

**Niederschrift Nummer STE/11/025**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung</b>	04.12.2018

<b>Sitzungsort</b>	<b>Sitzungsdauer</b>
Ratssaal des Ratstraktes	17:00 - 18:40 Uhr

**Anwesend:**

Vorsitzender: Bernd Schäfer  
Schriftführer: Tim-Felix Heusner

Teilnehmer Funktion

---

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**

Herr Knut Bommer	ordentl. Mitglied
Herr Julian Deuse	ordentl. Mitglied
Herr Michael Jürgens	ordentl. Mitglied
Herr Dieter Mittmann	ordentl. Mitglied
Herr Andre Rocholl	ordentl. Mitglied
Herr Bernd Schäfer	ordentl. Mitglied
Herr Kay Schulte	ordentl. Mitglied
Herr Rüdiger Weiß	ordentl. Mitglied
Frau Monika Wernau	ordentl. Mitglied

**Christlich Demokratische Union**

Frau Annette Adams	ordentl. Mitglied	
Herr Heinz-Werner Hake	stv. Mitglied	für ordentl. Mitglied Stephan Wehmeyer
Herr Thomas Heinzel	ordentl. Mitglied	

**Bündnis 90/Die Grünen**

Herr Harald Sparringa	ordentl. Mitglied	
Herr Hans-Joachim Wehmann	ordentl. Mitglied	

**Freie Demokratische Partei**

Frau Angelika Lohmann-Begander	beratendes Mitglied	
--------------------------------	---------------------	--

**BergAUF**

Herr Werner Engelhardt	ordentl. Mitglied	
------------------------	-------------------	--

**Sachkundiger Einwohner**

Herr Hüseyin Gürbüz		
---------------------	--	--

**Als Gäste nehmen teil**

Herr Alexander Dold	Vorstand der Interra Immobilien AG, Düsseldorf
Herr Peter Dietrich	Geschäftsführer HiLee B GmbH
Herr Dirk Eicker	Architekturbüro Eicker
Herr Harald Brückner	stv. Mitglied

**Von der Verwaltung nehmen teil**

Herr Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters	Erster Beigeordneter
Herr Thomas Reichling	Amtsleitung Planung, Tiefbau, Umwelt
Herr Tim-Felix Heusner	Amtsleitung, zugleich Schriftführer
Herr Walter Kärger	Wirtschaftsförderung

**Entschuldigt fehlen**

Frau Martina Eickhoff	ordentl. Mitglied
Herr Maximilian Hellmich	ordentl. Mitglied
Herr Stefan Rennhak	stv. Mitglied
Herr Dennis Riller	stv. Mitglied
Herr Stephan Wehmeier	ordentl. Mitglied

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung ordnungs- und fristgemäß eingeladen wurde und beschlussfähig ist. Auf den Antrag der CDU-Fraktion zum TOP 2 vom 28.11.2018 wird hingewiesen.

Es wird folgende Tagesordnung beschlossen und verhandelt:

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil:**

1	Abbruch Turmarkaden und Neuentwicklung des Einkaufscenters - Mündlicher Bericht durch Interra, Düsseldorf	<b>11/1418</b>
2	Gewerbeflächenentwicklung in Bergkamen	<b>11/1410</b>
3	Einwohnerfragestunde	
4	Anfragen und Mitteilungen	

Vor Eintritt in die Beratung der Tagesordnung weist der Vorsitzende auf die Bestimmungen der §§ 43 Abs. 2 und 31 GO NRW hin.

Es erklärt sich kein Mitglied für befangen.

