

B E S C H L U S S V O R L A G E

BV-0027/2017
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	02.05.2017
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Bauausschuss	20.11.2017		x	-	-	5	0	0
Ortschaftsrat Barleben	23.11.2017		x	-	-	13	0	0
Hauptausschuss	07.12.2017		x	-	-	7	0	0
Gemeinderat	14.12.2017		x	-	-	15	0	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:

Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 29 für den Bereich "Hotel Sachsen-Anhalt, An der Backhausbreite 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben
Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

1. **Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Bereich "Hotel Sachsen-Anhalt, An der Backhausbreite 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung**
2. **Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Bereich "Hotel Sachsen-Anhalt, An der Backhausbreite 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).**
3. **Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.**

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 29 für den Bereich "Hotel Sachsen-Anhalt, An der Backhausbreite 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Entwurfs- und Auslageschluss

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 2. Februar dieses Jahres (BV-00122/2016) i.V.m. der ortsüblichen Bekanntmachung. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte gemäß §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 31.08.2017 bzw. im Rahmen der Auslage vom 13.09.2017 bis 13.10.2017. Relevante Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Auszüge aus der Begründung:

...

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben.

Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig. Ebenso sind sie in Kerngebiet zulässig. Dies scheidet aufgrund der Lage am Ortsrand aus. Der gewählte Standort ist nicht für die in Mischgebieten allgemein zulässige Wohnnutzung geeignet, da er den Lärmimmissionen der Bundesstraße B 189 ausgesetzt ist. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes wäre nicht gewahrt, wenn im Plangebiet Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde lassen sich somit nur über die Festsetzung eines Sondergebietes umsetzen, in dem die Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Für Sondergebiete sind neben der allgemeinen Zweckbestimmung die konkreten Zulässigkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Planungsziel ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Hotelbetrieb. Die Zulässigkeiten sollen vorrangig auf die Nutzungen der Betriebe des Beherbergungswesens und der Schank- und Speisewirtschaften begrenzt werden. Zur Ergänzung des Angebotes können Spiel- und Sportanlagen sowie kulturelle Einrichtungen zugelassen werden. Zu den für gewerbliche Nutzungen erforderlichen Zulässigkeiten gehört auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es entspricht den betrieblichen Bedürfnissen diese Nutzungen ausnahmsweise zu zulassen. Im Plangebiet sind sie den Lärmimmissionen der Bundesstraße B 189 ausgesetzt. Für diese Wohnungen ist daher ein entsprechender passiver Lärmschutz erforderlich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für den bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bauplanungsrechtlich gesicherten Bereich wurde die bisher festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe als Höchstmaß übernommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Für

Sondergebiete ist die GRZ gemäß § 17 BauNVO auf maximal 0,8 begrenzt. Dieser Umfang der Bebauung ist für einen Hotel- und Gaststättenbetrieb nicht erforderlich. Die Festsetzung von 0,6 orientiert sich am für das Vorhaben erforderlichen Überbauungs- und Versiegelungsgrad.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde für das bestehende, bebaute Grundstück An der Backhausbreite 1 mit vier Vollgeschossen, wie dies örtlich vorhanden ist, festgesetzt. Für die neu hinzukommende Baufläche ist eine Bauhöhe mit vier Vollgeschossen nicht erforderlich. Das geplante Saalgebäude mit Außengastronomie weist nur ein Vollgeschoss auf. Eine höhere Bebauung ist städtebaulich nicht erwünscht, um eine weitere Verdichtung des Standortes zu vermeiden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich mit 1,2 im östlichen Bereich an der bisherigen Festsetzung. Für die neue Baufläche ist aufgrund der Eingeschossigkeit eine GFZ von 0,6 ausreichend. Die Festsetzung von Höhenbegrenzungen durch Trauf und Firsthöhen ist nur für den 4 geschossigen Bereich erforderlich, bei einem Vollgeschoss im westlichen Plangebiet sind höhere Gebäude nicht zu erwarten.

