

# 26. Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Umweltausschusses

---

27.07.2017 18:30 Uhr

Köthen (Anhalt), 18.07.2017

## - Bekanntmachung -

zur 26. Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Umweltausschusses  
am Donnerstag, dem 27.07.2017

**Beginn 17:00 Uhr**

**Treffpunkt Fasanerie (Spinne)** mit anschließender Fortführung der Sitzung im  
Großen Sitzungsraum 217, Wallstraße 1-5, 06366 K ö t h e n ( A n h a l t )

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der oben benannten Sitzung recht herzlich ein.

Vorgesehene Tagesordnung:

TOP	Thema	Vorl.
1	Eröffnung	
1.1	E i n w o h n e r f r a g e s t u n d e	-
1.2	Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Ladung	-
2	Behandlung der öffentlichen TOPs	
2.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)	-
2.2	Informationen der Verwaltung (öffentlicher Teil)	-
2.3	Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)	-
2.4	Befreiungsantrag von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas- Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) hier: 1. Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 2. Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche – Bauen außerhalb der festgesetzten Baugrenze	2017100/1
2.5	Errichtung Mehrfamilienhaus in Köthen (Anhalt), An der Rüsternbreite 23a	2017097/1
2.6	Kostenspaltung Straßenentwässerung in der Friederikenstraße in Köthen (Anhalt)	2017098/1
2.7	Anfragen und Anregungen (öffentlicher Teil)	-
3	Behandlung der nichtöffentlichen TOPs	
3.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.2	Informationen der Verwaltung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.3	Bestätigung der Tagesordnung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.4	Vergabe Grünflächenpflege Los 5, Wohngebiet Köthen West	2017102/1
3.5	Vergabe der Bauleistungen zur Herstellung dünner Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise in der Lilienthal-, Rathenau-, Robert-Blum- und Rudolf-Breitscheid-Straße	2017104/1
3.6	Anfragen und Anregungen (nichtöffentlicher Teil)	-

Mit freundlichen Grüßen

Ausschussvorsitzender  
Uwe Klimmek

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschluss

17/BSU/26/001

weitergereicht an: am:	<b>Beschluss-Nr.:</b> 17/BSU/26/001
Gremium: <b>Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss</b>	Aktenzeichen:
Sitzung: <b>26. Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Umweltausschusses</b>	Vorlage-Nr.: 2017097/1
	Datum: 27.07.2017
<b>aufgehoben/geändert am:</b>	<b>durch Beschl.-Nr.:</b>

### Beschlussgegenstand

Errichtung Mehrfamilienhaus in Köthen (Anhalt), An der Rüsternbreite  
23a

### Beschlusstext

Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Vorhaben "Errichtung Mehrfamilienhaus" am Standort An der Rüsternbreite 23a in Köthen (Anhalt) entsprechend § 34 BauGB planungsrechtlich zuzustimmen.

Ina Rauer

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Protokollauszug

Datum : 27.07.2017  
Sitzung : 26. Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Umweltausschusses  
Vorlage-Nr. : 2017097/1  
TOP 2.5 : Errichtung Mehrfamilienhaus in Köthen (Anhalt), An der Rüsternbreite 23a

### Protokolltext

#### Abstimmungsergebnis:

Gremium	Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	SOLL Stimmberechtigte	11
Sitzung am	27.07.2017	IST Stimmberechtigte	7
TOP	2.5	Befangen	0
		Ja-Stimmen	4
		Nein-Stimmen	3
Beschluss	laut BV	Enthaltungen	0

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Köthen (Anhalt), 28.07.2017

Ina Rauer

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Protokollauszug

---

Datum	: 27.07.2017
Sitzung	: 26. Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Umweltausschusses
Vorlage-Nr.	: 2017100/1
TOP 2.4	: Befreiungsantrag von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 "Thomas- Mann-Straße" in Köthen (Anhalt) hier: 1. Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 2. Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche – Bauen außerhalb der festgesetzten Baugrenze

### Protokolltext

Die Beschlussvorlage wurde durch den Oberbürgermeister zurückgestellt.

### Abstimmungsergebnis:

Gremium	Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	SOLL Stimmberechtigte	0
Sitzung am	27.07.2017	IST Stimmberechtigte	0
TOP	2.4	Befangen	0
		Ja-Stimmen	0
		Nein-Stimmen	0
		Enthaltungen	0
Beschluss	zurückgestellt		

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Köthen (Anhalt), 28.07.2017

Ina Rauer

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2017097/1

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss</b>	Sitzung am: <b>27.07.2017</b> TOP: <b>2.5</b>
Amt: <b>Amt 60</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2017097/1</b>
	Az.:	erstellt am: <b>27.06.2017</b>

### Betreff

**Errichtung Mehrfamilienhaus in Köthen (Anhalt), An der Rüsternbreite  
23a**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	27.07.2017: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	27.07.2017	laut BV

### Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		18.07.2017

### Beschlussentwurf

Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Vorhaben "Errichtung Mehrfamilienhaus" am Standort An der Rüsternbreite 23a in Köthen (Anhalt) entsprechend § 34 BauGB planungsrechtlich zuzustimmen.

### Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

## **Darlegung des Sachverhalts / Begründung**

Derzeit liegt dem Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt der Stadt Köthen (Anhalt) ein Bauantrag zum Vorhaben "Errichtung Mehrfamilienhaus" auf dem Flurstück 1028 der Flur 40 in der Gemarkung Köthen (siehe Anlage 1) u. a. zur planungsrechtlichen Beurteilung vor.

Laut Antragsunterlagen ist seitens des Antragstellers geplant, das bereits auf dem Grundstück vorhandene Konzept einer Tagespflege nebst altengerechten Wohnungen auszuweiten und aus diesem Zweck im südöstlichen Bereich des genannten Grundstücks ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Das geplante Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von 14 m x 21 m sowie einer Höhe von 3,15 m errichtet werden. Das Gebäude ist nicht unterkellert und soll insgesamt vier altengerechte Wohnungen beinhalten.

