



Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Klima und Bauen	20.04.2026	ö.
Verwaltungsausschuss	08.06.2026	n. ö.
Stadtrat	15.06.2026	ö.

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B.-Planes Nr. 425 "Lange Str.", 2. Änd.;
hier: Bauantrag Nutzungsänderung u. Umbau Obergeschoss Burgstr. 2

Beschlussvorschlag:

Für die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des B.-Planes Nr. 425 "Lange Str."-2. Änd., hinsichtlich der vorgesehenen Abweichung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zugunsten der geplanten zukünftigen Wohn- u. Büronutzungen im Bestandsobjekt Burgstr.2, wird als Einzelfall die gemeindliche Zustimmung ausgesprochen.
Hinsichtlich des vorliegenden Bauantrages wird das gemeindliche Einvernehmen ausgesprochen.

Sachdarstellung

Das ehemalige Pfarrhaus u. Pastoratsgebäude des Objektes Burgstr. 2 (Gemarkung Quakenbrück, Flur 11, Flurstück 248/23, Größe 1.635 qm) wurde seitens der Kath. Kirchengemeinde St. Marien Quakenbrück 2025 privat veräußert.

Der neue Eigentümer beabsichtigt nunmehr eine optimierte vollständige Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes. Hierzu wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung und Umbau des Obergeschosses bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingereicht. In diesem Rahmen wurde auch ein erforderlicher Befreiungsantrag von den Festsetzungen des B.-Planes Nr. 425 "Lange Str."- 2. Änderung, hinsichtlich der vorgesehenen Abweichung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zugunsten der geplanten zukünftigen Büro- u. Wohnnutzungen im Gebäude eingereicht.

Der maßgebliche rechtsverbindliche B.-Plan Nr. 425 "Lange Str.", 2. Änderung von 2021 weist für das Baugrundstück folgende Festsetzungen aus:
Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, max. II. Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0.4, denkmalrechtlicher Ensembleschutz

Das zweigeschossige 1874 errichtete Bestandsgebäude ist als „Villa Schröder“ als Baudenkmal eingestuft, wozu auch der parkähnliche Garten mit der südlich u. westliche umlaufenden Bruchsteinmauer als Einfriedung zählt.

Nach den Nutzungsabsichten des neuen Eigentümers soll das Gebäude demnach zukünftig nicht mehr für kirchliche Zwecke, sondern nunmehr als Wohn- u. Bürogebäude genutzt werden. Demnach soll im EG eine neue Büroeinheit entstehen, die bestehende Wohnung soll hier zudem erhalten bleiben. Das OG soll zukünftig vollständig als Wohnraum genutzt werden. In diesem Zuge sollen hier drei Wohn- u. Schlafräume als abgetrennte Apartments mit einem Gemeinschaftsbereich geschaffen werden.

Das Bestandsgebäude soll hierbei äußerlich baulich nicht verändert, sondern lediglich im Obergeschoss durch einen Innenausbau umgestaltet werden. Desweiteren werden im Gebäude nach Vorgabe und Abstimmung mit dem Brandschutz erforderliche Änderungen an Türen u. Fenstern vorgenommen. Seitens des Denkmalschutzes wurden hinsichtlich der vorgesehen beschriebenen Änderungen keine Bedenken vorgebracht.

Mit dem neuen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat der Gesetzgeber über den sogenannten „Bau-Turbo“ u.a. auch eine neue gesetzliche Regelung zu möglichen Ausnahmen u. Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeführt.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann demnach nunmehr mit Zustimmung der Bauortgemeinde von sämtlichen Festsetzungen Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dazu ermöglicht der Gesetzgeber nun, dass Befreiungen auch die Grundzüge der Planung berühren dürfen, was bislang über die reguläre Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB so bislang nicht möglich war. Darunter fallen nunmehr u.a. auch Abweichungen von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Diese müssen jedoch vorrangig dem Wohnungsbau dienen.

Hinsichtlich der Sicherstellung einer sinnvollen und auch wirtschaftlichen Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes sowie auch der in diesem Rahmen parallel möglichen Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird verwaltungsseitig eine positive Beschlussempfehlung mit Zustimmung zur Anwendung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten des „Bau-Turbos“ für den vorliegenden Einzelfall ausgesprochen. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass das Baudenkmal äußerlich baulich nicht verändert werden muss und somit die städtebaulichen Entwicklungsabsichten nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben zudem auch zu keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen führt. Auch werden durch die Befreiung die nachbarlichen Interessen der Samtgemeinde Artland sowie auch der Kath. Kirchengemeinde St. Marien für die angrenzenden bestehenden Nutzungen nach Einschätzung der Verwaltung nicht erheblich beeinträchtigt. Die neuen gesetzlichen Voraussetzungen werden demnach erfüllt, da die Wohnnutzung in dem Bestandsgebäude zukünftig überwiegt.

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen sowie Risiken/Chancen:

keine

Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine

Anlage(n)

Ansichten_Bestand

Lageplan
Grundrisse
Schnitt
Berechnung GRZ
Nachweis Einstellplätze
B.-Plan Nr. 425, 2. Änd
Ansichten_Bestand