

Stadt Köthen (Anhalt)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74

"Neue Rüsternbreite"

Vorentwurf vom 9. Oktober 2024

Planungsträgerin

Stadt Köthen (Anhalt)

Marktstraße 1-3, 06366 Köthen (Anhalt)

Planverfasserin

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträgerin Stadt Köthen (Anhalt)
Marktstraße 1-3
06366 Köthen (Anhalt)

Planverfasserin Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
M. Sc. Julian Beutling
M. Sc. Dominique Reyes

Umweltplanung
Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt
Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel.: 0160 55 15 650
E-Mail: sw@l-a-buero.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Silvia Wendholt

Teil I	Begründung	
Inhaltsverzeichnis		
1. Einführung		4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes		4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung		5
1.3 Planverfahren		5
2. Ausgangssituation		6
2.1 Bebauung und Nutzung		6
2.2 Erschließung und Verkehr		6
2.3 Eigentumsverhältnisse		6
2.4 Baugrundverhältnisse		6
3. Planungsbindungen		8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation		8
3.2 Raumordnung und Landesplanung		8
3.3 Flächennutzungsplanung		10
3.3 Sonstige Planungen		11
4. Planungskonzept		14
4.1 Ziele und Zwecke der Planung		14
4.2 Städtebauliches Konzept		14
5. Planinhalt		17
5.1 Art der baulichen Nutzung		17
5.2 Maß der baulichen Nutzung		17
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen		20
5.4 Verkehr		21
5.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen		22
5.6 Grünordnerische Festsetzungen		22
5.6 Fläche für Nebenanlagen		23
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)		24
5.8 Maßnahmen um dem Klimawandel entgegenzuwirken		24
5.9 Flächenbilanz		25
6. Rechtsgrundlagen		26
7. Verfahren		27
Textliche Festsetzungen		28
Ergänzende Planunterlagen		32

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" liegt im südwestlichen Teil der Stadt Köthen (Anhalt). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 254/3 und 254/4 der Flur 24, Flurstücke 406 (tlw.), 410/5 (tlw.), 410/6, 410/7 der Flur 26 und Flurstücke 4/1, 4/2, 4/4, 4/5, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15 (tlw.), 4/17, 5/1, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 9, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22/1, 22/2, 23, 24, 25, 26, 30/9, 30/13, 30/14, 30/15, 30/16, 30/17, 30/18, 30/19, 30/20, 30/21, 30/23, 30/24, 30/25, 30/26, 30/27, 30/29, 30/30, 30/31, 30/32, 30/35, 30/37, 30/38, 30/39, 30/40, 30/41, 30/42, 30/43, 30/44, 30/45, 30/47, 30/48, 30/49, 30/50, 30/51, 30/53, 30/54, 30/55, 30/56, 30/57, 30/58, 30/59, 30/61, 30/62, 30/63, 30/64, 30/66, 30/67, 30/68, 30/69, 30/70, 30/71, 30/72, 30/73, 30/74, 30/75, 30/76, 30/78, 30/80, 30/82, 30/83, 30/84, 30/86, 30/87, 30/88, 30/89, 30/90, 30/94, 30/96, 30/105, 1017, 1018, 1019, 1021, 1022, 1029, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 2024, 2025 (tlw.), 2026, 2027, 2028, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2036, 2037, 2038 der Flur 40 der Gemarkung Köthen. Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt rund 17,5 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Landesstraße An der Rüsternbreite. Gegenüber befinden sich die Dr.-Samuel-Hahnemann-Schule, Wohngebäude und eine Kleingartenanlage. Das Plangebiet wird im Osten durch die Krähenbergstraße und im Westen durch die Lelitzer Straße erschlossen. Weiterhin wird das Wohngebiet Rüsternbreite durch die Eisenbahnstrecke Köthen-Bernburg begrenzt. Zwischen Bahnstrecke und Wohnbebauung befinden sich neben Kleingärten und Garagenkomplexen ein Pflegeheim und eine großflächige Photovoltaikanlage. Parallel zur Bahnstrecke verläuft die Bundesstraße B6n.

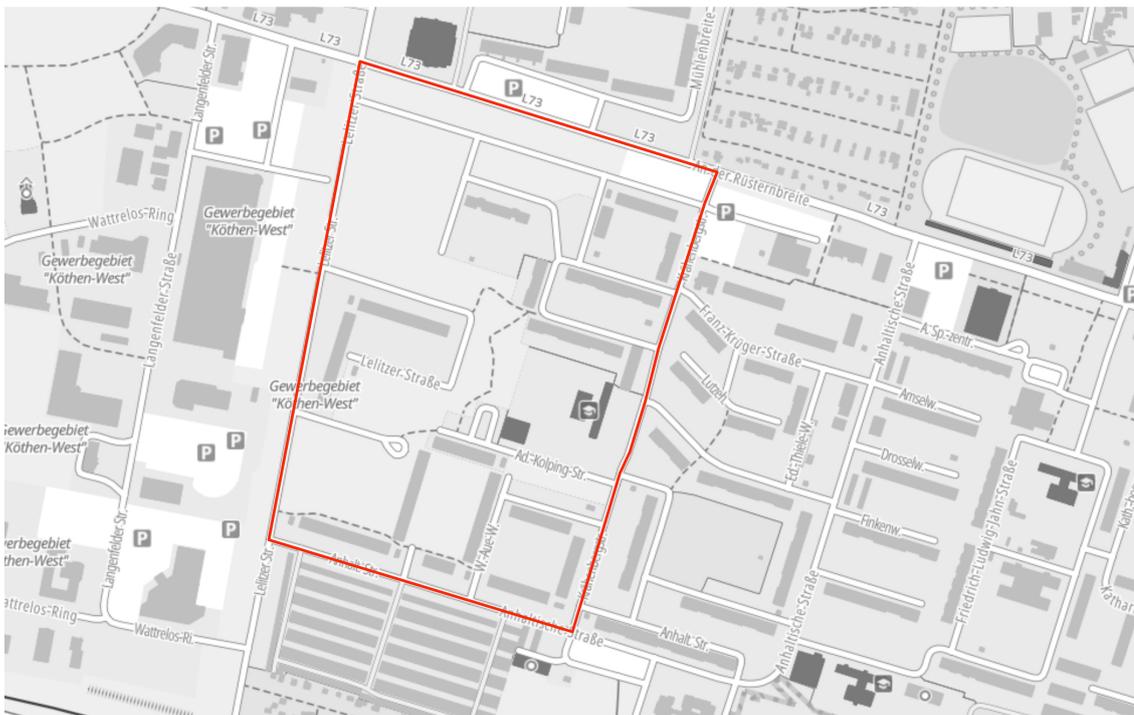


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das als Rüsternbreite bezeichnete Wohngebiet wurde schrittweise von den 1960er bis Anfang der 1990er Jahre am südwestlichen Rand der Stadt Köthen (Anhalt) errichtet. Insgesamt entstanden dabei ca. 3.300 Wohneinheiten in fünfgeschossigen Zeilenbauten in offenen Kammstrukturen und fünf- und sechsgeschossigen Wohnblöcke in Hallescher Monolithbauweise. 2001 lebten im Wohngebiet Rüsternbreite noch 8.858 Einwohner, im Jahr 2020 wohnten noch rund 5.500 Einwohner im Wohngebiet. Aufgrund des Wegzuges vieler Einwohner und des zunehmenden Wohnungsleerstandes wurde der Wohnungsbestand im Quartier entsprechend reduziert. Die umgebende Bebauung gestaltet sich sehr heterogen: Angrenzend an das Wohngebiet Rüsternbreite entstanden nach 1990 ein Gewerbegebiet und ein neues Wohngebiet.

Die Wohnungsgesellschaft Köthen mbH hat in Kooperation mit den Köthener Wohnstätten eG und der Stadt Köthen (Anhalt), gefördert durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt einen städtebaulichen Wettbewerb nach RPW 2013 (Bekanntmachung der Richtlinie für Planungswettbewerbe) für eine Teilfläche in der Rüsternbreite zwischen der Anhaltischen Straße, der Lelitzer Straße, der Straße An der Rüsternbreite und der Krähenbergstraße durchgeführt.

