

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



18.10.2011

**Beschlussantrag Nr. : 237-2011**

aus öffentlicher Sitzung

**Einreicher:** Oberbürgermeisterin  
**Verantwortlich für die Umsetzung:** SB Stadtplanung

## **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Ortschaftsrat Bitterfeld	02.11.2011			
Bau- und Vergabeausschuss	09.11.2011			

## **Beschlussgegenstand:**

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg - wasserseitig" im OT Bitterfeld für eine Büroerweiterung

## **Antragsinhalt:**

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg – wasserseitig“ im OT Bitterfeld, zum Anbau eines Büros mit Überschreitung der Baugrenze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, zuzustimmen.

## **Begründung:**

Gemäß § 31 Abs. 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern,
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde **u n d**  
wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der geplante Anbau befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - wasserseitig" festgesetzten Baugrenze. Zur Realisierung des Anbaus muss von der Festsetzung befreit werden.

Das Restaurant "Seensucht" wurde 2010 errichtet und eröffnet. Geplant war ein Restaurant der besonderen Art und die Schaffung von 10 neuen Arbeitsplätzen. Es hat sich in der kurzen Zeit bis zum heutigen Tage so positiv entwickelt, dass auf Grund der hohen Frequentierung des Restaurants mehr Personal (Mitarbeiterstamm mittlerweile auf 23 Angestellte erhöht) eingestellt werden musste als ursprünglich geplant war. Eine Erweiterung des Büros ist dringend erforderlich.

Derzeit wird das 8 m<sup>2</sup> große Büro vom Geschäftsführer, Betriebsleiter, Küchenchef, Barchef und Restaurantleiter einschließlich der zwei Bürokräfte für Abrechnung etc. genutzt, was zu unmöglichen Arbeitsbedingungen führt, kein Raum für alle, ungenügend Platz zur geordneten Ablage etc.

Gerade in diesem Büro soll organisiert, verteilt, geplant entworfen, Ware empfangen und abgeholt werden. Die Funktionen der Arbeitskräfte sind so ausgerichtet, dass es zwingend erforderlich ist, dass diese vor Ort ihre Arbeit verrichten. (Küchen- und Restaurant-Management, Abrechnung und Bestellung). Die geplante Erweiterung soll auf ein Minimum der erforderlichen Nutzfläche, von den erwähnten 8 m<sup>2</sup> auf 20 m<sup>2</sup>, erfolgen. Damit wird die bauliche Situation in einem verträglichen Maß gehalten und die Arbeitsbedingungen der Arbeitskräfte werden entsprechend der Arbeitsstättenverordnung gestaltet.

Ein Anbau an den Hausanschlussraum (HAR) und den WC's ist nicht möglich (siehe Anlage 3). Dazu müsste eine neue Erschließung für Heizung und Elektro erfolgen. Weiterhin wäre eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht mehr gewährleistet. Auch an den anderen Seiten ist ein Anbau betriebsablaufmäßig nicht möglich (Küche/Bar/ Eingangsbereich einschließlich Terrassenbereich).

Auch eine Auslagerung des Büros in ein neues Gebäude auf dem Grundstück würde ablaufmäßig nicht funktionieren. Eine Versagung würde für den Antragsteller eine unbillige Härte darstellen.

Durch entsprechende Gestaltung kann sich der Anbau harmonisch ins Bild einfügen und städtebaulich vertretbar sein (Anlage 4).

### **Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):**

BauGB, GO-LSA

**Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer/Jahr)?** keine

**Welche Beschlüsse sind**

**a) zu ändern?** keine

**b) aufzuheben?** keine

**(Beschlussnummer/Jahr)?**

**Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:**

**a) einmalig:** keine

**b) als Folgekosten (nach Jahresscheiben)** keine

**c) Haushaltsstelle, Sachkonto, Produkt:**

---

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur  
Vorlagennummer: **237-2011**

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Übersicht

Anlage 2 - Auszug B-Plan

Anlage 3 - Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4 - Ansicht