

Sitzungsvorlage

Nr. 3.1-046/2023/1

| Gremium | Termin | Behandlung | TOP |
|-----------------------|------------|------------------|-----|
| Technischer Ausschuss | 29.08.2023 | nicht öffentlich | |
| Stadtrat | 27.09.2023 | öffentlich | |

Betreff: Beschluss zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Eigenheimstandort Pestalozzistraße"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Eigenheimstandort Pestalozzistraße“ mit dem Titel „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz“ auf dem Flurstück 1092/35 Gemarkung Frankenberg zu.

Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass der Befreiung keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, weshalb diese erteilt wird. Der Antragsteller wird weiterhin darauf hingewiesen, dass mit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (festgelegtes Baufenster) keine Haftung für die Bebaubarkeit des Baufeldes insbesondere im Hinblick auf die Gründung und die Notwendigkeit der Umverlegung von verschiedenen Leitungen verbunden ist. Die Bauaufsicht wird ersucht, im Rahmen der Erteilung des Befreiungsbescheides ausdrücklich auf die in dieser Vorlage genannten Risiken hinzuweisen.

Sachverhalt:

Nach dem Rückbau der Mehrfamilienwohnblöcke an der Pestalozzistraße wurde im Jahr 2013 durch den Stadtrat der Beschluss gefasst, für die Nachnutzung der Fläche einen Bebauungsplan für die innerstädtische Eigenheimentwicklung aufzustellen. Das erste Konzept sah die lückenlose Ausnutzung des Areals bis zur Amalienstraße vor. Zur Planoffenlage wurden Hinweise zur fehlenden Tragfähigkeit des Bodens und möglicher Altlasten zu einem bestimmten Bereich des Plangebietes vorgebracht, was zu einer geologischen Bodenuntersuchung führte. Gestützt wurde die Aussage von der Tatsache, dass historische Karten in diesem Bereich einen Teich zeigen, der auf einen beständigen Wasserdurchfluss schließen lässt. Durch den Eigentümer der Grundstücke, die WGF, wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben, das im betreffenden Bereich Auffüllungen bis in 3,20 m Tiefe festgestellt.

In der Beratung des Technischen Ausschusses in seiner Sitzung am 10.12.2014 wurde u.a. bestimmt, dass „die Parzelle 13“ ... „aus der Verkaufsfläche ausgegliedert“ wird. Weiter heißt es: „Damit können die ... Garagen verbleiben“. Durch die WGF wurde das im Schreiben vom 06.02.2015 bestätigt und damit die Herausnahme der Parzelle aus der überbaubaren Grundstücksfläche bestätigt.

Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan in der Sitzung des Stadtrates am 18.03.2015 als Satzung beschlossen. Er trat mit der Bekanntmachung am 29.05.2015 in Kraft.

Das Landratsamt Mittelsachsen hält den vorliegenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für grundsätzlich genehmigungsfähig. Der Antrag lautet wie folgt:

Namens und im Auftrag der Bauherrin stelle ich den Antrag, den besagten Baubereich in den überbaubaren B-Planbereich zu übernehmen und so diesen Grundstücksbereich von einem nicht überbaubaren Grundstücksanteil in einen bebaubaren Grundstücksanteil zu übertragen bzw. eine Bebauung auch außerhalb der Baugrenze für dieses Flurstück unter Beachtung der B-Planvorgaben zu erlauben.

Begründet wird der Antrag mit der erfolgten Umverlegung einer Abwasserentsorgungsleitung, wodurch keine Gründe mehr gegen eine Bebauung des Grundstückes sprächen.

Der Antrag war so auszulegen, dass keine Änderung des Bebauungsplans beantragt wird, sondern eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB. Eine solche Befreiung kann erteilt werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Befreiung erfordert oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung sind offensichtlich nicht berührt. Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar, da durch die Abweichung keine städtebaulichen Belange beeinträchtigt werden. Nachbarliche Interessen stehen der Befreiung nicht entgegen. Entgegenstehende öffentliche Belange sind ebenfalls nicht erkennbar.

Aus städtebaulicher Sicht kann die Befreiung daher erteilt werden.

Damit ist keine Einschätzung und auch keine Übernahme des Risikos verbunden, die mit einer Bebauung in dem konkreten Bereich insbesondere im Hinblick auf das Vorhandensein von Leitungen und das besondere Gründungsrisiko bei aufgefülltem und nicht tragendem Untergrund verbunden ist. Dieses Risiko trägt der Bauwillige und nicht die Stadt Frankenberg/Sa., auch nicht infolge dieser Zustimmung zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf das Baufenster.

Der Technische Ausschuss hat den Sachverhalt in seiner Sitzung am 29. August 2023 beraten und empfiehlt dem Stadtrat mehrheitlich die Beschlussfassung.

Keine finanziellen Auswirkungen

Bürgermeister

Amtsleiter

Anlage: Planübersichten