

Anlage 2

Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung der Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Köthen“ für den Teilbereich Marktplatz bis Bärplatz sowie an den Schlossbereich angrenzende Grundstücke

1. Anlass

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände in Bereichen des Stadtgebietes Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sofern deren Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Um diesen komplexen Gesamtprozess mit einer Vielzahl von Beteiligten steuern zu können, hat der Gesetzgeber den Kommunen zeitlich befristet das besondere Städtebaurecht (§§ 136-164b BauGB – Besonderes Städtebaurecht, Erster Teil: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) an die Hand gegeben. Zugleich werden zur Deckung der Kosten der Vorbereitung und Durchführung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Städtebaufördermittel aus verschiedenen Bund-Länder-Programmen eingesetzt.

Aufgrund der massiven städtebaulichen Missstände und des drohenden Abrisses wurde 1991 zunächst nur ein kleiner Teil der historischen Innenstadt, der Bereich Brauhausplatz bis Ritterstraße, zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erklärt.

Es wurde jedoch deutlich, dass ohne ein die ganze historische Innenstadt umfassendes Förder- und Steuerinstrument weite Teile der Altstadt in naher Zukunft dem Verfall preisgegeben wären. Folglich wurde nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen im Juni 1993 das Gebiet erweitert und 1994 als Sanierungsgebiet „Innenstadt-Köthen“ förmlich festgelegt. Weitere Erweiterungen des Sanierungsgebietes folgten in den Jahren 1996 und 1999.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurde über einen Zeitraum von 28 Jahren in der Köthener Innenstadt eine Vielzahl unterschiedlicher privater und öffentlicher Maßnahmen realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Handlungsgrundlage war der Städtebauliche Rahmenplan, in welchem die Ziele der Sanierung konkretisiert sind.

Gemäß § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder für Teilgebiete aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Die Durchführung der Sanierung hängt nicht davon ab, ob im Sanierungsgebiet alle städtebaulichen Missstände beseitigt worden sind, sondern maßgeblich ist, inwiefern die in der städtebaulichen Planung aufgeführten Ziele (Rahmenplan) erreicht worden sind.

Es ist also zu prüfen, ob, gemessen an den Zielen und Zwecken der Sanierung und den Grundsätzen, die bei der förmlichen Festlegung des Gebietes zugrunde gelegt worden sind, dieser Teil aus dem Sanierungsgebiet förmlich herausgenommen werden kann.

2. Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet Innenstadt- Köthen

Vorbereitende Untersuchungen

Planungsziel: Gewinnen einer Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.1990

1. Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchung, Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.1991
2. Ergänzung/Aktualisierung, Beschluss Stadtrat vom 04.03.1999

Förmliche Festlegung: Satzung der Stadt Köthen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Brauhausplatz bis Ritterstraße“ (Anlage 1)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.1991

Veröffentlicht im Amtsblatt am 20.12.1991

Gebietsgröße: 5,5 ha

Verfahrensart: umfassendes Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB

Erste Erweiterung mit neuer Gebietsbezeichnung „Innenstadt-Köthen“ (Anlage 1)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.1994

Veröffentlicht im Amtsblatt am 21.10.1994

Gebietsgröße: Erweiterung auf 16,3 ha

Verfahrensart: umfassendes Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB

Zweite Erweiterung (Anlage 1)

Beschluss des Stadtrates vom 01.10.1996

Veröffentlicht im Amtsblatt am 22.11.1996

Gebietsgröße: Erweiterung auf 21,75 ha

Verfahrensart: umfassendes Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB

Dritte Erweiterung (Anlage 1)

Beschluss des Stadtrates vom 04.11.1999

Veröffentlicht im Amtsblatt am 19.11.1999

Gebietsgröße: auf 38,37 ha

Verfahrensart: vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB (Teilbereich Magdeburger Straße) und umfassendes Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB

Angewandte Planungsinstrumente im Bereich Innenstadt

- Rahmenplan, Beschlussfassung Stadtrat vom 16.07.1998

Planungsziel: Informelle Planung, die die städtebaulichen Ziele der Sanierung konkret beschreibt

1. Änderung, Beschlussfassung Stadtrat vom 03.07. 2003
2. Änderung, Beschlussfassung Stadtrat vom 10.04.2008

- Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart der Gebiete (Erhaltungssatzung), entspricht den räumlichen Festsetzungen des Gebietes des Förderprogrammes Städtebaulicher Denkmalschutz „Historische Altstadt“ (Anlage 2)

Planungsziel: Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes
Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.1991
1. Änderung, Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1999

- Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (Werbesatzung) (Anlage 2)

Planungsziel: Angemessene Werbung, um das unverwechselbare Erscheinungsbild der Innenstadt zu erhalten

Beschluss des Stadtrates: 25.04.2003
1. Änderung, Beschluss des Stadtrates vom 07.07.2011
Weitergeltungsbeschluss des Stadtrates 21.04.2016

- Gestaltungssatzungen (Anlage 2)

Planungsziel: Bewahrung und Weiterentwicklung des in Jahrhunderten gewachsenen Stadtbildes der historischen Innenstadt

- Südliche Springstraße, Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2000
Weitergeltungsbeschluss vom 09.09.2010, Verlängerung des Geltungszeitraumes mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015, Änderungssatzung mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2017
- Burgstraße bis Ritterstraße, Beschluss des Stadtrates vom 10.05.2001,
Weitergeltungsbeschluss vom 09.09.2010, Verlängerung des Geltungszeitraumes mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015, Änderungssatzung mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2017
- Neustädter Straße/Neustädter Platz, Beschluss des Stadtrates vom 11.04.2002,
Weitergeltungsbeschluss vom 09.09.2010, Verlängerung des Geltungszeitraumes mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015, Änderungssatzung mit Beschluss des Stadtrates vom 08.03.2018
- Buttermarkt bis Bärplatz, Beschluss des Stadtrates vom 20.12.2005,
Weitergeltungsbeschluss vom 09.09.2010, Verlängerung des Geltungszeitraumes mit Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2015, Änderungssatzung mit Beschluss des Stadtrates vom 23.05.2019
- Gestaltungssatzung „Innenstadt-Köthen“, Beschluss des Stadtrates vom 11.04.2019
- Bebauungspläne
 - Bebauungsplan 19 „Lange Straße“ (Anlage 2)
Stadtratsbeschluss vom 22.05.2003
 - Bebauungsplan 29 „Ritterstraße“ (Anlage 2)
Stadtratsbeschluss vom 18.11.2005

Eingesetzte Städtebauförderprogramme und sonstige Fördermittel im Bereich Innenstadt (Anlage 3)

- Bund-Länderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Bund-Länderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz
- Bund-Länderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Bund-Länderprogramm Stadtumbau Ost Rückbau
- Bund-Länderprogramm Stadtumbau Ost Aufwertung
- Bund-Länderprogramm Investitionspakt
- GA Mittel-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Infrastruktur“

Gesamtvolumen (Bereich Innenstadt): **56.030.029 € (Stand 31.12.2018)**

3. Ausgangssituation

Das Gebiet der Köthener Innenstadt, insbesondere das zwischen Marktplatz und Schlossbereich, stand in der Vorwendezeit im Schatten der Köthener Stadtentwicklungsstrategien. Neue Wohnbauten am Stadtrand und eine mühsam rekonstruierte Fußgängerzone verbrauchten (scheinbar) alle Kräfte zentralistisch betriebener Baupolitik. Während man sich auf die neu entstehenden Plattenbausiedlungen konzentrierte, unterlagen die Häuser in der Innenstadt oft dem schleichenden Verfall und später der Abrissbirne. Es gab keine finanziellen und materiellen Hilfen für den Erhalt der Gebäude.

Anfang 1990 gründete sich die Bürgerinitiative Schloss und Altstadt-BISA und forderte neue Entscheidungen und Planungen für die Innenstadt. So hat man sich entschlossen, behutsame Stadterneuerung unter Nutzung der damals neuen Möglichkeiten und der neuen Rechtsinstrumentarien zu betreiben.

Bereits 1990 haben die Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt von Köthen Mängel und städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet festgestellt. Es entsprach nach seiner vorhandenen Bebauung und nach seiner sonstigen Beschaffenheit in weiten Teilen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Gebiet war in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt.

Es wurden städtebauliche Missstände festgestellt, die

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. die Sicherheit der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen beeinträchtigten.
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr beeinträchtigen.
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich beeinträchtigen.
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die infrastrukturelle Erschließung, seiner Ausstattung mit Grünflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs beeinträchtigen.

Aus den städtebaulichen Missständen leiteten sich allgemeine Ziele der Sanierung ab:

- Erhaltung wertvoller historischer Bausubstanz und Baudenkmale
- Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnumfeldes
- Verbesserung der Bedingungen des ortsansässigen Einzelhandels, Handwerks und Gewerbes
- Entwicklung, Sicherung und Stabilisierung der ökologischen Kreisläufe

- Verbesserung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur
- Neuordnung des Straßenverkehrs und Entwicklung einer flächenhaften Verkehrsberuhigung unter Einbindung des ÖPNV
- Neuordnung und Erweiterung öffentlicher und privater Parkieranlagen
- Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes

Die allgemeinen Ziele der Sanierung waren Grundlage für notwendige Maßnahmen, mit denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt langfristig gesichert werden sollten.

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände waren folgende, im öffentlichen Interesse liegende, Maßnahmen notwendig:

- Maßnahmen der Vorbereitung der Sanierung
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen

Voraussetzung zur Behebung der städtebaulichen Mängel und Missstände war die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts (§§ 136-164b BauGB).

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Aufnahme in die Städtebauförderprogramme waren notwendig, da eine Entwicklung und Verbesserung aus eigener Kraft nicht möglich war.

4. Teilaufhebung Gebiet „Marktplatz bis Bärplatz sowie an den Schlossbereich angrenzende Grundstücke

Die 6. Sanierungsaufhebungssatzung umfasst alle Grundstücke, die bisher noch nicht aus dem Sanierungsgebiet durch die 1. bis 5. Teilaufhebungssatzung entlassen wurden. Ausgenommen hiervon sind im Norden des Sanierungsgebietes der sogenannte „Schlossbereich“ (Flur 13, Flurstücke 3/3, 3/4, 3/7, 4), im Süden das Grundstück der „Wittigschen Villa“ (Flur 12, Flurstücke 1042, 1076 und 1046) sowie im Osten das Grundstück des ehemaligen Gewerbetriebes „Keller + Pullert“ (Flur 9, Flurstück 268/6). Auf diesen Grundstücken sind weiterhin Mängel und Missstände vorhanden, so dass sich die Aufhebung der Sanierungssatzung für diese Bereiche voraussichtlich über das Jahr 2020 und damit über den Zeitpunkt zur Vorlage der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme hinausziehen wird.

Vor diesem Hintergrund umfasst die 6. Sanierungsaufhebungssatzung zwei größere in sich geschlossene Teilbereiche wie auch Einzelgrundstücke (vgl. Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich der 6. Sanierungsaufhebungssatzung).

Teilbereich 1: „Marktplatz bis Bärplatz“

Dieser Teilbereich umfasst die an den Marktplatz angrenzenden Grundstücke (Haus-Nr. 1-8 und 10-14), das Rathausgrundstück, die südlich der Marktstraße, Holzmarkt der Großen Badergasse sowie westlich der Burgstraße liegenden Grundstücke sowie sonstige, an die Schalaunische Straße und Buttermarkt angrenzende Grundstücke. Im Süden ist die Abgrenzung identisch mit der des Sanierungsgebietes, wobei das Grundstück der „Wittigschen Villa“ hiervon ausgenommen ist (s.o.).

Teilbereich 2: „An den Schlossbereich angrenzende Grundstücke“

Dieser Teilbereich umfasst die östlich der Springstraße, nördlich der Stifstraße/ des Schlossplatzes und der Lindenstraße liegenden Grundstücke, die nicht zum eigentlichen Schlossbereich zählen. Ebenso zählen hierzu die Grundstücke der westlichen Friedrichstraße (Haus-Nr. 1-2, 70-71).

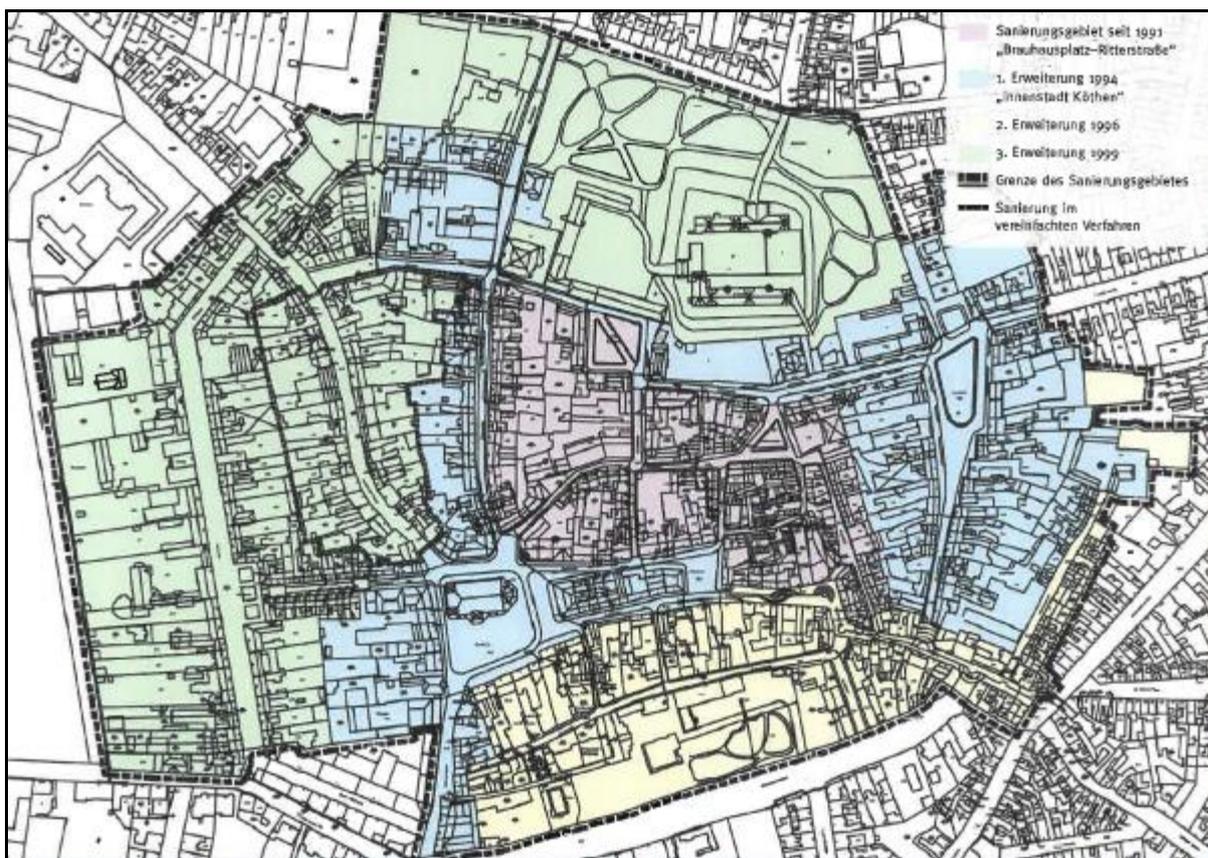
Einzelgrundstücke um den Schlosspark (nicht mit Teilbereich 1 oder 2 räumlich verbunden):

Hierzu zählen die Grundstücke Theaterstraße 11, 11a und 12, das mit dem Dürerbundhaus bebaut ist (Flurstücke 2, 3/1). Ebenso zählt hierzu das Flurstück 268/5, das als Hinterliegergrundstück zum Grundstück Poststraße 9 (außerhalb des Sanierungsgebietes gelegen) gehört und damit nicht als Ausgleichsbetragspflichtig zu veranlagen ist.

