



ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Sachstandsbericht der Verwaltung zum "Torhaus" in Haspe

Beratungsfolge:

01.06.2017 Bezirksvertretung Haspe

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Haspe

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Haspe nimmt den Sachstandsbericht zum „Torhaus“ zur Kenntnis.



Kurzfassung entfällt

Begründung

Mit Schreiben vom 22.02.2017 beantragte die GWG im Namen einer Interessengemeinschaft, welche sich aus der GWG und angrenzenden Grundstückseigentümern zusammensetzt, die Änderung des seit dem 11.06.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23/77. Als Grund für die Änderung wurde angegeben, der Bebauungsplan ermögliche durch die entlang der Werkstraße festgesetzten Baufenster eine zu hohe und zu dichte Bebauung, welche aktuell dazu führt, dass die Sichtachse auf die rückwärtige Fassade des „Torhauses“ eingeschränkt wird.

Planungsziel dieses Ursprungsbebauungsplanes war es seinerzeit u.a., die vorhandene Bausubstanz weitgehend zu erhalten und zu modernisieren, den vorhandenen Kernbereich einer städtischen Ordnung zuzuführen und sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die in diesem Bereich ansässigen Einzelhandelsgeschäfte zu schaffen. Nachdem die durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgegebenen Baumaßnahmen zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen waren, wurde Ende der 80-er Jahre die Neuordnung des Bereiches zwischen Kölner Straße und Werkstraße durch Einleitung eines Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Der in Rede stehende Bereich rund um das Torhaus liegt im Geltungsbereich dieser seit dem 28.04.1994 rechtskräftigen, vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/77 (329) Sanierung Haspe - Ortskern zwischen Haenelstraße und Corbacher Straße, welche auch Rechtsgrundlage für die Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des „Torhauses“ war. Dieser geänderte Bebauungsplan wäre somit richtigerweise Gegenstand des Antrages vom 22.02.2017. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde u.a. das Erhaltungsgebot für den Bereich des Bunkers aufgegeben, womit das „Bunkergrundstück“ abgerissen und einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden konnte. Gleichzeitig sollte die Bebauung im rückwärtigen Bereich aufgelockert und Innenhöfe erhalten und begrünt werden.

Zu Recht wird seitens der Verwaltung die Auffassung der Interessengemeinschaft geteilt, dass mit den Plänen für die Errichtung des „Torhauses“ anstelle des Bunkers der passende Zeitpunkt gewesen wäre, die planungsrechtliche Situation zu überdenken. Eine Änderung des Bebauungsplanes hätte jedoch zum einen zur Folge gehabt, dass eine Erteilung der Baugenehmigung für das „Torhaus“ erst nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung hätte erfolgen können, vorausgesetzt, die Eigentümer des Grundstückes Kölner Str. 3 hätten die sie betreffenden Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung widerspruchsfrei akzeptiert und auf ein Klageverfahren verzichtet. Zum anderen hätte das Änderungsverfahren einen ungewissen Ausgang nehmen können, da die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch im Hinblick auf das Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen einen abwägungsrelevanten Belang darstellt.



Aus vorgenannten Gründen wurde zum damaligen Zeitpunkt auf die Änderung des Bebauungsplanes verzichtet.

Alternativ wäre eine den planungsrechtlichen Beschränkungen angepasste Architektur des „Torhauses“ sinnvoll gewesen, bei der auf den Einbau von Fenstern bzw. auf Aufenthaltsräume gegenüber dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster verzichtet worden wäre. Das festgesetzte Planungsrecht muss immer Grundlage für die Konzeptionierung eines Baukörpers sein.

Der strittige, rückwärtige Anbau an das Geschäftshaus Kölner Str. 3 ist bauordnungsrechtlich genehmigt und wird entsprechend ausgeführt. Vor dem Hintergrund des laufenden Klageverfahrens, welches die GWG gegen die geplante bauliche Erweiterung der Rossmann-Immobilie angestrebt hat, war die zügige Bearbeitung des Bauvorhabens darauf ausgerichtet, eine Schadensersatzklage des Bauherrn für die Stadt abzuwenden. Daneben dient die bauliche Erweiterung der Einzelhandelsflächen für den Rossmann-Drogeriemarkt dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Haspe und folgt so dem Ziel des Ursprungsbebauungsplanes an sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten für die in diesem Bereich ansässigen Einzelhandelsgeschäfte.

Das Instrument der Veränderungssperre war für die angrenzende Baumaßnahme nicht anzuwenden, da es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, die Veränderungssperre aber der Absicherung eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes dient. Die verschiedenen Sachverhalte wurden in einem persönlichen Gespräch bei der GWG, welches am 07.03.2017 mit Vertretern der Verwaltung stattgefunden hat, ausführlich dargelegt und diskutiert.

Die Planungsabsichten der GWG als Eigentümerin des Flurstückes 289 („Haus am Platz“), auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23/77 Änderung nach § 13 BauGB, die Fläche zu bebauen, werden seitens der Verwaltung begrüßt. Es wird zugesagt, die Planungen an dieser Stelle zu unterstützen und, falls erforderlich, notwendige, planungsrechtliche Schritte für eine Umsetzung vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen

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

☒ x

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Thomas Grothe
Technischer 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:

