Auf den Flurstücken 46, 1017 und 1018 aus Flur 16 befindet sich ein großzügig gestalteter Kinderspielplatz.

Zwischen den Wohnblöcken in der Rosa-Luxemburg-Straße sind Stellplatzanlagen angeordnet.

Auf dem Flurstück 61/7 aus Flur 16 (gehört zum Gelände der KTSB Bau GmbH) befindet sich ein ungeordnetes, verwildertes Baustofflager.

#### **4.2.2. Städtebauliche Struktur**

Die im Plangebiet vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen spiegeln sich auch in den baulichen Strukturen wider. Trotzdem bietet das Plangebiet ein insgesamt homogenes Bild.

Der Bereich der Lohmannstraße ist gekennzeichnet durch dreigeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise, die eine eindeutige faktische vordere Baulinie bilden.

Lediglich zwischen den Häusern Nr. 46 und Nr. 64 öffnet sich die Gebäudezeile und führt zu einer großen öffentlichen Freifläche mit großzügig gestaltetem Kinderspielplatz. Die Raumkante wird hier durch eine Pergola auf gemauerten Klinkerpfählern und eine Buswartehalle aufgenommen und überbrückt damit die Lücke zwischen den beiden Wohnzeilen.

Vor den Wohngebäuden in der Lohmannstraße befinden sich, für diesen Straßenzug charakteristische Vorgärten in unterschiedlicher gestalterischer Ausprägung.

Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist vor allem geprägt durch die Gebäude, die zur ehemaligen Gaststätte „Am Ring“ gehören. Zum einen gibt es das dreigeschossige gründerzeitliche Eckgebäude mit wuchtiger Traufe aus roten Klinkern sowie umlaufendem Gesimsband über dem Erdgeschoss, welche durch Pilaster verbunden werden, zum anderen das sich anschließende eingeschossige Saalgebäude in klassizistisch geprägter Dreiteilung mit Mittelrisalit und schmuckloser Tympanon in Form eines Dreieckgiebels. Der Mittelrisalit wird durch Pilaster von den beiden Seitenteilen abgegrenzt. Im Erdgeschoss befinden sich drei große, sechzehnteilige Fenster. Vor dem Gebäude sind mehrere ungestaltete Grünflächen, in einer Grünfläche steht eine große Kastanie.

An dieses Gebäude schließen sich die schmucklosen Gebäude des ehemaligen VEB Kreisbaubetrieb Köthen an. Diese zweigeschossigen Gebäude bilden zur Straße einen kleinen Hof, in dem sich mehrere Bäume und Sträucher befinden.

Das südlichste dieser Gebäude wird von einem flachen Flügeldach abgeschlossen und hat zum Hof hin eine Laderampe.

Weiterhin befinden sich auf diesem Grundstück im hinteren Bereich mehrere eingeschossige, barackenähnliche, ehemalige Verwaltungsgebäude, eingeschossige, ruinöse Garagen sowie eine eingeschossige Halle in typischer DDR-Industriebauweise mit hyperparabolförmiger Dacheindeckung aus Spannbeton. Das Gelände wird zur Straße „Am Wasserturm“ hin von einer dekorativen Mauer aus gereihten, durchbrochenen Betonformsteinen abgeschlossen.

Eine große Dominanz in der Windmühlenstraße hat, auf Grund seiner Kubatur, der viergeschossige Wohnblock mit Flachdach, der in den 30-er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet worden, und Anfang dieses Jahrhunderts saniert worden ist. Parallel zu diesem Block befinden sich im hinteren B-Planbereich vier dreigeschossige Wohnblöcke mit ausgebautem Dachgeschoss. Diese reinen Wohnblöcke aus den frühen 30-er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden in den 90-er Jahren grundhaft saniert und umgebaut. Dadurch ging das ursprüngliche Erscheinungsbild dieser Wohnblöcke verloren und sie wirken nun wie Gebäude aus den 50-er/ 60-er Jahren des vorigen Jahrhunderts.

Zwischen diesen Blöcken befinden sich, neben einer großen Anzahl von Pkw-Stellplätzen, Trockenplätze, Freiflächen, Rasenflächen und Spielanlagen. Das gesamte Gebiet ist gut durchgrünt mit Sträuchern und Bäumen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass auf Grund der in großen Teilen vorhandenen Homogenität der Bebauungsformen innerhalb des Planbereiches einheitliche Bauweisen und Baufluchten gut abgeleitet werden können.

#### **4.2.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Bebauung der Grundstücke im Plangebiet ist unterschiedlich, vor allem was die Grundstücke des ehemaligen VEB Kreisbaubetrieb Köthen betrifft und die Gebäude Lohmannstraße Nr. 37 und Nr. 38.

Der Anteil der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen ist bei den Grundstücken des ehemaligen Kreisbaubetriebes an der Straße „Am Wasserturm“ sehr hoch. Dieses relativ große gewerbliche Grundstück hat, bezogen auf die das Gebiet prägende Wohnbebauung, einen hohen Versiegelungsgrad, vor allem auf Grund der zusammenhängend befestigten (meist betonierten) Flächen. Er liegt insgesamt bei 74 %.

Auf den kleinen Grundstücken der Lohmannstraße Nr. 37 und Nr. 38 ist ebenfalls eine sehr hohe Bebauung/ Versiegelung vorhanden. Sie liegt bei 93 % bzw. 100 %. Dabei ist das Grundstück Nr.37 zum größten Teil von den baulichen Anlagen der ehemaligen Gaststätte „Am Ring“ überdeckt, während das Grundstück Nr. 38 (Rene´s Fahr-schule) größtenteils durch Nebengebäude und befestigte Flächen versiegelt ist.

Der Bebauungs-/ Versiegelungsgrad bei den Grundstücken Lohmannstraße Nr. 39 bis Nr. 40 liegt bei 55 %.

Die Wohnbebauung Lohmannstraße Nr. 44 bis Nr. 46, Nr. 64 bis Nr. 68 sowie die Windmühlenstraße Nr. 1 bis Nr. 4 weisen einen Bebauungs-/ Versiegelungsgrad von 40 %, 51 % bzw. 58 % auf.

Die Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 8 entlang der Rosa-Luxemburg-Straße sind zu 43 % bebaut / versiegelt.

Das Flurstück 46 aus Flur 16 (Grünfläche: Spielplatz) ist unversiegelt, das Flurstück 1018 aus Flur 16 (öffentliche Grünfläche) ist zu 29 % versiegelt.

Insgesamt ist das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ zu 54 % bebaut oder versiegelt.



---

#### 4.2.4. Gestaltelemente

Im Plangebiet gibt es unter anderem aufgrund der gleichartigen Nutzungen und der annähernd gleichen Bauzeit relativ einheitlichen Bauformen.

Hinsichtlich der einzelnen Gestaltelemente, wie Dächer und Fassaden (Gliederung Fenster, Material, Farbe usw.) ist ebenfalls Homogenität feststellbar.

##### Dächer

Bei den gewerblich genutzten Gebäuden an der Straße am Wasserturm herrschen Flachdächer mit geringer Neigung vor. Die Dächer sind in der typischen Industriebauweise der ehemaligen DDR als Flügeldächer oder als Hyperparaboldächer in Spannbeton ausgebildet.

Die Wohnhäuser entlang der Lohmannstraße Nr.40 bis Nr. 68 sind mit traufständigen Satteldächern mit Ziegeldeckung ausgestattet. Lediglich die Gebäude Nr.37 (ehem. Gaststätte „Am Ring“), Nr.38 und 39 weisen flach geneigte Dächer (so genannte „Berliner Dächer“) auf.

Die den Straßenzug prägenden 3-geschossigen Wohnblöcke Nr. 44 bis Nr.68 haben Satteldächer mit roter Ziegeldeckung.

Der viergeschossige Wohnblock in der Windmühlenstraße hat ein Flachdach. Die vier dreigeschossigen Wohnblöcke in der Rosa-Luxemburg-Straße haben Satteldächer mit anthrazitfarbener Ziegeldeckung. Das Dachgeschoss dieser Wohnblöcke ist für Wohnzwecke ausgebaut.

##### Fassaden

Der überwiegende Teil der Fassaden im Plangebiet ist verputzt und es herrschen helle Farbtöne vor.

Eine Ausnahme bilden hier einige Wohngebäude in der Lohmannstraße (Nr. 38, Nr.39, Nr. 40 und Nr. 43), welche eine Fassade aus gelbem Klinkermauerwerk aufweisen. Hinsichtlich der Fassadengliederung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein einheitlicher Duktus ableitbar.

Die zu reinen Wohnzwecken genutzten Gebäude haben insgesamt ein einheitliches, gut verallgemeinerbares Wand-Öffnungs-Verhältnis.

Hinsichtlich des Wand - Öffnungsverhältnisses überwiegt bei den Wohnhäusern der Anteil der geschlossenen Fassadenflächen. Es gibt nur stehende Fensterformate. Weiterhin werden alle Wohngebäude in der Lohmannstraße durch Gliederungselemente wie Gesimse, Faschen, Balkone und Sockel gestaltet.

Auch bei den gewerblich genutzten Gebäuden entlang der Straße „Am Wasserturm“ ist, in Bezug auf die Gliederung der Fassaden, eine Gestaltungsabsicht ablesbar. Lediglich das Saalgebäude der ehemaligen Gaststätte „Am Ring“ bildet als Solitär ein eigenständiges Gestaltelement, welches sich jedoch gut in die umgebende Bebauung einfügt. Hervorzuheben ist an diesem Gebäude die ausgewogene Gestaltung der Fassade in klassizistisch geprägter Dreiteilung mit Mittelrisalit und schmucklosem Tympanon in Form eines Dreieckgiebels. Der Mittelrisalit wird durch

Pilaster von den beiden Seitenteilen abgegrenzt. Im Erdgeschoss befinden sich drei große, sechzehnteilige Fenster.

Die Fassaden der Wohnblöcke Rosa-Luxemburg-Straße Nr. 1 bis Nr. 8 vermitteln durch die Rekonstruktion in den 90-er Jahren den beliebigen, dabei monotonen und spannungslosen Eindruck von Massenwohnungsbau. Der Vorbau von verkleideten Anbauten sowie der Ausbau der Dachgeschosse verfremden den ursprünglich zwar einfach, aber gut gestalteten und gegliederten Bautyp.

Die Verwendung von zurückhaltenden Farbtönen vor einem Hintergrund, der von pflanzlichem Großgrün geprägt ist, wirkt angenehm bei der Wahrnehmung dieses Wohngebietes.

### **Grundstückseinfriedungen**

Die Grundstückseinfriedungen im Plangebiet sind unterschiedlich.

Zur Anwendung kommen sie lediglich im Bereich des ehemaligen VEB Kreisbaubetrieb Köthen. Von der Straße „Am Wasserturm“ grenzt eine ca. 1,20 m bis 1,50 m hohe dekorative Mauer aus gereihten, durchbrochenen Betonformsteinen das Grundstück ab. Nach Süden und Westen wird das Grundstück durch einen grünen Metallzaun, der ca. 2,00 m hoch ist, begrenzt.

Bei den übrigen Grundstücken sind ganz oder teilweise keine Einfriedungen vorhanden. Einzelne Nutzungen, wie Wäschetrockenplätze, Containerstellplätze oder Pkw-Stellplätze sind durch Hecken begrenzt.

### **Vorgärten**

In dem sich im Plangebiet befindenden Teil der Lohmannstraße sind die für diesen Straßenraum charakteristischen Vorgärten vor den Wohnhäusern Nr.38 bis Nr.68 vorhanden. Sie sind nicht oder nur minimal begrünt und haben nichts mehr vom ursprünglichen Charme dieser Vorgärten.

### **4.2.5. Denkmale**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, ein Bereich mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

## **4.3. Verkehrliche Erschließung**

### **4.3.1. Straßen**

Das Plangebiet ist im Norden über die Lohmannstraße, im Osten über die Straße „Am Wasserturm“, im Westen über die Windmühlenstraße und im Süden über die Rosa-Luxemburg-Straße, als äußere Erschließungsstraßen, an das städtische Straßennetz angebunden.

Die Lohmannstraße hat den Status einer Landesstraße, sie gehört zur L 145.

---

Die Straße „Am Wasserturm“ hat den Status einer Kreisstraße, sie gehört zur K 2074. Die Windmühlenstraße und die Rosa-Luxemburg-Straße haben den Charakter einer Erschließungsstraße.

Aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2006 sind hinsichtlich der Verkehrsbelegung folgende aktuelle Daten (Analysebelastungen 2005) zu entnehmen:

- Lohmannstraße:	12.550 Kfz / Tag
- Am Wasserturm:	5.550 Kfz / Tag

Für die Windmühlenstraße und die Rosa-Luxemburg-Straße liegen keine

Belastungsberechnungen/ vor.

Eine innere Erschließung durch öffentliche Straßen gibt es nicht.

Alle im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind direkt über die oben genannten Straßen erschlossen.

Lediglich auf dem Grundstück des Wohnblocks Lohmannstraße Nr. 64 bis Nr. 68 gibt es eine zusätzliche private innere Erschließungsstraße, die der Erschließung der auf diesem Grundstück liegenden Pkw-Stellplätze dient.

Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ist über die Lohmannstraße ebenfalls an das öffentliche Straßennetz angebunden.

#### **4.3.2. Fußwege/Radwege**

Alle, das Plangebiet erschließenden Straßen sind beidseitig mit Fußwegen versehen. Die Breite der Fußwege beträgt mindestens 2,00 m. Damit sind sie ausreichend bemessen.

Eine fußläufige Anbindung des Spielplatzes erfolgt, neben der Anbindung von der Lohmannstraße aus, zusätzlich über das Flurstück 62/6 an die Rosa-Luxemburg-Straße.

Ein Radweg ist im Bereich der Straße „Am Wasserturm“ vorhanden. Ein separat geführter Radweg befindet sich südlich des Plangebietes.

Auf der Windmühlenstraße und der Rosa-Luxemburg-Straße ist die Mitnutzung der Fahrbahn durch den Fahrradverkehr aufgrund der geringen Verkehrsbelegung und ausreichender Fahrbahnbreite problemlos möglich.

#### **4.3.3. Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf in der Umgebung und im Plangebiet wird weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken selbst abgedeckt. Teilweise werden die Fahrbahnen zum Parken genutzt. Im Bereich der Lohmannstraße befinden sich die Stellplätze auf der Fußwegfläche zwischen den Bäumen.

#### **4.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist an das städtische Busliniennetz angeschlossen.

---

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück Lohmannstraße Nr. 46 (Haltestelle Lohmannstraße/ Spielplatz). Hier halten die Stadtbuslinie D sowie die Regionallinien 421, 450, 459, 467, 468, 471 und 475). Eine weitere Haltestelle ist die Haltestelle an der Straße „Am Wasserturm“ (Haltestelle Am Wasserturm/ Haltestelle Am Wasserturm – Hst. 1).

An diesen beiden Haltestellen halten die Busse des Regionalverkehrs Linien 421, 451, 455, 467, 468, 469, 471, 781 und 783.

Beide Haltestellen sind für zwei Richtungen eingerichtet.

#### **4.4. Stadttechnische Erschließung**

##### **4.4.1. Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist vollständig an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Versorgungsunternehmen liefert Trinkwasser und stellt grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung.

Es besteht jedoch im Plangebiet die Möglichkeit der Versorgung mit Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

(weitere Aussagen dazu unter Punkt 9.1.2.).

