

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



20.09.2018

Beschlussantrag Nr. : 215-2018

☒ aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung
Budget / Produkt: 41/ 51.10.01

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Bitterfeld	10.10.2018			
Bau- und Vergabeausschuss	17.10.2018			

Beschlussgegenstand:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig" des Ortsteiles Stadt Bitterfeld für das Grundstück Mühlbecker Straße 1

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, der folgenden Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig" des Ortsteiles Stadt Bitterfeld nicht stattzugeben:

Textliche Festsetzung Nr. 13:

"Innerhalb aller Baugebiete sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb dafür festgesetzter Bereiche zulässig."

Es soll befreit werden, da auf einer Länge von ca. 45,90 m ein 2 m hoher Stabmattenzaun direkt an der Grundstücksgrenze zur B 100 errichtet werden soll. Die Befreiung bezieht sich auf das Flurstück 764, Flur 7, Mühlbecker Straße 1 im OT Stadt Bitterfeld.

Begründung:

Die Antragstellerin möchte von der textlichen Festsetzung Nr. 13 (siehe Antragsinhalt) befreit werden, da sie auf einer Länge von ca. 45,90 m einen 2 m hohen Stabmattenzaun direkt an der Grundstücksgrenze zur B 100 errichten möchte. Die Einfriedung gilt als Nebenanlage.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig" verankert. Die Errichtung eines Stabmattenzaunes an der B 100 wäre nur innerhalb der Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze/Radweg B 100 zulässig. Die hier beantragte Befreiung weicht von dieser Festsetzung ab.

Gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohles der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfes zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern,
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Befreiungsantrag kann nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugestimmt werden.

Dies ist darin begründet, dass die Grundzüge der Planung im Allgemeinen nicht berührt werden, wenn die Änderung von geringer Bedeutung oder im Umfang geringfügig ist. Änderungen dürfen daher nur eine marginale Bedeutung für das Plankonzept haben oder sich nur auf abgegrenzte, kleinräumliche Bereiche des Plangebietes beschränken. Dies ist hier nicht der Fall. Die Befreiung hat aus folgenden Gründen nicht nur marginale Bedeutung für das Plankonzept:

- es handelt sich um die Straßenansicht an der B 100 (auf einer Länge von 45,90 m)
- die Goitzscheseesicht und der Straßenkorridor werden optisch eingeschränkt
- es ergibt sich eine Vorbildwirkung für zukünftige Bebauungen
- der Zugang für die zuständigen Versorgungsträger wird erschwert

Die städtebauliche Vertretbarkeit gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt vor, wenn die Befreiungen auch einen zulässigen und abwägungsfehlerfreien Inhalt des Bebauungsplanes darstellen könnten. Eine Befreiung kommt dann in Betracht, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse bzw. der Bedarf für konkrete Einrichtungen geändert haben. Die beantragte Befreiung bedeutet für die Antragstellerin, dass damit keine Verschmutzung der Grünfläche und eine bessere Pflege der Sträucher erfolgen sowie der Verkehrssicherungspflicht nachgekommen werden kann. Bei einer Vor-Ort-Begehung konnten keine Verunreinigungen, weder durch Hundekot noch durch Müll, festgestellt werden. Da mit dieser Befreiung Beeinträchtigungen zu erwarten sind, widerspricht sie den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und ist städtebaulich nicht vertretbar.

Eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte ist anzunehmen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht Besonderheiten aufweist, die es im Verhältnis zu der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Sonderfall erscheinen lassen. Dies ist hier nicht der Fall, da die textliche Festsetzung für den kompletten Bebauungsplan gilt.

Es ist abschließend festzustellen, dass eine Abgrenzung zur Bundesstraße auch in einer anderweitigen verträglicheren Form erfolgen kann, z. B. durch Aufschüttung eines Walls, welcher bepflanzt wird. Alternativ kann der Zaun auch auf die Baugrenze (5 m von der Grundstücksgrenze entfernt) errichtet werden und davor eine extensive Bepflanzung erfolgen, um den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen. Grundsätzlich ist die Erstellung eines Grünzuges entlang der B 100, wie auch schon zum Teil vorhanden, zu empfehlen. Zudem kann man auch die Einfriedung anders ausführen, z. B. in Holz.

Es wird daher empfohlen, dem Befreiungsantrag nicht zuzustimmen.

Die Genehmigungsbehörde hat im Verfahren zu prüfen, ob die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet "Stadtkern Bitterfeld". Es ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass sich die Entscheidung über diese Genehmigung an dem Ergebnis des Befreiungsantrages orientiert.

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

BauGB, BauNVO, KVG LSA, Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

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

Satzungsbeschluss Bebauungsplan vom 08.12.2004

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 finanziellen 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: **215-2018**

Anlagen:

Anlage 1 Lage im Stadtgebiet

Anlage 2 Auszug aus B-Plan

Anlage 3 Lageplan Vorhaben

Anlage 4 Luftbild