

B. Befreiungen zum Bebauungsplan

Es wird um Befreiungen zum Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Bad Rothenfelde gebeten von

1. Geschossflächenzahl GFZ und Anzahl Vollgeschosse
2. Traufhöhe Satteldach Neubau Münstersche Straße
3. Baugrenze Fuß- und Radweg Münstersche Straße / Kirchstraße

0. Nachweis Grundflächenzahl (GRZ)

Bebaute Fläche innerhalb der Fläche GRZ 0,60 (in Richtung Münstersche Straße)

Bebaute Grundfläche m²

Grundfläche innerhalb der Planfläche insgesamt 2.438 m²

1.344,60 / 2.438,00 m² = 0,55 → somit kleiner als 0,60

Die überbaute Grundfläche nimmt bedingt durch den Rückbau der Kegelbahn, des Sanitärbereiches und den angrenzenden Flachdachbauten ab.

→ Nachweis GRZ ist erfüllt

7

1. Nachweis Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Vollgeschosse

1.1 Westfälischer Hof

Mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist abgestimmt und dort positiv gewürdigt, dass der Westfälische Hof Dachgauben erhalten darf (siehe auch Umgebungsbebauung). In Westausrichtung dürfen eine durchgängige Dachgaube und in Ostausrichtung fünf Dachgauben errichtet werden. Dieses führt dazu, dass im rechtlichen Sinne der NBauO der Westfälische Hof ein Gebäude mit drei Vollgeschossen wird. Die Wahrnehmung – Satteldach mit Gauben – lässt den Westfälischen Hof eher als zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß erleben.

Auf Grund der zukünftigen Nutzung des Westfälischen Hofes, sind die Gauben notwendig, um auch die Raumkonzepte ökonomisch verträglich zu gestalten. Die Sicherung und der Erhalt des Westfälischen Hofes können so im unmittelbaren Zusammenhang mit der Neubebauung Münstersche Straße in einen wirtschaftlich vertretbaren Einklang - Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals – gebracht werden.

SRK

49214 Bad Rothenfelde
F. Reich 0160 55 34 616

Planungs-

Niederesch 24

und Ingenieurbaugesellschaft

Tel. 05424/40447

mbH

Fax 05424/40448
e-mail: mail@srk-pg.de

Die Anbauten dürfen zurück gebaut werden und durch neue Bauten am Nordgiebel und an der nord- sowie südwestlichen Fassade ersetzt werden.

- ✓ positive Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt.
- ✓ positive städteplanerische Einschätzung ist erfolgt.

1.2 Münstersche Straße (2) 4 – 6

Die vorhandene eingeschossige Ladenzeile stammt aus den 1970iger Jahren, weist baulich erhebliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsunterlassungen aus. Die Ladenzeile soll daher komplett zurückgebaut werden.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Münsterschen Straße eine zweigeschossige Bauweise vor.

8

An dieser Stelle soll ein Neubau (Tief-, Erd-, Ober-, Dachgeschoß) mit Flächen für Einzelhandel, Praxen, Dienstleistungen und Wohnen sowie einer Tiefgarage entstehen. Der Neubau wird zum Denkmal Westfälischer Hof und seinen Anbauten durch einen transparenten Glaszwischenbau visuell und baulich getrennt.

Gemäß der Planung bleibt die Firsthöhe unterhalb der Firsthöhe des östlich gelegenen Denkmals „Westfälischer Hof“, der westlichen Nachbarbebauung der Münsterschen Straße 8 oder der südlichen gelegenen Bebauung Hotel zur Post (4 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoß). Die Traufhöhen sind in der nachbarschaftlichen Bebauung unterschiedlich.

Die Fassade des Neubaus soll im Erdgeschoss teilweise langformatige Riemchen erhalten, die die Vertikalität betonen. Die Obergeschosse erhalten eine Putzfassade.

- ✓ positive Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Bad Rothenfelde ist erfolgt.
- ✓ positive Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erfolgt.
- ✓ positive städteplanerische Einschätzung ist erfolgt.

1.3 Nachweis GFZ und Anzahl der Vollgeschosse

Die Flurstücke 148/13, 148/14, 148/15 und 148/21 werden im baurechtlichen Sinne zur Bildung einer Vereinigungsbaulast zusammengefasst.

