Städtebaulicher Vertrag
zur Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bergkamen

zwischen
der Stadt Bergkamen, vertreten durch den
1. Beigeordneten, Herrn Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters
Rathausplatz 1, 59192 Bergkamen
nachfolgend Stadt genannt
und
der Vorhabenträgerin
CharterHaus Investments Berggalerie GmbH & Co.KG, vertreten durch die Geschäftsführerin
Frau Brigitte van der Jagt-Buitink
Stuttgarter Straße 25, 60329 Frankfurt am Main

Vorbemerkung

Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bergkamen befindet sich im Rathausviertel auf den Grundstücken Gemarkung Weddinghofen, Flur 8, Flurstück Nrn. 862, 863 und 864 ein Geschäftszentrum mit erheblichem Leerstand und Mängeln in der städtebaulichen Funktion. Die Vertragsparteien verfolgen das Ziel, dieses Geschäftszentrum wieder zu beleben, die verkehrliche Erreichbarkeit zu qualifizieren und das städtebauliche Erscheinungsbild zu attraktivieren. Ziel ist eine substanzielle Attraktivitätssteigerung des Standortes durch Verbesserung der zentrenrelevanten Angebotsstrukturen und eine städtebauliche Aufwertung. Die BergGalerie soll Angebotslücken im Einzelhandelsangebot der Stadt und im Bereich Gastronomie decken und die Innenstadt West nachhaltig beleben. Durch den Rückbau des für unbewohnbar erklärten Wohnturms soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt und der Imagewandel symbolisiert werden. Dieser Vertrag dient der grundlegenden, gegenseitigen Vereinbarung zur Realisierung des in § 1 genannten Vertragsgegenstandes.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Vertragsgebiet
Anlage 2	Lageplan einschl. äußerer Erschließung
Anlage 3	Definition Betriebstypen Einzelhandel
Anlage 4a	Fassadenansichten Nord, Süd, West, Ost
Anlage 4b	Materialbeschreibung Fassade
Anlagen 5a - b	Abstimmungserklärung RVR und REHK
Anlage 6	VK-Flächen- und Sortimentsliste
Anlage 7	Bestandsplan Eigentum der Stadt Bergkamen

Anlage 8a	Maßnahmenpläne öffentliche Verkehrsflächen: Querung Töddinghauser Straße und Platzgestaltung Zentrumstraße u.a.
Anlage 8b	Lichtstele
Anlage 9	Anlieferzonen Töddinghauser Straße/ Hubert-Biernat-Straße / Anlieferung sowie Zu- und Abfahrt Gedächtnisstraße

Die Anlagen sind verbindlicher Vertragsgegenstand.

§ 1
Vertragsgegenstand und Gestaltung

Vertragsgegenstand ist der Umbau, die Erweiterung und verkehrliche Neuerschließung des bestehenden Geschäftszentrums nördlich der Zentrumstraße / südlich der Hubert-Biernat-Straße / westlich der Töddinghauser Straße / östlich der Gedächtnisstraße sowie die Belegung mit diversen Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie sowie weiteren innenstadtrelevanten Nutzungen und die Neuregelung der zugehörigen Stellplätze und Freianlagen. In diesem Zusammenhang wird der bestehende, derzeit leerstehende Wohnturm rückgebaut.

Das Gebiet, in dem der Vertragsgegenstand realisiert werden soll, besteht aus den in der Anlage 1 „Vertragsgebiet“ kenntlich gemachten Grundstücken. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass der in Anlage 2 enthaltene Lageplan Grundlage der weiteren städtebaulichen Planung ist.

Bei der Planung sollen folgende Ziele angestrebt werden:

1. Wiederbelebung des bestehenden Geschäftszentrums durch zusätzliche Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente insb. Bekleidung und zum Beispiel Unterhaltungselektronik sowie Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente durch einen Lebensmittelvollsortimenter oder Supermarkt. Der Lebensmittelvollsortimenter oder Supermarkt darf eine Verkaufsfläche bis maximal 6.000 qm aufweisen. Zur Definition der Betriebstypen s. Anlage 3.

2. Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und nachhaltiger Imagewandel der Innenstadt West durch Rückbau des Wohnturms.

3. Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit.

4. Städtebauliche Einbindung in das Rathausviertel insbesondere im Übergang zum Platz der Partnerstädte / Rathaus und zum Zentrumsplatz gem. Anlagen 8a - b.

5. Architektonisch ansprechende Gestaltung der Baukörper im Sinne der Anlagen 4a - b.

§ 2
Zeitplan

Nachdem sich die Parteien über die Konkretisierung des Projekts als auch über die Notwendigkeit der Beauftragung externer Gutachter geeinigt haben, streben die Parteien die Einhaltung folgenden Zeitplans an:

1. Einkaufszentrum gem. § 3	
zur Zeit	Erarbeitung der Genehmigungsplanung und Einreichung der Unterlagen und Bauantragsstellung
10 – 12 Wochen nach Einreichung vollständiger Antragsunterlagen	Baugenehmigung des Vorhabens durch Stadt bei Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften
Bis maximal 24 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung	Baubeginn durch Vorhabenträgerin
Bis maximal 48 Monaten nach Baubeginn	Fertigstellung einschließlich sonstiger Maßnahmen im öffentlichen Raum gem. § 5

2. Wohnturm	
ab 23.04.2014	Abbruch Wohnturm

§ 3
Planungsrecht, Verkaufsflächenobergrenzen, Sortimente, weitere Nutzungen

1. Der Standort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bergkamen. Mit der Festlegung der zulässigen Sortimente und der Verkaufsflächenobergrenze soll eine Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches bewirkt werden.

2. Der Vertragsgegenstand befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Vorhaben liegt gem. § 34 (2) BauGB im Kerngebiet / MK. Großflächiger Einzelhandel i.S. von § 11 (3) BauNVO ist zulässig. Nach § 34 (3) BauGB dürfen von solchen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. In diesem Zusammenhang sind die Vorgaben des kommunalen und regionalen Einzelhandelskonzeptes zu beachten.

3. Die Vorhabenträgerin hat ein Einzelhandelsgutachten (s. § 4 Nr. 2) vorgelegt, in dem der Nachweis erbracht wird, dass durch den zu erwartenden Umsatz der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit einer VK-Fläche von 19.850 qm keine Beeinträchtigung zentraler Versor-

gungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung sowie der Einzelhandelsstruktur der Nachbarkommunen vorliegt. Basierend darauf vereinbaren die Vertragspartner eine max. Verkaufsfläche von 19.850 qm. Die einzelnen Sortimente und sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen werden gemäß Anlage 6 festgelegt. Die Stadt Bergkamen hat auf der Grundlage der Bauvoranfrage eine Abstimmung des Vorhabens zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit dem Regionalverband Ruhr i.S.d. Einzelhandelserlasses NRW und im REHK Östliches Ruhrgebiet durch Konsensantrag vorgenommen. Das Ergebnis dieser Abstimmung und die Zustimmungen der vorgenannten Beteiligten sind diesem städtebaulichen Vertrag als Anlagen 5a - b beigefügt.

4. Das Einzelhandelsangebot soll durch Gastronomie und sonstige Betriebe aus dem Dienstleistungssektor, Flächen für Fitnessbetriebe, Büros und Praxen ergänzt werden; Vergnügungsstätten, mit Ausnahme der vorhandenen Diskothek, sind nicht zulässig.

§ 4
Planungsgrundlagen

Planerische Basis der Realisierung des Vorhabens sind:

1. die Baugenehmigungsunterlagen gem. BauPrüfVO NRW;

2. das Markt- und Standortgutachten zur Realisierung der ´BergGalerie´ in Bergkamen, CIMA Beratung und Management GmbH, Köln 2013;

3. die Verkehrsuntersuchung BergGalerie, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Köhler & Leutwein, Karlsruhe, im März 2014;

4. die Schalltechnische Untersuchung zum Umbau und Erweiterung eines Einkaufszentrums, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Köhler & Leutwein, Karlsruhe, im April 2014.