**Öffentlicher Teil:****Tagesordnungspunkt 1:****Abbruch Turmarkaden und Neuentwicklung des Einkaufscenters  
- Mündlicher Bericht durch Interra, Düsseldorf  
Vorlage: 11/1418**

Herr Dold stellt das Geschäftsmodell und die handelnden Personen der INTERRA Immobilien AG vor. Als sogenanntes Multi-Family-Office schließen sich mehrere vermögende Familien zur Erhöhung des eingebrachten Eigenkapitals zusammen. Hierdurch steigere sich zugleich die Identifikation für und die Bindung der Investoren an das Projekt. Für den Kauf der Turmarkaden habe sich das auf Problemimmobilien spezialisierte Team aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen entschieden wie z.B. geprüfte Zulässigkeit nach dem Bauplanungsrecht oder große Entwicklungsfähigkeit des Standorts. Als Potential werde vorrangig ein unvollständiges Warensortiment innerhalb Bergkamens gesehen. Werde diese Unterversorgung ausgeglichen und hebe man sich im Vergleich zu umliegenden Orten ab, sei das Einkaufszentrum zukunftssicher. Wohnnutzungen und Kaufkraft seien in der Stadt nach erfolgter Analyse ausreichend vorhanden.

Bisherige Versuche, Mieter für die Bestandsimmobilie zu akquirieren, konnten zu keinem positiven Abschluss gebracht werden. Dies läge vornehmlich daran, dass die Turmarkaden auf ein Ein-Mieter-Konzept ausgerichtet seien. Zudem habe sich das Kaufverhalten der Kunden insofern geändert, als dass sich ebenerdige Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsmöglichkeit als unverzichtbar darstellten. Ein hierfür notwendiger, massiver Umbau sei finanziell im Vergleich zu einer Neuentwicklung nicht sinnvoll. Daher werde nun in Abstimmung mit den potentiellen Ankermietern eine vollständige Neuplanung nach Abbruch des Bestands durchgeführt.

Architekt Eicker stellt den derzeitigen Planungsstand vor. Grundsätzlich stelle sich der Baukörper in zweigeschossiger Bauweise dar, der sich zum Platz der Partnerstädte hin öffne. Diese Transparenz setze sich im vollständig durch Glas überdeckten Innenhof fort, der ebenerdig Platz für circa 120 PKW-Einstellplätze biete. Zu diesem Innenhof orientiere sich die gesamte Nutzungsstruktur, durchmischt von Einzelhandel über Fitnessangebote bis zu Gastronomie. Rollsteige, Treppen und Aufzüge verbinden die Erdgeschosszone sowohl mit dem Obergeschoss als auch mit dem Untergeschoss. Das Untergeschoss biete Platz für etwa 500 PKW-Stellplätze und andienende Funktionen. Das Obergeschoss soll eine umlaufende Galerie umgeben, die durch Aufweitungen und Sichtbeziehungen Aufenthaltsqualitäten schaffe.

Die Zufahrt und Ausfahrt erfolgten ausschließlich von Norden über die Hubert-Biernat-Straße. Fachplaner prüften derzeit die innere und äußere Erschließung und legten hierbei besonderes Augenmerk auf Details wie die gesteigerte Sicherheit von Schülerverkehrern, angemessene Parkplatzgrößen von 2,70 m x 5,20 m oder intelligente Parkleitsysteme auf dem Grundstück selbst.

Grundsätzlich weise der momentane Planstand ein erstes Grobstrukturkonzept auf. Dieses werde in dem bereits guten Dialog mit der Stadt Bergkamen weiterentwickelt. Zudem seien weitere Spezialisten beauftragt, um die Qualität des Gebäudes zu maximieren. Zum Beispiel plane ein Sachverständiger die natürliche Belüftung des Innenhofs, um sämtliche Eindrücke einer Garage auszuräumen und die Durchlässigkeit und Offenheit der Gebäudekörper zu stärken.

Da bereits ein tragfähiges Konzept erarbeitet sei und nun mit allen Beteiligten der Feinschliff vorgenommen werden könne, seien bis April 2019 circa 75% unterschriebene Mietverträge zu erwarten. Folglich sei das Einreichen des Bauantrags für 2019 geplant und ein Baubeginn für das Jahr 2020 realistisch.

