



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit überwiegend gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Feithstraße 137 (Gemarkung Halden, Flur 1, Flurstück 572)

Beratungsfolge:

27.06.2017 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
04.07.2017 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Feithstraße 137 (Gemarkung Halden, Flur 1, Flurstück 572) wird zur Kenntnis genommen und den Befreiungen nach § 31(2) BauGB zugestimmt.



Begründung:

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

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit überwiegend gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Feithstraße 137
Gemarkung Halden, Flur 1, Flurstück 572 vor.

Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss.

Dabei ist folgende Flächenaufteilung vorgesehen:

- mindestens 30% Büros für wirtschaftsberatende Berufe
- bis zu 10% Büroservice / kollaboriertes Arbeiten
- bis zu 17,5% Mikrowohnen auf Zeit (ev. mit Hotelanbindung)
- bis zu 17,5% altengerechtes Wohnen, zuzüglich Hausmeister-WHG, ev. Durchmischung
- bis zu 25% Arztpraxen / Physiotherapie.

Der Grundbesitz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/01 Feithstraße/Bredelle mit folgenden Festsetzungen:

Baugrenzen, SO-Gebiet, GRZ 0,5, GFZ 1,4, III-Geschossigkeit und den textlichen Festsetzungen:

Nr.1 Schallschutzmaßnahmen und

Nr. 5a Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung wissenschaftliche Einrichtungen und Verwaltung sowie technologieorientiertes Dienstleistungsgewerbe.

Das Bauvorhaben überschreitet die Baugrenzen an zwei Stellen(im Plan Abweichung 1 und 2) und widerspricht der Festsetzung Nr. 5a.

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:

Um die gewünschte Symmetrie, die durch die Form des Baufensters festgelegt ist (Hauptkörper mit zwei gleichgroßen Kopfbauten), beizubehalten, wird das Gebäude um 2,71m über die Baugrenze nach Westen verschoben geplant. Auf die mögliche östliche Grenzbebauung wird dabei zugunsten des östlichen Nachbarn verzichtet. Die Abstandflächen zu den Nachbargrenzen liegen auf dem Grundstück. In Richtung Westen bleibt das Gebäude innerhalb der Bauflucht der Nachbarbebauung an der Fahrenbecke 40. Die Überschreitung betrifft eine Fläche von 111 qm. Die maximale Ausnutzung des Baufensters wird um 110 qm unterschritten.

Durch die Überschreitung der Baugrenzen werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

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

Die Grundzüge der Planung, festgesetzt in der Festsetzung SO, werden berührt. Die Aussicht auf 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 vertretbar. Angrenzende Nachbarn sind noch zu hören. Das Wohnen lt. o.g. Beschreibung ist untergeordnet. Es wurden bereits mehrfach Befreiungen von der Art der Nutzung im Plangebiet erteilt

Finanzielle Auswirkungen

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

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Thomas Grothe
Tech.Beigeordneter





Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

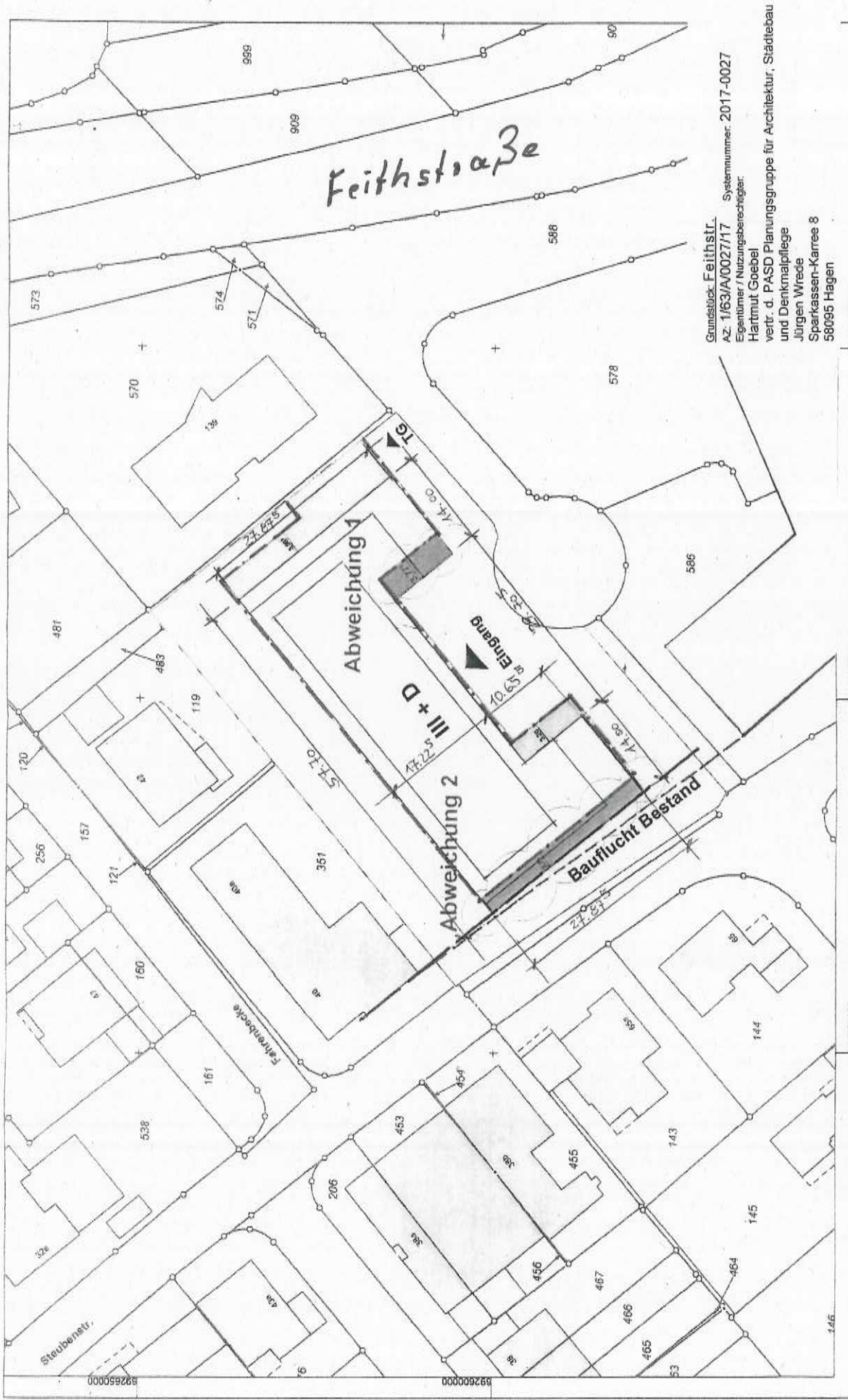
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

Verlage 046012017



Grundstück: Feithstr.
AZ: 1/63/A/0027/17 Systemnummer: 2017-0027
Eigentümer / Nutzungsberechtigter:
Hartmut Goebel
vertr. d. PASD Planungsgruppe für Architektur, Städtebau
und Denkmalpflege
Jürgen Wrede
Sparkassen-Karree 8
58095 Hagen

Maßstab 1 : 500
Gefügt in Auftrag der Stadt Hagen durch:
© Stadt Hagen

Stadt Hagen
Katasteramt
Berliner Platz 22
58089 Hagen



Flurstück: 572
Flur: 1
Gemarkung: Hagen
Goebenstraße, Hagen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 28.03.2017
Zeichen: Ohne

