

Datum: 15.11.2004

Az.: reu-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	30.11.2004
2.		
3.		
4.		

Betreff:

Bebauungsplan Nr. BK 111/A "Stadtmitte-Ost/Zweihausen" der Stadt Bergkamen mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II „Alte Kolonie/Nordberg“ für diesen Bereich.

hier: Billigung des Konzeptes und Durchführungsbeschluss für die Lichtkunstmaßnahme im Kreisverkehr.

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 2 Anlagen

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

stellv. Amtsleiter Boden	Sachbearbeiterin Reumke	
---------------------------------	--------------------------------	--

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 12.02.2004 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II für diesen Bereich beschlossen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, in diesem Bereich zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit ansprechender Architektur anzusiedeln. Im „Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ ist die Innenstadt Bergkamens als „City mit teilweise mittelzentraler Versorgungsfunktion“ eingestuft. Zur Verbesserung und Sicherung der Wettbewerbsposition dieser Standorte ist die Magnetfunktion zu entwickeln bzw. zu sichern. Großflächige Fachgeschäfte und Discounter sind als Frequenzbringer für den Facheinzelhandel von entscheidender Bedeutung. Daher wird im Einzelhandelskonzept als Zeitvorstellung die Sicherung, besser der Ausbau der Magnetfunktion durch Ansiedlung und Erhaltung von Frequenzbringern für diese Standorte formuliert.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine neue Straße „Zweihausen“ optimiert werden, die ca. 70 m nach Westen in den Grünbereich verschoben wird. Die neue Straße wird direkt als vierter Ast an den Kreisverkehr Erich-Ollenhauer-Straße/Leibnizstraße angebunden.

Der Kreisverkehr Leibnizstraße/Erich-Ollenhauer-Straße soll als Eingangstor zum Nordberg gestaltet werden. Städtebaulich ist neben der Achse der Ebertstraße mit der Verbindung von 10 innerstädtischen Plätzen die Stadtmitte durch die Bildung von Stadttoren - entsprechend historischen Vorbildern - in Form von Stadtkreiseln entstanden. Im Sinne des Leitthemas „Licht“ für die Innenstadt sollen die Stadtkreisel zu einem Lichtkreis zusammengeführt werden, der räumlich und funktional die Stadtmitte umschließt und die Identifikation der Bergkamener Bevölkerung mit ihrer Innenstadt verbessern soll. Im Rahmen der Aktionen 2002 „Ab in die Mitte“ fand ein Kunstwettbewerb –Verkehrskreisel Bergkamen – mit renommierten nationalen und internationalen Künstlern statt. Die Jury hat sich neben der Realisierung der Medienskulptur von Andreas Kaufmann für die Ausführung der Lichtinstallationen von Maik und Dirk Löbber auf den Kreisverkehren Fußgängerzone/Leibnizstraße, Stadttor Süd/Treffpunkt, Stadttor/Wasserpark und Stadttor/Monopol ausgesprochen. Die Künstler wollen im Zentrum dieser Kreisverkehre je eine leuchtende Stele errichten, die – wie ein Maßstab einer Landkarte – in helle und dunkle Metersegmente unterteilt ist. In ihrer leichten Neigung erinnern die Stelen aber auch an Schlagbäume. Sie sind nicht zuletzt ein Verweis auf die historische Funktion von Stadttoren, ein Fingerzeig auf die an den Kreisverkehren beginnende Stadtmitte. In der Zwischenzeit wurde ein Bewilligungsbescheid für den Lichtstab im Kreisverkehr Nordberg erteilt. Damit ist die Bezuschussung mit 40.000 € (80 %) gesichert. Der Eigenanteil soll über Grundstückserlöse im Bereich der Innenstadt finanziert werden. Die Umsetzung soll unverzüglich erfolgen. Die Realisierung ist ein erstes äußeres Zeichen für die Neuentwicklungen am Nordberg.

