

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	03.02.2017	X/2017/074

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	03.02.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	09.02.2017		Ö
Verwaltungsausschuss	13.02.2017		N
Rat	16.02.2017		Ö

Antrag auf Befreiung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Westliches Kurzentrum" bezüglich mehrerer Abweichungen für das Bauvorhaben "Quartier am Kurpark" (ehemaliger Westfälischer Hof)

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“, mit dem Ziel den ehemaligen Westfälischen Hof zu rekonstruieren und umzunutzen, sowie die vorhandene Ladenzeile einschließlich des ehemaligen Schlecker-Gebäudes abzurechen und hier ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu errichten, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 in Verbindung mit §31 (2) BauBG erklärt.

Es handelt sich um folgende Befreiungen:

1. Auf dem mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmte Gebäude „ehem. Westfälischer Hof“ dürfen Dachgauben errichtet werden, dadurch wird das Dachgeschoss zum dritten Vollgeschoss (zul. sind zwei Vollgeschosse).
2. Der Neubau an der Münsterschen Straße soll 3-geschossig werden (zul. sind zwei Vollgeschosse). Die vorgegebene Firsthöhe von 12,00 m und die Dachneigung von 30° werden eingehalten. Aber die Traufhöhe soll statt 6,50 m jetzt zur Münsterschen Straße 7,55 m und zum rückwärtigen Bereich 9,50 m betragen.
3. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) muss in allen Vollgeschossen (das Gebäude ist insgesamt 3-geschossig) ermittelt werden, dadurch wird die gem. B-Plan vorgegebene GFZ (1,2) um 0,19 überschritten (geplante GFZ 1,39).
4. Der vorhandene Fuß- und Radweg (zw. Münstersche Straße und Kirchstraße) soll im vorderen Bereich (Durchgang zur Münsterschen Straße) nur noch 2,60 m breit werden, gem. B-Plan sind 3,00 m vorgesehen. Das hier vorgesehene Treppenhaus soll teilweise außerhalb (ca. 9,50 qm) des überbaubaren Bereiches errichtet werden.

Unterschriften

Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister
----------------------	---------------

Sachverhalt

Die Investorengruppe „Quartier am Kurpark“ (QAK) hat das Areal, ehemaliger Westfälischer Hof mit der Ladenzeile Münstersche Straße einschließlich des ehemaligen Schlecker-Gebäudes, erworben. Dieser Bereich soll aufgewertet und neu geordnet werden.

Folgende Baumaßnahmen sind jetzt geplant:

- Das Denkmal „Westfälischer Hof“ soll erhalten bleiben, es soll rekonstruiert und umgenutzt werden.
- Die vorhandene Ladenzeile soll abgebrochen werden, hier soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage entstehen.

Für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind mehrere Befreiungen notwendig.

Städtebauliche Situation

- Der Westfälische Hof ist seit dem Jahr 2007 leerstehend und baulich eigentlich abgängig.
- Die eingeschossige Bebauung „Münstersche Straße 4-6“ stammt aus den 1970er Jahren und hat keine gute Bausubstanz.
- Die ein- und zweigeschossige Bebauung „Münstersche Straße 6/Kirchstraße 7“ stammt auch aus den 1970er Jahren und ist ebenfalls eher abgängig.
- Zwei von sechs Ladeneinheiten sind seit Jahren leerstehend.
- Die Umgebungsbebauung ist hinsichtlich der First- und Traufhöhe, der Dachneigung, der Anzahl der Geschosse und auch bezüglich der Gestaltung der Fassaden sehr unterschiedlich.
- Der Bereich „Münstersche Straße/Am Kurpark/Kirchstraße“ sollte auch gem. „Städtebaulichen Rahmenplan“ städtebaulich neu geordnet und aufgewertet werden, deshalb ist als Grundlage dafür der Bebauungsplan Nr. 53 „Westliches Kurzentrum“ aufgestellt worden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 53 „Westliches Kurgebiet“ (siehe Anlage „Auszug aus dem B-Plan“). Dieser ist als Satzung, einschließlich der Begründung, am 17. Oktober 2005 vom Gemeinderat beschlossen worden.

Die relevanten Festsetzungen gem. Bebauungsplan sind folgende:

➤ Maß der baulichen Nutzung:

Im gesamten Plangebiet sind als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 zugelassen. Beim Altbestand sind Ausnahmen möglich, z. B. wenn diese Vorgaben schon jetzt überschritten sind.

➤ Zahl der Vollgeschosse:

Auf den Grundstücken müssen, bei einer neuen Bebauung, die ersten 10,00 m (zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin) zwingend als 2-geschossige Gebäude errichtet werden. Im hinteren Grundstücksbereich (siehe Linie mit Punkten) ist eine 2-Geschossigkeit nur als Höchstmaß festgesetzt.

➤ First- und Traufhöhe:

Als max. Firsthöhe sind 12,00 m vorgegeben. Bezüglich der Traufhöhe sind gem. Bebauungsplan als Mindestmaß 5,00 m und als Höchstmaß 6,50 m vorgeschrieben.