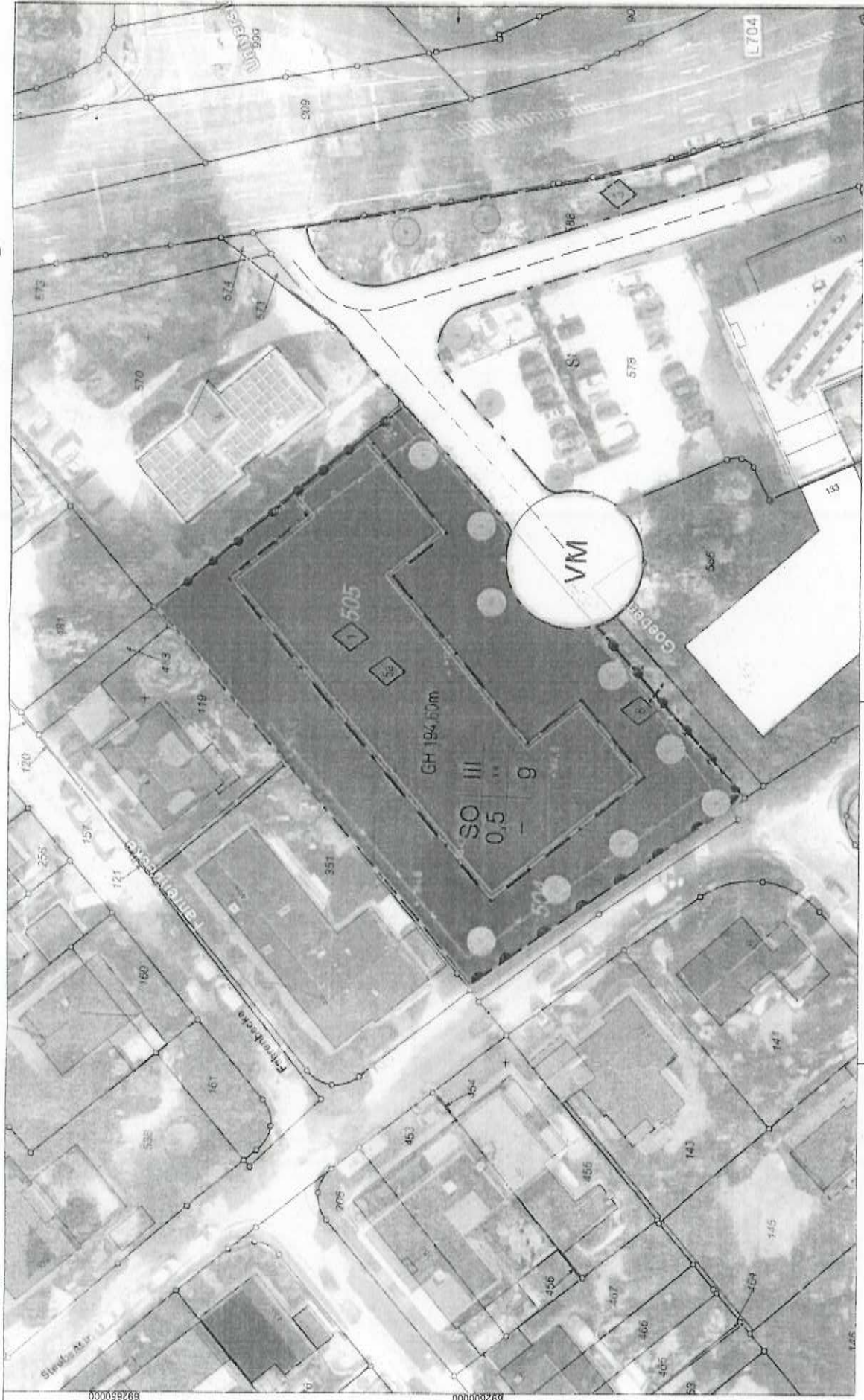
ANLAGE 4


PASD

FELDMEIER • WREDE
Architekten BDA · Stadtplaner SRL

BV Goebel - Feithstraße
Abweichungsplan

Vorlage 0460/2017





Stadt Hagen
Katasteramt
Berliner Platz 22
58069 Hagen

Flurstück: 572
Flur: 1
Gemarkung: Halden
Goebelstraße, Hagen

BV Goebel - Feithstraße
B-Plan - Vorgaben 1:500