Nach § 6 Abs. 9 der Hauptsatzung entscheidet der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss über die planungsrechtliche Zulässigkeit bzgl. der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen.

Da sich das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (so genannter Innenbereich) befindet, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit allein nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Weiterhin dürfen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auch das Ortsbild nicht gestört werden. Auch muss die Erschließung gesichert sein.

Das zu beurteilende Vorhaben ist in der beantragten Form planungsrechtlich zulässig, da die geplante (altengerechte) Wohnnutzung hier allgemein zulässig ist und sich die Gestaltung des Baukörpers dem aus der näheren Umgebung zu entnehmenden Rahmen anpasst. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen nicht. Ebenso ist sowohl die versorgungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom usw.) als auch die verkehrliche Erschließung über die Straße An der Rüsternbreite gesichert.

Da das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, ist die Errichtung der altengerechten Wohnbebauung am aufgezeigten Standort planungsrechtlich zuzustimmen.



**Anlage 1 Katasterauszug.pdf**



**Anlage 2 - Lageplan.pdf**



**Anlage 3 - Ansichten.pdf**

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2017098/1

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss</b>	Sitzung am: <b>27.07.2017</b> TOP: <b>2.6</b>
Amt: <b>Amt 65</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2017098/1</b>
	Az.:	erstellt am: <b>04.07.2017</b>

### Betreff

**Kostenspaltung Straßenentwässerung in der Friederikenstraße in Köthen  
(Anhalt)**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	27.07.2017: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	27.07.2017	laut BV
2	19.09.2017: Hauptausschuss	19.09.2017	laut BV
3	26.09.2017: Stadtrat	26.09.2017	laut BV

### Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		18.07.2017

### Beschlussentwurf

Der Stadtrat beschließt, die der Stadt Köthen (Anhalt) für die Verbesserung der Straßenentwässerung in der Friederikenstraße in Köthen (Anhalt) entstandenen Aufwendungen gemäß § 6 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBL. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2016 (GVBl. LSA S. 202) in Verbindung mit § 8 c Abs. 2 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 7 Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Köthen (Anhalt) vom 02.11.1991 in der Fassung der 12. Änderung zur Straßenausbaubeitragssatzung vom 24.02.2012, in Kraft getreten am 31.03.2012, (SBS) abzuspalten.

### Gesetzliche Grundlagen:

§ 6 Abs. 2 KAG-LSA in Verbindung mit § 8 c Abs. 2 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 SBS

### **Darlegung des Sachverhalts / Begründung**

Der Abwasserverband Köthen führte im Jahr 2015 Baumaßnahmen an den Entwässerungseinrichtungen in der Friederikenstraße durch, wobei zusätzlich ein neuer Regenwasserkanal auf gesamter Länge errichtet wurde. Diese Umstellung der im Mischsystem betriebenen Straßenentwässerung auf ein Trennsystem stellt eine beitragsfähige Maßnahme im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2016 (GVBl. LSA S. 202) dar, da der Tatbestand der Verbesserung erfüllt ist.

Da es sich hierbei um Aufwendungen handelt, die im Zusammenhang mit der Verbesserung der Straßenentwässerungseinrichtung entstanden sind, ergibt sich hieraus die Verpflichtung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 KAG-LSA in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Köthen (Anhalt) (nachfolgend SBS genannt) vom 02.11.1991 in der Fassung der 12. Nachtragsatzung vom 31.03.2012 Straßenausbaubeiträge zu erheben.

Um diese Beitragserhebung zu realisieren, ist es erforderlich, die Teileinrichtung Straßenentwässerung von den übrigen Teileinrichtungen wie z. B. Fahrbahn, Gehweg und Straßenbeleuchtung gemäß § 6 Abs. 2 KAG-LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 SBS abzuspalten. Mit der Kostenspaltung entsteht die sachliche Beitragspflicht und somit die Voraussetzung für die Erhebung endgültiger Straßenausbaubeiträge für die vorgenannte Teileinrichtung.

Die Friederikenstraße wurde gemäß der SBS als Anliegerstraße klassifiziert. Eine Zustimmung der später Beitragspflichtigen für die Verbesserung an der Teileinrichtung der Straßenentwässerung ist gemäß § 8 b Abs. 3 SBS nicht erforderlich.

Der Anteil der Beitragspflichtigen beträgt gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 SBS für die Teileinrichtung Oberflächenentwässerung eine Anliegerstraße 70 %.

Unter Zugrundelegung der voraussichtlich entstehenden Aufwendungen und der gesamten beitragspflichtigen Fläche der Friederikenstraße errechnet sich ein endgültiger Straßenausbaubeitrag für die Verbesserung der Teileinrichtung Straßenentwässerung in Höhe von **0,48 Euro/m<sup>2</sup>** modifizierte Grundstücksfläche.

Die Stadt Köthen (Anhalt) machte bereits im November 2015 von der Möglichkeit Gebrauch, Vorausleistungen in Höhe von 0,35 €/m<sup>2</sup> modifizierte Grundstücksfläche gemäß § 6 Abs. 7 Satz 1 KAG-LSA in Verbindung mit § 10 SBS zu erheben. Danach können auf die künftige Beitragsschuld angemessene Vorausleistungen verlangt werden, sobald mit der Durchführung der Baumaßnahme begonnen worden ist. Im Rahmen der endgültigen Abrechnung wird somit nur der Differenzbetrag in Höhe von 0,13 €/m<sup>2</sup> vereinnahmt. Zur Gewährleistung einer zeitnahen endgültigen Abrechnung der durchgeführten Maßnahme wird vorgeschlagen, die Teileinrichtung Straßenentwässerung an der öffentlichen Verkehrsanlage Friederikenstraße gemäß § 6 Abs. 2 KAG-LSA in Verbindung mit § 8 c Abs. 2 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 SBS abzuspalten.

