



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Erweiterung eines Verwaltungsgebäudes um ein Geschoss und Neubau eines 5-geschossigen Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Feldmühlenstraße 55

Beratungsfolge:

31.08.2016 Bezirksvertretung Hagen-Nord
20.09.2016 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die geplante Erweiterung des Verwaltungsgebäudes um ein Geschoss und der Neubau eines 5-geschossigen Neubaus auf dem Feldmühlenstraße 55 wird zur Kenntnis genommen und den Befreiungen nach § 31 (2) BauGB zugestimmt.



Begründung:

Dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung liegt folgende Bauvoranfrage vor:

Erweiterung des Verwaltungsgebäudes um ein Geschoss und der Neubau eines 5-geschossigen Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Feldmühlenstraße 55.

Im Detail:

Geplant ist die Erweiterung der Hauptverwaltung um ca. 2.800,00 m² Bürofläche.

Das dort bestehende Verwaltungsgebäude soll um ein Geschoss aufgestockt und im Anschluss in nord-östlicher Richtung mit einem Neubau vergrößert werden. Aufgrund der im Neubau gewünschten Bürostruktur in Form eines kommunikativen Kombibüros mit möglichst kurzen Wegen und zukunftsfähiger Flexibilität, ergibt sich ein quadratischer Baukörper, der mit mittiger Atriumzone an die bestehende Erschließungsachse angeschlossen werden soll. (siehe Anlage Lageplan)

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich von zwei nebeneinanderliegenden Bebauungsplänen

Nr. 12/61 Teil II und Nr. 12/61 Teil II - 1. Änderung.

Das Bauvorhaben entspricht in 2 Punkten nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne:

1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Bebauungsplan Nr.: 12/61 Teil II).
2. Tlw. Überbauung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche, Überschreitung der Baugrenze und textliche Festsetzung nach Nr. 4/Wenden von Schwerlastverkehr (Bebauungsplan Nr. 12/61 Teil II 1. Änderung).

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 bzgl. der Baugrenzenüberschreitung

Zu 1. Der Baukörper überschreitet in Teilen die festgesetzte Baugrenze (ca. 20qm). Für die Baugrenzenüberschreitung kann eine Befreiung gemäß § 31(2) BauGB erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen städtebaulich vertretbar ist.

Befreiung nach § 31 (2) BauGB bzgl. der Überbauung der Baugrenze und der privaten Verkehrsfläche

Zu 2. Der Baukörper ragt in die private Verkehrsfläche (ca. 130 qm). Grundsätzlich werden hier durch die Überbauung der privaten Verkehrsfläche die Grundzüge der Planung berührt. Nur über eine Bebauungsplanänderung könnte dieses Bauvorhaben positiv beurteilt werden.

Da die Änderung eines Bebauungsplanes sehr zeit-, kosten- und personalintensiv ist und aufgrund der Priorisierung der Bebauungsplanverfahren im Fachbereich kurzfristig die Durchführung eines Änderungsverfahrens nicht möglich ist, wird seitens der Verwaltung mit Zustimmung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Mitte eine Befreiung vorgeschlagen. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Der direkte Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Das Wenden von Schwerlastverkehr ist weiter gewährleistet und muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.





Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

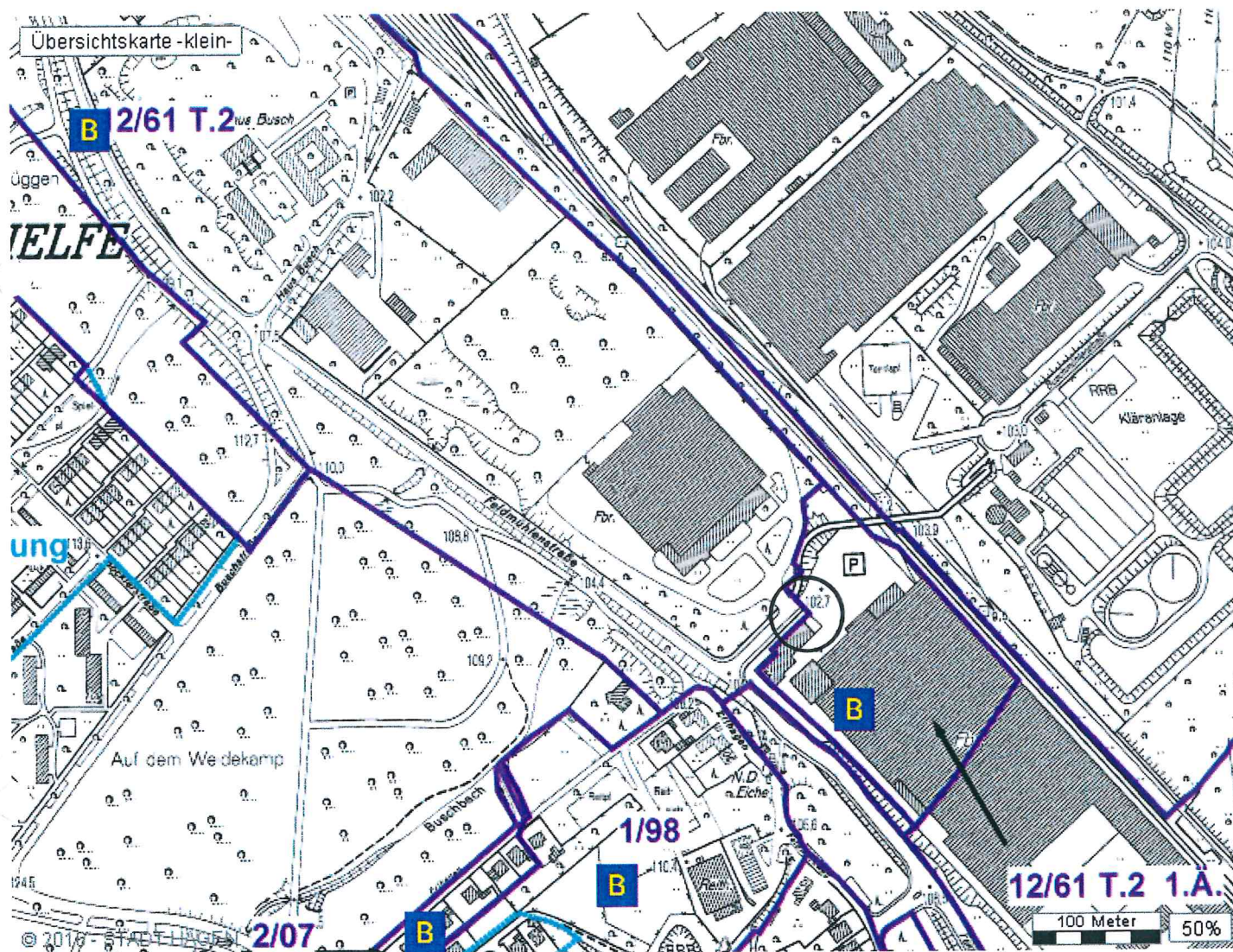
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

STADT HAGEN Rechtsverbindliche Bauleitpläne



Ausdruck in verringerter Auflösung.

Für diese Karte gilt der unten rechts angezeigte grafische Maßstab.

Hinweise zum Stadtplan/zur Deutschen Grundkarte / zum Luftbild

Die hier präsentierten Daten sind Eigentum der Stadt Hagen. Diese Daten sind gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Dieser Ausdruck ist ein Service von <http://www.stadtplan.hagen.de>. Für den Privatgebrauch ist die Betrachtung kostenfrei.

Die Darstellung der Kartenwerke unter www.stadtplan.hagen.de hat nicht die Originalauflösung des Kartenwerkes. Ein Ausdruck des Kartenausschnittes ist nur in verringerter Auflösung möglich.

Jede weitere Benutzung bedarf einer gesonderten Genehmigung durch die Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster.

Nehmen Sie dazu bitte Kontakt mit dem Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster auf.