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

ANLAGE 3

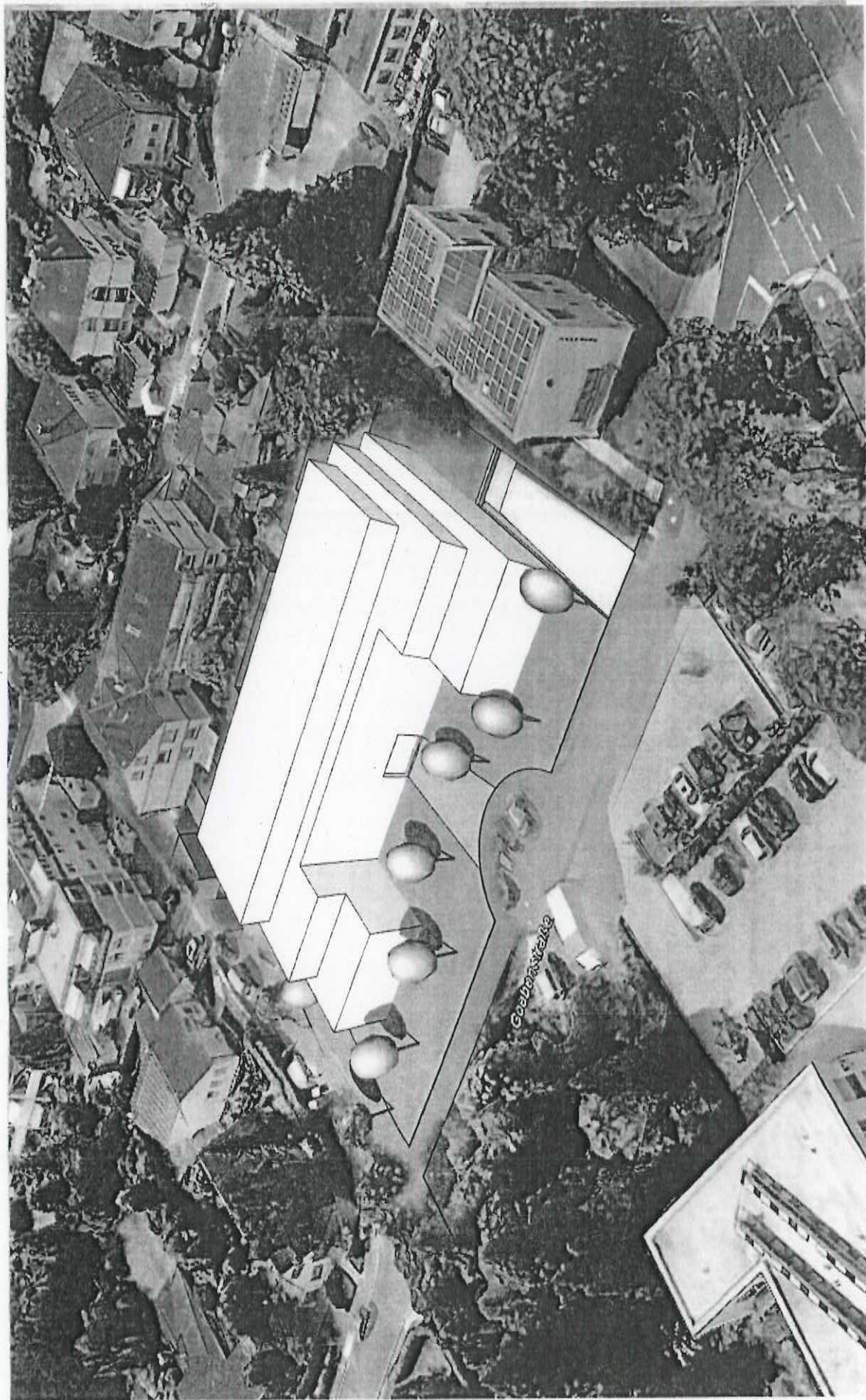
PASD

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 28.03.2017
Zeichen: Ohne

FELDMEIER • WREDE
Architekten BDA - Stadtplaner SRL

Vorlage 046012017



BV Goebel - Feithstraße
Perspektive von Südwesten

PASD

ANLAGE 5

FELDMEIER • WREDE
Architekten BDA - Stadtplaner SRL