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

2017100/1

Dezernat: <b>Dezernat 6</b>	aktuelles Gremium <b>Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss</b>	Sitzung am: <b>27.07.2017</b> TOP: <b>2.4</b>
Amt: <b>Bereich 061</b>	öffentlich <b>ja</b>	Vorlagen-Nr.: <b>2017100/1</b>
	Az.:	erstellt am: <b>10.07.2017</b>

### Betreff

**Befreiungsantrag von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32  
"Thomas- Mann-Straße" in Köthen (Anhalt)**

hier:

- 1. Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen  
Grundflächenzahl (GRZ)**
- 2. Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren  
Grundstücksfläche – Bauen außerhalb der festgesetzten  
Baugrenze**

### Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	27.07.2017: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	27.07.2017	zurückgestellt

### Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		18.07.2017

### Beschlussentwurf

- Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die für das in der Sachdarstellung genannte Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas- Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) beantragte Befreiung von der Festsetzung **zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht zu erteilen.**
- Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die für das in der Sachdarstellung genannte Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas-Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) beantragte Befreiung von der Festsetzung **zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche - Bauen außerhalb der festgesetzten Baugrenze - zu erteilen.**

**Gesetzliche Grundlagen:**

§ 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB),  
§ 66 Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA),  
§ 6 (9) Nr. 6 Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)

## Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Für das Grundstück Flur 16, Flurstück 1115 in der Gemarkung Köthen, Stefan- Zweig- Straße 13, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas-Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) liegen zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 vor:

1. Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
2. Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

(Anlage 1, Auszug aus dem Befreiungsantrag).

Der Bebauungsplan Nr. 32 "Thomas-Mann-Straße" wurde am 14.07.2005 (Beschluss - Nr. 05/StR/08/006) durch den Stadtrat beschlossen, er ist rechtswirksam seit dem 29.07.2005 (Anlage 2 - Auszug aus dem Bebauungsplan mit Darstellung der Grundstückssituation).

Gemäß Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt) § 6 (9) Nr. 6 entscheidet der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss über ... *Ausnahmen und Befreiungen von Festlegungen gültiger Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie Abweichungen zu sonstigem Ortsrecht gemäß BauGB und BauO LSA soweit die Maßnahmen nicht unter Zuständigkeit des Oberbürgermeisters ... fallen.*

Es wird eingeschätzt, dass es sich bei den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht um geringfügige Abweichungen handelt, deshalb werden die Befreiungsanträge dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

In den vorliegenden Fällen sind der § 31 (2) BauGB und der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 32 „Thomas- Mann- Straße“ die Rechtsgrundlagen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Nach 31 (2) BauGB *kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und***

1. *Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder*
2. *die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
3. *die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

**und** *wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

### Zum Befreiungsantrag Nr. 1:

Der Antragsteller begehrt die Befreiung von den Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

- Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan: Festsetzungen auf der Planzeichnung – Teil A:  
In allen Teilgebieten (TG) des Bebauungsplanes Nr. 32 ist die **Grundflächenzahl (GRZ)** mit dem Wert **0,4** festgesetzt (Nutzungsschablone auf der Planzeichnung)
- Textliche Festsetzungen – Teil B:  
§ 2 *Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 a, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)*  
  
*Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 – 6 und § 17, 19 und 20 BauNVO)*  
  
(1) *Gemäß § 19 (4) BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,4 begrenzt*  
(2) *Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)*

Die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt in allgemeinen Wohngebieten (WA) 0,4. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Überschreitungen zulässig; im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 32 wurde festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 **nicht** überschritten werden darf.

Die Festsetzungen zu Art und **Maß** der baulichen Nutzung sind die **grundlegenden** Festsetzungen – die **Grundzüge der Planung** – eines Bebauungsplanes. Bei den Festsetzungen zur Grundflächenzahl handelt es sich um Festsetzungen zum Maß der Bebauung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist unzweifelhaft Bestandteil der Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 32 und somit ist eine **Befreiung** von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl **nicht möglich**.

Die Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Abweichung nach § 31 Absatz 2 BauGB ist demzufolge in diesem Fall **nicht** gegeben.

Von großer Bedeutung ist hier, dass gemäß § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen *die Belange des Umweltschutzes..., insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...* zu beachten sind.

Gemäß § 1a BauGB sind die Vorschriften zum Naturschutz anzuwenden:

Gemäß § 1a (2) BauGB *soll ... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden... Bodenversiegelungen... (sind) ... auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen (§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Für den Bebauungsplan Nr. 32 wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse des Grünordnerischen Fachbeitrages sind in den Umweltbericht des Bebauungsplanes eingegangen. Die durch die Umsetzung der Bebauungspläne verursachten Eingriffe wurden dabei erfasst und bewertet.

Den dazu erforderlichen Berechnungen liegt die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugrunde.

Im Ergebnis dessen konnte der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 32 u. a. aufgrund des relativ hohen Anteils an festgesetzten Grünflächen (das sind keine Bauflächen) als ausgeglichen bewertet werden.

Der Ausgleich des Eingriffs konnte vollständig **innerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Zu diesen Festsetzungen gehören u. a. die grünordnerischen Festsetzungen (z. B. Festsetzungen zu Maßnahmeflächen).

Eine höhere Grundflächenzahl bedingt einen höheren erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Hätte man z. B. im Bebauungsplan die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zulässige Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen (BauNVO, §19 Erhöhung um 50 %, entspricht hier einer GRZ von 0,60) ausgeschöpft, wäre ein umfangreicher zusätzlicher Ausgleich erforderlich gewesen.

Es handelt sich bei der beantragten Überschreitung außerdem **nicht** um einen **atypischen Fall** und auch **nicht** um eine **geringfügige Überschreitung**.

In der GRZ- Berechnung des Befreiungsantrages wird eine Grundflächenzahl von **0,45** ermittelt, die GRZ- Überschreitung hat im vorliegenden Fall demnach einen Wert von **0,05**. Dieser Wert entspricht hier einer Fläche von **32,15 m<sup>2</sup>**.

