

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Machbarkeitsstudie Bebauung Hochstraße / Galeria Kaufhof

**Beratungsfolge:**

25.11.2020 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

03.12.2020 Haupt- und Finanzausschuss

**Beschlussfassung:**

Haupt- und Finanzausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Den Zielen der Machbarkeitsstudie wird vom Grundsatz her zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die weitere Planung positiv zu begleiten.

## Kurzfassung

Ein Investor hat eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des rückwärtigen Bereichs des Galeria Kaufhofs vorgestellt. Im Zuge geplanter Änderungen im Galeria Kaufhof ist ein neuer Gebäudekomplex an der Hochstraße unter Einbeziehung des Blockinnenbereiches vorgesehen. Der Galeria Kaufhof in Hagen plant die Veränderungen zur Sicherung des Standortes an der Elberfelder Straße.

## Begründung

### Anlass

Galeria Kaufhof beabsichtigt die Optimierung seiner Immobilien in dem Gebäudeblock an der Elberfelder Straße / Kampstraße einschließlich der Bebauung an der Hochstraße. Der Kaufhof verbleibt im Bereich der Kampstraße / Elberfelder Straße in seiner bisherigen Gebäudestruktur. Es ist geplant, die Fassaden entlang der beiden Straßen zu verändern. Die Gebäudeseite zur Elberfelder Straße soll durch eine Glasfassade offen gestaltet werden. Im Gebäude soll aufgrund der Veränderungen im Einzelhandel der Online-Handel integriert werden. Die Mietfläche des Objekts beträgt derzeit 14.500 m<sup>2</sup> einschließlich einer Verkaufsfläche von ca. 8.700 m<sup>2</sup>. Es besteht die Absicht, die Mietfläche durch den Wegfall von Lagerflächen und Personal-/Büroflächen auf 11.000 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Nach jetzigem Stand ist dabei keine Reduzierung der Verkaufsfläche von Galeria Kaufhof vorgesehen, wobei die Beibehaltung der bisherigen Verkaufsfläche auch nicht mit abschließender Sicherheit garantiert werden kann. Ein Teil der neuen Mietfläche soll dem Online-Handel für die Nutzung als Retourenabwicklung, Warenabholung und Lagerfläche zur Verfügung gestellt werden.

Im Zuge der Umgestaltungen soll außerdem das vorhandene Gebäude an der Hochstraße, in dem bisher im EG die Anlieferzone und die Zu- und Abfahrten des Parkhauses angeordnet sind, durch einen neuen Baukörper ersetzt werden. Zusätzlich ist rückseitig im Blockinnenbereich ein weiterer Gebäudeflügel angeordnet. Das Konzept sieht im EG Stellplätze, den Eingang für die darüber liegenden Geschosse und die Ein- und Ausfahrt für das Parkhaus vor. Die bisher dominierende Anlieferzone wird dahingehend verkleinert, dass sie nur noch von einem LKW angefahren werden kann. In den oberen Geschossen sind 76 Service-Wohnungen und im 1. OG stationäre Kurzzeitpflege sowie Tagespflege vorgesehen. Zwei Untergeschosse sind für weitere Stellplätze vorgesehen, so dass insgesamt circa 120 Stellplätze vorgehalten werden können. Dem Konzept nach werden die beiden obersten Ebenen als Dachgeschosse ausgebildet.

## Bewertung

Die geplanten Gebäude liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/86 City Teil 1, 2, 3, der als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) festsetzt, in dem ab dem 1. OG Wohnnutzungen zulässig sind. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen dieser Festsetzung des Bebauungsplanes.

Da es sich hier um einen einfachen B-Plan handelt, der keine weiteren Festsetzungen vorsieht, muss sich das Maß des geplanten Baukörpers in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Nach den vorliegenden Konzeptplänen erscheint die geplante Bebauung zu massiv. Der Investor sollte daher in genaueren Plänen (Ansichten und Schnitte) darstellen, wie die vorgesehenen Gebäudehöhen und Gebäudeanschlüsse mit der bestehenden Nachbarbebauung ausreichend korrespondieren. Hier besteht noch Abstimmungsbedarf im Detail mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung.

