



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Betreff:

Gestaltung des Johanniskirchplatzes

Beratungsfolge:

30.10.2007	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
06.11.2007	Stadtentwicklungsausschuss
04.12.2007	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
06.12.2007	Umweltausschuss
11.12.2007	Stadtentwicklungsausschuss
13.12.2007	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Auf dem Johanniskirchplatz soll anstelle des bestehenden Pavillons ein neues Gebäude errichtet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Variante 3 zu schaffen.



Kurzfassung

Anstelle des Pavillons auf dem Johanniskirchplatz soll ein neues Gebäude errichtet werden. Auf der Grundlage der Planungsvariante 3 wird die Verwaltung eine Ausschreibung durchführen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB und Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen.

Begründung

Planungsziele

Die historische Mitte der Stadt Hagen ist durch den Bau des Innenstadtringes in der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg in eine Randlage gedrängt worden. Der Märkische Ring trennt die Johanniskirche von der Fußgängerzone ab. Seit den 90er Jahren entwickelte sich der Bereich südöstlich der Kirche immer stärker zu einem City-Ergänzungsgebiet. Insbesondere sind die Errichtung des Medienzentrums auf der Springe und die neuen Nutzungen auf dem ehem. Elbersgelände zu nennen. Diese Einrichtungen sind städtebaulich schlecht eingebunden. Dies beruht auch auf der großen Distanz zur übrigen Innenstadt. Es sind große Platzflächen zu überwinden, die bis auf die Markttage nur schwach frequentiert werden.

Ziel der Umgestaltung des Johanniskirchplatzes ist die Belebung dieses wichtigen Bereiches zwischen der Fußgängerzone und der Springe. Zurzeit trägt der leerstehende Pavillon mit zum tristen Erscheinungsbild des Platzes bei. An gleicher Stelle soll ein attraktiver Neubau entstehen, der den Platz vom Verkehrslärm abschirmt. Zusammen mit einer Verdichtung der Nutzungen, wie z.B. Außengastronomie, soll die Aufenthaltsqualität auf dem Johanniskirchplatzes verbessert werden.

Vorstellung der Planungsvarianten

Es wurden für eine Randbebauung des Johanniskirchplatzes bisher drei Planungsvarianten untersucht:

1. Neubau eines Pavillons
2. Errichtung eines L-förmigen mehrgeschossigen Baukörpers an der Kreuzung Frankfurter Straße / Ecke Märkischer Ring
3. Errichtung einer mehrgeschossigen Baukörpers längs zum Märkischen Ring

Variante 1 (Anlage 2):

Der alte Pavillon, der zusammen mit den Abgängen zu den öffentlichen Toiletten fast 100 qm der Platzfläche in Anspruch nimmt, soll durch einen neuen ersetzt werden. Der neue wird eine Grundfläche von ca. 200 qm (ohne Dachüberstände) haben. Die Platzfläche ließe sich durch eine Arkade fassen, die über die Gebäudelänge von ca. 28 m am Märkischen Ring hinausgeht. Weil das Gelände in Richtung Marktbrücke fällt, ist die Traufhöhe des Pavillons an der nordöstlichen Seite



um etwa einen Meter höher als am südwestlichen Ende. Diese Gefälle kann dazu genutzt werden, den Innenraum zu staffeln und im nordöstlichen Abschnitt ein Galeriegeschoss unterzubringen. Als Nutzung kommt ein Café in Frage.

Der Eingriff in die vorhandene Marktfläche ist minimal, da der neue Pavillon nach Süd-westen in Richtung Frankfurter Straße in etwa mit der Flucht des alten abschließen wird. Die Vergrößerung der Grundfläche gegenüber dem alten Pavillon ergibt sich hauptsächlich durch die fast vollständige Inanspruchnahme der Flächen zwischen dem Märkischen Ring, der Rampe zur Tiefgarage im Nordosten und dem Beet mit den Bäumen im Südosten. In dem Bereich befinden sich Schaltkästen und ein Spannungsmast für die Straßenbeleuchtung, die versetzt werden müssen. Dies gilt auch für die folgenden Varianten.

Es ist davon auszugehen, dass es für den Neubau eines Pavillons keinen Investor geben wird.

Variante 2 (Anlage 3):

Im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Ecke Märkischer Ring soll auf auf einem L- förmigen Grundriss eine viergeschossige Bebauung entstehen, die den Johanniskirchplatz nach Westen hin gegen den Verkehr auf dem Märkischen Ring abschirmt. Die Traufhöhe orientiert sich in etwa an dem Langhaus der Johanniskirche und der nordöstlichen Platzrandbebauung.

