

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	01.09.2022	Y/2022/119

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	01.09.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	13.09.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	20.09.2022		N
Rat	29.09.2022		Ö

Befreiung von den Festsetz. des Bebauungsplans Nr. 13 "Osnabrücker Straße/Windusweg" für das Grundstück Osnabrücker Str. 31 bzgl. Umbau u. Erweiterung eines MFH (Überschreitung des überbaubaren Bereiches durch Anbau eines Erkers)

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Osnabrücker Straße/Windusweg“, auf dem Grundstück „Osnabrücker Straße 31“, mit dem Ziel:
Durch den Anbau eines Erkers den überbaubaren Bereich zu überschreiten, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 (2) BauGB erklärt.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt
Seitens des Bauherrn liegt uns ein Bauantrag „Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses, Anbau eines Erkers“ vor. Auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 31, soll das vorhandene Mehrfamilienhaus umgebaut und erweitert werden. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Osnabrücker Straße/Windusweg“, mit den gestalterischen Festsetzungen ist im Jahr 1967 beschlossen worden. Die meisten Häuser in diesem Bereich sind aber schon erheblich älter. Leider hat man sich bei der Festlegung der vorderen Begrenzungslinie des überbaubaren Bereiches, an der zu der Zeit bestehenden Bebauung orientiert. (Siehe Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13) Auf dem beigefügten Foto ist zu sehen, dass es aber schon früher in dem Bereich Osnabrücker Straße 31 einen Anbau gegeben hat. Die Fundamente sollen angeblich noch vorhanden sein. Die Gebäude rechts und links haben auch entsprechende Anbauten, so dass der geplante Anbau sich städtebauliche nicht negativ auswirken wird. Der Erker hat eine Größe von ca. 4,50 m x 10,00 m.

Er wird nur auf der Ebene des 1. Obergeschosses angebaut.
Im Erdgeschoss ergibt sich dadurch eine Eingangsüberdachung und im Dachgeschoss soll hier ein Balkon entstehen.

Mit der Baumaßnahme ist auch eine energetische und technische Sanierung vorgesehen.

Bis auf dem Erkeranbau finden alle Veränderungen innerhalb des Gebäudes statt, negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht erkennbar. Es wird deshalb vorgeschlagen dem Befreiungsantrag zuzustimmen.

Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Osnabrück wird auch von dort einer Befreiung zugestimmt.

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 nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Anlagen