

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 15  
"Kleine Malzfabrik"  
der Stadt Könnern**

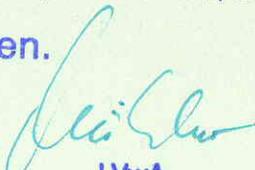


erarbeitet von:

überarbeitet von:

WEGA INTERPLAN

Stand:

Hat zur Genehmigung  
vom: 20.04.2006  
Az.: 204-21102-15/B36/0.16  
vorgelegen.  
Im Auftrag   
LVWA



Die Landesentwicklungsgesellschaft

Mai 2005

**I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

	Seite
1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Beschreibung des Plangebietes	5
4. Einfügung in die Belange der Raumordnung	8
5. Einfügung in vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1. Flächennutzungsplan	10
5.2. Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung, Sanierungssatzung	10
5.3. Gestaltungssatzung für die historische Altstadt	10
6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	11
7. Planungskonzept	12
8. Inhalte des Bebauungsplanes	13
8.1. Gebietskategorisierung	13
8.2. Maß der baulichen Nutzung	13
8.3. Bauweise	13
8.4. Überbaubare Grundstücksflächen	14
8.5. Bauliche Gestaltung	14
9. Verkehrserschließung	15
9.1. Äußere Erschließung	15
9.2. Innere Erschließung	15
9.3. Parkplätze	15
9.4. Stellplätze und Garagen	15
10. Altlasten	16
11. Grüngestaltung	17
12. Ver- und Entsorgung	18
13. Kosten	20
Textliche Festsetzungen	21
Hinweise	22

## **1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss**

Die Innenstadt von Könnern bedarf als Visitenkarte der Gesamtstadt umfassender Aufwertung. Insbesondere im südlichen Bereich der Altstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 besteht ein dringender städtebaulicher Regelungsbedarf. Hier befand sich bis zum Jahr 2004 der leer stehende und verfallene Gebäudekomplex der ehemaligen „Kleinen Malzfabrik“, der für die Allgemeinheit eine Gefahrenquelle darstellte und das Gesamterscheinungsbild der Innenstadt beeinträchtigte. Im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens wurde die Malzfabrik abgerissen.

Die ehemals gewerblich genutzte, jetzt brach liegende Fläche in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz der Stadt soll in der Art nachgenutzt werden, dass nachbarschädliche Auswirkungen, wie Immissionsbelastungen, massive Überbebauung und abgeschnittene Wegeverbindungen verhindert werden. Durch hinreichend wirksame und planerische Maßnahmen ist außerdem die verkehrliche Erschließung neu zu ordnen.

Erreicht werden sollen eine umfassende Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebietes und eine wesentliche Erhöhung der Attraktivität des Stadtzentrums. Aus diesen Zielen ergibt sich eine städtebaulich begründete und somit im öffentlichen Interesse liegende planungsrechtliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

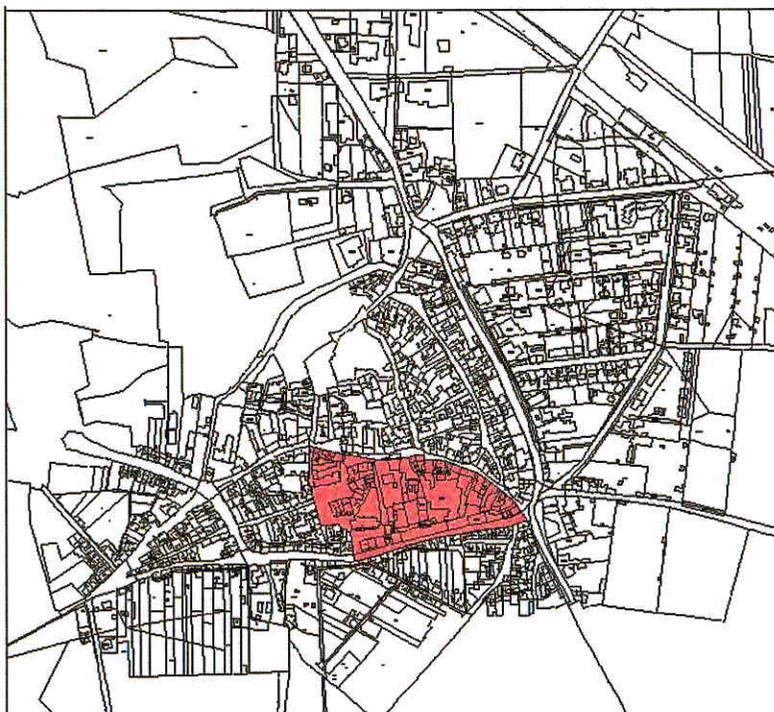
Zur Konfliktbewältigung und zur Sicherung und Umsetzung der notwendigen Neuordnungsmaßnahmen hat der Rat der Stadt Könnern am 06.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Kleine Malzfabrik" beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Friedensstraße, Markt und der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße in der Flur 16 der Gemarkung Könnern mit nachfolgenden Flurstücken

320/50, 440/50, 50/51, 50/50, 521/50, 319/50, 50/269, 445/50, 50/278, 618/50, 50/24, 50/114, 680/50, 681/50, 50/65, 50/58, 50/115, 776/50, 50/74, 50/57, 50/118, 543/50, 620/50, 616/50, 50/64, 432/50, 50/279, 50/116, 549/50, 420/50, 558/50 (teilweise), 775/50 (teilweise), 446/50, 546/50, 50/263, 50/262, 50/261, 545/50, 50/61, 50/60, 774/50, 567/50, 566/50, 564/50, 565/50

Der Geltungsbereich ist in folgendem Übersichtsplan eindeutig geometrisch festgelegt.



### ***Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes in einem Übersichtsplan***

*Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich*

*Katasteramt Köthen*

*Stand: Dezember 2002*

*Vervielfältigungserlaubnis vom 03.03.2005, Akt.-Z.: A9-410-05-8*

### 3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den südöstlichen Teil der historischen Altstadt. Es befindet sich zwischen dem alten Marktplatz, der historischen Zuwegung zum Markt von der alten Heerstraße von Halle nach Braunschweig - der heutigen Friedensstraße - und dem Verlauf der alten Stadtmauer mit den bis zur Dr.-Wilhelm-Külz-Straße anschließenden Bereichen. Die mittelalterlichen Straßen- und Platzstrukturen bestimmen noch heute wesentlich den Stadtgrundriss, auch wenn die ursprüngliche Bebauung kaum noch erhalten ist. Aufgrund der bewegten topographischen Gliederung, der städtebaulich exponierten Lage sowie der relativ hohen Repräsentanz funktional und historisch bedeutsamer Bauten des städtischen Lebens und der Kultur entstand hier ein Ensemble, welches die Silhouette der Stadt Könnern noch immer entscheidend prägt. Das visuelle Zusammenspiel der Türme der Kirche und des Rathauses ist das weithin sichtbare Zeugnis des einstigen Machtgefüges in der Stadt. Es hat hohe Bedeutung für die Identifikation der Bürger mit ihrer Heimatstadt.

Um den Stadtgrundriss, das bauliche Ensemble und die historischen Hinterlassenschaften zu schützen und zu bewahren, wurde die „Altstadt Könnern“ als Denkmalbereich (gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA) und als archäologisches Flächendenkmal (gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA) eingestuft. Sämtliche Baumaßnahmen einschließlich der Freiflächengestaltung und Bodeneingriffe in diesem Bereich sind somit genehmigungspflichtig.

Für das Altstadtgebiet und damit auch für das Plangebiet sind folgende Problemschwerpunkte maßgebend:

- Defizite in der Qualität des Wohnumfeldes
- Defizite bezüglich des ästhetischen Gesamteindrucks
- Imagedefizit bei der Gesamtbevölkerung
- Defizite bei der Bewältigung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Defizite der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität
- Defizit hinsichtlich der innerstädtischen Begrünung
- Notwendigkeit der Erhaltung und Sicherung des historischen Erbes

Funktional und gestalterisch ist das Plangebiet inhomogen strukturiert. Neben dicht bebauten Wohngrundstücken und wichtigen Standorten der Verwaltung und der sozialen Infrastruktur existiert im Plangebietinneren eine alte industrielle Brachfläche, die wesentliche städtebauliche und stadthygienische Verbesserungen blockiert. Der Bereich besitzt hohe Entwicklungspotentiale. Der Kirchplatz, der Markt, der obere Marktplatz (der sogenannte Herrenberg) und der Westteil der Friedensstraße bilden trotz teilweise erheblicher Höhenunterschiede der einzelnen Plateaus harmonische, ineinander überfließende Raumfolgen. Schmale Treppenaufgänge und Verbindungsstraßen mit erheblicher Längsneigung wurden als Verbindungsachsen zwischen den Plätzen angeordnet.

Der Bereich um den Marktplatz entwickelt sich mehr und mehr zum administrativen Zentrum Könnerns. Der südliche Platzbereich wird vom Hauptgebäude des Rathauses begrenzt. Es ist als Sitz der Stadtverwaltung Könnern das städtebaulich dominanteste und funktional bedeutendste Gebäude des genannten Raumgefüges. Die kleinteiligen Gebäudestrukturen um den Platz und den sich fließend anschließenden oberen Bereich dienen heute noch überwiegend Wohnzwecken, werden tendenziell zunehmend als Büro- und Geschäftsräume genutzt.

Das Raumgefüge wird durch geschlossene Raumleitkanten klar definiert. Die meist zweigeschossige Bebauung ist prinzipiell traufständig zum öffentlichen Raum gerichtet. Die traditionellen Tonbiber der Satteldächer wurden im Laufe der Zeit durch Falzziegel verdrängt. Die Gebäude zeichnen sich durch eine bodenständige, massive Bauweise aus, die den Wohlstand und den Geschmack ihrer

Erbauer zur jeweiligen Bauzeit repräsentieren. Neben verputzten Fassaden mit kleinteiliger Gliederung aus dem 17. und 18. Jahrhundert stehen Bauwerke aus Kalksandstein mit Laibungen und Zierwerk aus Ziegel sowie mit Putz versehene Wohnhausbauten mit umlaufendem Gesimsbändern aus dem 19. Jahrhundert.