§ 5
Verkehrliche Erschließung, öffentliche Verkehrsflächen

1. Die Vorhabenträgerin legt ein Verkehrsgutachten (s. § 4 Nr. 3) vor, in dem die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Anlieferung und evtl. notwendige verkehrstechnische Maßnahmen dargestellt werden. Erforderliche Anpassungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls Bestandteil dieses Gutachtens.

2. Auf der Grundlage des Lageplans (Anlage 2) werden die Parkebenen über eine neue Zufahrt in der Hubert-Biernat-Straße und über eine neue Ausfahrt in die Gedächtnisstraße erschlossen. Eine Erschließung direkt über einen zusätzlichen Kreisverkehrsarm aus dem bestehenden Kreisverkehr an der Töddinghauser Straße wird ausgeschlossen.

3. Die Anlieferung erfolgt über insgesamt zwei Hauptanlieferbereiche an der Zentrumstraße / In der City sowie der Gedächtnisstraße. Je eine weitere ergänzende Anlieferzone befindet

sich an der Hubert-Biernat-Straße, der Töddinghauser Straße sowie an der Zentrumstraße. Weitere Anlieferzonen sind nicht zulässig.
Die bauliche Gestaltung, verkehrstechnische sowie städtebauliche Einbindung der Anlieferzone an der Töddinghauser Straße ist gemäß Anlagen 8a - b und 9 auszuführen.

4. Das Warten von LKW bis zur Abfertigung wird im öffentlichen Verkehrsraum der anliegenden Straßen nicht gestattet. Wartezonen für LKW sind auf dem Betriebsgrundstück einzurichten. Die Stadt verweist in diesem Zusammenhang auf derzeit noch bestehende nicht ausgelastete städtische Parkplatzreserven an der Kreisstraße K16 (nördliche Tangente der Innenstadt).

5. Es ist ein Nachweis über die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung In der City, Gedächtnisstraße und Hubert-Biernat-Straße im Schallgutachten gem. § 4 Nr. 4. zu erbringen.

Zur Umsetzung der im Schallgutachten gem. § 4 Nr. 3 vorgesehenen Lärmschutzmaßnahme verpflichtet sich die Stadt in ihrer Funktion als Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung von Tempo 30 auf der Gedächtnisstraße (auf dem Teilstück zwischen Zentrumstraße und Hubert-Biernat-Straße) sowie der Hubert-Biernat-Straße (auf dem Teilstück zwischen Gedächtnisstraße und Töddinghauser Straße).

Als weitere Schallschutzmaßnahme verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlieferzone an der Hubert-Biernat-Straße zur Beseitigung des gepflasterten Belags auf der Südseite des Teilstücks der Hubert-Biernat-Straße zwischen Gedächtnisstraße und Töddinghauser Straße. Als Ersatz ist eine Asphaltdecke vorzusehen. Auch wenn schalltechnisch nicht notwendig, verpflichtet sich die Stadt zur Entfernung des gepflasterten Angebotsstreifens im nördlichen Bereich dieses Teilstückes der Hubert-Biernat-Straße im Zuge der nächsten Straßenunterhaltungsmaßnahme in diesem Bereich.

6. Der Übergang zwischen dem Vertragsgegenstand und dem Geschäftsgebäude auf der Ostseite der Töddinghauser Straße sowie der Übergang zwischen dem Vertragsgegenstand und dem Platz der Partnerstädte ist als einheitlicher Raum zu gestalten. Dabei sollen die vorhandenen Gestaltungselemente (Lichtstelen, Poller, Pflaster) aufgenommen werden. Die bepflanzte Mittelinsel soll zur Verbesserung der Querung durch eine Pflasterfläche ersetzt werden (s. Anlagen 8a - b).

7. Bei der Gestaltung des Eingangsbereichs an der Zentrumstraße ist ein städtebaulich und verkehrstechnisch funktionsfähiger Übergang zum öffentlichen Verkehrsraum sowie zum Zentrumsplatz gem. Anlagen 8a - b zu schaffen.

8. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planung, Realisierung und die Kosten der in den Anlagen 8a - b und 9 dargestellten Anpassungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der von der Stadt Bergkamen durchzuführenden Maßnahmen gem. § 5 Nr. 5.

Der Ausbaustandard für die öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Radien) sowie die zeitliche Ausführung werden in Abstimmung mit dem Amt für Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegen-

schaften der Stadt Bergkamen festgelegt. Die Bearbeitung der vollständig und prüffähig vorgelegten Unterlagen durch die Stadt Bergkamen erfolgt innerhalb eines Monats nach Vorlage durch die Vorhabenträgerin.

Die Ausführungsplanung und Leistungsverzeichnisse bzgl. der Baumaßnahmen im Umfeld der BergGalerie, welche Flächen der Stadt Bergkamen direkt oder indirekt betreffen (s. Anlagen 8a - b und 9) sowie die Fassadengestaltung / -materialien (s. Anlagen 4a und 4b) und das Werbekonzept bedürfen vor Ausschreibung durch die Vorhabenträgerin der schriftlichen Zustimmung durch das Baudezernat der Stadt.

§ 6
Sonstige finanzielle Beteiligung der Stadt

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den städtebaulichen Missstand „für unbewohnbar erklärter Wohnturm“ bis spätestens 31.12.2014 auf eigene Kosten abzubrechen. Vor dem Hintergrund der Unrentierlichkeit dieser Abbruchmaßnahme und der Tatsache, dass lediglich eine Nutzfläche von unter 200 qm entstehen wird und aufgrund des öffentlichen Interesses der Stadt an der Maßnahme im Rahmen des Sanierungsgebietes „City“ (Satzung vom 30.04.1990) beteiligt sich die Stadt mit einem einmaligen Betrag in Höhe von pauschal 300.000 € an den Kosten des Abrisses. Der Betrag wird nach 100%igem Vollzug der oberirdischen Abbruchmaßnahme fällig. Forderungen der Stadt aus diesem Vertrag bzw. aus gesondert abzuschließenden Grundstücksverträgen können auf Antrag der Vorhabenträgerin mit diesem Zuschuss verrechnet werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die aufgrund dieses Vertrages erstellten baulichen Anlagen der Zweckbestimmung gem. § 1 für eine Dauer von mindestens 10 Jahren zuzuführen.

§ 7
Grundstücke, Eigentumsverhältnisse

1. Das Vertragsgebiet setzt sich aus den Flurstücken zusammen, welche in Anlage 1 zu diesem Vertrag kenntlich gemacht sind.

2. Die in Anlage 7 markierten Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens werden z. T. öffentliche Flächen in Anspruch genommen. Diesbezüglich sollen noch gesonderte Grundstücksverträge zwischen Stadt und Vorhabenträgerin abgeschlossen werden.

3. Auf dem Grundstück Gemarkung Weddinghofen, Flur 11, Flurstück Nr. 773 befindet sich ein öffentlicher Treppenturm mit Aufzug. Er dient der barrierefreien Erschließung des 1.OG des Gebäudes Töddinghauser Str. 103-109, 126-132 und 133. Die Stadt gestattet einen Rückbau auf Kosten der Vorhabenträgerin, da mit der Realisierung der BergGalerie die Grundstückssituation komplett bereinigt wird und eine barrierefreie Erschließung im Einkaufszentrum vorgesehen ist.

§ 8
Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen zur verkehrlichen Erschließung, Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen i.S. der Anlagen 8a - b und 9 leistet diese Sicherheiten in Höhe von insgesamt 625.000 € (i. W.: Sechshundertfünfundzwanzigtausend Euro) durch unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft (Bank, Sparkasse). Diese Bürgschaft ist spätestens vor Baubeginn gem. § 2 vorzulegen.

Die Stadt wird, nachdem die Vorhabenträgerin die entsprechenden Leistungen erbracht hat, die Bürgschaft freigeben.

§ 9
Städtebauliche Bindungen, Ansprüche

1. Beiden Vertragsbeteiligten ist bekannt, dass ein Anspruch auf städtebauliche Planungen und Genehmigung nicht besteht und ein solcher Anspruch auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden kann.
Insbesondere die Entscheidung über die evtl. Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und Beschlussfassung kann ausschließlich durch den Rat der Stadt Bergkamen erfolgen. Insoweit bleibt das Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB unberührt. Aus Sicht der Parteien, ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens jedoch derzeit nicht erforderlich.

§ 10
Rechtsnachfolge

Sollten ein oder mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile, die von diesem Vertrag erfasst werden, von Partnerunternehmen bzw. Nachfolgeunternehmen der Vorhabenträgerin ins Eigentum genommen werden, dann ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Inhalte dieses Vertrages an diese weiterzugeben, soweit die entsprechenden Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Das gilt auch für die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen an Dritte vor Abschluss der Realisierung dieser Maßnahme.

§ 11
Rücktrittsrechte

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung von diesem Städtebaulichen Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt zurückzutreten, falls sie keine Bankfinanzierung für die Realisierung des Vorhabens erhält.

§ 12
Salvatorische Klausel

Sollte ein Teil dieses Vertrages unwirksam sein oder der Vertrag eine Lücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen davon unberührt. Statt der unwirksamen Bestimmungoder zur Ausfüllung der Lücke soll eine Regelung gelten, welche unter Berücksichtigung des mit dem Vertrag verfolgten Zwecks dem Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

§ 13
Änderungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

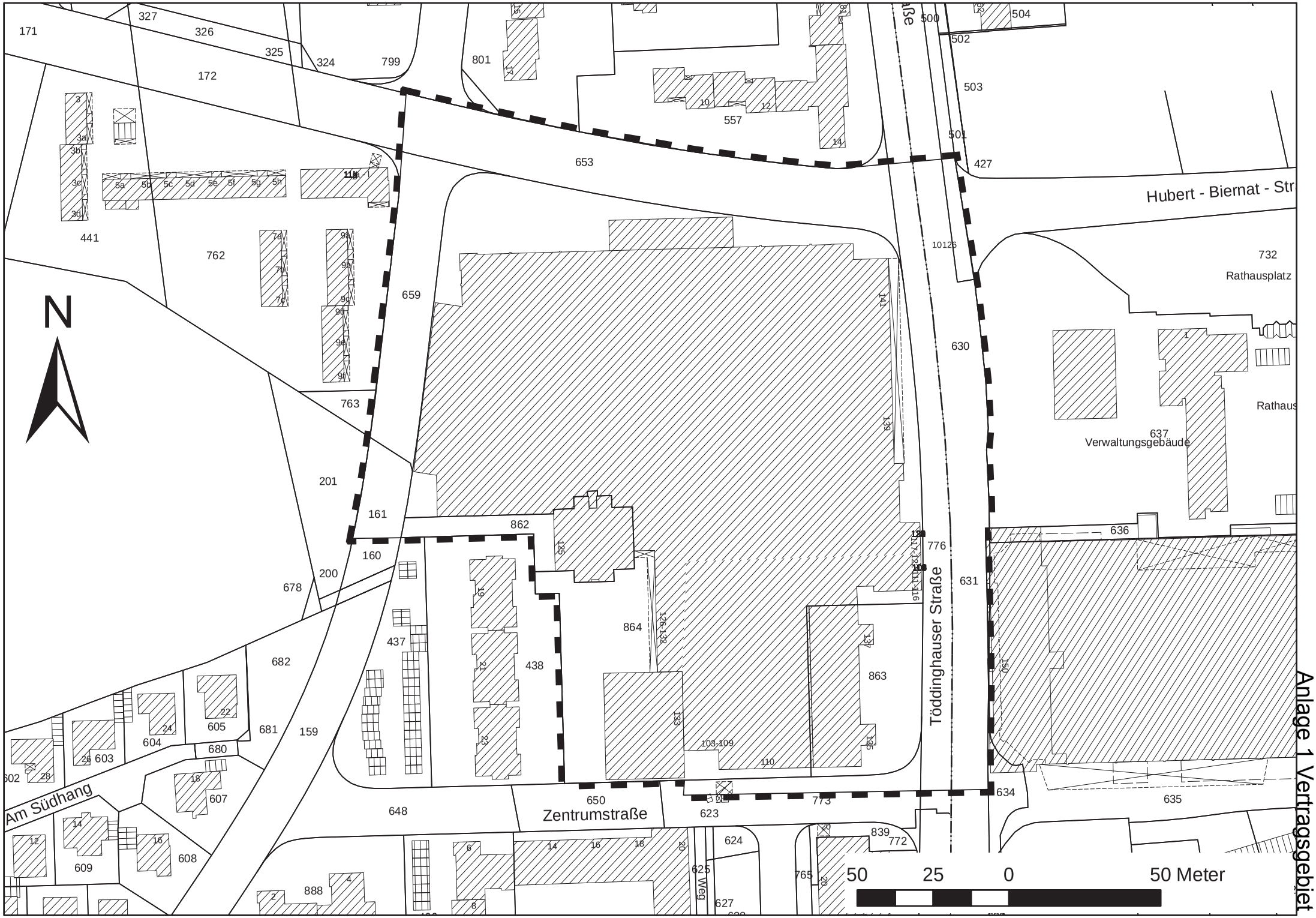
§ 14
Wirksamwerden des Vertrages

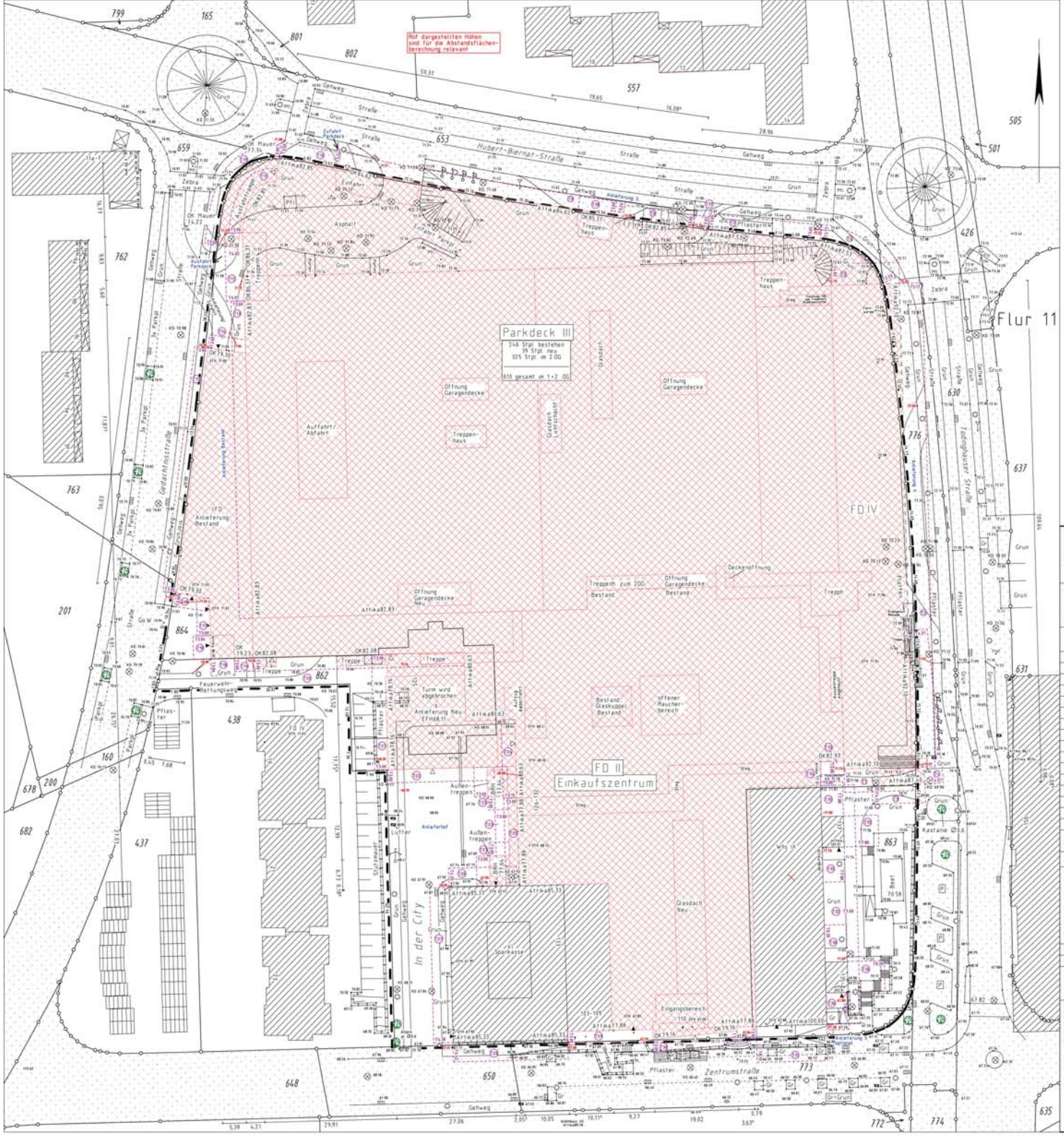
Der Vertrag wird wirksam nach Zustimmung durch den Rat der Stadt Bergkamen. Die Stadt verpflichtet sich, die Vorhabenträgerin über die Erteilung der Zustimmung unverzüglich schriftlich zu informieren.

