



| Abteilung/Aktenzeichen | Datum | Vorlagen-Nr. |
|------------------------|------------|--------------|
| / | 02.02.2018 | X/2018/207 |

| Amt / Fachbereich | Datum |
|-------------------|------------|
| Bauabteilung | 02.02.2018 |

| Beratungsfolge | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss | 13.02.2018 | | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 20.02.2018 | | N |
| Rat | 22.02.2018 | | Ö |

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 A "Östlich der Eschstraße" für das Grundstück "Am Pagenkamp 6 A" (Christliche Gemeinde Bad Rothenfelde e. V.) bezüglich der Überschreitung des überbaubaren Bereiches, der geänderten Dachform und der zum Erhalt festgesetzten Bäume

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“, mit dem Ziel, das vorhandene Kirchengebäude teilweise zu erhalten und umzubauen, aber auch teilweise abzureißen und durch einen Anbau zu erweitern, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 in Verbindung mit §31 (2) BauGB erklärt.

Es handelt sich um folgende Befreiungen (siehe Anlage):

1. Überschreitung des Überbaubaren Bereiches
Der geplante vergrößerte Gottesdienstraum darf die Baugrenzen zur Süd-Ostseite um 2,45 m und zur Süd-Westseite um 0,45 m überschreiten.
2. Geänderte Dachform
Wegen der moderneren Bauweise und der im Gebäude vorgesehenen Akustik ist die hier vorliegende Dachform gewählt worden. Gemäß Bebauungsplan ist ein Satteldach mit einer Traufhöhe max. 5,00 m und eine Dachneigung von 48° - 55° vorgesehen.
Dieser Abweichungen wird zugestimmt, da für die Erweiterung nur eine Gebäudehöhe von 8,70 m, statt der nach dem Bebauungsplan möglichen Höhe von 11,50 m vorgesehen ist.
3. Zum Erhalt festgesetzte Bäume
Die gemäß Bebauungsplan an der südwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Bäume (3 Buchen) können gefällt werden, wenn an einer anderen Stelle auf dem Grundstück 3 neue Buchen gepflanzt werden.
Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 sind abgängige Bäume durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der Stammumfang bei Ersatzbepflanzungen muss mind. 18-20 cm betragen.

Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister



Sachverhalt

Von der Christliche Gemeinde Bad Rothenfelde e. V. liegt ein Bauantrag „Umbau und Erweiterung des Kirchengebäudes“ vor. Wegen steigender Besucherzahlen wird ein größerer Gottesdienstraum benötigt. Der derzeitige Raum hat ca. 100 Sitzplätze, in Zukunft wird ein Bedarf von ca. 200 Sitzplätzen erwartet. Außerdem werden zusätzliche Räume für die Kinder- und Jugendarbeit benötigt.

Das Eckgrundstück (Pagenkamp/Eschstraße) ist im Bebauungsplan Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ als Gemeinbedarfsfläche: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung, festgesetzt.

Um die geplante Erweiterung umsetzen zu können, sind mehrere Befreiungen erforderlich (siehe auch Anlage zur Begründung der Befreiung).

1. Die Baugrenzen sollen zur Süd-Ostseite um 2,45 m und zur Süd-Westseite um 0,45 m überschritten werden.
2. Durch die geänderte Dachform soll von einigen Festsetzungen abgewichen werden:
 - Dachneigung 48 – 55°
 - Dachform Satteldach
 - Traufhöhe max. 5,00 m
3. Die 3 zum Erhalt festgesetzten Buchen sollen gefällt werden.

Zu 1.

Die Überschreitungen kann man als gering bezeichnen, negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zu 2.

Das vorhandene Kirchengebäude (soll erhalten bleiben) hat eine Firsthöhe von 9,44 m, die Erweiterung ist mit einer Firsthöhe von 8,38 m geplant. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine max. Firsthöhe von 11,50 m zulässig.

Wegen der geringeren Gebäudehöhe kann den Abweichungen zugestimmt werden.

Zu 3.

Die geplante Erweiterung soll voll unterkellert werden, deshalb wurde ein Fachmann beauftragt um die Auswirkungen auf die Wurzeln der Bäume zu überprüfen. Es ist davon auszugehen, dass die Wurzelbereiche die baulichen Eingriffe nicht gut überstehen werden.

D.h. die Standsicherheit wird stark beeinträchtigt.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 sind abgängige Bäume durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der Stammumfang bei Ersatzbepflanzungen muss mind. 18-20 cm betragen.

Im Bereich des neuen Parkplatzes sollen 3 Säulen-Hainbuchen, mit einem Stammumfang von 18 cm gepflanzt werden.

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.

Anlage: