



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	23.08.2018	X/2018/265

Amt / Fachbereich	Datum
Bauverwaltung	23.08.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b>	<b>04.09.2018</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>11.09.2018</b>		<b>N</b>
<b>Rat</b>	<b>13.09.2018</b>		<b>Ö</b>

**Befreiung v. d. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Südlich der Schloenbachstraße", 1. Änderung, für das Grundstück "Birkenstr.3" (Erweiterung/Aufstockung des Hotels), bezüglich der Geschossigkeit (teilw. dreigeschossig statt zweigeschossig)**

**Beschlussvorschlag:**

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Südlich der Schloenbachstraße“, 1. Änderung, mit dem Ziel, auf dem Grundstück „Birkenstraße 3“ durch eine Aufstockung (in Teilbereichen) ein drittes Vollgeschoss zu errichten, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 in Verbindung mit §31 (2) BauGB Bedingung erklärt.

Die anderen Festsetzungen, insbesondere die GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl) sind einzuhalten. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden können.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister 

Sachverhalt
Von der Bauherrin, Lisa Büning, Birkenstraße 3, 49214 Bad Rothenfelde liegt uns ein Befreiungsantrag vor. Das Hotel auf dem Grundstück Birkenstraße 3 soll erweitert bzw. aufgestockt werden. Durch die Erweiterung bzw. Umbau sollen zusätzliche Zimmer mit 13 Betten geschaffen werden, das Hotel verfügt dann insgesamt über 101 Betten.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Südlich der Schloenbachstraße“, 1. Änderung, sieht für dieses Grundstück eine zweigeschossig bzw. im westlichen hinteren Teilbereich eine dreigeschossige Bauweise vor.

Im vorderen zweigeschossigen Bereich ist eine Modernisierung und Erweiterung geplant, hier soll durch eine Aufstockung ein drittes Geschoss mit einem Flachdach entstehen. Die beiden vorhandenen äußeren Gebäudeteile mit dem Satteldach bleiben unverändert.

Um die geplanten Baumaßnahme durchführen zu können ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 erforderlich:

- Gemäß B-Plan ist im vorderen Bereich eine 2-Geschossigkeit festgesetzt, für die vorgesehene Planung ist eine 3-Geschossigkeit erforderlich.

Alle anderen Festsetzungen des B-Plans (u. a. Grundflächen- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten. Der überarbeitete und ergänzte Stellplatznachweis ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

Durch die beiden äußeren, höheren Satteldachgebäude fügt sich der dreigeschossige, mittlere, niedrigere Flachdachgebäudeteil städtebaulich gut ein.

Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Osnabrück ist für diesen Befreiungsantrag eine Nachbarbeteiligung nicht erforderlich, weil nachbarliche Belange nicht berührt sind.

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:**