

## STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. <b>VII/0095/19</b>	Amt 30 AZ: D III/30-Gra
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	08.01.2020	9	/	/

### **Beschluss über die Nichterteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet - Vor der Aue" für die Nutzungsänderung eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken**

Der Erwerber des Flurstückes 20/10 der Flur 76 beantragt einen Vorbescheid für die Nutzungsänderung eines bestehenden gewerblichen Gebäudes zu einem Wohngebäude.

Das betreffende Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „ Mischgebiet – Vor der Aue“. Hierin ist für die Grundfläche des Gebäudes größtenteils ein Mischgebiet festgesetzt, die westlichen und nördlichen Gebäudeteile befinden sich in festgesetzten Grünflächen. Dadurch befinden sich ca. 2/3 des Bestandsgebäudes außerhalb der festgesetzten Baufenster.

Für eine Baugenehmigung wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen, da keine entsprechenden Ausnahmen im Bebauungsplan geregelt sind.

Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der Hauptsatzung der Stadt Aschersleben ist für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Beschluss des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses notwendig. Die endgültige Entscheidung liegt allerdings beim Salzlandkreis als Baugenehmigungsbehörde.

Solch eine Befreiung kann gemäß §31 Abs. 2 BauGB nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Grundzüge der Planung finden regelmäßig Ausdruck in Festsetzungen von Baufenstern und sowohl der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung. Zur Beurteilung, ob eine Festsetzung einen Grundzug einer Planung darstellt, ist zudem die Begründung des Bebauungsplanes heranzuziehen. Unter Würdigung der Begründung - hier vor Allem der Ziele der Planung - kann einer Befreiung nicht zugestimmt werden.

Unter Punkt 4.1 sind auf Seite 13 der Begründung als Planziele "...Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen

Umwelt..." sowie die "...Sicherung der Belange der Umwelt..." angeführt. Auch unter Punkt 4.2 Grünordnerisches Zielkonzept (ebenfalls Seite 13) werden „...Sicherung und Ausbau des Gewässerrandstreifens entlang der Eine...“ aufgelistet. Der Erhalt des betreffenden Gebäudes steht der Zielkonzeption entgegen und berührt daher auch ohne Erweiterung der baulichen Anlagen die Grundzüge der Planung. Die Grünfläche entlang der Eine soll grundsätzlich zum Schutz des Naturraumes der Eine von Bebauung freigehalten werden und daher ist die Umnutzung städtebaulich nicht vertretbar.

Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist auch unter anderen Gesichtspunkten städtebaulich nicht vertretbar.

Die Festsetzung von Baufenstern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des gesamten Plangebietes schaffen. Auch wenn es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, befindet es sich für genehmigungspflichtige Vorhaben außerhalb des zulässigen Rahmens und entwickelt somit Vorbildwirkung für weitere nicht vorgesehene Abweichungen vom planerischen Konzept.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher planungsrechtlich nicht zu vertreten.

**Zuständigkeit:** § 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 BauGB  
§ 66 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt  
§ 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. In seiner Sitzung am 08.01.2020, dass die Befreiung von der Festsetzung des Baufensters des Bebauungsplanes Nr. 12 „Mischgebiet – Vor der Aue“ für den nordwestlichen Teil des Grundstückes nicht erteilt wird.
2. Für die Bauvoranfrage des Erwerbers des Flurstückes 20/10 der Flur 76 wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß §36 Abs. 1 BauGB nicht erteilt.

---

## **Oberbürgermeister**

### **Anlagen:**

- Antragsunterlagen Bauvoranfrage
- Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Mischgebiet – Vor der Aue“



Projektverantwortlicher/Ansprechpart  
ner:

---

Dezernentin