

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Änderung eines Geschäftshauses -Umbau und Nutzungsänderungen im Schwenke Zentrum auf dem Grundstück Elberfelder Straße 93-103

Beratungsfolge:

31.08.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Hagen-Mitte nimmt den im Betreff genannten Bauantrag: Änderung eines Geschäftshauses – Umbau und Nutzungsänderungen im Schwenke Zentrum auf dem Grundstück Elberfelder Straße 93-103 zur Kenntnis.

Begründung:

Der Verwaltung liegt folgender Bauantrag vor:

Änderung eines Geschäftshauses - Umbau und Nutzungsänderungen im Schwenke Zentrum auf dem Grundstück Elberfelder Straße 93-103

Die geplante Nutzung sieht wie folgt aus:

Die Verkaufsflächen verteilen sich auf zwei Ebenen. Davon sind etwa zwei Drittel auf der unteren Ebene vorgesehen (Haupteingang Elberfelder Straße). Die übrigen Verkaufsflächen liegen auf der Ebene Augustastraße / Bergischer Ring. Beide Ebenen sind über Rolltreppen miteinander verbunden. Neben drei Fachmärkten sind ein Lebensmitteldiscounter und drei kleinere Ladeneinheiten (Konzessionäre) vorgesehen. Zusammen entstehen innerhalb des bestehenden Gebäudes ca. 4.860 qm Verkaufsnutzfläche neu.

In den beiden vorhandenen Tiefgaragenebenen werden zusammen 366 Stellplätze nachgewiesen. Auf der Ebene Augustastraße sind zusätzlich 66 Stellplätze geplant.

Planungsrecht:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als M-Fläche (gemischte Baufläche) dargestellt.

Es liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18/69 2. Fassung 1. Änderung „Schwenke“ u.a. mit den Festsetzungen: MK (Kerngebiet), g (geschossene Bauweise), II-III bzw. II-V Geschosse

Der Bebauungsplan enthält Nutzungseinschränkungen, die sich im Wesentlichen auf die Zulässigkeit von Spielhallen, Peep-Shows, Bordellen und Sex-Kinos als auch auf Nachtclubs beziehen.

Beurteilung:

In Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Festesetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingehalten. Die Kubatur des vorhandenen Gebäudekomplexes bleibt im Wesentlichen unverändert. Auf der Ebene der Augustastraße gibt es allerdings eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Erschließung. U.a. soll ein Teilabschnitt des Gehweges auf der Nordseite der Augustastraße eingezogen werden. Für die o.g. 66 zusätzlichen Stellplätze ist eine neue Zufahrt geplant.

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Zufahrt, Andienung und Stellplätze erforderlich. Diese werden in Aussicht gestellt.

Für die erweiterte Erschließung durch eine zusätzliche Zufahrt und die abschnittsweise Aufhebung der Einbahnregelung in der Augustastraße liegt ein Verkehrsgutachten vor, das die Machbarkeit und erforderlichen Leistungsfähigkeiten belegt. Die Augustastraße muss dafür umgebaut werden, heute öffentliche Flächen müssen entwidmet werden, öffentliche Parkplätze entfallen, das Parkraumkonzept Innenstadt, Parkzone C, muss teilweise neu berechnet werden.

In Bezug auf die Schaffung von Einzelhandelsangeboten an dieser Stelle entspricht das Vorhaben den Zielen des Einzelhandelskonzeptes: „Flächenpotenziale im Hauptgeschäftsbereich sollten genutzt werden. Dazu zählt insbesondere der leerstehende Verbrauchermarkt im westlichen Teil der Elberfelder Straße (...). Qualität steht vor Quantität bei künftigen (Um-)Nutzungen. Künftige (großflächige) zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen sind in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich zu lenken.“ (Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept, 2009, Seite 172)

Der gesamte Komplex "Schwenke" ist im alten Handelsatlas der SIHK mit 7.821m² VK angegeben. Mit der geplanten Verkaufsfläche wird dieser Rahmen nicht ausgeschöpft.

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:** _____
