

An die untere Bauaufsichtsbehörde
(bei Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB über die Gemeinde)

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Am Flugplatz 1
06359 Köthen (Anhalt)

Aktenzeichen der Genehmigung

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde

PE: 14. Sep. 2017

AZ: 026/14-2017

AL 632 013 132

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung

1. Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft

Name, Vorname		
Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH		
Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
0 34 93 / 92 98-0	0 34 93 / 92 98-19	neubi@neubi-bitterfeld.de
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
Burgstraße 37, 06749 Bitterfeld-Wolfen		
Der / Die Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft ist Eigentümer(in) Erbbauberechtigte(r) des Baugrundstückes		☒ ja ☐ nein
Vertreter(in) der Bauherrengemeinschaft: Name, Vorname		
Wielonek, Birgit		
Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
0 34 93 / 92 98-0	0 34 93 / 92 98-19	neubi@neubi-bitterfeld.de
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
Burgstraße 37, 06749 Bitterfeld-Wolfen		
Bei juristischen Personen ist der Nachweis der Vertretungsmacht beizufügen.		

2. Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Angaben zum Bauvorhaben
Nachtrag zum Bauantrag Az. 63-01490-2016-27: Neubau Wohnbebauung Töpferwall 20-22 / Töpfergasse 6 mit 21 Wohneinheiten und 1 Praxis für Physiotherapie

3. Baugrundstück

Gemeinde	Gemeindeteil
Bitterfeld-Wolfen	Bitterfeld
Straße, Haus-Nr.	Gemarkung
Töpferwall 20-22 / Töpfergasse 6	Bitterfeld
Flur	Flurstück
24	127, T.a.128, 129, 71, 73, 67, 66

4. Abweichung / Befreiung / Ausnahme

Für das oben genannte Bauvorhaben wird eine		
☒ Abweichung nach § 66 BauO LSA von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen :		
Bauliche Gestaltung: Dacharten		
☐ Ausnahme nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:	☐ Befreiung nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:	☐ Ausnahme von Regelungen der BauNVO:
beantragt.		
Hinweis: Bei verfahrensfreien Vorhaben darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn über die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bauaufsichtlich entschieden worden ist.		

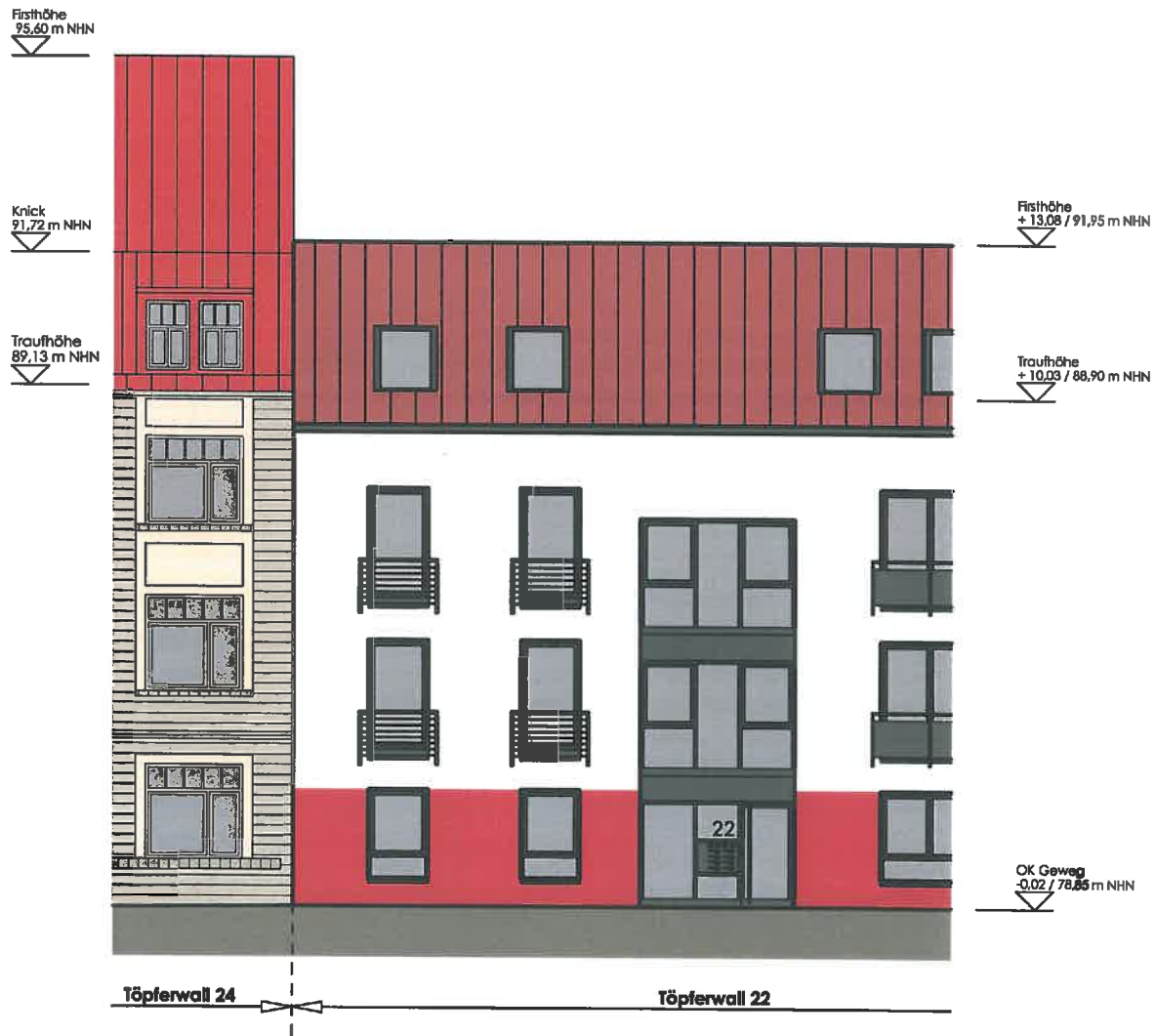
5. Begründung (ggf. Anlage beifügen)

siehe Anhang

6. Beteiligte Nachbarn nach § 69 BauO LSA

a.)	Name, Vorname	☐ Bauvorlagen unterschrieben ☐ schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
b.)	Name, Vorname	☐ Bauvorlagen unterschrieben ☐ schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
c.)	Name, Vorname	☐ Bauvorlagen unterschrieben ☐ schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
d.)	Name, Vorname	☐ Bauvorlagen unterschrieben ☐ schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
Datum, Unterschrift Bauherr(in) 13.09.17 Bitterfeld-Wolfen, 17.08.2017		Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser(in) / Bauvorlagenberechtigte(r) Sandersdorf-Brehna, 17.08.2017

Antrag auf Abweichung



Ansicht Töpferwall (Ost)

**Nachtrag zum Bauantrag Az. 63-01490-2016-27:
Neubau Wohnbebauung Töpferwall 20-22 / Töpfergasse 6
mit 21 Wohneinheiten und 1 Praxis für Physiotherapie**

Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld

Begründung

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH möchte ihre bisher unbebauten Flächen Burgstraße / Töpfergasse / Töpferwall entwickeln.

Vorgesehen sind eine Wohnbebauung entlang des Töpferwall / der Töpfergasse (AZ 63-01490-2016-27 bzw. der hier eingereichte Nachtrag) mit insgesamt 21 Wohneinheiten und 1 Praxis für Physiotherapie sowie eine Wohnbebauung entlang der Töpfergasse / der Burgstraße (AZ 63-01722-2016-27, AZ 63-01444-2017-27) mit insgesamt 42 Wohneinheiten sowie einer Arztpraxis. Ferner soll die gemeinsame Freifläche im Blockinnenraum einschließlich der Freifläche zum Wohnhaus Töpferwall 24, das sich ebenfalls im Besitz der NEUBI befindet, gestaltet werden, was neben der Anlage von Fahrrad- und Pkw-Stellflächen sowie Stellflächen für Müllbehälter auch Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität einschließlich Flächen für die Versickerung von Regenwasser beinhaltet.

Ziel ist es, die bestehende Blockrandbebauung Burgstraße / Töpferwall, die überwiegend gründerzeitlichen Ursprungs ist, fortzuführen und mit der Bebauung zu Töpfergasse hin erstmals auch hier einen Straßenraum zu definieren.

