

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2015/106

freigegeben am **24.06.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 17.06.2015

1. Änderung des Bebauungsplans 95 - Zum Zollhaus

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.07.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	14.07.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 95 einschließlich Begründung wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 95 wurde im Jahre 2013 auf Antrag des Betreibers des Residenz-Hotels Zum Zollhaus aufgestellt. Dabei sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Betreiber beziehungsweise dessen von ihm beauftragten Architekten abgestimmt worden. Grundlage dafür waren die seinerzeit bereits vorliegenden Planentwürfe für die Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbereiches.

Nunmehr hat der Betreiber seine Planungen für die Bebauung des Sondergebietes „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ konkretisiert, wobei die seinerzeit bereits vorliegenden Bauplanungen nicht wesentlich verändert wurden. Im Rahmen der baurechtlichen Vorprüfung sind nunmehr zwei Konflikte baurechtlicher Art aufgetreten. Diese bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren auszuräumen ist seinerzeit vom Betreiber beziehungsweise seinem beauftragten Architekten versäumt worden.

Zum einen ermöglichen die getroffenen Festsetzungen zur eingeschossigen Bauweise im Ursprungsplan nicht, dass auch im Dachgeschoss Hotelzimmer eingerichtet werden dürfen.

Hintergrund ist, dass die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ein Vollgeschoss definiert, sobald sich im Dachgeschoss noch Aufenthaltsräume befinden. Die Festsetzung im Ursprungsplan widerspricht daher der vom Investor geplanten Errichtung von Hotelzimmern im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und auch im Dachgeschoss.

Zum anderen widersprechen sich die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur offenen Bauweise der vom Investor geplanten Anordnung der Eventhalle und Hotelzimmern. Die offene Bauweise lässt eine Gebäudelänge von maximal 50,00 Metern zu. Die Baupläne des Investors sehen jedoch vor, die geplante Eventhalle durch ein Foyer und dahinterliegendem Wintergarten mit den geplanten Hotelzimmern zu verbinden, um eine räumliche Verbindung zu schaffen. Da diese Verbindung jedoch als baurechtliche Hauptnutzung zu beurteilen ist (während hingegen ein privater Wintergarten oftmals lediglich eine baurechtliche Nebennutzung darstellt), bemisst sich die Gebäudelänge somit übergreifend und wird den Bauplänen entsprechend länger als 50,00 Meter sein.

Um diese baurechtlichen Probleme auszuräumen, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans 95 durchgeführt werden. Diese sieht vor - unter Beibehaltung der bereits geltenden maximalen Gebäudehöhe von 12,00 Metern - eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen sowie die maximale Gebäudelänge auf 65,00 Meter zu erweitern.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Da die o. g. Planungsänderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung kann daher verzichtet werden, sodass nunmehr direkt die öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Investor getragen.

Anlagen:

1. Satzung
2. Begründung