Lutherstadt Eisleben

Beschlussvorlage

Einreicher:	Bürgermeister		
	Fachbereich 3 Kommunalentwicklung/Bau	öffentlich	Vorlagen-Nr.: BV/827/2026
erarbeitet:		Az.:	erstellt am: 06.10.2026

Betreff
Antrag auf Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbe- und Sondergebiet an der B80" 2. Änderung in der Lutherstadt Eisleben, für das Vorhaben: Aufstellung von zwei Bürocontainern mit Überdachung (Nachträgliche Beantragung)

Gremium	Ist-Termin	Zuständigkeit
Stadtentwicklungsausschuss	02.11.2026	Vorberatung
Hauptausschuss	10.11.2026	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss der Lutherstadt Eisleben beschließt die Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B80“ 2. Änderung in der Lutherstadt Eisleben, hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze, für das Vorhaben: Aufstellung von zwei Bürocontainern mit Überdachung - Nachträgliche Genehmigung – (Herner Straße 1, 06295 Lutherstadt Eisleben, Gemarkung Helfta; Flur 8; Flurstück 164)

Gesetzliche Grundlagen:

Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), dass zuletzt durch das Gesetz vom 17.12.2025 (GVBl. LSA Seite 834) geändert worden ist.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2026 (GVBl. LSA S. 316).

Darlegung des Sachverhalts / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B80“ mit der 2. Änderung ist seit dem 06.02.2003 rechtskräftig. Der Lutherstadt Eisleben liegt ein Antrag auf Befreiung von den textlichen Festsetzungen, gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, des vorbenannten Bebauungsplanes, für das bereits umgesetzte Bauvorhaben: Aufstellung von zwei Bürocontainern mit Überdachung (Herner Straße 1, 06295 Lutherstadt Eisleben, Gemarkung Helfta; Flur 8; Flurstück 164), vor. Der Antrag bezieht sich auf folgende Festsetzungen:

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)

Begründung der Befreiung:

Durch den unbefristeten Gestattungsvertrag der Lutherstadt Eisleben bezüglich der Nutzungsüberlassung des angrenzenden Flurstücks 2/140 (ausgewiesen als Geh- und Radweg, wurde als solcher nicht ausgebaut) ist die Einfriedung nur zum Grundstück 2/149 erfolgt. Leider ist somit die Baugrenze fälschlich angesetzt worden.
Bei dem Aufstellen der Container wurde die Baugrenze um 1,20 bis 1,60 m überschritten. Die Überschreitung beträgt im Mittel 1,40 m.
Die im Gestattungsbereich verlaufende Versorgungsleitung des AZV „Eisleben-Süßer-See“ wird durch die Überbauung nicht beeinträchtigt und ist jederzeit zugänglich.

Planungsrechtliche Einschätzung der Lutherstadt Eisleben:

Das betreffende Grundstück hat eine Größe von ca. 3.000 m². Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 1.725 m².

Die bereits errichteten zwei Bürocontainer einschließlich der Überdachung weisen eine Grundfläche von insgesamt 65,92 m² auf. Die hierfür in Anspruch genommene Fläche überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze auf einer Tiefe von ca. 1,20 m bis 1,60 m, im Mittel um ca. 1,40 m.

Die Überschreitung der Baugrenze war nach den vorliegenden Unterlagen nicht zwingend erforderlich. Auf dem Grundstück stehen grundsätzlich ausreichend Flächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zur Verfügung, auf denen die Bürocontainer einschließlich der Überdachung hätten errichtet werden können.

Eine Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur erteilt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Insbesondere muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Grundzügen der Planung, vereinbar sein.

Aus Sicht der Verwaltung ist vorliegend kein städtebaulicher Grund erkennbar, der die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze rechtfertigt. Die Inanspruchnahme der außerhalb der Baugrenze gelegenen Fläche war aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Ausweichmöglichkeiten nicht erforderlich. Eine städtebauliche Vertretbarkeit der beantragten Befreiung kann daher nicht festgestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht zuzustimmen.

Anlagenverzeichnis:

- 01 Antragsformular
- 02 Lageplan
- 03 Liegenschaftskarte
- 04 Lageplan zum Gestattungsvertrag

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja
X nein

Die erforderlichen Mittel sind bei der Planung für das Haushaltsjahr 2026 berücksichtigt.

Betroffen ist der/ die:
☐ Ergebnisplan
☐ Finanzplan
☐ Vermögensrechnung

betroffenes Produkt:

Kontengruppe:

Jährliche Folgekosten:
☐ nein
☐ ja, und zwar

Fachbereich 3 Kommunalentwicklung/Bau Kassik, Sven 19.10.2026