Bergkamen, den _____

_____ _____

Stadt Bergkamen Vorhabenträgerin


N
Hubert - Biernat - Str
Rathausplatz
Rathaus
Verwaltungsgebäude
Töddinghauser Straße
Zentrumstraße
Am Südhang
Weg
50 25 0 50 Meter
Anlage 1 Vertragsgebiet



ZEICHENERKLÄRUNG – ALLGEMEIN

BAURECHT

VERSCHIEDENES | DACHFORM | DACHNEIGUNG | MASSE UND ZAHLEN

Amtlicher Lageplan

Gem. § 3BauPrüfVO NW

Maßstab 1:500

Dipl.-Ing. Arne Engelbrecht
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Alter Uentroper Weg 69 59071 Hamm
Tel. 02381/87111-0 Fax.87111-23
e-mail: Info@vermessung-hamm.de

Baugen.beh.:	Stadt Bergkamen	Gemeinde:	Bergkamen
Gesch.B.Nr.:	12329	Gemarkung:	Weddinghofen
Bauvorhaben:	Umbau eines Einkaufszentrums	Flur:	8
Bauherr:	CharterHaus Investments BergGalerie GmbH & Co.	Lage:	Tödinghauser Str.

Flurst.	Fläche ha	a	m²	Grundb.	Eigentümer	Baulasten
864	2	41	07	1	Charter Haus Investments Berggalerie GmbH & Co KG	Keine
862		10	48	1	Charter Haus Investments Berggalerie GmbH & Co KG	Keine
863		20	61	1	Versch.	Keine
659				358	Stadt Bergkamen	Keine
653				352	Stadt Bergkamen	Keine
630				252	Stadt Bergkamen	Keine
776				452	Stadt Bergkamen	Keine
773				451	Stadt Bergkamen	Keine
650				349	Stadt Bergkamen	Keine
648				347	Stadt Bergkamen	Keine
161				179	Stadt Bergkamen	Keine
160				181	Stadt Bergkamen	Keine
159				183	Stadt Bergkamen	Keine
438				1	Versch.	Keine
437				1	HBV Häuser-Bau 4 Verwaltungs GmbH & Co.KG	Keine

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bearbeitungsvermerke

Bebauungsplan Nr. nach §34 BauGB	Grundflächen Geschoßflächen Baumassenzahl zulässige	beanspruchte	bauliche Nutzung (m²) bzw. (m³) zulässige bzw. verbleibende	geplante	beanspruchte	zulässige
Fläche des Baugrundstückes 27216m²						
Grundfläche						
Geschoßfläche						

Berechnung der Abstandflächen: Siehe gesondertes Blatt

Berechnung der GRZ und GFZ: x

Den Inhalt des Lageplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit den Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Bauherr , den

Unterschrift

Für die Übereinstimmung von Projekteintragung und Bauzeichnung.

Architekt

(Stempel,Unterschrift)

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechtes wird gewährleistet. Der Projekteintragung lagen Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom 07.03.2014 zugrunde.

59071 Hamm, den 20.01.2014
geändert am 13.03.2014
geändert am 17.07.2014

(Siegel)

Öffentl.best.Verm.Ing.

Anlage 2 Lageplan

8.3 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

- **Fachgeschäft**

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

- **Fachmarkt**

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

- **Supermarkt**

Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

- **Lebensmittel-Discounter**

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 m² und 800 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

- **Fachmarktzentrum**

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

- **Verbrauchermarkt**

Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter). Der Begriff SB-Warenhaus wird in der Fachwelt hier synonym verwendet.

- **SB-Warenhaus**

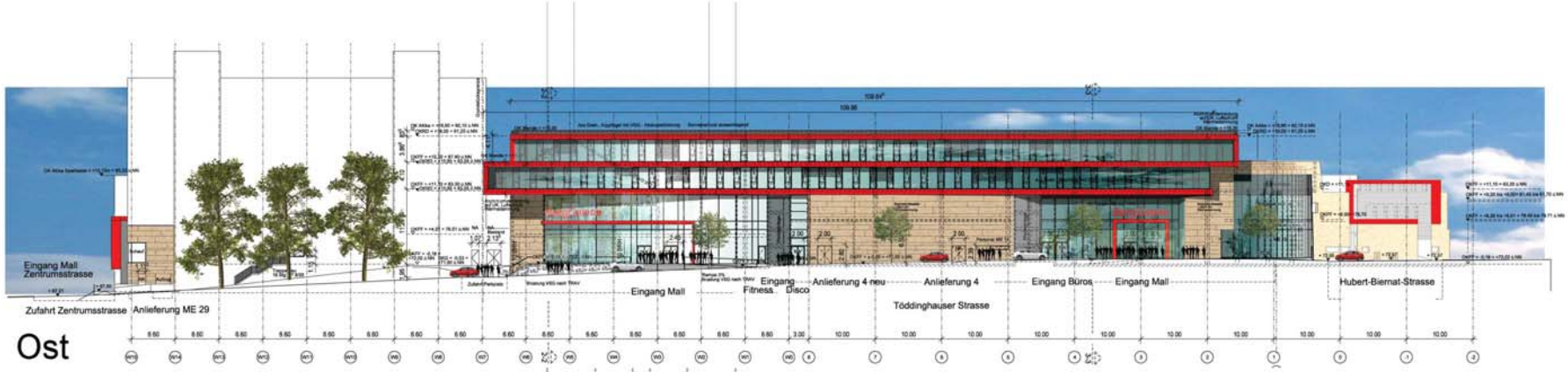
Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

- **Warenhaus**

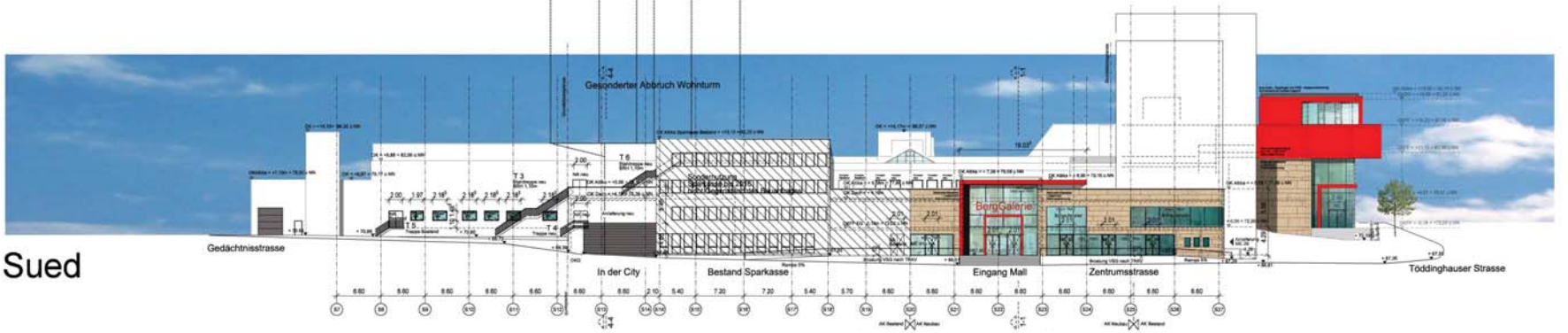
In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

- **Kaufhaus**

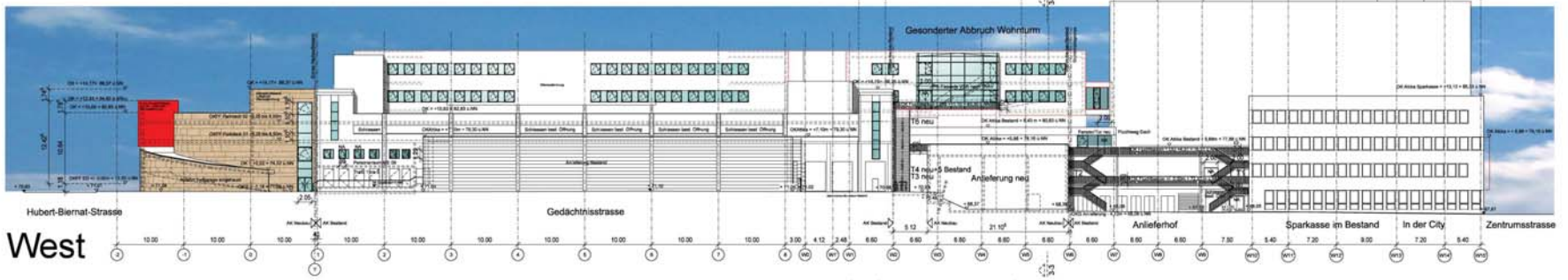
In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.



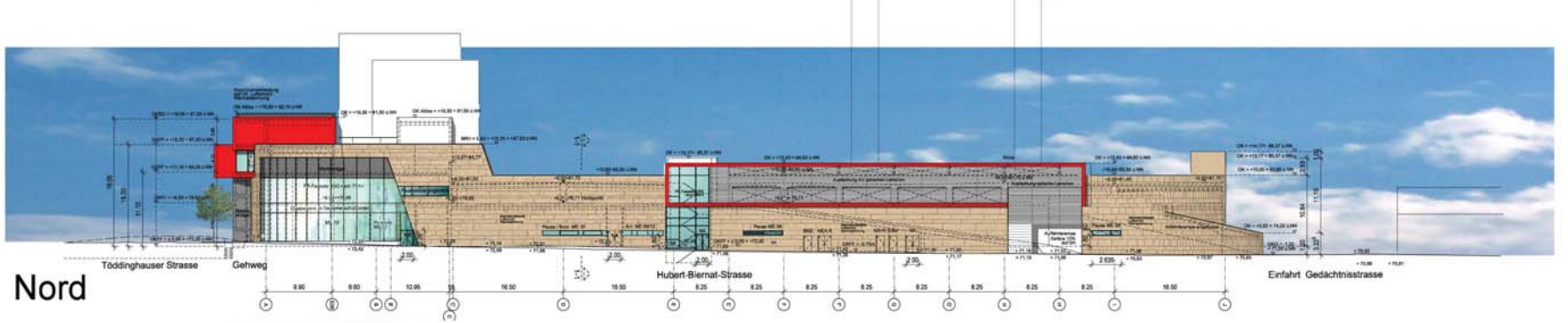
Ost



Sued



West



Nord

Schraffierte Flächen sind nicht Gegenstand des Bauantrages

Abbruch

Bestand

Neubau

Legende Raumstempel:
V = Verkaufsfläche
G = Gastronomiefläche
Flächenangaben nach DIN 277

Angaben zu bestehenden, aussteifenden Bauteilen, bestehenden Stützen und Treppenraumwänden gemäß Anforderungen des Brandschutzgutachtens.

BBW Bauart Brandwand

FBF Feuerwehrbedienfeld
BMZ Brandmeldezentrale

Druckknopfmelder

FL Feuerlöscher

WH Wandhydrant

flächendeckende Sprinklerung

Trafo/Elektroverteilung

Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung

T30-RS, T30, T90

NA Notausgang

Grundrisse sind nachrichtlich übernommen. Notausgänge/Bestand ohne Maßangabe sind nicht vor Ort geprüft.
Zwischenwände in sanitären Einheiten sind übermessen. Alle Maße sind am Bau vor Ort aufzunehmen und verantwortlich zu prüfen.

Index	Art der Änderung	Datum

Genehmigungsplanung

Plannummer	Index
A.01.250	

OKFF +/- 0,00 = 72,20 m üNN

Bauherr:
CharterHaus Investments BergGalerie GmbH & Co.
Stuttgarter Straße 25
60329 Frankfurt am Main
Tel: +49 (0)69 / 264 888 430
Fax: +49 (0)69 / 264 888 444
E-Mail: info@charterhaus.de
Homepage: www.charterhaus.de

Datum: Unterschrift:

Projekt:
BergGalerie Bergkamen

Bauvorhaben:
Umbau eines Einkaufszentrums

Darstellung:
Ansichten

Architekt:

Projektnummer	Format	gezeichnet	Maßstab	Datum	Plannummer	Index
283	A0	Hi	1:200	14.03.14	A.01.250	

Anlage 4a Fassaden

Materialliste: Fassaden, Innenbereiche
BV BergGalerie, Bergkamen

Vorabzug

05.06.2014

		Materialbezeichnung	Stärke	Hersteller	Typ/ Oberfläche	Farbe
1.	**Fassaden**					
	Vorhangfassade	Vorgehängte, hinterlüftete Betonwerksteinfassade Graffittischutz im Sockelbereich 3m	4 cm	Agglotech	max. Formate 120/140 cm	Sb 137 - Sabbia gestockt
	Außenfassaden **Eingang Zentrumstr./ Büroriegel/** **Diskothek**	Alucobond- Fassadensystem aus Verbundplatten Aluminium mit Lackoberfläche PVDF-Qualität Format: ca. 60x540cm bis ca. 130x540cm hinterlüftet, Wärmedämmung d= 160-180mm gem. Nachweis ENEV innenliegende Entwässeung der Fensterbänke Dachrand mit verdeckter Attikaabdeckung alternativ: Alukassettenfassade auf Unterkonstruktion, kleinteiligere Struktur	105 mm nn	Alucobond o. glw. nn	Kassette SZ 20 horizontale Verlegung nn	rubinrot 202 alt.1: Ral 3000 feuerrot nn
	Fassade "offene Großgarage"	Alu-Lamellen ab OK Brüstung schräggestellte Lamelle auf Trägersystem, Sonnenschutz und Schallschutz	nn	Colt o. glw.	Structural	Ral 7016 Anthrazitgrau
	Attika Vorhangfassade	Attikasystemabdeckung in Fassadenfarbe		nn	pulverbeschichtet	ähnlich Ral 1013 perlweiß
	Glasfassaden Blendrahmenfenster	Pfosten-Riegel-Konstruktion-Konstruktion Sonnenschutzverglasung gem. Nachweis EnEV u. behördl. Auflagen Colorglasstreifen im Dach-/ Deckenbereich		Hueck o. glw.		Ral 7016 Anthrazitgrau
	Lochfenster	Aluminiumprofile, thermisch getrennt Verglasung gem. Nachweis EnEV u. behördl. Auflagen		Hueck o. glw.	Blend- und Flügelrahmen pulverbeschichtet	Ral 7016 Anthrazitgrau
	Fensterbänder	Aluminiumsystemfenster Verglasung gem. Nachweis EnEV u. behördl. Auflagen Colorglasstreifen vor den Stützen		Hueck o. glw.	Blendrahmenkonstruktion pulverbeschichtet Colorglas	Ral 7016 Anthrazitgrau Ral 7016 Anthrazitgrau

