

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2016107/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 07.09.2016 TOP: 2.10
Amt: Amt 60	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2016107/1
	Az.:	erstellt am: 12.08.2016

Betreff

Neubau Bürogebäude in Köthen (Anhalt), Brauhausplatz 6

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	07.09.2016: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	07.09.2016	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		30.08.2016

Beschlussentwurf

Der Bau-, Sanierung- und Umweltausschuss beschließt, dem Vorhaben „Neubau Bürogebäude“ am Standort Brauhausplatz 6 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) der Bauantrag zum Vorhaben „Neubau Bürogebäude“ auf den Flurstücken 149 und 1152 der Flur 12 in der Gemarkung Köthen u. a. zur planungsrechtlichen Beurteilung vor.

Der geplante Neubau orientiert sich an der ehemals vorhandenen Bebauung zum Brauhausplatz (zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach; Firsthöhe 11,30 m). Hofseitig ist eine Dreigeschossigkeit durch ein einhüftig angehobenes Dach vorgesehen. Der Seitenflügel zur Burgstraße ist analog gestaltet, weist aber aus Gliederungsgründen eine geringere Firsthöhe (10,90 m) auf. Zwischen der Giebelfläche des Vorderhauses und der Fassade des Seitenflügels wird ein Versatz angeordnet. Die geplante Teilunterkellerung des Gebäudes ist gegenüber der Straße und Nachbarbebauung zurückgesetzt und nimmt technische Funktionen auf. Für die Ausreichende Belichtung des Dachgeschosses sind straßenseitig Gauben und liegende Dachfenster angeordnet. Durch die Antragstellerin ist vorgesehen, das Gebäude in den drei Geschossen als Büroflächen (Steuerberatung und Rechtsanwaltskanzlei) inklusive erforderlicher Nebenräume zu nutzen. Im hinteren Bereich werden weiterhin insgesamt 13 Pkw-Stellplätze und ein Müll-/Abstellplatz geschaffen.

Da sich das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (so genannter unbeplanter 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 hier zu beurteilende Vorhaben ist in der beantragten Form planungsrechtlich zulässig, da die geplante Büronutzung 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 die Erschließung des Vorhabens hier zweifelsfrei gesichert.

Da das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, ist der Errichtung des Bürogebäudes am Standort Brauhausplatz in Köthen (Anhalt) planungsrechtlich zuzustimmen.

Das Vorhaben befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Köthen (Anhalt) und weiterhin im gültigem Gestaltungssatzungsgebiet „Burgstraße bis Ritterstraße“. Bereits in der Sitzung des Bau-Sanierungs- und Umweltausschusses am 10.02.2016 wurde das Vorhaben behandelt. Hier wurden einzelne Ausnahmen und Abweichungen vom städtebaulichen Rahmenplan und den Regelungen der Gestaltungssatzung bestätigt. Die entsprechende Genehmigung ist mit Datum vom 25.02.2016 erteilt worden.

Der jetzt vorliegende Bauantrag entspricht im Wesentlichen den bereits im Februar 2016 bestätigten Planungen. Durch einen vermehrten Platzbedarf wurde lediglich die Gebäudelänge in der Burgstraße um ca. 0,90 m vergrößert. Um die Fassade ausgewogen zu gestalten, ist hier ein zusätzliches Fenster im Erd- und Obergeschoss angeordnet (vorher je Geschoss 5 Fenster jetzt 6 Fenster siehe Südansicht). Diese Änderung ist satzungskonform und bedarf damit keiner erneuten Beschlussfassung.



Anlage 1 - Katasterauszug.pdf



Anlage 2 - Lageplan.pdf



Anlage 3 - Ansichten.pdf