Am Beispiel dieser Überschreitung soll hier nachfolgend kurz verdeutlicht werden, was das für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bedeuten würde:

Würde die Grundflächenzahl im Bebauungsplan Nr. 32 um den Wert **0,05 heraufgesetzt**, gingen **1091 m<sup>2</sup> Hausgartenbiotopfläche** verloren. Dieser Verlust müsste ausgeglichen werden durch eine äquivalente Fläche, z. B. durch die **externe** Anpflanzung einer ca. **765 m<sup>2</sup>** großen Gehölzfläche, die einen höheren Biotopwert als das Biotop *Hausgarten* hat.

(Bei einer Festsetzung einer GRZ von **0,6** wären das ca. **3.055 m<sup>2</sup>**.)

Eine Veränderung der Grundflächenzahl kann nur durch eine Bebauungsplanänderung erfolgen, durch die auch der Ausgleich gesichert wird. Eine Planänderung und deren Umsetzung (Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen) ist problematisch und verursacht Kosten.

Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl gehören – wie oben erläutert – zu den **Grundzügen der Planung** (siehe oben: Befreiungsvoraussetzungen des § 31) (§ 31 (2) 1. Halbsatz, BauGB). Wenn dieser Tatbestand vorliegt, ist eine Beurteilung der weiteren erforderlichen Zulässigkeitskriterien des § 31 (2) BauGB nicht mehr erforderlich, da die Bedingung der Zulässigkeit der Befreiung nicht erfüllt ist.

An dieser Stelle werden sie trotzdem für den vorliegenden Fall kurz abgehandelt:

- § 31 (2), Satz 1 Nr. 1: Gründe des Allgemeinwohls erfordern die Befreiung **nicht**,
- § 31 (2), Satz 1 Nr. 2: Abweichungen davon sind städtebaulich **nicht** vertretbar,
- § 31 (2), Satz 1 Nr. 3: die Durchführung des Bebauungsplanes

- führt **nicht** zu einer unbeabsichtigten Härte, § 31 (2) Satz 1, letzter Absatz, und die Befreiung ist **nicht** mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar (u. a. dokumentiert durch das **Umweltrecht** (Bundesnaturschutzgesetz).

Befreiungen von den festgesetzten Grundflächenzahlen sind nicht möglich, da diese Festsetzungen zu den Grundzügen der Planung gehören, ein Ermessensspielraum ist nicht vorhanden.

**Die Verwaltung sieht aus o. g. Gründen keine Möglichkeit, die Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl zuzulassen. Die Befreiung von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl kann nicht erteilt werden.**

#### **Hinweise:**

Im Jahr 2014 wurde bereits eine Abweichung von der im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzten Grundflächenzahl durch den Bau- Sanierungs- und Umweltausschuss abgelehnt. Der Befreiungsantrag wurde nicht genehmigt und hinsichtlich einer bereits vollzogenen Überschreitung der GRZ wurde gegen den Grundstückseigentümer eine Anordnung zur Entsiegelung erlassen. Die Überschreitung der GRZ war in diesem alten Fall geringer (**0,0369**) als die im jetzt zu behandelnden Antrag.

Im aktuellen Fall kann durch Rückbau von befestigten Flächen erreicht werden, dass der Pool gebaut werden kann (Fläche des Pools: 16,00 m<sup>2</sup>). Bei Errichtung des Pools sind insgesamt **32,15 m<sup>2</sup>** Fläche zur Einhaltung der Grundflächenzahl auf dem Grundstück zu entsiegeln, da die Grundflächenzahl bereits aufgrund der baulichen Anlagen im Bestand – also auch ohne Berücksichtigung des jetzt beantragten Vorhabens – widerrechtlich überschritten ist.

Außer der Fläche des Wohnhauses (**87,23 m<sup>2</sup>**) und der Fläche der Garage (**54 m<sup>2</sup>**) sind zurzeit auf dem Grundstück bereits **132 m<sup>2</sup>** befestigte Fläche vorhanden (Fläche des geplanten Pools noch nicht mitgerechnet).

#### **Zum Befreiungsantrag Nr. 2:**

Der Antragsteller begehrt die Befreiung von den Festsetzungen zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche – Baugrenze. Er plant, einen Swimmingpool teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche auf der Planzeichnung mit Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) festgelegt. Gemäß der textlichen Festsetzung zur Bauweise, § 2 (6), ist die Überschreitung der Baugrenze mit Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig.

Gemäß § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt werden. Baugrenzen sind Baufluchten, die nicht überschritten werden dürfen. Im Bebauungsplan Nr. 32 ist parallel zur Straßenbegrenzung der Erschließungsstraße (Stefan-Zweig-Straße) im Abstand von **5,00 m** von der Grundstücksgrenze, eine **Baugrenze** festgesetzt. Die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 folgendermaßen dargestellt:

*„Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze bzw. durch die Baulinien klar definiert. Um eine große Flexibilität hinsichtlich der*

*Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Plangebiet großzügig ausgewiesen.*

*Die Baugrenzen sind so gewählt, dass angemessene Abstände der Bebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen und vorhandenen schützenswerten Grünanlagen gewährleistet bleiben.“*

*Die Festsetzung zum Ausschluss der Überschreitung mit Nebenanlagen „... ist getroffen worden, um die durch Baugrenzen und Baulinien freigehaltenen Flächen vor jeglicher Bebauung freizuhalten und den sinnvollen Übergang vom öffentlichen und privaten Raum zu ermöglichen.“*

Im vorliegenden Antrag überschreitet die Fläche des Pools die Baugrenze um **einen Meter** auf einer Länge von **fünf Metern**.

Im Bebauungsplangebiet sind einige Überschreitungen der Baugrenze zugelassen worden. In fast allen Fällen handelte es sich dabei um Überschreitungen der hinteren (straßenabgewandten) Baugrenze zur Errichtung von Gartengerätehäusern. Infolge dessen wurde auch auf dem hier zur Debatte stehenden Grundstück im Jahr 2008 die Genehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses erteilt.