Materialliste: Fassaden, Innenbereiche
BV BergGalerie, Bergkamen

Vorabzug

05.06.2014

	Materialbezeichnung	Stärke	Hersteller	Typ/ Oberfläche	Farbe
Fenstergriffe	Edelstahl, matt geschliffen		diverse	HEWI o. glw. Serie 211 x AFGA.1 B Edelstahl, fein matt	FSB o.glw. Modell 34 1076 Edelstahl, fein, matt
Fensterbänke, aussen	Aluminiumblech, gekantet			pulverbeschichtet	Ral 7016 Anthrazitgrau
Sonnenschutz	Alulamellenstores - noch nicht festgelegt Lamellen als gebördelte Ausführung mit Seilführung	6-8cm	Warema o. glw.	nn	Ral 7016 Anthrazitgrau
Türen					
Malleingangstüren	Eingangstür als Automatik-Pendeltür (Fluchttür), zweiflüglig Glasfüllung klar, VSG, Verglasung gem. Nachweis EnEV u. behördl. Auflagen Öffnungsmechanismus für stark frequentierte Bereiche		Hueck o.glw. Geze (Dorma/ Besam)	pulverbeschichtet TSA-Antriebserie	Ral 7016 Anthrazitgrau
Notausgangstüren /	Türen einflüglig oder zweiflüglig in Eingangsbereichen Tütanlage aus 1 Tür ohne Antrieb/1 Automatiktür Türluftschleier als Säule gem. Angaben TGA		Hueck o. glw. System Israel od. glw.	Profile, pulverbeschichtet	Ral 7016 Anthrazitgrau
Treppenhaustüren	Alurahmenkonstruktion, thermisch getrennte Profile Glasfüllung klar, VSG, Verglasung gem. Nachweis EnEV u. behördl. Auflagen				
teilweise geschlossen	ohne Glasfüllung		nn	nn	
Türgriffe	Edelstahl-Rosetten-Garnitur, Objektbereich Edelstahl-Stoßgriffe als Rundrohr, beidseitig, vertikal	40 mm	FSB, HEWI o.gl.	Edelstahl, geschliffen	fein, matt
Türen Anlieferhof	Metalltüren, ein- oder zweiflüglig, wärmegedämmtes Türblatt			pulverbeschichtet	Ral 7016 Anthrazitgrau
Zargen	Stahlzargen			pulverbeschichtet	Ral 7016 Anthrazitgrau
Türgriffe	Edelstahl-Rosetten-Garnitur		FSB, HEWI o.gl.	Edelstahl,	fein, matt
Tore Anlieferhof	Rolltor classic mit geschlossenen Paneelen doppelwandige, gedämmte Profile		Hörmann o. glw.	HR 116 A, Aluminium farbbeschichtet alternativ:	Ral 7016 Anthrazitgrau (Vorzugsfarbe)
Werbeanlagen hinter Glas	Leuchtkästen gem. Werbekonzept auf verputzten Wandflächen				gem. Farbangabe Logo
Schriften	Einzelbuchstaben, LED, hinterleuchtet				gem. Farbangabe Logo
Aussentreppen					
Stahltreppentürme	Stahlwangentreppe mit Gitterroststufen		Schlosserkonstr.	feuerverzinkt	silberfarbig
	Geländer aus Flachstahl, Abstand max. 12cm			feuerverzinkt	silberfarbig
	Handlauf als Rundrohr 40mm			feuerverzinkt	silberfarbig
Einläufige Treppenanlage	s. Ausführung Stahltreppentürme			feuerverzinkt	silberfarbig

EINGANG
24. Okt. 2013
FB Bauen
Kreis Unna
Stadt Bergkamen
08. Nov. 2013
StA 67

Regionalverband Ruhr
Die Regionaldirektorin
Kronprinzenstraße 35
D-45128 Essen
Fon +49 (0)201 2069-0
Fax +49 (0)201 2069-500
www.metropoleruhr.de

Regionalverband Ruhr . Postfach 10 32 64 . 45032 Essen

Stadt Bergkamen
Amt für Bauberatung und
Bauordnung
Postfach 1560
59179 Bergkamen
über
Kreis Unna
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna

Regionalplanungsbehörde
Referat 15

Datum 15.10.2013 Name Claudia Schablowski Ihr Zeichen 21300096 Fon 2069 - 6356
E-Mail schablowski@rvr-online.de Unser Zeichen 15_BEK_GEH Fax 2069 - 6368

Bauvoranfrage zum Umbau und zur Erweiterung der BergGalerie Bergkamen, Töddinghauser Straße 139
Beteiligung gem. Ziff. 5.6 Einzelhandelserlass NRW

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26.09.2013 haben Sie uns gem. Ziff. 5.6 Einzelhandelserlass NRW um unsere Stellungnahme zur Bauvoranfrage zum Umbau und zur Erweiterung der „BergGalerie“ in Bergkamen gebeten.

Das Einkaufszentrum „Turmarkaden“, in dem derzeit eine Leerstandsquote von ca. 50% besteht, soll als „BergGalerie“ revitalisiert werden. Dazu sollen die Flächenzuschnitte der Ladeneinheiten optimiert und die Verkaufsflächen im Unter- und Obergeschoss erweitert werden. Die Gesamtverkaufsflächengröße soll dadurch von derzeit 12.500 m² auf künftig 19.850 m² ansteigen. Zudem soll das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums aufgewertet werden.

Den Unterlagen zufolge ist das Vorhaben gem. § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Eigenart der näheren Umgebung einem MK entspricht. Insofern dürfte das Vorhaben baurechtlich zulässig sein.

Unsere regionalplanerische Beurteilung richtet sich insbesondere nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – sowie nach dem Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Der Planstandort ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt und befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum „Zentrum West“ der Stadt Bergkamen. Somit steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen 1 und 2 des LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Konto 200 063

Postbank Essen
BLZ 360 100 43
Konto 123 40-434

Steuernummer:
RVR 112/5797/0116
USt.-IdNr.: DE 173867500

Gemäß Ziel 3 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Durch das Markt- und Standortgutachten zur Realisierung der „Berggalerie" in Bergkamen der CIMA GmbH vom April 2013, welches auf Grundlage eines gänderten Sortimentskonzepts im Juli 2013 ergänzt wurde, wurde der Nachweis erbracht, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Insofern steht das Vorhaben auch hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und der vorgesehenen Sortimentsstruktur im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Dem Vorhaben können wir somit unter dem Vorbehalt zustimmen, dass die Stadt Bergkamen in geeigneter Form sicherstellt, dass die gutachterlich empfohlene Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur aus dem ergänzenden Gutachten vom Juli 2013 eingehalten wird. Wir halten es im Sinne einer langfristig verträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort für dringend geboten, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Wir empfehlen daher, im Anschluss an das Baugenehmigungsverfahren und dem in diesem Zuge abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ein entsprechendes Planverfahren einzuleiten. Damit schließen wir uns dem Abstimmungsergebnis an, welches im Rahmen des Antrags auf regionalen Konsens im Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche erzielt wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Michael Bongartz
- Leiter Referat Regionalplanung -

Anlage

Protokoll der REHK-Sitzung vom 20.09.13 in Bergkamen

TOP 4
Regionaler Konsens Berggalerie in Bergkamen

Der Regionale Konsens für dieses Projekt wird einstimmig festgestellt.

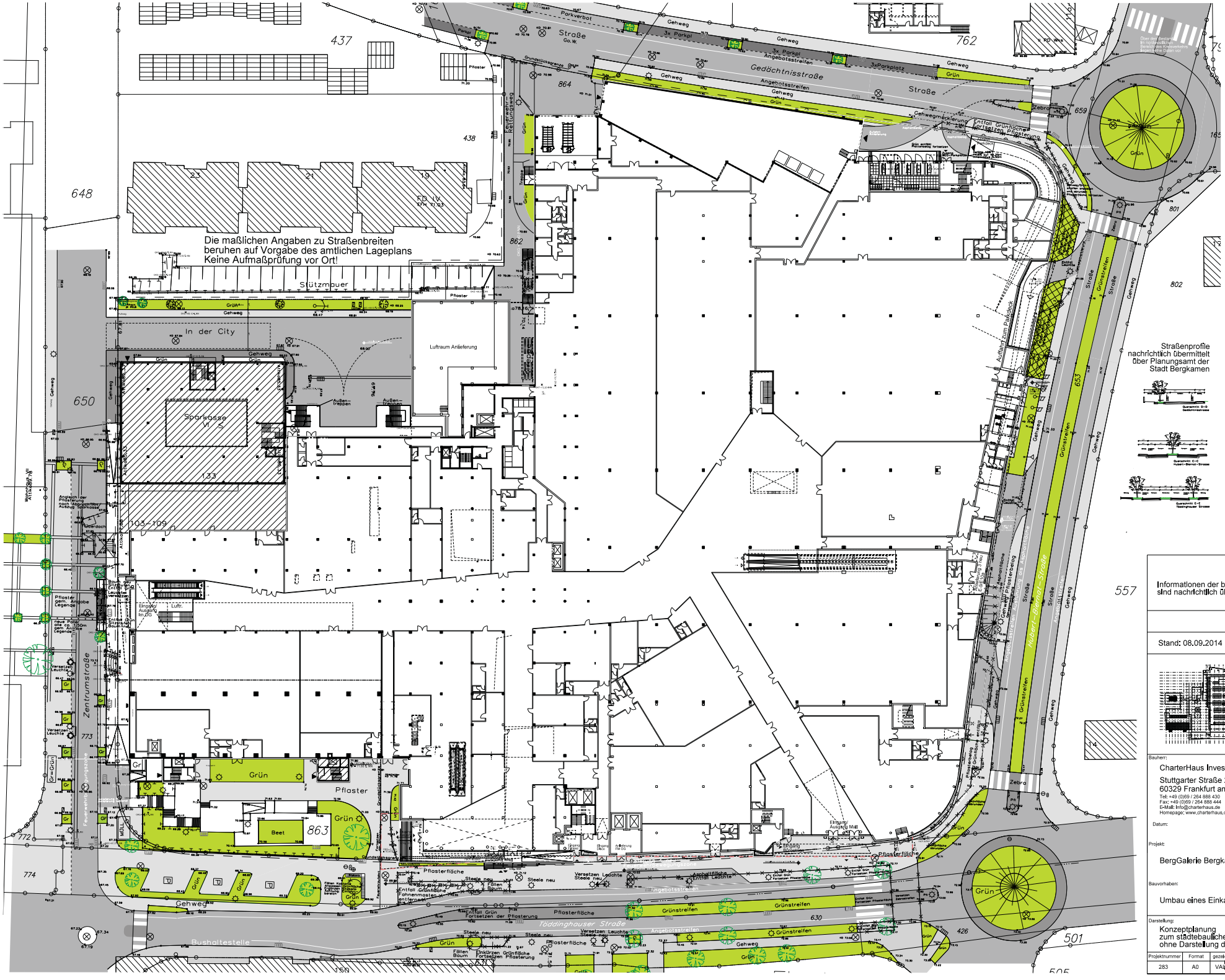
Jürgen Stitz

Verkaufsflächen und Sortimente

Sortiment	maximale Verkaufs-fläche (m²)
Lebensmittel, Reformwaren	2.500
Gesundheit, Körperpflege	1.100
Bekleidung, Wäsche	6.250
Schuhe, Lederwaren	1.000
Bücher, Schreibwaren	800
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2.400
Uhren, Schmuck, Optik	550
GPK, Hausrat	1.450
Spielwaren	900
Sportartikel, Sportbekleidung	1.200
Übrige Sortimente	1.700
Maximale Gesamtverkaufsfläche	**19.850**

Stand: 20.09.2013

Anlage 7 Eigentum



Legende zur Konzeptplanung

Zentrumstrasse

Versetzen bestehender Leuchten gem. Darstellung im Plan Gestaltung der Aussentreppe mit Stufen und seitlich angrenzenden Sitzstufen
Fortsetzen der/Angleich an die bestehende Pflasterung nach Auszug der Sparkasse und Abbruch der Aussentreppe
Funktionsfähigkeit der Schleppkurven gem. Nachweisführung der Fachplanung Verkehr

Pflaster Bestand gem. Angaben Planungsamt Bergkamen
Mattem Stein + Design
II Campo, 30 x10x8
DIN EN 1338 KDI
Farbe Vulcano nuancierend

Ergänzen von Poller gem. Angaben Planungsamt Bergkamen
Prünte Typ Serie OPAL
ø 76 mm, Höhe 90cm

Neubepflanzung Bäume gem. Angaben Im Rahmen der Ausführungsplanung z.B. Capalka oder Akazie

Töddinghauser Strasse

Entfall/Verkleinerung von Grünflächen

Anpassen Grünfläche, Ergänzen Sitzbank Fortsetzen Pflasterung

Fortsetzen Pflasterung Mittelstreifen gem. Angaben Planungsamt Bergkamen Natursteins-Kleinpflaster, Granit, grau-gelb Grösse 9/1, Güteklasse 1

Versetzen des Fussgängerübergangs

Entfall bestehender bestehender Fahnenmasten
Entfall bestehender Leuchten

Ergänzen von Lichtsteelen gem. Angaben Planungsamt Bergkamen Lichtsteele TRILUX RL 4.0 LED

Beschilderung Fussgängerweg Im Anlieferbereich

Bemessung Schleppkurve für Lastwagen 7,5t Darstellung der Schleppkurve stellt den Sicherheitsabstand des Fahrzeugs dar. Keine Überfahrung der Grünstreifen.

Straßenprofile nachrichtlich übermittelt über Planungsamt der Stadt Bergkamen

Hubert-Biernat-Strasse

Anpassen Grünfläche, Fortsetzen Pflasterung
Ausführung Angebotsstreifen als Asphaltfläche

Beschilderung Fussgängerweg im Einfahrt-/ Anlieferbereich

Abflachung der Schleppkurve wird Im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft

Gedächtnisstrasse

Anpassen Grünfläche, Fortsetzen Pflasterung
Einkürzen der Verkehrsinsel
Gehwegmarkierung
Beschilderung Fussgängerweg Im Ausfahrt-/ Anlieferbereich

Informationen der bestehenden Aussenanlagen sind nachrichtlich übernommen.

Stand: 08.09.2014

Plannummer	Index

OKFF +/- 0,00 = 72,20m üNN

Bauherr:
CharterHaus Investments BergGalerie GmbH & Co.
Stuttgarter Straße 25
60329 Frankfurt am Main
Tel: +49 (0)69 / 264 888 430
Fax: +49 (0)69 / 264 888 444
E-Mail: Info@charterhaus.de
Homepage: www.charterhaus.de

Datum: Unterschrift:

Projekt:
BergGalerie Bergkamen

Bauvorhaben:
Umbau eines Einkaufszentrums

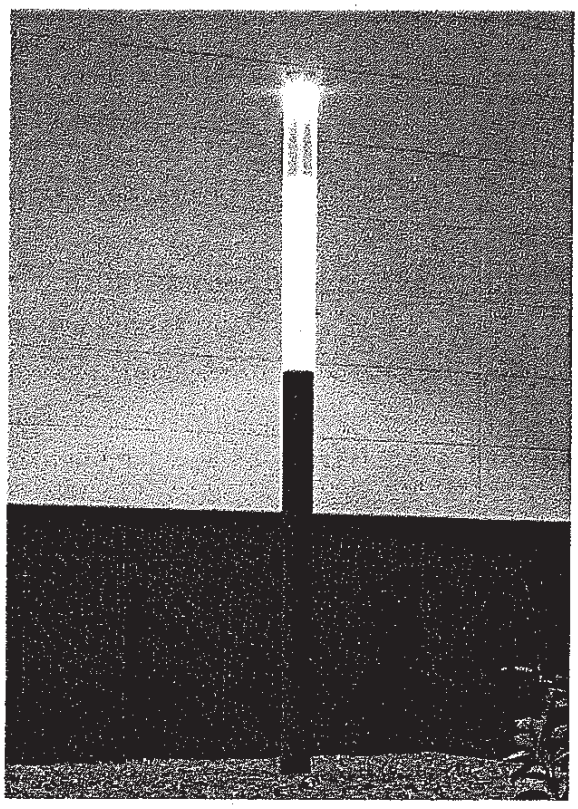
Darstellung:
Konzeptplanung
zum städtebaulichen Vertrag
ohne Darstellung der Verkehrsplanung

Architekt:
pos² architekten
Grafenberger Allee 82
40237 Düsseldorf
Tel 0211 162 3472
Fax 0211 162 3474

Projektnummer	Format	gezeichnet	Maßstab	Datum	Plannummer	Index
283	A0	VALDE	1:500	14.03.14		

