

STADT BAD DOBERAN

BV/348/23

Beschlussvorlage
öffentlich



Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 18.10.2023
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	07.11.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	22.11.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	04.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan beschließt, dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die Errichtung von Gauben am Gebäude des großherzoglichen Logierhauses in der August-Bebel-Str. 1 zuzustimmen.

Sachverhalt:

Die Hotel FFP GmbH (Hotel Friedrich Franz Palais) baut derzeit das Großherzogliche Logierhaus in der August-Bebel-Straße 1 für die Nutzung als Hotel um. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan. Im Zuge der Bauarbeiten wurden zusätzliche Gauben errichtet. Es handelt sich um die äußeren Gauben Ansicht Süd-West.

Gem. § 9 Abs. 5 der Gestaltungssatzung müssen Dachaufbauten zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1/6 der jeweiligen Dachlänge einhalten. Dieser Abstand ist bei den neu errichteten Gauben nicht eingehalten worden. Aus diesem Grund wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung beantragt. Der Bauherr begründet die Ausnahme wie folgt. Die Räume sollen als Hotelzimmer genutzt werden. Die Giebelansichten sollen aus denkmalrechtlicher Sicht unverändert bleiben. Ohne die Gauben wären die Zimmer nicht ausreichend belichtet.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken an der Erteilung der Ausnahme. Im vorliegenden Fall sind die Vorgaben hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung mit den denkmalrechtlichen Vorgaben in Einklang zu bringen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Anlage zur BV (öffentlich)
---	----------------------------



GROSSHERZOGLICHES LOGIERHAUS BAD DOBERAN

Hotel Friedrich-Franz-Palais

14. 9. 2023

An den
Bürgermeister der Stadt Bad Doberan
Herrn Jochen Arenz
Severinstraße 5

18209 Bad Doberan

Eingegangen
Stadtverwaltung
14. Sep. 2023
Bad Doberan
an Amt:

Gestaltungssatzung der Stadt Bad Doberan § 9 Dächer und Gauben

**Ausnahmeantrag zum Abstand der äußeren Gauben zum Ortgang von 2,00 m,
auf den Seitenflügeln des Hotels**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

**die o.a. Gestaltungssatzung sieht vor, das die Gauben auf den Dächern einen Abstand
von 2,00 m zum straßenseitigen Ortgang haben sollen.**

**Wir beantragen die Zustimmung zu einer Ausnahme auf den jeweiligen Südseiten
des Nord- und Südflügels des Großherzoglichen Logierhauses,
da für die vorgesehene Nutzung als Hotelzimmer in den Dachgeschossen bei den
jeweiligen Giebelzimmern der Lichteinfall ohne eine Gaube nicht ausreichend wäre.**

**Wie in den beigegeführten Ansichtszeichnungen der Südseiten der Flügel nach unseren
Bauanträgen zu sehen ist, unterschreiten in den jeweiligen Giebelzimmern die Abstände
das Maß von 2,00 m zum Ortgang wie folgt:**

Beim Nordflügel beträgt der Abstand links 1,48 m und rechts 1,69 m zum Ortgang.

Beim Südflügel beträgt der Abstand links 1,66 m und rechts 1,67 m zum Ortgang.

**Da die Giebelansichten beider Flügel auch aus nachvollziehbarer denkmalsrechtlicher
Sicht unverändert bleiben sollen und nur jeweils über ein unterteiltes Fenster verfügen,
wäre für insgesamt 4 Zimmer im Dachgeschoss der erforderliche Lichteinfall u.E. nicht
ausreichend und grenzwertig.**

Hotel FFP GmbH
Hotel Friedrich-Franz-Palais
Sitz der Gesellschaft:
August-Bebel-Str. 2
18209 Bad Doberan
Tel.: 038203-779290
Fax: 038203-7792911
info@hotel-friedrich-franz-palais.de
www.hotel-friedrich-franz-palais.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Rolf Elgeti, 14480 Potsdam
Managementbetreiber:
Palais Catering & Event GmbH
GeschFhr.: Dr. H.J. Beuter

OSPA Rostock
BIC: NOLADE21ROS
IBAN: DE73 1305 0000 0201 0833 37
USSt-IDNr. DE26 36 00 122
AG Rostock; HRB 14030
Finanzamt Rostock
StNr.: 079/110/08151

**Wir bitten deshalb um Zustimmung zur Ausnahmegenehmigung,
da die Gauben auf den Südseiten der Flügel**

beim Nordflügel nur um 52/31 cm

beim Südflügel nur um 32/33 cm

das in der Gestaltungssatzung vorgegebene Maß unterschreiten.

