Gemeinde Barleben
Der Bürgermeister

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

TO-Freigabe am: 19.01.2021
BV-0007/2021
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt	Datum:	19.01.2021
Bearbeiter:	Kathrin Eckert	Aktenzeichen:	61 26

			Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
Gremien:	**Datum:**	**TOP:**	**angen.**	**abgel.**	**geänd.**	**angen.**	**abgel**	**enthal.**
Ortschaftsrat Barleben	25.02.2021							
Bauausschuss	02.03.2021							
Hauptausschuss	23.03.2021							
Gemeinderat	20.04.2021							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:
13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtl. Bauvorschrift „Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben für das Vorhaben im Bereich des ehem. Elektrizitätswerkes (örtl. auch bekannt als Burgenser Str. 4 und 5)
Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

1. **Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtl. Bauvorschrift „Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben für das Vorhaben im Bereich des ehem. Elektrizitätswerkes *(örtl. auch bekannt als Burgenser Straße 4 und 5)* in der beigefügten Form und billigt die Begründung.**
2. **Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtl. Bauvorschrift „Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben für das Vorhaben im Bereich des ehem. Elektrizitätswerkes *(örtl. auch bekannt als Burgenser Straße 4 und 5)* 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.**

F r a n k N a s e
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtl. Bauvorschrift „Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben für das Vorhaben im Bereich des ehem. Elektrizitätswerkes *(örtl. auch bekannt als Burgenser Straße 4 und 5)*

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Einleitung des Verfahrens ist mit dem Beschluss BV-0032/2020 vom 29.09.2020 erfolgt, die entsprechende Bekanntmachung wurde im Oktober des vergangenen Jahres vorgenommen.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung von ca. 30 seniorengrechten Wohnungen am innerörtlichen Standort (ehem. Burgenser Straße 4 und 5); zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Änderung der aktuellen Bebauungsplanung erforderlich. Die Zielstellung besteht grundsätzlich in der Aufnahme der einstigen präsenten Gebäudekubatur des Elektrizitätswerkes. Der Neubau soll diese ehem. Strukturen berücksichtigen und somit die städtebauliche Situation wiederherstellen.

Wie der Begründung unter Ziffer 6.1. Erschließung / Verkehrserschließung, Stellplätze zu entnehmen ist, besteht im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens das Erfordernis zur Realisierung von 15 Stellplätzen. Infolge der zur Verfügung stehenden Flächen i.V.m. dem festgesetzten Ausnutzungsgrad werden 12 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen, für die verbleibenden drei Stellplätze soll die Möglichkeit der Ablöse genutzt werden.

Maßgeblich für den Stellplatzbedarf (auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt) ist die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Barleben über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ablösungsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Gemeinde Barleben mit ihren Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf vom 06.06.2013 (hier § 3 Abs. 1, Ziffer 1, Tabelle 1.4.). Gemäß § 2 Abs. 3 besteht die Möglichkeit einer sogenannten Ablöse:

> Auszug:
>
> *(3) Ist die Herstellung von notwendiger Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so verlangt die Gemeinde Barleben, dass der oder die zur Herstellung verpflichtete Bauherr/in stattdessen einen Geldbetrag an die Gemeinde Barleben zahlt.*
>
> *(4) Bei der Ermittlung des Geldbetrages bleiben die ersten acht Stellplätze unberücksichtigt.*

Aus Sicht der Verwaltung sind hierzu keine Bedenken vorzubringen, da in unmittelbar angrenzenden Bereichen (bspw. straßenbegleitend zur Burgenser Straße sowie die westlich am Objekt angrenzende Stellplatzanlage) Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen. Von einer Auskömmlichkeit sollte aufgrund der derzeitig eher geringen Ausnutzung, speziell im westlichen Bereich, auszugehen sein.

Die Thematik ist sachgerecht im bauordnungsrechtlichen Verfahren (Baugenehmigung) einzubeziehen.

Auszug aus der Begründung:

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:
1. Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Osten auf den Bereich Burgenser Straße 5 bei Festsetzung einer Baulinie nach Süden und einer Bautiefe von maximal 12 Metern

2. Ausrichtung der festgesetzten Firstrichtungen am historischen Baukörper und Zulässigkeit einer Ausnahme von der festgesetzten Traufhöhe unter Bezugnahme auf das historisch vorhandene Gebäude
3. Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Dachneigung unter Bezugnahme auf das bisher vorhandene Gebäude
4. Zulässigkeit einer Fuge durch eine Glasfassade zwischen den Grundstücken Burgenser Straße 4 (ehemalige E-Werk) und Burgenser Straße 5 (ehemalige Hofstelle)

