

Datum: 15.10.2020

Az.: thie-ev

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	29.10.2020
2.	Rat der Stadt Bergkamen	29.10.2020

Betreff:

Neuentwicklung der Fläche der ehemaligen Turmarkaden;
hier: Vorstellung der aktuellen Planung durch den Vorhabenträger Hilee B und Beschluss über das weitere Verfahren

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter	
---	--

stv. Amtsleiterin	Sachbearbeiterin	Amtsleiter
Reumke	Thiede	Schnurawa

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen stimmt dem von der Hilee B GmbH vorgestellten neuen städtebaulichen Gesamtkonzept vom Grundsatz her zu.
2. Der Rat verzichtet auf einen erneuten Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB, wenn die neu einzureichende Bauvoranfrage dem neuen städtebaulichen Gesamtkonzept entspricht.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung beabsichtigt, die neue Bauvoranfrage schnellstmöglich auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen.
4. Im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens wird zeitsynchron ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der Ausführungsdetails, Vertragserfüllungsbürgschaften etc. regelt. Dieser städtebauliche Vertrag unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt des Rates.

Sachdarstellung:

In der bisherigen Bauvoranfrage der Hilee B war die Entwicklung eines Fachmarktzentrums vorgesehen, das im Wesentlichen innenorientiert gewesen wäre. Diese Planung entsprach nicht den Vorgaben des beschlossenen Integrierten Handlungskonzepts „Bergkamen mittendrin“ und berücksichtigte in keiner Form die Lage und das Umfeld des Standorts. Auch widersprach sie den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. WD 124 „Rathausviertel West“. Aus diesen Gründen wurde auf Antrag der Stadt Bergkamen diese Bauvoranfrage nach § 15 BauGB von der Bauaufsichtsbehörde zurückgestellt.

Um die Entwicklung der mehrere Tausend Quadratmeter umfassenden Fläche in zentraler Lage der Stadtmitte voranzubringen, wurde der Erste Beigeordnete Dr.-Ing. Peters von den Fraktionen im interfraktionellen Gespräch beauftragt, Sondierungsgespräche mit dem Investor zu führen. Dabei sollte ausgelotet werden, inwieweit Hilee B bereit ist, eine neue Planung vorzunehmen, die den Vorgaben des Integrierten Handlungskonzeptes „Bergkamen mittendrin“ und den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes WD 124 „Rathausviertel West“ entspricht.

Auf Basis konstruktiver Gespräche hat sich der Investor bewegt und Hilee B hat in kürzester Zeit eine völlig neue Konzeption vorgelegt, die nunmehr den städtischen Zielvorstellungen entspricht.

Die aktuell vorliegenden Pläne sehen nunmehr eine innenstadtypische Kombination von Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Wege und Plätze vor, die den Standort an die Umgebung anbinden und Freiräume innerhalb des Standorts bieten:

- Geplant sind rund 115 Wohneinheiten in maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern; alle Wohneinheiten sollen barrierefrei sein und über Balkone verfügen. Die Flachdächer der Wohnhäuser sollen - wo möglich – für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden.
- Die Erdgeschosse der Gebäude werden für Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel genutzt.
- Vorgesehen ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m². Ansonsten sind eher kleinflächige Ladenlokale (jeweils deutlich unter 800 m² Verkaufsfläche) vorgesehen, u. a. ein Drogeriemarkt. Die nicht überbauten Dächer der Erdgeschossflächen sollen als Gründach ausgeführt werden.
- Die neue Konzeption sieht zwei weitere Baukörper vor: Dabei handelt es sich zum einen um ein fünfgeschossiges Ärztehaus im südlichen Bereich des Gesamtareals; zum anderen ist ein fünfgeschossiger Baukörper

vorgesehen, der im Erdgeschoss Gastronomie und kleine Einzelhandelsflächen aufnimmt, im ersten und zweiten Obergeschoss ein Sport-/Fitnessangebot und im dritten und vierten Obergeschoss Büros bzw. Dienstleistungsbetriebe.

- Zwischen dem Platz der Partnerstädte / Rathaus und dem Zentrumsplatz / Wasserpark wird eine breite Achse angelegt, die insbesondere für Fußgänger als Verbindung beider Bereiche dient, aber auch als Platz für die Außengastronomie genutzt werden soll und in Teilen als Grünfläche / Park ausgebildet wird. Die Detailplanung dieser Platz- bzw. Grünflächen soll im Auftrag des Investors durch einen Landschaftsarchitekten erfolgen.
- Die Konzeption sieht ferner die Anlage der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze vor; davon wird etwa ein Drittel ebenerdig angelegt, zwei Drittel der Stellplätze sollen in einer großzügig dimensionierten Tiefgarage realisiert werden.

Die Pläne werden in der vorliegenden Form der Bedeutung dieser zentralen Lage gerecht. Sie entsprechen auch den Vorgaben des Integrierten Handlungskonzepts „Bergkamen mittendrin“ im Hinblick auf Nutzungsmischung und Durchlässigkeit der Fläche. Auch dem Ziel des Bebauungsplans im Hinblick auf eine Abkehr von der bisher mono-strukturell vornehmlich auf Einzelhandel ausgerichteten Nutzungen bzw. Planungen wird die vorliegende Plankonzeption gerecht. Solar- und Gründächer optimieren das Projekt auch im Hinblick auf Klimaschutzaspekte.

Die aktuellen Pläne werden in der Sitzung des Rates durch den Vorhabenträger Hilee B aus erster Hand vorgestellt, so dass Fragen und Anregungen auch direkt an den Investor gerichtet werden können.

Die Verwaltung sieht in den vorgelegten Plänen eine gute Basis für die weitere Entwicklung der Fläche. Sie schlägt daher vor, gemäß Beschlussvorschlag zu verfahren.

Die vorgestellten Pläne sollen Anlage zur Niederschrift und damit des Beschlusses werden.