

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

55 Fachbereich Jugend und Soziales

Betreff:

Bauvoranfrage Fleyer Straße 174
Errichtung einer Kindertagesstätte
hier: Ausnahme von der Veränderungssperre

Beratungsfolge:

27.08.2020 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
22.09.2020 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Hagen-Mitte stimmt der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 3/18 (681) Wohnbebauung Fleyer Straße –nördlich Einmündung Steubenstraße nach § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das folgende Vorhaben zu:

„Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Fleyer Straße 174“

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt diese Entscheidung zur Kenntnis.

Kurzfassung

Damit ein Bauvorbescheid zur Errichtung der Kindertagesstätte erteilt werden kann, ist eine Ausnahme von der geltenden Veränderungssperre erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung für den Stadtbezirk ist hier die Bezirksvertretung Mitte Beschlussgremium. Der Stadtentwicklungsausschuss wird zur Information eingebunden.

Begründung

Anlass

Der Verwaltung liegt folgende Bauvoranfrage vor:

- Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Fleyer Straße 174
- Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 408
- Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
- Das Vorhaben wird unter dem Aktenzeichen 1/63/A/0027/20 geführt.

Zum Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/18 (681) Wohnbebauung Fleyer Straße – nördl. Einmündung Steubenstraße / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, dessen Einleitung der Rat in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen hatte. Zur Sicherung der Planung für den zukünftigen Planbereich besteht seit dem 22.12.2018 eine Veränderungssperre. Auf Grundlage dieser Veränderungssperre können der Planung entgegenstehende Vorhaben, die die Durchführung dieser unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, verhindert werden.

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.

Zu dem Antrag

Nachdem die Grundstückseigentümerin in 2017 einen Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen gestellt hatte, wurde in der Ratssitzung am 14.12.2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/18 beschlossen. Weil die beantragte Baumaßnahme voraussichtlich den Zielen des zukünftigen Bebauungsplanes entgegenstehen würde, erfolgte eine Zurückstellung des Bauantrags. Nach dem Inkrafttreten der Veränderungssperre wurde der Bauantrag zurückgezogen.



Auf Grund des dringenden Bedarfs an KiTa-Plätzen und dem Fehlen einer Einrichtung zur Kinderbetreuung in dem angrenzenden Wohngebiet des o.g. Baugrundstücks wurde in mehreren Gesprächen mit dem beauftragten Architekten der Grundstückseigentümerin und der Verwaltung ein Konzept für eine 4-zügige Kindertagesstätte entwickelt, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 2 BauGB einfügt und den Zielen des zukünftigen Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Der Vorentwurf sieht einen Baukörper mit Flachdach vor, der zwei Vollgeschosse (EG und 1. OG) sowie eine Bebauung im 2. Obergeschoss aufweist, dessen Fläche sich lediglich über 1/3 der Fläche der beiden darunterliegenden Geschosse erstreckt. Die restliche Flachdachfläche ermöglicht die Anordnung von Spielflächen. Zusätzlich zu der Dachfläche sind die erforderlichen Außenspielflächen im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Der Eingang zur KiTa befindet sich an der Fleyer Straße. Hier werden auch die nachzuweisenden Stellplätze angeordnet.

Der Baukörper der geplanten KiTa hat ab dem Erdgeschossfußboden in etwa das gleiche Bauvolumen wie das in 2017 beantragte Mehrfamilienhaus. Aufgrund der niedrigeren Gebäudehöhe verteilt sich die Baumasse auf einen längeren Baukörper, der nördlich abknickt und in etwa parallel zu dem Haus Fleyer Straße 176 verläuft. Hierdurch fügt sich das Gebäude der geplanten KiTa im Sinne von § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung ein.

Fluchlinie

Der Fluchlinienplan III 28a setzt parallel zur Fleyer Straße eine Straßenfluchlinie und eine Baufluchlinie fest. Das geplante Gebäude nimmt die Häuserflucht zwischen dem Haus Fleyer Straße 176 und 168, 166 sowie folgende auf und überschreitet damit die Baufluchlinie. Sowohl das Haus Fleyer Straße 176 als auch die Garagen auf den Grundstücken Nr. 172 a und 172 überschreiten die Baufluchlinie.

Die Befreiung von der Baufluchlinie kann im Rahmen der Bauvoranfrage erteilt werden,

- weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist,
- und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beurteilung

Das Vorhaben fügt sich nach Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung ein und ist damit genehmigungsfähig.

Die mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgten städtebaulichen Ziele werden nicht beeinträchtigt. Überwiegende öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Weil nicht zu befürchten ist, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, sind die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erfüllt.

Anlagen der Vorlage

- Übersicht: Bebauungsplangebiet / Veränderungssperre und Bauvorhaben
- Lageplan
- Ansichten

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

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

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter

gez. Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Bejgeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

VB 3

55

61

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