Der Platz selbst wurde in den vergangenen Jahren umgestaltet. Aufgrund der wachsenden Arbeitsplatzdichte im Bereich und zunehmendem Publikumsverkehr entwickelte sich die Deckung des Stellplatzbedarfs trotz der Umgestaltung zu einem zentralen Problem. Eine vernünftige, vorausschauende Lösung für den ruhenden Verkehr, im konzeptionellen Zusammenspiel mit der Gesamtstadt ist unumgänglich, um funktionale und gestalterische Lösungsansätze für den Geltungsbereich zu finden.

Östlich des Marktes, auf einem höhergelegenen Plateau befindet sich der Kirchplatz. Er wird im Süden von der im Jahre 1510 geweihten Stadtkirche St. Wenzel begrenzt. Der aus autochthonem rotem Buntsandstein gefertigte Bau, der Teile der alten Burg aus dem 12. Jahrhundert beinhaltet, mit seinem unverwechselbaren zwiebelförmigen Turmaufsatz aus dem 16. Jahrhundert ist das dominanteste Bauwerk der Stadtsilhouette. Nach der Kirche folgt in seiner funktionalen Rangigkeit am Platz das Pfarramt. Der Kirchplatz besitzt durch die traufständig stehenden Gebäude und die hohen Mauern im Osten und Westen ein klar definiertes Raumgefüge.

Der beschauliche von Großbäumen (Linden) bestandene Platzraum mit seiner kreuzförmig angelegten Wegeführung ist ein Ruhepol im innerstädtischen Gefüge. Die umliegenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldächern unterstreichen den beschaulichen Charakter.

Entlang der heutigen Friedensstraße hat sich eine kleinteilige geschlossene Bebauung entwickelt. Bei den meist zweigeschossigen Wohnhäusern wird das Erdgeschoss zum Teil durch Büro- und Geschäftsräume genutzt. Das barocke Gebäude auf dem Hartmannplatz, das früher einen Kindergarten beherbergte, steht unter Denkmalschutz. Einige Ladenlokale stehen leer oder wurden zu Wohnungen umgebaut, weil die Ladenmeile, die früher zu den bedeutendsten der Innenstadt gehörte, in den vergangenen Jahrzehnten an Bedeutung und Attraktivität verloren hat. Trotzdem ist sie auch heute noch eine der wichtigsten Geschäftsstraßen. Insbesondere der Westteil gewann durch die Baulückenschließung und der Belebung der Handelstätigkeit wieder an Attraktivität, obwohl auch hier Ladenlokale vom Leerstand betroffen sind. Bis zur Einmündung der Neuen Straße besitzt die Friedensstraße zudem einen großzügigeren Querschnitt als der Ostabschnitt bis zur Magdeburger Straße, welcher durch enge Passagen gekennzeichnet ist.

Während die nördliche Häuserfront außerhalb des Plangebietes einen einheitlichen und geschlossenen Eindruck vermittelt, ist die südliche stärker gegliedert. Markante Zäsuren sind die Treppenanlage zum Kirchplatz, die hohe Stützmauer zum Pfarrgarten, der Hartmannplatz einschließlich der Grünfläche und die Baulücke auf dem Gelände des Grundstücks zwischen den Hausnummern 12 und 16. Die Gebäude sind ausschließlich traufständig zur Straßenfront ausgerichtet.

Die Dächer, meist Satteldächer, besitzen nur wenige Dachaufbauten. Die ehemals ortstypische Eindeckung mit Tonbibern wurde weitestgehend in den letzten Jahrzehnten von Beton- und Falzziegeln verdrängt. Die Fassaden sind überwiegend verputzt. Ursprünglich vorhandene Gesimse und Stückelungen sind nur noch in wenigen Fällen vorhanden. Die früher ortstypischen glatten, lehmgelben Fassaden sind heute in der Minderzahl. Graue Putze und neue Dämmputze bestimmen das Straßenbild. Die Fensterformate sind in der Regel stehend.

Vom Teilbereich der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße geht ein diffuser Gesamteindruck aus. Zwischen dem Kindergarten und dem Kulturhaus erstreckt sich über mehrere hundert Meter eine als Stellplatzfläche genutzte Freifläche, die den Blick auf eine Brachfläche frei gibt, auf der bis vor Kurzem die baulichen Anlagen der Kleinen Malzfabrik standen. Als Abgrenzung zur Bundesstraße dient ein schmaler Rasenstreifen.

Der Kindergarten ist ein alter Schulbau der Gründerzeit. Er ist die größte Kindertageseinrichtung der Stadt Könnern. Das Gebäude wurde in der Denkmalliste des Landkreises Bernburg aufgenommen. Die rote Klinkerfassade ist durch Gesimsbänder, Eckverzierungen und großzügige Fenster- und Türöffnungen gegliedert, ohne überladen zu wirken. Die Eingangsbereiche sind durch Zwerchgiebel gekennzeichnet.

Zur Einrichtung gehören zwei Spielplätze. Der eine befindet sich unmittelbar hinter dem Gebäude. Der andere liegt im Blockinnenbereich, räumlich getrennt in einer Entfernung von ca. 200 m.

Das Kulturhaus ist eine der wichtigsten Einrichtung der sozialen Infrastruktur der Stadt. Es bietet Raum für Bürgerversammlungen, Aufführungen, Festveranstaltungen und Wettkampfergebnisse in Könnern. Hier ist außerdem ein Jugendklub untergebracht.

