



18.12.2019

**Beschlussantrag Nr. : 309-2019**

aus öffentlicher Sitzung

**Einreicher:** Oberbürgermeister  
**Verantwortlich für die Umsetzung:** SB Stadtplanung  
**Budget / Produkt:** 41/ 51.10.01

**Beratungsfolge**

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Wolfen	08.01.2020			
Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss	15.01.2020			

**Beschlussgegenstand:**

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes 01-2008 "Eingangsbereich Areal A" im Ortsteil Stadt Wolfen für die Überschreitung der max. Gebäudehöhe

**Antragsinhalt:**

Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, der bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (AZ: 63-04156-2019-27) beantragten Befreiung von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe für das TG 11 von 12,0 m um 3,985 m auf 15,985 m des Bebauungsplanes 01-2008 „Eingangsbereich Areal A“ stattzugeben.

**Begründung:**

Die Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH hat einen Antrag auf Baugenehmigung für den Bau eines Kristallturmes gestellt. Der Kristallturm ist ein geschützter Name für einen Kletterturm. Dieser Kletterturm ist eine andere Art eines Waldseilgartens und besteht aus einer sechseckigen Metallständerkonstruktion.

Auf verschiedenen Ebenen befinden sich kleine Plattformen, auf welchen max. zwei bis drei Personen stehen können.

Die vertikalen Masten werden durch entsprechende Einzelfundamente fest mit dem Boden verankert. Alle horizontalen Verstrebungen dienen zur Aussteifung.

Der Kletterturm hat eine Gesamthöhe von 15,985 m und weicht damit um 3,985 m von der zulässigen Höhe von 12,0 m (TG 11) ab.

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

1. Gründe des Wohles der Allgemeinheit einschließlich des Bedarfes zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden die Befreiung erfordern,
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem vorliegenden Befreiungsantrag kann nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung im Allgemeinen dann nicht berührt werden, wenn die Änderung von geringer Bedeutung oder im Umfang geringfügig ist. Änderungen dürfen deshalb nur eine marginale Bedeutung für das Plankonzept haben oder sich nur auf abgegrenzte, kleinräumige Bereiche des Plangebietes beschränken. Das ist hier der Fall. Der Kletterturm nimmt nur eine sehr geringe Fläche des Bebauungsplangebietes in Anspruch. Die maximale Gebäudehöhe von 12,0 m wurde festgesetzt, um die Dominanz des benachbarten Verwaltungsgebäudes zu unterstreichen. Der Kletterturm ist ein sehr offenes lichtdurchlässiges Bauwerk, welches neben dem Verwaltungsgebäude nur sehr untergeordnet wahrgenommen wird. Die letzte begehbare Station des Kletterturmes befindet sich 3,010 m unterhalb des höchsten Punktes des Bauwerkes und damit nur 0,975 m über den zulässigen 12,0 m. Konstruktiv lassen sich die maximal zulässigen 12,0 m Höhe nur durch Begrenzung der Kletterebenen von geplanten vier auf nur noch drei verwirklichen. Damit würden sowohl der Trainings- als auch der Spaaeffekt wesentlich eingeschränkt und ein wirtschaftlicher Betrieb zumindest fragwürdig. Die nächste Wohnbebauung befindet sich mit der Jahnstraße 39a-c in ca. 125,0 m Entfernung, eine störende Einsichtnahme ist damit nahezu ausgeschlossen.

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

Baugesetzbuch, Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt, Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

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

233-2011      Satzung B-Plan 1/2008 „Eingangsbereich Areal A“

**Welche Beschlüsse sind**

a) zu ändern? keine

b) aufzuheben? keine

(Beschlussnummer-Jahr)?

**Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)**

wurde durchgeführt

ist nicht notwendig

**Welche finanziellen Auswirkungen ergeben sich:**

a) **Untersachkonten:**

b) **Maßnahmenummer (bei Investitionen):**

c) **Betrag in € einmalig:** keine

d) **Folgekosten in € nach Jahresscheiben:** keine



Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur

Vorlagennummer: 309-2019

**Anlagen:**

Anlage 1      Lageplan

Anlage 2      Befreiungsantrag