Im Planbereich befinden sich vorhandene Trinkwasserversorgungsleitungen (im Bereich des ehemaligen VEB Kreisbaubetrieb Köthen). Diese Versorgungsleitungen werden laut Aussage der MIDEWA GmbH (Stellungnahme vom 18. 01. 2006) per Grundbuchbereinigungsgesetz bis spätestens 03.10.2010 dinglich gesichert. Sie unterliegen dem gesetzlichen Bestandsschutz (Artikel 3 des Einigungsvertrages). Aus diesem Grunde wird der Verlauf der Leitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

##### **4.4.2. Entwässerung**

Das Baugebiet des B-Planes Nr. 44 ist abwasserseitig erschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt noch im Mischsystem. Durch das Land Sachsen-Anhalt ist geplant, die Lohmannstraße grundhaft auszubauen. In diesem Zusammenhang wird der Abwasserverband Köthen in der Lohmannstraße zwischen Haus 32 bis 70 sowie in der Windmühlenstraße zwischen Haus Nr. 5 und Lohmannstraße einen separaten Regenwasserkanal errichten. Nach Fertigstellung dieses Kanals muss sämtliches Regenwasser in diesem Bereich, das bislang über das Mischsystem abgeleitet wurde, in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine Einleitung ist allerdings erst dann möglich, wenn auf den betroffenen Grundstücken das Niederschlagswasser nachweislich nicht schädlich für das Wohl der Allgemeinheit beseitigt werden kann (§ 151 Abs. 3 Nr. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt).

Das gesamte Plangebiet ist über öffentliche Leitungen an den Hauptsammler, der zur Kläranlage an der Maxdorfer Straße führt, angeschlossen.

Baumaßnahmen des Abwasserverbandes Köthen sind im Plangebiet nicht geplant.

#### **4.4.3. Elektroenergieversorgung**

Das Plangebiet ist elektroseitig angeschlossen. Die Versorgung erfolgt aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz. Der Verlauf der Leitungen der envia Verteilnetz GmbH über das Plangebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Baumaßnahmen des Versorgungsträgers sind im Planbereich nicht geplant.

#### **4.4.4. Gasversorgung**

Das Plangebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen. Es handelt sich hierbei um Gasleitungen im Niederdruckbereich einschließlich Hausanschlussleitungen. Baumaßnahmen der Köthen Energie GmbH sind im Planbereich nicht geplant.

#### **4.4.5. Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, T-Com über das vorhandene Leitungsnetz, welches im öffentlichen Straßenraum verlegt ist.

Die Lagepläne der Versorgungsanlagen sind der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage 4** beigefügt.

---

**Die Bestandsaufnahme zu Natur und Landschaft wird im Umweltbericht, Punkt 6, unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Grünordnungsplanes (Anlage 1) umfangreich abgehandelt.**

---

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1. Städtebauliches Konzept**

- Umsetzung der Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept für das prioritäre Gebiet „Am Wasserturm“,
  - Aufwertung des Wohnumfeldes,
  
  - Anpassung der sozialen Infrastruktur,
  - Anpassung der technischen Infrastruktur,
  - Rückbau von Nichtwohngebäuden,
  - Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes,
  
  - Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung dieses Gebietes; Realisierung planungs- und baurechtlicher Voraussetzungen für die Schaffung von Flächen für eine Wohnbebauung, von Grünflächen und Flächen für die Freizeitgestaltung,
-

- 
- Sicherung der Bau- und Nutzungsstruktur dieses traditionellen Wohngebietes,
  - vorrangige Nachnutzung der Brachflächen; gewerbliche Nutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen, bleiben erhalten,
  - Entwicklung des Planbereiches zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA),
  - Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild und positivem Image durch anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen und eine abwechslungsreiche Eingrünung,
  - Minimierung der Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß,
  - aus Gründen des Bodenschutzes und des Erhaltes siedlungsnaher klimatischer Ausgleichsräume soll in den Wohngebieten eine Minimierung der Neuversiegelung erfolgen und
  - zusammenhängende Versiegelungsflächen sollen entsiegelt werden.

## 5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhaltung und Entwicklung wertvoller Grünbereiche,
- Weiterentwicklung von Grünstrukturen,
- Entwicklung neuer Grünflächen für die Naherholung,
- nicht versiegelte Flächen sollen intensiv begrünt werden; die begrünter Flächen sollen miteinander vernetzt werden und
- Schaffung der Möglichkeit einer Regenwasserversickerung vor Ort.

## 5.3. Verkehrskonzept

- Schaffung einer verkehrstechnischen Anbindung des neu zu entwickelnden Allgemeinen Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen VEB Kreisbaubetrieb Köthen an die Kreisstraße K 2074 „Am Wasserturm“,
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung von Einrichtungen am Rande des Plangebietes,
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung und der Rad-Anbindung

## 5.4. Planungsalternativen

Planungsalternativen kommen nicht in Betracht, da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und die Flächenpotenziale im Bereich des ehemaligen VEB Kreisbaubetrieb Köthen für größere Bauvorhaben innerhalb dieser gewachsenen städtebaulichen Struktur nicht geeignet sind. Vielmehr gilt es, über den Bebauungsplan die städtebaulich erhaltenswerten Strukturen (traditionelles Wohngebiet mit Block- und Zeilenbebauung) zu sichern und die Rahmenbedingungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung für die Flächen zu formulieren, die zurzeit einen städtebaulichen Missstand darstellen. Über den Rückbau vorhandener Gebäude / Flächen können Flächenversiegelungen auf bisher baulich beanspruchten Flächen vorgenommen werden.

---

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Beschreibung des Bauleitplanes

#### 6.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrages sind in den Bebauungsplan und die Begründung eingeflossen. Der Grünordnungsplan ist als **Anlage 1** der Begründung beigefügt.

Weiterhin wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ angefertigt, deren Ergebnisse ebenfalls in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Die schalltechnische Untersuchung ist als **Anlage 2** der Begründung beigefügt.

**Anlage 3** zur Begründung enthält die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Altlastensituation, die ebenfalls bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Beachtung fanden, ebenso wie die als **Anlage 4** der Begründung beigefügte Orientierende Erkundung zur Altlastensituation.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Ring" in Köthen/Anhalt ist die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes durch den Rückbau von Nichtwohngebäuden sowie durch die Erweiterung der Wohnbauflächen.

Weiterhin soll durch die Vernetzung bestehender Grünräume und die Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur eine Aufwertung des Wohnumfeldes erfolgen. Es werden die Rechtsgrundlagen für die Sicherung der vorhandenen Wohngebiete, einschließlich deren Grün- und Freizeitflächen, sowie die Erweiterung dieser Strukturen auf brach gefallenen Gewerbeflächen geschaffen.

Dazu wird das Plangebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit integrierten Freizeit- und Grünanlagen entwickelt. Ein Teilbereich wird als Reines Wohngebiet (RW) festgesetzt.

Die Grünbereiche integrieren sich in das nähere und weitere Umfeld.

Der Grad der Versiegelung wird deutlich gemindert. Das erfolgt insbesondere durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen werden intensiv begrünt, die Rasen- und Gehölzflächen werden mit den bestehenden Grünflächen verbunden. Die Festsetzungen zur Grünordnung erfolgen nach ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten, wobei die wertvollen vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben.

Mit der großflächigen Entsiegelung und der Nutzung der Möglichkeiten der Versickerung von unbelasteten Niederschlagswassern wird ein Beitrag zum Boden- und Wasserschutz geleistet.

Durch die Festsetzung der vorhandenen sowie neuer Grün- und Freizeitflächen werden neben der weiteren Verbesserung der klimatischen Situation auch die Möglichkeiten der wohnnahen Erholung verbessert.

**Tabelle 1: Umfang des Vorhabens (Bestandssituation)**

Planbereich	Fläche (m <sup>2</sup> )	Teilflächen (m <sup>2</sup> )	dav. versiegelt (m <sup>2</sup> )	dav. teilversiegelt (m <sup>2</sup> )	dav. unversiegelt (m <sup>2</sup> )	% von Gesamt
<b>Teilgebiet 1</b>	10.124,88					30,7%
Gebäude		2.939,79	2.939,79			
Weg, Straße		101,81	101,81			
Stellflächen		770,93		770,93		
Zufahrten, Lagerflächen		3.265,42	3.265,42			
Lagerflächen (unbefestigt)		924,59		924,59		
Rasenflächen (z.T. mit Baumbestand)		1.937,68			1.937,68	
Flächen mit Gehölz- bestand (Sträucher, Bodendecker u.ä.)		184,66			184,66	
<b>Teilgebiet 2</b>	4.783,20					14,5%
Wohn-/Wirtschaftsgeb.		2.116,17	2.116,17			
Hofflächen		663,76	663,76			
Befestigte Flächen		863,13	863,13			
Hausgärten		1.140,14			1.140,14	
<b>Teilgebiet 3</b>	8.428,60					25,6%
Wohngebäude		1.584,32	1.584,32			
Stellplätze, Zufahrten		1.831,71	1.831,71			
Gehwege, Zugänge, Hofflächen, Rollkies		590,75		590,75		
Abstellflächen		208,28		208,28		
Rasenflächen (z.T. mit Baumbestand)		2.449,28			2.449,28	
Flächen mit Gehölz- bestand (Sträucher, Bodendecker u.ä.)		486,76			486,76	
Spielplatz		1.202,23			1.202,23	
Weg (wassergebunden)		75,27		75,27		
<b>Teilgebiet 4</b>	2.393,54					7,3%
Wohngebäude		751,28	751,28			
Stellplätze		622,25	622,25			
Gehwege, Zugänge, Rollkies		422,07		422,07		
Rasenflächen (z.T. mit Baumbestand)		597,94			597,94	



<b>Teilgebiet 5</b>	7.217,19					21,9%
Wohngebäude		1.448,40	1.448,40			
Stellplätze		1.090,07	1.090,07			
Gehwege, Zugänge, Abstellplätze		585,54		585,54		
Rasenflächen (z.T. mit Baumbestand)		2.247,59			2.247,59	
Flächen mit Gehölz- bestand (Sträucher, Bodendecker u.ä.)		1.845,59			1.845,59	
<b>GESAMT</b>	<b>32.947,41</b>		<b>17.278,11</b>	<b>3.577,43</b>	<b>12.091,87</b>	
			<b>52,44%</b>	<b>10,86%</b>	<b>36,70%</b>	

### 6.1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksfläche und grünordnerische sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen.

**TG1: Allgemeines Wohngebiet (WA)** GRZ: 0,4; offene Bauweise,  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 3  
Firsthöhe: 12 m

**TG 2: Allgemeines Wohngebiet (WA)** GRZ: 0,4 geschlossene Bauweise  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 3  
Firsthöhe: 12 m

**TG 3: Allgemeines Wohngebiet (WA)** GRZ: 0,4 geschlossene Bauweise  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 3  
Firsthöhe: 14 m

**TG 4: Allgemeines Wohngebiet (WA)** GRZ: 0,4 geschlossene Bauweise  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 4  
Firsthöhe: 17 m

**TG 5: Reines Wohngebiet (WR)** GRZ: 0,4 offene Bauweise  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 3  
Firsthöhe: 15 m

Im Teilgebiet 3 des Plangebietes werden die öffentlichen Grünflächen teilweise als Spielplatz festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den Erhalt der Grünbereiche und die aus ökologischer sowie gestalterischer Sicht wertvollen Gehölze sichert.

---

### **6.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind**

#### **Baugesetzbuch**

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 regelt u. a. die Aufgaben der Bauleitplanung.

Insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Aufstellung zu berücksichtigen (§1 (6) Nr. 7 BauGB). Im Einzelnen genannt werden u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenso zu beachten wie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. § 2 BauGB schreibt für alle Bauleitpläne, mit Ausnahme vereinfachter Verfahren, die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt werden. Die Umweltprüfung sowie die Beschreibung und Bewertung deren Ergebnisse sind Inhalt dieses Umweltberichtes (§ 2a BauGB).

#### **Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG - Stand 25.06.2005) soll bei bestimmten Vorhaben eine wirksame Umweltvorsorge sicherstellen, in dem die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird die UVP im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§17 UVPG).

Der vorliegende Bebauungsplan erreicht mit seinen Festsetzungen nicht den für UVP- pflichtige Vorhaben erforderlichen unteren Schwellenwert gemäß der Nr. 18.7 Anlage 1 UVPG. Das Vorhaben fällt somit nicht unter die UVP-Pflicht bzw. Vorprüfungspflicht.

#### **Regionalplan**

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt, Bitterfeld, Wittenberg vom 07. oktober 2005 ist Köthen als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu sichern und zu verbessern. Dazu zählen unter anderem:

- Ausbau einer auf die zentralen Orte ausgerichteten Versorgungs- und Siedlungsstruktur,
- Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnflächen und

---

gewerblichen Bauflächen sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Naherholung.

Die zentralen Orte sind entsprechend ihrer Funktion Schwerpunkte für die Bereitstellung von Flächen für die Industrie- und Gewerbeansiedlung, zur Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung.

Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu sichern und zu verbessern. Dazu zählen unter anderem:

- Ausbau einer auf die zentralen Orte ausgerichteten Versorgungs- und Siedlungsstruktur,
- Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnflächen und gewerblichen Bauflächen sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Naherholung.

Die zentralen Orte sind entsprechend ihrer Funktion Schwerpunkte für die Bereitstellung von Flächen für die Industrie- und Gewerbeansiedlung, zur Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung.

Für das Planungsgebiet werden unmittelbar keine planungsrelevanten Aussagen getroffen.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen/Anhalt, Stand 06.10.1995, einschließlich der rechtswirksamen Änderungen und Ergänzungen, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) und als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche mit einem Spielplatz dargestellt.

Nach dem Leitbild und Zielkonzept für die künftige Entwicklung von Natur und Landschaft im Gebiet der Stadt Köthen - Landschaftsplan der Stadt Köthen (Anhalt) - Entwurf (1997), Kapitel 5, sind für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet folgende Prämissen zu setzen:

- *Prüfen der Möglichkeiten für Entsiegelung und Rekultivierung von Böden auf ungenutzten Flächen, um dem Flächenverbrauch durch Neuversiegelung entgegenzuwirken.*
- *Minimierung der Neuversiegelung von Flächen und Entsiegelung zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Förderung der Grundwasserneubildungsrate.*

- *Erhalt und Erweiterung innerstädtischer Grünflächen und Grünstrukturen zur Verbesserung der klimatischen Situation. Stadtklimatische Ausgleichsflächen und Frischluftschneisen sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten und durch Erhalt bzw. Entwicklung begleitender Grünstrukturen in ihrer Funktionstüchtigkeit zu entwickeln.*
- *Sicherung und Förderung von strukturreichen extensiv genutzten Grabeland- und Hausgartenkomplexen zur Verbesserung der Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere und als Bestandteile des Biotopverbundsystems.*
- *Zur Sicherung einer artenreichen Vogelwelt sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu erweitern.*
- *Im Innenbereich sind alle Grünflächen dauerhaft zu sichern und unter der Maßgabe einer vorrangigen Erholungsnutzung für den Menschen zu gestalten und zu entwickeln.*

Für den räumlichen Schwerpunkt der Innenbereiche der Stadt Köthen sind u .a. folgende Entwicklungsschwerpunkte formuliert:

- *Erhalt und dauerhafte Sicherung der innerstädtischen Grünflächen (Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Gärten) gegenüber anderen Nutzungsansprüchen, wobei vor allem die Parkanlagen in ihrer Bedeutung hervorzuheben sind*
- *Gestalterische Aufwertung von Grünflächen*
- *Verbesserung der Ausstattung mit Straßenbäumen im Innenstadtbereich zur Erhöhung der Attraktivität des Siedlungsbildes und zur Minderung stadtklimatischer Belastungen*
- *Freihaltung stadtklimatisch wichtiger Frischluftschneisen ...sowie stadtnaher Frischluftentstehungsgebiete..., keine Überbauungen und städtebaulichen Verdichtungen dieser Flächen, ebenso nicht der locker bebauten Gartenstadtviertel im Süden der Stadt*
- *Vermeidung weiterer Flächenverluste durch extensive Baugebietsausweisungen,...Die Nachnutzung von Altstandorten ... soll künftig Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebietsflächen haben*

Mit dieser Planung wird auf die Verbesserung der Lebensbedingungen für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie auf die Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes gezielt.

Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden mit der Planung vermieden und im Teilbereich 1 aufgehoben. Damit verbessern sich auch die ökologischen Bedingungen und Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gärten des Teilbereiches 2.

Dem in den Rechtsgrundlagen geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit diesem Bebauungsplan entsprochen. Es werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzung in Anspruch genommen, die Bodenversiegelung wird gemindert.

Die Regelungen und Maßnahmen des Landschaftsplanes wurden bei der Planung berücksichtigt.

---

## **6.2 Beschreibung des Umweltzustandes**

### **6.2.1 Naturraum / Relief**

Naturräumlich ist die gesamte Gemarkung Köthen der Köthener Ebene zuzuordnen. Als Teil des Mitteldeutschen Schwarzerdegebietes bildet die Köthener Ackerebene die südöstliche Fortsetzung der Magdeburger Börde. Diese Ackerebene stellt eine ausgeräumte, strukturarme und intensiv genutzte Landschaft dar. Größere Gehölzbestände und Wald sind nur auf den wenigen, landwirtschaftlich nicht oder kaum nutzbaren Restflächen anzutreffen.

Die Höhenlagen bewegen sich zwischen 70 und 90 m NN, die Reliefenergie ist gering. Selbst der Flusslauf der Ziethe, das für Köthen dominierende Gewässer, schneidet sich nur schwach in das Relief ein.

Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen 86,61 und 88,01 m ü. NN und ist bis auf die Aufschüttungen des Spielplatzes eben.

### **6.2.2 Schutzgut Mensch**

Etwa 2/3 des Plangebietes werden von Mehrfamilienhäusern mit Nebenanlagen, von Rasen- und Spielflächen, Gehölzbeständen, Stellplätzen, Wegen und Zufahrten eingenommen. Erholungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld sind somit im beschränkten Umfang vorhanden.

Eine starke Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse ist entlang der Lohmannstraße und der Straße „Am Wasserturm“ infolge des Straßenverkehrs gegeben. Entlang der Windmühlenstraße sind diese Beeinträchtigungen durch das geringere Verkehrsaufkommen gemindert. Im Verlauf der Rosa-Luxemburg-Straße sind Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nur minimal, weil hier wegen nicht vorhandener Durchfahrtsmöglichkeiten nur ein beschränkter Anliegerverkehr stattfinden kann.

Durch die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Lohmann- und Windmühlenstraße werden die von diesen Straßen ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet stark gemindert. Dadurch sind die hinter den Häuserzeilen befindlichen Grün- und Spielflächen ohne merkliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aus dem Straßenverkehr nutzbar. Gefährdungen durch den Straßenverkehr sind hier nur minimal vorhanden.

### **6.2.3 Schutzgüter Flora / Fauna**

Innerhalb des westlichen Teils des Plangebietes befinden sich zusammenhängende, innerstädtische Grünanlagen mit Scherrasen und Siedlungsgehölzen sowie Hausgärten mit Baumbestand.

Zustand und Struktur wesentlicher Bereiche des Plangebietes lassen keine schützenswerte Tier- und Pflanzenarten erwarten. Davon ausgenommen sind die Gärten auf den Grundstücken der Wohnhäuser Lohmannstraße 38-43. Hier ist u. U. das Vorkommen von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten denkbar. Detaillierte Untersuchungen erscheinen allerdings nicht erforderlich, weil dieser Bereich durch

die Umsetzung der Planung nicht negativ berührt wird.

Aus ökologischer und/oder Sicht schützenswerte Einzelgehölze bzw. Gehölzgruppen sind in der Planzeichnung „Bestand Gehölze“ dargestellt. Die Bestimmung der Gehölzarten bzw. Familien ist in Erweiterung des Baumkatasters der Stadt Köthen im Anhang zum Grünordnungsplan -Tabelle 1- dargestellt.

### 6.2.3.1 Biotoptypen

Die Ermittlung und Bewertung der Biotoptypen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt entsprechend der für das Land Sachsen-Anhalt gültigen Richtlinie<sup>1</sup> und ist detailliert im Grünordnungsplan dargestellt.

Die zusammenfassende Darstellung erfolgt in Tabelle 2:

**Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet und Bewertung (Ist-Zustand)**

Typ	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Punktwerte
Blockrand-/Zeilenbebauung	BWB, BSC	5.733	0	0
Gewerbebebauung	BIA/BID	2.888	0	0
Straße/Zufahrten/Wege (versiegelt)	VPB, VPY, VSB/ VWC, VWD	6.843	0	0
Straße (teilversiegelt/Stellplatz)	VPZ	3.972	2	7.944
Lagerplatz	VPE	951	2	1.902
Versorgungsanlage	BEY	19	0	0
Sonst. Grünanlagen (Scherrasen)	PYY	5.375	10	53.750
Sonst. Grünanlagen (Sträucher)	PYA	3.388	10	33.880
Spiel-/Erholungsanlagen	PSB	1.202	4	4.808
Sonst. Hausgärten (Obst/verwildert)	PYF	1.136	18	20.448
Baumbestand (innerhalb Grünanlagen)	PYC	1.440	13	18.720
<b>GESAMT</b>		<b>32.947</b>		<b>141.452</b>

### Beschreibung/Erläuterung

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen beeinflusst, es sind Siedlungs- und Verkehrsbiotope vorhanden. Der Grad der Bebauung- bzw. Versiegelung beträgt im Plangebiet 63 %, die Spannweite reicht von 39 % im Teilgebiet 5 bis 77 % im Teilgebiet 1.

Bebaute und versiegelte Flächen bieten nur wenigen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum. Gleiches trifft auf die stark anthropogen (z. B. durch häufige Mahd, Schnitt o. Ä.) beeinflussten Rasen- und Gehölzbestände zu.

Die Gehölzbestände sind bis auf Randflächen im Teilgebiet 1 angepflanzt.

<sup>1</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt", (RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004

---

Im gesamten Plangebiet überwiegen Zierpflanzungen mit überwiegend fremdländischen Arten oder Sorten. Diese sind für Insekten, Vögel und Kleinsäuger oft wenig nutzbar. Laubgehölze sind durch Fruchtbehang eine wichtige winterliche Nahrungsquelle und bieten in ungestörten Bereichen Nist- und Rückzugsmöglichkeit. Durch häufige und/oder unzeitige Schnittmaßnahmen oder intensive Nutzung durch den Menschen geht diese Nutzungsmöglichkeit häufig verloren.

Alle Gehölze leisten einen wichtigen Beitrag für die Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und der Erholungsfunktion.

Die im Plangebiet befindlichen artenarmen Scherrasenflächen sind aus ökologischer Sicht als geringwertig anzusehen.

Höherwertig sind die ruderalisierten Gehölz- und Rasenflächen im derzeit gewerblich genutzten Bereich sowie die verwilderten Bereiche der Gärten Lohmannstr. 40 – 43.

Die wertvollsten Biotopflächen im Plangebiet sind die zusammenhängenden Gehölzflächen im TG 1 entlang der Straße „Am Wasserturm“ und entlang des Fußweges (Trafostation), einschließlich der angrenzenden Gehölz- und Rasenflächen sowie die Obstbaumbestände in den Gärten der Lohmannstraße 40 bis 43. Der ökologische Wert dieser Bereiche resultiert insbesondere aus der Nichtnutzung dieser Flächen, wodurch sich ein bedingt naturnaher Zustand entwickeln konnte.

Insgesamt haben die Gehölz- und Rasenflächen eine wichtige Verbindungsfunktion in ost-westliche Richtung und bilden den nördlichen Endpunkt der von Süden in das Stadtgebiet hineinreichenden Biotopverbindungen.

#### **6.2.3.2 Tierwelt**

Eine gesonderte faunistische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung wurde nicht durchgeführt. Die Tierwelt steht in engem Zusammenhang zu den bestimmten Biotoptypen und wird darin mit berücksichtigt.

Aufgrund der Standortfaktoren kann davon ausgegangen werden, dass die Tierwelt aus anthropogen beeinflussten stadttypischen Arten besteht. In den Hausgärten sind diverse Singvogelarten und Kleinsäuger heimisch. Die Park-(Spiel-)anlage, insbesondere die dortigen Großbäume, sind Nahrungshabitat und Rückzugsgebiet für Vögel und Insekten. Die naturfern ausgebildeten Grünbereiche bieten nur wenigen Insekten und Vögeln Lebensraum. Nähere Angaben dazu liegen nicht vor und sind im Zuge der Umsetzung dieses B-Planes auch nicht erforderlich, weil relevante Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

#### **6.2.4 Schutzgut Boden**

Das Stadtgebiet befindet sich innerhalb der Köthen-Hallesche-Lössebenen mit dem Teilgebiet der Köthener-Sandlöss-Ebene. Diese Böden besitzen eine sehr hohe natürliche Fruchtbarkeit, zumal mangelnde Niederschläge diese Fruchtbarkeit kaum beeinflussen.

Die Böden im Plangebiet sind vollständig anthropogen überformt. Neben vollständig und wasserdurchlässig versiegelten Verkehrs- und Gebäudeflächen finden sich hier

Scherrasenflächen und Gehölzbestände. Teilweise ist die Versiegelung mit Rasenpflaster und -waben sowie Splitfugenpflaster ausgeführt. Die gewerblich genutzten Flächen sind großflächig vollständig versiegelt. Die Belastung des Bodens durch Altlasten wird in einem Gutachten<sup>2</sup> dargestellt. Danach ist das Verdachtsmoment bezüglich Bodenkontaminationen als sehr gering einzustufen.

Für zwei Teilflächen des Plangebietes ergeben sich Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelgefährdung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört nicht zu gegenwärtigen Abbauflächen oder Bergbauberechtigungsflächen (Erlaubnis-, Bewilligungs- und Eignungsflächen).

### 6.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer (Stillgewässer, Fließgewässer) sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Grundwasserleiter sind gut durchlässige, quartäre Sande und Kiese. Vorbelastungen der Grundwasserqualität sind u. a. durch Altlasten sowie durch Luftschadstoffeinträge (örtlich v. a. Verkehr) auf unbefestigten Flächen möglich. Die Grundwasserflurabstände sind für das Gebiet der Stadt Köthen<sup>3</sup> detailliert dargestellt.

Die Grundwasserfließrichtung ist großräumig auf das Niveau der Ziethen gerichtet, d. h. nach Norden. Kleinräumig ist jedoch aufgrund der geologischen Verhältnisse mit abweichenden Grundwasserfließrichtungen zu rechnen. Die Grundwassersituation kennzeichnet sich durch einen mittleren GW-Flurabstand von etwa 5 bis 10 m unter Geländeoberkante. Mit diesem Flurabstand ist die Grundwassergefährdung nur als gering gefährdet eingestuft.

Die Gefährdung des Wassers aus Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Kreisbaubetriebes, hier insbesondere in den Garagen und Werkstätten, ist lt. o.g. Gutachten<sup>2</sup> als sehr gering einzustufen. Bei künftigen Baumaßnahmen ist aber mit erhöhter Aufmerksamkeit zu verfahren.

Im übrigen Plangebiet sind keine Belastungen oder Gefährdungen des Grundwassers oder Oberflächenwässers zu erwarten.

### 6.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Köthen liegt am östlichen Rand des mitteldeutschen Trockengebietes, welches durch den Regenschatten des Harzes bedingt ist. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen im langjährigen Mittel (1961-1990)<sup>4</sup> 496,6 mm. Das monatliche Niederschlagsmaximum befindet sich danach mit 59,3 mm im August, das Minimum mit 28,2 mm im Februar.

---

<sup>2</sup> Bericht zum B-Plan Nr. 44 „Am Ring“ in Köthen: Bestandsaufnahme und Bewertung der Altlastensituation von Dipl.-Ing. S. Hennig (Dr. Erwin Weißling GmbH beratende Ingenieure in Oppin)

<sup>3</sup> Hydrogeologischen Gutachten (IHU 1995) auf der Grundlage einer Stichtagmessung vom 15.2.1994

<sup>4</sup> DWD 2005, Tabelle: regen\_196190.xls



Die Jahresmitteltemperatur für Köthen betrug im Zeitraum 1961 bis 1990 9,0° Celsius<sup>5</sup>. Der wärmste Monat ist mit 18° C der Juli, der kälteste Monat mit –0,3° C der Januar.

Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer beträgt für die Station Bernburg (Köthen nicht vorliegend) im o. g. Zeitraum 1.498,6 Stunden<sup>6</sup>. Der sonnenscheinreichste Monat ist mit 204,3 h der Mai, der Sonnenärmste mit 34,0 h der Dezember.

Die vorherrschende Windrichtung wird mit Südwest bis West mit einem Anteil von 30 bis 40 % der Stundenwerte aller Windrichtungen angegeben<sup>7</sup>.

Der nördliche Bereich des Planungsraumes entlang der Lohmannstraße gehört zum städtischen Kerngebiet. Hier sind positiven Temperaturabweichungen zwischen 3 und 5 Grad Celsius gegenüber den Temperaturen ohne dichte Bebauung und/oder starke Versiegelung zu erwarten. Die etwas lockerere Bebauung südlich davon gehört zu einem Gebiet mit noch positiven Temperaturabweichungen zwischen 1 und 3 ° Celsius. Besondere Bedeutung kommt der Spielplatzanlage und den privaten Grünfläche als kleinklimatischer Ausgleichsraum zu. Die Rasen- und Gehölzflächen wirken zumindest lokal der innerstädtischen Erwärmung entgegen. Wichtige Schneisen für die Kaltluftzufuhr von den Ackerflächen des Umlandes in das Stadtgebiet sind für das Plangebiet die Windmühlenstraße und eingeschränkt die Straße „Am Wasserturm“.

Im westlichen Teil des Plangebietes dominieren Frei- und Grünflächen. In Verbindung mit der abschirmenden Wirkung der geschlossenen Bebauung entlang der Lohmann- und Windmühlenstraße ergibt sich daraus eine relativ geringe Schadbelastung. Unterstützend wirkt die Stellung der Wohngebäude entlang der Rosa-Luxemburg-Straße, wodurch der Zustrom von wenig belasteten Luftströmungen aus den städtischen Randlagen kaum behindert wird.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Situation differenzierter.

Die rückseitigen Gebäudeteile der Wohngebäude Lohmannstraße 37-43 mit ihren Hof- und Gartenflächen sind kleinteilig angelegt und werden durch die südlich angrenzenden Gewerbegebäude von der Frischluftzufuhr weitgehend abgeschnitten. Aus dem Straßenverkehr an den Hauptverkehrsstraßen Lohmannstraße und „Am Wasserturm“ resultieren insbesondere Belastungen durch Schall, Feinstäube und Stickoxide, welche durch die lichtsignalgeregelten Kreuzungen noch verstärkt werden. Die derzeitige Gewerbefläche (Teilgebiet 1) befindet sich westlich der Straße „Am Wasserturm“. Da die Wirtschaftstätigkeit hier momentan nur gering ist, ergibt sich daraus keine Erhöhung der Gesamtbelastungen.

### 6.2.7 Schutzgut Ortsbild

Das Bild des Planungsraumes ist durch die seit Jahrzehnten bestehende intensive Wohn- und Gewerbenutzung bestimmt. Entlang der Lohmann- und Windmühlenstraße befindet sich eine weitgehend geschlossene Wohnbebauung, welche die südlich bzw. östlich davon befindlichen, ausgedehnten Grün- und Freiflächen mit einem Spielplatz umgibt.

<sup>5</sup> DWD 2005; Tabelle: temperatur\_196190.xls

<sup>6</sup> DWD 2005; Tabelle: sonne\_196190.xls

<sup>7</sup> Die klimatischen Verhältnisse im Gebiet der Stadt Köthen" (Falke, 1996)

---

Die Grünanlagen im Umfeld der Mehrfamilienhäuser entlang der Rosa-Luxemburg-Straße bereichern diese Flächen weiter, zumal sie eine Fortsetzung in südlicher Richtung (außerhalb des Plangebietes) finden.