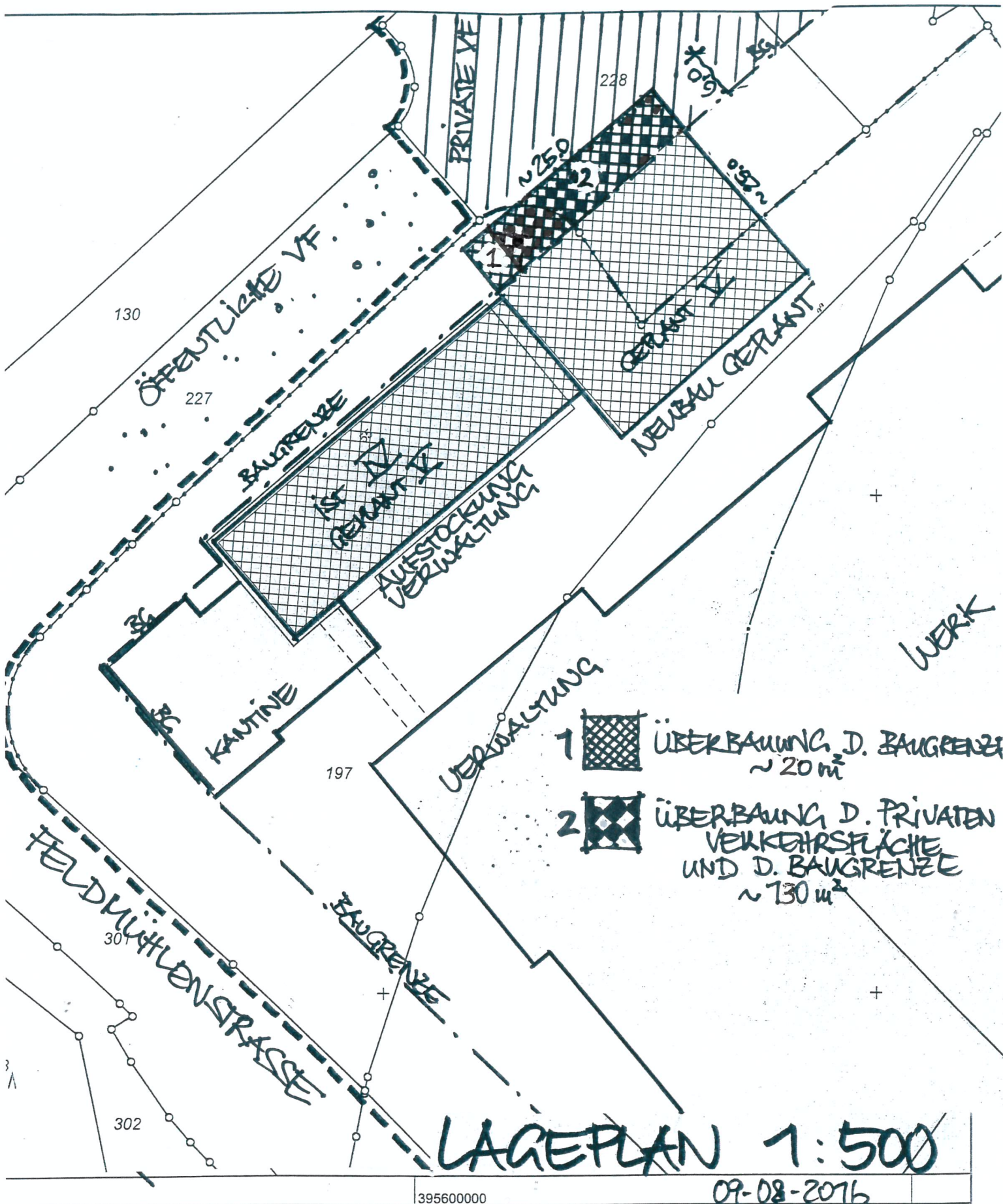
Kartengrundlage: Stadtplan / Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 / Luftbild

Datenquelle: Kartenwerke für das Stadtgebiet Hagen

Herausgeber: Stadt Hagen - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Antrag auf Vorbescheid zur
planungsrechtliche Zulässigkeit für
die Erweiterung der Haupt-
verwaltung
Feldmühlenstraße 55, 58093 Hagen

Antragsteller:
Fa. C. D. Wälzholz KG
Feldmühlenstraße 55, 58093 Hagen



Antrag auf Vorbescheid zur
planungsrechtliche Zulässigkeit für
die Erweiterung der Haupt-
verwaltung
Feldmühlenstraße 55, 58093 Hagen

Antragsteller:
Fa. C. D. Wälzholz KG
Feldmühlenstraße 55 58093 Hagen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 03.08.2016
Zeichen: Ohne

SCHMAHL + GERIGK
ARCHITEKTEN AKNW
BERGISCHER DING 1 58093 HAGEN
TEL. 0 23 31 38 56 60 FAX 38 56 60



