



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauung auf dem Grundstück Fleyer Straße 196 2. Bauabschnitt

**Beratungsfolge:**

13.09.2016 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

20.09.2016 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Fleyer Straße 196 2. Bauabschnitt wird zur Kenntnis genommen und den Befreiungen nach § 31(2) BauGB zugestimmt.



Begründung:

Dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung wurden in mehreren Beratungsgesprächen folgende Bauabsichten vorgestellt:

Errichtung einer Seniorenwohnanlage als 2. Bauabschnitt auf dem Grundstück Fleyer Straße 196 mit

- 32 barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen,
- begleitende Tagespflegeeinrichtung,
- Schulungsbereich für Ehrenamtliche.

Zusätzlich sind

- 9 möblierte Wohnungen für Besucher des Südwestfälischen Studieninstitutes für kommunale Verwaltung vorgesehen.

Das Gebäude soll in 5 Ebenen errichtet werden:

- Ebene 0 kein Vollgeschoss
- Ebenen 1-3 Vollgeschosse
- Ebene 4 optisches Staffelgeschoss / baurechtlich ein Vollgeschoss

Der Grundbesitz liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/92 Fleyer Straße/ Feithstraße u.a. mit den Festsetzungen:

- SO Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „wissenschaftliche Einrichtung und Verwaltung sowie technologieorientiertes Dienstleistungsgewerbe“ (Textl. Festsetzung Nr. 8)
- IV-geschossiger Bereich GRZ 0,6 GFZ 2,0 g
- III-geschossiger Bereich GRZ 0,6 GFZ 1,6 g

Das Bauvorhaben entspricht nicht der Festsetzung zur Zweckbestimmung des Sondergebietes und weicht von der Festsetzung III Vollgeschosse ab.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
  2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
  3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Befreiung nach § 31(2) BauGB von der textlichen Festsetzung Nr. 8:

Die Grundzüge der Planung, festgesetzt in der textlichen Festsetzung Nr.8, werden berührt. Die Aussicht auf die Verwirklichung dieser Festsetzung wird in der nahen Zukunft nicht gegeben sein. Da eine Änderung des Bebauungsplanes sehr zeit- und kostenintensiv ist, wird seitens der Verwaltung mit Zustimmung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Mitte eine Befreiung befürwortet. Die Abweichung ist städtebaulich und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

Befreiung nach § 31(2) BauGB bzgl. der Geschossigkeit:

Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des geplanten Gebäudes im nordöstlichen Abschnitt 4 Vollgeschosse und im südwestlichen Abschnitt 3 Vollgeschosse vor. Das oberste Geschoss ist rechnerisch ein Vollgeschoss und überschreitet daher die Festsetzung maximal 3 Vollgeschosse. Eine Befreiung hiervon wird in Aussicht gestellt, weil die oberste Ebene optisch einem Staffelgeschoss entspricht, die Höhe eines Vollgeschosses in der BauO NRW nicht geregelt ist und die im Bebauungsplan diagonale Abgrenzung zwischen dem 3. und 4. Vollgeschoss technisch nicht umsetzbar ist. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### Finanzielle Auswirkungen

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

☒

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Thomas Huyeng

Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_