

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Umbau des Büro- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Hohenzollernstr. 2
hier: Berichtsvorlage

Beratungsfolge:

27.01.2009 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
10.02.2009 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung zum Umbau des Büro- und Geschäftshauses
Hohenzollernstraße 2 wird zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksvertretung Hagen-Mitte nimmt die Befreiungen von den Festsetzungen der
Bebauungspläne zustimmend zur Kenntnis.

Kurzfassung

Das Eckhaus Hohenzollernstraße 2 soll saniert werden. Die Planung wurde mit der Verwaltung abgestimmt. Von den Festsetzungen der Bebauungspläne sind Befreiungen erforderlich.

Begründung

Anlass

In Kürze wird bei der Verwaltung ein Bauantrag zum Umbau des Büro- und Geschäftshauses Hohenzollernstr. 2 eingereicht.

Planungsrechtliche Situation:

- Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
- Das Grundstück liegt überwiegend im Bebauungsplan Nr. 8/86 Teil 1 City, der seit dem 09.11.1991 rechtsverbindlich ist. Die Fläche ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Für die Arkade ist zusätzlich textlich festgesetzt, dass diese Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Erdgeschoss zu belasten ist. Außerdem nimmt die geplante Überbauung einen kleinen Teil der Verkehrsfläche in Anspruch.
- Die Arkade entlang der Körnerstraße liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.09.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/ 99 Neuordnung des Rathausbereiches. Auch hier besteht eine textliche Festsetzung für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Zusätzlich ist ein Leitungsrecht für die Stadtwerke Hagen AG festgesetzt.

Jetzige Situation:

Entlang der beiden Straßenfronten verläuft im Erdgeschoss eine Arkade, die sich auf der Seite zur Körnerstraße hin im benachbarten Geschäftshaus fortsetzt. Vor den Arkaden entlang der Körnerstraße sind die Bushaltestellen angeordnet. Das Gebäude Hohenzollernstraße 2 steht teilweise leer.

Planungsabsichten:

Der Investor -RMA Management- hat das Objekt Hohenzollernstraße 2 erworben und strebt eine Aufwertung des Gebäudes an. Neben einer technischen Gebäuderevitalisierung ist insbesondere eine Veränderung der Gastronomieflächen geplant. Hierfür ist beabsichtigt, auf die Arkadengänge zu verzichten und die maroden Fassaden zu erneuern. Die RMA Management plant eine geschlossene

Fassade aus Glaselementen im EG und 1. OG. Die Abrundung an der Hohenzollernstraße nimmt die Architektur der umliegenden Gebäude auf.

Wie bereits der Presse zu entnehmen war, wird das McDonald`s-Restaurant seinen bisherigen Standort an der Rathausstraße aufgeben und in die ersten beiden Etagen des Geschäftshauses einziehen. Wie bisher ist auch zukünftig in der Hohenzollernstraße Außengastronomie vorgesehen. Allerdings ist ein ca. 5 Meter breiter Durchgang vor dem Gebäude freizuhalten. An der Hohenzollernstraße ist im Erdgeschoss zusätzlich Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Durch die Arkadenüberbauung und den geplanten Glasvorbau in Verlängerung der Arkade soll die angestrebte Einzelhandelsnutzung aufgewertet werden und so dem höheren Niveau der Hohenzollernstraße Rechnung tragen.

Eine Aufwertung des Objekts unter Beibehaltung der Arkaden wird aus Sicht des Investors nicht möglich sein. Er nimmt dafür in Kauf, die Leitungen, die zurzeit unter den Arkaden verlaufen, zu verlegen und ein "unterirdisches Gebäude" vor dem Objekt zu errichten, in das die SEWAG einen neuen Trafo einbaut.

Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereiches. Der geplante Glasvorbau entspricht der Gestaltung der Nachbarbebauung. Der Wegfall der Arkaden ist zu vertreten.

Im aktuellen Umgebungsplan vom 13.01.2009 ist jetzt ein abgeschrägter Übergang von der Arkadenüberbauung zur verbleibenden Arkade im benachbarten Gebäude des Arbeitgeberverbandes vorgesehen. Eine Rampe ermöglicht einen stufenfreien Übergang von dem Bussteig zur tiefer gelegenen Arkade. Die Breite der Bushaltestelle ist auch ohne die Arkade ausreichend dimensioniert.

Befreiungen von den Festsetzungen

Das geplante Vorhaben ist grundsätzlich mit den Festsetzungen der beiden Bebauungspläne vereinbar. Die Überbauung der Arkaden und der Verkehrsfläche berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar. Es wird daher eine Befreiung von den Festsetzungen zu den Gehrechten, des Leitungsrechtes und der Verkehrsfläche in Aussicht gestellt.

Die in der Hohenzollernstraße in Anspruch zu nehmende Fläche muss entwidmet werden. Das hierfür erforderliche Einziehungsverfahren hat die BV Hagen-Mitte bereits in ihrer Sitzung am 09.12.2008 beschlossen. (Drucksachennr.: 1084/2008)

Anlagen der Vorlage:

Anlage 1: Eckansicht

Anlage 2: Ansicht Hohenzollernstraße

Anlage 3: Umgebungsplan mit Passantenströmen v. 13.01.09

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