Aufgabe des Wettbewerbs war es, eine städtebaulich, freiraumplanerisch und verkehrlich tragfähige, integrierte und qualitätsvolle Lösung für das Areal zu entwickeln, die eine unverwechselbare Idee für ein neues, nachhaltiges Stadtquartier unter Nutzung regenerativer Energien und unter dem Aspekt des Klimaschutzes aufzeigt. Dieses Konzept sollte abschnittsweise realisierbar sein.

Ziel war es auch, einen der Preisträger mit der Erarbeitung des nachfolgenden Bebauungsplanes einschließlich der zugehörigen Landschafts- und Umweltplanung zu beauftragen.

Der 1. Preis ging an das Büro de+architekten gmbh mit BACHER Landschaftsarchitekten, Berlin. Im Rahmen der Ausstellungseröffnung am 10. Juni 2022 in der Homöopathischen Bibliothek erfolgte die Bekanntgabe der Preisträger. Alle 15 Entwürfe einschließlich der Modelle waren dort bis zum 25. Juni 2022 zu sehen. Die Entwicklung des neuen Stadtteils wurde sehr begrüßt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Quartiers zu schaffen und die durch den Wettbewerb vorgegebene städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des vorliegenden und mit den Eigentümern abgestimmten städtebaulichen Entwurfs erfolgen.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Es werden eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind teilweise unbebaut und werden derzeit durch Wohnen, eine Schule, eine Kindertagesstätte und Kleingewerbe genutzt.

Das Gewerbegebiet „Köthen West“ ist in den 1990er Jahren entstanden und bestand aus den Gewerbeflächen westlich der Lelitzer Straße und die gegenüberliegenden Wohnflächen entlang der Straße an der Rüsternbreite. Südlich des Gebietes befindet sich ein Garagenkomplex und hinter dieser liegt die Eisenbahnstrecke, was ein besonderer Faktor für eine gewerbliche Nutzung in dem Standort darstellte. Durch die abnehmende Nachfrage an Wohnraum in dem Gebiet wurden Gebäuden rückgebaut als Gegenmaßnahme zum Wohnungsleerstand.

Ziel des Wettbewerbs ist nun die Reaktivierung dieser Wohnbauflächen und die Entwicklung von Freiraumstrukturen für die Erholung und Bewegung innerhalb des Quartiers. Es sollen auch zeitgemäße Versorgungsinfrastrukturen im Quartierszentrum entstehen, die die Nahversorgung des Quartiers sicherstellen und auch Arbeitsplätze erzeugen.

2.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße „An der Rüsternbreite“ und die Anliegerstraßen „Lelitzer Straße“, „Krähenbergstraße“ und „Anhaltische Straße“ erschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei weitere Anliegerstraßen, die für die Erschließung innerhalb des Gebietes sorgen.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Strom- und Gasleitungen entlang den aktuellen Verkehrsflächen. Diese verfügen über einige Anschlüsse, da in der Vergangenheit das Plangebiet noch mit weiteren Wohngebäuden bestanden war, jedoch sind viele davon außer Betrieb genommen mit dem Abriss (2006 bis 2010) der Bebauung.

Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Löschwasser ist ebenfalls vorhanden. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist im Rahmen der weiterführenden Planungen die ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung für das Gebiet zu prüfen, genauso wie die Abwasserentsorgung. Daraus kann sich ggf. die Herstellung von neuen Anschlüssen oder die Erweiterung des Leitungsbestands ergeben.

Das Klimaschutzkonzept vom Jahr 2018 zeigt, dass die Wärmeversorgung über die Fernwärme der Köthen Energie und zum Teil über Nachtspeicheröfen erfolgt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend im Eigentum von zwei Köthener Wohnungsunternehmen (Wohnungsgesellschaft Köthen mbH und Köthener Wohnstätten e.G.) und der Stadt Köthen (Anhalt).

2.4 Baugrundverhältnisse

Eine Baugrunduntersuchung im Plangebiet wurde 2018 in Vorbereitung des Wettbewerbs „Quartiersentwicklung Rüsternbreite“ durchgeführt und ist der Begründung (Ergänzenden Planunterlagen B) beigefügt. Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse weist die Untersuchung eine grundsätzlich gute Eignung für eine Versickerung aus. Es wird empfohlen, Versickerungsmulden in den Grünflächen anzulegen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Einmischen von z.B. Sand in die oberen

Baugrundsichten zu verbessern. Alternativ können auch Rigolen oder Sickerschächte angelegt werden, wenn offene Versickerungsanlagen im Plangebiet nicht erwünscht sind.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist der Raumordnungsplan Sachsen-Anhalts und basiert auf einer Verordnung aus dem Jahr 2010. Die Neuaufstellung des LEP befindet sich derzeit im Verfahren (Stand Entwurf).

Der LEP stellt die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Für das Plangebiet sind keine Festlegungen getroffen. Die Stadt Köthen (Anhalt) wird jedoch im LEP 2010 als Mittelzentrum dargestellt. Folgende Ziele beziehen sich auf die Mittelzentren:

- *„Z 34 Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“*
- *Z 37 Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebauten Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten (...)*

Unter Berücksichtigung der rückläufigen Einwohnerentwicklung sowie der sich wandelnden Altersstruktur im Land kommt den Mittelzentren eine tragende Rolle bei der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung zu. Zudem sichern sie eine landesweit ausgeglichene Ausstattung und Versorgung mit Dienstleistungen, Arbeitsplätzen sowie mit öffentlichen kulturellen und sozialen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Um das nachhaltige langfristige Wachstum der Stadt zu fördern, ist die Entwicklung des Quartiers an der Rüsternbreite von großer Relevanz.

Weiterhin ist die Stadt Köthen (Anhalt) auch als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt. Diese Standorte werden folgende Ziele und Grundsätze vorgegeben:

- *„G 48 Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.“*
- *„Z 59 Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.“*
- *„Z 60 Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.“*
- *„G 49 Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden.“*

- *„G 50 Die Regionalplanung kann regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festlegen.“*

Durch die Nähe zum Gewerbegebiet „Köthen West“ bietet sich bei der Entwicklung des Quartiers die Möglichkeit, Wohnraum für die Beschäftigten der Unternehmen zu schaffen. Außerdem bietet das neue Stadtteilzentrum die Möglichkeit für die Ansiedlung neuer Kleingewerbe, welche die bereits bestehende Versorgungsvielfalt im Gewerbegebiet ergänzen.

Weitere für die Planung relevante Ziele und Grundsätze:

- *„G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.“*
- *„G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*
 - *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
 - *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*
- *„Z 22 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.“*
- *„Z 23 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.“*

Die von der Planung angestrebte Siedlungsentwicklung ist mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2010 vereinbar. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, die nicht bereits für eine Wohnnutzung vorgehalten wurden oder auf denen nicht bereits gewohnt wurde. Die Wettbewerbsaufgabe sah schon eine nachhaltige klimagerechte Reaktivierung der Wohnbauflächen vor, weshalb der Siegerentwurf in der Gestaltung der Freiräume und der Bebauung zahlreiche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung enthält.

Die durch den Abriss der Bebauung entstehenden Grünflächen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung auszugleichen. Dennoch werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers und seiner Funktion als Stadtteilzentrum sicherstellen.

Regionalplan

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist eine Kreisstadt in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der Regionale Entwicklungsplan mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2018) wurde durch die Regionalversammlung am 14. September 2018 beschlossen, am 21. Dezember 2018 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27. April 2019 in Kraft.

Für das Plangebiet werden keine Festlegungen getroffen. Westlich des Plangebietes und um die Stadt Köthen herum befindet sich ein großflächiges Vorranggebiet für Landwirtschaft. Darüber hinaus ist die Stadt als Hochschul- und Forschungsstandort sowie als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt.

Der Sachliche Teilplan „Wind 2027“ wurde am 3. März 2023 beschlossen. Für den Geltungsbereich werden ebenfalls keine Festlegungen getroffen. Südöstlich der

Kernstadt befindet sich an der Grenze zum Landkreis Südliches Anhalt ein Vorranggebiet für Windenergie.

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ von 26. Juli 2014 ist Köthen als Mittelzentrum ausgewiesen. Folgende Ziele und Grundsätze werden zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge in der Stadt festgesetzt:

- „Ziel 4 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.“

Die Realisierung des Vorhabens entspricht den Zielen des REP A-B-W 2018.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) in der Fassung vom 6. Oktober 1995 wurde am 21. April 2021 mit den Flächennutzungsplänen der Ortsteile Arensdorf, Baasdorf, Dohndorf, Löbnitz an der Linde und Wülknitz zusammengeführt.

Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 74 „Neue Rüsternbreite“ sind Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte), eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme der nördlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung aus dem gültigen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

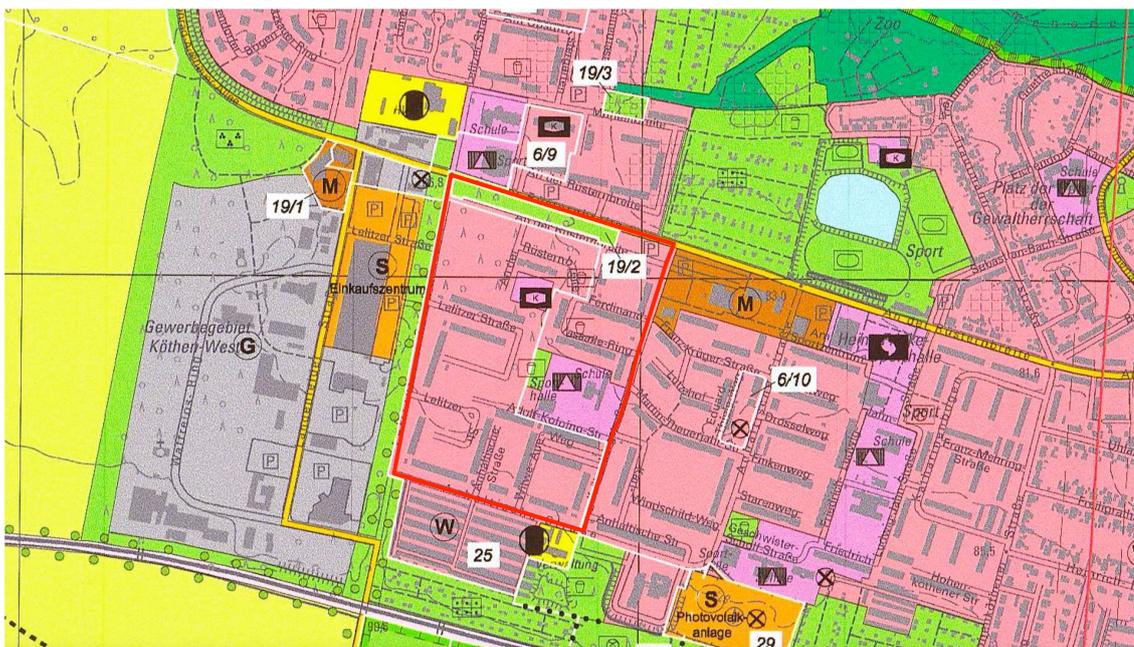


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Stadt Köthen (Anhalt) mit Markierung des Geltungsbereichs (rot) (Ausschnitt)

3.3 Sonstige Planungen

Integriertes nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Köthen (Anhalt) INSEK 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Stadt Köthen (Anhalt) wurde im Juni 2024 fortgeschrieben und veröffentlicht. In dem letzten Stadtentwicklungskonzept vom Jahr 2012 wurden diverse städtebauliche Maßnahmen dargestellt, welche auf spezifischen Trends der Stadtentwicklung reagieren sollten. Das Gebiet "Rüsternbreite" wurde damals als Umbauschwerpunkt definiert, da eine zunehmende Anzahl an leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen war.

In der Gesamtfortschreibung von 2024 werden vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neue Konzepte für die Weiterentwicklung der Stadt mit einem besonderen Schwerpunkt auf die Nachhaltigkeit dargelegt. Im Plangebiet wurden bis 2021 Rückbaumaßnahmen durchgeführt, um neue Flächen zu schaffen, auf denen die nachhaltige Entwicklung der Stadt zukünftig stattfinden könnte.

Die etwa 15 Hektar große Fläche an der Rüsternbreite wird in der Fortschreibung als Schwerpunkt der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung beschrieben. Sie weist ein großes Potenzial für die Entwicklung eines nachhaltigen, modernen Stadtquartiers für verschiedene Bevölkerungsgruppen auf. Damit kann die Stadt Köthen (Anhalt) als attraktiver Wohn- und Arbeitsort in der Region positioniert werden.

Das INSEK 2035 definiert zudem allgemeine Ziele, die bei der Umsetzung von Stadumbaumaßnahmen in den kommenden Jahren zu berücksichtigen sind. Die Schaffung von Frei- und Grünräumen in der Stadt, welche zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen, sowie die Förderung der Inklusion durch die Anschaffung von Räumlichkeiten, in denen sich jede Person wohl und willkommen fühlt, stellen einige dieser Ziele der Stadt Köthen (Anhalt) dar. Um diese Ziele im Quartier Rüsternbreite zu verwirklichen, wurde im Jahr 2021 der Wettbewerb "Quartiersentwicklung Rüsternbreite" durchgeführt.

Der Wettbewerb suchte einen Entwurf, der die Ziele der Stadt in adäquater Weise zur Gestaltung eines nachhaltigen Wohnquartiers unter Nutzung regenerativer Energieversorgung umsetzt. Hierbei war die Gliederung und Maßstäblichkeit einer neuen Bebauung im Einklang mit dem Bestand aufzuzeigen, die Erschließung im Hinblick auf Barrierefreiheit zu ergänzen und hochqualitative Freiräume zu entwickeln.

Stadtentwicklungskonzept – Gesamtstadt 2012

Das Stadtentwicklungskonzept Gesamtstadt 2012 wurde erarbeitet, um die Leitbilder der Stadtentwicklung und des Stadumbaues durch Ziele, Strategien und Schwerpunktprojekte in einem Leitfaden zusammenzufassen. Es wurde im Anschluss an die Internationale Bauausstellung (IBA) Stadtbau Sachsen-Anhalt 2010 veröffentlicht und integriert auch die Erkenntnisse aus diesem Transformationsprozess in die weitere Stadtentwicklung. Die Stadt Köthen (Anhalt) beteiligte sich an der IBA 2010 mit dem Thema „Homöopathie als Entwicklungskraft“. Der innovative Ansatz des Projektes bestand darin, homöopathische Leit- und Lehrsätze auf die Stadtplanung und Stadtentwicklung zu übertragen und auf dieser Grundlage neue Methoden zur Analyse der Stadt und zur Entwicklung von Perspektiven für die Stadt zu erarbeiten.

Im Stadtentwicklungskonzept wurde das Plangebiet als Schwerpunkt der Umbaumaßnahmen festgelegt, es ging um den Rückbau von ca. 830 Wohnungen im industriellen Geschosswohnungsbau im Quartier Rüsternbreite. Darüber hinaus wurde im Quartier

ein Stadtteilzentrum identifiziert, da sich im angrenzenden Gewerbegebiet verschiedene Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe befinden. Ziel war auch die Stabilisierung und Aufwertung dieses sogenannten B-Zentrums der Versorgung.

Stadtumbau Köthen - Stadtteilentwicklungskonzept Rüsternbreite Teil I und II 2010

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Quartier Rüsternbreite fungiert als städtebauliches Leitbild für die Entwicklung des Stadtteils. Die zunehmende Wohnungsleerstände im Westen des Gebietes in den 2000er Jahren führten zu einer negativen Wahrnehmung des Stadtteils seitens der Bewohnende der Stadt. Das Konzept beinhaltet zudem weitere Maßnahmen, die dazu beitragen könnten, die Auswirkungen des demografischen Wandels zu vermindern.

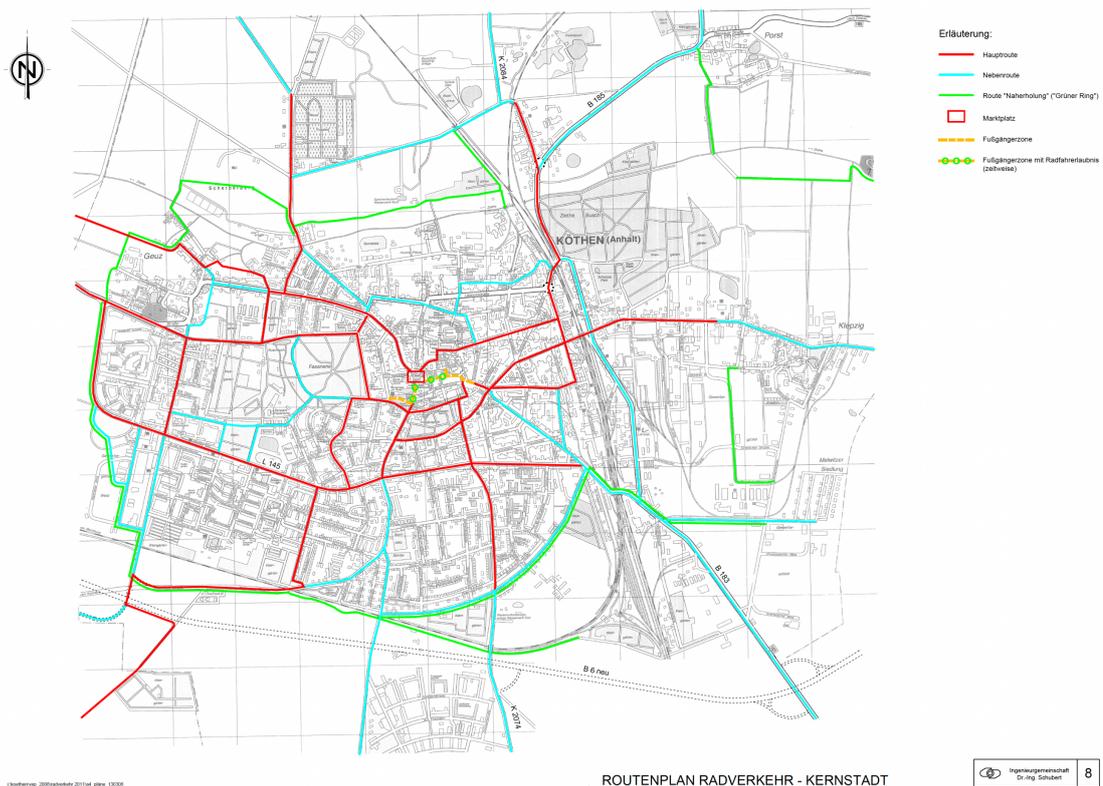
Im Fokus des Konzeptes aus dem Jahr 2010 stand die Aufwertung der Grün- und Straßenräume im Quartier. Durch Baumpflanzungen, Entsiegelung und die Schaffung von Treffpunkten und Radwegen sollte eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden, um das Wohnen im Quartier für die Bewohnerschaft attraktiver zu gestalten.

In den vergangenen Jahren konnten zahlreiche Maßnahmen aus den verschiedenen Handlungsfeldern für den Stadtteil umgesetzt werden. Die Fortschreibung des INSEK 2035 für die Stadt Köthen (Anhalt) ist der aktuelle Leitfaden für die Stadtentwicklung und hat immerhin die Reaktivierung der Flächen als Ziel bis 2035, wofür der Wettbewerb „Quartiersentwicklung Rüsternbreite“ und der Siegerentwurf eine geeignete Grundlage bilden.

Radverkehrskonzept 2013

Das Radverkehrskonzept für die Stadt Köthen (Anhalt) wurde im Jahr 2013 erstellt und basiert auf den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen 2010 (ERA 2010).

Im Konzept erfolgt zunächst eine Zustandsanalyse der Radverkehrsinfrastrukturen, wobei der Fokus auf den erforderlichen Anpassungen liegt, um die Vorgaben der ERA 2010 zu erfüllen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Überarbeitung des Routennetzes, insbesondere vor dem Hintergrund des Ausbaus der B 6 neu seit 2011 und dessen Einfluss auf den Radverkehr.



Auf dem Routenplan Radverkehr vom Jahr 2013 ist für die Entwicklung des Quartiers die Straße An der Rüsternbreite relevant. Diese wird als Hauptroute des Radverkehrsnetzes gekennzeichnet und stellt eine direkte Verbindung zum Altstadt Köthens dar.

Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Köthen (Anhalt)

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Köthen (Anhalt) wurde 2018 veröffentlicht. Es dient als Grundlage für eine klimafreundliche Entwicklung der Verwaltung sowie als Leitfaden zu den Themen Energie und Klima. Für den Ausbau erneuerbarer Energien in der Stadt wurde eine Potenzialanalyse erstellt.

Unter den gefundenen Potenzialen befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Heizkessel, der die Fernwärmeversorgung des Quartiers „An der Rüsternbreite“ unterstützt. Diese historisch gewachsene Anlage entspricht den damaligen Anforderungen, die sich durch den Rückbau der Bebauung geändert haben. Deshalb besteht eine hohe Differenz zwischen den produzierten und den eigentlich nutzbaren Wärmemengen. Im Konzept wird eine Quartiersanalyse „An der Rüsternbreite“ durchgeführt und erläutert, wie die Energieversorgung im Quartier erfolgt und wie diese verbessert werden kann. Die Optimierung des bereits im Quartier vorhandenen Fernwärmenetzes und die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) mit einem Anteil von 50 % Kraft-Wärme-Kopplung am Wärmemix könnten einen großen Unterschied darstellen. Es wird auch erläutert, dass Maßnahmen wie der Einsatz effizienter Geräte und ein bewusster Umgang mit Energie in den Haushalten zur Reduzierung der energiebedingten Emissionen beitragen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 "Neue Rüsternbreite" verfolgt die Stadt Köthen (Anhalt) folgende Planungsziele:

- Schaffung der Rechtsgrundlage für die Errichtung eines Wohngebietes auf der Grundlage des Gestaltungsplanes vom Büro de+architekten gmbh mit BACHER Landschaftsarchitekten, Berlin,
- Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Vorhabens,
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a Abs. 3 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und des Klimawandels gemäß § 1a Abs. 5 BauGB,
- Berücksichtigung der 'Bodenschutzklausel' des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist,
- Minimierung von Neuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der Masterplan zum Wettbewerb „Quartiersentwicklung Rüsternbreite“ wurde vom Büro de+architekten gmbh mit BACHER Landschaftsarchitekten erarbeitet. Nach einigen Anpassungen an das Wettbewerbsergebnis wurde der Gestaltungsplan von der Öffentlichkeit positiv aufgenommen. Der Fokus der Gestaltung des Freiraumes liegt auf einem naturnahen, grünen Charakter mit extensiven Grünstrukturen und großzügigen Baumpflanzungen.

Städtebau

Das städtebauliche Grundkonzept gliedert das Areal in einzelne Baugebiete/Baufelder, die über landschaftlich geprägte Freiräume miteinander vernetzt werden und das Bild einer durchgehenden Parklandschaft mit darin eingebetteten Wohnquartieren entstehen lassen.

Die vorhandenen Wohngebäude/Bestand werden im Wesentlichen auf zwei zentrierte Cluster reduziert und in ein neues, übergeordnetes Gesamtsystem inkludiert. Die rechteckigen Cluster befinden sich entlang der Krähenbergstraße, an der Nord-Ost und der Süd-Ost-Ecke des Blockes. Sie werden baulich so ergänzt, dass vierseitig umschlossene, grüne Höfe entstehen. Diese bilden das Herz der jeweiligen Anlage.

Den beiden Bestandsclustern wird an der Westseite des Areals, an der Lelitzer Straße, ein drittes neues Cluster mit öffentlich geprägtem urbanem Innenhof gegenübergestellt. Hier befinden sich gemeinschaftliche und öffentliche Einrichtungen wie das neue Quartierszentrum, Café und vielseitig nutzbare Aktions- und Gewerberäume. Die Nord-West und die Süd-West-Ecke des Areals werden mit zwei neuen Baufeldern besetzt, die sich durch eine offene Bauweise mit freistehenden Einzelbaukörpern auszeichnen.