Die Gewerbeflächen im Zentrum des Ostteiles (TG 1) sind deplatziert, zumal die ehemaligen Garagen- und Werkstattgebäude die Nutzung der nördlich davon befindlichen Grundstücke behindern.

Besondere Blickbeziehungen oder Geländepunkte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **6.2.8 Schutzgüter Kultur- / Sachgüter**

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

### **6.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Versiegelung; Schadstoffe), Wasser (Belastung des Grundwassers), Luft (Emissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand), Kultur-/Sachgüter (Bodenfunde) und dem Schutzgut Mensch sowie den Arten- und Lebensgemeinschaften der Flora und Fauna.

## **6.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (Eingriffsprognose)**

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des Gebietes geschaffen. Auf den Baugrundstücken können neue bebaute und versiegelte Flächen entstehen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen baubedingte Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter. Diese Störungen sind abhängig von der räumlichen Situation und der Art der Bautätigkeit. Grundsätzliche ist die Bautätigkeit so vorzunehmen, dass die Beeinträchtigungen in Umfang und Dauer minimiert werden. Diese baubedingten Störungen sind hier nicht besonders genannt, weil davon ausgegangen wird, dass sie zeitlich eng begrenzt und in ihren Auswirkungen minimal gestaltet werden.

### **6.3.1 Schutzgut Mensch**

Konflikte, welche das Schutzgut Mensch betreffen, sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Immissionen (z. B. Abgase und Lärm) werden durch die Planung nicht verstärkt. Allerdings rückt die östliche Hausfront der geplanten Bebauung entlang der Straße „Am Wasserturm“ im Teilgebiet 1 in einen Bereich vor, wo die Orientierungswerte Tag und Nacht für Schall in einem

---

Allgemeinen Wohngebiet überschritten werden können<sup>8</sup>. Hier sind gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. die Ausrichtung der Räume auf diese Gegebenheiten anzupassen.

Im Teilgebiet 5 befinden sich Teile der Wohngebäude Rosa-Luxemburg-Straße Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 in einem Bereich, der über dem Orientierungswert Nacht für Schallimmissionen liegt. Da hierfür die Lücke in der Bebauung entlang der Lohmannstraße ursächlich ist, sollte diese durch eine geeignete Schallschutzmaßnahme geschlossen werden. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die der Lohmannstraße und der „Straße am Wasserturm“ zugewandten Räumlichkeiten wird durch die Planung nicht verändert.

Insgesamt werden die Lebensbedingungen im Gebiet durch die getroffenen Festsetzungen, u. a auch durch die Ausweisungen von Grün- und Freizeitflächen, verbessert.

Störende Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden ausgeschlossen oder stark eingeschränkt.

### **6.3.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die Änderung von Nutzungen werden Lebensräume und funktionale Beziehungen der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verändert. Bei Bautätigkeit kommt es zur Verdrängung und Störung der vorhandenen Kleintierwelt. Geschützte Arten sind im Plangebiet jedoch nicht betroffen.

Bei Realisierung des Planes werden in kleinem Umfang Grünflächen beseitigt, aber in größerem Umfang werden neue Grünflächen entstehen, wobei die Wertigkeit der Neuanlagen zuerst gemindert ist.

Die als wertvoll eingeschätzten Gehölzbereiche und Einzelbäume werden mit Festsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft durch Erhaltungsbindung geschützt werden.

Die Beeinträchtigung der Gehölze und anderen Vegetationsflächen während der Bauphasen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

Die meisten Bäume sind bereits durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung regelt Verbote, zulässige Handlungen, Ausnahmen und Befreiungen, Folgen von Zuwiderhandlungen sowie Ersatzmaßnahmen bei notwendigen Fällungen.

Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Zur Vermeidung von Schäden ist die Grünfläche bei Baumaßnahmen auf angrenzenden Grundstücken durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren, Ablagerungen und anderen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Artenvielfalt wird sich mit dem Weiterbestehen (Altern) der noch jungen Grünanlage durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erhöhen.

Es wird eingeschätzt, dass sich nach Abschluss von Bauvorhaben und mit zunehmender Begrünung der nicht bebaubaren Flächen wieder die ehemals

---

<sup>8</sup> Stadt Köthen (Anhalt) Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 44 „Am Ring“ in Köthen BELLER CONSULT GMBH LÖBAUER STRASSE 68 04347 LEIPZIG Juli 2006

vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften einstellen werden. Zumal die Fauna des von Bautätigkeiten betroffenen Teilgebietes 1 auf die umliegenden Grünbereiche ausweichen und von dort aus die Rückbesiedelung erfolgen kann.

Nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften werden durch diese Planung nicht verursacht.

### 6.3.3 Schutzgut Boden

Bodenversiegelungen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und/oder durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ auf das notwendige Maß zu begrenzt. Mit der Realisierung des Planvorhabens werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sondern es findet im Teilgebiet 1 eine deutliche Entsiegelung statt.

**Tabelle 3: Versiegelungsgrad IST/PLAN**

Teil gebiet	Fläche m <sup>2</sup>	dav. IST teilvers. m <sup>2</sup>	Faktor	Wert m <sup>2</sup>	dav. IST unvers. m <sup>2</sup>	Gesamt m <sup>2</sup>	IST %	mind. unversiegelt B-PLAN % (incl. §19.3 BauNVO)
TG 1	10.125	1.696	0,1	170	2.122	2.292	23	40
TG 2	4.783	0			1.140	1.140	24	40
TG 3	8.429	874	0,5	437	4.138	4.575	54	40
TG 4	2.394	422	0,5	211	598	809	34	40
TG 5	7.217	586	0,5	293	4.093	4.386	61	40

Der oben aufgezeigte (teilweise höhere) IST-Zustand (Gebiete 3 und 5) unterliegt dem Bestandsschutz, bei künftigen Baumaßnahmen sind diese Werte der mindestens unversiegelten Flächen aber einzuhalten.

Daraus ergibt sich, dass im Teilgebiet 1 nach Rückbau der gewerblich genutzten Anlagen eine wesentlich größere Fläche als bisher unversiegelt bleiben muss.

In den übrigen Teilgebieten ist das Maß der maximalen Versiegelung bereits erreicht bzw. überschritten, eine weitere Ausdehnung ist demzufolge nicht mehr möglich.

Die Grünanlagen entlang der Straße „Am Wasserturm“ sowie der Spielplatz mit seinem Umfeld werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, so dass hier keine negativen Veränderungen des Bodenzustandes zulässig sind.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der vor der Planung bestehenden Versiegelung des Gebietes unerheblich. Teilweise werden sich die Verhältnisse für das Schutzgut Boden sogar verbessern.

### 6.3.4 Schutzgut Wasser

Fließgewässer sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Da die künftige Neuversiegelung geringer als der derzeitige Zustand sein wird, werden sich die Versickerungsflächen für die Grundwasserneubildung erweitern.

Mögliche Gefährdungen für das Grundwasser während der Bauzeit sind durch geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

Durch den Bebauungsplan wird das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt.

### 6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die zentrumsnahe vorbelastete Lage und den auf eine GRZ von 0,4 (Überschreitungen bis 0,45 – eine Ausnahme bis 0,85 – sind zulässig) beschränkten Grad der Versiegelung wird das Gebiet den klimatischen Status leicht verbessern. Mit dem Rückbau der Gewerbebebauung im Teilgebiet 1 ist mit einer Veränderung der Luftzirkulation im Gebiet zu rechnen. Die Belastung durch Stäube, Verkehrslärm und Abgase wird durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert.

### 6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Durch den Rückbau der Gewerbefläche wird die Struktur des Gebietes geordnet und damit das Orts- und Landschaftsbild verbessert.

Eine besondere Verbesserung erfahren die rückwärtigen Grundstücksflächen der Gebäude Lohmannstraße 37-43.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Höhe baulicher Anlagen, der Bauweise, der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sowie die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen und Warenautomaten und Vorgärten sowie die grünordnerischen Festsetzungen § 3 (2) bis (8) führen zur Verbesserung des Ortsbildes.

### 6.3.7 Schutzgüter Kultur-/Sachgüter

Der im Plangebiet registrierte Bereich mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit ist in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen worden. Das Wirksamwerden des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Bereiche mit Bodenfunden

## Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

In der nachfolgenden Tabelle wird die Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen auf die Teilfunktionen der jeweiligen Schutzgüter bewertet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Planbedingte Beeinträchtigungen</b>	<b>Wertung</b>
Mensch	Wohn- und Wohnumfeld, Gesundheit, Erholungs- und Erlebnisraum;	keine Beeinträchtigung geringe Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	Biotopfunktion, Biotopvernetzung;	geringe Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung
Boden	Biotopbildung / Lebensraum, Grundwasserschutz, Grundwasserneubildung, Träger der Wasser- u. Nährstoffkreisläufe, Abflussregulation, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte;	keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung

Wasser	Grundwasserdargebot, Abflussregulation von Oberflächengewässern, Lebensraum Oberflächengewässer;	keine Beeinträchtigung nicht vorhanden nicht vorhanden
Luft und Klima	Durchlüftung, Luftreinigung, Wärmeregulation;	keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung
Landschaft	Landschaftsästhetik, gliedernde und belebende Elemente;	keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung
Kultur und Sachgüter	Stadtbildästhetik, Ausprägung historische Kulturlandschaft, charakteristische Landschaftsbestandteile, Bau- und Bodendenkmäler;	keine Beeinträchtigung nicht vorhanden nicht vorhanden keine Beeinträchtigung

#### 6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselbeziehungen untereinander günstig aus.

Es wird eingeschätzt, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung der Zustand der Umwelt im Plangebiet eher negativ entwickeln würde. Diese Schlussfolgerung lässt sich aus dem derzeitigen Zustand des Gebietes, insbesondere im Teilgebiet 1, ableiten. Es besteht die Gefahr, dass ohne Bebauungsplan störende Einrichtungen errichtet, weitere Flächen versiegelt, wertvolle Grünbereiche und Einzelgehölze beseitigt und das Landschafts- und Stadtbild sowie der Erholungswert beeinträchtigt werden. Demzufolge können sich die Bedingungen für die einzelnen Schutzgüter verschlechtern.

#### 6.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Prognose

Hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter: Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, sowie hinsichtlich deren Wechselwirkungen untereinander und miteinander ergeben sich infolge des Wirksamwerdens dieses Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen, sondern es treten insgesamt betrachtet für alle genannten Schutzgüter keine Verschlechterungen, teilweise sogar Verbesserungen ein.

#### 6.6 Geplanter Ausgleich

Wie bereits aus den Darlegungen in den vorhergehenden Abschnitten ersichtlich, sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

Im Ergebnis sind zusammenfassend folgende Aussagen hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs zu treffen:

Das Plangebiet erhält mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Wertminderung, sondern eine Aufwertung.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden innerhalb des Baugebietes kompensiert. Durch die gegenüber dem Bestand geringeren Versiegelungsmöglichkeiten erfährt das Plangebiet eine Aufwertung um 4.728 Einheiten.

Die Ermittlung dieses Wertes ist in nachfolgender Tabelle 4 dargestellt.

**Tabelle 4: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet und Bewertung (Plan-Zustand)**

Typ	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Punktwerte
Blockrand-/Zeilenbebauung	BWB, BSC	5.733	0	0
TG 1 neu versiegelte Fläche (maximal) (10486*0,4)+50%	BWB, VPY, VSB, VWC	6.292	0	0
TG 1 Sonst. Grünanlagen (Scherrasen/Sträucher)	PYY, PYA	3.594	7	25.158
TG 1 verbleibender Gehölzbestand	PYY, PYA, PYC	600	10	6.000
Straße/Zufahrten/Wege (versiegelt)	VPB, VPY, VSB/VWC, WWD	3.164	0	0
Straße (teilversiegelt/Stellplatz)	VPZ	3.103	2	6.206
Versorgungsanlage	BEY	19	0	0
Sonst. Grünanlagen (Scherrasen)	PYY	4.377	10	43.770
Sonst. Grünanlagen (Sträucher)	PYA	2.887	10	28.870
Spiel-/Erholungsanlagen	PSB	1.202	4	4.808
Sonst. Hausgärten (Obst/verwildert)		1.136	18	20.448
Baumbestand (innerhalb Grünanlagen)	PYC	840	13	10.920
<b>GESAMT</b>		<b>32.947</b>		<b>146.180</b>
Bewertung IST-Zustand (aus Tabelle 2)				<b>141.452</b>
<b>BILANZ</b>				<b>4.728</b>

**Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist im Ergebnis positiv.**

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

## **6.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Bei der Umweltprüfung wurde auf vorhandene Unterlagen und Planungen zurückgegriffen (siehe Fußnoten) sowie auf Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die während des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis gekommen sind. Die Umweltprüfung/-bericht steht in Verbindung mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Die im Rahmen der genannten Planungen vorgenommenen Kartierungen wurden überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

## **6.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**

Nach Ablauf von zwei Jahren nach Wirksamwerden der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 4 c BauGB eine Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes (sog. Monitoring) durchgeführt. Dazu werden die evtl. inzwischen nach § 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.

## **6.9 Zusammenfassung**

Die Durchführung des geplanten Bebauungsplanes hat für die Umwelt insgesamt keine erkennbaren negativen Auswirkungen.

Die Auswirkung des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wurde im Rahmen der Erarbeitung geprüft.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes treten bei dessen Wirksamwerden insgesamt betrachtet Verbesserungen des Umweltzustandes ein.



## **7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen und Darstellungen**

### **7.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Teilgebiet 1 (TG 1) – Allgemeines Wohngebiet (WA 1)**

Das Teilgebiet 1 (TG 1) wird gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 1 Abs. 3 und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dieses Gebiet im südöstlichen Teil des Planbereiches an der Straße „Am Wasserturm“ ist gewerblich geprägt. Diese ehemals durch den VEB Kreisbaubetrieb Köthen genutzten Grundstücke (Verwaltungsgebäude, Garagen und eine Werkstatt) sind zurzeit größtenteils ungenutzt. Lediglich ein geringer Teil der Grundstücke wird durch die KTSB Bau GmbH genutzt.

Um diesen städtebaulichen Missstand (störender Gewerbesolitär innerhalb einer durch Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen wie Kindereinrichtung und Schule geprägten Umgebung) zu beseitigen sowie in Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes (Rückbau von Nichtwohngebäuden, Aufwertung des Wohnumfeldes), wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Damit wird die Voraussetzung für die Entwicklung entsprechender Nutzungen in diesem zentrumsnahen Bereich entsprechend seiner Umgebung geschaffen.

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich des TG 1 als Gemischte Baufläche dargestellt.

Da die bereits bestehenden Nutzungen in diesem Bereich den Charakter eines Wohngebietes aufweisen, wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes der bereits eingetretenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

##### **Begründung der textlichen Festsetzungen:**

*§ 1 (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig.*

Die genannten Anlagen, die sonst im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, wurden im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Diese Anlagen, welche ansonsten nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, verursachen in der Regel einen relativ hohen Zu- und Abgangsverkehr.

Durch diesen zusätzlichen Verkehr sind auf der Straße „Am Wasserturm“, welche bereits mit 5.550 Kfz /Tag stark frequentiert ist, Verkehrsbeeinträchtigungen zu befürchten, zumal sich das Gebiet unmittelbar in der Nähe der ebenfalls stark belasteten Straßenkreuzung der Lohmannstraße/ Straße „Am Wasserturm“ und Baasdorfer Straße befindet.

Diese Anlagen können sich je nach Art und Größe in diesem Gebiet und auf die Umgebung störend auswirken. Je nach Frequentierung dieser Nutzungen ist deshalb mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Abbiegespuren können hier nicht oder nur unter eingeschränkten, den Verkehrsfluss behindernden, Bedingungen eingerichtet werden.

