

Beschlussvorlage

Nr. 0740/2020-2025



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	19.10.2023	Entscheidung

öffentlich	Berichterstatter: FB 3, Bernd Bohnenberg
-------------------	--

Bebauungsplan Nr. 11 - 11. Änderung „Heineberg“ in der Kernstadt Brakel (Anpassung zu einzeltem Wohnbaugrundstück); Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Es lag eine bereits (erfolgreich beschiedene) Bauvoranfrage über den Kreis Höxter zum Anbau einer Garage und eines Holzlagers vor, der sich allerdings im nachfolgenden Schritt des Bauantragsverfahrens wohl insbesondere aus bauordnungsrechtlichen Gründen, aber auch hinsichtlich des geltenden Bauplanungsrechts als problembehaftet herausstellte und daher bislang nicht genehmigt werden konnte. Der Bauherr hat sich sodann überlegt (siehe Anregung im **Anhang**), die - grundsätzlich bauplanungsrechtlich mögliche - Lösung dieser Schwierigkeiten mit einer beabsichtigten Wohnraumerweiterung auch zum Zwecke, einen altersgerechten und barrierefreien Wohnbereich für sein Mutter zu schaffen, zu verbinden; ansonsten sollen noch das Erdgeschoss erweitert, die freiwerdende Wohnung im Dachgeschoss renoviert und dann vermietet sowie eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Diese Baumaßnahmen befinden sich teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und bringen offensichtlich für den Kreis Höxter als Genehmigungsbehörde Probleme mit sich, die aber bauplanungsrechtlich durch eine Anpassung des Bebauungsplans gelöst werden könnten; derzeit allerdings kann keine Baugenehmigung erteilt werden, sodass allein dadurch ein - genau zu prüfendes - Planerfordernis entsteht. Solche Anpassungen sind im Einzelfall machbar und bereits Anlass etlicher Planänderungen gewesen (sog. „Briefmarken-Planungen“). Auch in diesem Fall würde die Verwaltung eine solche mittragen, um das scheinbar die Grundzüge der Planung berührende bauliche Ansinnen des (künftigen) Antragstellers zu unterstützen und damit eine erweiterte Baumöglichkeit im Bestand zu schaffen, die städtebaulich wünschenswert wäre; es würde hierdurch städtebaulich kein negatives Vorbild oder gar Schaden entstehen. Der Bauherr bliebe zudem von einem drohenden Konflikt „Befreiung oder Planbedürftigkeit“ zwischen Stadt Brakel und Kreis Höxter verschont.

Eine Übernahme der externen Planungsgebühren (Kreis Höxter als Auftragnehmer) erfolgt nach parallel einzuholender Bestätigung durch den Bauherrn, der ausschließlich von dieser Planung profitiert. Hierzu gehören

auch die Kosten für eventuelle Gutachten und einen (hier aber grundsätzlich nicht erforderlichen) Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Im Vorfeld ist bereits eine Absichtsbekundung erfragt worden, die spätestens bis zur heutigen Sitzung schriftlich vorgelegt werden sollte.

Es wird sich dabei um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) handeln (für Maßnahmen der Innenentwicklung, hier: Nachverdichtung zur Wohnfunktion), dessen insoweit flexiblen Planinhalte zur Realisierung des Bauvorhabens als Grundlage für das weitere Verfahren durch den Kreis Höxter in Abstimmung mit der Verwaltung zu entwickeln sind; der Geltungsbereich bezieht sich lediglich auf das Grundstück „Berliner Straße 21“.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel ist nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, zur Nachverdichtung der Wohnfunktion in diesem städtebaulichen Einzelfall den Bebauungsplan Nr. 11 - 11. Änderung „Heineberg“ in der Kernstadt Brakel aufzustellen.

Brakel, 05.10.2023/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister

Hermann Temme