Grundfläche Erdgeschoß	1.224,60 m ²
Grundfläche 1. Obergeschoß	1.105,10 m ²
Grundfläche Dachgeschoß	1.068,55 m ²
Summe Geschoßflächen	3.398,25 m ²

Geschossflächenzahl

$3.398,25 \text{ m}^2 / 2.438 \text{ m}^2 = 1,39$ und somit größer als 1,20

Vollgeschosse

9

Grundfläche 1. OG Neubau Münstersche Straße und Westfälischer Hof	= 918,70 m ²
Grundfläche Dachgeschoß Neubau Münstersche Straße und Westfälischer Hof mit einer lichten Höhe > 2,20m	= 724,72 m ²
$918,70 \text{ m}^2 \times 2/3\text{tel} = 612,47 \text{ m}^2$	= mit 66% zweigeschossig
$724,72 \text{ m}^2$	= mit 78% dreigeschossig

Geschosszahl im baurechtlichen Sinne Westfälischer Hof	3 Geschosse = Denkmal
Geschosszahl im baurechtlichen Sinne Neubau MS	3 Geschosse

→ Wir erbitten die Befreiung in Bezug auf die GFZ und die Vollgeschosse.

2. Traufhöhe Satteldach Neubau Münstersche Straße

2.1 Westfälischer Hof und unmittelbare Anbauten

Der Westfälische Hof unterliegt dem Denkmalschutz. Die unmittelbar daran zu errichtenden Neubauten ordnen sich dem Denkmal in Bezug auf Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung unter.

- ✓ positive Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt.
- ✓ positive städteplanerische Einschätzung ist erfolgt.

2.2 Münstersche Straße (2) 4 – 6

Der „gläserne Verbindungsbau“ zwischen unmittelbaren Anbauten des Westfälischen Hofes und dem Neubau dient der Zäsur, Entmaterialisierung und baulichen Gestaltung zwischen Neubau und Denkmalensemble.

Die Planung für den Neubau würdigt das zu erhaltene Denkmal „Westfälischer Hof“ als hoch zu priorisierendes bauliches Element in diesem Bereich. Der Neubau bleibt in seiner Höhe unterhalb der Nachbarbebauung, wirkt ob seiner Länge und unauffälligen Fassadengestaltung nicht massiv und beeinflusst das Denkmal „Westfälischer Hof“ nicht negativ.

- ✓ positive Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt.
- ✓ positive städteplanerische Einschätzung ist erfolgt.

10

Die maximale Firsthöhe von 12,00 m wird eingehalten.

Die Dachneigung von mindestens 30° wird eingehalten.

Die Traufhöhe beträgt zur Münsterschen Straße 7,55 m und zum rückwärtigen Bereich 9,50 m. Der B-Plan sieht hier eine Höhe von 6,50 m vor.

→ Wir erbitten die Befreiung in Bezug auf Traufhöhe.

3. Baugrenze Fuß- und Radweg Münstersche Straße / Kirchstraße und in diesem Zusammenhang entstandene Baugrenze

Der B-Plan weist einen, über unser im Eigentum befindlichen Grundstück, verlaufenden Fuß- und Radweg und eine Freihaltung von baulichen Anlagen vor. Eine öffentliche Widmung liegt nicht vor, steht aber dem öffentlichen Fuß- und Radverkehr zur Nutzung zur Verfügung. Zur Wahrung dieses Fuß- und Radweges ist offensichtlich umschließend eine Baugrenze im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die im B-Plan ausgewiesene Breite dieses Fuß- und Radweges und in Folge auch die umschließende Baugrenze führt zu einer Beschränkung der geplanten Bebauung der westlich liegenden Flurstücke 148/15 und 148/14. Daher möchten wir uns von der westlichen Baugrenze befreien lassen, um hier eine ausreichende Gebäudebreite realisieren zu können.

Die östliche des Fuß- und Radweges liegende Baugrenze wird durch das Treppenhaus mit Aufzug überbaut. Eine Anordnung des Treppenhauses in Richtung Osten ist nicht möglich, da hier die Kinobetreiberin die Möglichkeit die Bedienung der nachträglich errichteten Garage gewährleisten muss.

→ Wir bitten daher um Befreiung dieser Baugrenze und um Festlegung des Fuß- und Radweges auf eine Breite von mindestens 2,00 Metern und maximal 2,60 Metern geführt werden darf gemäß den vorgelegten Planunterlagen.

11

Für Erläuterungen, Beratungen und Abstimmungen stehen Bauherr und Aufsteller gerne zur Verfügung.

Bad Rothenfelde, den 02. Februar 2017

Für den Bauherrn:

gez. *Peter Heuer*

Peter Heuer
Quartier Am Kurpark 1 Bad Rothenfelde
GmbH & Co. KG

Für den Aufsteller:

gez. *Florian Reich*

Florian Reich
SRK Planungs- und Ingenieurbau-
gesellschaft mbH