Die Stadttorfunktion soll auch an den geplanten Gebäuden aufgenommen werden. Daher wird das Kopfgebäude im Dreieck Leibnizstraße/Zweihausen zweigeschossig mit Pultdach gestaltet und zusätzlich mit einem gläsernen Treppenhaus betont.

Auf der Westseite der neuen Straße bleibt der Zechenpark als wichtiger innerstädtischer Parkwald erhalten. Der Eingriff in den Zechenpark soll im Verhältnis 1 : 3 auf Bergkamener Stadtgebiet durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden. Diese Waldumwandlung wurde grundsätzlich bereits mit dem Forstamt und der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Unna vorbesprochen.

Damit die Fußgängerzone auch tatsächlich von diesen Planungen profitiert, soll der rückwärtige Bereich zwischen Präsidentenstraße und Zweihausen durch hochwertige neue Passagen an den Nordberg angebunden werden.

Vorhabenträger der Gesamtmaßnahme soll hi-Development aus Dortmund sein.

Mit dem ersten Konzept wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 31.03.2004 im Heinrich-Martin-Heim durchgeführt. Die Anregungen und Planungshinweise sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Für die Erweiterung der Verkaufsflächen im Bereich der Fußgängerzone Nordberg ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher wurde parallel zur Bebauungsplanaufstellung die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Zur Zeit wird die landesplanerische Abstimmung im Sinne von § 20 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Eine endgültige Entscheidung wird am 22. November in einem gemeinsamen Erörterungsgespräch erwartet. Das Ergebnis wird in der Sitzung mitgeteilt.

In der Zwischenzeit wurde das Konzept von hi überarbeitet. Folgende Ergebnisse sind eingeflossen:

- Planungshinweise und Anregungen aus der Bürgerversammlung am 31.03.2004
- Gespräche mit der Nordberg-Werbegemeinschaft
- Gespräche mit den betroffenen Eigentümern und den benachbarten Geschäftsleuten
- Gemeinsame landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde, dem Einzelhandelsverband und der IHK
- Ansiedlungserfordernisse für die neuen Betriebe.

Die planerischen Änderungen im Konzept lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Zahl der neuen Lebensmitteldiscounter wurde auf zwei reduziert, das Gesamtangebot um einen Getränkemarkt erweitert. Im rückwärtigen Bereich werden keine Shops angesiedelt. Das schmale Sortiment der einzelnen Discounter lässt genügend Raum für benachbarte kleine Fachgeschäfte in der Fußgängerzone.

Die Anbindung an die Fußgängerzone konnte über einen kleinen Platz und eine Glaspassage in Höhe des heutigen ALDI-Marktes verbessert werden. Der Auftakt zu dieser Passage soll mit einem deutlichen architektonischen Zeichen kenntlich gemacht werden.

Am heutigen Standort des ALDI's in der Fußgängerzone werden kleinteilige Verkaufsflächen angeboten.

Die Stellplatzanlage wird flächendeckend mit Bäumen überstellt. Die Passage von der Fußgängerzone aus wird als Allee über den Parkplatz weitergeführt und endet in einem hier neu zu gestaltenden Eingang des Zechenparkes.

Parallel zur planerischen Weiterentwicklung wird wie üblich ein städtebaulicher Vertrag mit hi-Development als Vorhabenträger erarbeitet, der die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, den Zeitpunkt der Realisierung sowie die Pflichten des Vorhabenträgers hinsichtlich Bauausführung und Kostentragung regeln soll.

Das Konzept wird vom Vorhabenträger hi-Development in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung billigt das in der Sitzung vorgestellte planerische Konzept zur Entwicklung des nord-westlichen Abschnitts der Fußgängerzone Präsidentenstraße und Erweiterung im rückwärtigen Bereich bis zum Kreisverkehr Erich-Ollenhauer-Straße/Leibnizstraße. Dieses soll als Grundlage für die erneuerte, frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dienen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit hi-Development auf der Basis der vorgestellten Planungskonzeption zu schließen.

