



## ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Errichtung eines großflächigen ALDI Discountmarktes an der Eilper Straße. Die Vorstellung des Projektes durch den Investor folgt in gleicher Sitzung.

**Beratungsfolge:**

08.06.2016 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl

**Beschlussfassung:**

Bezirksvertretung Eilpe/Dahl

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.



## **Begründung**

Der Verwaltung liegt seit dem 05.04.2016 ein Antrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes inkl. einer Stellplatzanlage an der Eilper Straße vor.

Das Vorhaben kann planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB - Gemengelage – beurteilt werden, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Weiterhin darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Ein Planerfordernis besteht laut Gutachten der Kanzlei Lenz & Johlen nicht.

Im laufenden Baugenehmigungsverfahren werden derzeit das Immissionsgutachten für die nachbarschützenden Regelungen und das Verkehrsgutachten für die verkehrliche Erschließung eingehend geprüft.

Für den Neubau des großflächigen Discountmarktes mit rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Eilper Straße wurde der zentrale Versorgungsbereich über die Grenzen des „Eilper Zentrums“ hinweg erweitert. Der neue ALDI-Standort hat zur Folge, dass zwei Altstandorte aufgegeben werden. Diese Standorte sind die Märkte im „Eilper Zentrum“ und an der Frankfurter Straße (ELBERS).

## **Projektbeschreibung:**

Das Vorhaben soll im Bereich der sogenannten „Eilper Höfe“ des Stadtumbau West Gebietes entstehen (s. Lageplan). Hierzu wird die bestehende Bausubstanz, zwei Wohnhäuser (Eilper Str. 67, Kurfürstenstr. 2) und diverse Gewerbehallen, auf den Grundstücken abgebrochen.

Die im rückwärtigen Grundstücksbereich parallel der Franzstraße aufstehenden alten Gewerbehallen sollen bis zum Höhenniveau der Franzstraße abgebrochen werden und als Hangsicherung des tiefer liegenden Discountergrundstücks dienen. Hierbei entsteht eine steile Geländekante von bis zu 12 Metern (ca. 3 Etagen). Die vorhandenen Fensteröffnungen der stehenbleibenden Backsteinfassade sollen zugemauert werden. Für die Ansichten und die Bodenplatte der erhaltenen Gebäudefragmente zur Franzstraße fordert die Verwaltung einen Gestaltungsvorschlag.

Der neue Baukörper des ALDI-Marktes orientiert sich in nord-südlicher Ausrichtung auf dem östlichen Grundstück zur Kurfürstenstraße.

Für den Discounter werden 77 öffentliche Stellplätze ausgewiesen (bauordnungsrechtlich sind 60 Stellplätze notwendig). Im vorderen Grundstücksbereich, teilweise straßenbegleitend parallel zur Kurfürstenstraße, befinden sich 17 Stellplätze. Weitere 60 Stellplätze werden auf dem rückwärtigen Grundstück errichtet. Daran schließen sich auf dem süd-westlichen Grundstücksbereich 36 weitere Stellplätze an, die als neue notwendige Stellplätze für die Nutzungen in der Wippermann-Passage erforderlich sind. Diese Stellplatzanlage wird durch eine Schranke von dem öffentlichen Bereich getrennt.

Die Andienung des ALDI-Marktes erfolgt über eine Rampe in den hinteren, südlichen Gebäudeteil (unterhalb der Franzstraße). Hierzu wird der Hang zur Franzstraße mit einer Spritzbetonwand und einer begrünten Böschung gesichert.



Laut Aussage des Investors ist die fußläufige Verbindung zur Franzstraße mit einer Treppenanlage aufgrund des hohen Geländeunterschieds und der Zwangspunkte durch die verbleibenden Gebäudefragmente nur schwer umsetzbar. Die Errichtung einer fußläufigen Verbindung in das höher liegende Wohngebiet ist seitens der Verwaltung städtebaulich notwendig. Derzeit wird geprüft, ob entlang der Gebäuderückseite des neuen ALDI-Marktes die Verbindung in die neue Böschung integriert werden kann.

Das Grundstück entlang der Franzstraße muss u.a. aufgrund der hohen Absturzhöhe eingefriedet werden. Hierzu bedarf es noch einer gestalterischen Abstimmung. Die Einfriedung kann mit einem Stabgitterzaun erfolgen, welcher mit Büschen begrünt wird, die dahinterliegende, niveaugleiche Bodenplatte erhält eine extensive Dachbegrünung. Alternativ kann die vorhandene Backsteinfassade an der Franzstraße bis zu einer Höhe von 2 Metern erhalten bleiben. Die Mauer flankiert wie gewohnt den Straßenverlauf.

Aufgrund der vielfältigen Anforderungen an das Grundstück, die normalerweise in einem B-Planverfahren geregelt werden, ist in diesem Einzelfall eine geordnete Entwicklung zwingend über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. In dem städtebaulichen Vertrag müssen u.a. folgende Regelungen getroffen werden.

1. Die Rückführung von Fördermitteln (Förderbescheid-Nr.: 02/061/06).  
Das Gebäude Eilper Str. 67 ist im Rahmen des Fassadenprogramms Stadtumbau West mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Ein Rückbau (Abriss) dieses Gebäudes ist aufgrund der bestehenden Bindungsfristen förderschädlich und löst somit Rückforderungen in Höhe von 3.607,32 € zzgl. Zinsen aus. Die Stadt Hagen muss von Rückzahlungsforderungen freigestellt werden.
2. Die verkehrliche Erschließung mit einer separaten Linksabbiegespur und die Anforderungen zur Wiederherstellung der Deckschicht auf der Eilper Straße.
3. Die fußläufige Verbindung zur Franzstraße (Treppe o.ä.).
4. Die Einfriedung des Grundstücks entlang der Franzstraße.
5. Die allgemeine Begrünung des Grundstücks mit Bäumen und Büschen, insbesondere des straßenbegleitenden Grünstreifens. (Außenanlagenplan)
6. Die Anordnung der Trafostation inkl. Begrünung.
7. Die Werbeanlagen auf dem Grundstück.

Sollte keine einvernehmliche Einigung hinsichtlich der komplexen Anforderungen an das Gebäude (Gestaltung etc.) und das Grundstück (Außenanlagen) erzielt werden, schlägt die Verwaltung vor, die städtebauliche Entwicklung über ein B-Planverfahren zu steuern



## 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:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_