Begründung:
zu 1.
Die ehemalige Hofstelle Burgenser Straße 5 wurde vor mehreren Jahren abgerissen. Nach Abriss der Gebäude wurde auf Grundlage der 11.Änderung des Bebauungsplanes der Fußweg auf dem Flurstück 2168 hergestellt. Die verbleibende Fläche, das ehemalige Flurstück 2169 – jetzt Bestandteil des Flurstücks 2253, wurde als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, da konkrete Vorstellungen für eine Bebauung nicht bestanden. Unabhängig davon sollte das Grundstück in die Gestaltung des benachbarten Grundstücks des ehemaligen E-Werkes einbezogen werden. Auf Grundlage des vom Erwerber des Grundstücks vorgelegten städtebaulichen Konzeptes zur Einordnung einer Wohnanlage für seniorengerechte Wohnungen ist eine Bebauung auf der Fläche des ehemaligen Wohngebäudes Burgenser Straße 5 vorgesehen. Dies entspricht den Planungszielen des Bebauungsplanes zur Erhaltung der gewachsenen Struktur des Ortskerns von Barleben. Die überbaubare Fläche wurde auf den vorgesehenen Bereich erweitert. Das Planungsziel der Erhaltung der historischen Raumkanten erfordert zusätzlich die Festsetzung einer Baulinie nach Süden. Hierdurch soll eine Bebauung angrenzend an den Straßenraum gesichert werden. Die Bautiefe wurde mit 12 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung des Bereiches.

zu 2.
Der Baukörper des ehemaligen E-Werkes bestand aus zwei senkrecht zur Straße angeordneten, dreigeschossigen Gebäudeteilen und dem zweigeschossigen Zwischenbau. Es wies insgesamt zwei Vollgeschosse auf. Die senkrecht zur Straße angeordneten dreigeschossigen Teile prägten das Gebäude. Diese Prägung soll für den Neubau übernommen werden. Die Firstrichtungen wurden daher entsprechend festgesetzt. Die Traufhöhe der senkrecht zur Straße angeordneten Gebäudeteile überschreitet mit ca. 8,6 Meter die festgesetzte Traufhöhe von 6,5 Meter. Diese Überschreitung soll auch zukünftig zulässig sein. Es wurde eine Traufhöhe von 9 Meter zugelassen. Die Firsthöhe von 11 Metern wird dabei eingehalten.

zu 3.
Die örtliche Bauvorschrift verfolgt das Ziel der Sicherung einer am vorhandenen Ortsbild sich orientierenden Gestaltung der Gebäude. Aufgrund der Festsetzung im gesamten Ortskern muss die örtliche Bauvorschrift sich an den im Ortskern überwiegend vorhandenen Gebäudetypen orientieren, die ein stärker geneigtes Dach aufweisen. Aufgrund der funktionellen Besonderheit des ehemaligen E-Werkes wies das Gebäude Burgenser Straße 4 eine von der ortstypischen Bauform abweichende Gestaltung auf. Dies betraf die Traufhöhe und die Dachneigung. Die bisher vorhandene Dachneigung soll durch das neue Gebäude aufgenommen werden. Es wird daher festgesetzt, dass hierfür ausnahmsweise eine geringere Dachneigung, als in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt, zugelassen werden kann.

zu 4.
Das neu auf den Grundstücken Burgenser Straße 4 und 5 geplante Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen erfordert zur Gewährleistung der Barrierefreiheit die Einordnung eines Fahrstuhles, dessen wirtschaftlicher Betrieb nur dann gegeben ist, wenn das Gesamtvorhaben einheitlich erschlossen wird. Dies erfordert einen Baukörper, der sich über die Grundstücke Burgenser Straße 4 und 5 erstreckt. Um die historische Parzellenstruktur zu verdeutlichen, soll der über zwei Geschosse verglaste Eingangsbereich die Zäsur zwischen den Gebäuden verdeutlichen. Vom Ausschluss von Glasfas-

saden soll auf der Teilfläche unter Berücksichtigung der örtlichen Situation abgewichen werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange
6.1. Erschließung

…
<u>Verkehrserschließung, Stellplätze</u>
Die Belange der Verkehrserschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Die festgesetzten Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

Für die vorgesehenen 30 Seniorenwohnungen sind gemäß der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Barleben über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ablösungsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze insgesamt 15 Stellplätze erforderlich. Die derzeitigen Planungen sehen 12 Stellplätze auf dem Grundstück und die Ablösung von 3 Stellplätzen vor.
…

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Vollständigkeit halber sei nochmals erwähnt, dass die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB) durchgeführt wird.

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 und 4 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	**«75,00**

Kosten der Maßnahme

☐ JA ☒ NEIN

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

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	betreffende Buchungsstelle
☐ JA ☐ NEIN	☐ JA ☐ NEIN	

Anlagen

Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtl. Bauvorschrift „Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben für das Vorhaben im Bereich des ehem. Elektrizitätswerkes *(örtl. auch bekannt als Burgenser Straße 4 und 5)* - Begründung und Planzeichnung