Die Gebäude staffeln sich von fünf zu drei Geschossen und vermitteln so eine lebendige, freie Struktur.

Verkehr

Im Zuge der Umgestaltung und Neustrukturierung des Quartiers an der Rüsternbreite wird die öffentliche Erschließung neu organisiert und modernisiert. Die öffentlichen Straßen werden teilweise zu Mischverkehrsflächen umstrukturiert. Der Rad- und Fußgängerverkehr rückt in den Fokus und die innere Erschließung wird barrierefrei gestaltet.

Innerhalb des Wohngebietes ist die Stärkung der fuß- und radverkehrsfreundlichen Wegebeziehungen wesentlich. Der motorisierte Verkehr ist auf Anwohner, Zulieferer, Rettung und Entsorgung reduziert, wodurch eine Verkehrsberuhigung des Quartiers erwirkt wird.

Freianlagen

Der Fokus der Gestaltung des Freiraumes liegt auf einem naturnahen, grünen Charakter mit extensiven Grünstrukturen und großzügigen Baumpflanzungen. Den Mittelpunkt des Areals bildet das urbane Quartierszentrum, das vor allem durch achsiale Wegeerschließungen für alle Bewohner sowie der Kita und der Regenbogenschule optimal erschlossen ist. Innerhalb des Quartierszentrum ist der Platz durch einen großzügigen Baumhain geprägt. Neben diesem, bietet er zudem durch eine gepflasterte, multifunktionale Platzfläche Angebote für temporäre Veranstaltungen und gastronomische Außenbenutzung. Östlich des Quartiershofs grenzt die großzügige Parkterrasse an einen naturnahen See.

Vis a vis des Quartiersplatzes entsteht eine großzügige öffentlich zugängliche Grünanlage mit generationsübergreifenden Spielanlagen und vielfältigen Aufenthaltsangeboten. Die Grünanlage dient der Naherholung sowie der Kühlung des Quartiers. Der zentral gelegene naturnahe Retentionsteich hält das anfallende Niederschlagswasser im Quartier, wo es über die Oberfläche verdunstet und in den heißen Sommermonaten zur Kühlung des Quartiers beiträgt.

Die Bestandsbäume sind größtenteils beibehalten und durch einzelne Baumneupflanzungen in Gruppen ergänzt sowie auch in Reihen fortgeführt. Das Gebiet bekommt durch Baumneupflanzungen zu den angrenzenden Straßen einen verstärkten Grünrahmen. Ergänzende Baumneupflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraßen grenzen zudem die Parkplätze von den Wohngebäuden ab.

Die verschiedenen Grünstrukturen und -typologien fördern in dem Areal die Biodiversität und bieten der Flora und Fauna die Möglichkeit sich ungestört zu entwickeln.

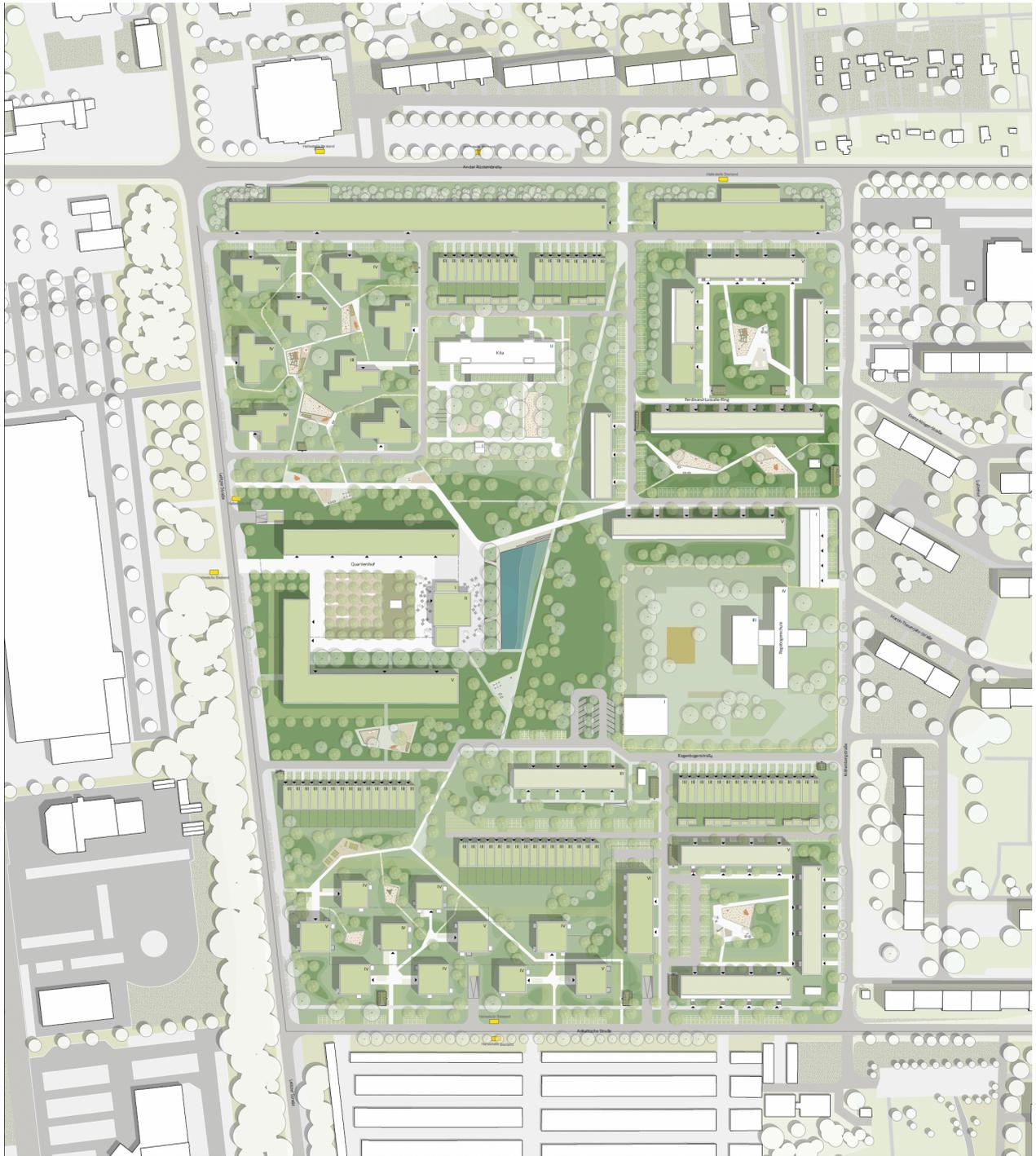


Abbildung 3: Siegerentwurf des Wettbewerbs „Quartiersentwicklung Rüsternbreite“ – Masterplan. Stand Juli 2023 (siehe ergänzende Planunterlage A)

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3, 4 BauNVO werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Die Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 1 a). Die eben aufgeführten Nutzungen würde die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen. Diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet mit weniger Beeinträchtigungspotenzial anzuordnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Reine Wohngebiete

Die Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Es sind Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1 b). Damit wird die Versorgung im Stadtteil gesichert, da die Bebauung neben der Wohnnutzung auch auf den entstehenden Bedarf angemessen reagieren kann. Die vorgenannten Nutzungen unterstützen zudem den Anspruch der Stadt, einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort in Köthen (Anhalt) zu schaffen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet befinden sich bereits eine Kindertagesstätte und eine Allgemeinbildende Schule. Diese Infrastrukturen gehören zur Ausstattung des Stadtgebietes und werden durch die Festsetzung dieser Flächen am Standort gesichert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für die Reine Wohngebiete WR 1 und WR 3 wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Zufahrten und Wege bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche in den Reinen Wohngebieten 1 und 3 beträgt insgesamt:

WR 1:	1,3 ha x GRZ 0,3	=	0,39 ha
WR 1:	1,3 ha x GRZ 0,15	=	0,19 ha
			0,58 ha

WR 3:	1,5 ha x GRZ 0,3	=	0,45 ha
WR 3:	1,5 ha x GRZ 0,15	=	0,22 ha
			0,67 ha

Der Siegerentwurf sieht für diese Baugebiete eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vor. Um den angestrebten Charakter des Wettbewerbes bei dem Ausbau der baulichen Anlagen zu sichern, wird eine niedrigere GRZ als der Orientierungswert nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 5.1, WA 5.2 und die Reine Wohngebiete WR 4.1, WR 4.2, WR 5.1, WR 5.2, WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Zufahrten und Wege bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten 2, 5.1 und 5.2 beträgt insgesamt:

WA 2:	1,1 ha x GRZ 0,4	=	0,44 ha
WA 2:	1,1 ha x GRZ 0,2	=	0,22 ha
			0,66 ha
WA 5.1:	0,5 ha x GRZ 0,4	=	0,20 ha
WA 5.1:	0,5 ha x GRZ 0,2	=	0,10 ha
			0,30 ha
WA 5.2:	0,1 ha x GRZ 0,4	=	0,04 ha
WA 5.2:	0,1 ha x GRZ 0,2	=	0,02 ha
			0,06 ha

Die zulässige Grundfläche in den Reinen Wohngebieten 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6, 7.1, 7.2, 7.3 und 7.4 beträgt insgesamt:

WR 4.1:	0,3 ha x GRZ 0,4	=	0,12 ha
WR 4.1:	0,3 ha x GRZ 0,2	=	0,06 ha
			0,18 ha
WR 4.2:	1,2 ha x GRZ 0,4	=	0,48 ha
WR 4.2:	1,2 ha x GRZ 0,2	=	0,24 ha
			0,72 ha
WR 5.1:	0,9 ha x GRZ 0,4	=	0,36 ha
WR 5.1:	0,9 ha x GRZ 0,2	=	0,18 ha
			0,54 ha
WR 5.2:	0,7 ha x GRZ 0,4	=	0,28 ha
WR 5.2:	0,7 ha x GRZ 0,2	=	0,14 ha
			0,42 ha
WR 6:	0,4 ha x GRZ 0,4	=	0,16 ha
WR 6:	0,4 ha x GRZ 0,2	=	0,08 ha
			0,24 ha
WR 7.1:	0,4 ha x GRZ 0,4	=	0,16 ha

WR 7.1:	0,4 ha x GRZ 0,2	=	0,08 ha
			0,24 ha
WR 7.2:	0,5 ha x GRZ 0,4	=	0,20 ha
WR 7.2:	0,5 ha x GRZ 0,2	=	0,10 ha
			0,30 ha
WR 7.3:	0,5 ha x GRZ 0,4	=	0,2 ha
WR 7.3:	0,5 ha x GRZ 0,2	=	0,1 ha
			0,30 ha
WR 7.4:	0,4 ha x GRZ 0,4	=	0,16 ha
WR 7.4:	0,4 ha x GRZ 0,2	=	0,08 ha
			0,24 ha
			5,45 ha

Gesamtsumme Wohngebiete**5,45 ha**

Mit dieser Festsetzung wird der Orientierungswert sowohl für die aufgeführten Allgemeine Wohngebiete als auch für die Reine Wohngebiete eingehalten.

Durch die Festsetzung von einer Grundflächenzahl innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO wird eine nachhaltige Entwicklung gesichert, indem der Flächenanspruch bzw. Versiegelungsgrad im Quartier auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die vorhandenen Infrastrukturen der Stadt (hier: Kindertagesstätte und Allgemeinbildende Schule) und ermöglicht auch eine zukünftige Erweiterung der baulichen Anlagen, um falls notwendig, möglichen einzuziehenden Familien des Quartiers dienen zu können und den entstehenden Bedarf durch die neue Bebauung abzudecken.

Die zulässige Grundfläche in den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Allgemeinbildende Schule beträgt insgesamt:

Kindertagesstätte:	0,6 ha x GRZ 0,8	=	0,48 ha
Schule:	1,3 ha x GRZ 0,8	=	1,04 ha
			1,52 ha

Gesamtsumme Flächen für den Gemeinbedarf**1,52 ha****Zahl der Vollgeschosse**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5.2 sowie für die Reine Wohngebiete WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für die Reine Wohngebiete WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 wurde zusätzlich ein Mindestmaß festgesetzt, hier sind mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5.1, sowie in den Reinen Wohngebiete WR 1, WR3, WR 4.1 WR 4.2, WR 5.1 und WR 5.2 sind fünf Vollgeschosse festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 ist das oberste Geschoss bis zu 20% als Staffelgeschoss auszubilden. Für die Kindertagesstätte sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig; für die Allgemeinbildende Schule sind vier Geschosse maximal zulässig.

Durch die unterschiedliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird eine angemessene Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers gewährleistet. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die überwiegend drei- bis sechsgeschossige

Umgebungsbebauung ein und der Bestand wird gesichert. Zudem wird die von der Stadt im Wettbewerb geforderte Anzahl der entstehenden Wohneinheiten erfüllt.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert wird einheitlich im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) bis zur Oberkante (OK) der baulichen Anlagen festgesetzt und sichert damit die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in den nördlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkhaus mit Dachbegrünung. Die festgelegte Höhe von 96,0 m über NHN entspricht einer tatsächlichen Höhe von 10 m. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 a ausnahmsweise für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien möglich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise

Eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 5.2 sowie für die Reine Wohngebiete WR 4.1 und WR 6 festgesetzt. Für die restlichen Gebieten wird zeichnerisch eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es werden vier verschiedene abweichenden Bauweisen in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 d-g definiert. Das beabsichtigte Planungskonzept erfordert in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten mit der abweichenden Bauweise a^2 und a^3 Gebäudelängen über 50 m. Eine Abstufung der maximalen Gebäudelängen bei 100 m (textliche Festsetzung Nr. 3 e) und 75 m (textliche Festsetzung Nr. 3 f) ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und die städtebauliche Idee des Wettbewerbsergebnisses zu sichern.

Um die im Entwurf vorgesehene aufgelockerte Baustruktur im Reinen Wohngebiet 1 und um die Punktbebauung im Reinen Wohngebiet 4 bei der Ausführung zu sichern, ist die Festsetzung von Gebäudetiefen und -breiten notwendig, die den im Entwurf vorgegebenen Kubaturen wiedergeben (textliche Festsetzung Nr. 3 d und g). Ebenso wird für die Baugebiete WR 6, WR 7.1, WR 7.3 und WR 7.4 die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt, um die konzeptionellen Darstellungen des Wettbewerbs auch in der späteren Bauausführung zu sichern.

Überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten, Reinen Wohngebieten, in den Flächen mit besonderer Nutzungszweck und die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkhaus mit Dachbegrünung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Anlagenstellung vor. Die straßenseitigen Baugrenzen wurden für alle Baugebiete um 5 m von der Straßenkante zurückgesetzt. Ausnahmen bilden die Baugebiete WA 2, WR 3, WR 4.2 und WR 5.1.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist der Abstand zur Lelitzer Straße größer, dafür liegen die Baugrenzen direkt an der Verkehrsfläche des Quartiersplatzes, da sich die Bebauung zum Quartierszentrum hin orientieren soll, um die Belebung des angrenzenden Quartiersplatzes zu unterstützen.

Im Reinen Wohngebiet WR 3 beträgt der Abstand zur Anhaltischen Straße 11 m, ebenso wie im Reinen Wohngebiet WR 4.2. Mit dieser Festsetzung werden der vorhandene Fuß- und Radweg sowie die hier vorhandenen Stellplätze gesichert.

Im Reinen Wohngebiet WR 5.1 beträgt der Abstand zur Erschließungsstraße im Westen des Baugebietes 18,5 m. Dieser Streifen dient der Sicherung der Stellplatzanlagen der Bestandsgebäude, so dass eine weitere Versiegelung der Fläche durch solche Anlagen an ungeeigneter Stelle vermieden werden kann.