Das ehemalige Schützenhaus wurde in den vergangenen Jahren aufwändig saniert.

Einer der Problemschwerpunkte ist die altindustrielle Brachfläche im Blockinnenbereich. Das nunmehr abgerissene Hauptgebäude der sogenannten Kleinen Malzfabrik war ein Zeugnis der Industriebaukultur der Gründerzeit. Die eigenwillige Architektur, die robuste Bauweise und der allgemeine Bauzustand des Hauptgebäudes wurden ursprünglich zum Anlass für die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ihrem Erhalt und Wiedernutzbarmachung genommen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, dass die Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz über 25 % teurer gewesen wäre, als ein vergleichbarer Neubau. Dieses Ergebnis und die fehlende Nutzung gaben letztendlich den Ausschlag dafür, den Gebäudekomplex zu beseitigen. Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die frei gewordene Fläche neu zu ordnen und für eine nachhaltige Vermarktung vorzubereiten.

#### 4. Einfügung in die Belange der Raumordnung

Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 sowie im Regionalen Entwicklungsprogramm Dessau (REP Dessau) vom 30. Januar 1996 festgelegt.

Als landesplanerisches Ziel nach dem LEP-LSA ist hier insbesondere zu beachten, dass in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern und zu schaffen sind.

Dabei sollen vorrangig solche Maßnahmen durchgeführt werden, die u.a.

- die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
- zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
- das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
- den Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken und
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftschutzes gewährleisten.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung ist Könnern entsprechend dem REP Dessau als Grundzentrum festgelegt. Hierzu wird ausgeführt, dass Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln sind. Entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte sind hier Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.

Grundsätzlich gilt, dass vor der Versiegelung von Flächen zu prüfen ist, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll das Zentrum von Könnern bezüglich seiner Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umfeld gestärkt werden. Es wird Planungsrecht geschaffen für weitere Gemeinbedarfs-, Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen, durch die auch die Arbeitsplatzsituation gefestigt werden soll.

Die Verkehrssituation in der Altstadt soll durch die Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche, durch die Neuordnung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr und die Wiederherstellung ursprünglicher Wegebeziehungen verbessert werden. Gleichzeitig entsteht die Möglichkeit, innerstädtische Freiräume zu gestalten und intensiver zu nutzen.

Im Zusammenhang mit dem Abriss der Kleinen Malzfabrik wurden Altlasten, die aus dem früheren Betriebsablauf resultierten, beseitigt und Flächenversiegelungen in großem Umfang aufgehoben. Damit wurde ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Verbesserung der Umweltbedingungen geleistet.

Mit den Festsetzungen für die künftige Nutzung der Flächen sollen diese positiven Wirkungen nachhaltig gesichert werden.

Die Planung soll dazu beitragen, dass in diesem städtebaulich hervorragenden Bereich wertvolle Kulturgüter wie die Stadtstruktur und zahlreiche Einzeldenkmale erhalten, durch zeitgemäße Bausubstanz ergänzt und zukunftsfähige lebendige Nutzungen zugeordnet werden. Damit verbunden wird eine gravierende Steigerung der Attraktivität, die möglicherweise auch den Fremdenverkehr als neue Erwerbsquelle erschließt.

## **5. Einfügung in vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Stadt Könnern und die Gemeinde Rothenburg befindet sich derzeit im Verfahren. Im Entwurf (Stand 1999) ist das gesamte hier zu beplanende Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da einerseits das weitere Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan eine längere Zeitspanne in Anspruch nehmen wird und andererseits zum jetzigen Planungsstand absehbar ist, dass die Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen werden, ist das parallele Bebauungsplanverfahren (§ 8 (3) Satz 2 BauGB) gewählt worden, sodass der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann.

### **5.2 Vorbereitende Untersuchung zur Stadtsanierung Sanierungssatzung**

Die Stadt Könnern entschloss sich 1990, die Erhaltung und Sanierung des historischen Stadtkerns als wichtiges Ziel der Stadtentwicklung zu formulieren und die dazu notwendigen planerischen Maßnahmen in Angriff zu nehmen.

Die vorbereitenden Untersuchungen (Fertigstellung des Berichtes) wurden im Oktober 1993 abgeschlossen.

Mit Beschluss Nr. 9/94 vom 17.03.1994 wurde die Annahme des Abschlussberichtes der vorbereitenden Untersuchung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Könnern beschlossen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde vom Stadtrat beschlossen. Die Sanierungssatzung trat am 08.11.1999 in Kraft.

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes.

Die Stadt Könnern ist in das Förderprogramm "Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich" aufgenommen worden. Als Sanierungsträger ist die SALEG beauftragt worden.

### **5.3 Gestaltungssatzung für die historische Altstadt**

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des historischen Stadtkerns von besonderer geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung (innerhalb der noch in Teilen vorhandenen mittelalterlichen Stadtbefestigung) hat der Rat der Stadt Könnern am 17.03.1994 die Erarbeitung/Aufstellung der "Gestaltungssatzung für die historische Altstadt" beschlossen.

Die Gestaltungssatzung für den Stadtkern der Stadt Könnern wurde am 19.01.1999 als Satzung beschlossen.

