

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bauvoranfrage Gerhart-Hauptmann-Straße / Ecke Cunostraße

Neubau für seniorengerechtes Wohnen

hier: Ausnahme von der Veränderungssperre

Beratungsfolge:

20.06.2018 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

26.06.2018 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte stimmt der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 9/14 (663) „Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße“ nach § 14 Abs. 2 BauGB für das folgende Vorhaben zu:

„Neubau für seniorengerechtes Wohnen an der Gerhart-Hauptmann-Straße / Ecke Cunostraße“

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt diese Entscheidung zur Kenntnis..

Kurzfassung

Eine Kurzfassung erübrigt sich.

Begründung

Anlass

Der Verwaltung liegt folgende Bauvoranfrage vor:

Neubau für seniorengerechtes Wohnen auf dem Grundstück Gerhart-Hauptmann-Straße 6 / Gemarkung Eppenhausen, Flur 14, Flurstück 827
Das Vorhaben wird unter dem Aktenzeichen 1/63/A/0045/17 geführt.

Zum Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/14 (633) „Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße“, dessen Einleitung der Rat in seiner Sitzung am 18.09.2014 beschlossen hatte. Zur Sicherung der Planung für den zukünftigen Planbereich besteht seit dem 05.09.2015 eine Veränderungssperre.

Nach § 3 Absatz 2 der Satzung kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung für den Stadtbezirk ist zur Erteilung des Vorbescheides die Zustimmung der Bezirksvertretung Mitte zu der Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich.

Beschreibung und Beurteilung des Vorhabens

Die Verwaltung hat in den vergangenen Monaten mehrere intensive Beratungsgespräche mit der Bauherrin und dem Architekten zu dem Bauvorhaben an der Gerhart-Hauptmann-Straße geführt. Am 17.05.2018 wurde sich auf folgende Variante verständigt:

Die aktuelle Planung sieht einen dreizügigen Kindergarten im Erdgeschoss und betreutes Wohnen im 1., 2. und 3. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss vor. Für das Vorhaben stehen ca. 22 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Der 4 ½ geschossige Baukörper hat eine Länge von ca. 45 m und eine Breite von ca. 13 m. Die Höhe des Gebäudes bis Oberkante Staffelgeschoss beträgt ca. 16 m. Die genaue Höhenfestlegung erfolgt nach Darstellung der Höhenabwicklung im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung. Diese wird nachträglich mit der Fachverwaltung abgestimmt.

Der überarbeitete Entwurf verfügt über einen beruhigten Gebäudegrundriss ohne Laubengangschließung. Die Gebäudevor- und -rücksprünge aus den vorherigen Entwürfen sowie der massive und verglaste Mitteltrakt wurden zurückgenommen. Die Fassadengestaltung ist beruhigter und einheitlicher. Das Vorhaben wirkt insgesamt zurückhaltender und fügt sich besser in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Die Materialität und Farbgestaltung des Gebäuderiegels wurde nicht abschließend besprochen. Sie wird zu einem späteren Zeitpunkt mit der Fachbehörde abgestimmt. Es wurde sich vorab auf eine dezente und zurückhaltende Material- und Farbgestaltung verständigt.

Zur Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Planung der Außenspielfläche des Kindergartens, sind die zuständigen Freiraumplaner der Stadt Hagen hinzuzuziehen. Die Begrünung des Grundstücks soll straßenbegleitend mit Bäumen (Alleecharakter) und Sträuchern erfolgen und großzügig ausfallen. Die versiegelten Flächen (Stellplätze) sind durch Pflanzstreifen vom öffentlichen Verkehrsraum zu trennen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das beantragte Bauvorhaben wird den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Überwiegende öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre sind damit erfüllt.

Anlagen der Vorlage

- Lageplan zum Bebauungsplangebiet / Veränderungssperre und Bauvorhaben
- Schaubild (Perspektive) der geplanten Bebauung
- Lageplan mit der geplanten Bebauung

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung sind nicht betroffen

gez. Thomas Grothe

Technischer Beigeordneter

Finanzielle Auswirkungen

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

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Fachbereich 61

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
