

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



04.01.2012

**Beschlussantrag Nr. : 295-2011**

aus öffentlicher Sitzung

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

## **Beratungsfolge**

Gremium	Termin	J	N	E
Bau- und Vergabeausschuss	18.01.2012			
Ortschaftsrat Bitterfeld	18.01.2012			

## **Beschlussgegenstand:**

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - wasserseitig" im OT Bitterfeld für die Errichtung einer Seniorenresidenz

## **Antragsinhalt:**

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - wasserseitig" im OT Bitterfeld, über die Überschreitung der Grundflächenzahl für das Baugebiet MI 7, zuzustimmen.

## **Begründung:**

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB 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 oder
2. die Befreiung 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 Neubau befindet sich im Bereich des Baufeldes MI 7 des Bebauungsplanes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - wasserseitig". Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und soll hiervon entsprechend befreit werden.

Für das beantragte Bauvorhaben wurde eine GRZ von 0,45 ermittelt. Diese Überschreitung ist aus zwei Gründen vertretbar.

Die geplante Gebäudelänge bleibt im Rahmen der bereits vorhandenen Gebäudelängen "Am Leineufer".

Die festgesetzte Geschossigkeit wird eingehalten. Mit dem geplanten Gebäude entsteht ein markanter Abschluss der Hafengebäude. Durch die Überschreitung der Grundflächenzahl werden die nachbarlichen Interessen aus unserer Sicht nicht eingeschränkt und somit als städtebaulich vertretbar eingeschätzt.

Erschwerend für den Bauherrn kommt hinzu, dass sich die maßgebende Grundfläche im Vergleich zu den Angaben im B-Plan verringert hat. Beim Bau des Leine-Ablaufgrabens wurde durch die LMBV eine breitere Ausführung realisiert. Damit verringert sich die Baufeldgröße für den Bauherrn, obwohl der B-Plan ein größeres Baufeld vorsah. Diese Benachteiligung sollte nach Einschätzung des SB Stadtplanung aber nicht zu Lasten des Bauherrn gehen, zumal die GRZ-Überschreitung als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wird.

*Zur Information:*

Das Baufenster MI 7 hat laut Bebauungsplan eine ursprüngliche Größe von 43m x 68m. Aufgrund der veränderten Böschungsbereiche beim Bau des Leine-Ablaufgrabens durch die LMBV wurde das Baufeld MI 7 in seiner Länge ca. 10,0 m reduziert (43m x 58m).

Würde die ursprüngliche Baufeldgröße mit dem Bebauungsplan übereinstimmen, ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl ebenfalls eine leichte Überschreitung von 0,38 statt 0,3 zu verzeichnen, was nach unserer Auffassung jedoch städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Alle Flächen außerhalb des Baufeldes sind im Bebauungsplan als naturnahe Uferpromenade ausgewiesen und können nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl eingehen.

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

BauGB, GO-LSA, BauNVO

**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: **295-2011**

**Anlagen:**

Anlage 1- Auszug aus Stadtplan

Anlage 2- Auszug aus B-Plan

Anlage 3- Lageplan Seniorenresidenz