



Stadt  
**Ballenstedt**  
Landkreis Harz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35**  
„Kronberger Straße 13“

Begründung  
Fassung: Entwurf  
Stand: Oktober 2017

Planverfasser im Auftrag von Herrn P. Nebe

Dr.-Ing. S. C. Khurana  
Architektur, Stadt- und Dorfplanung  
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Anlass und Ablauf der Planung	4
5. Angrenzende Strukturen	5
6. Beschreibung des Bauvorhabens	5
7. Erschließung	5
8. Belange der Natur und des Umweltschutzes	6



## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509),
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA, S. 288, S. 341),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, in Kraft getreten am 24. Mai 2009,
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch §1 ÄndG vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA, S. 21),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA, S. 522, 523),
- Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 13. April 1994 (GVBl. LSA, S. 520), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2012 (GVBl. LSA, S. 649, 651).

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 80 der Flur 10 in der Gemarkung Ballenstedt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Kronberger Straße 13“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.



### **3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit dem OT Badeborn wurde vom Landesverwaltungsamt Magdeburg unter dem AZ: 204-21101/QLB/003 vom 19.06.2006 genehmigt, und ist mit der Veröffentlichung am 12.07.2006 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Ballenstedt in Kraft getreten. In diesem Plan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für die Stadt Ballenstedt d. h. Kernstadt Ballenstedt und die Ortsteile Opperode, Badeborn, Radisleben und Rieder liegt der Entwurf des Flächennutzungsplans vom Juni 2016 vor. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden beteiligt. Der Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Ballenstedt vom 15.09.2016 liegt ebenfalls vor. Die Fortsetzung des Verfahrens stockt gegenwärtig an der Kontroverse über die Festsetzung des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung im Landesentwicklungsplan. Zurzeit laufen Gespräche zur Lösung des Konflikts.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in einer im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbaufläche, so dass die im Plan festgesetzte Nutzung sich im Einklang mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung befindet. Es wird festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

### **4. ANLASS UND ABLAUF DER PLANUNG**

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, das ehemalige Frauenhaus in der Kronberger Straße 13 baulich zu verändern bzw. zu erweitern. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dafür die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Ballenstedt mit der Vorlagennummer VI/158-16/16 am 10.11.2016 gefasst.

Im weiteren Verlauf sind folgende Schritte zu durchlaufen:

- Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung,
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme,
- Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sowie Satzungsbeschluss.
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.



## **5. ANGRENZENDE STRUKTUREN**

Die Kronberger Straße befindet sich im Südwesten der Stadt. Sie verbindet die Lindenallee mit der Heinestraße und ist beidseitig mit ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden in massiver Bauweise aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bebaut. Sie stehen überwiegend mit dem First parallel zur Straße. Die Dachform der Gebäude ist unterschiedlich, es überwiegen jedoch Satteldächer mit roten Dachziegeln. Das nach 1990 errichtete südwestliche Nachbarwohngebäude 13a hat z. B. (Walm)Zeltdach und eine verputzte Fassade. Das nordöstliche Nachbarwohngebäude 12 hat ein Satteldach und ist eingeschossig. Beide Gebäude sind bewohnt.

Das Gebäude Kronberger Straße 13 ist zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss und wurde als städtisches Frauenhaus genutzt. Die Fassade ist in Sichtziegelmauerwerk gehalten. Das Krüppelwalmdach ist mit roten Dachziegeln gedeckt. Die Gebäude 12 und 13 sind mit einem länglichen, in Holz und Glas gebauten Pavillonbau miteinander verbunden, dessen größerer Teil vom Gebäude 13 genutzt wird.

## **6. BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS**

Das zurzeit leer stehende Gebäude sowie das Pavillon sollen saniert und für Wohnzwecke wieder genutzt werden. Hier werden drei Wohnungen mit einem Wintergarten untergebracht. Der vorhandene Anbau auf der Hofseite wird abgerissen, und durch einen neuen Anbau, in dem zwei altersgerechte Wohnungen untergebracht werden, ersetzt. Der neue Anbau wird zweigeschossig mit Unterkellerung und einem flachgeneigten Satteldach errichtet.

Auf die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet, da das Vorhaben im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

**Das Vorhaben beinhaltet Wohnungen sowohl im Neubau als auch im Altbau.**

## **7. ERSCHLISSUNG**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Kronberger Straße. Von hieraus wird ein drei Meter breiter Weg am südwestlichen Giebel des Hauptgebäudes vorbei bis zum Grundstückende geführt, wo sechs Stellplätze als Carports errichtet werden.

Die technischen Medien liegen bereits in der Kronberger Straße an. Die Anschlüsse sind teilweise auch vorhanden.



## **8. BELANGE DES NATUR UND UMWELTSCHUTZES**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.