

**Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Petra Beckendorff

**Vorlage Nr. BV/010/2024
Datum: 15.01.2024**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	29.01.2024	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	14.02.2024	N

Betreff: Bauvoranfrage für das Grundstück Am Markt 9/Zur Waldbühne 2

Beschlussvorschlag:

Der Überschreitung der Baugrenze in der dargestellten Form wird zugestimmt.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Georgsmarienhütte wurde vom Landkreis Osnabrück aufgefordert, eine Stellungnahme zu der Bauvoranfrage – „*Erweiterung von Gewerbe Am Markt 9*“– abzugeben.

Die antragstellende Person möchte auf ihrem Grundstück *Am Markt 9 und Zur Waldbühne 2* an das vorhandene Gebäude im Westen ein Kaltlager und im Osten eine Erweiterung der Halle erstellen (siehe Lageplan zur Bauvoranfrage in der Anlage).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109 „Hohe Linde/Im Tiefen Siek“ 2. Änderung aus dem Jahre 1980 mit der Festsetzung Mischgebiet. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist neben der Mischgebietsfläche im Westen die Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In dem Bebauungsplan ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ein Abstand von 5 m festgesetzt (siehe Anlage Lageplan mit B-Plan).

In der Realität stellt sich die Situation anders dar. Die Straße *Zur Waldbühne* wurde nicht bebauungsplankonform ausgebaut, so dass die Straßenbegrenzungslinie tatsächlich in Richtung Westen verschoben wurde. Bei dem Grundstückszuschnitt wurde die tatsächliche Straße als Flurstücksgrenze zugrunde gelegt, so dass sich auf dem Firmengelände anteilig die festgesetzte Straßenfläche befindet.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich (siehe Anlage zur Bauvoranfrage).

Überschreitung Baugrenze

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwischen der westlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5 Metern festgesetzt. Durch das geplante Bauvorhaben wird die vorhandene Baugrenze im Westen überschritten.

Wie bereits beschrieben ist die Straße Zur Waldbühne nicht gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes gebaut worden, so dass auf der Grundstücksfläche der antragstellenden Person zwischen der Baugrenze und der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von ca. 11 Metern entstanden ist. Die antragstellende Person möchte auf dieser Fläche ein Kaltlager mit einer Breite von 4,30 Meter errichten, so dass zur tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie weiterhin ein Abstand von 6 – 7 Metern eingehalten wird.

Durch die östliche Erweiterung der Halle wird die Baugrenze ebenfalls überschritten, jedoch in einem geringeren Umfang. Hier kann auf bereits erfolgte Überschreitungen der Baugrenze im Umfeld verwiesen werden.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der Baugrenze in beiden Fällen städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung schlägt vor, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, hier der Überschreitung der Baugrenze, zuzustimmen.

Die in der Bauvoranfrage erwähnte Geländeauffüllung tangiert nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass hierfür kein politischer Beschluss erforderlich ist.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

keine Relevanz

Anlagen:

Antrag Bauvoranfrage Am Markt 9
Bauvoranfrage - Überschreitung der Baugrenze
Lageplan mit BPlan Am Markt 9/Zur Waldbühne2