Weiterhin erfolgte eine Begrenzung der überbaubaren Flächen. Von den Baugebietsgrenzen soll grundsätzlich ein Abstand von 5 Metern eingehalten werden. Dieser Abstand ist auch im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Dieser sieht zusätzlichen einen Abstand von 20 Metern von der Ebendorfer Straße vor, da diese als Landesstraße L 48 eingestuft war und Abstände gemäß § 24 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt einzuhalten waren. Inzwischen wurde die Landesstraße L 48 ab dem Kreisverkehr als Gemeindestraße abgestuft. Der Abstand von 20 Metern ist daher nicht mehr erforderlich. Gegenüber der Auffahrt zur Bundesstraße B 189 ist der Abstand nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) einzuhalten. Er beträgt 20 Meter gemessen von der äußeren Fahrbahnkante. In einem Streifen von 40 Metern ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich. Die überbaubaren Flächen werden von Nord nach Süd durch eine Hochdruckgastransportleitung der Avacon AG gequert. Von dieser Leitung ist ein Abstand von 3 Metern einzuhalten. Im nordöstlichen Bereich wurden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen. Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie orientiert sich an der offenen Bauweise, beschränkt die Länge der Baukörper jedoch nicht auf 50 Meter. Die offene Bauweise beinhaltet grundsätzlich die Einhaltung von Abstandsflächen gegenüber den Außengrenzen. Die Überschreitung der Gebäudelänge von 50 Metern ist bereits im Bestand vorhanden.

4.3. Straßenverkehrsflächen

Das Baugrundstück ist von der Straße An der Backhausbreite aus erschlossen. Einer zusätzlichen Erschließung für die Erweiterung des Grundstückes der Hotelanlage bedarf es nicht.

4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Bebauung des Plangebietes mit Gebäuden und die Schaffung einer Stellplatzanlage erfolgen erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die einer eingriffsnahen Kompensation bedürfen. Hierfür steht in räumlicher Nähe das Flurstück 909 der Flur 3, Gemarkung Barleben zur Verfügung. Es befindet sich zwischen der geplanten Bebauung und der Bundesstraße B 189. Das Flurstück soll mit einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Die Bepflanzung erfüllt die Funktion der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft und dient der Eingrünung des Vorhabens gegenüber der offenen Landschaft.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Planungen des Hotelbetreibers sehen im Süden der Erweiterungsflächen die Errichtung eines Saalgebäudes mit Terrasse, eingebettet in eine Grünanlage vor. Im Norden sollen die Stellplätze angeordnet werden. Zur Abschirmung der Stellplatzanlage nach Westen ist die Abgrenzung der Fläche durch eine Landschaftshecke aus

einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen. Die Anpflanzung wurde in der Planzeichnung in einer Breite von 3 Metern festgesetzt. Die vorstehend angeführte Grünanlage wurde ebenfalls festgesetzt. Sie dient neben der Steigerung der Aufenthaltsqualität der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Um die Flexibilität der Anordnung der Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes zu wahren, wurde die parkartige Bepflanzung als Flächenanteil festgesetzt, dessen Lage in Abstimmung mit geplanten Vorhaben frei gewählt werden kann. Bei einem festgesetzten Umfang der parkartig gestalteten Bereiche von 3.250 m² umfassen diese Bereiche ca. 20% der Gesamtfläche des Baugebietes.

4.6. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Wie unter Punkt 3.5. der Begründung dargelegt, wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durch eine Hochdruckgastransportleitung GTL2026 gequert. Durch die Leitung bestehen Einschränkungen der Bebaubarkeit im Plangebiet. Für die Leitung wurde ein Trassenkorridor von 6 Metern Breite (3 Meter beiderseits der Leitungssachse) als Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.

Die Avacon Netz GmbH weist auf folgende Beschränkungen hin: Innerhalb des genannten Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder/ und den Betrieb der Gashochdruckleitung gefährden oder beeinträchtigen könnten, nicht gestattet. Das bedeutet, eine Überbauung von Bauwerken und sonstigen Anlagen ist nicht gestattet, eine Errichtung von Stellplätzen ist nicht zulässig, eine Errichtung von Pfosten und Pfählen (z.B. für den Zaunbau) ist nicht zulässig, ein Bodenauf- oder -abtrag ist nicht gestattet.

Eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifenbereiches ist aus sicherheitstechnischen Gründen ebenfalls nicht zulässig. Bei einer Randbepflanzung zur Gasleitungstrasse darf unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baumgröße (Endwuchshöhe / Kronenbreite) ein seitlicher Mindestabstand von mindestens 3 Metern zur Außenkante des Schutzstreifens keinesfalls unterschritten werden.

...

Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«50,00»
-------------------------------	---------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten) €	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge) € €	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten) €
--	---	---	---

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Bereich "Hotel Sachsen-Anhalt, An der Backhausbreite 1" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Begründung und Planzeichnung)