Da sich das Bebauungsplangebiet vollständig im Geltungsbereich dieser Satzung befindet, kann auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften im Bebauungsplan "Kleine Malzfabrik" verzichtet werden.

## **6. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Die in Kapitel 3 „Beschreibung des Planungsgebietes“ aufgezählten Defizite lassen einen dringenden städtebaulichen Regelungsbedarf im Plangebiet erkennen und vorrangig nachfolgende Ziele der Planung ableiten:

- Entkernung der vorhandenen Gemengelage
- Erhaltung und Sicherung des historischen Erbes
- Bewältigung der Verkehrssituation
- Entwicklung eines Mischgebietes, das Wohnnutzung, Gemeinbedarfs-, Dienstleistungs- sowie diverse Verkaufseinrichtungen beherbergt, durch Erhaltung und Bereitstellung von Bauflächen
- Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität durch Ausgestaltung der innerstädtischen Freiräume

## 7. Planungskonzept

Das Planungskonzept hat unter Berücksichtigung der vorhandenen historischen Stadtstruktur innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches schwerpunktmäßig die städtebauliche Neuordnung nach dem Abriss der alten Malzfabrik zur Aufgabe. Die mittelalterlichen Straßen- und Platzstrukturen, die im wesentlichen noch heute den Grundriss der historischen Altstadt bestimmen, werden in Anbetracht der bewegten Topographie behutsam unter gestalterischen und funktionellen Gesichtspunkten ergänzt und neu geordnet. Die Baulücken, die die geschlossenen Raumleitkanten der Baublöcke unterbrechen, sollen wieder geschlossen werden.

Die Innenbereiche der Baublöcke sollen aus städtebaulichen und stadthygienischen Gründen entkernt und wieder nutzbar gemacht werden. Primär sollen die Innenhöfe durchgrünt werden und die notwendigen Stellplätze aufnehmen. Zur Erschließung der Innenhöfe sind Durchfahrten bzw. Tore vorzusehen. In einigen Innenhöfen wird die Erweiterung der im Erdgeschoss befindlichen Geschäftsräume durch eingeschossige Anbauten ermöglicht. Diese Festsetzung trägt der Gegebenheit Rechnung, dass Größe und Zuschnitt der Erdgeschossflächen der vorhandenen Bebauung für eine wirtschaftliche geschäftliche Nutzung oft kaum ausreichen. Die Gestaltung dieser Anbauten ist durch die Gestaltungssatzung für den Stadtkern der Stadt Könnern geregelt.

Die Archivunterlagen der Stadt Könnern ermöglichen, die alten, nicht mehr vorhandenen Raumleitkanten im Bereich der Friedensstraße nach historischen Vorgaben neu aufzubauen.

Der schmale Bürgersteig im Bereich des Kulturhauses soll aus Sicherheitsgründen verbreitert werden. Von großer Wichtigkeit sind der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von fußläufigen Verbindungen in Nord-Süd-Richtung, die die Wohnquartiere im Süden der Stadt an die Innenstadt anbinden. Westlich des Kindergartens ist die fußläufige Verbindung derzeit durch Zäune zur Sicherung des Kindergartengeländes unterbrochen.

Entgegen der ursprünglichen Vorstellung, den Kindergarten wieder an den Hartmannplatz zu verlegen, den derzeitigen Spielplatz aufzuheben und die fußläufige Verbindung zur Dr.-Wilhelm-Külz-Straße wieder herzustellen, wurden sowohl Kindergarten als auch Freifläche für den weiteren längerfristigen Betrieb modernisiert bzw. instand gesetzt.

Zwischen dem Hartmannplatz und der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße mit dem zentralen Parkplatz soll eine neue fußläufige Verbindung geschaffen werden. Zur Überbrückung des Höhenunterschiedes ist hier eine Treppenanlage vorzusehen.

Nach dem Abbruch der alten Malzfabrik muss das Gelände nach städtebaulichen und architektonischen Erfordernissen neu modelliert werden.

Im zentralen Bereich der kleinen Malzfabrik ist nach ihrem Abriss ein rechteckiger Platz entstanden, der über eine historische Wegeparzelle, die wieder nutzbar gemacht wird, zur Friedensstraße hin erschlossen ist. Die vorhandenen Raumleitkanten am Hartmannplatz sowie die neu zu erstellende entlang dieser Zuwegung binden diese Fläche in den historischen Stadtgrundriss ein. Unter Berücksichtigung des in Hinblick auf die Besonnung ungünstigen Nord-Süd-Gefälles entsteht ein Platz, der sich in Eckbereichen öffnet. Aus topographischen Gründen ist seine verkehrliche Anbindung nur zur Friedensstraße hin möglich, wobei die südlichen Bereiche ausschließlich fußläufig erschlossen werden; zur Überbrückung der Höhenunterschiede sind dort Treppen anzuordnen.

Eine weitere fußläufige Verbindung in diesem Bereich - neben der zwischen dem Hartmannplatz und dem zentralen Parkplatz an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße - entsteht nach der Öffnung des rückwärtigen Bereiches des Kulturhauses zwischen dem neu geplanten Platz, dem Kulturhaus und dem zentralen Parkplatz.

Der Beginn der Fußwege soll durch Baumtore gekennzeichnet werden.

## **8. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **8.1 Gebietskategorisierung**

Um keine Zäsuren im städtebaulichen Gefüge zu schaffen, sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes in Anlehnung an die bereits vorhandenen erhaltenswerten Ansätze innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt worden.

Um der städtebaulichen Entwicklung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet ausgewiesen. Nach dem derzeitigen Bestand sind hier Wohngebäude, Büro- und Geschäftsgebäude bzw. -räume, soziale, kirchliche und kulturelle Einrichtungen, Ladengeschäfte und wichtige Einrichtungen der Verwaltung in einem relativ ausgewogenen Verhältnis zueinander angesiedelt. Das Plangebiet ist das administrative und kommunikative Zentrum der Stadt und soll als solches weiterentwickelt werden. Aber auch die Ansiedlung nicht störender gewerblicher Einrichtungen soll ermöglicht werden.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie sich störend auf die angestrebte Zentrumsfunktion dieses Bereiches auswirken, vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigen bzw. wegen ihres Flächenbedarfs die in diesem zentrumsnahen Bereich angestrebte Dichte verhindern würden. Ihr Ausschluss ist gerechtfertigt, da diese Nutzungen in anderen geeigneteren Bereichen der Stadt zulässig sind.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß baulicher Nutzung durch Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anpassung an den vorgefundenen Bestand im Plangebiet festgesetzt; die gemäß § 17 BauNVO in einem Mischgebiet zulässigen Höchstgrenzen der baulichen Nutzung werden dabei nicht immer eingehalten. Das ist jedoch aus städtebaulicher Sicht gewollt und vertretbar, da es nicht zu einer übermäßigen Dichte führt, sondern aus dem engen Zuschnitt der privaten bzw. kommunalen Bauflächen gegenüber großzügig bemessenen öffentlichen Verkehrsflächen – überwiegend solche besonderer Zweckbestimmung - resultiert. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, Neubauten sollen sich einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten bleibt. Die Überschreitungen stehen sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegen.

### **8.3 Bauweise**

Die Festsetzungen der Bauweise orientieren sich an dem vorgefundenen erhaltenswerten Bestand, der so ergänzt wird, dass Einklang zwischen Bestand und Planung entsteht.

Zur Absicherung der vorhandenen städtebaulichen Situation wird vorwiegend eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die offene Bauweise wird zur Absicherung des Bestandes und Auflockerung im Bereich zwischen Hartmannplatz und Kirche festgesetzt.

#### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen, und dort, wo Erhalt oder Schaffung von Raumkanten unverzichtbar sind, durch Baulinien definiert.

Straßenseitig erfolgt die Begrenzung der Bauflächen entsprechend dem Bestand bzw. seiner raumbildenden Ergänzung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist vernünftigerweise geboten und städtebaulich begründet dadurch, das im Plangebiet, das das Zentrum der Stadt darstellt, der bereits hohe Anteil öffentlicher Freiflächen weiter ausgebaut werden soll, um so u.a. auch Wegebeziehungen zu verbessern. Trotzdem soll eine Raumstruktur erhalten bzw. an einigen Stellen neu geschaffen werden, die dem historischen baulichen Charakter des Gebietes und seinem Nutzungszweck entsprechen.

#### **8.5 Bauliche Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung wird durch die Vorgaben der Gestaltungssatzung für den Stadtkern der Stadt Könnern geregelt.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (B6). Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Könnern sieht eine weitgehende Verkehrsberuhigung der historischen Innenstadt vor. Um die Innenstadt ist die Anlage eines Stadtringes konzipiert, dessen südlichen Abschnitt die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße bildet. Entlang des Stadtringes an exponierten Standorten, sowie auch oberhalb der ehemaligen Kleinen Malzfabrik an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße werden zentrale Parkplatzanlagen angeordnet.

### **9.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten wie auch den nicht motorisierten Verkehr erfolgt über die sämtlich als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesenen Straßen Hohe Straße, Friedensstraße, Kirchhof, Marktplatz, Hartmannplatz sowie den konzipierten Platz nördlich der ehemaligen Malzfabrik, dessen nördliche und östliche Anbindung an die Friedensstraße sowie dessen südliche Anbindung an die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße. Die Verkehrsflächen werden mit Bekanntgabe des Bebauungsplanes als Gemeindestraßen gewidmet. Mit der Verkehrsübergabe wird diese Widmung wirksam.

Das neu geplante Erschließungssystem greift die historischen Raumfolgen auf und entwickelt sie weiter, so dass ein homogenes Stadtbild entsteht. Die Straßen und Plätze sowie die Innenblockbereiche ermöglichen von ihren Ausmaßen her die Aufnahme der erforderlichen öffentlichen und privaten Stellplätze.

### **9.3 Parkplätze**

Am und um das Rathaus existieren Parkplätze. Der vorhandene Parkplatz an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße soll erhalten und ausgebaut werden. Er gewinnt durch die Realisierung der Planung als zentrale Parkplatzanlage, eingebunden in das geplante Erschließungsnetz, an Bedeutung. Ein Teil des neu geplanten Platzes im Bereich der Kleinen Malzfabrik soll ebenfalls eine Parkplatzanlage aufnehmen.

