

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2011205/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Sanierungsausschuss	Sitzung am: 16.11.2011 TOP: 2.4
Amt: Amt 63	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2011205/1
	Az.:	erstellt am: 25.10.2011

Betreff

Neubau Bürogebäude in Köthen (Anhalt) Museumsgasse 4/5

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	16.11.2011: Sanierungsausschuss	16.11.2011	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		08.11.2011

Beschlussentwurf

Der Sanierungsausschuss beschließt, dem Vorhaben „Neubau Bürogebäude in der Museumsgasse 4/5 in Köthen (Anhalt)“ entsprechend § 34 BauGB planungsrechtlich und gemäß der §§ 144, 145 BauGB sanierungsrechtlich zuzustimmen.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Stadt Köthen (Anhalt) liegt derzeit ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Bürogebäudes auf den Flurstücken 1041, 1043 und 1045 der Flur 12 in der Gemarkung Köthen (Museumsgasse 4/5) u. a. zur planungsrechtlichen Prüfung vor. Laut den vorgelegten Antragsunterlagen soll auf den o. g. Flächen südlich an das ehemals als Köthener Heimatmuseum und nunmehr zu Gewerbebezwecken genutzte Gebäude ein dreigeschossiger nicht unterkellelter Neubau angebaut werden, welcher sich in drei Baukörper gliedern soll:

- ein Büroriegel entlang der südlichen Grundstücksgrenze,
- ein einspringender Verbinder in Richtung des eingeschossigen Bestandsanbaues und
- einen, diesen überspannenden Brückengang, welcher eine direkte Verbindung zwischen Bestand und Neubau im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss ermöglicht.

Hierdurch sollen die internen Arbeitsabläufe und die Kommunikation verbessert und gleichzeitig der notwendige aber baulich anspruchsvolle Kontaktfläche zwischen Neubau und Bestand minimiert werden. Der Büroriegel mit den Maßen 38,00 m x 9,00 m und einer Firsthöhe von ca. 12,00 m nimmt neben den eigentlichen Büroflächen das erste notwendige Treppenhaus und erforderliche Nebenräume (Pausenräume, Sanitärräume, ...) auf. Der Verbinderbau weitet über eine Breite von ca. 16,00 m den Büroriegel in Richtung Bestand auf und grenzt im Erdgeschoss an den eingeschossigen Bestandsanbau an. Der Brückengang wird in einer Breite von 2,50 m angelegt und verbindet ebenfalls Neubau und Bestand. Insgesamt sollen durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes 120 neue Arbeitsplätze entstehen.

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB (so genannter unbeplanter Innenbereich). Die nähere Umgebung des Vorhabens stellt sich als Mischgebiet dar. Das Vorhaben wäre somit 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 das Ortsbild sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Auch muss die Erschließung gesichert sein.

Im vorliegenden Fall fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Störungen des Ortsbildes der der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Ebenso ist die Erschließung gesichert.

Da das Vorhaben „Neubau Bürogebäude“ in der Museumsgasse 4/5 in Köthen (Anhalt) entsprechend § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist, ist dem Bauantrag diesbezüglich zuzustimmen.

Sanierungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben fügt sich in die im städtebaulichen Rahmenplan formulierten Zielstellungen der Sanierung ein. Im Teilplan Nutzungen ist das Grundstück als Mischgebiet 2 im Sinne eines erweiterten Einkaufs- und Dienstleistungsbereiches festgelegt. Damit sind im Mischgebiet zulässige nichtstörende gewerbliche Nutzungen, wie bereits im früheren Museumsgebäude vorhanden, im Erdgeschoss gleichwertig mit dem Wohnen zulässig.

Ab dem 1. Obergeschoss wird Wohnnutzung angestrebt, aber auch gewerbliche Nutzung ist möglich. Die Firma Mercateo nutzt im Altbau bisher drei Geschosse geschäftlich.

Die Museumsgasse liegt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung, damit kann als allgemeines Sanierungsziel für den Neubau abgeleitet werden: „bauliche Ergänzung und Lückenschließung durch behutsames Einfügen in die gewachsen Substanz. Wahrung der gestalterischen Grundprinzipien auch mit zeitgemäßen Bauformen.“ (S. 44 RPl.)

Die Gestaltung des Neubaukörpers und die Gliederung der Baumassee wird gegenwärtig noch mit dem beauftragten Architekten und der Denkmalpflege abgestimmt, so dass sich dieser in das Ensemble der denkmalgeschützten Wittigschen Ersatzkaffeefabrik einfügen wird.

Anlagen:

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Übersichtsplan
- Anlage 3 - Ansichtsvariante Süd
- Anlage 4 - Ansichtsvariante Ost
- Anlage 5 - Modellübersicht