Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage 2009259/1

Dezernat: **Dezernat 6**		aktuelles Gremium **Sanierungsausschuss**	Sitzung am: **04.11.2009** TOP: **2.6**
Amt: **Amt 60**		öffentlich **ja**	Vorlagen-Nr.: **2009259/1**
		Az.:	erstellt am: **12.10.2009**

Betreff

Ausnahme von der gültigen Gestaltungssatzung "Burgstraße bis Ritterstraße"

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	04.11.2009: Sanierungsausschuss	04.11.2009	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		27.10.2009

Beschlussentwurf

Der Sanierungsausschuss beschließt, die geplante Breite der 2 Dachgauben am Grundstück Marktstr. 4 als Abweichung von der Gestaltungssatzung „Burgstraße bis Ritterstraße“ zu genehmigen.

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB, Gestaltungssatzung „Burgstraße bis Ritterstraße“

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Die Entwicklung des Grundstückes Marktstraße 4 wird insgesamt mit großem Interesse in Köthen verfolgt. Hier ist neben der Bezeichnung des Grundstückes vielmehr der Begriff der „Alten Apotheke“ prägend für das betreffende Objekt.

Nach langjährigem Stillstand, der dem Umstand geschuldet war, dass der frühere Eigentümer keine ernsthaften Bemühungen unternahm, um die erforderlichen Arbeiten zu veranlassen, kam es in 2008 zu einem Eigentümerwechsel. Der neue Eigentümer veranlasste die Untersuchung der Bausubstanz und führte Abstimmungsgespräche mit dem Denkmalschutz.

Im Ergebnis erhielt die Stadt mit Datum vom 06.08. und 14.09. 2009 Unterlagen zur sanierungsrechtlichen Beurteilung der beabsichtigten Arbeiten zur Sanierung der“ Alten Apotheke“. Entsprechend den Abstimmungen mit der Denkmalpflege wurden für das Objekt folgende Rückbaumaßnahmen vereinbart:

- Der gesamte Dachstuhl und die Geschoßdecken werden abgebrochen.
- Das Gebäude wird vollständig entkernt.
- Die Hoffassade wird abgebrochen.
- Die Straßenfassade wird nicht abgebrochen, wenn bei dem Abbruch der Decken keine statischen Probleme auftreten.
- Der Keller und das Gewölbe der alten Apotheke werden immer erhalten.

Aus diesen Rückbaumaßnahmen wird bereits deutlich, dass nicht mehr viel Originalsubstanz erhalten bleiben kann. Dies ist den vorhandenen Substanzschäden geschuldet, die auf den langjährigen Leerstand und der unterlassenen Instandhaltungsarbeiten des Voreigentümers zurückzuführen sind.

Die geplanten Maßnahmen am Gebäude Marktstraße 4 entsprechen den Zielen der Sanierung, auch wenn auf Grund des fortschreitenden Verfalls nur wenig der historischen Bausubstanz erhalten bleiben. Die vorgesehene Nutzung (eine Ladeneinheit / Wohnen) entspricht ebenfalls dem Sanierungskonzept.
Der vorliegende Antrag ist grundsätzlich mit der Denkmalbehörde abgestimmt.
Die Straßenfassade und die straßenseitige Dachform sollen entsprechend des Bestandes wiederhergestellt werden und das Renaissanceportal und die Haustür werden erhalten und aufgearbeitet. Wirtschaftlich gesehen lässt sich die Sanierung / Rekonstruktion des Gebäudes nur bei Nutzung des Dachgeschosses realisieren. Dies bedeutet einen Eingriff in das bisher ungestörte Dach.

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich der gültigen Gestaltungssatzung „Burgstraße bis Ritterstraße“. Diese Satzung regelt damit die gestalterischen Zielstellungen für das Gebäude und ist daher maßgeblich für die sanierungsrechtliche Beurteilung des vorliegenden Antrages.

Die Größe der geplanten 2 Schleppdachgauben entspricht nicht den Festsetzungen der erwähnten Satzung.

Hiernach gilt für die größere Schleppdachgaube:

Die Ansichtsfläche einer Schleppdachgaube darf höchstens
B x H = 1,6 m x 1,3 m betragen.

Die tatsächliche Ansichtsgröße der beantragten Schleppdachgaube ist
3,8 m x 1,3 m.

Für die kleine Dachgaube gilt:

Die Ansichtfläche einer Schleppdachgaube darf höchstens
B x H = 1,6 m x 1,3 m betragen.

Die tatsächliche Ansichtgröße der beantragten Schleppdachgaube ist
2,7 m x 1,3 m.

Die Dachgauben sind für die Belichtung des Dachgeschosses (2 Wohnräume, 1 Schlafraum) erforderlich. Die vorgelegte Lösung wurde von der Denkmalpflege bestätigt, da sie ein Höchstmaß ungestörter Dachfläche zwischen und neben den Dachgauben ermöglicht. Da das Denkmalrecht über der örtlichen Bauvorschrift steht, sollte dieser Ausnahme zugestimmt werden.

60.pdf