



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Betreff:

Geplante Nutzungsänderung für das Gebäude an der Eppenhauser Straße 18

Beratungsfolge:

07.03.2018 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

20.03.2018 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem vorgestellten Nutzungskonzept für die Eppenhauser Straße 18 zu und befürwortet die Änderung des B-Planes Nr. 24/65.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens befürwortet der STEA eine Veräußerung der städtischen Grundstücksflächen (öffentlichen Grünfläche) an den Investor.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Grundstück, Gemarkung Eppenhause, Flur 3, Flurstück 150 wird durch einen positiven Bauvorbescheid unter Ausschluss der Erschließung bestätigt.

Der Antragsteller übernimmt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung alle Kosten, die im Verfahren anfallen.



Kurzfassung

Für den Standort des Penny-Marktes an der Eppenhauser Straße 18 ist ein Teilabriss des Gebäudes und eine Umnutzung geplant.

Begründung

Anlass

An der Eppenhauser Straße 18 befindet sich derzeit ein dreigeschossiges Gebäude, in dem u.a. ein Penny Markt untergebracht ist.

Die aktuelle Planung sieht den Teilabriss und Umbau des bestehenden Gebäudes vor. Der vorhandene Penny-Markt im Erdgeschoss soll umgenutzt werden für Büros, Dienstleistungen usw. Darüber sollen die oberen beiden Geschosse beseitigt werden und ein neuer Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von 915 m² im 1. OG entstehen. Im 2. OG ist die Nutzung durch eine Kita geplant (**s. Anlage 1-3**).

Die Topographie des Geländes ist stark ansteigend Richtung Süden. Der Eingangsbereich des Penny-Marktes soll auf die Rückseite des Gebäudes verlegt werden, um dann ebenerdig mit der Parkfläche verbunden zu werden.

Für die Optimierung der Erschließung (Parkplatzzufahrt und Anlieferung) beabsichtigt der Investor die Inanspruchnahme eines Teils der im angrenzenden B-Plan Nr. 24/65 festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus möchte der Vorhabenträger Teile der südlich angrenzenden Eickertstraße zur möglichen Erweiterung der Stellplatzanlage erwerben.

Beurteilung des Planvorhabens

Einzelhandel

Der Standort befindet sich in einem Mischgebiet und wird nach § 34 (2) BauGB beurteilt. Das Anschlussgrundstück (Eickertstraße) unterliegt dem B-Plan Nr. 24/65.

Der Penny-Markt liegt nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich, ist aber als Ergänzungsstandort in integrierter Lage zu definieren. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen soll entsprechenden Nahversorgungsbetrieben Entwicklungsspielräume zugestanden werden, wenn Zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden und das Angebot der wohnungsnahen Versorgung dient.

Für den unmittelbaren Nahbereich im dicht besiedelten Stadtteil Eppenhausen besteht derzeit nur noch der EDEKA mit einer Verkaufsfläche von 980 m². Bei der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Penny auf 915 m² ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Bedingung, dass dieser Standort die Funktion einer flächendeckenden Nahversorgung erfüllt, steht somit im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Ansiedlung einer Kindertagesstätte

Bezüglich des Betreuungsbedarfes ist der Vorhabenträger mit dem Fachbereich 55 im Gespräch. Nachweislich besteht im Stadtbezirk Mitte ein erhöhter Bedarf an einer Tagesbetreuung für Kinder. Der Standort an der Eppenhauser Straße ist grundsätzlich denkbar aber in der vorliegenden Fassung nicht umsetzbar. Unter



Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen wird derzeit geprüft, ob die räumlichen Voraussetzungen für eine solche Nutzung vorliegen.

Verkehrliche Erschließung

Im B-Plan Nr. 24/65 ist die Eickertstraße mit 12,00m Breite festgesetzt und als Weiterführung Richtung Osten ausgelegt. Diese Planung ist heute nicht mehr relevant, da die verkehrliche Erschließung des angrenzenden Wohngebietes neu geregelt wurde.

Zur Erschließung der Häuser Eppenhauser Straße Nr. 20 – 24 und zur fußläufigen Anbindung des neuen Wohngebietes „Rissenkamp“ ist aber eine Verkehrsfläche vorzuhalten. Hier reicht eine Mischfläche mit einer Breite von ca. 5,00m. Belange der Feuerwehr und die Leitungsanlagen sind im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bei einer Nutzung als Zufahrt- und Anlieferungszone zum Penny- Parkplatz sind größere Stützbauwerke zwingend erforderlich, da der Treppenaufgang benötigt wird und erhalten werden muss. Die Einbeziehung der Grünfläche, die bereits heute schon teilweise befestigt ist, gewährleistet eine optimalere Anfahrt des Gebäudes. Für die Inanspruchnahme dieser Fläche ist die Änderung des B-Planes erforderlich.

Vorhabenbegleitende Maßnahmen / Bedingungen

1. Einreichen einer Bauvoranfrage zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Grundstück Gemarkung Eppenhausen, Flur 3, Flurstück 150 mit Ausschluss der Erschließung.
2. Einleitung der Änderung des B-Planes Nr. 24/65
3. Veräußerung eines Teilstückes aus der öffentlichen Grünfläche an der Eickertstraße (Entwidmung des Teilstückes)
4. Übernahme aller entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger (Vertrag)

Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass diese Planung zunächst in den politischen Gremien vorgestellt wird und bei einem positiven Votum die Bauvoranfrage erfolgt.

Bewertung der Verwaltung

Grundsätzlich wird die Planung unterstützt. Die langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Eppenhausen durch diesen Standort entspricht dem Einzelhandelskonzept.

Die mögliche Kombination mit einem Angebot zur Kinderbetreuung ist zu begrüßen. Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten kann auf das zu veräußernde Teilstück verzichtet werden..



Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

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

- ☒ sind nicht betroffen
☐ sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Finanzielle Auswirkungen

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

- ☒ 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

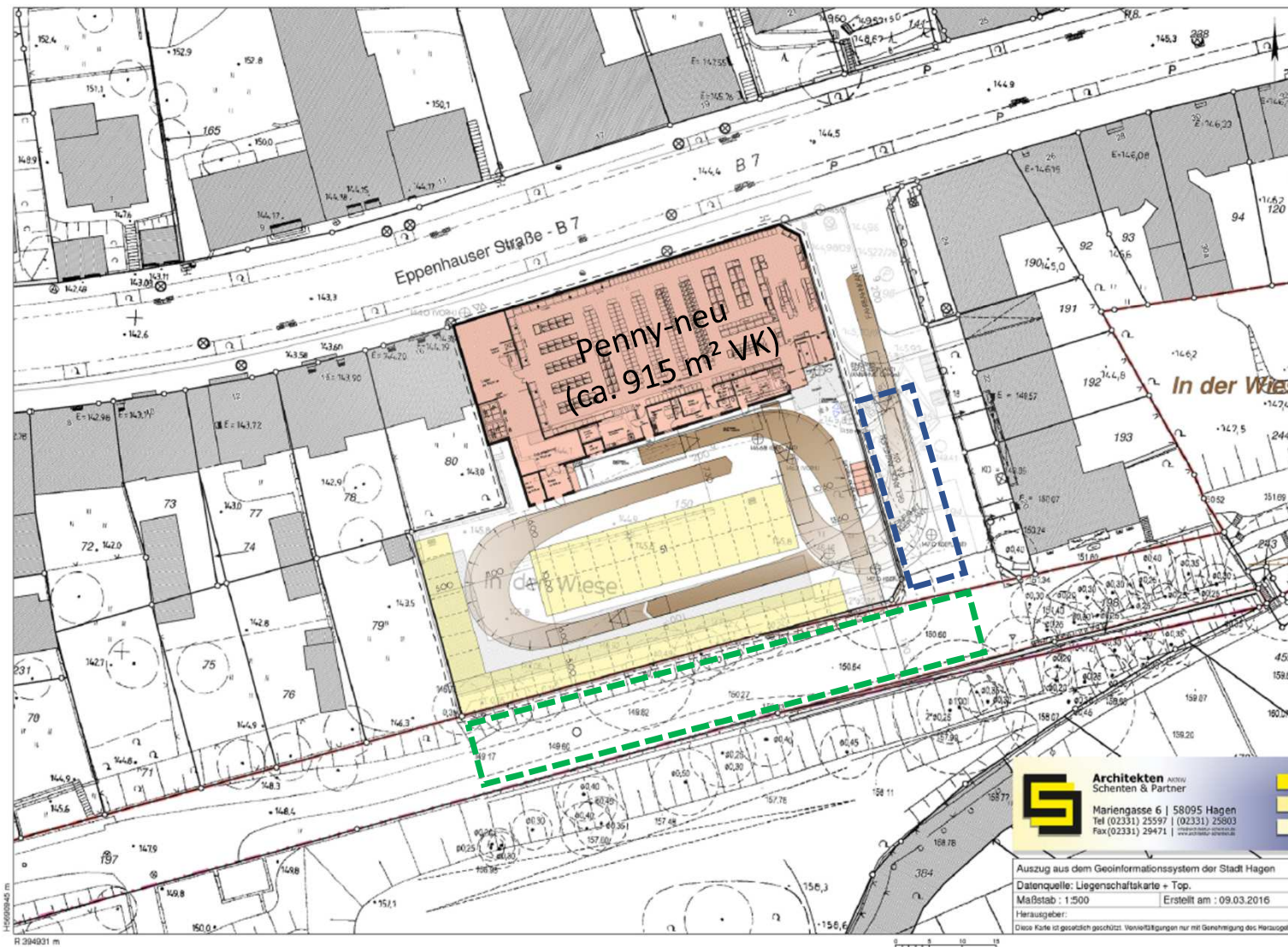
Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