Der längere Gebäudeflügel ist im Bereich des alten Pavillons geplant. Das Erdgeschoss wird nur etwas über 210 qm der Platzfläche in Anspruch nehmen (ohne Dachüberstände). Im Erdgeschoß sind kleine Läden oder ein Café denkbar. Die drei Obergeschosse kommen sowohl für eine Büronutzung als auch für eine Wohnnutzung in Frage: zum Beispiel altengerechte Wohnungen, die über einen Fahrstuhl auf der Nordwestseite erschlossen werden. Die Erschließung und die Nebenräume liegen auf der dem Ring zugewandten Seite, die Wohnräume orientieren sich zur Johanniskirche. Insgesamt wären 12 kleine Wohnungen denkbar. Die Bruttogeschossfläche würde bei ca. 1.220 qm liegen.

Auf der Südwestseite wird der Baukörper um einen kürzeren Flügel ergänzt. Dieser ist nur halb so lang wie der Baukörper auf der Nordwestseite und bietet Platz für 6 altengerechte Wohnungen. Optisch sind die beiden Bauteile durch ein weitauskragendes Dach verbunden. Durch die Gebäudestellung ergibt sich ein Tor, dass über vier Geschosse reicht und den Markt diagonal von der Kreuzung Märkischer Ring / Frankfurter Straße her erschließt. Der Eingriff in die Marktfläche vergrößert sich um etwa 200 qm. Beide Baukörper zusammen haben eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.750 qm.

Aus der Zweiteilung des Baukörpers resultiert eine relativ aufwendige Erschließung mit zwei Treppenhäusern. Es ist davon auszugehen, dass die Variante 2 gemessen an Kriterien der Wirtschaftlichkeit nicht realisierbar ist. Die optimale Abschirmung gegenüber dem Märkischen Ring und der Einmündung Frankfurter Straße wird damit erkaufte, dass die Blickbeziehung aus der Mittelstraße heraus auf die Johanniskirche relativ stark eingeschränkt wird. Die Sichtachse zum Kirchturm bleibt im Wesentlichen bestehen, jedoch wird der Blick auf das Kirchenschiff durch den neuen Baukörper weitgehend verstellt.

Variante 3 (Anlage 4):

Bei der Variante 3 soll nur die Flanke des Platzes bebaut werden, die dem Märkischen Ring zugewandt ist. Mit einem ca. 43 m langen Gebäude würde diese Seite des Platzes etwa zur Hälfte geschlossen. Aus der Mittelstraße heraus bliebe die Sichtbeziehung zur Johanniskirche weitgehend erhalten. Bezogen auf die Marktplatzfläche ist ein ähnlicher Eingriff wie bei Variante 2 erforderlich. Mit etwa 380 qm Grundfläche böte das Erdgeschoss neben einem Café noch Platz für andere Nutzungen, ggf. auch für kirchliche. Durch das Verschwenken des Baukörpers im Erdgeschoss wird eine Platzfläche geschaffen, die nicht nur vom Märkischen Ring abgeschirmt wird, sondern zusätzlich vom Einmündungsbereich der Frankfurter Straße in den Ring. Als Nutzung für die Obergeschosse kommen sowohl Büros als auch altengerechtes, barrierefreies Wohnen in Frage. Zum Platz hin und auf der Nordostseite hat das Gebäude eine Höhe von vier Geschossen. Zum Ring hin staffelt sich die Gebäudehöhe auf insgesamt fünf Geschosse. Mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 1.850 qm ist bei dieser Variante davon auszugehen, dass eine Realisierung zu wirtschaftlichen Bedingungen möglich ist.

Weitere Vorgehensweise:

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht. Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Als geeignetes Instrument kommt ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB (mit vorgezogener Bürgerbeteiligung) in Frage. Zu dem Verfahren gehören in einer ersten Stufe auch die notwendigen Abstimmungen mit den Marktbetreibern. Das Vorhaben wurde bereits im April diesen Jahres im Presbyterium der Evang.-Luth. Stadtkirchengemeinde Hagen vorgestellt. Die weiterentwickelte Planung wurde im September mit Vertretern der Kirchengemeinde erörtert. Vor Eintritt in das Verfahren wird eine Untersuchung der Umweltbelange stattfinden: Lärmsituation vorher / nachher, Schadstoffuntersuchung usw..

Auf der Basis der Variante 3 ist gegebenenfalls eine wettbewerbsähnliche Ausschreibung (Architektur und Kaufpreisgebot) vorzubereiten bzw. mit den bereits vorhandenen Investoren/Bauherren in weitere Verhandlungen einzutreten. Die notwendige Toilettenanlage soll in Kombination mit einem Café im EG untergebracht werden.

Kosten

Die erforderlichen Kosten für den Abriss des vorhandenen Pavillons, Verlegung von Leitungen usw. sollen beim Verkauf des Grundstückes umgelegt werden. Für die Umgestaltung der Platzflächen sind bereits in den 90er Jahren Fördermittel geflossen. Diese müssen für die Bereiche, in denen ein baulicher Eingriff stattfindet, zurückgezahlt werden.





Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