➤ Überbaubare Grundstücksflächen:

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blau) bzw. Baulinien (rot) dargestellt.

➤ Fuß- und Radweg:

Zwischen den Straßen „Kirchstraße“ und „Münstersche Straße“ ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesen. Hier ist ebenfalls die Baugrenze zu beachten.

➤ Dachneigung:

Es sind geneigte Dächer ab einer Dachneigung von min. 30° zulässig.

➤ Baudenkmal:

Das Gebäude, ehemaliger Westfälischer Hof, unterliegt dem Denkmalschutz. Dieses bezieht sich aber nur auf das vordere Hauptgebäude.

Beantragte Befreiungen

Folgende Befreiungen sind erforderlich (siehe Anlage „Befreiungen zum Bebauungsplan“):

1. Auf dem Gebäude „ehem. Westfälischer Hof“ werden zusätzliche Dachgauben errichtet, dadurch wird das Dachgeschoss zum dritten Vollgeschoss. Da die Geschoßflächenzahl in allen Vollgeschossen ermittelt wird, wird auch die GFZ überschritten.

Das Gebäude ist allerdings in der geplanten Form mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

2. Die vorhandene Ladenzeile an der Münsterschen Straße soll komplett zurück gebaut werden. Hier soll ein kompletter Neubau einschl. einer Tiefgarage entstehen. Der geplante Neubau soll 3-geschossig werden, die vorgegebene Firsthöhe von 12,00 m soll aber eingehalten werden. Von den Festsetzungen „Traufhöhe“, „Anzahl der Vollgeschosse“ und der „Geschoßflächenzahl“ soll abgewichen werden.
3. Der im B-Plan festgesetzte und in der Örtlichkeit vorhandene 3,00 m breite Fuß- und Radweg soll gem. der neuen Planung im vorderen Bereich nur noch 2,60 m breit werden. Das hier vorgesehene Treppenhaus soll teilweise außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden. Hierfür ist ebenfalls eine kleine Befreiung erforderlich.

Nach Aussagen der Bauherren werden die anderen Vorgaben, z. B. die Abstände zu den Nachbargrundstücken oder der Nachweis der Einstellplätze, eingehalten.

Abstimmungsgespräche

Seitens der Antragsteller hat es u. a. folgende Abstimmungsgespräche beim Landkreis Osnabrück gegeben:

➤ Fachdienst 6 Planen und Bauen – Baugenehmigungsbehörde:

Es wurde folgendes besprochen:

- Die Genehmigungsfähigkeit der Abweichungen zum Bebauungsplan über

Befreiungsanträge ist gegeben.

- Es sollen die Nachbarn Frau Otte und Frau Erdtmann beteiligt werden.
- Fachdienst 6 Planen und Bauen – Untere Denkmalschutzbehörde:
Es wurde folgendes besprochen:
 - Die denkmalschützenden Anforderungen an das Denkmal „Westfälischer Hof“ sind erfüllt.
 - Der westfälische Hof darf Dachgauben erhalten, in Westausrichtung darf eine durchgängige Dachgaube und in Ostausrichtung fünf Dachgauben errichtet werden.
 - Der Rückbau der Anbauten und die Errichtung neuer Anbauten in Nord-, West- und Südausrichtung sind abgestimmt.
 - Die Gestaltung der Bebauung (aktuelle Version) neben dem Westfälischen Hof im Bereich Münstersche Straße, bezüglich Fassadenstruktur, Farbgebung, Kubatur und Ausrichtung ist einvernehmlich besprochen worden.
- Fachdienst 5 Ordnung – Ordnung-, Brand- und Katastrophenschutz:
Hier hat eine Vorabstimmung bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes stattgefunden. Weitere Beratung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Beteiligung der Nachbarn

Nach Rücksprache der Bauherren mit dem Landkreis Osnabrück (Baugenehmigungsbehörde) sollen 2 Nachbarn beteiligt werden und nach Möglichkeit eine nachbarschaftliche Zustimmung erteilen:

- Marion Erdtmann – Erbbauberechtigte, Kirchstraße 5
Die nachbarschaftliche Zustimmung der Frau Erdtmann liegt schriftlich vor.
- Isolde Otte – Eigentümerin, Münstersche Straße 8
Frau Otte steht dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, sie ist mit der äußeren Gestaltung und der Gebäudekubatur einverstanden. Eine schriftliche nachbarschaftliche Zustimmung will sie nicht erteilen, sie hat erhebliche Bedenken bezüglich „Absacken ihres Gebäudes“ (Die geplante Tiefgarage ist bis zur Grundstücksgrenze von Frau Otte vorgesehen).

Seitens der Bauherren ist vorgesehen, auch im eigenen Interesse, eine Bestandsaufnahme der angrenzenden Gebäude durchführen zu lassen. Diese Beweissicherung soll ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durchführen.