4.1. Ausgangssituation im Gebiet / Sanierungsziele und -maßnahmen

4.1.1. Aufnahme in das Satzungsgebiet/Verfahren

So divers, wie die Lage der Grundstücke der 6. Sanierungsaufhebungssatzung ist (s.o.), ist auch der Zeitpunkt der Aufnahme dieser in das Satzungsgebiet. Dies kann am besten durch Abgleich des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Aufhebungssatzung mit der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden, in der die Abgrenzung des ursprünglichen Sanierungsgebietes „Brauhausplatz-Ritterstraße“ mit drei Erweiterungen dargestellt ist:



Ursprüngliches Sanierungsgebiet „Brauhausplatz-Ritterstraße“ mit drei Erweiterungen

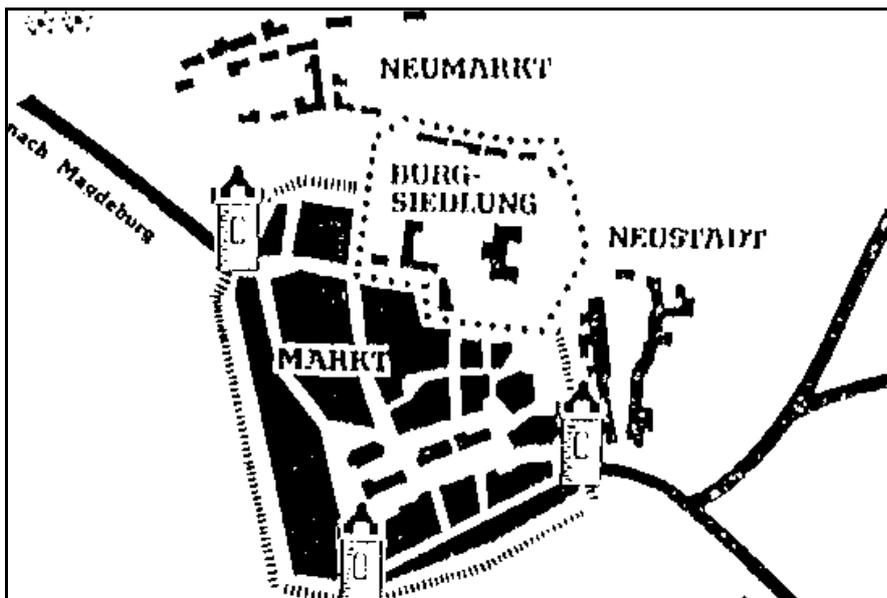
Quelle: Broschüre „15 Jahren Sanierung Innenstadt Köthen“, S. 5

Die Grundstücke des **Teilbereichs 1** wurden im Zuge der ersten und zweiten Erweiterung des Sanierungsgebietes in den Jahren 1994 und 1996 in das Satzungsgebiet aufgenommen. Die Aufnahme von Grundstücken des **Teilbereichs 2** sowie von **Einzelgrundstücken** erfolgte im Zuge der ersten und dritten Erweiterung des Sanierungsgebietes in den Jahren 1994 und 1999 (Hinweis: Die Verkehrsfläche „Schlossplatz“ gehört zum ursprünglichen Sanierungsgebiet (1. Sanierungssatzung), dessen Satzung im Jahr 1991 rechtskräftig wurde). Grundlage für die Aufnahme der ersten, zweiten und dritten Erweiterung des Sanierungsgebietes war der „Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen „Köthen Innenstadtsanierung“ (NILEG, 1993) und die „Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Innenstadt-Köthen“ (SALEG, 1999).

Auf allen Grundstücken der 6. Sanierungsaufhebungssatzung wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, d.h. nach Rechtskraft der 6. Aufhebungssatzung durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt sind durch die Grundstückseigentümer Ausgleichsbeträge zu entrichten, sofern die Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung dieser im Vorfeld nicht genutzt wurde.

4.1.2. Gebietsentwicklung

Der **Teilbereich 1** der 6. Sanierungsaufhebungssatzung „Marktplatz bis Bärplatz“ ist Teil der mittelalterlichen Stadt und lag innerhalb der Stadtmauer. Dieser Bereich wird vor allem durch die ost-west verlaufende **Schalaunische Straße** geprägt, die über den Holz- und Buttermarkt auf den Marktplatz der Stadt führt. Die Schalaunische Straße ist Teil des mittelalterlichen Handelswegenetzes in Richtung Leipzig und Dessau, zu dem innerhalb der ehemals mit einer Mauer befestigten Altstadt auch die Hallesche Straße und die Magdeburger Straße mit dazugehörigen Stadttoren (Hallescher Turm und Magdeburger Turm) gehörten. Alle drei ehemaligen Handelsstraßen mündeten auf dem Marktplatz. Das Schalaunische Tor bzw. Bärtor, das ehemals Zugang in die befestigte Stadt von Osten her über die Schalaunische Straße gewährte, ist hingegen im Zuge steigenden Verkehrsaufkommens bereits im Jahr 1874 abgebrochen worden.¹



Köthen im Mittelalter

Quelle: Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen 1993, Abb. 4

¹ https://www.koethen-markt.de/koethen/die_stadtmauer_koethen/ (Eintrag vom 04.06.2019)

Die Schalaunische Straße entwickelte sich in der darauffolgenden Gründerzeit zu einer lebhaften Einkaufs- und Geschäftsstraße. Hierzu wurden verschiedene Gebäude vorangegangener Bauepochen abgebrochen und durch gründerzeitliche Neubauten, die im Erdgeschoss traditionell ein Ladengeschäft aufweisen, ersetzt. Auch heute ist die Schalaunische Straße, die über den **Holz- und Buttermarkt** auf den **Marktplatz** mündet, die Hauptgeschäftsstraße der Stadt Köthen (Anhalt) und wurde im Rahmen der Stadtsanierung als attraktive Fußgängerzone neu gestaltet.

Die **Sackstraße und Museumsgasse**, die parallel zur Schalaunischen Straße verlaufen, haben eine untergeordnete Funktion und dienen u.a. dem Anlieferungsverkehr, der über die durchgehenden Grundstücke zu den Ladengeschäften der Fußgängerzone erfolgt. Südlich der Museumsgasse ist seit Januar 2014 ein großer Online-Händler für Geschäftskunden mit ca. 250 Mitarbeitern in dem Gebäude der ehemaligen Kaffeerösterei (danach Nutzung als Heimatmuseum) und einem Neubau ansässig.² Eine Erweiterung um ca. 100 Mitarbeiter erfolgte zwei Jahre später in den Räumen des ehemaligen „Kontaktkaufhauses“ am Holzmarkt, das zu diesem Zweck nach jahrelangem Leerstand umfassend umgebaut und saniert wurde.³ Die Grundstücke zwischen den Straßen Sackstraße und Hinter der Mauer dienen mit Parkpaletten heute als Stellplatzanlage für die am Marktplatz gelegene Kreissparkasse. Hier begann ab den 1980er Jahren der Flächenabriss der ursprünglich kleinteiligen und stark sanierungsbedürftigen Vorgängerbebauung, ohne dass es vor der Wende noch zu einer Neubebauung gekommen ist. Die Situation war damit vergleichbar mit anderen Flächenabrissen im Stadtgebiet, z.B. um den Magdeburger Turm, in der Kleinen Wallstraße (außerhalb Sanierungsgebiet) und in der Ritterstraße.

Der **Marktplatz** selbst wird vor allem durch die Stadtkirche St. Jakob und das Rathaus der Stadt geprägt. Die durch Abbruch aufgerissene Nordseite des Platzes wurde nach der Wende durch einen Neubau (außerhalb des Gebietes der 6. Aufhebungssatzung gelegen) wieder geschlossen. Der Platz erfährt funktional eine Teilung durch die Anlage einer gestalteten Ruhezone mit Sitzbänken, Bäumen und Springbrunnen westlich des Gebäudes Buttermarkt 1 und der eigentlichen „Platzfläche“ südlich der Stadtkirche, die für den Montag bis Freitag stattfindenden Wochenmarkt und Veranstaltungen genutzt wird.

Der **Teilbereich 2** liegt außerhalb der mittelalterlichen, ummauerten Stadt und gehörte ursprünglich zur Burgsiedlung und später zum Schlossbereich. Dieser Bereich wird vor allem durch **Grundstücke mit stadtbildprägenden Einzelgebäuden** geprägt, die an den Schlossbereich bzw. Schlosspark angrenzen. Hierunter fallen z.B. das Prinzessinhaus (Schlossplatz 5), die katholische Kirche St. Maria (Springstraße 29a), das ehemalige Postgebäude (Lindenstraße 12/13) und das ehemalige Sparkassengebäude (Lindenstraße 10a). Das Dürerbundhaus in der Theaterstraße 12 wurde vergleichbar repräsentativ am Rande des Schlossparkes errichtet, steht aber mit dem Teilbereich 2 räumlich nicht in Verbindung.

² MZ Köthen, 26.06.2014 - https://www.mercateo.com/corporate/wp-content/uploads/2014/07/140626_PA_mz-koethen_wir-sind-ein-grosser-zwerg.jpg (Eintrag vom 04.06.2019)

³ <https://www.mz-web.de/koethen/online-handel-warum-mercateo-in-koethen-waechst-23946800> (Eintrag vom 04.06.2019)



Das Köthener Schloss um 1650 von Westen

Quelle: <http://www.koethener-land.de/schloss-koethen/> (Eintrag vom 05.06.2019)

Die Lage dieser Gebäude am Rande des Schlossparkes ist nicht zufällig, bestand hier doch die Möglichkeit, sowohl in repräsentativer Lage als auch zentral innerhalb der Stadt zu bauen. Diese Entwicklung geht einher mit Aufgabe der Nutzung des Köthener Schlosses als Residenz im Jahr 1847 und der dann folgenden Nachnutzung der Gebäude z.B. durch Landesämter des Herzogtums Anhalt, das Amtsgericht Köthen, das Naumann Museum und das städtische Gymnasium. Teil dieser Entwicklung war auch die einsetzende Bebauung des Schlossparkes in Randbereichen ab Mitte des 19. Jahrhunderts, wie oben beschrieben.

Diese Aussage trifft natürlich nicht für die Kirche St. Maria zu, die im Zuge des Konfessionswechsels der anhaltinischen Fürsten in den Jahren 1827-32 durch den Architekten und Bauinspektor des Fürstentums Anhalt-Köthen, Gottfried Bandauer, entworfen wurde und somit zum Schlossensemble gehört. Gleichfalls wurde das Prinzessinhaus bereits im 18. Jahrhundert errichtet (1779) und diente bis 1847 als Hofmarschallamt.

Die Grundstücke in der Friedrichstraße (Haus-Nr.1-2 und 70-71) dienen der Abrundung des Sanierungsgebietes an der Ostseite des Postplatzes und bestehen aus gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern.

4.1.3. Mängel und Missstände/Sanierungsziele

Wesentliche Mängel und Missstände werden im „Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen Köthen Innenstadtsanierung“ aus dem Jahr 1993 und den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Innenstadt-Köthen“ von 1999 aufgeführt. Für das Gebiet der 6. Sanierungsaufhebungssatzung „Marktplatz bis Bärplatz“ sowie „An den Schlossbereich angrenzende Grundstücke“ waren hierbei insbesondere nachfolgende Mängel und Missstände zutreffend (Zusammenfassung):

- *Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden (...)*
- *Fehlende und überalterte technische Infrastruktur*
- *Mängel in der Belichtung und Belüftung von Gebäuden*
- *Städtebaulich ungeordnete Bereiche*
- *Starke Verkehrsbelastung der West-Ost-Achse (Bernburger Straße/ Stiftstraße/ Lindenstraße/ Friedrichstraße)*
- *Starke Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern und hohe Belastungen durch Lärm-, Staub- und Abgasemissionen*
- *Unzureichende Versorgung mit Anlagen für den ruhenden Verkehr*
- *Wildes Parken auf Freiflächen*
- *Mängel hinsichtlich Zustand und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen*
- *Unzureichende bzw. fehlende Erschließung von Quartieren*
- *Fehlende Freiflächen aufgrund starker Quartiersbebauung*
- *Störungen des Stadtbildes durch nicht angepasste Fassadengestaltungen und Neubauten und durch Fehlstellen im historischen Stadtgrundriss*
- *Unattraktive Platz- und Grünflächengestaltung*
- *Fehlende Spielplatzangebote*
- *Störendes Gewerbe/drohende Nutzungskonflikte*

Im Städtebaulichen Rahmenplan 2008 (S. 44f) wurden folgende allgemeine Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Köthen“ formuliert, von denen folgende besonders für das Gebiet der 6. Sanierungsaufhebungssatzung zutreffend sind:

- *Erhalt und Schutz des historischen Stadtgrundrisses des mittelalterlich geprägten Stadtkerns und der Erweiterungsbereiche einschließlich seiner städtebaulich-räumlichen Struktur*
- *Bewahrung, Erneuerung und Wiederherstellung der stadtbildprägenden Bebauung (...) unter Beachtung der Bestimmungen der Gestaltungssatzungen*
- *Schließen von Baulücken innerhalb der geschlossenen Straßenräume*
- *Beseitigung von Mängeln und Missständen der Bausubstanz durch Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Verbesserung der haustechnischen Anlagen*
- *Schutz und Erhalt der prägenden Gestaltmerkmale der vorhandenen Bausubstanz unter Beachtung der typischen Struktur- und Gestaltungselemente und der Bestimmungen der Gestaltungssatzungen*
- *Minderung der Folgen des Durchgangsverkehrs/ der Immissionsbelastung durch Geschwindigkeitsbegrenzungen in der Innenstadt*
- *Umgestaltung des öffentlichen Raumes zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (...)*
- *Stadtbildverträgliche Neuordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr*
- *Instandsetzung/ Erneuerung von stadttechnischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen*

- *Instandsetzung/Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen unter Wahrung der traditionellen Straßenraumgestaltung*
- *Verbesserung der Situation der Fußgänger und Radfahrer sowie der Bedingungen für den ÖPNV*
- *Bündelung bzw. Konzentration nicht wohntypischer Nutzungen auf einzelne Bereiche zur Stärkung/Entwicklung der funktionalen Bedeutung des Stadtkerns (...)*
- *Nutzungsverträgliche Entwicklung leerstehender Gebäude/ Gebäudegruppen unter Beachtung wirtschaftlicher, gestalterischer und bautechnischer Anforderungen*
- *Erhalt, Sicherung bzw. Neuschaffung von Freiflächen auf privaten Grundstücken*
- *Sicherung und Entwicklung vorhandener öffentlicher Grünflächen unter Wahrung funktionaler und denkmalrechtlicher Anforderungen*
- *Neugestaltung bzw. Neuschaffung von Grünflächen*
- *Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Flächen durch Neugestaltung, Möblierung und Begrünung*

4.1.4. Konkretisierte Sanierungsziele/Einzelmaßnahmen

Eine Konkretisierung und grundstücksbezogene Verortung von Sanierungszielen und der **Ableitung von Einzelmaßnahmen** erfolgte im Städtebaulichen Rahmenplan (Fortschreibung 2008, S. 63ff):

Verkehr (s. Rahmenplan, Plan 8, 9):

- Schaffung einer nördlichen und südlichen Verkehrszelle zur Vermeidung von Durchgangsverkehr in nord-südlicher Richtung (s. Rahmenplan, S. 58)
- Klassifizierung der Straßen
 - als innerörtliche Erschließungsstraße (Tempo-30-Zone) – Stiftstraße, Schlossplatz, Lindenstraße, Marktplatz, Museumsgasse, Sackstraße, Durchbruch,
 - als Verkehrsberuhigter Bereich – Hinter der Mauer,
 - als Fußgängerbereich – Hallesche Straße, Schalaunische Straße, Buttermarkt, Holzmarkt
 - als Parkplatz – Parkplatz am Prinzessinnengarten
- Überwiegende Befestigung der Verkehrsflächen (Fahrbahn) im Zuge des grundhaften Ausbaus
 - mit Altstadtbetonsteinpflaster – Lindenstraße, Museumsgasse, Sackstraße, Hinter der Mauer (Großpflaster Porphyrt nicht erneuerungsbedürftig)
 - mit Schwarzdecke – Poststraße, Postplatz, Friedrichstraße,
 - mit Natursteinpflaster (unterschiedliche Materialien/Formate) – alle übrigen Straßenflächen
- Anlage von öffentlichen Stellplätzen (Längsaufstellung) – Schlossplatz, Lindenstraße, Poststraße, Friedrichstraße, Marktstraße, Hinter der Mauer (Abschnitt),
- Anlage von öffentlichen Parkplätzen – Parken am Schloss
- Richtungsverkehr – Marktplatz, Marktstraße

Nutzung/Gestaltung (Rahmenplan, Plan 7, 10)

Blöcke 3 und 8 (Teilfläche) zum Teilbereich 2 gehörend

Die beiden Blöcke umfassen innerhalb des Bereiches der 6. Sanierungsaufhebungssatzung die Grundstücke an der Friedrichstraße sowie die nördlich und östlich an den Postplatz angrenzenden Grundstücke. Alle hier gelegenen Grundstücke sind im Rahmenplan als Mischgebiet-2 festgelegt worden, wonach im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und Wohnen gleichberechtigt nebeneinander stehen, im 1. Obergeschoss primär die Wohnnutzung und nachrangig gewerbliche Nutzungen und ab dem 2. Obergeschoss nur noch Wohnnutzung zulässig sein sollen. Bauliche Ergänzungen waren als Sanierungsziel nicht vorgesehen.

Block 13 (Teilfläche) bis Block 19 zum Teilbereich 1 gehörend

Diese Blöcke bzw. deren Teilflächen befinden sich in der Hauptgeschäftslage der Stadt Köthen (Anhalt) am Marktplatz, Buttermarkt, Holzmarkt, der Schalaunischen und der Halleschen Straße. Unter Beachtung des übergeordneten Konzeptes zur Nutzungsverteilung mit den Nutzungspolen „Marktplatz“ und „Holzmarkt“ sowie der verbindenden Fußgängerzone vom Halleschen Turm bis zum ehemaligen Bärter (Fußgängerzone Hallesche Straße, Schalaunische Straße) wurde das Entwicklungsziel der Blöcke als Mischgebiet-1 festgelegt. Hiernach sollen in der Erdgeschosszone der Gebäude vor allem gewerbliche Nutzungen und nur in begründeten Ausnahmefällen Wohnnutzungen zulässig sein. Im ersten Obergeschoss sollen beide Nutzungsarten gleichberechtigt nebeneinanderstehen und darüber liegenden Geschossebenen (ab 2. OG) soll ausschließlich Wohnnutzung zulässig sein.

Als Flächen für den Gemeinbedarf sind hier die Grundstücke der Stadtkirche St. Jakob, des Rathauses und der Stadtbibliothek gesichert worden.

Auf eine Begrenzung der Überbauarbeit/Versiegelung von Blockinnenbereichen, wie sie sonst vielfach im Sanierungsgebiet Anwendung gefunden hat, wurde aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der beabsichtigten Entwicklung - bis auf den Block 19, dessen rückwärtige Grundstücksteile auf die Bärteichpromenade zulaufen - im Rahmenplan verzichtet. Im Rahmen erteilter sanierungsrechtlicher Genehmigungen wurde jedoch stets darauf hingewirkt, der Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Eine nach § 34 BauGB mögliche Neubebauung ist für das Grundstück Hallesche Straße 3-4 (Flurstück 367/368) vorgesehen, die bisher nicht realisiert wurde. Alle anderen Grundstücke sind bebaut und eine Verdichtung kaum möglich/gewollt.

Block 20 (Teilfläche) zum Teilbereich 1 gehörend

Dieser Block umfasst alle Grundstücke südlich der Sackstraße/Museumsgasse, wobei das Grundstück der „Wittigschen Villa“ nicht Gegenstand der 6. Aufhebungssatzung ist (s.o.). Aufgrund der zur Hauptgeschäftszone nachgelagerten Nutzung, wurde im Rahmenplan die Entwicklung als Mischgebiet-2 beschlossen. Hier sind im Erdgeschoss Wohn- und gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt zulässig, wobei im 1. Obergeschoss vor allem die Wohnnutzung und nachgelagert eine gewerbliche Nutzung zulässig sein sollen. In darüber liegenden Geschossen (ab 2. OG) soll ausschließlich Wohnnutzung zulässig sein.

Eine nach § 34 BauGB mögliche bauliche Ergänzung bzw. Neubebauung ist im Rahmenplan (Plan 10) für die Nordseite der Grundstücke zwischen den Straßen Sackstraße und Hinter der Mauer vorgesehen, um die Sackstraße an dieser Stelle räumlich zu fassen und die direkte Einsehbarkeit auf die Parkpalette zu mindern.

Hierbei wurden die seinerzeit aktuellen Entwicklungsziele des Eigentümers (Kreissparkasse) übernommen, die bis heute nicht umgesetzt wurden. Gleichfalls sieht der Rahmenplan eine bauliche Ergänzung auf dem Grundstück an der Bärteichpromenade (Flurstücke 310/1 und 1125) vor, um den an dieser Stelle offenen Block zu schließen. Auch hier ist eine Umsetzung bis heute offenstehend, so dass die Fläche weiter als temporärer Parkplatz genutzt wird.

Block 23 (Teilfläche) zu Teilbereich 2 gehörend

Der Block 23 umfasst den Schlossbereich mit angrenzenden Grundstücken, wovon im Geltungsbereich der 6. Aufhebungssatzung nur Grundstücke am Rande des Schlossparkes liegen. Diese wurden, wie weiter oben dargelegt, mit zumeist stadtbildwirksamen Einzelgebäuden bebaut. Insofern sind auch die Nutzungsziele des Rahmenplanes für die Grundstücke unterschiedlich:

- Schlossplatz 5 (Prinzessinhaus): Mischgebiet-1
- Lindenstraße 12/13 (ehem. Postgebäude): Mischgebiet-1
- Lindenstraße 10a (ehem. Sparkasse) und 11: Mischgebiet-2
- Springstraße 29: Allgemeines Wohngebiet
- Theaterstraße 11, 11a: Allgemeines Wohngebiet

Als Gemeinbedarfsflächen wurden die Grundstücke Springstraße 29a (Kirche St. Maria) und Theaterstraße 12 (Dürerbundhaus) nutzungsseitig im Rahmenplan konkretisiert. Hierbei ist das Dürerbundhaus bis heute ungenutzt und weist Leerstand auf. Bauliche Ergänzungen sind im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Schlossbereiches nicht möglich und nicht im Rahmenplan vorgesehen.

Die im Jahr 2008 fortgeschriebenen Sanierungsziele dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass zwischen 1991 und 2007 bereits erhebliche Mängel und Missstände, insbesondere durch die Schließung von Baulücken und die Wiederherstellung von Stadträumen beseitigt wurden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere zu erwähnen:

- Wiederherstellung der straßenräumlichen Fassung zu Beginn der Halleschen Straße durch Neubebauung (Hallesche Straße 2).
- Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses durch Bebauung der westlichen Grundstücke am Holzmarkt.
- Schließung stadtbildprägender Baulücken, wie z.B. Schalaunische Straße 7/8, 33.

Wenn auch die Passage in der Schalaunischen Straße 7/8 heute erheblichen Leerstand aufweist und in dieser Form aktuell sicherlich nicht mehr errichtet werden würde, ist sie doch ein bauliches Zeugnis der frühen Nachwendezeit und setzte ein deutliches Zeichen für die gewollte Rückeroberung des Zentrums durch Handel, Dienstleistung und Wohnen.

4.2. Realisierte Maßnahmen zur Behebung von Mängeln und Missständen

4.2.1. Maßnahmen der Vorbereitung

Als Maßnahme der Vorbereitung wurde für Großteile des Gebietes der 6. Sanierungsaufhebungssatzung im Jahr 1998 der Städtebauliche Rahmenplan aufgestellt, der durch Fortschreibung und Erweiterung seit dem Jahr 2008 für das gesamte Sanierungsgebiet vorliegt. Des Weiteren liegen für das Gebiet der 6. Aufhebungssatzung die Gestaltungssatzungen „Buttermarkt bis Bärplatz“ und „Innenstadt-Köthen“ rechtskräftig vor. Ebenfalls wurden verschiedene Grundstückswertermittlungen zwecks Kaufpreisprüfung bzw. Grundstückserwerb als Maßnahmen der Vorbereitung finanziert.