Als äußeres Zeichen der Neustrukturierung im Bereich der Fußgängerzone soll im Kreisverkehr ein Lichtkunstwerk von Maik und Dirk Löbber errichtet werden.

**Betr.: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen
Aufstellung des Bebauungsplanes BK 111 / A "Stadtmitte-Ost / Zweihausen"**

hier:

**Niederschrift über die Bürgerversammlung i.S.v. § 3 (1) BauGB am 31.3.2004 im
Heinrich-Martin-Heim, Am Wiehagen 32 in Bergkamen**

Herr Dr.-Ing. Peters begrüßt die Anwesenden. Er führt in das Thema ein und beschreibt die Bestandssituation sowie die geleisteten Investitionen auch für den Standort Nordberg. Die Stadt bemühe sich seit Jahren, den Weg der Stadtmittebildung positiv voranzubringen. Für den Bereich Einzelhandel schaffe sie die rechtlichen Rahmenbedingungen, die dann mit Privatinvestitionen durchgeführt werden müssten. Mit hi sei ein Unternehmen gefunden, das nunmehr im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone investieren will.

Er beschreibt anschließend das hier anstehende Parallelverfahren i. S. v. § 8 BauGB und die allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. BK 111 / A, der aus dem FNP (aus Grünfläche / Parkwald wird Gemischte Baufläche) zu entwickeln ist.

Herr Kurth von hi Development stellt das Unternehmen vor und beschreibt das geplante Vorhaben am Nordberg (Pläne siehe Anlage).

Anschließend bittet **Herr Dr.-Ing. Peters** um Wortmeldungen aus dem Plenum. Diese werden im Folgenden thematisch zusammengefasst:

Thema 1: Einzelhandel / Partnerschaft mit Fußgängerzone

Frau Krischer, Kaufhaus Schnücker und **Herr Jahns**, Rewe Dortmund begrüßen grundsätzlich die vorgestellten Planungen. Die beiden Discounter am Standort seien nicht zeitgemäß untergebracht. Eine Abwanderung sei zu befürchten und damit ein Verlust an Besucherfrequenz. Daher sei eine Aufwertung in neuen Immobilien für den Nordberg besonders wichtig. Beide befürchten jedoch, dass die Ansiedlung eines dritten Discounters nicht mehr tragbar sei. Hier könne der Punkt überschritten sein, wo die Discounter nicht mehr nur Frequenzbringer seien, sondern in einem Verdrängungswettbewerb eine Gefährdung des vorhandenen Bestandes. Insgesamt könne so das Angebot an hochwertigen Waren am Nordberg nicht aufrecht erhalten werden. Lebensmittelvollsortimenter und Kaufhaus könnten ihr Niveau dann nicht halten.

Herr Kurth führt aus, dass Discounter aufgrund ihres schmalen Sortiments viel Raum für benachbarte Fachgeschäfte lassen. Auch das Non-Food-Angebot sei zeitlich und in der Tiefe sehr beschränkt. Er sieht vielmehr die Gefahr, dass die vorhandenen Discounter den Nordberg verlassen würden.

Herr Dr.-Ing. Peters erläutert weitergehende Maßnahmen zur Stützung des Nordbergs: Der Rat wolle keine weiteren Einzelhandelsstandorte an nicht integrierten Lagen entwickeln. Die Verwaltung würde dazu den rechtlichen Rahmen schaffen. Als Beispiele nannte er die 2. Änderung des B-Planes Nr. OV 94 und den Ausschluss von Einzelhandel auf dem Standort Grimberg 1/2.

Herr Stibbe, Kaufhaus Schnüchel fragt, ob es bereits Verträge mit einzelnen Handelspartnern gibt. Herr Kurth möchte zum jetzigen Planungszeitraum öffentlich nicht dazu Stellung nehmen, um das Projekt nicht zu gefährden.

