

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0660/23	Amt 30 AZ: 61-21.17/fi
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1 .	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	17.01.2024			

Bebauungsplan Nr. 17 "Wohngebiet - Bei den elf Morgen" - Befreiung von Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet – Bei den elf Morgen“ ist seit dem 01.06.2019 rechtskräftig. Im westlichen Bereich an der Lindenstraße bis zur Villa und entlang der Kreuzstraße setzt der B-Plan eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit bzw. eine Dreigeschossigkeit zwingend als offene Bebauung fest. Nach Osten ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, um hier eine Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Dafür wurden auch 14 Grundstücke parzelliert, worauf bisher sechs Eigenheime errichtet werden bzw. wurden.

Seitens des Erschließungsträgers, der Wohnbebauung Lindenstraße UG (haftungsbeschränkt), wurde im Rahmen eines Bauantrages die Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze für die Flurstücke 30 und 203 der Flur 86 beantragt. Die beiden Flurstücke haben eine Gesamtfläche von 1020 m² (Länge 56 m; Tiefe 8 – 27 m)

Auf den beiden Flurstücken soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten errichtet werden. Laut Antrag hat dieses Mehrfamilienhaus eine Grundfläche von ca. 400 m² und ist so platziert, dass zusätzlich eine Grundstücksfläche der Stadt Aschersleben erworben werden müsste. Die im B-Plan festgesetzte Baugrenze wird um ca. 3,7 m nach Norden überschritten. Der Abstand zwischen Bau- und Grundstücksgrenze ist mit 3,0 m definiert.

Im Bebauungsplan ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, d.h. 40 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut und versiegelt werden. Allein der geplante Baukörper erreicht eine Überbauung von 39 %. Um das Maß der baulichen Nutzung einzuhalten, dürften auf dem Grundstück keinerlei Versiegelungen für Zufahrt, Terrasse oder Fußwege vorgenommen werden.

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 Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, 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 wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch den vorliegenden Antrag in erheblichem Maße berührt. Der Grundgedanke der städtebaulichen Planung besteht darin, an der Kreuzstraße als Pendant der dreigeschossigen geschlossenen Gründerzeitbebauung auf der gegenüberliegenden

Straßenseite ebenfalls eine dreigeschossige, offene Mehrfamilienhausbebauung entstehen zu lassen. In Richtung Osten zum Ortsausgang hin soll das Maß der baulichen Nutzung geringer werden, indem hier einzelstehende Einfamilienhäuser zu errichten sind. Entlang der Lindenstraße können in Fortsetzung der Villa auch zweigeschossige Stadthäuser entstehen. Dieser städtebauliche Gedanke wird mit dem Baukörper des Mehrfamilienhauses von ca. 34 m Länge konterkariert.

Die Tiefe der Baugrundstücke bzw. die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde bewusst so gewählt, damit die Baumreihe von städtischen Ahornbäumen in Höhe der Häuser Lindenstraße 74 bis 78 erhalten bleibt. Die Grundstücksgrenze hat hier einen Abstand zur Bordlinie von 5,2 m. Mit dem Heranrücken des geplanten Bauwerks über die Baugrenze nach Norden bis auf 4,2 m an den Straßenbord ist eine Beschädigung der Wurzeln dieser Bäume zu befürchten. Dies ist auch ein Grund, weshalb die Stadt Aschersleben keine weitere Grundstücksfläche zum Zwecke der Bebauung verkaufen würde.

Bei Ablehnung des Baugesuches ist auch eine gewisse Härte nicht erkennbar, denn für eine mehrgeschossige Bebauung steht dem Investor das Flurstück 189 der Flur 86 an der Kreuzstraße mit einer Fläche von 2.636 m² zur Verfügung. Hier können entsprechend der Festsetzungen mindestens zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit je 6 – 8 WE entstehen.

Zuständigkeit:

§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 66 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

§ 45 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

§ 6 Abs. 4 Nr. 2 Hauptsatzung der Stadt Aschersleben

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

1. eine Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet - bei den elf Morgen“ für den Bau eines Mehrfamilienhauses wird abgelehnt.
2. Zusätzliche Grundstücksfläche des Flurstückes 44/4 der Flur 86 wird durch die Stadt Aschersleben nicht veräußert.
3. Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nicht erteilt.

Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan aus dem Bauantrag
2. Planzeichnung zum B-Plan Nr. 17 „Wohngebiet - Bei den elf Morgen“

