

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



23.10.2018

Beschlussantrag Nr. : 232-2018

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	14.11.2018			
Bau- und Vergabeausschuss	28.11.2018			

## **Beschlussgegenstand:**

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig" im OT Stadt Bitterfeld für die Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz, an der Mühlbecker Straße

## **Antragsinhalt:**

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, der am 10.09.2018 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (Az.: 02386-2018) beantragten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig" des Ortsteiles Stadt Bitterfeld:

Umfriedung der im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche (Flur 7, Flurstücke 877, 878 und 879) gegenüber dem Wasserzentrum mit einem 2,0 m hohen Zaun

nicht stattzugeben.

## **Begründung:**

Der Antragsteller möchte die Grünfläche mit der Fläche von 3.847 m<sup>2</sup> mit einem 2,00 m hohen und ca. 180,00 m langen Stabmattenzaun direkt an den Grundstücksgrenzen zur B 100 (Norden), zur Mühlbecker Straße (Osten) und südlich des Flurstückes 878 einfrieden. Er begründet es mit der Sicherung des Spielplatzes. Der Kinderspielplatz wird nur auf einer Teilfläche des Flurstückes 879 der o.g. Grundstücksfläche errichtet.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig" verankert. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit einer Fläche von ca. 3.847 m<sup>2</sup> soll dazu dienen:

- Eingriffe auszugleichen,
- Aufenthaltsqualität zu steigern und
- Wasserspielplatz zu entwickeln.

Bauliche Anlagen, wie z.B. Zäune, sind in Grünflächen grundsätzlich unzulässig. Es wäre eine Befreiung erforderlich.

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 vorliegenden Befreiungsantrag kann nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugestimmt werden. Die Grundzüge der Planung werden im Allgemeinen dann nicht berührt, 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 jedoch nicht der Fall. Die Befreiung hat aus folgenden Gründen nicht nur marginale Bedeutung für das Plankonzept:

- es handelt sich teilweise um die Straßenansicht an der B 100,
- die Sicht auf den Goitzschensee und die Zuwegung zur Goitzsche (Mühlbecker Straße) werden optisch eingeschränkt,
- Ersatzmaßnahmen für den gesamten Bebauungsplan werden reduziert,
- der Zugang für die zuständigen Versorgungsträger wird erschwert und
- der "kleine Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität", der die Verbindung zwischen Wasserzentrum und Wasserspielplatz darstellen soll, verschwindet.

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. Dies ist hier jedoch zu verneinen. Die beantragte Befreiung würde im Sinne des Antragstellers einer Vermeidung von Verschmutzungen der Grünfläche und der Verkehrssicherungspflicht dienen. Jedoch sind die "Öffnung zur Goitzsche hin" bzw. die Entwicklung eines Stadtplatzes mit Aufenthaltsqualität und Ausgleichsmaßnahmen aktuelle Zielsetzungen des Bebauungsplanes. Die Gewährung der beantragten Befreiung bzw. die Errichtung des Zauns würde diese Zielsetzungen beeinträchtigen, widerspricht somit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und ist städtebaulich nicht vertretbar.

Eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte ist nur dann 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 trifft hier höchstens für den Spielplatz, aber nicht für die sonstigen 2,0 m hohen Einzäunungen zu.

Es ist abschließend festzustellen, dass für eine Umgrenzung des Spielplatzes mit einem max. 1,50 m hohen Zaun befreit werden könnte (Gefahrenschutz). Es fand ein Vor-Ort-Termin mit dem Antragsteller statt. Er definierte den Standort des Spielplatzes auf einer Teilfläche des Flurstückes 879 und bestätigte dort die Reduzierung der Höhe der Einzäunung. Die Einzäunung sollte demnach nördlich und östlich des Flurstückes 879 sein.

Ein geänderter Antrag liegt uns nicht vor.

Die Einfriedung kann auch in einer anderweitigen verträglicheren Form erfolgen, z. B. durch Aufschüttung eines Walles, welcher bepflanzt wird. Grundsätzlich ist die Erstellung eines Grünzuges entlang der B 100 und an der Mühlbecker Straße, wie auch schon zum Teil vorhanden, zu empfehlen. Zudem kann man auch die Einfriedung anders ausführen, z. B. in Holz oder Hecken- und Strauchbepflanzungen.

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 zum Bebauungsplan Nr. 1/99a „Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg landseitig“ im OT Stadt Bitterfeld 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: **232-2018**

### **Anlagen:**

Anlage 1 Auszug Stadtplan

Anlage 2 Auszug B-Plan

Anlage 3 Antrag/Lageplan