Herr Sturm, Frau Müller, Herr Switek, Herr Schulte fragen nach, in welcher Weise eine Belebung der Geschäfte in der Fußgängerzone konkret angestrebt wird.

Herr Kurth schildert das Ziel der hi, attraktive Glaspassagen mit ausreichender Breite von den Discountern zur Fußgängerzone zu erstellen. Hierhin sei eine bedeutende Komfortsteigerung zu sehen, da die Besucher des Nordbergs nun witterungsgeschützt vom Parkplatz aus die Fußgängerzone erreichen können. Sie könnten auch eine Initialzündung für weitere Glasdächer in der Präsidentenstraße sein. Des Weiteren sei das Engagement der dortigen Eigentümer und Geschäftsleute gefragt.

Er verdeutlicht, dass hi im rückwärtigen Bereich keine kleinteiligen Shops ansiedeln will. Die sollen der Fußgängerzone vorbehalten bleiben.

Herr Dr.-Ing. Peters bittet darum, nicht alle Wünsche für den Nordberg an das hi-Projekt zu knüpfen. Die Stadt werde dafür Sorge tragen, dass attraktive Passagen die Fußgängerzone anbinden. Ansonsten appelliere er an das Privatengagement in der Präsidentenstraße. Er könne sich als Hilfestellung auch eine Gestaltungssatzung in Form eines Baukastensystems als Gestaltungsvorschlagskatalog für Glasvordächer an den Bestandsgebäuden vorstellen.

Frau Grennigloh, Nordberg-Werbegemeinschaft bestätigt, dass die Nordberg-Werbegemeinschaft die Planungen positiv sehe und dass die Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone durch Aktionen auch weiterhin aufwerten werden. Insbesondere ist an Angebote für Kinder gedacht.

Thema 2: Passagen

Herr Sturm regt an, mehr Wert auf die Ausgestaltung der Passagen zu legen, zumal sich der Weg von den Parkplätzen zur Fußgängerzone verlängern würde. Er bittet die angrenzenden Eigentümer intensiv zu beteiligen. Dies wird von **Herr Dr.-Ing. Peters** bestätigt.

Des Weiteren schlägt er vor, um den Einstieg in die Fußgängerzone optimal gestalten zu können, die Altimmobilie Aldi abzureissen und durch einen Neubau mit vorgelagertem Platz zu ersetzen.

Herr Kurth wird diese Anregung in seine Überlegungen einbeziehen, betont aber, dass das natürlich auch eine Frage der Ökonomie sei. hi habe bisher die Teilöffnung des EG vorgesehen, um eine Aufweitung zu der angrenzenden Passage zu bewirken.

Frau Lichtenhof regt an, diese Glaspassage bis über den Mauseplatz zu verlängern und damit die Bushaltestelle auf der Ostseite und das Parkdeck anzubinden.

Herr Dr.-Ing. Peters antwortet mit Verweis auf das Haushaltssicherungskonzept der Stadt, dass derartige Investition zur Zeit städtischerseits nicht zu leisten seien. Die Stadt unterstütze jedoch auch hier Privatinitiativen im Sinne des bereits genannten Gestaltungskataloges für Glasdächer in der Fußgängerzone.

Frau Müller meint, dass nur solche Passagen gebaut werden sollten, die auch später unterhalten werden können. Sie befürchtet, dass Glaspassagen zu selten gereinigt würden und dann eher negativ wirkten.

Herr Dr.-Ing. Peters wird diese Anregung prüfen, zumal die Stadt voraussichtlich die Unterhaltungspflicht für die Passagen übernehmen wird. **Herr Kurth** betont den Witterungsschutz und die Lichtdurchlässigkeit als Pluspunkte für das Material Glas. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere durch eine starke Neigung soll ein Selbstreinigungseffekt bewirkt werden.

Herr Blankenstein bittet, bei der Höhenplanung darauf zu achten, dass die Passagen nicht als Rampen ausgebaut werden. Des Weiteren solle darauf geachtet werden, dass sich die

Neubebauung im rückwärtigen Bereich nicht in die Sichtachsen zur Fußgängerzone schieben.

