



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	01.02.2024	Y/2024/279

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	01.02.2024

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b>	<b>13.02.2024</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>20.02.2024</b>		<b>N</b>
<b>Rat</b>	<b>29.02.2024</b>		<b>Ö</b>

**Bauantrag Sparkasse Osnabrück "Abbruch einer Sparkassenfiliale und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohneinheiten"  
hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54,  
Gewährung von Baulasten und Ablösung eines Einstellplatz**

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung unterbreitet.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt
<p>Die Sparkasse Osnabrück hat mit Bauantrag vom 18.12.2023 einen Antrag auf Genehmigung des Abbruchs einer Sparkassenfiliale und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohneinheiten und einen Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 gestellt. Mit Verfügung vom 21.12.2023 hat der Landkreis die Gemeinde Bad Rothenfelde aufgefordert, zum Bauvorhaben eine Stellungnahme abzugeben. Nach einer ersten Sichtung des Bauantrages hat der Landkreis die Sparkasse aufgefordert, u. a. eine Abstandsflächenbaulast für die Flurstücke 5/5, 43/11, 4/11, 6/29 und einen Ablösevertrag für 1 Stellplatz bis zum 23.02.2024 vorzulegen.</p> <p>Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Satzung) bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Rates, es sei denn, der Rat hat die Zuständigkeit für bestimmte Angelegenheiten oder in Gänze an den Verwaltungsausschuss oder den Bürgermeister übertragen.</p> <p>Nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB "gilt die Zustimmung der Gemeinde zum Bauvorhaben (bzw. in diesem Zusammenhang gestellte weitere Anträge) als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden (Zustimmungsfiktion nach zwei Monaten). Eine mögliche Zustimmungsverweigerung müsste damit spätestens am 21.02.2024 beim Landkreis eingehen, um eine Zustimmungsfiktion auszuschließen. Da die notwendigen Ratsentscheidungen zu den Befreiungsanträgen jedoch frühestens in der</p>

Sitzung am 29.02.2024 erfolgen können, ist aus formalen Gründen vor Ablauf der Zweimonatsfrist dem Landkreis zunächst eine Zustimmungsverweigerung mit dem Hinweis auf einen noch erforderlichen Ratsbeschluss zuzustellen.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, .... 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 Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der vorgelegte Antrag auf Zulassung einer Befreiung beinhaltet:

- a) Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 6,50 m um 1,415 m auf 7,915 m
- b) Zulassung eines Walmdaches statt des vorgeschriebenen Satteldaches
- c) Zulassung von drei statt zwei (baurechtlichen) Vollgeschossen
- d) Zulassung einer um 0,25 höheren GFZ von 1,45 statt der festgesetzten 1,2

Der Verwaltung liegt zwischenzeitlich die erbetene Stellungnahme des Büros Tischmann Loh & Partner vor (siehe anliegende Mail), welches die Aufstellung des Bebauungsplanes begleitet hat. Außerdem hat die Untere Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt, bis zum 09.02.2024 ihre Stellungnahme zum Bauvorhaben der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren ist am 09.02.2024 ein Gespräch zum geplanten Vorhaben geplant, an dem Vertreter der Sparkasse einschließlich der Architektin, Frau Otte, Herr Loh als Vertreter des Planungsbüros Tischmann Loh & Partner und Vertreter der Verwaltung teilnehmen. Ziel dieses Gespräches ist, mit der Sparkasse den kompletten Sachverhalt einschließlich der Ziele des Bebauungsplanes und den Forderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erörtern und die Sparkasse ggf. um Prüfung einer Veränderung der Planung zu bitten.

Erst nach Abschluss des o. a. Gespräches ist es der Verwaltung möglich, einen Beschlussvorschlag zu unterbreiten.

Der Beschlussvorlage werden angefügt:

- Befreiungs-/Abweichungsantrag
- Begründung Befreiungs-Abweichungsantrag
- Ansichten
- Grundriss Kellergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss Dachgeschoss
- Katasterlageplan
- Lageplan Abstands- bzw. Baulastflächen
- Stellungnahme des Büros Tischmann loh & Partner vom 09.01.2024