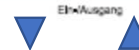


Fläche für Ausbau/Fortführung d. Erschließung

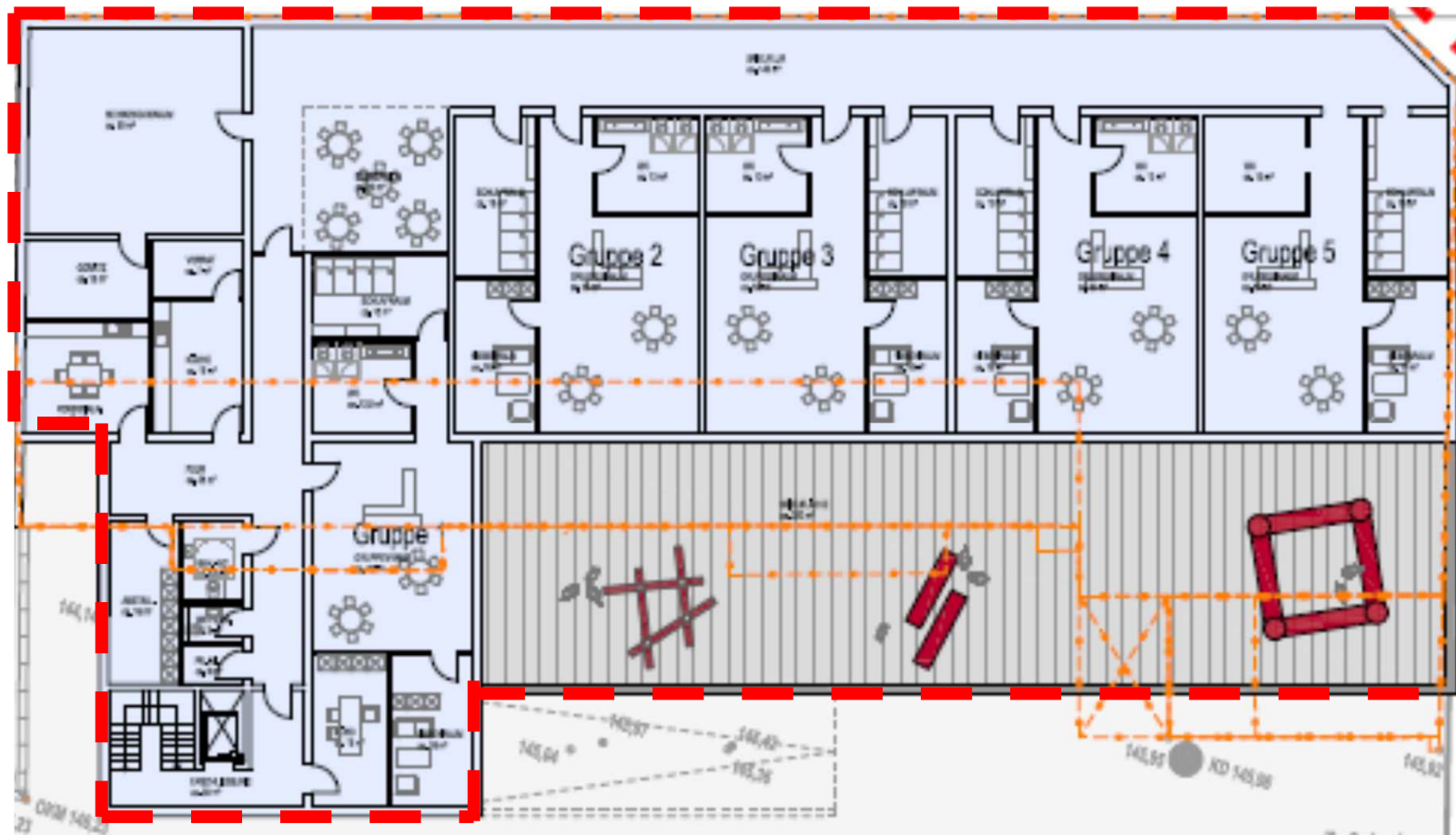


zusätzl. Fläche Eickertstr. (Stellplatzerweiterung)

Anlage 1) neuer Penny-Markt inkl. ebenerdiger Stellplatzanlage und erweiterter Erschließung (EG)



Anlage 2) Nachnutzung-Basisgeschoss mit Bäcker/Metzger/Konzessionär und Büro/Dienstleistung zzgl. Verkehrsflächen



Anlage 3) Kindertagesstätte inkl. Außenbereich (OG)