Der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes widerspricht ein solches Vorhaben, wenn es bewirkt, dass in dem Gebiet die kirchliche, kulturelle oder sportliche Nutzung in quantitativer Hinsicht ein erdrückendes Übergewicht über die Wohnnutzung gewinnt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes „Allgemeines Wohngebiet“ bliebe dadurch nicht gewahrt.

Über die ausnahmsweise Zulässigkeit ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Wahrung des Gebietscharakters zu entscheiden.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist im Einzelfall zu prüfen und dann gegeben, wenn sich die Anlage in die Gebietscharakteristik einfügt.

*§ 1 (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 BauNVO „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Gartenbaubetriebe fügen sich aufgrund ihres Nutzungscharakters nicht in die städtebauliche Struktur dieses innerstädtischen Bereiches entlang dieser Hauptverkehrsstraße ein.

Aufgrund der geringen Dimensionierung der Fläche dieses Teilgebietes ist bei Wahrung des Gebietscharakters die Unterbringung von Gartenbaubetrieben, die normalerweise einen relativ großen Platzbedarf haben, nicht realisierbar.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Diese Anlagen, die einen hohen Zu- und Abgangsverkehr haben, würden im Hinblick auf die hoch frequentierte Kreuzung Straße „Am Wasserturm“ / Lohmannstraße / Baasdorfer Straße zu Verkehrsbeeinträchtigungen in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches führen. Außerdem wirken sie sich zusätzlich störend auf die sensible Umgebung (Wohnnutzungen / Freizeit- und Erholungsflächen mit Spielplatz) aus.

## **Teilgebiet 2 (TG2) – Allgemeines Wohngebiet (WA 2)**

Das Teilgebiet 2 (TG 2) wurde gemäß § 9 Absatz 1 BauGB, § 1 Absatz 3 und § 6 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche und als Gemischte Baufläche dargestellt.

Dieses Gebiet im nördlichen Teil des Planbereiches an der Lohmannstraße ist durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich an der Ecke zur Straße „Am Wasserturm“ befinden sich mit der ehemaligen Gaststätte „Am Ring“ (jetzt Tanzstudio) und einer kleinen Fahrschule gewerbliche Nutzungen.

Somit entspricht die im Bebauungsplan hier getroffene Festsetzung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB.

---

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgte auf Grund der vorhandenen Nutzungsstruktur im Gebiet und in der Umgebung des Bebauungsplangebietes. Im Süden des TG 2 schließen sich die zu reinen Wohnzwecken genutzten Grundstücke der Rosa-Luxemburg-Straße 1 bis 8 an. Im Westen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft die öffentliche Freizeit- und Erholungsfläche mit dem Kinderspielplatz. Nördlich der Lohmannstraße ist außerhalb des Plangebietes ebenfalls Wohnnutzung vorhanden.

Die Festsetzung dieses Teilgebietes als Wohngebiet dient dazu, die Nutzungsstruktur in dem Gebiet zu ordnen und eine Entwicklung von gewerblichen Nutzungen auf das, für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige, Maß zu beschränken sowie die benachbarten Nutzungen untereinander verträglich zu gestalten. Da die bereits bestehenden Nutzungen in diesem Bereich den Charakter eines Wohngebietes aufweisen, wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes der bereits eingetretenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

### **Begründung der textlichen Festsetzungen:**

*§ 1 (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig.*

Siehe Begründung zu Teilgebiet 1 (TG 1).

*§ 1 (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 BauNVO „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Siehe Begründung zu Teilgebiet 1 (TG 1)

### **Teilgebiet 3 (TG 3) – Allgemeines Wohngebiet (WA 3)**

Das Teilgebiet 3 wurde gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Absatz 3 und § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Somit entspricht die im Bebauungsplan hier getroffene Festsetzung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB.

Das Gebiet ist zurzeit durch Wohnnutzung geprägt, lediglich im Erdgeschoss des Hauses Lohmannstraße Nr. 64 befindet sich ein Frisörsalon.

Um der Lage des Gebietes - an einer verkehrsreichen Straße - und der Nutzungsstruktur der benachbarten Gebiete Rechnung zu tragen, wurde das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Diese Nutzungsfestsetzung ermöglicht die Entwicklung des Gebietes, indem die Zulässigkeitsvoraussetzungen für weitere sensible Nutzungen geschaffen werden, die dem Wohnen dienen.

---

**Begründung der textlichen Festsetzungen:**

*§ 1 (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig.*

Siehe Begründung zu Teilgebiet 1 (TG 1).

*§ 1 (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 BauNVO „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Siehe Begründung zu Teilgebiet 1 (TG 1)

**Teilgebiet 4 (TG 4) – Allgemeines Wohngebiet (WA 4)**

Das Teilgebiet 4 (TG 4) wurde gemäß § 9 Absatz 1 BauGB sowie § 1 Absatz 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses Gebiet befindet sich in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Hier befindet sich zurzeit ausschließlich eine reine Wohnnutzung. Es handelt sich um ein relativ kleines Gebiet, welches auf Grund seiner Lage - im Norden grenzt es in einem schmalen Bereich an das Allgemeine Wohngebiet (TG 3) im Osten an ein Reines Wohngebiet (TG 5) und an eine Freizeit und Erholungsfläche mit Kinderspielplatz - und seiner Nutzungsart als gesondertes Gebiet ausgewiesen wurde.

Um der Lage des Gebietes – in der Nähe einer verkehrsreichen Straße - und der Nutzungsstruktur der benachbarten Gebiete Rechnung zu tragen, wurde das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Diese Nutzungsfestsetzung ermöglicht die Entwicklung des Gebietes, indem die Zulässigkeitsvoraussetzungen für weitere sensible Nutzungen geschaffen werden, die dem Wohnen dienen.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht die im Bebauungsplan hier getroffene Festsetzung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB.

**Begründung der textlichen Festsetzungen:**

*§ 1 (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig.*

Siehe Begründung zu Teilgebiet 1 (TG 1).

*§ 1 (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 BauNVO „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Siehe Begründung zu Teilgebiet 1 (TG 1)

---

## **Teilgebiet 5 (TG 5) – Reines Wohngebiet (WR)**

Das Teilgebiet 4 (TG 4) wurde gemäß § 9 Absatz 1 BauGB sowie § 1 Absatz 3 und § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Gebiet ist zurzeit durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Im Norden befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft die öffentliche Freizeit- und Erholungsfläche mit Kinderspielplatz. Nach Westen und Norden wird dieses Reine Wohngebiet durch die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 begrenzt. Im Osten schließt sich das geplante Allgemeine Wohngebiet WA 1 an.

Südlich der Rosa-Luxemburg-Straße ist außerhalb des Plangebietes ebenfalls eine reine Wohnnutzung vorhanden.

### **Begründung der textlichen Festsetzungen:**

*§ 1 (3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Die o. g. Nutzungen fügen sich aufgrund ihres Nutzungscharakters nicht in die städtebauliche Struktur dieses innerstädtischen reinen Wohnbereiches entlang der Rosa-Luxemburg-Straße ein.

Aufgrund der geringen Dimensionierung der Fläche dieses Teilgebietes ist bei Wahrung des Gebietscharakters eines Reinen Wohngebietes die Unterbringung von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben oder kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die normalerweise einen zusätzlichen Stellplatzbedarf haben, nicht realisierbar. Die Rosa-Luxemburg-Straße ist eine Sackgasse (auch mit der geplanten Verlängerung) und ist durch die zusätzliche, erforderliche Erschließungsnutzung für die Kindertagesstätte „Löwenzahn“ sowie die Sekundarschule „Völkerfreundschaft“ an der Grenze der zumutbaren Belastung angelangt.

Die Festsetzung dieses Teilgebietes als Reines Wohngebiet dient dazu, die Nutzungsstruktur in dem Gebiet zu ordnen (gewerbliche Nutzungen werden in den Allgemeinen Wohngebieten in der Nachbarschaft dieses Reinen Wohngebietes zugelassen) und eine Entwicklung von sonstigen Nutzungen auf das, für ein Reines Wohngebiet zulässige, Maß zu beschränken sowie die benachbarten Nutzungen untereinander verträglich zu gestalten.

Da die bereits bestehenden Nutzungen in diesem Bereich den Charakter eines nur durch Wohnnutzung geprägten Gebietes aufweisen, wird mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes der bereits eingetretenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO entsprechend der Spezifika der Teilgebiete im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die

---

Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt.  
Dies erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone. Ziel bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung ist es, unter Berücksichtigung des Bestandes, die vorhandenen Flächen effektiv zu nutzen, gleichzeitig aber auch wertvolle Grünbereiche zu sichern.

#### **7.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen bilden sowohl der gegenwärtig vorhandene Bestand im Plangebiet als auch planerische Zielkonzepte.  
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist auf der Planzeichnung in der Nutzungsschablone eingetragen.

##### **Teilgebiet 1 (TG 1) – WA 1 (GRZ: 0,4)**

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird im TG 1 die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO erreicht.  
Der derzeitige Überbauungsgrad in diesem Gebiet ist zurzeit sehr hoch. Insgesamt sind circa 74 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt.  
Mit dem Bebauungsplan wird eine dem Gebiet angemessene bebaubare Grundfläche erreicht.  
Mögliche Überschreitungen darüber hinaus sind entsprechend der textlichen Festsetzungen § 2 (1) gemäß § 19 BauNVO nicht zulässig.

##### **Teilgebiet 2 (TG 2) – WA 2 (GRZ: 0,4)**

Im TG 2 wurde die gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Der derzeitige Überbauungsgrad in diesem Gebiet ist im östlichen Teilbereich zurzeit sehr hoch.  
Die bebaubare Fläche entspricht ungefähr dem derzeitigen Bestand auf den Grundstücken im westlichen Teilgebiet.  
Der derzeitige Überbauungsgrad in diesem Gebiet ist auf den jeweiligen Grundstücken sehr unterschiedlich, er liegt zwischen 40 % im westlichen Teilbereich, 51 % im mittleren Teilbereich und 95 % im östlichen Teilbereich.  
Insgesamt sind circa 59 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt.  
Mit dem Bebauungsplan soll künftig eine dem Gebiet angemessene bebaubare Grundfläche erreicht werden. Bei Neubau-, Umnutzungs- oder Sanierungsvorhaben ist durch Entsiegelungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück die zulässige Grundflächenzahl einzuhalten.  
Mögliche Überschreitungen darüber hinaus sind entsprechend der textlichen Festsetzungen § 2 (1) gemäß § 19 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Grundstück Lohmannstraße Nr.37 (Gaststätte „Am Ring“). Hier darf die zulässige Grundfläche (auf Grund der vorhandenen Besonderheiten des Bestandes) ausnahmsweise bis zu einer GRZ = 0,80 überschritten werden.

---

### **Teilgebiet 3 (TG 3) – WA 3 (GRZ: 0,4)**

Im TG 3 wurde die gemäß § 17 (1) BauNVO höchst zulässige Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der derzeitige Überbauungsgrad in diesem Gebiet ist zurzeit relativ hoch.

Insgesamt sind circa 51 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt.

Mit dem Bebauungsplan soll künftig eine dem Gebiet angemessene bebaubare Grundfläche erreicht werden. Bei Neubau-, Umnutzungs- oder Sanierungsvorhaben ist durch Entsiegelungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück die zulässige Grundflächenzahl einzuhalten. Das ist vor allem durch Umsetzung der Maßnahme M 1 (siehe Planzeichnung) möglich.

Mögliche Überschreitungen darüber hinaus sind entsprechend der textlichen Festsetzungen § 2 (1) gemäß § 19 BauNVO nicht zulässig.

### **Teilgebiet 4(TG 4) – WA 4 (GRZ: 0,4)**

Im TG 4 wurde die gemäß § 17 (1) BauNVO höchst zulässige Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der derzeitige Überbauungsgrad in diesem Gebiet ist zurzeit relativ hoch.

Insgesamt sind circa 58 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt.

Mit dem Bebauungsplan soll künftig eine dem Gebiet angemessene bebaubare Grundfläche erreicht werden. Bei Neubau-, Umnutzungs- oder Sanierungsvorhaben ist durch Entsiegelungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück die zulässige Grundflächenzahl einzuhalten. Das ist vor allem durch die Umgestaltung der bestehenden Pkw – Stellplätze (Ausbildung als Öko-Pflaster) möglich.

Mögliche Überschreitungen darüber hinaus sind entsprechend der textlichen Festsetzungen § 2 (1) gemäß § 19 BauNVO nicht zulässig.

### **Teilgebiet 5 (TG 5) – WR (GRZ: 0,4)**

Im TG 5 wurde die gemäß § 17 (1) BauNVO höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Der derzeitige Überbauungsgrad in diesem Gebiet ist auf den jeweiligen Grundstücken sehr unterschiedlich.

Insgesamt sind circa 43 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt.

Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Bereich eines Reinen Wohngebietes angemessene bebaubare Grundfläche erreicht werden. Bei Neubau-, Umnutzungs- oder Sanierungsvorhaben ist durch Entsiegelungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück die zulässige Grundflächenzahl einzuhalten. Das ist vor allem durch die Umgestaltung der bestehenden Pkw – Stellplätze (Ausbildung als Öko-Pflaster) möglich.

Mögliche Überschreitungen darüber hinaus sind entsprechend der textlichen Festsetzungen § 2 (1) gemäß § 19 BauNVO nicht zulässig.

---

**Begründung der textlichen Festsetzungen:**

*§ 2 (1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen „Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird“, nicht überschritten werden.*

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde im Bebauungsplan gemäß § 17 (1) BauNVO die Höchstgrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Für das Reine Wohngebiet wurde ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden.

Im Bebauungsplangebiet ist insgesamt bereits ein Anteil von fast 54 % der Grundstücksflächen versiegelt und bebaut.

Die Grundstücke lassen sich jedoch insgesamt effektiv entsiegeln. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind schon deshalb nicht zu erwarten, da der vorhandene Bestand z. T. bereits einen größeren Anteil an bebauten Flächen aufweist, als mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl erreicht werden kann.

Im gesamten Plangebiet ist außerdem ein hoher Anteil an unbebaubaren Flächen (Grünflächen) vorhanden und geplant (öffentliche Freizeit- und Erholungsfläche mit Spielplatz, öffentliche Freizeit- und Erholungsfläche an der Schule, private Gärten und Freizeitflächen, private Grünflächen mit Bindungen für Anpflanzung und Erhaltung).

Eine effektive Bebauung und Nutzung der Grundstücke ist deshalb auch in Zukunft möglich.

Bodenrechtliche Spannungen sind im Gebiet und mit benachbarten Grundstücken nicht zu befürchten.

*§ 2 (3) „Ausgenommen davon ist das Grundstück Lohmannstraße Nr. 37. Hier darf die Grundflächenzahl bis zu einer GRZ = 0,80 überschritten werden.*

Das Grundstück Lohmannstraße Nr. 37 ist mit einer ehemaligen Gaststätte, einem dazugehörigen Saal und Nebenanlagen (jetzt Tanzstudio) überbaut. Die Forderung nach Einhaltung einer GRZ = 0,4 auf diesem Grundstück würde dazu führen, dass dieses städtebaulich bedeutsame Eckgrundstück in Zukunft nicht so bebaut werden kann, dass die städtebaulichen Raumkanten geschlossen werden können. Aus diesem Grunde wird für dieses städtebaulich bedeutsame Eckgrundstück eine Ausnahme zugelassen.

*§ 2 (2) „Weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sind für die Allgemeinen Wohngebiete bis zu einer GRZ = 0,45 und das Reine Wohngebiet bis zu einer GRZ = 0,45 zulässig.*

Im Bebauungsplan ist für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bereits die nach § 17 (1) BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt worden. Auch für



---

das Reine Wohngebiet ist mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 ein Wert definiert, der dem Typus eines Reinen Wohngebietes gerecht wird. Ziel der Festsetzungen ist es, negative Auswirkungen der Bebauung zu minimieren und damit das Eingriffspotential zu mindern.