Die Machbarkeitsstudie entspricht vom Grundsatz her den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Das geplante Vorhaben fördert das Teilziel des InSEK Mitte, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken, wodurch zu einer Belebung des zentralen Versorgungsbereichs beigetragen würde. Zusätzlich ergibt sich durch die Verkleinerung der Anlieferzone eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs an der Hochstraße. Da das InSEK Mitte ein vielseitiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen empfiehlt, sollte das Vorhaben zusätzlich zu Servicewohnungen auch Wohnungen für andere Personenkreise anbieten. Die vorgestellten Wohnkonzepte sollten um klassisches Wohnen ergänzt werden. Durch die geplante Neubebauung wird aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung der Bereich an der Hochstraße städtebaulich aufgewertet. Die Neugestaltung der Kaufhausfassaden wird begrüßt. Elementarer sind insgesamt der Erhalt und die Attraktivierung des Kaufhauses. Die Reduzierung der Verkaufsfläche soll vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

### Anlagen der Vorlage

- Übersichtsplan / Ansicht Hochstraße 102-106
- Schrägluftbilder

### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

### Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen

### Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

**Stadtsyndikus**

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

## Visualisierung Hochstraße

AIP  
ARCHITECTURE  
INTERIOR DESIGN  
PROJECTMANAGEMENT

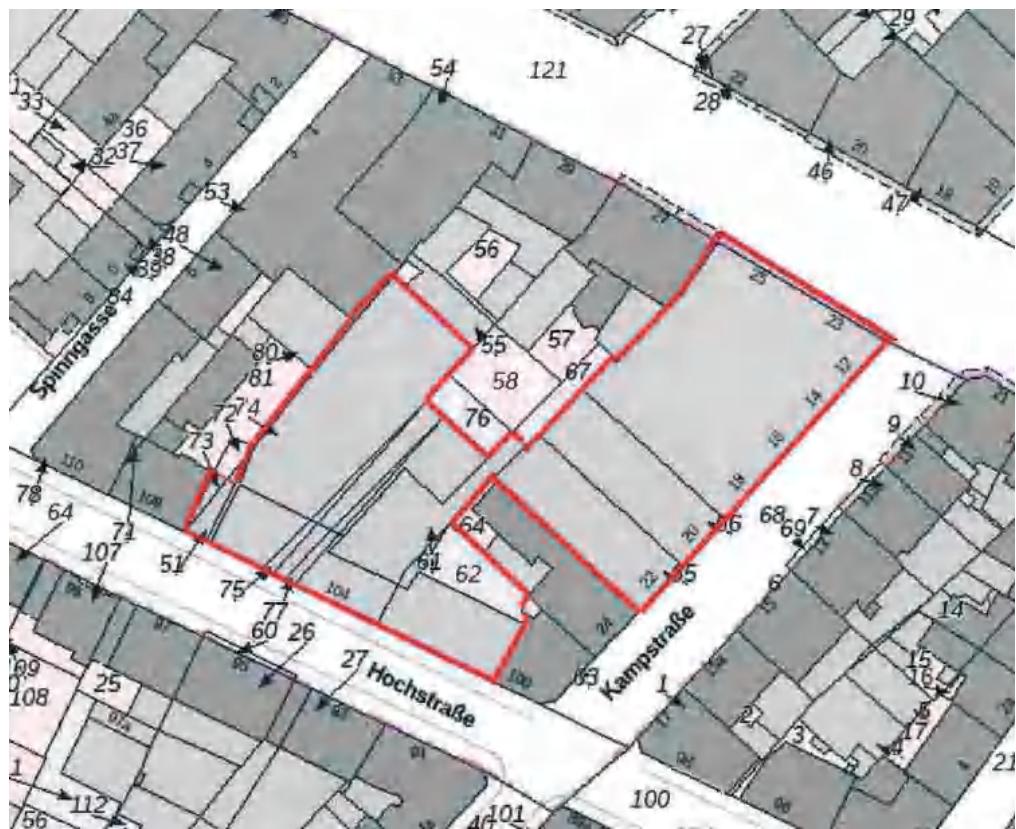


Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen  
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

## Katasterkarte



**Schrägluftbilder** von AIP Planungs GmbH



**Blick von Osten**   Kampstraße   |   Elberfelder Straße



**Blick von Norden**   Elberfelder Straße   |   Spinngasse