Herr Sturm und **Herr Griwotz** regen an, die Attraktivität der Gebäude am Nordberg von hinten zu verbessern, da dies der erste Eindruck der Besucher und Besucherinnen ist.

Thema 3: Parkplatz

Herr Sparringa empfiehlt mehr Urbanität für den Parkplatz, damit ein angenehmes Entree für den Nordberg geschaffen werde. Ihm fehle die Aufenthaltsqualität.

Frau Grennigloh und **Herr Dr.-Ing. Peters** wünschen sich ebenfalls eine attraktive Gestaltung des Parkplatzes, z.B. durch Bäume. Sie wollen aber in "zweiter Reihe" keine Konkurrenz für die Fußgängerzone schaffen. Die Urbanität soll durch Außengastronomie, Aktionen usw auf der Präsidentenstraße selbst entstehen.

Auf Nachfrage von **Herrn Schulte** bestätigt **Herr Kurth**, dass der Parkplatz aufgrund von Grunddienstbarkeiten, Wegerechten und wegen der bereits abgelösten Stellplätze ständig offen gehalten werde; d.h. auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten.

Frau Bottner fragt nach der Höhenabwicklung des Parkplatzes. Herr Kurth beabsichtigt eine gleichmäßige Nivellierung, damit alle neuen und bestehenden Geschäfte und Stellplätze ebenerdig erschlossen werden. Des Weiteren soll der Parkplatz möglichst wenig geneigt sein.

Herr Gottschewski regt an, die Stellplätze als besonderen Komfort für Autofahrer und Autofahrerinnen doch etwas breiter als üblich anzulegen.

Herr Kurth nahm diesen Hinweis auf und sagte zu, als besonderes Zeichen der Nutzungsfreundlichkeit die Fahrgassen in besonderer Breite zu erstellen, da die Rückstoßtiefen beim Einparken von besonderer Bedeutung seien.

Thema 4: Wohnbebauung

Auf Nachfrage von Herrn Griwotz teilten **Herr Kurth** und **Herr Dr.-Ing. Peters mit**, dass es bereits Anfragen gäbe, aber ein konkreter Investor noch nicht feststehe.

Angestrebt sei eine innerstädtische Wohnbebauung. Eine kleinteilige Nutzung könne man sich in dieser Lage nicht vorstellen. Die abschließende Auswahl sollte den politischen Gremien vorbehalten bleiben.

Thema 5: Zeitplan

Herr Dr.-Ing. Peters beschreibt das Bauleitplanverfahren, in dem die Bürger und Bürgerinnen nochmals im Rahmen der Offenlegung Gelegenheit haben werden, die Pläne einzusehen. Das Verfahren wird frühestens Sommer / Herbst 2005 beendet sein. Herr Kurth beabsichtigt die ersten Gebäude Ende 2005 zu errichten. Begonnen werde die Baumaßnahme allerdings mit dem Neubau der Straße Zweihausen.