Die Baugrenzen dürfen nur durch Tiefgaragen überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 3 a). In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Terrassen oder Balkone ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung eingehalten werden (textliche Festsetzung Nr. 3 c). Diese Festsetzungen sind erforderlich, da aufgrund der konkreten Baukörperausweisung eine gewisse Flexibilität in der Ausführungsplanung gewährleistet werden soll.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Wohngebieten WR 1, WR 3, WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um die städtebauliche Ordnung innerhalb der jeweiligen Baugebiete zu sichern (textliche Festsetzung Nr. 3 b).

5.4 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Landesstraße An der Rüsternbreite, im Osten über die Krähenbergstraße und im Westen über die Lelitzer Straße, die als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Die innere Erschließung des Plangebietes soll vorrangig über die Fuß- und Radwegeachse und die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Durch die Festsetzung dieser vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird die öffentliche Erschließung des Gebietes für Anwohner, Anlieferer, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge gesichert.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4.1 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Einfahrtsbereiche festgesetzt. In diesen Bereichen sind die jeweiligen Zufahrten zu den Tiefgaragen herzustellen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Fuß- und Radweg

Die durch das Plangebiet verlaufende Verbindungsachse soll der Erschließung des Plangebietes mit den nördlich und westlich gelegenen Nutzungen dienen. Die Festsetzung als Fuß- und Radweg trägt zur ökologischen Verträglichkeit des Quartiers bei, indem dem nichtmotorisierten Verkehr eine vorrangige Vernetzung eingeräumt wird.

Parkhaus mit Dachbegrünung

Im Norden des Plangebietes sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkhaus mit Dachbegrünung festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung der Pkw der Bewohnende, Nutzende und Besuchende des Quartiers. Die geplante Verkehrsberuhigung des Quartiers erfordert solche Anlagen, um die Sicherheit im Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmende zu erhalten und ein durch den ruhenden Verkehr geprägtes Ortsbild zu vermeiden. Zur Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind die Dächer der Parkhäuser zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 7 c). Diese sind

zu mindestens 75 % der Dachfläche mit standortgerechter Vegetation extensiv zu begrünen. Die Bestimmungen des Brandschutzes sind zu beachten. Die Substratschichtstärke muss mindestens 15 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachflächen, die für notwendige haustechnische Anlagen genutzt werden.

Stellplatzanlage

Die bestehenden Stellplatzanlage in unmittelbarer Nähe zu der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) zugunsten der Nutzenden und Besuchenden dieser Anlage, insbesondere für die Sicherheit der Kleinkinder, die zur KiTa gefahren werden, gesichert.

Fußgängerbereich

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 soll das Quartierszentrum entstehen, daher wird der geplante Platz als Fußgängerzone festgesetzt. Damit werden die Multifunktionalität und Attraktivität des Quartierszentrums städtebaulich gesichert.

Quartiersplatz

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Fläche um das Quartierszentrum als Quartiersplatz gesichert, um die Funktionen des Zentrums auch im Freiraum zu ermöglichen. Dieser schließt an den nördlichen Fuß- und Radweg und die diagonale Verbindungsachse an, um die Erreichbarkeit und Attraktivität des Platzes zu gewährleisten.

5.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB können Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck festgesetzt werden, die aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung keinem der Baugebiete nach den §§ 2 bis 11 BauNVO zugeordnet werden können.

Im Bereich des Quartierszentrums wird eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Quartierszentrum" festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4 a). In dieser Fläche sind bauliche Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungen und/oder Veranstaltungen, die Mehrgenerationenbegegnungen fördern sowie sanitäre Anlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Für die Fläche wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Es sind maximal bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Geschossfläche innerhalb des Sondergebietes beträgt insgesamt:

$$\text{Quartierszentrum: } 0,1 \text{ ha x GRZ } 0,8 = 0,08 \text{ ha}$$

Diese Festsetzung ermöglicht die Entstehung eines Quartierzentrums, das sowohl durch gemeinnützige als auch durch gewerbliche Nutzungen belebt und als offener Treffpunkt für die Bewohnende sowie Besuchende genutzt werden kann. Durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes in Verbindung mit den multifunktionalen Freiflächen entsteht ein neues Quartierzentrum, das sich den Bedürfnissen der Bewohnende anpassen kann und zur Nachbarschaftsbildung beiträgt.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In dem nördlichen Bereich des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch die Sicherung dieses Grünstreifens wird der Abstand zwischen der öffentlichen Straße und der angrenzenden Parkhäuser

gewährleistet. Dies entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche ohne Zweckbestimmung. Zudem sollen die Dächer von den Parkhäusern begrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 7 c).

Der Siegerentwurf sieht eine Grünfläche in der Nähe des Quartierszentrums vor, die der Naherholung dient. Innerhalb der Parkanlage sind zwei Spielplätze vorgesehen. Diese sollen in der Nähe der Kindertagesstätte und der Schule angeordnet werden, um den Kindern einen Platz im Freiraum zu sichern. Darüber hinaus wird die Fläche aus klimatischen Gründen gesichert, um durch verschiedene Maßnahmen* die Klimaanpassung im Quartier zu steuern. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung.

**Die konkrete Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Umweltbericht, welcher für den Entwurf des Bebauungsplans erstellt wird.*

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Bäume ab einem Stammumfang von 20 cm zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Nr. 7 a). Die Festsetzung dient dem Erhalt der landschaftsbildprägenden Eingrünung entlang der Landesstraße An der Rüsternbreite im Norden des Plangebietes.

Weiterhin werden die Baumpflanzungen am Quartiersplatz zum Erhalt festgesetzt, sowie ein Einzelbaum im Reinen Wohngebiet 1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume einschließlich seines Wurzelbereiches nicht beeinträchtigt werden. Die gesicherten Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Durchgrünung des zukünftigen Quartiers Rüsternbreite zu gewährleisten und einer Überhitzung versiegelter Flächen entgegenzuwirken, ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die Anpflanzung von 113 Bäumen vorgesehen. Durch die zeichnerische Festsetzung der Standorte werden die geplanten Grünstrukturen wie Baumalleen entlang den Erschließungsachsen oder den Quartiersplatz planungsrechtlich gesichert (textliche Festsetzung Nr. 7 b).

Wasserdurchlässiger Aufbau

Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5 a). Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Bodenfunktion anteilig erhalten wird und Niederschlagswasser am Anfallort versickern kann.

5.6 Fläche für Nebenanlagen

In dem Geltungsbereich werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ gesichert. Innerhalb dieser Fläche sind sämtliche Stellplätze der Wohngebiete herzustellen. Es werden auch die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ gesichert.

Nebenanlagen dürfen die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nicht überschreiten, müssen diese aber nicht vollständig ausnutzen sobald die

Erforderlichkeit dazu nicht besteht, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Die **GFL** Flächen innerhalb der Grünflächen nördlich des Gebiets, sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5.1 und in den Reinen Wohngebieten WR 3, WR 4.1, WR 4.2, WR 5.2, WR 6 und WR 7.3 werden mit Gehrechte und Fahrechte für Radfahrende zugunsten der Öffentlichkeit, sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen belastet (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 a). Die Breite der Flächen in der nördlichen Grünfläche sowie in den Baugebieten WR 5.2, WR 6 und 7.3 beträgt 3,5 m. Dadurch soll die Erschließung der Wohngebiete planungsrechtlich gesichert werden. Südlich des Gebietes in den Wohngebieten WR 3, WR 4.1 und WR4.2 beträgt die Breite 2,5 m. Die Breite der Fläche entlang der Parkanlage, im Allgemeinen Wohngebiet WA 5.1 beträgt 4,5 m.

Diese Abstufung dient der Stärkung des Charakters der verschiedenen Wege, indem die Promenade durch die Grünfläche breiter (4,5 m) angelegt wird als die Verbindungsachse (Fuß- und Radwegergänzung, 3,5 m) und die Fläche für die Ausbildung des Gehweges (2,5 m) im Süden.

Die konkrete Eintragung der Rechte erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplans in den Grundbüchern der jeweiligen Grundstücke.

