

## **Anlage 1 zum Protokoll des Bau- und Vergabeausschusses vom 07.06.2017**

Zur Anfrage von Herrn Bock aus der Sitzung vom 03.05.2017, unter TOP 4:

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

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

Gründe des Wohls der Allgemeinheit sowie eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte durch Durchführung des Bebauungsplans sind augenscheinlich nicht erkennbar. Die beantragten Befreiungen sind auch städtebaulich nicht vertretbar und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

In Folge der Behandlung der Befreiung im Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 03.05.2017 sind dafür folgende Gründe maßgebend:

Die Stellplätze sind zum Einen gering bemessen, zum Anderen auch nicht ideal angesiedelt. Durch den Neubau im Bereich der vorhandenen Verkehrsfläche mit beabsichtigtem Vorwärtseinparken ist zu befürchten, dass es im Terrassenbereich des in der Nähe befindlichen Pflegeheims zu Beeinträchtigungen in Folge von Lärm, Staubbelastungen und Abgasen kommt. Die geringe Anzahl von Stellplätzen kann dazu führen, dass notwendig werdende Stellflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Des Weiteren könnte es zu „wildem Parken“ kommen und vorhandene Grünflächen beeinträchtigt werden. Insbesondere kommt es zu erhöhtem Park-Such-Verkehr. Insgesamt steigt die Verkehrsbelastung im Bereich der Straße „Am Leineufer“. Die Zufahrt über die Straße „Am Stadion“ wäre zu bevorzugen. Hierzu ist allerdings zu prüfen, ob die vorhandene Brücke über das Auslaufbauwerk geeignet ist, die entsprechende Verkehrsbelastung aufzunehmen. Durch den Investorenvertreter wurde benannt, dass die Abfallcontainer ebenso im Bereich der Terrasse des Pflegeheims untergebracht werden sollen. Dies führt ggf. zusätzlich noch zu Geruchsbelästigungen. Des Weiteren ist zu prüfen, wie der Abtransport der Container vorgenommen werden soll. Es sind alternative Lösungen zu suchen. Der vorhandene Weg dient bisher dem Geh- und Radverkehr und wird durch die geplante Nutzung intensiver in Anspruch genommen. Bevor über den Ausbau auf die bebauungsplankonformen Ausbaubreiten keine Einigung erzielt wurde, kann eine Zustimmung nicht erfolgen. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. In diesem Zusammenhang ist zu klären, wie die Zufahrt durch die Feuerwehr erfolgen soll, um den Brandschutz gewährleisten zu können.

Die geplanten Gebäude sind mit einer maximalen Höhe von 16,0m sehr hoch und beeinträchtigen die vorhandenen Gebäude durch Sichtverluste und Lichteinfall/Verschattungen. Dies ist insofern unzumutbar, weil die Bewohner der dahinterliegenden Pflegeheime hier ihren Lebensabend verbringen sollen. Die Beeinträchtigungen führen außerdem zu Wertverlusten und Vermarktungs-/Vermietungsproblemen. Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen nur planungsrechtliche Belange zu prüfen hat, bitte ich die Zulässigkeit des Galerie- sowie des Staffelgeschosses zu prüfen, da im Bebauungsplan eine Bebauung mit lediglich drei Geschossen festgesetzt ist.

Die nachbarlichen Belange wurden möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt, insbesondere liegt keine Kenntnis darüber vor, inwiefern die betroffenen Eigentümer im Baugenehmigungsverfahren beteiligt worden sind.