

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0125/20	Amt 30 AZ: D III/30 - Gra
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	26.02.2020	8	/	/

Beschluss über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Mischgebiet - Vor der Aue“ für die Nutzungsänderung eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken

Die XXL Ladenbau GmbH beantragt mit geänderten Antragsunterlagen einen Vorbescheid für die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes zu einem Wohngebäude. Gegenüber der Beschlussvorlage 095/19 vom 08.01.2020 wurde der Baukörper um ca. 1/3 verkleinert.

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 derzeit noch in festgesetzten Grünflächen. Das Gebäude besteht aus 3 gleich großen und mit Brandschutzmauern abgetrennten Segmenten. Das nördliche Drittel des Gebäudes soll gemäß der geänderten Antragsunterlagen abgebrochen werden. Dadurch befinden sich nur noch ca. 30% des verbleibenden Bestandsgebäudes außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

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

Gemäß 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 beim Salzlandkreis als Baugenehmigungsbehörde.

Eine solche Befreiung kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB 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 allerdings auch die Begründung des Bebauungsplanes heranzuziehen. Unter Würdigung der Begründung - hier vor Allem der Ziele der Planung - kann u.U. einer Befreiung zugestimmt werden.

Unter Punkt 4.1 ist auf Seite 13 der Begründung sind als Planziele die "...weitere Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Bausubstanz..." sowie die "...möglichst effektive Ausnutzung der bereits versiegelten und minimale Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen..." angeführt. Auch unter Punkt 5.1 Planinhalt wird in Absatz 7 auf Seite 14 die sinnvolle Weiternutzung der Gebäude angeführt.

Die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes berührt ohne Erweiterung der baulichen Anlagen daher nicht die Grundzüge der Planung. Die Festsetzungen der Baufenster beziehen sich auf Neubauten oder bauliche Erweiterungen an der Grundfläche eines Gebäudes, da sie auf die Fortführung einer bestehenden Nutzung keinen Einfluss haben können. Ein Teilabbruch der

außerhalb von Baugrenzen gelegenen Gebäudeteilen ist im Sinne der Planung. Die Festsetzungen für Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können ebenso erst dann Wirkung entfalten, wenn entsprechende Maßnahmen notwendig werden. Bei Bedarf könnten anderweitige Flächen zum Ausgleich/Ersatz verwendet werden. Die Grünfläche entlang der Eine soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden, was durch den Teilabbruch erreicht wird.

Somit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es gibt erste Ansätze dafür, die Umnutzung als städtebaulich vertretbar einzustufen (Weiternutzung Bestand, keine neue Versiegelung, Wohnnutzung im Mischgebiet allgemein zulässig).

Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist auch unter anderen Gesichtspunkten städtebaulich vertretbar. Der Gesetzgeber hat für unbeplante im Zusammenhang bebaute Ortsteile Abweichungskriterien festgelegt, die es ermöglichen, von der Eigenart der näheren Umgebung abzuweichen. Hierdurch sollen übergeordnete städtebauliche Interessen auch ohne Bauleitplanung gesichert werden. Einen solchen gesetzgeberisch gewollten Ansatz muss man daher auch bei der Abweichung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes berücksichtigen.

Gemäß §34 Abs. 3a Nr. 1 Buchstabe c ist die Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zu Wohnzwecken ein Vorhaben, das u.U. vom Einfügungsgebot abweichen kann. Der Gesetzgeber möchte hier eindeutig die Weiternutzung von Bausubstanz für die Wohnnutzung ermöglichen auch wenn dies mit einer Nutzungsänderung verbunden sein sollte.

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 26.02.2020 die Aufhebung des Beschlusses 81/20 vom 08.01.2020 (basierend auf Beschlussvorlage VII/0095/19).
2. Die Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 12 „Mischgebiet – Vor der Aue“ für den nordwestlichen Teil des Grundstückes wird genehmigt. Das verbleibende Gebäude darf sowohl die festgesetzte Baugrenze übertreten als auch auf den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen liegen.
3. Für die geänderte Bauvoranfrage der Firma XXL Ladenbau GmbH wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß §36 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass keine Erweiterungen des Gebäudes nach Westen und Norden stattfinden und keine weiteren Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenze in Anspruch genommen werden.

Oberbürgermeister

Anlagen:

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

1. Planmäßige Aufwendung/Auszahlung oder planmäßige(r) Ertrag/Einzahlung:

planmäßige Aufw./Ausz. planmäßige(r) Ertr./Einz.	Buchungsstelle Buchungsstelle Buchungsstelle Buchungsstelle Buchungsstelle Buchungsstelle	keine keine
---	--	------------------------

2. Überplanmäßige oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung:

☐ überplanmäßig Es entstehen unmittelbare Ausgaben von: Zur Deckung werden verwendet: Buchungsstelle Buchungsstelle Buchungsstelle	☐ außerplanmäßig EUR EUR
--	---

3. Übersehbare Folgekosten:

An Folgelasten entstehen Kosten in Höhe von:	EUR
erwartete Einnahmen:	EUR
☒ anzeigepflichtig ☐ Bekanntmachung	☐ genehmigungspflichtig ☐ Änderung im Ortsrecht

AUSWIRKUNGEN AUF DEN STELLENPLAN:

Stellenerweiterung

Stellenreduzierung

DEMOGRAFIE-CHECK:

Die Maßnahme ist demografierelevant:	☒	Ja	☐	Nein
Die Maßnahme ist verantwortbar:	☒	Ja	☐	Nein

Weiterführende Ausführungen zum Demografie-Check in der Begründung

BEMERKUNGEN:

☐ zur Besonderen Kontrolle durch den Stadtrat
 Projektverantwortlicher/Ansprechpartner: