

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



14.03.2016

Beschlussantrag Nr. : 045-2016

☒ aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeisterin
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung
Budget / Produkt: 43/ 51.10.01

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Greppin	04.04.2016			
Bau- und Vergabeausschuss	20.04.2016			

Beschlussgegenstand:

Errichtung einer Outdoor-Paintball-Anlage im OT Greppin: Befreiung und Genehmigung nach § 33 BauGB

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt:

1. den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 2 Industriepark Wolfen/ Thalheim, Erweiterungsgelände Süd (1. Änderung) im OT Greppin:
 - a. Zu Fesetzung 1.0: „...Strauchwerk in nicht zu bebauenden Flächen darf eine Höhe von 0,80m über Fahrhahnoberkante nicht überschreiten.“
 - b. Zu Festsetzung 4.0: „...Aufschüttungen sind nur im Umfang +-1,50 m über vorhandenen Geländeniveau zulässig.“
 - c. Zu Festsetzung 6.2: „In der Planzeichnung dargestellte Baumpflanzungen sind mit Winterlinden auszuführen.“
 - d. Zu Festsetzung 2.1 (Gestaltung): „Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.“

zuzustimmen.
2. Das Einvernehmen – zur Errichtung einer Outdoor-Paintball-Anlage mit Sanitär- sowie Büro- und Lagercontainern, überdachten Freisitzen, Stellplätzen sowie den Spielfeldern inklusive Einfriedung – für die in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Industriepark Wolfen/ Thalheim, Erweiterungsgelände Süd im OT Greppin gem. § 36 iVm. § 33 BauGB zu erteilen. Die Einvernehmenserteilung erfolgt unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung der Vorlage Nr. 040-2016 (Abwägung und Satzung) zur vorgenannten 2. Änderung des Bebauungsplans im Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 27.04.2016.

Begründung:

Zur Zulassung einer Outdoor-Paintball-Anlage befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2 Industriepark Wolfen/Thalheim, Erweiterungsgelände Süd im OT Greppin im Änderungsverfahren (2. Änderung). Die Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 28.12.2015 bis 29.01.2016, dazu wurden parallel die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beteiligt. Die Änderung des Bebauungsplans soll mit Beschluss-Nr. 040-2016 im Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 27.04.2016 abgewogen und als Satzung beschlossen werden.

Im Vorfeld sollen beantragte Befreiungen erteilt (von der 1. Änderung des Bebauungsplans) und das Vorhaben nach § 33 BauGB (2. Änderung während der Planaufstellung) zugelassen werden. Die Erteilung der Genehmigung nach § 33 BauGB erfolgt unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung über die Abwägung und Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans gem. Beschluss-Nr. 040-2016.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Von den Festsetzungen 1.0, 4.0, 6.2 und der gestalterischen Festsetzung 2.1 soll befreit werden. Die Befreiungen liegen zum großen Teil darin begründet, dass das Grundstück jahrzehntlang nicht genutzt und bewirtschaftet wurde.

Zu Festsetzung 1.0: „...Strauchwerk in nicht zu bebauenden Flächen darf eine Höhe von 0,80m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.“

Das Grundstück ist durch langjährigen Bewuchs (ca. 20 Jahre) gekennzeichnet. Dieser Bestand dient nun der Gestaltung der geplanten Outdoor-Anlage. Eine Einschränkung des Sicht- und Fahrbereiches sowie anderer Anlieger ist nicht gegeben, da die Outdoor-Anlage sich am Ende der Grubenstraße befindet. Aufgrund des langjährigen Bestandes sowie dem Angrenzen des Walls zu zwei Seiten an die Sukzessionsflächen M1 und M2 wird um Befreiung gebeten.

Zu Festsetzung 4.0: „...Aufschüttungen sind nur im Umfang +/-1,50 m über vorhandenen Geländeniveau zulässig.“

Der vorhandene Wall hat eine Kronenhöhe von ca. 3,00 m. Er umgibt das Grundstück komplett auf ca. 550 Metern Länge. Er ist eine im Bestand bereits seit ca. 20 Jahren vorhandene Anlage und soll der geplanten Outdoor-Anlage weiterhin als Sicht- und Lärmschutz dienen.

Zu Festsetzung 6.2: "In der Planzeichnung dargestellte Baumpflanzungen sind mit Winterlinden auszuführen."

Laut Bebauungsplan sind an östlicher Grundstücksseite 4 Winterlinden zu pflanzen. Der bereits vorhandene Baum- und Strauchbestand (> über 100 großkronige Bäume) übertrifft diese Forderungen bei weitem. Zudem sollen hier keine großen Veränderungen/Reduzierungen erfolgen. Aufgrund dessen wird um Befreiung von dieser Festsetzung gebeten.

Zu Festsetzung 2.1 (Gestaltung): "Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen."

An dem bereits vorhanden Baum- und Strauchbestand sollen keine Veränderungen/Reduzierungen erfolgen. Der Bestand ist extrem zahlreich. Von der Festsetzung, weitere 13 Bäume (für 64 zu erstellende Stellplätze) anzupflanzen, wird deshalb um Befreiung gebeten.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und es wird empfohlen, diesen zuzustimmen.

Gem. § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn:

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Die Voraussetzungen sind mit Beschlussfassung dieser Vorlage sowie der Vorlage Nr. 040-2016 erfüllt. Die Genehmigung nach § 33 BauGB erfolgt daher vorbehaltlich der Beschlussfassung des Nr. 040-2016 am 27.04.2016.

Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):

BauGB, BauNVO, KVG-LSA

**Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst
(Beschlussnummer/Jahr)?**

Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 27.09.2004
Nr. 158-2015 – Aufstellung und Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 183-2015 – Beschluss über den städtebaulichen Vertrag

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern? keine

b) aufzuheben? keine

(Beschlussnummer/Jahr)?

Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)

☐ wurde durchgeführt

☒ ist nicht notwendig

Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:

a) Untersachkonten:

b) Maßnahmennummer (bei Investitionen):

c) Betrag in € einmalig: keine

d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben: keine

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **045-2016**

Anlagen:

Anlage 1 - Lage im Stadtplan

Anlage 2 - Auszug Bebauungsplan

Anlage 3 - Lageplan Vorhaben

Anlage 4 - Baubeschreibung