

Beschlussvorlage Nr. USB 14/2023

Zuständig: Fachbereich 4
Beteiligt:
Bearbeiter: Frau Griese

öffentlich
ja

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Brunnen" in Balve

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓
Umwelt, Stadtentwicklung, Bau	

Finanzielle Auswirkungen: nein

Zuständiges Produkt:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Brunnen“ in Balve nicht zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauantrag gem. § 36 BauGB nicht herzustellen.

Sachdarstellung:

Der Antragsteller hat bei der Baugenehmigungsbehörde des Märkischen Kreises einen Bauantrag eingereicht. Ziel ist die Legalisierung mehrerer, bereits durchgeführter Umbaumaßnahmen. Eine Garage wurde in einen Hauswirtschaftsraum umgewandelt und weiterer Wohnraum über der Garage unzulässiger Weise geschaffen. Eine weitere Garage wurde ebenfalls in Wohnraum umgewandelt und wird als Ankleidezimmer genutzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Balve stellt für das Grundstück Gemarkung Balve, Flur 15, Flurstück 740 Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Brunnen“. Für das in Rede stehende Grundstück setzt der Bebauungsplan unter anderem eine überbaubare Grundstücksfläche sowie Baugrenzen fest.

In der Vergangenheit wurde für das Grundstück eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, da südlich ein Wintergarten außerhalb des Baufensters errichtet werden sollte. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wurde eingeleitet, jedoch vom Rat abgelehnt, da das Einverständnis eines betroffenen Nachbarn nicht erteilt wurde.

Ungeachtet dessen hat der Antragssteller weitere baulichen Veränderungen an seinem Wohnhaus vorgenommen. Nun beabsichtigt man diese über einen Bauantrag mit entsprechendem Befreiungsantrag zu legalisieren. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 BauGB zugestimmt werden, 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 die vorgenommenen Baumaßnahmen städtebaulich nicht vertretbar. Durch die vorgenommenen Baumaßnahmen wird die mit der Planung verfolgte Steuerung der Bebauung der einzelnen Grundstücke erheblich konterkariert. Darüber hinaus geht aus dem Lageplan hervor, dass auch im Süden die Baugrenze überschritten wird. Hierfür liegt weder eine Genehmigung noch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, sodass die Baugrenzen faktisch an 3 Seiten überschritten werden. In der Gesamtbetrachtung überschreiten die nicht genehmigten Änderungen die

Baugrenze um rund 50 m², sodass hier von keiner Geringfügigkeit ausgegangen werden kann, die als städtebaulich vertretbar betrachtet werden könnte.

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.

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Am Brunnen“ ist für das Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche begrenzt durch die Baugrenzen festgesetzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 in einer maximal zweigeschossigen Bauweise fest. Da das Grundstück bereits bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Planung für das Grundstück, nämlich Wohnbebauung, hier auch Erfüllung fand.

Da bereits zwei Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 BauGB hinsichtlich einer möglichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfüllt sind, wurde auf die Prüfung, ob nachbarliche Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, verzichtet.

Der Befreiungsantrag, der dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist, enthält weiter keine städtebauliche Begründung, die für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Brunnen“ herangezogen werden könnte.

Aufgrund der v. g. Ausführungen schlage ich vor, dem Befreiungsantrag nicht zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauantrag gem. § 36 BauGB nicht herzustellen.

Der Verwaltungsvorlage sind der Antrag in anonymisierter Form, ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Am Brunnen“ sowie ein Lageplan mit Darstellung der Baumaßnahmen beigelegt.

In Vertretung

M. Bathe

- 1** **Befreiungsantrag**
- 2** **Lageplan**
- 3** **Auszug aus dem Bebauungsplan**