

Stadt Staßfurt

Der Bürgermeister



Stadt Staßfurt • Postfach 1164 • 39401 Staßfurt

Salzlandkreis
FD 43 Bauordnung und Hochbau
Karlsplatz 37

06406 Bernburg/ Saale

Fachbereich:
Fachdienst/
Serviceeinheit:
Bearbeiter/in:
Telefon:
Straße:
Zimmer:
E-Mail:

FB II
Planung, Umwelt und
Liegenschaften
Marion Grapow
03925 981264
Steinstraße 19
210- 212
Marion.grapow@stassfurt.de

Sprechzeiten:

Mo	9.00 – 12.00 Uhr	
Di	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 18.00 Uhr
Do	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 16.00 Uhr
Fr	9.00 – 12.00 Uhr	

BürgerService zusätzlich am ersten Samstag im Monat
von 9.00 – 12.00 Uhr

Ihr Zeichen
III/43/2022-01278-Lehe

Ihre Nachricht
21.07.2022

Unser Zeichen
5112-9300-45/ 2022

Datum
22.08.2022

Anlage 1 - Planungsrechtliche Stellungnahme Nr. 45/ 2022

Beantragt wird die Errichtung eines Hotelanbaus, die Errichtung einer Eingangsüberdachung sowie die Errichtung eines Anbaus zur Erweiterung des Gastronomiebereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44/ 05 „Sport- und Freizeitcenter“ in Staßfurt (Planungsstand § 30 BauGB).

Es wird die Erweiterung der Beherbergungskapazität des vorhandenen Hotelbereiches geplant.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich entsprechend zeichnerischer Festsetzung in einem Sondergebiet **SO1**. Hier sind u.a. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die beabsichtigte Erweiterung des Hotelbetriebes sowie der Gastronomie sind mit der Art der baulichen Nutzung vereinbar.

Durch die beabsichtigte Errichtung des Hotelanbaus und die geplante Errichtung der Eingangsüberdachung wird die im B-Plan festgesetzte Baugrenze um bis zu 11.5m überschritten.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Unabhängig von den einzelnen Befreiungstatbeständen der Nr. 1 bis 3 dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt sein. Grundzüge der Planung werden durch die den Festsetzungen des B-Planes zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Grundkonzeption definiert.

Bankverbindung:
Salzlandsparkasse
IBAN DE30 8005 5500 3021 1008 80
BIC NOLADE21SES
Gläubiger-Identifikationsnummer
DE05AZZ00000021316

Postanschrift:
Hohenexlebener Str. 12, 39418 Staßfurt
Telefon: 03925 981-0
Fax: 03925 981-205

Internet: www.stassfurt.de
E-Mail: stadt@stassfurt.de
E-Mail-Adresse nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Entsprechend der Begründung zum B-Plan verfolgt die Stadt in diesem Plangebiet städtebauliche Ziele, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (BVerwG, Urteil vom 18.12.1998, 4 NB 8.90). In der Planzeichnung werden die bestehenden Gebäude dargestellt. Die Baugrenze in Richtung Stadtpark wurde im Bereich des ehem. Kulturhauses unmittelbar an der Gebäudegrenze festgesetzt. In Richtung Hecklinger Straße wurde ein kleiner Vorbereich zum Kreisverkehr hin festgelegt, der ca. 6,80m bis 15m beträgt.

Bei der Überschreitung der Baugrenze um fast 11,5m handelt es sich nicht mehr um ein „geringfügiges“ Vortreten von Gebäudeteilen sondern um einen eigenständigen Gebäudekomplex. Dies widerspricht an dieser Stelle dem Grundsatz der Planung, hier nur geringfügige Erweiterungen zuzulassen, da auch entlang der Hecklinger Straße aufgrund der hohen Verkehrsbelegung mit Lärm- und Abgasbelastung gerechnet werden muss. In westlicher Richtung wurde ein großer Bereich als „Baufenster“ und eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um der Einrichtung Erweiterungsmöglichkeiten zu erlauben.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass dem Betreiber und Eigentümer des Sport- und Freizeitkomplexes zur Kapazitätserweiterung des Hotels die Gebäude im SO2 dienen. Hierfür sind durch den B-Plan die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden. Auch diesem Grundzug der Planung wird nicht entsprochen.

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes kann seitens der Stadt Staßfurt derzeit nicht zugestimmt werden.

Je tiefer die beantragte Befreiung in das planerische Grundkonzept eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Plankonzeption nahe, die nur im Wege einer Änderung des Bebauungsplanes möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anke Michaelis-Knakowski