**Durch die geringe Abweichung wird auch die symmetrische Anordnung der Gauben
gewahrt und vor allem eine bessere Belichtung der 4 Dachzimmer erreicht.**

Ansichten der Giebelseiten und Südseiten der Flügel fügen wir bei.

**Wir beantragen die Entscheidung der Stadt Bad Doberan bzw. ihrer
Stadtverordnetenversammlung über unseren Antrag.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Dr. Beuter

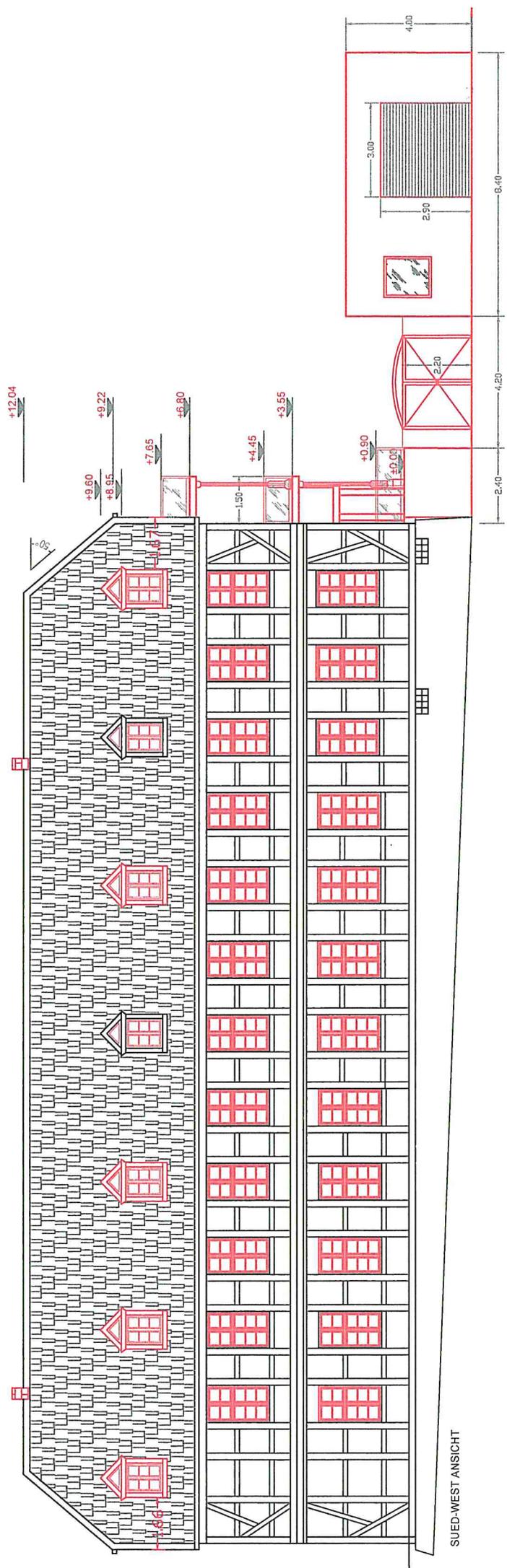
**Dr. Beuter Projektentwicklung GmbH
18209 Bad Doberan
August – Bebel- Str. 2**

Hotel FFP GmbH
Hotel Friedrich-Franz-Palais
Sitz der Gesellschaft:
August-Bebel-Str. 2
18209 Bad Doberan
Tel.:038203-779290
Fax:038203-7792911