Der Entwurf für den Lückenschluss Töpfergasse 6 / Töpferwall 20-22 hat sich zum Ziel gesetzt, unter Berücksichtigung der historischen Blockrandbebauung zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Da das Gebäude unmittelbar an das Wohnhaus Töpferwall 24 anschließt wurde dieser Baubestand auch als Referenz herangezogen für Traufhöhe und (sichtbarer) oberer Abschluss des Daches.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich der Bitterfelder Innenstadt befindet sich im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 001a „Innenstadt“ sowie im Bereich des Sanierungsgebietes, für das eine städtische Gestaltungsrichtlinie besteht.

Die Fortschreibung des Antrags auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist diesem Nachtrag zum Bauantrag beigelegt.

2. Antrag auf Abweichung gem. § 66 BauO LSA
von den Vorgaben der 3. Änderung des Bebauungsplanes 001a „Innenstadt“

„Dacharten: Zulässig sind Sattel- und Mansarddächer entsprechend Dachform des Nachbargebäudes bzw. der noch vorhandenen Straßenbebauung und zusätzlich rückwärtig zum Innenhof begrünte Flachdächer bis 50% der projektierten Dachfläche. Im Bereich des Rondells in der Töpfergasse sind ebenfalls ausnahmsweise Flachdächer zulässig.“



Das oberste Geschoss erhält zum Töpferwall / zur Töpfergasse eine Dachschräge, die dem steilen Teil eines Mansarddaches entspricht (60° Neigung).

Die von der Straße aus sichtbare steile Dachfläche orientiert sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung Töpferwall 24.

Ein flach geneigter Dachbereich wie bei einem Mansarddach wird nicht ausgebildet, stattdessen erhält die Bebauung bis zum Gebäudeabschluss im Blockinnenraum ein Flachdach (vgl. Anlage „Ansichten“).

Somit wird von den Vorgaben des Bebauungsplanes 001a „Innenstadt“, 3. Änderung, abgewichen:

Es wird kein vollständiges Mansarddach ausgebildet und der Flachdachanteil überschreitet die vorgegebenen 50% der projektierten Dachfläche.

Eine Dachbegrünung wird nicht vorgesehen, im Gegenzug wird die zulässige GRZ deutlich unterschritten; bei der Gestaltung der Freiflächen im Blockinnenbereich entstehen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität einschließlich Flächen für die Versickerung von Regenwasser.

Die aus der Baumfällgenehmigung der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Bescheid-Nr. 009-2016 vom 04.02.2016) resultierende Forderung nach Ersatzpflanzung (8 Bäume / 4 Sträucher) wird durch die geplante Begrünung deutlich überschritten (vgl. Anlage „Lageplan“).

§ 66 BauO LSA eröffnet die Möglichkeit zur Zulassung einer Abweichung, wenn sie „unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung (...) mit den öffentlichen Belangen und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange (...) vereinbar sind“.

Die Abweichung hinsichtlich der Anforderungen an die Dacharten erfüllt diese Voraussetzungen.

3. Anmerkung zur Höhen-Festsetzung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes 001a „Innenstadt“

„Maß der baulichen Nutzung (§ 16, § 20, § 21 BauNVO)“

Die Traufhöhe darf bei 4-geschossigen Bauten maximal 10 m (...) betragen.

Die maximale Firsthöhe beträgt 14 m über HN.“

Vorab Anmerkungen zu den Höhenfestsetzungen:

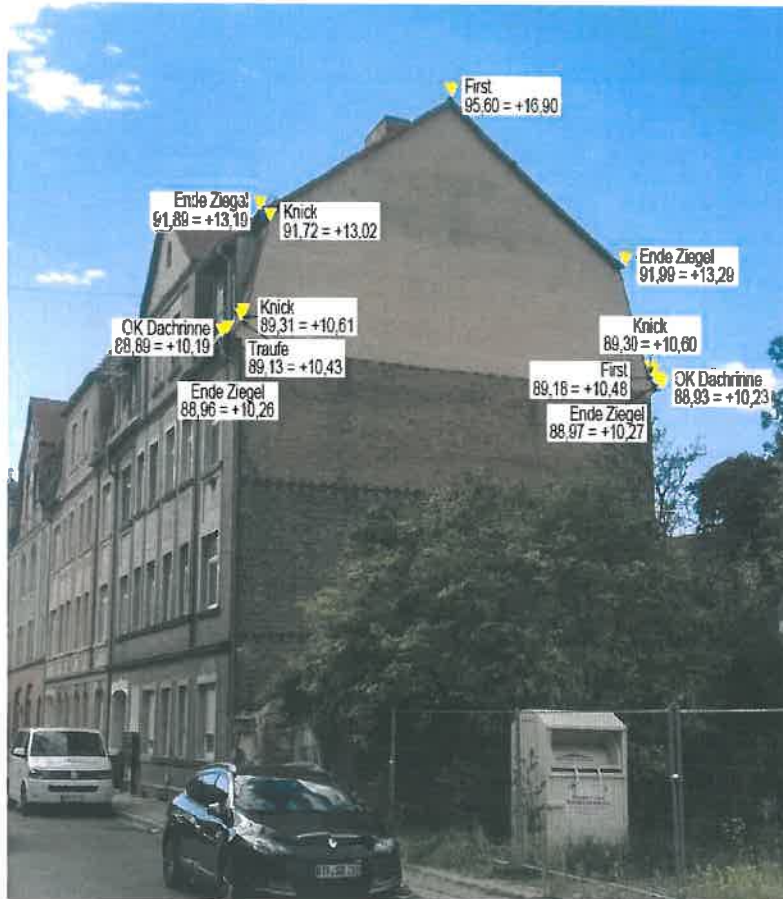
- Bei der Festlegung der Traufhöhe fehlt ein Bezug.
- Die maximale Firsthöhe mit 14 m HN bedeutet: Bezogen auf den Kronstädter Pegel. Ein solcher Höhenbezug kann im vorliegenden Fall nicht gewollt sein.

Es wird für die Höhenermittlung i.S.d. Bebauungsplanes daher folgendes angenommen:

- Traufhöhe max. 10 m *über angrenzendem Gehweg.*
- Maximale Firsthöhe max. 14 m *über angrenzendem Gehweg.*

Es wird davon ausgegangen, dass es die Intention des Bebauungsplanes war, die bestehende straßenraumprägende Gründerzeitliche Bebauung als Maß- und Gestaltungsvorgabe für einen möglichen Lückenschluss Töpferwall-Töpfergasse-Burgstraße anzusetzen.

Für das Projekt wurde der Gebäudebestand Töpferwall 24 aufgenommen:



Töpferwall 24

OK Gehweg i.M.	Traufhöhe	Firsthöhe
78,85 m NHN	89,13 m NHN entspricht 10,28 m	95,60 m NHN entspricht 16,75 m
	lt. B-Plan zulässig: 10 m	lt. B-Plan zulässig: 14 m

Die an den Bestand anschließende Bebauung stellt sich wie folgt dar:

	Traufhöhe	Firsthöhe
Töpferwall 22 (neu)	88,90 m NHN bzw. 10,05 m ab OK Gehweg	91,95 m NHN bzw. 13,10 m ab OK Gehweg

Damit werden die Vorgaben des Bebauungsplanes formal eingehalten.

Entgegen den gründerzeitlichen Geschosshöhen der Bestandsgebäude hat der Neubau lediglich Geschosshöhen von annähernd 3,00 m, so dass ein exaktes Anpassen an die bestehende Traufhöhe nicht möglich ist.

Die Planung folgt der Grundidee sowohl des Bebauungsplanes als auch der Sanierungssatzung, im Bereich der Innenstadt den historischen Straßenraum abzubilden. Auf den flach geneigten Teil des Mansarddaches wird verzichtet; wie das auf Seite 2 angeführte Bild deutlich macht prägen bei der bestehenden Bebauung Dachaufbauten (teilweise über die gesamte Fassadenbreite) sowie der steile Teil der Mansarddächer die Raumwirkung der Blockrandbebauung, darüber befindliche Dachteile sind von der Straße aus nicht mehr wahrnehmbar.

Das übrige Dach wird als Flachdach ausgebildet, was lediglich im Bereich des Innenhofes wahrnehmbar ist.

Aufgestellt: Sandersdorf-Brehna, den 17.08.2017

Der Planer:

INGENIEURBÜRO
Dipl.-Ing. N. Behler VDI
+ Partner
Straße der Neuen Zeit 34
06792 Sandersdorf-Brehna