Anlage 8a

Trilux RL 4.0	Anlieger und Verkehrsstraßen

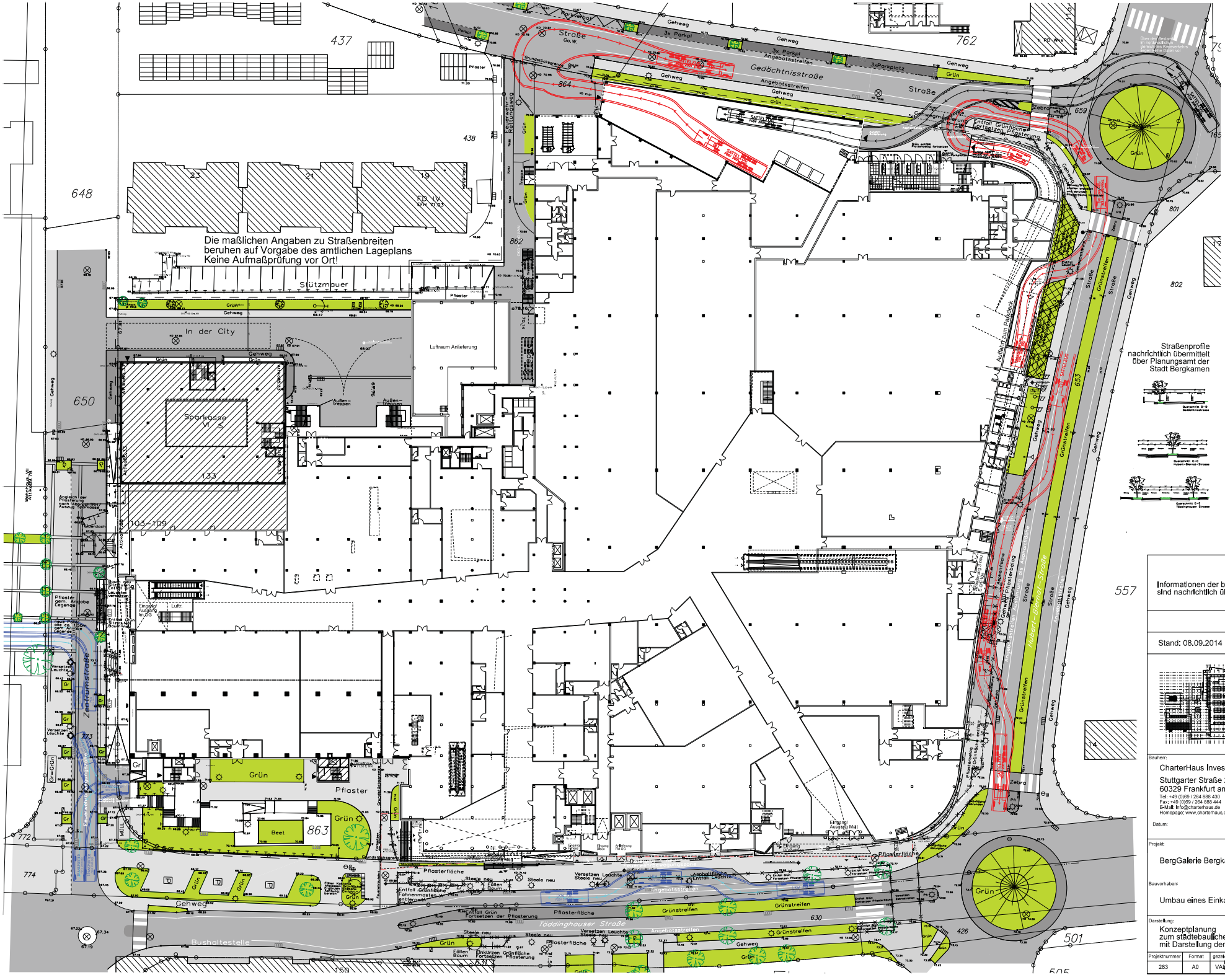


Trilux RL 4.0

Hersteller	Typ	Brennstellen	Leuchtmittel	Besonderheiten
Trilux	RL 4.0	1- fach	LED 55W	Akzentbeleuchtung kann bunt strahlen

Merkmale:

- mit Abschlussdeckel 900 oder 260mm
- Standrohrlänge variabel (empfohlen 2100-2500mm)
- Schutzart IP 55
- Farbe: Anthrazit ähnlich DB703 oder hellgrau ähnlich DB701, mit Metalleffekt, pulverbeschichtet, hochwetterfest
- Optisches System im Leuchtenkopf bestehend aus 6 asymmetrisch breitstrahlenden Reflektoren mit je 2 High-Power-LEDs
- Untere Akzentbeleuchtung mit Low-Power LED-Stripe, einfarbig oder RGB, hinter blickdichtem PMMA-Zylinder
- Abschlusszylinder aus hochschlagzähem PMMA, klar



Legende zur Konzeptplanung

Zentrumstrasse

Versetzen bestehender Leuchten gem. Darstellung
im Plan Gestaltung der Aussentreppe mit Stufen
und seitlich angrenzenden Sitzstufen
Fortsetzen der/Angleich an die bestehende Pflasterung
nach Auszug der Sparkasse und Abbruch der
Aussentreppe
Funktionsfähigkeit der Schleppkurven
gem. Nachweisführung der Fachplanung Verkehr

Pflaster Bestand gem. Angaben
Planungsamt Bergkamen
Mattern Stein + Design
II Campo, 30 x10x8
DIN EN 1338 KDI
Farbe Vulcano nuanderend

Ergänzen von Poller gem. Angaben
Planungsamt Bergkamen
Prünte Typ Serie OPAL
ø 76 mm, Höhe 90cm

Neubepflanzung Bäume gem. Angaben
Im Rahmen der Ausführungsplanung
z.B. Capalka oder Akazie

Töddinghauser Strasse

Entfall/Verdleinerung von Grünflächen

Anpassen Grünfläche, Ergänzen Sitzbank
Fortsetzen Pflasterung

Fortsetzen Pflasterung Mittelstreifen
gem. Angaben Planungsamt Bergkamen
Natursteln-Kleinpflaster, Granit, grau-gelb
Grösse 9/1, Güteklasse 1

Versetzen des Fussgängerübergangs

Entfal bestehender bestehender Fahnenmasten
Entfal bestehender Leuchten

Ergänzen von Lichtsteelen
gem. Angaben Planungsamt Bergkamen
Lichtsteele TRILUX RL 4.0 LED

Beschilderung Fussgängerweg Im Anlieferbereich

Bemessung Schleppkurve für Lastwagen 7,5t
Darstellung der Schleppkurve stellt den
Sicherheitsabstand des Fahrzeugs dar.
Keine Überfahrung der Grünstreifen.

Hubert-Biernat-Strasse

Anpassen Grünfläche, Fortsetzen Pflasterung
Ausführung Angebotsstreifen als Asphaltfläche

Beschilderung Fussgängerweg im Einfahrt-/
Anlieferbereich

Abflachung der Schleppkurve wird Im Rahmen
der Ausführungsplanung geprüft

Gedächtnisstrasse

Anpassen Grünfläche, Fortsetzen Pflasterung
Einkürzen der Verkehrsinsel
Gehwegmarkierung
Beschilderung Fussgängerweg Im Ausfahrt-/
Anlieferbereich

Straßenprofile nachrichtlich übermittelt über Planungsamt der Stadt Bergkamen

Informationen der bestehenden Aussenanlagen
sind nachrichtlich übernommen.

Stand: 08.09.2014

Plannummer	Index

OKFF +/- 0,00 = 72,20m üNN

Bauherr:
CharterHaus Investments BergGalerie GmbH & Co.
Stuttgarter Straße 25
60329 Frankfurt am Main
Tel: +49 (0)69 / 284 888 430
Fax: +49 (0)69 / 284 888 444
E-Mail: Info@charterhaus.de
Homepage: www.charterhaus.de

Datum: Unterschrift:

Projekt:
BergGalerie Bergkamen

Bauvorhaben:
Umbau eines Einkaufszentrums

Darstellung:
Konzeptplanung
zum städtebaulichen Vertrag
mit Darstellung der Verkehrsplanung

Architekt:
Grafenberger Allee 82
40237 Düsseldorf
Tel 0211 162 3472
Fax 0211 162 3474

Projektnummer	Format	gezeichnet	Maßstab	Datum	Plannummer	Index
283	A0	VALDE	1:500	14.03.14		

Anlage 9