5.8 Maßnahmen um dem Klimawandel entgegenzuwirken

In den Baugebieten WR 1, WA 2, WR 3, WR 4.1, WR 4.2, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.1, WA 5.2, WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 sind die Dächer zu mindestens 50 % der Dachfläche extensiv mit standortgerechter Vegetation zu begrünen, um sie als mögliche Rückhalteflächen für Niederschlagswasser nutzen zu können (textliche Festsetzung Nr. 8 a). Die Brandschutzbestimmungen sind zu beachten. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen, so dass auch Natur- oder Biodiversitätsdächer entstehen können und ein Beitrag gegen den Klimawandel geleistet werden kann. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachflächen, die für notwendige haustechnische Anlagen, Tageslichtelemente oder für begehbbare Dachterrassen genutzt werden. Gleiches gilt für Nebenanlagen. Es wird empfohlen, die Planungshinweise zur Dachbegrünung vom Bundesverband GebäudeGrün e.V. während der Ausführung zu berücksichtigen.

Die Dächer der Baugebiete WR 1, WA 2, WR 3, WR 4.1, WR 4.2, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.1, WA 5.2, WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 sind mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 auszustatten (textliche Festsetzung Nr. 8 b). Ausgenommen von einer Ausstattung mit den aufgeführten Anlagen sind Dachflächen, die für notwendige haustechnische Anlagen, Tageslichtelemente oder für begehbbare Dachterrassen genutzt werden.

Für die Begrünung der Dachflächen von Tiefgaragen wird mindestens eine intensive Begrünung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 8 c). Zur Aufwertung dieser Flächen sind auf diesen Flächen auch Rasen oder Gehölze zulässig. Dabei sind die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass sie die baulichen Anlagen und/oder eine Dachbegrünung in den o.g. Formen vertragen. Dabei sind die gängigen Entwässerungsmaßnahmen der Dachflächen der Tiefgaragen zu beachten. Bei einer Gehölzbegrünung der Tiefgaragen können Laubgehölze gemäß Pflanzliste und auch weitere Laubgehölze

angepflanzt werden. Eine Begrünung mit Stauden oder Sträucher wird ebenfalls erwünscht. Bei einer Begrünung von Tiefgaragen mit Gehölzen ist eine ausreichende Durchwurzelbarkeit zwischen 80 und 120 cm zu wählen und im Einzelfall zu prüfen. Die Gehölzbegrünung ist zu pflegen, erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha) aufgerundet

Fläche	Bestand in ha	Planung in ha
Geltungsbereich	17,5	
Wohnbaufläche	3,0	9,9
Grünfläche nach Nutzungsaufgabe	4,5	0
Öffentliche Grünfläche	2,2	1,8
Gemeinschaftliche Grünfläche	1,5	0
Private Grünfläche	0,2	0
Fläche für den Gemeinbedarf	1,9	1,9
Verkehrsflächen	4,2	2,3
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0	1,5
Fläche mit besonderer Nutzungszweck	0	0,1

6. Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauO LSA - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013.

BBodSchG - Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zu-letzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

LEP Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 2011

LWaldG - Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016, letzte berücksichtigte Änderung: § 6 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

REP A-B-W 2018 - Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 durch die Regionalversammlung am 14. September 2018 beschlossen, am 21. Dezember 2018 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und seit dem 27. April 2019 in Kraft getreten.

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat am 27. Februar 2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 74 „Neue Rüsternbreite“ aufzustellen.

7.2 frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

7.3 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

7.4 Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt

7.5 Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

7.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

7.7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird ergänzt

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- b) In den Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise erlaubten Betrieben und Einrichtungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- b) In den Baugebieten WR 1 und WR 3 ist das oberste Geschoss bis zu 20% als Staffelgeschoss auszubilden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

- a) Tiefgaragen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten.
- b) Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO sind in den Wohngebieten WR 1, WR 3, WR 6, WR 7.1, WR 7.3 und WR 7.4 außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
- c) Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen in allen Baugebieten durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Terrassen oder Balkone zugelassen werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung eingehalten werden.
- d) Die in dem Baugebiet WR 1 festgesetzte abweichende Bauweise a¹ wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Tiefe von maximal 30 m und einer Breite von maximal 22 m.
- e) Die in den Baugebieten WA 2.1, WA 5.1, WR 5.2, WR 7.3 und WR 7.4 abweichende Bauweise a² wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge bis zu 100 m.
- f) Die in den Baugebieten WR 4.2, WR 5.1, WR 7.1, WR 7.2 abweichende Bauweise a³ wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge bis zu 75 m.
- g) Die in dem Baugebiet WR 3 festgesetzte abweichende Bauweise a⁴ wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit einer Tiefe und Breite bis zu 18 m.

4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- a) Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Quartierszentrum" sind bauliche Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungen und/oder Veranstaltungen, die

Mehrgenerationenbegegnungen fördern sowie sanitäre Anlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die mit **GFL** gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechte und Fahrrechte für Radfahrende zugunsten der Öffentlichkeit, sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

7. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) An den Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

c) An der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkhaus mit Dachbegrünung sind Dächer mindestens zu 75% der Dachfläche mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

8. Maßnahmen um dem Klimawandel entgegenzuwirken

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA)

a) In den Baugebieten WR 1, WA 2, WR 3, WR 4.1, WR 4.2, WA 5.1, WA 5.2, WR 5.1, WR 5.2, WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 sind Dächer mindestens zu 50% der Dachfläche mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Dachbegrünung

ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für begehbare Dachterrassen genutzt werden. Entsprechendes gilt für Nebenanlagen.

b) In den Baugebieten WR 1, WA 2, WR 3, WR 4.1, WR 4.2, WA 5.1, WA 5.2, WR 5.1, WR 5.2, WR 6, WR 7.1, WR 7.2, WR 7.3 und WR 7.4 sind Dächer mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Von einer Ausstattung mit den aufgeführten Anlagen ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für begehbare Dachterrassen genutzt werden.

c) Bei einer geplanten Begrünung der Tiefgaragen sind diese mindestens intensiv zu begrünen. Rasenbegrünung und Gehölzbegrünung sind zulässig. Die Dächer der Tiefgaragen sind so auszustatten, dass sie den baulichen Anlagen und/oder einer intensiven Dachbegrünung bzw. einer Rasen- oder Gehölzbegrünung standhalten. Die gängigen Entwässerungsmaßnahmen bei Dachflächen von Tiefgaragen sind zu beachten. Bei einer Gehölzbegrünung der Tiefgaragen können Laubgehölze gemäß Pflanzliste und auch weitere Laubgehölze angepflanzt werden. Es ist eine ausreichende Wurzelraumdicke zwischen 80 und 120 cm zu wählen und im Einzelfall zu prüfen. Die Gehölzbegrünung ist dauerhaft zu pflegen, erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste

<i>Acer cappadocicum</i> 'Rubrum'	Kolchischer Ahorn, Sorte
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke, hohe Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis occidentalis</i>	Amerikanischer Zürgelbaum
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'	Falscher Christudorn, dornenlose Sorte
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum, Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel-Kultursorten auf stark wachsenden Unterlagen
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Gewöhnliche Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i> Sorten	Süßkirsche-Veredelungen auf stark wachsenden Unterlagen
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume, Fruchtarten-Veredelungen auf stark wachsender Unterlagen
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne, Sorten auf stark wachsender Sämlings-Unterlage
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chantycleer'	Chinesische Wildbirne, Sorte
<i>Quercus coccinea</i>	Scharlach-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Semperflorens'	Robinie, langblühende Sorte
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum, Sorten

(korrekt: *Styphnolobium japonicum*)

Tilia cordata

Winterlinde, Sorten

Tilia tomentosa

Silberlinde, Sorten

Abies pinsapo 'Kelleriis'

Spanische Tanne

Ginkgo biloba

Fächeranne, Sorten, nur männlich

Sorbus domestica

Speierling Fruchtsorten,
wie „Sossenheimer Riese“ oder „Bovender Nordlicht“

Sorbus torminalis

Elsbeere

Pinus sylvestris

Gewöhnliche Waldkiefer

Ergänzende Planunterlagen

- A** Masterplan – städtebauliches Konzept, Juli 2023
- B** Erkundung für Regenwasserversickerung, Oktober 2021