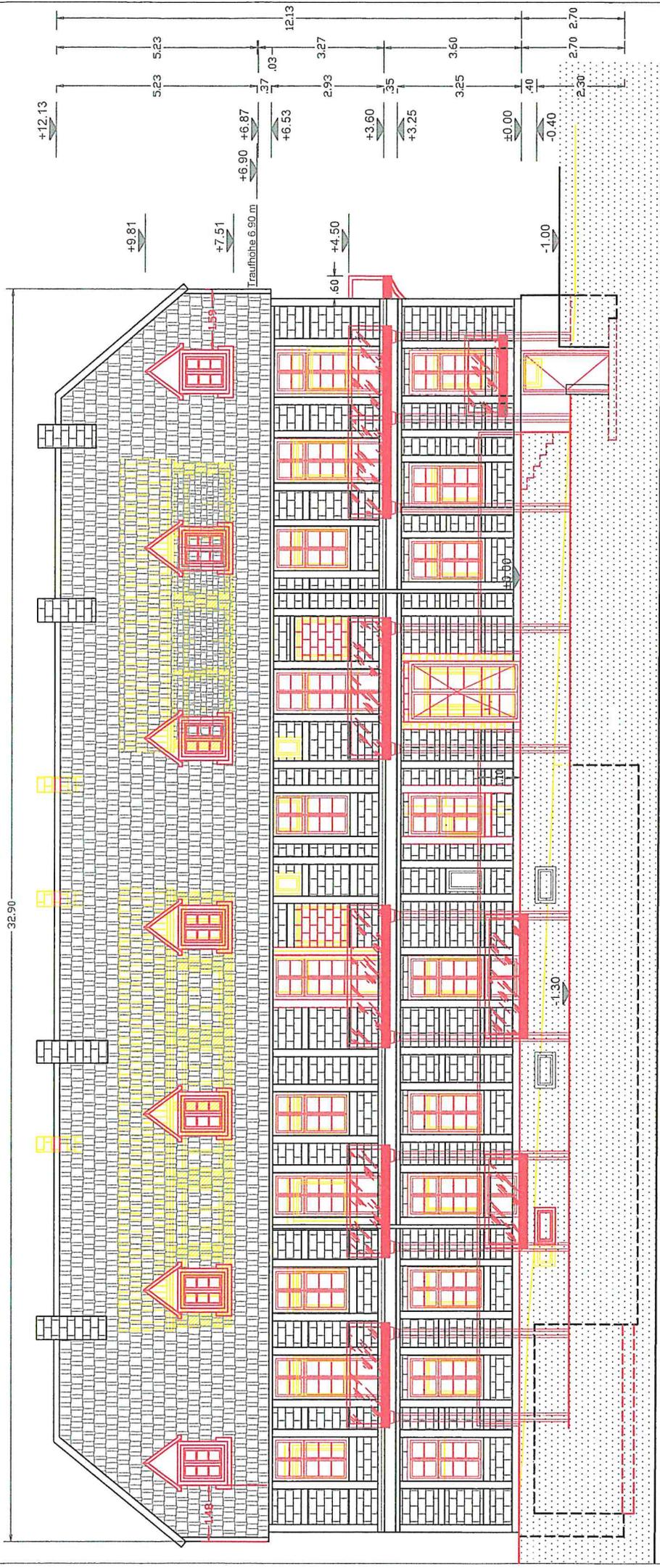
info@hotel-friedrich-franz-palais.de
www.hotel-friedrich-franz-palais.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Rolf Elgeti, 14480 Potsdam
Managementbetreiber:
Palais Catering & Event GmbH
GeschFhr.: Dr. H.J. Beuter

OSPA Rostock
BIC: NOLADE21ROS
IBAN:DE73 1305 0000 0201 0833 37
USSt-IDNr. DE26 36 00 122
AG Rostock; HRB 14030
Finanzamt Rostock
StNr.: 079/110/08151



SUED-WEST ANSICHT



Legende:

- Bestand
- Neu
- Abbruch

Bad Doberan _____

Der Bauherr: _____

Der Architekt: _____

Bauherr ROLF ELGETT Steinstraße 94, 14480 Potsdam	Architekt Dr. Beuter Projektentwicklung GmbH Fachbereich Architektur Projektnummer	August-Bebel-Straße 1 18209 Bad Doberan Projektleiter Bearbeiter	Dr. Beuter Hodasz	Planungsphase Bauantrag Plangröße	A3(420x297)	Bezeichnung	ANSICHT SÜD-WEST
						Malsstab	1/100
Bauvorhaben RENOVIERUNG HOTEL FRIEDRICH FRANZ PALAIS- NORDFLÜGEL Anbauten August Bebel Straße 2a, 18209 Bad Doberan		Mobil: +49 151 43200 433 Email: DrBeuter@t-online.de				Datum	30.08.2023
						Plannummer	AR-SW1-61

