

Ingenieurbüro Honsa GbR, Am Bahnhof 1, 06388 Gröbzig

Stadt Köthen
Bauordnung-/Bauverwaltung
Wallstraße 1-5
06366 Köthen

Gröbzig, den 12.04.2021 / G

Bauvorhaben:	Errichtung Überdachung Flur 29, Flurstück 1007, 1135, 180/2 06366 Köthen
Bauherr:	Frau Christine Honsa Schlettau Straße 24b 06388 Südliches Anhalt OT Werdershausen
Aktenzeichen:	2021-00135

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiete Köthen – Ost / Alte Straße“

1. Änderung

hier Festsetzung zur Einhaltung der Baugrenze am Riesdorfer Weg nach § 31(3) Punkt 2 BauGB

Die Fa. Honsa Tief- und Mauerwerksbau betreibt im Gewerbegebiet Ost der Stadt Köthen in der Quellendorfer Straße ein Bauunternehmen für den Roh- und Schlüsselfertigbau. Das Gewerbegrundstück besteht aus den Flurstücken 1007; 179/2 und 180/2 der Flur 29 der Gemarkung Köthen. Das Grundstück grenzt nördlich an die Quellendorfer Straße und östlich an den Riesdorfer Weg. Das Grundstück ist im nördlichen Teil mit einem Bürotrakt und einer östlich angrenzenden Lagerhalle bebaut. Auf dem südlichen Geländeteil befindet sich ein Freilager sowie eine innerbetriebliche Fahrstraße.



Die Bauherrin beabsichtigt an der östlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Überdachung zur witterungsgeschützten Lagerung von Baumaterialien und Technik.

Die geplante Überdachung mit einer Grundfläche von $8,50\text{m} \times 13,00\text{m} = 115\text{m}^2$ ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 180/2 der Flur 2 der Gemarkung Köthen vorgesehen.

Die östliche Gebäudeflucht der Überdachung orientiert sich an der straßenseitigen Flucht der Trafostation zwischen der Lagerhalle der Fa. Honsa und dem Riesdorfer Weg und überschreitet damit die östliche Baugrenze zum Riesdorfer Weg. Südlich grenzt die Überdachung an den vorhandenen 5,50m breiten Grünstreifen auf dem Grundstück an. Westlich grenzt die Überdachung an die Freifläche (Lagerfläche) und nördlich grenzt die Überdachung an die innerbetriebliche Fahrstraße.

Hiermit beantragt die Bauherrin die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegelande Köthen – Ost / Alte Straße“ in der ersten Änderung, hier die Festsetzung zur Einhaltung der Baugrenze am Riesdorfer Weg auf der Grundlage des §31 (2) Punkt 2 BauGB.

Begründung:

Die straßenseitige Überschreitung der Baugrenze zum Riesdorfer Weg resultiert aus der Orientierung der vorhandenen Bauflucht der Trafostation in unmittelbarer Nähe nördlich angrenzend und widerspricht damit den Vorgaben des Bebauungsplanes im konkreten Fall nicht mit Nachdruck sondern folgt der Bebauungssituation vor Ort.

Aus Gründen des Gleichbehandlungsgebotes entsteht die Frage, warum westlich des Riesdorfer Weges die Baugrenze 10m hinter der Grundstücksgrenze liegt, während östlich des Riesdorfer Weges die Baugrenze nur 6m hinter der Grundstücksgrenze liegt.

Im Kreuzungsbereich Quellendorfer Straße / Riesdorfer Weg befinden sich am Riesdorfer Weg gegenüberliegend zwei vergleichbare eher kleinformatige Gewerbeeinheiten mit vergleichbarem Nutzungsschwerpunkt (Bauunternehmen). Eine annähernde Gleichbehandlung hinsichtlich einer geringeren Entfernung der Baugrenze von der Straße wäre unter Würdigung der Kreuzungslage als besondere Lage und unter der Würdigung der schon vorhandenen Überschreitung der Baugrenze durch die Trafostation tolerierbar und somit aus städtebaulicher Sicht möglich. Die 10m Entfernung der Baugrenze zum Riesdorfer Weg und zur Quellendorfer Straße auf dem Grundstück Quellendorfer Straße 9 führt zu einer Benachteiligung im Vergleich zum gegenüberliegenden Gewerbegrundstück mit einer 6m Entfernung der Baugrenze zum Riesdorfer Weg und zur Quellendorfer Straße hinsichtlich der Nutzbarkeit der verfügbaren Flächen.



Eine weitere Einschränkung in der Bebaubarkeit des Grundstückes Quellendorfer Straße 9 resultiert aus der Abstandsflächenregelung nach § 6 BauO LSA im Bereich der Trafostation. Weitere Gründe für die Standortwahl und der damit verbundenen Überschreitung ergeben sich aus betrieblichen d.h. logistischen Gründen bei der Be- und Entladung der Baufahrzeuge sowie aus dem Sicherheitsbedürfnis der Bauherrin. Durch den straßennahen Standort der geplanten Überdachung ist eine Einsichtnahme auf die betriebliche Freifläche und das darauf befindliche Lagergut erschwert und somit ein höherer Schutz vor Diebstahl gegeben. Entsprechend § 31 (2) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Im vorliegenden Fall wird die Abweichung anhand der vorgenannten Gründe als städtebaulich vertretbar eingestuft.



Gröbzig, 12.04.2021

Anlagen

Lageplan aufbereitet durch Amt vom 06.04.2021

Lageplan Neu PLN01 vom 13.01.2021



Informationssystem
ALKIS) werden g
grünflächen nach F. 3
abern aktualisierte
ng vorgenommen. We
assenden Antragsst
werden von den den
LernGes) keine G

drbuch- und Eigentüm
e legenden Erfassung
gemachten (Privat
teilungsmaterialien da
on dem jeweilige zugr
tskarte nicht vorgese
ng der Geodätikon

Typ
Art
Zeichnung
Datum
Messen

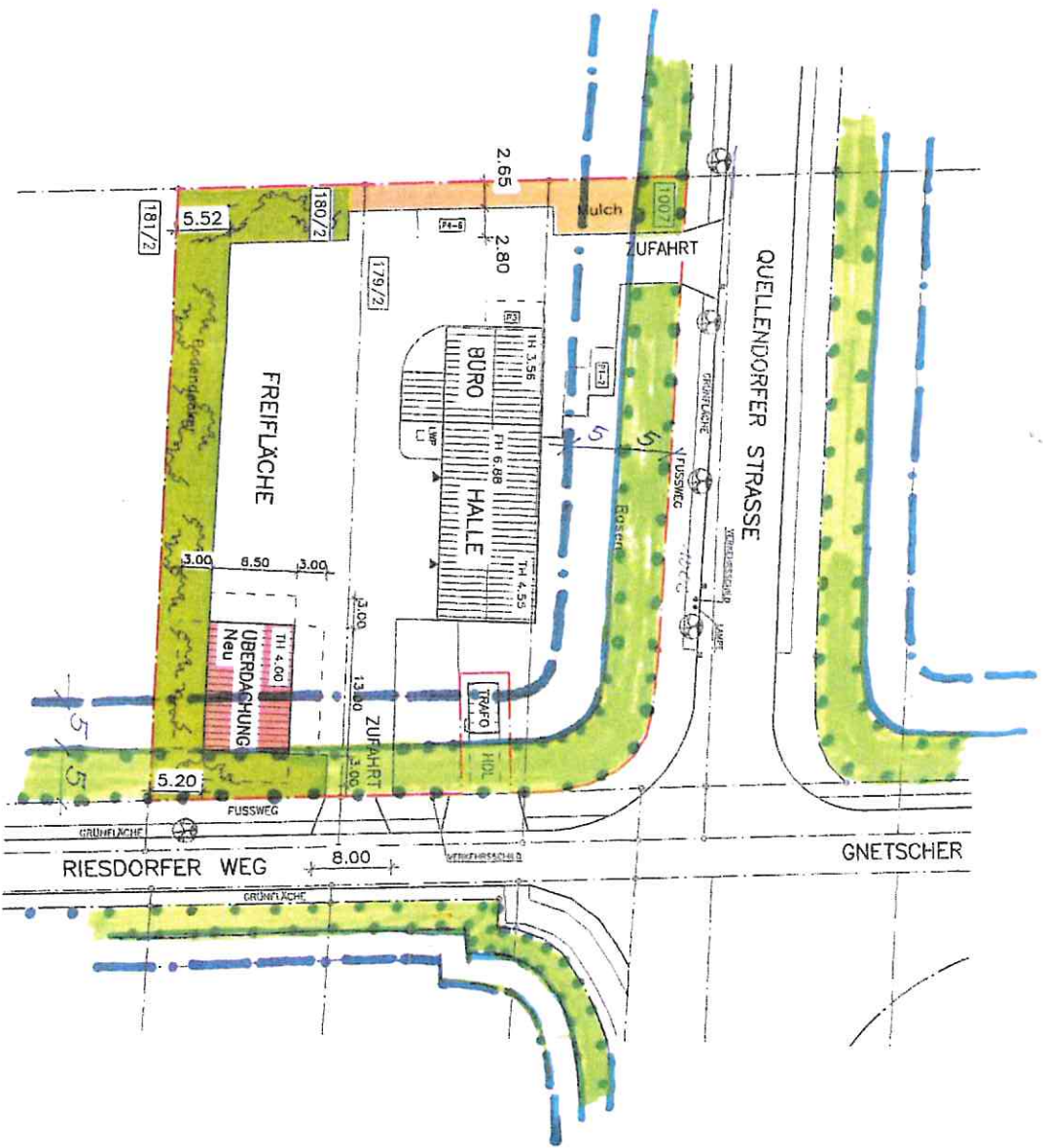
Zusatzangaben

1:33 besteht aus c
es UTM für die Lz
und Hochwert de
in G als Hinweis
weist-Ellipsoid, 3+

Markt (ALKIS)-OK-1
Mercator-Abbildung

naugheitsstufe 1
in welche die Me
hrt wurden.

5 Kontrollen



- Bodendecker
- Rosen
- Kies
- Mulch

Ingenieurbüro Honsq

Arr. Bohndorf 1, 06388 Gröbzig
Tel: 034876/21787 info@honsq-ingenieur.de

Bauherr:
Christine Honsq
Schietlauer Straße 24b
06388 Stiel Anhehl OT Vier

Bauer:
Quellendorfer Straße 9
Flur 29
Ruraluck 1007.179/2.180/2
06366 Köthen

Baumaterial:
Erichtung Überdachung

Planbezeichnung:
Lageplan Neu

Gez. AG	Entwurf/Skizzen	Maßstab:
Datum: 13.01.2021	<i>Honsq</i>	M 1:500
Projekt-Nr.: 20-094		Form: PLN01

BP 3

Handwritten signature
06.04.21