### **9.4 Stellplätze und Garagen**

Benötigte private Stellplätze sollen in den Blockinnenhöfen errichtet werden. Von der Ausschlussmöglichkeit des § 23 (5) BauNVO wird daher nicht Gebrauch gemacht.

## **10. Altlasten**

Im Altlastverdachtskataster des Landkreises Bernburg war eine Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wegen der Art der wirtschaftlichen Tätigkeit mit folgender Eintragung erfasst:

- ° 0153 – Brauerei Könnern, seit 1900 betrieben durch die Brauerei- und Malzfabrik Köthen, Rechtswert: 4484394; Hochwert: 5726185.

Im Zusammenhang mit dem Abriss der baulichen Anlagen der Kleinen Malzfabrik im Jahr 2004 wurde auch eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt. Es wurden Erdproben ausgewertet und im Ergebnis dessen belasteter Aushub abgetragen und an geeigneter Stelle deponiert. Zum Ausgleich wurde unbelasteter Boden am Standort eingebracht.

Nach diesen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass Altlasten hier nicht mehr vorhanden sind. Die Verdachtsfläche wurde zwischenzeitlich aus dem Kataster des Landkreises gelöscht und archiviert.

## 11. Grüngestaltung

Aus Gründen der räumlichen Gliederung, zur Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche und zur Verbesserung des Stadtklimas werden die vorhandenen erhaltenswerten Baumbestände zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

Das durch den Landschaftsplan der Stadt Könnern vorgegebenen Handlungskonzept, die optimale Durchgrünung der Siedlungsstruktur zu sichern und Grünverbindungen zu entwickeln sowie die Empfehlungen zur Grüngestaltung aus der vorbereiteten Untersuchung zur Stadtsanierung, wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Insbesondere auf die Schaffung einer attraktiven fußläufigen Erschließung des Plangebietes wurde großer Wert gelegt.

Die Regelungen zur Grüngestaltung des Bebauungsplangebietes sind aus den textlichen Festsetzungen Nr. 3 - 7 ersichtlich.

Für die Anlage der lt. Bebauungsplan vorgesehenen Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise eine Auswahl aus den nachstehenden Arten zu treffen:

<b>Bäume 1. Ordnung:</b>	<b>Bäume 2. Ordnung:</b>	<b>Sträucher:</b>	<b>Straßenbäume:</b>
Spitzahorn	Feldahorn	roter Hartriegel	großkronig:
Bergahorn	Hainbuche	Haselnuss	Spitzahorn
gemeine Esche	Vogelkirsche	eingrifflicher Weißdorn	Bergahorn
Stieleiche	Salweide	Pfaffenhütchen	Stieleiche
Traubeneiche		gemeiner Liguster	Winterlinde
Winterlinde		gemeine Heckenkirsche	Sommerlinde
gemeine Birke		schwarzer Holunder	
		Purpurweide	kleinkronig:
		gemeiner Schneeball	Hainbuche
		wolliger Schneeball	Mehlbeere
		Schlehe	Wildbirne
		Hundsrose	Weißdorn
			Rotdorn
			Baumhasel
			Zierapfel
			Zierkirschen

## 12. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt über vorhandene Leitungen in der Friedensstraße (DN 80) und Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (DN 125) durch die MIDEWA GmbH. Soweit erforderlich ist eine weitere innere wasserwirtschaftliche Erschließung zu ergänzen.

Für die Stadt Könnern ist im Frühjahr 1992 ein Gesamtentwässerungskonzept ("Stadt Könnern, genereller Entwässerungsentwurf") erarbeitet worden. Entsprechend der Gesamtentwässerungskonzeption der Stadt Könnern wurde in der Talau der Saale eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage errichtet und im Februar 1999 in Betrieb genommen.

Bei der Planung bzw. Dimensionierung des Abwassersystems sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen bereits berücksichtigt worden. Die Erschließung der vorhandenen öffentlichen Straßen wurde im Jahr 2003 abgeschlossen. Die Mischwasserkanalisation ist hydraulisch zur Aufnahme von Schmutz- und Oberflächenwasser von den Grundstücken und Straßen ausgelegt. Ein Einleiten von Fremd- und Drainagegewässern ist jedoch nicht möglich.

Innerhalb des Gebietes müssen ggf. zusätzliche Sammler errichtet werden. Als Entsorgungsvariante für das Regenwasser soll eine dezentrale Versickerung innerhalb des Gebietes, also möglichst nahe am Entsorgungsort der Abflüsse, untersucht werden. Ein System aus Versickerung + Speicherung + gedrosselter Ableitung, das je nach Art des anstehenden Bodens auf die Kombination Versickerung + Speicherung oder auf die Versickerung allein vereinfacht werden kann, weist nicht nur wasserwirtschaftliche und ökologische Vorteile auf, sondern führt - insbesondere bei Neubaugebieten - auch zu Kosteneinsparungen im Vergleich zur konventionellen Regenwasserableitung.

