

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Umnutzung des Theater-Karrees

Beratungsfolge:

02.02.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

23.02.2010 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung zur Umnutzung des Theater-Karrees wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Geplante Nutzungen

In einem Gespräch zwischen Investor und der Verwaltung wurde für das Theater-Karree ein neues Nutzungskonzept vorgestellt.

Bisher bestanden sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss Einzelhandelsnutzungen. Im 2. Obergeschoss existiert ein Fitnessstudio, im Untergeschoss eine Diskothek. Zusätzliche Nutzungen sind angedacht, so auch die Einrichtung einer größeren Spielhalle mit Bistro und Kleinkunsthöhne, die unter der Bezeichnung „Casino“ firmieren soll. Dazu sollen die teilweise untergenutzten Obergeschosse aktiviert und auch die Dachterrasse genutzt werden. Für das Erdgeschoss wünscht sich der Bauherr eine Passage, die die Elberfelder Straße mit der Bahnhofstraße verbinden soll. Es ist daran gedacht, die Nutzungen im Erdgeschoss durch eine Markthalle zu ergänzen. Außerdem sind im energetischen Bereich in größerem Umfang Sanierungsmaßnahmen am Gebäude geplant.

Konkrete Baugesuche zu den genannten Maßnahmen sind bei der Verwaltung noch nicht eingegangen. Dafür gab es aber diverse Gespräche zwischen dem Bauherrn und der Verwaltung bzw. der Politik.

Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Elberfelder Straße eine Gemischte Baufläche dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12/87 Bahnhofstraße setzt als zulässige Nutzung Kerngebiet fest. Die Einrichtung von Spielhallen ist insgesamt ausgeschlossen (siehe Spielhallenkonzept). Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der näheren Umgebung.

Spielhallenkonzept

Als Reaktion auf die große Anzahl von Anträgen auf Genehmigung von Spielhallen im Stadtgebiet seit Beginn der 80er Jahre wurde 1989 ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt entwickelt und vom Rat beschlossen.

Da die Innenstadt als Kerngebiet typischerweise auch Vergnügungsstätten aufzunehmen hat, war und ist nach wie vor ein genereller Ausschluss rechtlich nicht möglich. Das Konzept gliedert daher die Innenstadt in drei Zonen; in denen Spielhallen

- ausgeschlossen
- ausnahmsweise
- uneingeschränkt zulässig

sind. Für andere Vergnügungsstätten wie Sex-Kinos, Bordelle und Peepshows wurden ergänzende Festsetzungen getroffen.

Die Bereiche, in denen Spielhallen gänzlich ausgeschlossen sind, orientieren sich an folgenden Schutzzielen:

- Schutz der Geschäftszonen
- Schutz der Wohnbereiche
- Schutz wichtiger Wegebeziehungen

Der Rat beauftragte damals die Verwaltung damit, die Bebauungspläne für den Bereich der Innenstadt auf dieser Grundlage weiter zu bearbeiten. Dies ist weitgehend umgesetzt worden.

Der Standort Theater Karree gehört als Bestandteil der Geschäftszone „Elberfelder Straße“ zu den Bereichen, in denen Spielhallen gänzlich ausgeschlossen sind.

Städtebauliche Bewertung

Zu den Umgestaltungsmaßnahmen der letzten Jahre in der Hagerer Innenstadt zählen auch die Erneuerung der „Unteren Elbe“ und die aufwendige Neugestaltung des Theaterplatzes.

Als markantes Eckgebäude an diesem Platz fällt dem Theater Karree eine wichtige Schlüsselfunktion im Eingangsbereich der eigentlichen Fußgängerzone zu. Dieser Standort hätte höherwertigere Nutzungen als die bestehenden verdient. Auch die Verwaltung wünscht, dass das Potenzial dieses Standortes besser genutzt wird. Insofern sind vom Grundsatz her Bestrebungen zur Verbesserung der Mieterstruktur im Gebäude zu begrüßen. Besonders positiv ist auch eine zusätzliche Querverbindung von der Bahnhofstraße zur Elberfelder Straße zu werten. Die Seite, die der Bahnhofstraße zugewandt ist, könnte dabei durch Verkleinerung des Andienungsbereiches ein ansprechenderes Gesicht bekommen.

Die Einrichtung eines Kasinos wird von der Verwaltung allerdings nicht unterstützt. Basierend auf dem oben beschriebenen Spielhallenkonzept wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan der Ausschluss von Spielhallen festgesetzt. Eine Lockerung dieser Festsetzung ist vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage nach Spielhallen und der städtebaulichen Auswirkungen (Verdrängung des Einzelhandels, Unterbrechung der Schaufensterfronten) nicht anzuraten. Trading-Down-Effekte sind insbesondere in den Bereichen zu vermeiden, in denen der öffentliche Raum mit hohem finanziellen Aufwand neu gestaltet wurde.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

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

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichnen:

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