

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/12 (638) - Funckestraße 41 - Verfahren nach § 13 a BauGB hier:

- a) Beschluss nach § 10 BauGB - Satzungsbeschluss
- b) Beschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans

**Beratungsfolge:**

18.09.2013 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
19.09.2013 Umweltausschuss  
24.09.2013 Stadtentwicklungsausschuss  
26.09.2013 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 1/12 (638) – -Funkestr. 41- Verfahren nach § 13 a BauGB, als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 20.08.2013 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

**Geltungsbereich:**

Die Grenze des Plangebietes verläuft im Norden entlang der Grundstücksgrenze zu den Gebäuden Ahrstr.1 – 9, im Nord-Osten entlang der Grenze zu den Flurstücken 624 und 601, im Süd-Osten entlang der „Funckestraße“ und im Süd-Westen entlang der „Rheinstraße“.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan im Maßstab 1:500 ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt Hagen im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB an den Bebauungsplan anzupassen.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird dieses Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

## Kurzfassung entfällt

### Begründung

#### 1. Anlass

Das 8-stöckige Bürogebäude „Funkestraße 41“ diente in den vergangenen Jahrzehnten als Verwaltungsgebäude für die Deutsche Post, heute Deutsche Telekom AG. Die im nördlichen Grundstücksbereich vorhandenen Stellplatzflächen und Garagen sicherten den Stellplatzbedarf für die vor Ort tätigen Mitarbeiter. Seitdem die Telekom die Nutzung vor einiger Zeit aufgegeben hat, steht das Bürogebäude weitestgehend leer. Eine Vermarktung an Interessenten ist zurzeit nicht möglich, da das vorhandene Planungsrecht nur Einrichtungen des Gemeinbedarfs zulässt. Um der Entstehung einer zukünftigen Brachfläche entgegen zu wirken ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des Gebäudes zu schaffen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Firma ColHagen S.à.r.l., einer internationalen Immobilienfondsgesellschaft mit Sitz in Luxemburg. Die Generalmieterin der Liegenschaft, die Deutsche Telekom AG, wird vertreten durch das Unternehmen CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH aus Heusenstamm. Von dieser Seite wurde seinerzeit darauf hingewiesen, dass mit dem angestrebten Bebauungsplanverfahren Nr. 1/12 keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung oder der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen beabsichtigt sind.

#### 2. Daten zum Verfahrensablauf

Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens  
( Drucksachennummer: 1005/2011)

15.12.2011

Unterrichtung der Öffentlichkeit 09.01.2012 - 20.01.2012

Ratsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf  
und Beschluss der öffentlichen Auslegung  
( Drucksachennummer: 0443/2012) 28.06.2012

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (TöB) 23.07.2012 - 23.08.2012

#### 3. Ergebnisse der Beteiligungen / zum Beschluss a)

##### 3.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung fand in den Räumlichkeiten der Fachgruppe Bebauungsplanung statt. Ein Anwohner aus der Ahrstraße erkundigte sich nach einer möglichen Zunahme der Verkehrsbewegungen. Da es lediglich um die Realisierung weiterer

Nutzungen in dem bestehenden Gebäude geht, ist mit einer solchen Zunahme jedoch nicht zu rechnen. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

### 3.2 Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 23.07.2012 bis zum 23.08.2012 statt. Von den Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Von den externen TÖBs sind keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert worden, Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht. Es ist deshalb kein Beschluss zur Abwägung erforderlich.

Die von den Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Planung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde aus dem Bereich der Grünordnungsplanung angeregt, die vorhandenen Bäume im Eingangsbereich und einen Baum auf dem nord-östlichen Grundstücksteil zu erhalten. Nach Begutachtung durch den zuständigen Fachbereich wurden diese für erhaltenswert befunden. Es wurde der Anregung gefolgt, in den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Außerdem wurde die Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Geschossigkeiten des Hauptgebäudes, welche ursprünglich fälschlicherweise durch eine „Knödellinie“ dokumentiert wurde, nun durch eine Baugrenze ersetzt. Die Knödellinie wird zur Trennung unterschiedlicher Nutzungsmaße (GRZ/GFZ) in einem Gebiet angewandt, für die Änderung der Geschosszahl ist die Baugrenze anzuwenden.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1 wurde aufgrund einer Anmerkung des Investors vom 07.02.2013 der Begriff „Gebäudeinterne“ gestrichen. Diese Änderung wurde auch bei der Begründung berücksichtigt.

Die oben aufgeführten Änderungen sind als geringfügig zu betrachten. Sie haben keine Auswirkungen auf die Planung. Interessen Dritter werden nicht tangiert. Der Investor wurde über die Änderungen informiert und hat dazu keine Bedenken geäußert. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB kann daher verzichtet werden.

### 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes / zum Beschluss b)

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post und Fernmeldedienst“ dargestellt (siehe Anlage dieser Vorlage). Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Der Bebauungsplan setzt hier Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ und das Sondergebiet „Stellplätze“ fest. Damit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder

ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung und – Nutzung, den Charakter des ehemaligen Telekomgebäudes als Büro- und Verwaltungsgebäude und Standort von Nutzungen mit geringem Störgrad beizubehalten. Eine planungsrechtliche Öffnung für eine Vielzahl verschiedener, insbesondere immissionsintensiver Nutzungen soll unterbleiben. Von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist von daher nicht auszugehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung allgemein“ dargestellt wird (siehe Anlage der Vorlage). Diese Darstellung entspricht somit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan ausgewiesen wird.

## 5. Bestandteile der Vorlage

### 5.1 Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan vom 20.08.2013
- Übersichtsplan zum Plangebiet
- Plan zur Berichtigung des Flächennutzungsplans

### 5.2 Gutachten

Diese Unterlagen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und können im Rats- bzw. Bürgerinformationssystem ALLRIS und im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Lärmprognose Ingenieurbüro Graner & Partner

### Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)



Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Huyeng  
Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

---

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

---

**Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r**

---

**Die Betriebsleitung**

---

**Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