4.2.2. Ordnungsmaßnahmen

Alle Verkehrsflächen innerhalb der 6. Sanierungsaufhebungssatzung wiesen zum Zeitpunkt der Bestandserhebung für den ersten Rahmenplan im Jahr 1998 noch Unebenheiten bis Schlaglöcher (Zustandsstufen 2 bis 4) auf. Auch im Zuge der Neuaufstellung des Rahmenplanes für das gesamte Sanierungsgebiet im Jahr 2008, stand der **grundhafte Ausbau** von Straßen, Wegen und Plätzen für eine Vielzahl von Verkehrsflächen - Stiftstraße, Schlossplatz, Lindenstraße, Postplatz, Poststraße (teilweise), Buttermarkt und Museumsgasse - noch aus. Heute sind der **grundhafte Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen** sowie die **Neugestaltung öffentlicher Grünflächen** (Schlossplatz, Prinzessinnengarten) bis auf den grundhaften Ausbau der Poststraße (nördlich des ehem. Postgrundstücks) abgeschlossen.

Abweichend von der Beschlussfassung des Rahmenplanes erhielt die Lindenstraße eine Schwarzdecke (von der Anbindung Friedrichstraße bis zum Brauhausplatz und vom Bereich Brauhausplatz bis Anbindung Schlossstraße Schlossplatz einen Naturstein-Belag) anstelle des vorgesehenen Altstadtbetonsteinpflasters, was jedoch in Übereinstimmung mit ihrer Funktion als innerörtliche Erschließungsstraße (Tempo 50) entsprechend Rahmenplan (Plan 8) steht und auch durch Einzelbeschluss so bestätigt wurde. Ebenso erhielt der Postplatz auf der Nord- und Ostseite eine neue Oberflächenbefestigung durch Wiederverwendung des vorhandenen Porphyr-Großpflasters anstelle der im Rahmenplan vorgesehenen Befestigung mit einer Schwarzdecke. Auch hierbei ist kein Widerspruch zu den Sanierungszielen zu erkennen, da die Fahrbahn auf der Nord- und Ostseite nur dem Anliegerverkehr dient. Alle anderen Oberflächen von Verkehrswegen wurden in Übereinstimmung mit den Zielen des Rahmenplanes ausgebaut.

In diesem Zusammenhang wurden auch die **öffentlichen Stellplätze** in Übereinstimmung mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes im Verkehrsraum angeordnet:

Stellplatzstandort	Stand: 12/2008	Stand: 06/2019
Friedrichstraße	6	4
Hinter der Mauer	6	6
Lindenstraße	23	38
Marktstraße	18	15
„Parken am Schloss“	21	21
Poststraße	30	30
Postplatz	0	3
Schlossplatz	16	10
Spargasse	5	5
Summe:	125	132

Verteilung öffentlicher Stellplätze – Vergleich Planung/Bestand

Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan 2008, Plan 8; Bestandserhebung 06/2019

Geringfügige Abweichungen im Vergleich der Umsetzung zum Rahmenplan (ca. + 7 Stellplätze) sind auf die Konkretisierung von Straßenbaumaßnahmen im Zuge der Ausführungsplanung bzw. auch auf die Unsicherheit der visuellen Abschätzung der Stellplatzanzahl bei der Bestandserhebung zurückzuführen.

Darüber hinaus wurden die im Teilplan „Verkehr“ des Rahmenplanes beschlossenen Sanierungsziele hinsichtlich der Einordnung einzelner Straßen entsprechend ihrer Funktion nach Straßenverkehrsordnung (StVO) sowohl im Zuge der Bauausführung als auch der Beschilderung vollständig umgesetzt (z.B. Fußgängerbereich, Tempo-30-Zone etc.).

Gebäudeabbrüche sind im Rahmen der klassischen Stadtsanierung innerhalb des Gebietes der 6. Sanierungsaufhebungssatzung u.a. auf den Grundstücken Schlossplatz 5 (Anbau, Polizeibaracken) und Hallesche Straße 80 durchgeführt worden. Durch den Abbruch auf dem Grundstück Schlossplatz 5 (Nebengebäude) wurden die Voraussetzungen für die sich darauf anschließende umfassende Sanierung des Prinzessinhaus und die Anlage des Parkplatzes „Parken am Schloss“ geschaffen.

Zur **Finanzierung** von Ordnungsmaßnahmen (grundhafter Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen sowie Gebäudeabbrüche) kamen vor allem Mittel aus dem Programm „Klassische Stadtsanierung“ zum Einsatz.

4.2.3. Baumaßnahmen

In dem Gebiet der 6. Sanierungsaufhebungssatzung befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen für die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1991 ca. 125 bebaute straßenseitige Grundstücke, inklusive der Kirchen und sonstigen Sonderbauten.

Ausgehend von der in den Vorbereitenden Untersuchungen vorgenommenen Bewertung des äußeren Bauzustands in vier Kategorien:

1. „gut“: kein oder niedriger Instandsetzungsaufwand
2. „mittlere Mängel“: wirtschaftlicher Instandsetzungsaufwand (z.B. Erneuerung von Fenstern und Türen, Dachdeckung, Heizung, Installationen)
3. „schwere Mängel“: hoher Instandsetzungsaufwand (z.B. schwere Setzungsrisse, Durchfeuchtung der Grundmauern und der Dachdeckung, Erneuerung von Fenstern und Türen, Heizung, Installationen)
4. „Abriss“: Instandsetzungsaufwand ist wirtschaftlich nicht vertretbar und kann städtebaulich oder denkmalpflegerisch begründet werden

stellte sich die Situation zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Jahr 1991 wie folgt dar:

- Stufe 1: 46 Gebäude (= 36,8 %)
- Stufe 2: 69 Gebäude (= 55,2 %)
- Stufe 3: 7 Gebäude (= 5,6 %)
- Stufe 4: 3 Gebäude (= 2,4 %)

Die 1991 verwendete Kategorisierung stellte sich in der weiteren Durchführung der Gesamtmaßnahme als nicht Aussagekräftig genug dar, so dass im Zuge der Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes 2008 folgende Kategorien zur Bewertung der Bausubstanz herangezogen wurden:

- Bauzustand 1 - Gebäude in gutem Zustand:
die Gebäude weisen keine nennenswerten Schäden und Mängel auf - kein Handlungsbedarf
- Bauzustand 2 - Gebäude mit mittleren Mängeln:
sichtbarer Instandhaltungsrückstand bzw. absehbarer Instandsetzungsbedarf - mittelfristiger Handlungsbedarf
- Bauzustand 3 - Gebäude mit schweren Mängeln
sichtbarer Instandhaltungsrückstand an unterschiedlichen Bauteilen des Gebäudes– kurz- /mittelfristiger Handlungsbedarf
- Bauzustand 4 - Gebäude mit schwersten Mängeln:
sehr hoher Instandsetzungsbedarf an allen Bauteilen des Gebäudes, oftmals durch jahrelangen Leerstand bedingt – kurzfristiger Handlungsbedarf (umfassende Modernisierung bzw. Abbruch)

Ausgehend von nunmehr ca. 105 straßenseitigen Hauptgebäuden⁴ stellt sich der Bauzustand nach diesen Kategorien im Dezember 2008 und im Juni 2019 wie folgt dar (s.a. Plandarstellung):

	12/2008	in %	06/2019	in %
Bauzustand 1	79	75,2	99	94,3
Bauzustand 2	22	21,0	5	4,8
Bauzustand 3	3	2,9	0	
Bauzustand 4	1	0,9	1	0,9
Summe:	105	100	105	100

Zustand der Bausubstanz – Vergleich 2008/2019

Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan 2008, Plan 4; Bestandserhebung 06/2019

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Sanierungsziel „*Beseitigung von Mängeln und Missständen der Bausubstanz durch Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Verbesserung der haustechnischen Anlagen*“ in hohem Maße erfolgreich durchgeführt werden konnte (s. Städtebaulicher Rahmenplan 2008, S. 44).

Die Grundstücke innerhalb der 6. Sanierungsaufhebungssatzung können damit als „fertig saniert“ betrachtet werden. Umso stärker fällt das weiterhin leerstehende ehemalige Möbelkaufhaus in der Schalaunischen Straße 28 ins Gewicht, das weiterhin den Bauzustand 4 (Gebäude mit schwersten Mängeln) aufweist. Hierbei hat die Stadt nichts unversucht gelassen, mit der Eigentümergemeinschaft (ansässig in Israel, Tel Aviv) Kontakt aufzunehmen, um auf eine Gebäudesanierung bzw. den Grundstücksverkauf hinzuwirken. Im Ergebnis scheiterten entsprechende Initiativen an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Die Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz erfolgte auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Durchführung rechtskräftigen Gestaltungssatzung „Buttermarkt bis Bärplatz“ sowie auf Grundlage der im Städtebaulichen Rahmenplan formulierten Sanierungsziele für die Grundstücke der 6. Aufhebungssatzung, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches der o.g. Satzung lagen. Seit Mai 2019 liegt nunmehr ergänzend die Gestaltungssatzung „Innenstadt-Köthen“ vor, durch die zusammen mit der Satzung „Buttermarkt bis Bärplatz“ alle Grundstücke innerhalb der 6. Sanierungsaufhebungssatzung umfasst werden.

Insgesamt wurden im Gebiet der 6. Sanierungsaufhebungssatzung mit Mitteln aus den Förderprogrammen „Klassische Stadtsanierung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ etwa 30 private Baumaßnahmen überwiegend in der Hüllenförderung (Dach, Fassade, Fenster, Haustüren) instandgesetzt und modernisiert.

Mängel und Missstände im Bauzustand sind heute innerhalb des Gebietes der 6. Sanierungsaufhebungssatzung, bis auf das Grundstück des ehemaligen Möbelkaufhauses (Schalaunische Straße 28), nicht mehr anzutreffen.

Ausstehend ist hingegen noch die Schließung der **Baulücke** auf den Grundstücken Hallesche Straße 3/4. Durch die unmittelbare Lage an der Fußgängerzone und die Nähe des nördlich angrenzenden Marktplatzes ist das Fortbestehen dieser Baulücke besonders schmerzhaft für das Stadtbild. Erstrebenswert, jedoch städtebaulich von nachgelagerter Priorität, ist weiter die Bebauung folgender Grundstücke (s. Rahmenplan, Plan 10):

⁴ Aufgrund des schlechten Bauzustands wurden verschiedene kleinere Gebäude zwischen 1991 und 2008 insbesondere im Bereich Sackstraße/Hinter der Mauer abgebrochen, so dass trotz diverser Neubauvorhaben, Zahl bebauter Grundstücke in 1991 leicht höher als in 2008 war.

Begründung zur 6. Sanierungsaufhebungssatzung

- Bärteichpromenade (Flurst. 310/1, 1125): Grundstücksbebauung zur Aufwertung des Eingangsbereiches von Süden her erstrebenswert.
- Sackstraße: Hier ist gem. Rahmenplan eine bauliche Ergänzung auf verschiedenen Grundstücken zur Verbesserung der räumlichen Fassung des Straßenraumes möglich und erstrebenswert.

Gebäudezustand 12/2008

Gebäudezustand 06/2019

Zur Umsetzung dieser Neubauvorhaben ist jedoch das besondere Städtebaurecht nicht mehr erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Durch die umfassende Sanierung der Bausubstanz konnte ebenfalls der **Gebäudeleerstand** entscheidend verringert werden: Waren im Oktober 1991 etwa 39 Gebäude im Gebiet vollständig (ca. 19 Gebäude) bzw. teilweise (ca. 20 Gebäude) leerstehend, konnte der Leerstand heute auf 27 Gebäude – hiervon sind vier Gebäude vollständig leerstehend – reduziert werden. Allerdings ist der vollständige bzw. teilweise Leerstand aktuell nicht mehr auf den Zustand der Bausubstanz zurückzuführen, sondern ist - insbesondere in der Schalaunischen Straße - ursächlich durch das veränderte Einkaufsverhalten, insbesondere durch die Zunahme des Online-Handels, bedingt.

Diese Problematik ist bundesweit, auch in größeren Städten, anzutreffen und stellt die bisherige Funktion der über Jahrhunderte gewachsenen Europäischen Stadt in Frage. Durch die Stadtsanierung in Köthen (Anhalt) wurden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, um dem Zentrum auch in Zukunft einen Bedeutungsüberschuss innerhalb der Gesamtstadt zu sichern. Die Erfüllung dieses Zentrums mit Leben, d.h. mit marktgängigen Nutzungen, ist hingegen eine Aufgabe, der sich alle Städte stellen müssen, wobei individuell passende Lösungen zu finden sind. Es ist daher nicht von der Hand zu weisen, dass in der Stadt Köthen (Anhalt) z.B. durch die Steigerung der touristischen Bedeutung, auch ein Teil der lokal durch den Online-Handel weggebrochenen Kaufkraft kompensiert werden kann. Weiterhin wird ein Teil der leerstehenden Handelsflächen zukünftig nicht mehr durch Handel besetzt werden können, so dass eine gewerbliche Nutzung bzw. Nutzung durch Dienstleistungseinrichtungen im Zentrum an Bedeutung gewinnen muss. Vor dem Hintergrund der Erkenntnis, dass vorhandener Leerstand in der Regel weiteren Leerstand erzeugt, sollten durch Kompensation weggebrochener Kaufkraft und durch Umnutzung klassischer Handelsflächen somit Wege gefunden werden, um funktionale Bedeutung des Zentrums innerhalb der Gesamtstadt zu (er)halten.

Durch die umfassende Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz und die Steuerung von Nutzungsänderungen über das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren, konnten die Sanierungsziele der **Nutzungsverteilung** bzw. Nutzungsabstufung im Sanierungsgebiet erfolgreich umgesetzt werden: So ist die Erdgeschosszone entlang der Achse Hallesche Straße – Marktplatz – Buttermarkt – Holzmarkt – Schalaunischer Straße fast ausschließlich durch Einrichtungen von Handel, Dienstleistungen und Gewerbe geprägt. Nutzungen für Bildung, Kultur, Religion und Verwaltung konzentrieren sich um den Marktplatz. Nicht zuletzt hat zu dieser Entwicklung auch die hochwertige Neugestaltung der Fußgängerzone beigetragen. Die Nutzung der Grundstücke um den Schlosspark (Teilbereich 2) wird mehrheitlich durch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungsnutzungen geprägt. Ausschließlich Wohnnutzung ist hier auf den Grundstücken Theaterstraße 11, 11a und Poststraße 2 anzutreffen. Die katholische Kirche St. Maria wird nach wie vor für religiöse Zwecke genutzt.

Gebäudenutzung 12/2008

Gebäudenutzung 06/2019

4.2.4. Zusammenfassung

Der Bereich der 6. Sanierungsaufhebungssatzung wies zum Zeitpunkt der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen 1991 erhebliche Struktur- und Funktionsschwächen auf (Beispiele):

- Die Stadtstruktur war durch das Fehlen ganzer Baublöcke und durch Baulücken in Auflösung begriffen.
- Die Bausubstanz wies vor allem in den Nebenstraßen erhebliche Mängel und Missstände auf.
- Öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen) wiesen eine mangelnde Aufenthaltsqualität auf.

Eine stabile städtebauliche Entwicklung aus eigener Kraft wäre ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts, der erheblichen Bereitstellung von Fördermitteln durch Bund und Land und dem damit verbundenen Multiplikationseffekt durch die Mobilisierung privaten Kapitals in dem heute vorhandenen Umfang und Qualität nicht möglich gewesen.

Durch die in den letzten Jahren gestiegene Bedeutung des Online-Handels und den daraus resultierenden Abzug von Kaufkraft aus dem Zentrum, ergeben sich neue Aufgabenstellungen, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen 1991 und auch des Rahmenplanes 2008 nicht bzw. nicht in dem Umfang absehbar waren. Durch eine Steigerung der touristische Bedeutung Köthens kann es z.B. ermöglicht werden, neue Kaufkraft heranzuführen, die zumindest teilweise kompensatorisch wirken kann. Unabhängig hiervon, wird es auch durch die Steigerung des Tourismus nicht möglich sein, den vorhandenen Leerstand der Handelsflächen vollständig abzubauen, so dass eine weitere Stärkung von Dienstleistung und Gewerbe im Zentrum erstrebenswert ist. Die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Kontaktkaufhauses (Holzmarkt 10) als Bürogebäude mit Handelsflächen im Erdgeschoss durch einen Dienstleister bzw. die kürzlich abgeschlossene Sanierung und Umnutzung der Stadtscheune (Holzmarkt 9) als Restaurations- und Beherbergungsbetrieb sowie die Umnutzung des Gebäudes Schalaunische Straße 39 vom Fernsehladen zum Café sind gute Beispiele für eine zweckmäßige Nachnutzung ehemals leerstehender Gebäude im Zentrum.

4.3. Begründung der Teilaufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder ein Teilgebiet aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die Gemeinde die Ziele der Sanierung erreicht sind und die städtebaulichen Missstände behoben sind. Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Es reicht zur Durchführung aus, wenn die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind oder wenn durch die Maßnahmen der Gemeinde private Grundstückseigentümer so angestoßen sind, dass sich der notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Die Stadt Köthen hat im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme nach § 146 BauGB die erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für den Teilaufhebungsbereich Marktplatz bis Bärplatz im Wesentlichen abgeschlossen. Noch erforderliche Maßnahmen können ohne Anwendung des besonderen Städtebauförderrechts durchgeführt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach §§ 30, 34 BauGB, wobei über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz Mittel zur Förderung von Baumaßnahmen zur Verfügung stehen.

Mit der Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht. Weiterführende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind in dem Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Die Ziele hierzu sind über die im Punkt 4.6 aufgezeigten Instrumentarien abgesichert.

4.4. Auswirkung der Teilaufhebung

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das definierte Gebiet sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB (§§ 136 ff.) nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.

Dazu gehören insbesondere:

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch baulicher Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- und Nutzungsüberlassung eines Grundstücks, Gebäude oder Gebäudeteils

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

Ferner entfallen mit der Aufhebung in diesem Teilgebiet:

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h ff. Einkommensteuergesetz (EStG)
- das (Sanierungs-) Vorkaufsrecht der Stadt beim Kauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Es entfällt auch die Möglichkeit, Eigentümern einen Zuschuss aus Städtebaufördermitteln des Programms „Klassische Stadtsanierung“ zu gewähren. Unabhängig hiervon liegt das Gebiet der 6. Sanierungsaufhebungssatzung im Erhaltungs- und Stadtumbaugebiet, so dass der Einsatz von Fördermitteln aus den Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Stadtumbau-Ost“ weiterhin möglich ist.

Die Grundstückseigentümer sind mit Schreiben vom 04.06.2019 über die beabsichtigte Teilaufhebung informiert worden.

4.5. Verfahren nach der Teilaufhebung

Der Gesetzgeber sieht in § 154 BauGB grundsätzlich vor, dass nach Abschluss der Sanierung im umfassenden Verfahren Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben werden. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge erfolgt auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation, welche Anfangs- und Endwerte ausweist. Werden Widersprüche gegen die Bescheide eingelegt, erfolgt eine Überprüfung der Höhe der erhobenen Ausgleichsbeträge mittels Gutachten, für die der Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation beauftragt wird.

Die Ausgleichsbeträge, die nach der Teilaufhebung eingenommen werden, werden im verbleibenden Sanierungsgebiet wieder eingesetzt. Die nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eingenommenen Ausgleichsbeträge sind anteilig an Bund/Land abzuführen.

Alternativ bestand die Möglichkeit, dass die Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis vor Aufhebung der Sanierungssatzung für die 6. Teilaufhebung eine Ablösevereinbarung mit der Stadt abschließen konnten. Dies hat den Vorteil, dass flexible Ratenzahlungen ohne Zinsaufschläge möglich sind und je nach Zahlungszeitpunkt des Ablösebetrages ein Nachlass auf den Ablösebetrag gewährt wird. Außerdem müssen die auf diese Weise eingenommenen Gelder nicht abgeführt werden, sondern sind im Sanierungsgebiet wieder einzusetzen.

Den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet wird seit 2010 ermöglicht, Ablösevereinbarungen abzuschließen.

Im Teilaufhebungsgebiet befinden sich insgesamt 232 Gundstücke.

Für 79 Grundstücke wurden bereits die Ausgleichsbeträge entrichtet, für ein Grundstück wurde eine Vereinbarungen geschlossen, der Ausgleichsbetrag jedoch noch nicht entrichtet, für 94 Grundstücke sind die Ausgleichsbeträge noch zu erheben.

Für 58 Grundstücke werden keine Ausgleichsbeträge erhoben (43 Straßen/Wege/Plätze - grundstücke, 4 Stadtmauergrundstücke,

9 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen – Flächen mit besonderer funktionaler Prägung, 1 Grundstück betrifft Straßen/Wege/Plätze –grundstücke und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen – Flächen mit besonderer funktionaler Prägung gleichermaßen sowie 1 privates Grundstück welches wirtschaftlich nicht dem Sanierungsgebiet zuzuordnen war).

Bisher sind im Teilgebiet per Vertrag 389.954,66 € vereinnahmt und sind/werden wieder im Sanierungsgebiet verausgabt, wobei der Abschlag für die vorzeitige Ablöse insgesamt 52.595,61 € beträgt. Ein Grundstückseigentümer hat eine Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung i. H. v. ges. 1.298,50 € abgeschlossen, bei denen die Fälligkeit des Zahlbetrages im November 2019 liegt, wobei der Abschlag für die vorzeitige Ablöse insgesamt 26,50 € beträgt. Von den verbleibenden 94 Grundstücken/Grundstückseigentümern werden nach heutigen Erkenntnissen voraussichtlich per Bescheid Ausgleichsbeträge in Höhe von 539.939,92 € erhoben werden.

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB hat das Grundbuchamt für die Grundstücke in dem entsprechen Teilgebiet den Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Satzung über die Teilaufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen und wird dann dem Landesverwaltungsamt angezeigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

4.6. Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft

Im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist im Regelfall geboten, dass auch für die Zeit nach der Aufhebung einer Sanierungssatzung die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt und erreichte Sanierungsergebnisse nachhaltig gesichert werden. Als rechtliche Instrumente kommen dafür in Betracht:

- die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Für den 6. Teilaufhebungsbereich Marktplatz bis Bärplatz sowie an den Schlossbereich angrenzende Grundstücke stehen folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können.

- Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart der Gebiete (Erhaltungssatzung)
- Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (Werbesatzung)
- Gestaltungssatzung „Innenstadt-Köthen“
- Gestaltungssatzung „Buttermarkt bis Bärplatz“

Das Interesse der Eigentümer am Erhalt ihrer Gebäude und die Anwendung der vorhandenen rechtlichen Instrumente, sichern auch zukünftig die grundlegenden Ziele der Sanierung, welche mit der Erneuerung und Aufwertung der Bausubstanz und des Straßenraumes erreicht worden sind.

Da für das Teilgebiet Marktplatz bis Bärplatz sowie an den Schlossbereich angrenzende Grundstücke eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele weitgehend erreicht ist, soll dieses Teilgebiet aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Weiterführende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig auch ohne Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar.

5. Fotodokumentation

Marktplatz 10



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Marktplatz 12



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Marktplatz 13



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Marktstraße 1-3



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Holzmarkt 7



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Holzmarkt 8



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Holzmarkt 9



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Holzmarkt 7-8



vor der Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Holzmarkt 10



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Schalaunische Straße 2



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Schalaunische Straße 5



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Schalaunische Straße 6



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Schalaunische Straße 7



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Schalaunische Straße 8



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Schalaunische Straße 9



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Schalaunische Straße 14



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Schalaunische Straße 30



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



17/06/2019 2019

Lindenstraße 10a



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Friedrichstraße 70



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Durchbruch 1 vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



Begründung zur 6. Sanierungsaufhebungssatzung

2019



Museumsgasse 1



vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

Museumsgasse 4/5 vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet



2019