Ob die hinteren Baugrenzen zu den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes gehören, kann bei diesem Bebauungsplan verneint werden.

In der Literatur (BauGB Kommentar, Ernst, Zinkan, Bielenberg, Krautzberger) wird dazu ausgeführt, dass die Abweichung nicht die Grundkonzeption der Planung berühren darf. *„Befreiungen können...nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das jeweilige Planungskonzept nicht tragen, oder wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fallen.“*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die seitliche Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzung.

Da die **Baulinie** parallel zur Straße festgesetzt und eingehalten wurde, kann das in der Begründung mit den Festsetzungen zu Baulinie und Baugrenze formulierte Ziel des Bebauungsplanes als hinreichend umgesetzt betrachtet werden.

Weiterhin ist der Befreiung von der Festsetzung zur Baugrenze im vorliegenden Fall zugute zu halten, dass es sich hier um ein Eckgrundstück und um einen atypischen Fall handelt. Die erforderlichen Zulässigkeitskriterien des § 31 (2) BauGB zur Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung zur Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 32 sind im vorliegenden Fall ausreichend erfüllt:

Die Grundzüge der Planung sind von der Abweichung in diesem Fall nicht berührt (§ 31 (2) Satz 1, 1. Halbsatz, BauGB), die Abweichung ist städtebaulich vertretbar (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB) und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 (2), letzter Absatz, BauGB).

**Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, dem Befreiungsantrag zur Überschreitung der Baugrenze – Befreiungsantrag Nr. 2 – stattzugeben.**



**ANLAGE 1 Blatt 1.pdf**



**ANLAGE 1 Blatt 2 u. 3.pdf**



**ANLAGE 2.pdf**

# Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

## Niederschrift

Köthen (Anhalt), 28.07.2017

über die 26. Sitzung des Bau-, Sanierungs- und  
Umweltausschusses  
öffentlicher Teil

---

Die Sitzung fand statt:

Datum : 27.07.2017	Ort : 06366 K ö t h e n ( A n h a l t )
Beginn : 17:00	Straße : Wallstraße 1-5
Ende : 19:00	Raum : Großer Sitzungsraum 217

Anwesende Mitglieder  
lt. Teilnehmerliste : 7 (siehe Anhang)

Von der Verwaltung  
waren anwesend : Bernd Hauschild (OBM)  
Ina Rauer (Dezernentin / D 6)  
Barbara Erfurth ( Amt 65 / Stadtplanung)  
Oliver Reinke ( AL / Amt 73)  
Cathrin Emmer ( Amt 60 / Protokoll)

Außerdem waren  
anwesend (Gäste) : Herr Lorenz - Revierförster vom Betreuungsförstamt Dessau-  
Roßlau

Tagungsleitung : Stadtrat Uwe Klimmek

Schriftführer : Cathrin Emmer

---

**Ausschussvorsitzend  
er**

**Dezernentin**

**Protokollführerin**

Uwe Klimmek

Ina Rauer

Cathrin Emmer

---

## Tagesordnung

TOP	Thema	Vorl.-Nr.
1	Eröffnung	
1.1	Einwohnerfragestunde	-
1.2	Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Ladung	-
2	Behandlung der öffentlichen TOPs	
2.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)	-
2.2	Informationen der Verwaltung (öffentlicher Teil)	-
2.3	Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)	-
2.4	Befreiungsantrag von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas- Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) hier: 1.Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 2.Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche – Bauen außerhalb der festgesetzten Baugrenze	2017100/1
2.5	Errichtung Mehrfamilienhaus in Köthen (Anhalt), An der Rüsternbreite 23a	2017097/1
2.6	Kostenspaltung Straßenentwässerung in der Friederikenstraße in Köthen (Anhalt)	2017098/1
2.7	Anfragen und Anregungen (öffentlicher Teil)	-
3	Behandlung der nichtöffentlichen TOPs	
3.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.2	Informationen der Verwaltung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.3	Bestätigung der Tagesordnung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.4	Vergabe Grünflächenpflege Los 5, Wohngebiet Köthen West	2017102/1
3.5	Vergabe der Bauleistungen zur Herstellung dünner Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise in der Lilienthal-, Rathenau-, Robert-Blum- und Rudolf-Breitscheid-Straße	2017104/1
3.6	Anfragen und Anregungen (nichtöffentlicher Teil)	-

## **Protokolltext**

Zu Beginn der Sitzung fand eine Begehung der Fasanerie statt. Stadtrat Klimmek begrüßte die Anwesenden und übergab das Wort an Frau Rauer und Herrn Reinke.

Frau Rauer erläuterte, dass die Verwaltung im nächsten BSU eine Beschlussvorlage zu vorbereitenden Maßnahmen für die geplanten forstwirtschaftlichen Maßnahmen der Fasanerie im Winter 2017/2018 einbringen wird. Hierzu soll, so Herr Reinke, der Vor - Ort Termin dienen, um Prioritäten festzulegen und einen gemeinsamen Konsens aller Beteiligten zu finden. Anhand eines Planes wurden durch Herrn Lorenz, Revierförster vom Betreuungsforstamt Dessau-Roßlau, die bisher umgesetzten Arbeiten erläutert. Weiter wurde informiert, welche Arbeiten in Teilbereichen der Fasanerie zukünftig durchgeführt werden sollen. Herr Hauschild fragte nach, ob es möglich sei, eine Fotodokumentation (vorher-nachher) anzulegen. Herr Lorenz sagte seine Bereitschaft zu. Im Anschluss an die Erläuterungen wurden die bisher aufgeforsteten Flächen besichtigt. Herr Lorenz erklärte den jeweiligen Stand dieser Maßnahmen und beantwortete Fragen. Herr Reinke fügte hinzu, dass für die weiter geplanten Forstarbeiten die denkmalrechtliche sowie die Naturschutzrechtliche Genehmigung in der 31. KW beantragt werden.

Im Anschluss wurde die Sitzung im Sitzungsraum der Wallstraße fortgeführt.

### 1 Eröffnung

Stadtrat Klimmek begrüßte die Anwesenden und bat um eine Schweigeminute für den verstorbenen Stadtrat H.J. Scholz.

#### 1.1 Einwohnerfragestunde

Keine Anfragen.

#### 1.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Ladung

Stadtrat Klimmek stellte bei Anwesenheit von 7 Stadträten die Beschlussfähigkeit sowie die Ordnungsmäßigkeit der Ladung fest.

### 2 Behandlung der öffentlichen TOPs

#### 2.1 Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Niederschrift des BSU vom 01.06.2017 wurde bei 5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen bestätigt.

#### 2.2 Informationen der Verwaltung (öffentlicher Teil)

Die Anfragen aus der letzten Sitzung des BSU beantwortete Frau Rauer wie folgt:

#### **Anfrage zum baulichen Zustand Friedrichstraße 44- ehem. Wehrkreiskommando**

Durch den Eigentümer des Grundstückes wurden bisher keine Sicherungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt. Eine Reaktion auf bisherige Aufforderungen erfolgte ebenfalls nicht. Im Rahmen der Ersatzvornahme wurden durch die Stadt folgende Sicherungsmaßnahmen durchgeführt - Entfernen der defekten Scheiben im Ober- und Dachgeschoss, Verschließen der Fensteröffnungen mit Holzplatten, Sicherung des Fangnetzes am Balkon, Reinigung des Fußweges und Entfernung der Absperrung.

#### **Breitbandversorgung**

Frau Rauer informierte, dass der Vertrag zur Breitbandversorgung in Köthen und Umgebung am 18.07.2017 mit der Telekom unterzeichnet wurde. In ca. 5 Wochen liegen nähere Informationen über diese Arbeiten vor.

**StR Meier bat um Prüfung, ob die Bushaltestelle in der Merziener Straße mehr in die Nähe der Handelseinrichtungen verlegt werden kann (Kaufland etc.).**

Zur Klärung des Sachverhaltes wurde der LK ABI als Träger des ÖPNV, das Busunternehmen Vetter, der zuständige Straßenbaulastträger und die untere Straßenverkehrsbehörde des LK ABI befragt. Von der unteren Straßenverkehrsbehörde wird eine Verschiebung abgelehnt. Die Haltestelle ist zum nächstmöglichen Grundstückszugang ca. 52 m entfernt. Bis zum Eingang in das Supermarktgebäude ergeben sich somit 100 m und somit fußläufig zumutbar. Mit der Verschiebung Richtung Haupteingang nähert man sich dann auch der Kreuzung und der damit beginnenden Verziehung und Anordnung des Linksabbiegestreifens. Vom LK ABI sowie dem Busunternehmen Vetter wäre bei einer Verschiebung die Forderung eines regelkonformen Ausbaues gegeben. Das bedeutet, dass die Herstellung barrierefrei (Busborde, Anhebung Gehweg) und eine Umordnung von Gehweg, Radweg und Bushaltestelle erfolgen muss. Der Aufwand wäre sehr hoch und steht in keinem Verhältnis zum Nutzen. Die Umverlegung des Radweges wäre im Zuständigkeitsbereich der LSBB.

Frau Rauer informierte in diesem Zusammenhang, das geplant ist, die Bushaltestelle aus der Klepziger Straße in die Merziener Straße zu verlegen. Die Verlegung hat das Busunternehmen beantragt, da der bauliche Zustand der Klepziger Straße schlecht ist. In der Merziener Straße befindet sich in einer Richtung bereits eine Haltestelle. Durch die Umverlegung erhält die Gegenrichtung dann ebenfalls eine Haltestelle.

**Weiter bat StR Meier um Überprüfung, ob im Bereich der Ein- und Ausfahrt Friedrich-Ebert-Straße (angrenzend an Grundstück Kocur) das Parken im öffentlichen Raum soweit eingeschränkt werden kann, dass die Einsehbarkeit der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge verbessert wird.**

Die Anfrage wurde an die zuständige Straßenverkehrsbehörde des LK ABI zur Prüfung weitergeleitet. Eine Antwort liegt der Verwaltung noch nicht vor.

**StR Gahler wollte wissen, ob das in der Mühlenstr. 7 eingebaute Tor mit Baugenehmigung errichtet worden ist.**

Es handelt sich hierbei um das Garagentor im Gebäude Mühlenstraße 10. Hierfür wurde mit Datum vom 06.03.2015 die Baugenehmigung erteilt.

**StR Meier bat um Prüfung, ob die Bushaltestelle im Bereich der Ratkeschule so verlegt werden kann, dass mehr Stellplätze für PKW's geschaffen werden können, um die Parksituation zum Schulbeginn und zum Schulende etwas zu entspannen.**

Gemeinsam mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde, dem Busunternehmen, dem LK ABI als Träger des ÖPNV und der Stadt erfolgte eine Überprüfung vor Ort.

Die Schaffung von Stellplätzen zur Entschärfung der Parksituation während der Bringe- und Abholzeiten im Schulbetrieb wäre möglich. Dazu muss die Bushaltestelle mit Wartehalle auf den Gehweg vor der Turnhalle verlegt werden. Für die Kinder entstehen dann sehr kurze Wege auf das Schulgelände bzw. zum Bus, da der Haupteingang zum Schulgelände über das östliche Tor erfolgt. Für die Umverlegung wird vom LK ABI und dem Busunternehmen die Herstellung einer barrierefreien Einstiegsmöglichkeit gefordert. Das bedeutet, dass Busbordsteine eingebaut werden müssen, der Gehweg aufgenommen und höhenmäßig angepasst wird. Das Buswartehäuschen ist als neues zu errichten. Für die Neuanlage (Bord, Gehweg und Wartehäuschen) sind nach Kostenschätzung ca. 15.000 € nötig. Der LK ABI fördert diese Art Neubauanlagen mit einer Quote von 95 %.

