

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	17.02.2021	X/2021/558

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	17.02.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b>	<b>23.02.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>02.03.2021</b>		<b>N</b>
<b>Rat</b>	<b>11.03.2021</b>		<b>Ö</b>

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 "Westliches Kurzentrum" für das Grundstück Am Kurpark 1 (Sanierung, Umbau und Erweiterung des Westfälischen Hof) bezüglich Abweichungen von den Trauf- und Firsthöhen und geänderte Dachform**

**Beschlussvorschlag:**

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“, auf dem Grundstück „Am Kurpark 1“, mit dem Ziel:

Das Baudenkmal „Westfälischer Hof“ zu sanieren und umzubauen. Außerdem soll ein Anbau errichtet werden. Die Nutzung soll von Hotelbetrieb auf einen Pflegedienst und Wohnungen geändert werden.

Hierfür wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 in Verbindung mit § 31 (2) BauGB erklärt.

Es handelt sich um folgende Befreiungen (siehe auch Anlagen):

Die im Bebauungsplan Nr. 53 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sollen um jeweils 1,40 m überschritten werden.

Das Dachgeschoss ist mit einem Mansarddach vorgesehen.

<b>Unterschriften</b>	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

## Sachverhalt

Seitens der Bauherren liegt ein Bauantrag „Sanierung und Umbau an das Baudenkmal Westfälischer Hof, Umnutzung von Hotelbetrieb zu einem Pflegedienst und Wohnungen“ vor. Außerdem soll im Innenhof zum Kino ein Anbau mit 2 Vollgeschossen und ein Dachgeschoss entstehen. Die im Innenhof entfallenen Einstellplätze werden am westlichen Grundstücksbereich (ehem. Schlecker) neu angelegt.

Die Flachdachbauten zur Münsterschen Straße, einschließlich des ehem. Schleckergebäudes werden komplett abgerissen. Hier soll später (2. Bauabschnitt) ebenfalls noch eine Bebauung erfolgen.

Der geplante Anbau muss sich natürlich an die Bestandshöhen des Westfälischen Hof orientieren (Raumhöhen ca. 2,95 - 3,41 m).

Die im B-Plan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“ festgesetzten Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 11,00 m können deshalb nicht eingehalten werden. Diese Höhen sollen jeweils um 1,40 m überschritten werden.

Um das geplante Dachgeschoss besser nutzen zu können ist hier ein Mansarddach geplant. Gemäß B-Plan sind in diesem Bereich Dächer mit einer Dachneigung von > 30 Grad vorgesehen. Für die geänderte Dachform ist ebenfalls eine Befreiung notwendig.

Die weiteren Festsetzungen des B-Plans werden eingehalten.

Seitens der Landkreises Osnabrück wurde mitgeteilt, dass die Themen Denkmalschutz und Brandschutz abschließend geklärt sind.

Da die Nachbargebäude, sowohl der Westfälische Hof als auch das Gebäude „Am Kurpark 3“ (Altes Rathaus), Gebäudehöhe von bis zu 14,50 m aufweisen, würde sich der geplante Anbau immer noch unterordnen.

Es wird vorgeschlagen den beantragten Befreiungen zuzustimmen.

Grundsätzlich kann gem. § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes u. a. dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.