## **Tagesordnungspunkt 2:**

### **Gewerbeflächenentwicklung in Bergkamen Vorlage: 11/1410**

Erster Beigeordneter Dr.-Ing. Peters fasst die Entwicklung des Verfahrens zusammen. Derzeit seien sämtliche verfügbaren Gewerbeflächen vollständig vermarktet. Auch die Flächen innerhalb der Wasserstadt könnten aktuell nur als Zukunftsoption bewertet werden. Der RVR als zuständige Regionalplanungsbehörde habe indes im Mai 2018 für Bergkamen einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen von 11,4 ha bescheinigt. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sollten dem RVR folgende zwei potentielle Flächen zur Überprüfung der grundsätzlichen landesplanerischen Zulässigkeit vorgestellt werden:

1. Fläche in Overberge südlich des Gewerbestands Rünthe mit einer Fläche von circa 11 ha
2. Fläche zwischen BAB A2, L 654 und K9 mit einer Größe von circa 6,6 ha

Für beide Flächen seien die Restriktionen bekannt, die jeweils in einem Bauleitplanverfahren als lösbar erachtet werden.

Herr Heinzel erläutert den Antrag der CDU-Fraktion vom 28.11.2018. Das sich im Eigentum der Stadt Bergkamen befindliche Grundstück in der Marina Nord sei ein ehemaliger Gewerbestandort (Gärtnerei Storbeck). Da langfristig das Kraftwerk in Heil als Kooperationsstandort geplant sei, könne sich die Gewerbefläche in der Marina Nord in diese Planung einfügen. Zudem sei die touristische Nutzung des Areals als Camping-/Wohnmobilstandort in der Vergangenheit nicht zum Tragen gekommen.

Erster Beigeordneter Dr.-Ing. Peters fasst den rechtlichen Hintergrund zur eingebrachten Fläche in der Marina Nord zusammen. Der Flächennutzungsplan weise dieses circa 5,6 ha große Areal als Fläche für Freizeit und Erholung / Parkanlage aus. Nach der zugehörigen Begründung des FNP solle hier eine touristische Entwicklung als naturnahe Freizeitanlage stattfinden. Auf Synergieeffekte im Zuge der IGA 2027 sei hingewiesen. Am 03.05.2017 habe der RVR darüber hinaus bescheinigt, dass hier ein Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen werden könne. Dies wäre im sogenannten Parallelverfahren möglich, also der zeitgleichen Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplans. Seit dieser offiziellen Freigabe durch den RVR gäbe es ein ernstes Investoreninteresse, auf dem Grundstück Ferienhäuser in Holzbauweise zu errichten. Diese Planung sei derzeit jedoch noch nicht abgeschlossen.

Die nunmehr drei in die Diskussion eingebrachten Flächen werden von den Ausschussmitgliedern unterschiedlich bewertet. Herr Heinzel stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, über eine Priorisierung der Flächen abzustimmen. Herr Weiß lehnt diesen Antrag ab, da eine Gewichtung einzelner Flächen erst sinnvoll sei, wenn der RVR sich zu den Standorten geäußert habe.

**Antrag zur Geschäftsordnung**

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit abgelehnt  
 Ja 4    Nein 10                      Enthaltungen 1

**CDU-Antrag zur Aufnahme der Marina Nord**

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit abgelehnt  
 Ja 3    Nein 12                      Enthaltungen -

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Gewerbeflächenentwicklung Bergkamen zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Standortvorschläge Overberge / Rünthe-Süd und Weddinghofen / A 2 weiter öffentlich- und privatrechtlich zu qualifizieren. Für beide Standorte soll die landesplanerische Zulässigkeit mit der Regionalplanbehörde (RVR) geklärt werden. Der Ausschuss ist über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt  
 Ja 9    Nein 6

**Tagesordnungspunkt 3:****Einwohnerfragestunde**

Herr Röcher fragt an, warum von Seiten der SPD-Fraktion keine der vorgestellten Fläche bevorzugt werde.

Vorsitzender Schäfer erläutert, dass in Bergkamen dringend Standorte zur Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben benötigt würden. Grundsätzlich seien nur noch zwei Flächen als realistisch zu bewerten. Vor der Zulässigkeitsprüfung durch den RVR sei eine Priorisierung daher nicht sinnvoll.

**Tagesordnungspunkt 4:****Anfragen und Mitteilungen**

Es werden keine Anfragen und Mitteilungen vorgetragen.

Bernd Schäfer  
 Vorsitzender

Tim-Felix Heusner  
 Schriftführer