Haushaltsmittel sind derzeit dafür nicht eingestellt. Hierzu muss sich der Stadtrat zur Bereitstellung der erforderlichen Mittel im HH 2018 positionieren. Die Stadt wird dann einen entsprechenden Fördermittelantrag einreichen.

**Zu Anfragen aus dem Stadtrat antwortete Frau Rauer wie folgt:**

**Für die Maxdorfer Straße steht noch die Überprüfung der Beschilderung zur Tonnagebeschränkung aus.**

Der Streckenabschnitt zwischen B.-Kellermannstraße und Güterseeweg weist Tragfähigkeitsdefizite auf. Um größere Straßenschäden zu verhindern, musste danach der Verkehr mit einer Gesamtlast  $\geq 7,5$  t reduziert werden. In beiden Richtungen derartige Fahrzeuge passieren zu lassen, würde zu einer erheblichen Überlastung des Straßenkörpers führen und die Nutzungsdauer verringern. Eine einseitige Reduzierung der Tonnage ist die Minimallösung.

**StR Heeg ist der Meinung, dass der im Bereich Marktstraße/Buttermarkt/Markt zur Verfügung eingesetzte Splitt nicht geeignet ist, da er zu wenig Feinanteile enthält.**

Es wurde ein zertifiziertes Material geliefert und eingebaut. Dabei handelt es sich um Splitt der Korngröße 0/5 mm. Das gelieferte Material ist unter Beachtung der Fugenbreiten zur Fugenfüllung für befahrene Bereiche geeignet. Zusätzlich wurde durch das Fachamt entschieden, dass die mit Splitt gefüllten Fugen mit Sand 0/2 mm abgestreut werden, um eine bessere Verklebung und höhere Standfestigkeit des Fugenmaterials zu erzielen. Dabei handelt es sich um einen Versuch zur Erhöhung der Fugenstandfestigkeit.

**StR Maaß regte an, die Reparatur der Porphyrpflasterung, wie sie in der Wallstraße durchgeführt wurde durch die Entnahme einzelner Steine, auch für andere Straßen in der Innenstadt anzuwenden, um größere Schäden zu vermeiden.**

Zum Porphyrpflaster wurde vor Ausbau der Marktumfahrung ein Gutachten angefertigt. Dem Gutachten ist die Empfehlung zu entnehmen, dass das Pflaster nicht für einen Wiedereinbau im Fahrbahnbereich erfolgen soll. Das Pflaster ist nicht frostbeständig, vorgeschädigt und stark wassersaugend. Für die Straßen im Zentrum der Stadt, die bereits ausgebaut wurden (Wallstraße, Buttermarkt, Marktstraße, Schlossstraße...) wird versucht, weitestgehend durch Steintausch die Nutzungsdauer der Straße zu verlängern. Für Straßen, die noch nicht ausgebaut sind, ist diese Art von Reparatur zu kostenintensiv und auf Grund der Steinqualität nicht nachhaltig genug. Die Reparaturen der Fehlstellen in diesen Straßen erfolgt durch Verfüllen mit Asphalt.

**StR Lehmann fragt, ob und warum die neue Polleranlage in der Halleschen Straße bereits wieder nicht mehr funktioniert.**

Die Polleranlage wurde nicht komplett erneuert. Lediglich das Gehäuse der Steuersäule wurde wegen Korrosion ausgetauscht (ohne Steuerung). Ebenfalls wurden die Pollersäulen ersetzt, da die ursprünglichen Steinpollermodelle nicht mehr auf dem Markt verfügbar sind und durch verursachte Anfahrtschäden kein adäquater Ersatz mehr beschafft werden konnte. Die Unterflurkonstruktion der Pollersäulen ist noch die Ursprüngliche. Der feste Poller wurde durch die Firma Chwoika schlossertechnisch repariert und wieder eingebaut. Die absenkbaren Poller sind funktionsfähig.

### 2.3 Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)

Die Tagesordnung öffentlicher Teil wurde einstimmig angenommen.

### 2.4 Befreiungsantrag von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32, „Thomas- Mann- Straße“ in Köthen (Anhalt) hier: 1. Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 2. Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche – Bauen außerhalb der festgesetzten Baugrenze

Durch Frau Rauer wurde der Inhalt der Beschlussvorlage erläutert. Sie fügte hinzu, dass über den vorliegenden Sachverhalt eine grundsätzliche Diskussion und die Festlegung über die weitere Verfahrensweise erforderlich ist. Im betroffenen Gebiet wurde festgestellt, dass

viele Eigentümer die zulässige GRZ bereits überschritten haben. Anhand eines ausgehängten Planes konnte verdeutlicht werden, dass die GRZ bei der Mehrzahl der Grundstücke sehr stark und einige grenzwertig überbaut worden sind. Derzeit ist der Antrag auf Befreiung unzulässig, da er die Grundzüge der Planung berührt. Er ist deshalb abzulehnen. Zunächst sollten diese Angaben durch eine Anhörung der Grundstückseigentümer überprüft werden. Es werden zur Lösung des Problems mehrere Varianten untersucht, u.a. die Änderung des B-Planes, der Abschluß städtebaulicher Verträge mit den Betroffenen über die Finanzierung externer Ausgleichsmaßnahmen und die Durchsetzung des B-Planes mit Rückbauverfügung.

Hierzu muß eine Entscheidung getroffen werden, da dies auch andere B-Plan Gebiete betreffen könnte.

Herr Hauschild erfragte die Möglichkeit der Aufhebung der Festsetzungen des B-Planes.

Frau Erfurth hält diese Möglichkeit nicht für realistisch. Zum einen wäre dies eine Zurückweisung der gewollten städtebaulich gesetzten Ziele und zum anderen muss für die Aufhebung ein städtpianerisches Erfordernis vorhanden sein, welches jedoch nicht vorliegt.

Im vorliegenden Fall würde die Aufhebung des B-Planes zu keinem Erfolg führen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche ist im vorliegendem Fall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

Herr Hauschild zog die Beschlussvorlage zurück und teilte mit, dass er mit dem betroffenen Bauherren am nächsten Tag das Thema beraten will.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0 / 0 (Ja/Nein/Enthaltung)

#### 2.5 Errichtung Mehrfamilienhaus in Köthen (Anhalt), An der Rüsternbreite 23a

Abstimmungsergebnis: 4 / 3 / 0 (Ja/Nein/Enthaltung)

#### 2.6 Kostenspaltung Straßenentwässerung in der Friederikenstraße in Köthen(Anhalt)

Abstimmungsergebnis: 6 / 1 / 0 (Ja/Nein/Enthaltung)

#### 2.7 Anfragen und Anregungen (öffentlicher Teil)

StR Gahler möchte wissen, warum für die Sanierung des Gehweges der Marktwestseite (Löwenapotheke) gegenüberliegende öffentliche Parkplätze für die Baustelleneinrichtung genutzt werden und somit den Bürgern nicht zur Verfügung stehen. Vor dem Hauptportal der Jacobskirche wäre Platz vorhanden.

Frau Rauer erklärte, dass dies für einen überschaubaren Zeitraum von ca. 4 bis 6 Wochen erfolgt.

Weiter erfragte StR Gahler Folgendes:

Rasenfläche Fasanerieallee gegenüber Grünflächenamt: Dort werden regelmäßig durch Vandalen die Papierkörbe geleert. Es wird sich nicht die Mühe gemacht, dies vor dem Mähen der Fläche zu bereinigen. Resultat: kleingehäckselter Müll (v.a. Plastik) der sich in alle Richtungen verteilt. Umweltschutz?

Ratswall: Wer ist der Bauherr des neuen Hauses am Ratswall? Bauschild ist vorhanden jedoch kein Name.

Stadtholz: Existieren Holzlieferverträge der Stadt mit Firmen/Abnehmern usw.? Muss die Stadt jährlich liefern? Es geht dabei um die gesamten gefälltten Bäume jedes Jahr. (Straßenbäume, Fasanerie, Tierpark, Ziehtebusch, Friedenspark etc.) Jährlich 60-100 Bäumen, auf 25 Jahren > 2500, das ist ein kleiner Wald! (hochgerechnet).

Kita Stadion: Wie hoch sind die Kosten des Umbaus des alten Kindergartens am Stadion? Wird nach Nutzung zurückgebaut? Wenn ja, welche Kosten?

Parken am Hubertus: LKW's stehen dort jeden Abend, zum Teil mit laufenden Kühlaggagaten. Ist dies erlaubt?

Nachpflanzungen Bärteichpromenade: Die gefällte Buche stand unter Denkmalschutz, wieso wird diese nicht nachgepflanzt? Die anderen Nachpflanzungen stehen auch nahe an der Mauer!

Brunnen Holzmarkt: Immer noch im desolaten Zustand! (Holz verrottet, Glas ist blind, Schrauben fehlen) Man beschränkt sich nur auf Homöopathie und Bach? Köthen hat historisch mehr zu bieten!

StRn Lange bemängelte den defekten Gehweg im Bereich Bernburger Straße / Norma. Frau Rauer informierte, dass eine Abnahme noch nicht erfolgte.

Weiter fragte Sie nach, ob die Möglichkeit besteht, in der Langen Straße zukünftig gegenüber Zufahrten ein Parkverbot auszusprechen, um das Ein- und Ausfahren zu erleichtern.

Frau Rauer erklärte, dass die Fahrbahn nicht schmaler wird und genügend Platz vorhanden sei. Herr Hauschild stimmte dem zu und wies darauf hin, dass dies zwar optisch so erscheint jedoch die Pflastersteine der Rinne dazugezählt werden müssen und somit ausreichend Platz vorhanden ist.

StR Müller wirkte darauf hin, die Situation Vor - Ort abzuklären.

StRn Schablowski stellt fest, dass die Einfahrt zum Grundstück Lidl große Schadstellen aufweist, die dringend repariert werden müssten.

# Tagesordnung der 26. Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Umweltausschusses am 27.07.2017

TOP	Betreff	BV-Nr.
<b>1</b>	<b>Eröffnung</b>	
1.1	Einwohnerfragestunde	-
1.2	Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Ladung	-
<b>2</b>	<b>Behandlung der öffentlichen TOPs</b>	
2.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil)	-
2.2	Informationen der Verwaltung (öffentlicher Teil)	-
2.3	Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)	-
2.4	Befreiungsantrag von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Thomas- Mann-Straße“ in Köthen (Anhalt) hier: 1. Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 2. Befreiung von der Festsetzung zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche – Bauen außerhalb der festgesetzten Baugrenze	2017100/1
2.5	Errichtung Mehrfamilienhaus in Köthen (Anhalt), An der Rüsternbreite 23a	2017097/1
2.6	Kostenspaltung Straßenentwässerung in der Friederikenstraße in Köthen (Anhalt)	2017098/1
2.7	Anfragen und Anregungen (öffentlicher Teil)	-
<b>3</b>	<b>Behandlung der nichtöffentlichen TOPs</b>	
3.1	Bestätigung der Niederschrift der letzten Sitzung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.2	Informationen der Verwaltung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.3	Bestätigung der Tagesordnung (nichtöffentlicher Teil)	-
3.4	Vergabe Grünflächenpflege Los 5, Wohngebiet Köthen West	2017102/1
3.5	Vergabe der Bauleistungen zur Herstellung dünner Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise in der Lilienthal-, Rathenau-, Robert-Blum- und Rudolf-Breitscheid-Straße	2017104/1
3.6	Anfragen und Anregungen (nichtöffentlicher Teil)	-