Deshalb ist eine Überschreitung für die Allgemeinen Wohngebiete bis zu einer GRZ = 0,45 (entspricht insgesamt einer zusätzlich versiegelbaren Fläche von 1.070 m<sup>2</sup>) sowie für das Reine Wohngebiet bis zu einer GRZ = 0,45 (entspricht einer zusätzlich versiegelbaren Fläche von 460 m<sup>2</sup>) festgesetzt worden.

Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Erhaltung der Schutzgutfunktionen von Boden und Wasserhaushalt durch Minderung der Bodenversiegelung.

#### **7.1.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in den Teilgebieten TG 1 und 4 mit einer Mindest- und Höchstzahl festgesetzt.

Diese Festsetzung ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

In den übrigen Teilgebieten ist die Anzahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Zahl der Geschosse der Gebäude im Gebiet und in der Umgebung des Bebauungsplanes.

Die städtebaulich begründete Festsetzung der Mindestgeschosszahl gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Entsprechend wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

*§ 2 (4) Für Garagen entsprechend § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) BauNVO ist die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Mindestgeschosse in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht zwingend.*

#### **7.1.2.3. Geschossflächenzahl**

Korrespondierend zur Zahl der Vollgeschosse wurden für die einzelnen Teilgebiete Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Diese Werte werden in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung dargestellt.

Sie liegen in den Teilgebieten TG 1, 2, 3 und 4 an der Obergrenze der nach § 17 (1) BauNVO entsprechend der Gebietscharakteristik zulässigen Geschossflächenzahlen.

Für das Teilgebiet 5 wurde aufgrund der geringeren Bebauungsdichte in der Umgebung des Baugebietes eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Sie liegt damit knapp unter der zulässigen Obergrenze.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist in Hinsicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse angemessen.

#### **7.1.2.4. Höhe baulicher Anlagen**

Parallel zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgte nach § 16 (1) und § 18 (1) BauNVO eine Festsetzung zur Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass zwar die Anzahl der Geschosse durch die

---

---

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse definiert ist, die Geschosshöhen jedoch stark differenzieren können, wodurch Gebäudehöhen möglich wären, die städtebaulich nicht zu vertreten sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung dargestellt.

Da keine exakten Angaben zu den vorhandenen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet vorliegen, wurden diese anhand der vorhandenen Geschossigkeit bzw. der Geschosshöhen und Dachaufbauten einschließlich notwendiger Spielräume visuell ermittelt.

Die Festsetzungen der Höhen sind aus der Umgebung des Plangebietes und dem derzeitigen Bestand in den jeweiligen Teilgebieten abgeleitet und dienen der Erhaltung des Ortsbildes und der Vermeidung von städtebaulichen Konflikten. Diesem Ziel dient auch folgende textliche Festsetzung:

*§ 2 (5) Gemäß § 18 (1) BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen jeweils auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt. Ausnahmen sind für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO zulässig.*

### **7.1.3. Bauweise**

Die Bauweise wurde in den Teilgebieten TG 2, 3 und 4 mit als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzung ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

Dabei wurde auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen Bezug genommen. In diesen drei Teilgebieten sind alle Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden. Die Länge der einzelnen Gebäudezeilen beträgt 145 m, 85 m und 70 m.

Für die Teilgebiete 1 und 5 wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzung ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, dabei darf die Länge der zu errichtenden Hausformen höchstens 50 m betragen.

Deshalb wurden im Bebauungsplan die Baufelder auch in einer Breite von unter 50 m durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

Für die Teilgebiete 1 und 5 wurde weiterhin, um eine zeilenförmige Struktur auch im Bereich dieser offenen Bauweise zu garantieren, die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*§ 2 (6) In den Teilgebieten 1 und 5 sind in offener Bauweise nur Hausgruppen aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden zulässig.*

Diese Festsetzung wurde gemäß § 22 (4) BauNVO getroffen, um den Wohnkomplex weitestgehend nach außen abzuschirmen, um die Störwirkungen auf die benachbarten Nutzungen so gering wie möglich zu halten und die Bebauung im Gebiet des Wohnkomplexes kompakt zu gestalten.

---

#### **7.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bzw. die Baulinien klar definiert. Um eine große Flexibilität auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Grünbestandes im gesamten Plangebiet so ausgewiesen, dass die gewachsenen städtebaulichen Strukturen erhalten und fortentwickelt werden können.

Basis für die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume bildet der vorhandene Bestand.

Entlang der Lohmannstraße und entlang der Windmühlenstraße sind in den Teilgebieten 2, 3 und 4 aus dem Bestand heraus eindeutige Baufluchten ableitbar. Ziel der Planung ist es u. a., die vorhandene städtebauliche Situation zu erhalten und zu regenerieren.

Deshalb wurden für die Bereiche der Lohmannstraße, der Windmühlenstraße und der Straße „Am Wasserturm“ in den Teilgebieten 1, 2, 3 und 4 geschlossene Baulinien sowie in den Teilgebieten 1 und 5 entlang der Rosa-Luxemburg-Straße und der neu geplanten Verkehrsfläche in Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Straße Baulinien in der Tiefe der Baufelder festgesetzt.

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich am Bestand der vorhandenen Wohnbebauung und wurde nach Osten parallel zu den Wohnblöcken der Rosa-Luxemburg-Straße fortgesetzt. fortgeführt.

Im Teilgebiet 2 orientiert sich die hintere Baugrenze am Grundstückszuschnitt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass angemessene Abstände der Bebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen und vorhandenen schützenswerten Grünanlagen gewährleistet bleiben.

#### **7.1.5. Nichtüberbaubare Grundstücksfläche**

*§ 2 (7) Die Überschreitung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der Straßenverkehrsfläche nach § 23 (5) BauNVO ist nicht zulässig.*

Diese Festsetzung ist getroffen worden, um die durch Baugrenzen und Baulinien freigehaltenen Flächen vor jeglicher Bebauung freizuhalten und einen sinnvollen Übergang vom öffentlichen in den privaten Raum zu ermöglichen.

---

## 7.2. Grünordnerische Festsetzungen

§ 3 (1) *Die mit Planzeichen zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume standortnah zu ersetzen. Mind. Qualität Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm;*

§ 3 (2) *Die an den Baubereich angrenzenden Vegetationsbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen.*

Die für die Avifauna wertvollen vorhandenen Gehölzbestände sind weitestgehend zu erhalten. Der Gehölzbestand mindert die örtliche Feinstaubbelastung, bindet Luftschadstoffe und erhöht den Sauerstoffgehalt. Ein sorgfältiger und ausreichender Schutz der Vegetationsbestände entsprechend den Forderungen der DIN 18920 mindert die Schäden auf das Unvermeidbare. Falls erforderlich, sind deshalb auch zusätzlich geeignete Schutzmaßnahmen wie Einzäunung, Wurzelvorhang, Wurzelschutztafeln und Stammschutz zu treffen.

§ 3 (3) *Baustelleneinrichtungsflächen sowie Zufahrten zur Ver- und Entsorgung sind auf bereits vorhandenen versiegelten und teilversiegelten Bereichen anzulegen.*

§ 3 (4) *Zur Sicherung des Oberbodens hat eine schonende Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens nach DIN 18300 zu erfolgen.*

§ 3 (5) *Nach Abschluss von Bauarbeiten sind die für Bauzwecke beanspruchten Flächen in vollem Umfang zurückzubauen und notwendige Maßnahmen zur Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktionen (Lockerung des Ober- und Unterbodens, ggf. Substrataustausch) vorzunehmen.*

Diese Maßnahmen dienen der Minimierung der Versiegelung. Beim Schutzgut Boden werden durch diese Maßnahmen Verbesserungen hinsichtlich Bodenzustand, Verdichtung, Belüftung, Wasseraufnahmefähigkeit etc. erreicht.

§ 3 (6) *Die nicht überbauten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Reinen Wohngebiet sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.*

§ 3 (7) *Bäume an Stellplätzen sind mit einem Anfahr-(Ramm-)schutz zu versehen.*

§ 3 (8) *Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens mit Beginn der, der bauordnungsrechtlichen Abnahme der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück folgenden, Pflanzperiode begonnen werden.*

Die Sicherung und Förderung von strukturreichen Hausgartenkomplexen dient der Verbesserung der Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine Verbesserung der Eingrünung im Plangebiet und damit auch eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas erreicht.

Diese Maßnahmen führen außerdem zur Verbesserung des Ortsbildes im Bebauungsplangebiet.

Die für die Avifauna wertvollen vorhandenen Gehölze in den einzelnen Teilgebieten sowie in der großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden weitestgehend erhalten. Im östlichen und südlichen Plangebiet entstehen mit einer größeren privaten Grünfläche und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbindung Park zusammenhängende, dicht begrünte Bereiche für die Freizeit und Erholung.

Dieser Gehölzbestand sowie die geplanten Gehölzflächen mindern die örtliche Feinstaubbelastung, binden Luftschadstoffe und erhöhen den Sauerstoffgehalt.

#### Festsetzung von Einzelmaßnahmen

*§ 3 (11) Die Fläche M 1 ist zu entsiegeln bzw. die Gebäude zurückzubauen. Nachfolgend ist die Fläche einer geordneten städtebaulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzuführen. Die nicht versiegelte Fläche ist mindestens zu 30 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Mind. Qualität Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, 40 – 60 cm hoch zu bepflanzen. Auf der übrigen Fläche ist eine Rasensaat vorzunehmen.*

*§ 3 (12) Die Nutzung der Fläche M 2 als Lagerplatz ist aufzugeben und die Verdichtung aufzuheben. Die Fläche ist einer Nutzung als private Grünfläche zuzuführen. Dazu ist die Fläche mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Mind. Qualität Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, 40 – 60 cm hoch zu mind. 50 % zu bepflanzen.*

Die Flächen der Maßnahme M 1 sind noch großflächig wasserundurchlässig versiegelt bzw. mit Gebäuden bebaut. Diese Flächen sind zu entsiegeln bzw. die Gebäude rückzubauen. Nachfolgend sind die Flächen einer geordneten städtebaulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzuführen.

Die künftig nicht versiegelten Flächen sind mindestens zu 30 v. H. mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, auf den übrigen Flächen ist eine Rasensaat vorzunehmen.

Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Bereichen zu Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen (...) erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. (...) [§ 2 Ziffer 1 Satz 2 NatSchG LSA]  
Artenauswahl: Standortgerechte einheimische Laubgehölze

Die Fläche M 2 ist eine mit Rasenwabenplatten teilversiegelte und als Lagerplatz genutzte Fläche geringer Wertigkeit. Die Versiegelung wird aufgehoben, um die Fläche zu einer privaten Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen zu entwickeln.

---

Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Bereichen zu Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen (...) erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. (...) [§ 2 Ziffer 1 Satz 2 NatSchG LSA]  
Artenauswahl: standortgerechte einheimische Laubgehölze

§ 3 (13) *Auf den Flächen E 1 und M 1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln durch standortgetreue Nachpflanzung, anstelle von geschädigten und nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Mind. Qualität Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm; Sträucher 3 x verpflanzt mit Ballen 100 – 150 cm hoch. Beräumung der Fläche von Unrat. Rasenuntersaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen.*

§ 3 (14) *Auf der Fläche E 2 ist der Obstbaumbestand zu erhalten durch die standorttreue Nachpflanzung geschädigter oder überalterter Obstgehölze.*

Die Maßnahmen auf den Flächen E 1 und M 1 dienen dem Erhalt und der Entwicklung des Gehölzbestandes (und beinhalten damit die standorttreue Nachpflanzung anstelle von geschädigten, nicht-standortgerechten oder überalterten Bäumen und Sträuchern) sowie dessen Pflege durch geeignete Maßnahmen. Beräumung der Flächen von Unrat und Rasenuntersaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen.

Artenauswahl: standortgerechte einheimische Laubgehölze

Die Maßnahmen auf der Fläche E 2 dienen dem Erhalt des Obstbaumbestandes (und beinhalten die standorttreue Nachpflanzung anstelle von geschädigten oder überalterten Obstgehölzen) sowie dessen Pflege durch geeignete Maßnahmen.

Die Artenauswahl der Gehölze erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze und Obstgehölze
- gestalterische Einbindung in das Landschaftsbild

Die Auswahl der Baum- und Strauchqualitäten erfolgt dahingehend, dass die Gehölze die ihnen zugeordneten Funktionen sofort bzw. kurzfristig erfüllen können und ein Ausfall der Gehölze aufgrund des Alters und der damit verbundenen geringeren Empfindlichkeit gegenüber bestimmten Standortfaktoren, minimiert wird. Für Bäume, besonders im bebauten Bereich, ist ein ausreichender Wuchsraum vorzusehen. Dieser sollte aus einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, offenen Bodenfläche mit dem Baum im Mittelpunkt bestehen.

---

## 7.3. Verkehrserschließung

### 7.3.1. Straßen

Das Plangebiet ist über die Windmühlenstraße und die Rosa-Luxemburg-Straße an die städtischen Haupterschließungsachsen angebunden. Diese Verkehrsflächen liegen außerhalb des Plangebietes, grenzen jedoch direkt an.

Im Punkt 4.3. ist der Bestand detailliert beschrieben.

Eine innere Erschließung durch Straßen erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes nur im Teilgebiet I. Hier wird zur Erschließung des neu geplanten Allgemeinen Wohngebietes in Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Straße eine innere Erschließungsstraße von 6,00 m Breite (gesamte Verkehrsfläche) vorgesehen. Von dieser Erschließungsstraße gehen drei Stichstraßen zur Erschließung der drei Baufelder dieses Teilgebietes ab. Diese Verkehrsflächen sollen als gemischte Verkehrsflächen jeweils 3,00 m breit ausgebildet werden und enden jeweils in einem Wendehammer.

### 7.3.2. Fußwege/Radwege

Zur Erschließung der Freizeit- und Erholungsfläche mit Kinderspielplatz südlich der Lohmannstraße ist im Bestand ein Fuß-/ Radweg vorhanden. Dieser wird als Fußweg durch das Flurstück 62/2 (Teilgebiet TG 5) geführt. Im Bebauungsplan wird dieser Weg nicht gesondert als Verkehrsfläche festgesetzt.

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein separat geführter Fuß-/ Radweg, der westlich der Kindertagesstätte „Löwenzahn“ bis zum Jürgenweg geführt wird.

### 7.3.3. Ruhender Verkehr

Entsprechend § 48 BauO LSA sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Das schließt auch Besucherparkplätze ein. Ein rechnerischer Nachweis kann in der Phase der Bauleitplanung nicht erfolgen, da die jeweiligen konkreten Nutzungsverhältnisse erst in der Phase der Baugenehmigung feststehen. Somit sind die entsprechenden Nachweise im Rahmen der Bauantragstellung zu erbringen.

Im Plangebiet ist eine große Zahl privater Stellplatzanlagen in den Wohngebieten vorhanden (154 Stellplätze).

Öffentliche Parkplätze für Lkw und Pkw sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Für die Neubebauung in den Teilgebieten ist die Ausweisung der erforderlichen Stellplätze auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer GRZ = 0,4 möglich.

## 7.4. Immissionsschutz

### 7.4.1. Lärm

In Vorbereitung der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 44“ erstellt (**Anlage 2**).

Grundlage der der schalltechnischen Berechnung des Verkehrslärms sind die Zählraten der Stadt Köthen von 2005. Da durch die geplante Umgehungsstraße (B 6n) eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Verkehrsbelastung zu erwarten ist, wird mit den genannten Zählwerten gerechnet.