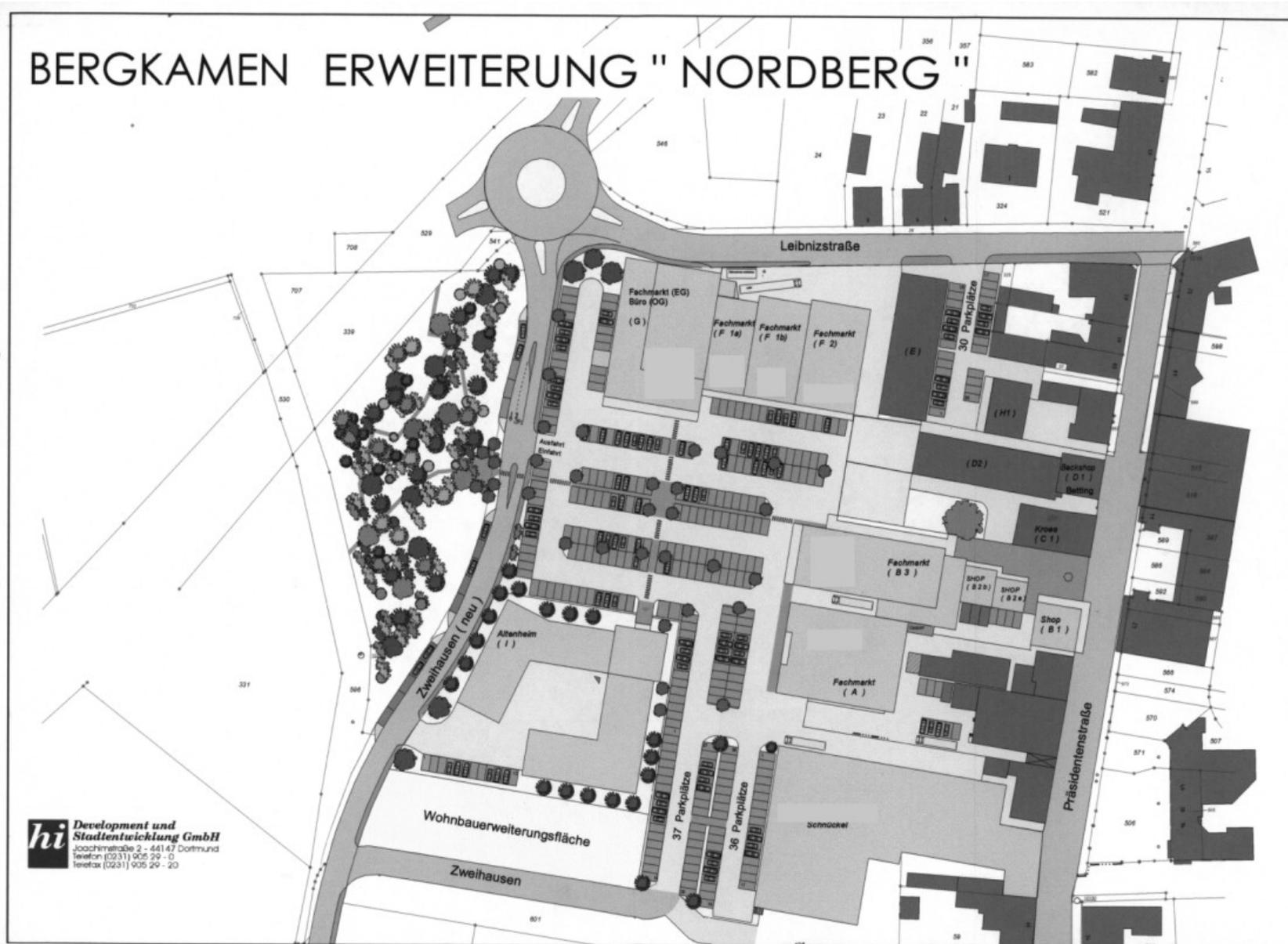
Thema 6: Sonstiges

Herr Öztürk fragt, ob es auch Planungen für den Nordabschnitt der Präsidentenstraße gebe.

Herr Dr.-Ing. Peters antwortet, dass z.Z. keine städtischen Planungsabsichten für diesen Bereich bestehen. Für private Investitionen gebe der gültige Bebauungsplan den rechtlichen Rahmen vor.

Herr Dr.-Ing. Peters beendet die Bürgerversammlung um 20.40 Uhr und weist darauf hin, dass die Pläne noch bis zum 16.4.2004 im Rathaus, Zimmer 519 eingesehen werden können.

BERGKAMEN ERWEITERUNG "NORDBERG"



hi Development und
Stadtentwicklung GmbH
Joachimstraße 2 - 44147 Dortmund
Telefon (0231) 905 29 - 0
Telefax (0231) 905 29 - 20