Der Brandschutz obliegt als Aufgabe des engeren Wirkungskreises den Kommunen. Die Wasserlieferung erfolgt durch die MIDEWA GmbH, wobei keine Maximalmengen für Feuerlöschzwecke garantiert werden. Hydranten (alle unter Flur) für die Entnahme von Löschwasser für das Plangebiet befinden sich vor den Grundstücken Friedensstraße 7, 18, 22, 32, der Feuerwehr, Kirchhof 6, Markt 3, Markt 7, Ecke Marktstraße/Hohestraße 2 sowie Dr.-W.-Külz-Straße 11 und 23. Ein weiterer Hydrant steht auf dem Hartmannsplatz.

Zur allseitigen Absicherung soll eine zusätzliche Entnahmestelle im Bereich der abgerissenen Malzfabrik vorgesehen werden.

Das zuständige Versorgungsunternehmen für die Gasversorgung ist die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH. Die Absicherung der Bedarfsträger erfolgt durch Gas-Mitteldruckleitungen, die 1994 in der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, der Friedensstraße, der Hohen Straße und auf dem Marktplatz neu verlegt wurden.

Elektroenergie wird aus dem Umspannwerk Könnern bezogen und über 15 kV-Kabel der MEAG Mitteldeutsche Energieversorgung AG (jetzt enviaM Mitteldeutsche Energie AG) in die Altstadt transportiert. In der Trafostation „Kirchplatz“ erfolgt die Umwandlung in Niederspannung (0,4 kV). Von hier aus erfolgt dann die Verteilung zu den einzelnen Abnehmern.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die entsprechend des künftigen Bedarfs erweitert werden müssen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes.  
Die anfallenden Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abs.1 AbfG nur auf einer dafür zugelassenen Deponie abgelagert.

### 13. Kosten

Bei den im Folgenden genannten Kosten handelt es sich um eine grobe Schätzung auf der Grundlage von in der Region üblichen Preisen, Erfahrungswerten und eigenen Ermittlungen.

Die Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes einschließlich Baunebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb	ca.	330.000,00 €
b) Straßenbaukosten	ca.	796.000,00 €
c) Maßnahmen der Grünordnung	ca.	90.000,00 €
d) Straßenbeleuchtung	ca.	20.000,00 €
e) Entwässerung	ca.	48.000,00 €
<hr/>		
Insgesamt:	ca.	1.284.000,00 €

### **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB bzw. BauNVO**

1. In den Mischgebieten (MI) sind
  - 1.1 die in § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig,
  - 1.2. die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.
2. Untergeordnete Gebäudeteile (Vorbauten/Erker) dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise die Baugrenzen und die Baulinien bis zu 0,5 m überschreiten, sofern nicht zwingende Gründe des Bauordnungsrechtes entgegenstehen.
3. Der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche des Kirchhofes vorhandene Altbaumbestand (Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige oder abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzungen gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu ersetzen. Durch eine auf die Nutzung abgestimmte Pflegeextensivierung ist innerhalb der Grünfläche zumindest auf 50 % der Fläche die Entwicklung von Wildkrautbeständen zu dulden bzw. zu fördern (§ 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB).
4. Auf der Verkehrsgrünfläche nördlich der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße ist eine Baumreihe aus hochstämmigen großkronigen heimischen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in einem Abstand von ca. 8 m zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Zwischen dem Parkplatz und dem westlich angrenzenden Fußgängerbereich ist eine Abschirmung durch Anpflanzung von drei kleinkronigen Laubbäumen entlang der Grenze der beiden Funktionsbereiche herzustellen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
5. Mit einem Erhaltungsgebot belegte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Ausfall ist durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
6. Neuanzulegende Stellplatzanlagen sowie die ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze sind durch Baum-, Strauch- und Bodendeckerpflanzen zu durchgrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Es ist mindestens ein Baum je 5 Stellplätze zu pflanzen. Der Grünflächenanteil muss mindestens 10 % einer Stellplatzanlage ausmachen. Zur Begrünung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Die Beimischung von fremdländischen Ziergehölzen darf 20 % nicht überschreiten. Für die Baumpflanzung sind Hochstämme mit einem Anfangsstammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
7. Anzupflanzende Bäume sind in mindestens 4,0 m<sup>2</sup> große Baumscheiben oder Pflanzflächen zu setzen. Die Baumscheiben oder Pflanzflächen sind gegen Verdichtung durch Tritt oder Überfahren abzusichern.

### Hinweise:

1. Erdarbeiten sind 14 Tage vor Baubeginn der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.  
Gemäß § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind archäologische und bauarchäologische Bodenfunde zu erhalten und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bernburg anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, R.-Wagner-Straße 9-10, 06114 Halle eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen.
2. Bei Baumaßnahmen an Straßen und Wegen, welche mit Kupferschlacke gebaut wurden, ist unter Berücksichtigung der Strahlenschutzverordnung das Gewerbeaufsichtsamt zu informieren.
3. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen der im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume § 9 (1) Nr. 25b BauGB), insbesondere durch Beschädigungen von Stamm, Krone und Wurzelbereich oder Absenken des Grundwasserspiegels im Wurzelbereich, durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden.
4. Sollten geschützte Tierarten (z. B. Eulen, Fledermäuse oder Greifvögel) oder deren Brut- oder Überwinterungsstätten während der Abriss- oder Sanierungsarbeiten im Plangebiet festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, damit ggf. weitere Maßnahmen eingeleitet werden können.