Städtebauliche Beurteilung

Zur städtebaulichen Beurteilung sind die Ansichtspläne (siehe Ansichten „Alt“) an unsere Stadtplanerin, Frau Schrooten, geschickt worden.

Die Rückmeldung vom 20. Januar 2017 ist hier nachfolgend kurz zusammengefasst:

Auf Grundlage der gesandten Unterlagen halte ich den dreigeschossigen Mittelteil des Projekts an der Stelle städtebaulich nicht für verträglich, Stichpunkte zu den Gründen:

- *3 Vollgeschosse fügen sich nicht ein, auch der Straßenraum ist zu eng dafür.*
- *Das flache Dach fügt sich nicht ein, Dachfläche müsste im Straßenraum wahrnehmbar sein.*
- *Fassadengestaltung reagiert nicht auf den Ort, z.B. sollten die Fensterformate deutlicher stehende Formate sein und in der Platzierung die Vertikalität betonen.*
- *Klinkersockel passt nicht in die Örtlichkeit, vor allem weil er die Horizontalität zu sehr betont.*

Ein ähnliches Bauvolumen könnte alternativ, bei sensibler Architektur, mit einem entsprechend ausgebildeten 2. OG, im Dachraum mit Gauben, bei straßenräumlich wirksamem Dach, m.E. untergebracht werden.

Am Donnerstag, den 26. Januar 2017, hat eine gemeinsame Besprechung im gemeindlichen Bauamt stattgefunden. Die oben genannten Punkte wurden von Frau Schrooten nochmal ausführlich erläutert. Es sind mit den Antragstellern Herrn Heuer und Herrn Reich entsprechende Lösungsmöglichkeiten besprochen worden.

Herr Reich hat daraufhin die Fassadenpläne überarbeitet (siehe Ansichten „Neu“) und sie am Donnerstagnachmittag an Frau Schrooten und Herrn Rolf geschickt.

Die Rückmeldung von Frau Schrooten vom 27. Januar 2017 ist hier nachfolgend wieder kurz zusammengefasst:

Gem. der Projektplanung von Donnerstagnachmittag halte ich den Mittelteil des Projekts an der Münsterschen Straße für städtebaulich verträglich. Stichpunkte zu den Gründen:

- *Der Gebäudeteil fügt sich mit zwei straßenräumlich wahrnehmbaren „echten“ Geschossen und dem wahrnehmbaren, genutzten Dachraum in das Umfeld ein.*
- *Durch die Platzierung der Fenster im Rhythmus übereinander mit breitem Schaufenster im EG, zwei Fenstern im stehenden Format mit Aufnahme der Fensteraußenkanten des EG im 1. OG und der jeweils mittig darüber angeordneten Gaube wird die Länge des Gebäudes durch diese vertikal wahrnehmbaren Elemente „aufgefangen“. Das wird durch die besondere Betonung an drei Stellen durch den Materialwechsel zu etwa sandfarbenem Klinker weiter unterstützt. Die Kombination dieses Elements mit Loggien und Dachterrasse stärkt den Fassadenrhythmus weiter.*
- *Die Dachüberstände der Gauben sowie auch des gesamten Dachs sollten möglichst klein gehalten werden.*
- *Die überwiegende, helle/weiße Putzfassade passt sich gut in die Örtlichkeit ein. Der Verzicht auf ein durchgängig geklinkertes Erdgeschoss wirkt sich sehr positiv auf die Straßenraumwirkung aus.*
- *Die rückwärtige Fassade halte ich für städtebaulich nicht relevant, dazu trotzdem in Bezug auf ein ansprechendes Wohnumfeld im rückwärtigen Bereich die Empfehlung, die mittlere, schmale Verklinkerung, genauso wie die östlich folgende in eine vertikale Achse mit Fenstern und der Eingangstür des obersten Geschosses/Dachgeschosses zu stellen. Dadurch könnte auch auf der Rückseite ein wahrnehmbarer Fassadenrhythmus hergestellt werden, der sich positiv auf die Maßstäblichkeit der Gebäudewirkung und damit das Wohnumfeld auswirken wird.*

Wohnflächen nach DIN 277 im Vergleich (nur zur Info)

Auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes Nr. 53 „Westliches Kurgebiet“ sind hier, bezüglich der Wohnfläche im Dachgeschoss des Neubaus, 3 Varianten gegenübergestellt worden:

- | | |
|--|-----------|
| • Wohnfläche bei Einhaltung aller Vorgaben des B-Plans | 336,51 qm |
| • Wohnfläche gem. Entwurf vom Dezember 2016 | 474,14 qm |
| • Wohnfläche gem. aktueller Variante vom 27. Januar 2017 | 415,89 qm |

Zusammenfassung

Gem. § 31 (2) BauGB kann 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 ist.

Da sich im direkten Umfeld mehrere größere 2 1/2- und 3 1/2-geschossige Gebäude befinden (z. B. Hotel zur Post), werden die vorgenannten Voraussetzungen als erfüllt angesehen. Es wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben zu erklären.

Anlagen

Anlage: