

Beschlussvorlage Nr. USB 19/2022

Zuständig: Fachbereich 4
Beteiligt:
Bearbeiter: Frau Griese

öffentlich
ja

Tagesordnungspunkt:

**Stellungnahme zum Befreiungsantrag gem. § 69 BauO NRW für den
Bebauungsplan Nr. 14 Balve-Süd**

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓
Umwelt, Stadtentwicklung, Bau	06.07.2022

Finanzielle Auswirkungen: nein

Zuständiges Produkt:

Beschlussvorschlag:

**Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplane Nr. 14
„Balve Süd“ zum Zwecke der Errichtung einer Zaunanlage mitsamt
einer Anschüttung wird nicht zugestimmt.**

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Balve Süd“ legt im Südwesten den Plangebietes eine öffentliche Grünanlage fest.

Diese ist eingefasst von den Straßen „Zum Ossenkamp“ und „Finkenweg“. Die Zuwegung zu dieser Fläche erfolgt über den Finkenweg zwischen den Wohngebäuden Finkenweg 6a und 8.

Die öffentliche Grünfläche befindet sich ausschließlich in Privateigentum, was ihre Nutzung für die Allgemeinheit jedoch nicht einschränkt. Ein Teil der Grünfläche befindet sich im Eigentum des Antragsstellers.

Aufgrund einer Anzeige aus der Nachbarschaft des Antragsstellers wurde die Stadt Balve darauf hingewiesen, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Zaunanlage errichtet wurde. Diese Zaunanlage widerspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes an dieser Stelle. Um eine Legalisierung der Zaunanlage herbeizuführen, bedarf es zum einen einer Baugenehmigung durch den Märkischen Kreis als Untere Baugenehmigungsbehörde, als auch einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Stadt Balve als Planungsbehörde.

Um dies zu erreichen, hat der Antragssteller sich mit folgendem Antrag an die Stadt Balve gerichtet:

Der Antragssteller beantragt die Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten „öffentlichen Grünanlage“ um innerhalb dieser einen Zaun und eine Anschüttung zu legalisieren.

Der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen gem. § 69 BauO NRW i. V. m. § 31 BauGB ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Regelung des § 31 Abs. 2 BauGB besagt, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschl. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder

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 Berücksichtigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Grundzüge der Planung berührt und auch städtebaulich nicht vertretbar. Im Bebauungsplan Nr. 14 „Balve Süd“ sind drei öffentliche Grünanlagen festgesetzt. Diese fanden seinerzeit Einzug in den Bebauungsplan um dem ländlichen Charakter des Gebiets rechnung zu tragen und der damaligen Grünordnung gerecht zu werden. Zudem dienen die Grünanlagen der allgemeinen Nutzung.

Entgegen der Darstellung des Antragstellers, dass der Bau am Rande der öffentlichen Grünanlage umgesetzt wurde, greift dieser mit ca. 20 Metern von insgesamt knapp 25 Metern massiv in die öffentliche Grünanlage ein. Das Bauvorhaben wurde an der schmalsten Stelle der öffentlichen Grünanlage errichtet. Aufgrund der Topographie der Fläche mit einem Gefälle in Richtung Süden ist die Zaunanlage mitsamt der Aufschüttung in ihrer Dimension ausreichend, um eine Zerschneidung der öffentlichen Grünanlage herbeizuführen. Der dahinter liegende Bereich der öffentlichen Grünanlage ist nicht mehr zu erreichen, da der Zugang durch die Zaunanlage mitsamt der Aufschüttung versperrt wird. Eine öffentliche Nutzung des hinter der Maßnahme liegenden Bereichs ist somit ausgeschlossen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünanlage mit der damit verbundenen Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wird durch die Zaunanlage mitsamt der Aufschüttung konterkariert.

Eine nicht beabsichtigte Härte durch die Verneinung des Befreiungsantrages kann nicht erkannt werden.

Eine Härte liegt dann vor, wenn der Betroffene das Grundstück nicht so nutzen kann, wie es die Stadt Balve mit dem Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen hatte.

Bezogen auf die öffentliche Grünfläche bedeutet das, dass diese in der Örtlichkeit nicht als öffentliche Grünfläche genutzt werden könnte.

Das ist vorliegend nicht erkennbar. Vielmehr ist festzustellen, dass die Zaunanlage mitsamt Anschüttung eine Nutzung der Fläche als öffentliche Grünfläche beeinträchtigt.

Zudem ist aufgrund der Anzeige aus der Nachbarschaft davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den nachbarlichen Interessen nicht vereinbar ist.

Da der Befreiungsantrag keine städtebauliche Begründung für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Balve-Süd“ enthält, die Befreiung zu einer Nutzungseinschränkung der öffentlichen Grünanlage für die Allgemeinheit führt und voraussichtlich nicht mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist, schlage ich vor, der Befreiung nicht zuzustimmen.

Der Verwaltungsvorlage sind der Antrag in anonymisierter Form, ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Balve Süd“ sowie ein Lageplan mit Darstellung der Zaunanlage beigefügt.

H. Mühling

- 1 Befreiungsantrag
- 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 "Balve Süd"
- 3 Lageplan