Gemäß der RLS-90 wurden die lärmrelevanten Anteile der Kfz über 2,8 t bestimmt, da diese den schalltechnischen Untersuchungen zugrunde zu legen sind. Dazu wurde der Schwerverkehr (Kfz > 3,5 t) mit dem Faktor 1,16 hochgerechnet. Die maßgebenden LKW-Anteile für den Tag und die Nacht wurden gemäß RBLärm-92 (Rechenbeispiele zu den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) bestimmt. Danach ergeben sich die nachstehenden Emissionspegel:

**Tabelle 5**

Straßen- abschnitt	DTV-Wert [Kfz724h]	Lkw-Anteil [%]		Zul. Geschw. [km/h]		Emissionspegel [dB(A)]	
		Tag	Nacht	Pkw	Lkw	Tag	Nacht
Lohmannstraße West	12.604	6,3	3,2	50	50	63,9	53,8
Lohmannstraße Ost	12.578	7,3	3,7	50	50	64,3	53,9
Baasdorfer Straße	2.550	2,9	1,0	50	50	55,3	46,7
Am Wasserturm	6.220	3,7	1,2	50	50	59,6	50,7

Diese Emissionspegel liegen den Berechnungen des Straßenverkehrslärms zugrunde.

Für die an das Plangebiet grenzenden untergeordneten Verkehrswege Windmühlenstraße und Rosa-Luxemburg-Straße sind im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) keine Verkehrszahlen ausgewiesen. Die Verkehre auf diesen Straßen sind im Verhältnis zur Lohmannstraße und der Straße „Am Wasserturm“ nur gering. Die Auswirkung auf die Lärmschutzsituation im Plangebiet ist marginal und wird daher nicht berücksichtigt.

Die Kreuzung Lohmannstraße/ Baasdorfer Straße / Am Wasserturm ist mit einer Lichtsignalanlage versehen. Gemäß RLS-90 müssen daher entfernungsabhängige Zuschläge von 1 bis 3 dB(A) bis zu 100 m gemacht werden. Diese Zuschläge wurden bei der Berechnung der Beurteilungspegel berücksichtigt.

An den Gebäuden entlang der Lohmannstraße und der Straße „Am Wasserturm“ ist sowohl am Tag als auch in der Nacht eine hohe Verlärmung vorhanden. Sie liegt



---

deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist der eindringende Lärm zu verringern.

Der von der Straße „Am Wasserturm“ in das Plangebiet gelangende Lärm wird sich nach Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung verringern. Voraussetzung dafür ist eine geschlossene, die gesamte Länge des Baufensters ausnutzende, Bebauung.

Entsprechend den, sich an den Aufpunkten der Schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2006 ergebenden, Beurteilungspegeln, wurde die Überschreitung der Orientierungswerte ermittelt.

Das Berechnungsergebnis zeigt, dass an den Gebäudeseiten entlang der Straßen (Aufpunkte 1 – 9, 34 und 35) Immissionen auftreten, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Im Inneren des Plangebietes werden, soweit es sich um Allgemeine Wohngebiete handelt, die Orientierungswerte eingehalten. Im Bereich des Reinen Wohngebietes werden an den Nordseiten der Gebäude die Orientierungswerte überschritten.

An den Gebäuden, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dabei ist aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen nicht vorzusehen.

Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, die jedoch nur die Innenbereiche der Gebäude schützen.

Die im Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 liegen zwischen I und VI, die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB(A) und 50 dB(A).

Entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 werden die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster ermittelt, um die das erforderliche Schalldämmmaß der Wohn- und Schlafräume zu erreichen.

Deshalb wurden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

*§ 4 (1) Die Fenster der Häuser entlang der Lohmannstraße sowie der Häuser an der Ecke der Straße „Am Wasserturm“ sind bei Neubauvorhaben als Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 4 der VDI 2719 auszubilden.*

*§ 4 (2) Die Fenster der künftigen Bebauung im Bereich des östlichen Baufeldes des Teilgebietes 1 (TG 1) sind im Bereich der Straße „Am Wasserturm“ als Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 auszubilden.*

*§ 4 (3) Die Fenster im Nordgiebel der Häuser der Rosa-Luxemburg-Straße Nr.3 (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) und der Rosa-Luxemburg-Straße Nr. 1 (2. Obergeschoss) sind bei Neubauvorhaben als Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 1 der VDI 2719 auszubilden.*

---

§ 4 (4) *Bei Neubauvorhaben ist ein detaillierter Nachweis über die tatsächlich erforderliche Schallschutzklasse der einzubauenden Lärmschutzfenster notwendig.*

### **Begründung der textlichen Festsetzungen**

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde untersucht und bewertet. Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen für den Verkehrslärm sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und die DIN 18005. Zu Angaben für passive Lärmschutzmaßnahmen wird die DIN 4109 herangezogen.

Um die Lärmsituation im Plangebiet zu erfassen, wurden für den Tag und die Nacht Pläne mit Isophonen in 3 m Höhe (Erdgeschoss), 6 m Höhe (1. Obergeschoss) und 9 m Höhe (2. Obergeschoss) erstellt.

Die Isophonen zeigen, dass entlang der Lohmannstraße und der Straße „Am Wasserturm“ Immissionen auftreten, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Im Innenbereich des Plangebietes ist infolge der nahezu geschlossenen Randbebauung an der Lohmannstraße eine deutlich geringere Verlärmung zu verzeichnen. Lediglich durch die Gebäudelücke an der Lohmannstraße dringt Lärm in den Innenbereich.

Dadurch werden an den Nordseiten der Gebäude im Reinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Nach Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung im Teilgebiet 1 wird sich der von der Straße „Am Wasserturm“ in das Plangebiet gelangende Lärm verringern.

An 36 Aufpunkten wurden die Immissionen an den bestehenden Gebäuden und an den Baufenstern ermittelt. Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass an den Gebäudefronten entlang der Straßen Immissionen auftreten, die am Tag und in der Nacht bis zu 18 dB(A) über den Orientierungswert der DIN 18005 liegen. Im Inneren des Plangebietes werden, soweit es sich um Allgemeine Wohngebiete handelt, die Orientierungswerte eingehalten.

Im Bereich des Reinen Wohngebietes werden an den Nordseiten der Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten.

An den Gebäuden, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, werden Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Für die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes (Lärmschutzfenster) wurden die Lärmpegelbereiche mit den dazugehörigen Schalldämmmaßen nach DIN 4109 bestimmt. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und IV, die daraus resultierenden zugehörigen Schalldämmmaße liegen zwischen 30 dB(A) und 50 dB(A).

#### **7.4.2. Luft**

Generell ist festzustellen, dass sich die Luftqualität in Köthen seit 1990 spürbar verbessert hat. Sie ist jedoch, bezogen auf einzelne Schadstoffe, differenziert zu betrachten.

---

Während von den Emissionsquellen der Industrie und des Hausbrandes eine positive Entwicklung im Sinne der Verringerung der Emissionen von Luftschadstoffen ausging, muss für die Emissionsquelle Straßenverkehr eine teilweise gegenläufige Tendenz konstatiert werden.

Konkrete Angaben zur Luftsituation im Plangebiet liegen nicht vor. Da laut Verkehrsentwicklungsplan von 2005/2006 insgesamt kaum mit einer spürbaren Verringerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, wird es auch nicht zu einer Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen kommen.

Entsprechend der Nutzungsausweisung im Plangebiet wird hier künftig keine Ansiedlung kritischer Emittenten erfolgen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich die derzeit im Plangebiet vorhandene Luftqualität nicht verschlechtern wird.

## **7.5. Ableitung des Niederschlagswassers**

### **Begründung der textlichen Festsetzung:**

#### *2. Festsetzung zur Ableitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 6 BauGB)*

§ 3 (9) *„Niederschlagswasser, welches auf den im Plangebiet auszubildenden Grundstücken anfällt, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA § 151 (3) Nr. 1 auf diesem schadlos zu beseitigen. Da die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nur bedingt gegeben ist, sind geeignete Anlagen der Regenwasserhaltung und Verwertung auf den Grundstücken vorzusehen.“*

§ 3(10) *Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist entsprechend den hydraulischen Möglichkeiten im Planungsgebiet zu versickern. Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn die Versickerung aus technischen, baugrundtechnischen oder umweltrechtlichen Gründen nicht zulässig ist.*

Aufgrund der angespannten Entwässerungssituation in der Stadt Köthen wird der Abwasserverband Köthen für die neue Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes nur eine Entwässerungsgenehmigung für Schmutzwasser erteilen. Das Niederschlagswasser, welches auf den im Plangebiet auszubildenden Grundstücken anfällt, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 151 Abs. 3 Nr. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt auf diesem schadlos zu beseitigen. Dabei ist zu beachten, dass Teile des Plangebietes nicht ausreichend durchlässig sein können. Die Möglichkeit, das Regenwasser direkt zu versickern, kann somit in Teilen des Plangebietes eingeschränkt sein.

Diese Maßnahmen tragen damit zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei. Das anfallende Niederschlagswasser wird zumindest anteilig noch vor Ort wieder dem Grundwasser zugeführt

## 7.6. Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 85 Abs. 1 und 3 Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt (BauO LSA) wird durch den Bebauungsplan auch eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sie ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter II „Örtliche Bauvorschriften“ enthalten.

Wegen der vorhandenen gestalterischen Einheitlichkeit im Plangebiet (siehe Punkt 4.2.4.) werden solche baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift für Werbeanlagen und Vorgärten getroffen, die den Charakter des Gebietes sichern sollen. Weitergehende gestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen, da durch die Festsetzungen laut Nutzungsschablone gesichert ist, dass die Gestalt dieses traditionellen Wohngebietes gewahrt bleibt.

### Textliche Festsetzungen:

#### § 5 Werbeanlagen und Warenautomaten

§ 5 (1) *Leuchtwerbung mit bewegten oder wechselnden Lichtern ist unzulässig.*

§ 5 (2) *Warenautomaten und Schaukästen zum Anbieten von Waren und Dienstleistungen sind nur an Gebäuden zulässig und möglichst so anzuordnen, dass sie in die Fassade integriert sind und nicht vor die Gebäudeaußenkante treten. Ausgenommen davon ist die Anbringung in Hofeinfahrten, an zurückspringenden Gebäudeteilen und Schaufensterfronten oder in Passagen.*

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an ähnlichen Festsetzungen für andere Bebauungsplan-Gebiete der Stadt Köthen sowie an der vorhandenen Werbesatzung, bleiben jedoch auf Grund des begrenzt schützenswerten Stadtbildes in diesem Gebiet auf wenige Festsetzungen beschränkt.

Damit wird in Bezug auf die Werbeanlagen ein äußeres Erscheinungsbild gesichert, bei dem die architektonische Qualität des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

#### § 6 Vorgärten

§ 6 (1) *Die Flächen vor der festgesetzten Baulinie am Straßenraum zur Lohmannstraße sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.*

§ 6 (2) *Die Vorgärten sind einzufrieden. Dabei sind Mauern oder Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm und Metallgitter und Hecken bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.*

Im gesamten Verlauf der Lohmannstraße sind Vorgärten als Bestandteil der historisch gewachsenen Baustrukturen der so genannten „Gründerzeit“ fast durchgängig vorhanden. Sie prägen hier wesentlich das Ortsbild dieses Straßenraumes mit.

Um dieses städtebauliche Motiv, welches im Plangebiet nur noch in Fragmenten vorhanden ist, wieder zu beleben und damit den Straßenraum und das Stadtbild aufzuwerten sowie das Wohnumfeld zu verbessern, wurden diese Festsetzungen zur Anlage und Gestaltung von Vorgärten getroffen.

---

## 7.7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### 7.7.1. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

#### 7.7.1.1. Bewertung der Altlastensituation

##### **Bodenkontamination**

Im Rahmen der Erarbeitung der „Bestandsaufnahme und Bewertung der Altlastensituation / Orientierende Erkundung zur Altlastensituation“ (**Anlagen 3 u. 4**) wurde festgestellt, dass der Standort überwiegend einer Nutzung in Form von Wohnbebauungen unterliegt.

Gewerbliche Nutzungsformen waren und sind nur im südöstlichen Teil zu verzeichnen.

Nach Auskunft der Unteren Abfallbehörde wird keine Teilfläche des B-Plan-Gebietes im Altlastenkataster geführt. Auch ist keine Neuerfassung (bei Neubewertung der Flächen) zu erwarten.

Nach Einschätzung des Büros Dr. Erwin Weißling GmbH, welches die Altlastenuntersuchung vornahm, sind im B-Plan-Gebiet nur wenige Altlastenverdachtsmomente auszumachen.

Ein potentieller Altlastverdacht kann nur einzelnen Bereichen des Baubetriebsgeländes im Südosten zugeordnet werden.

Erfahrungsgemäß könnten an den jahrzehntelang gewerblich genutzten Garagen- und Werkstattkomplexen bzw. damaligen unbefestigten Kfz-Stellflächen Handhabungs-/ Leckageverluste (Öl, Kraft- und Schmierstoffe) aufgetreten sein, die u. U. zu Bodenverunreinigungen geführt haben könnten.

Insgesamt wird der Verdachtsmoment für das Areal aufgrund der bekannten Nutzungs- und Standortspezifik und den Ergebnissen einer orientierenden Ortsbegehung aber als sehr gering eingestuft.

Auch die gegenwärtig zu verzeichnenden wilden Müllablagerungen im östlichen Bereich des B-Plan-Gebietes sind ohne Bedeutung für die Altlastensituation.

##### **Kampfmittelgefährdung**

Konkrete und relevante Verdachtsmomente hinsichtlich Altlasten resultieren einzig aus den Hinweisen zu Verfüllungen/ Vergrabungen in der Kriegs- und Nachkriegszeit (bis 1953).

Hier sind zwei potentielle Altlastenverdachtsflächen in Form von nicht näher bekannten Verfüllungen nach Kriegsende auszuweisen:

1. der ehemalige Feuerlöschteich im Bereich der Flurstücke 46 und 1018, dessen Bau 1942 auf dem vormaligen Spielplatzareal im Rahmen der Luftschutzmaßnahmen begonnen und der 1943 fertig gestellt wurde und
2. der ehemalige Luftschutz-Deckungsgraben in offener Bauweise, der auf den Flurstücken 44 und 46 ab Ende 1943/ Anfang 1944 angelegt wurde.

Der Bereich des B-Planes Nr. 44 „Am Ring“ ist bis auf den ehemaligen Feuerlöschteich und den Luftschutz-Deckungsgraben als nicht kampfmittelgefährdet einzuschätzen. Über deren Untersuchung hinaus sind daher keine weiteren Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

#### **7.7.1.2. Handlungsempfehlungen**

Bezüglich der Spezifik des B-Plan-Gebietes sind Altlastenverdachtsmomente durch Einwirkung von Schadstoffen im Rahmen der zurückliegenden Nutzung weitestgehend auszuschließen.

Eine weitergehende Untersuchung der Bodenbelastungssituation gemäß Bundesboden-Schutz-Verordnung/ Bundesboden-Schutz-Gesetz zur Klärung der geringfügigen Verdachtsmomente wird als nicht erforderlich angesehen.

Dagegen ergaben die vorgenommenen Untersuchungen für zwei Teilflächen des B-Planbereiches konkrete Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelgefährdung.

Die Verdachtsmomente beruhen auf Erfahrungen von vergleichbaren Objekten, wo gegen Kriegsende entstandene Verfüllungen bzw. Ablagerungen oftmals Kampfmittelanteile enthielten.

Zur genaueren bzw. abschließenden Bewertung der Auffüllungen des Feuerlöschteiches sowie des Luftschutz-Deckungsgrabens wird zwecks Absicherung des Planungskonzeptes für den Bebauungsplan empfohlen, eine Kampfmittelüberprüfung dieser Teilflächen auszuführen.

Dies betrifft insbesondere den aktuell sensibel genutzten Bereich des Kinderspielplatzes (ehem. Feuerlöschteich).

#### **7.7.2. Denkmale**

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit. Es ist folglich zu vermuten, dass bei Erdarbeiten in diesem Bereich Kulturdenkmale entdeckt werden könnten. Durch die bisher vorgenommene Nutzung des Geländes sind wahrscheinlich bereits Teile der Fundstellen zerstört worden. Es muss daher vor Beginn der Erdarbeiten und vor Beginn der Bauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden sind, gewährleistet sein, dass eine Bestandserhebung (Befundsdokumentation) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Architektur durchgeführt wird. Hierbei anfallende Kosten sind nach § 14 DSchG des Landes Sachsen-Anhalt vom Veranlasser zu tragen.

Das Landesamt und die Untere Denkmalschutzbehörde sind über das Inkrafttreten der Vorhabenplanung zu informieren. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltungspflicht nach § 9 DSchG LSA grundsätzlich für alle Kulturdenkmale besteht, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalverzeichnis (§ 18 (1) Satz 3 DSchG).

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 9 (1) DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde hinzuweisen.

---

## 8. Eingriffe in Natur und Landschaft – Bewertung

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde mit dem Grünordnungsplan (GOP) detailliert herausgearbeitet. Der Grünordnungsplan ist der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage 1** beigefügt und Bestandteil der Begründung.

### 8.1. Grundsätzliches

Sofern die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung berücksichtigt werden, bewirkt die Realisierung des beschriebenen Planungsvorhabens keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die im Kapitel 5 des GOP beschrieben wurden.

Im Kapitel 6 des GOP werden die grünplanerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt, die zur Realisierung der grünplanerischen Zielkonzeption beitragen sollen.

Um die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen im Sinne der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestandes mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Grünordnungsplans möglich ist.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“<sup>9</sup>. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu. Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in der Tabelle 4 (siehe Punkt 6.6.) dargestellt.

### 8.2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Prognose

Hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter: Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, sowie hinsichtlich deren Wechselwirkungen untereinander und miteinander ergeben sich infolge des Wirksamwerdens dieses Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen, sondern es treten insgesamt betrachtet für alle genannten Schutzgüter keine Verschlechterungen, teilweise sogar Verbesserungen ein.

---

<sup>9</sup> (RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004)

---

### 8.3 Geplanter Ausgleich

Wie bereits aus den Darlegungen in den vorhergehenden Abschnitten ersichtlich, sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

Im Ergebnis sind zusammenfassend folgende Aussagen hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs zu treffen:

Das Plangebiet erhält mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Wertminderung, sondern eine Aufwertung.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden innerhalb des Baugebietes kompensiert. Durch die gegenüber dem Bestand geringeren Versiegelungsmöglichkeiten erfährt das Plangebiet eine Aufwertung um 4.728 Einheiten.

Die Ermittlung dieses Wertes ist in Tabelle 4 (Punkt 6.6.) dargestellt.

**Es sind demzufolge keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

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

### 8.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Nach Ablauf von zwei Jahren nach Wirksamwerden der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 4 c BauGB<sup>10</sup> eine Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes (sog. Monitoring) durchgeführt. Dazu werden die evtl. inzwischen nach § 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.

### 8.5 Zusammenfassung

Die Durchführung des Bebauungsplanes hat für die Umwelt insgesamt keine erkennbaren negativen Auswirkungen.

Die Auswirkung des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wurde im Rahmen der Erarbeitung geprüft.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

---

<sup>10</sup> in der Fassung vom 23.09.2004



---

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes treten bei dessen Wirksamwerden insgesamt betrachtet Verbesserungen des Umweltzustandes ein.

## 9. Stadttechnische Erschließung

### 9.1. Wasserversorgung

#### 9.1.1. Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung ist die MIDEWA GmbH, Niederlassung Anhalt-Harzvorland mit Sitz in Köthen verantwortlich. Das Plangebiet ist vollständig an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine Bedarfserhöhung infolge der Verwirklichung der Planung ist nicht zu erwarten.

Bei geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstände zu den Trinkwasserversorgungsleitungen nach der gültigen DIN 19630 und dem DVGW Regelwerk (Technische Mitteilungen GW 125, März 1989) einzuhalten.

Gegebenenfalls sind Schachtscheine einzuholen.

Der Leitungsbestand ist in der **Anlage 4** ersichtlich.

#### 9.1.2. Löschwasser

Die Abdeckung der Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Erkenntnisstand durch die öffentliche Trinkwasserversorgung möglich. (Siehe auch Punkt 4.4.1.)

Die für den feuerwehrtechnischen Grundschutz bereitzustellenden

Löschwassermengen werden nach den Regeln des DVGW Arbeitsblattes W 405 von 07/1978 bemessen.

Der Grundschutz beträgt nach den Richtwerttabellen aufgrund der Nutzungen im Plangebiet zwischen 48 und 96 Kubikmeter / Std. für eine Löszeit von mindestens zwei Stunden.

Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

In der unmittelbaren Nähe des Bebauungsplangebietes stehen zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mehrere Hydranten der MIDEWA mit Nennweiten von 80 mm bis 300 mm in einer Entfernung von max. 100 m zur Verfügung:

- |  |              |
|--|--------------|
| - Unterflurhydrant Lohmannstraße 93        | - (GG 300);  |
| - Unterflurhydrant Lohmannstraße 100       | - (GG 300);  |
| - Unterflurhydrant Lohmannstraße 106       | - (GG 300);  |
| - Unterflurhydrant Windmühlenstraße 7      | - (GG 100);  |
| - Unterflurhydrant Windmühlenstraße 22     | - (GG 100)); |
| - Unterflurhydrant Rosa-Luxemburg-Straße 4 | - (GG 80);   |
| - Unterflurhydrant Rosa-Luxemburg-Straße 8 | - (GG 80);   |
| - Unterflurhydrant Am Wasserturm 52 d      | - (GG 275).  |

Die Löschwassarentnahmestellen 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 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. Bei Bauvorhaben sind insbesondere die landesbaurechtlichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch – und Rettungsgeräte 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 des Landes Sachsen – Anhalt (BauO LSA) hingewiesen.

## 9.2. 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. Die Entsorgung im Plangebiet erfolgt im Mischsystem entsprechend der vorhandenen Anschlüsse.

Aufgrund der angespannten Entwässerungssituation in der Stadt Köthen wird der Abwasserverband Köthen für die neue Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes nur eine Entwässerungsgenehmigung für Schmutzwasser erteilen.

Niederschlagswasser, welches auf den im Plangebiet auszubildenden Grundstücken anfällt, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 151 Abs. 3 Nr. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt auf diesem schadlos zu beseitigen. Aus diesem Grunde wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Ableitung des Niederschlagswassers getroffen. Nähere Erläuterungen dazu sind unter Punkt 7.4. gegeben worden.

## 9.3. Energieversorgung

### 9.3.1. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz durch die envia Mitteldeutsche Energie AG.

Zu den vorhandenen Versorgungsleitungen sind die festgelegten Mindestabstände entsprechend den gültigen Vorschriften einzuhalten. Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Notwendige Leitungsumverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Die zur Versorgung mit Elektroenergie erforderlichen Maßnahmen könne erst eingeschätzt werden, wenn entsprechende Leistungsangaben vorliegen.

Um die elektroseitige Erschließung abzusichern, sind deshalb rechtzeitig Anträge zum Netzanschluss einzureichen.

Gegebenenfalls sind Versorgungstrassen und Stationsstandorte freizuhalten, die aber erst nach Vorlage der Leistungsangaben genauer angegeben werden können. Der Leitungsbestand ist in der **Anlage 4** ersichtlich.

### 9.3.2. Gasversorgung

Das Gebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen.

Es handelt sich dabei um Gasleitungen im Niederdruckbereich einschließlich Hausanschlussleitungen.

Eventuell zu erwartende Neubebauung kann über das vorhandene Netz abgesichert werden.

Der Leitungsbestand ist in der **Anlage 4** ersichtlich.

## 9.4. Fernmeldeversorgung

In den öffentlichen Straßenräumen im Plangebiet bzw. an das Plangebiet angrenzend sind Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden. Über diese wird die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes zurzeit gesichert.

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien erforderlich.

Unter Umständen ist es möglich, dass die vorhandenen Leitungen von Straßenbaumaßnahmen oder sonstigen Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

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 Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

---

Bei Erschließungsmaßnahmen bzw. anderweitigen Maßnahmen sollte deshalb eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom AG, T-Com erfolgen.  
Die Lage der Telekommunikationslinien ist in der **Anlage 4** ersichtlich.

## 9.5. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Anhalt – Bitterfeld als öffentlich – rechtlicher Entsorgungsträger zuständig. Der vom Landkreis Anhalt – Bitterfeld beauftragte Dritte entsorgt die Siedlungsabfälle (Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) in vom Landkreis bestimmten Entsorgungsanlagen. Für Hausmüll sind die vom beauftragten Dritten bereit gestellten Behälter zu nutzen und auf dem Grundstück aufzustellen.

## 10. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Ring“ umfasst eine Fläche von **3,2947** ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

<b>Flächen festgesetzt</b>	<b>in ha</b>	<b>davon zum Erhalt</b>
<b>10.1. Bauflächen</b>		
<b>10.1.1. Wohnbauflächen</b>		
<b>Reines Wohngebiet</b>		
Teilgebiet 5	0,7216	
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		
Teilgebiet 1	0,6938	
Teilgebiet 2	0,6454	
Teilgebiet 3	0,2512	
Teilgebiet 4	0,2394	
<b>10.2. Verkehrsflächen</b>		
neue Erschließungsstraße	0,1196	

---

### 10.3. Grünflächen

private Grünfläche östlich des TG 1	0,1788	0,1788
-------------------------------------	--------	--------

---

öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,2752	0,2752
-------------------------------------	--------	--------

öffentliche Grünfläche (Freizeit- und Erholungsfläche)	0,1677	
---	--------	--

---

Grünflächen gesamt	0,6217	0,4540
--------------------	--------	--------

---

### 10.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation	0,0020	
--------------	--------	--

---

### 10.5. Übersicht

Bauflächen gesamt	2,5514	
-------------------	--------	--

Flächen für Versorgungsanlagen	0,0020	
-----------------------------------	--------	--

Verkehrsflächen	0,1196	
-----------------	--------	--

Grünflächen	0,6217	
-------------	--------	--

---

	<b>3,2947</b>	
--	---------------	--

---

---

## **11. Planverwirklichung**

### **11.1. Maßnahmen zur Bodenordnung**

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

### **11.2. Kostenschätzung / Kostentragung**

Für Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Teilgebietes 1 fallen keine Kosten an, wenn die Erschließung durch den Eigentümer der Grundstücke oder einen Vorhabensträger erfolgt.

Soll die Erschließungsstraße für das Teilgebiet 1 als öffentliche Verkehrsfläche durch die Stadt Köthen (Anhalt) gebaut werden, sind für den Flächenerwerb und für die Realisierung der öffentlichen Erschließungsstraße ab der Rosa-Luxemburg-Straße Mittel im städtischen Haushalt bereitzustellen.

## **12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **12.1. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Köthen (Anhalt). Der überwiegende Teil des Gebietes ist durch seine jahrzehntelange Nutzung als Wohnstandort und durch gewerbliche Nutzung im Ostteil des Plangebietes einer Vorbelastung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild unterlegen. Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Besondere Bedeutung kommt deshalb dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen, wertvollen Grünflächen zu.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gesichert, dass diese Flächen (Freizeit- und Erholungsfläche mit Kinderspielplatz sowie zusammenhängende Grünfläche im Osten des Plangebietes) erhalten bleiben und durch eine mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Dies wird über die Festsetzungen in der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen gesichert.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Strukturen ist es erforderlich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Dies geschieht im südlichen Plangebiet durch die Entwicklung eines kleinen Wohngebietsparks.

Mit der Umsetzung der Planung, einschließlich aller geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen, kommt es innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Vergleich zwischen Bestand und Planung zu keinem Defizit.

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

---

## **12.2. Städtebauliche Entwicklung**

Negative städtebauliche Impulse sind durch die Planung nicht gegeben. Der Bebauungsplan ist u. a. darauf ausgerichtet, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zu sichern und teilweise neu zu ordnen. Dies erfolgt durch die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Mit der Sicherung der Wohnbauflächen und der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche auf dem Gelände einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, mit den Nutzungseinschränkungen sowie dem Erhalt wertvoller Grünbereiche kann die Urbanität des Gesamtstandortes auch weiterhin gewährleistet werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es durch das neue Wohngebiet zu einer, als geringfügig einzuschätzenden, Zunahme der Bevölkerung im Plangebiet.

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Sekundarschule, altengerechte Pflegeeinrichtung etc. sind im direkten Umfeld vorhanden. Es gibt somit keinen zusätzlichen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

## **12.3. Ortsbild**

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise und den Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sowie durch die baugestalterischen Festsetzungen werden einerseits vorhandene Erscheinungsbilder gesichert und andererseits werden positive Wirkungen auf das Ortsbild ermöglicht.

## **12.4. Verkehr**

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Einige Grundstücke im Osten des Plangebietes sind zurzeit ungenutzt. Diese stehen für neue Nutzungen als freie Flächen zur Verfügung.

Da im Rahmen des Bebauungsplanes verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen sind, wird es durch die neu hinzukommenden Nutzungen (hier das neu zu entwickelnde Wohngebiet auf den zurzeit ungenutzten Flächen) nur zu einer geringen Zunahme des Verkehrs kommen.

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

## **12.5. Belange der Bevölkerung**

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Wohnnutzung im Plangebiet gesichert. Über die Regelung zur Art der baulichen Nutzung wird dem Ruhebedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen, da z. B. verkehrsintensive Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

---

Die Erhaltung der wertvollen Grünflächen bzw. die Schaffung neuer Grünflächen tragen zur Sicherung der Wohnqualität bei.

## **12.6. Wirtschaft**

Mit den getroffenen Festsetzungen ist der Fortbestand und die Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen gewährleistet und die Ansiedlung weiterer gewerblicher Einrichtungen entsprechend der Gebietscharakteristik möglich. Durch die Entwicklung einer größeren, brach gefallenen, gewerblichen Fläche im Osten des Plangebietes zu einem Wohngebiet wird ein städtebaulicher Missstand in diesem, von sensiblen Nutzungen geprägten, Bereich beseitigt. Die Stadt Köthen (Anhalt) verfügt zudem über ausreichend, erschlossene, gewerbliche Bauflächen im Osten und Westen des Stadtgebietes.

## **13. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 08.02.2005 in Form einer Informationsveranstaltung statt. Anschließend wurde vom 08.02.2005 bis 25.02.2005 jedermann die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## **14. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.12.2005 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Entwurfes sowie der dazugehörigen Begründung. Für die Abgabe ihrer Stellungnahmen wurde ihnen eine Frist von 4 Wochen eingeräumt.



## 15. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Begründung war die Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... . Da sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) entwickeln lässt, ist keine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erforderlich. Somit tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Köthen (Anhalt), den.....

.....  
Der Oberbürgermeister

---

## Literatur- und Quellennachweis

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)
- 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).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002, zuletzt geändert am 25.06.2005
- Landesplanungsgesetz (LPIG)  
vom 28.04.1998 GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04.05.1998 S. 255 ff.)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt  
(LEP – LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26.08.1999 S. 244 ff.)
- 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
- Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)  
vom 20. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 67/2005, ausgegeben am 27.12.2005)
- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt  
Rd. Erl. Des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 01.06.1994, zuletzt geändert mit Rd. Erl. Des MU vom 05.11.1998
- Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) vom 12.09.1995
- Stadt Köthen Verkehrsentwicklungsplan 2005/2006 Aktualisierung der Verkehrsprognosen und der Straßennetzkonzeption,  
Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover
- Landschaftsplan der Stadt Köthen (Anhalt ), Entwurf;  
Umweltvorhaben Möller und Darmer GmbH
- Die klimatischen Verhältnisse im Gebiet der Stadt Köthen (1996)  
Fachgutachten, Umweltvorhaben Möller u. Darmer GmbH, Berlin

- 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), rechtswirksam seit 18.06.2004
- Bericht zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Altlastensituation vom 11.07.2006, Fachgutachten der Dr. Erwin Weißling GmbH, Hallesches Dreieck 4/5, 06188 Oppin
- Bericht zur Schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2006, Fachgutachten der Beller Consult GmbH Löbauer Straße 68, 04347 Leipzig