

Stadt will Pläne für ein „Hybrid-Center“ an Stelle der Turmarkaden am Montag endgültig stoppen



Die alten Turmarkaden sind fast verschwunden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Nr. WD 124 „Rathausviertel West“ soll der Haupt- und Finanzausschuss bereits am kommenden Montag, 8. Juni, die Weichen für die Neugestaltung der ehemaligen Fläche der Turmarkaden neu stellen. Zwar ist die Stadt noch nicht Eigentümerin des Areals. Doch mit dem Aufstellungsbeschluss ist gleichzeitig eine Veränderungssperre verbunden. Die aktuellen Eigentümer, die Interra Immobilien AG und der Hilee B GmbH, dürften zwar die Abrissarbeiten fortsetzen, nicht aber ihre Neubaupläne umsetzen. Einen gültigen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich bisher nicht. Man muss kein Prophet sein, dass nun Interra und Hilee B alle juristischen Mittel

ergreifen werden. Am 25. Mai ist ein Schreiben der Anwälte im Rathaus eingegangen. Über diesen Brief soll am 8. Juni aber nur in nichtöffentlicher Sitzung diskutiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verabschiedet sich die Stadt von dem Gedanken, zwischen Gedächtnisstraße und Töddinghauser Straße ein reines Einkaufszentrum mit einigen sogenannten Ankermietern entstehen zu lassen. Vielmehr soll dort „eine nachhaltige Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, ergänzend Einzelhandel an diesem Standort der ehemaligen Turmarkaden ermöglicht werden.“

Ziel des Bebauungsplanes ist es laut Begründung für den Aufstellungsbeschluss eine Nutzungsmischung auf der Fläche in folgender Weise zu entwickeln:

- Das Grundstück der mehrgeschossigen Wohnbebauung Töddinghauser Straße 135- 137 soll seiner jetzigen Nutzung entsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.
- Entlang der Gedächtnisstraße soll, unter Einbezug der vorhandenen Wohnbebauung Gedächtnisstraße 19-23 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Damit kann die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ergänzt werden.
- Die übrigen Flächen sollen als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Diese dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Vordergrund steht dabei eine angestrebte Nutzungsdurchmischung, die nicht gleichwertig sein muss.
- Im Urbanen Gebiet sollen öffentliche Flächen und Verbindungen für eine verbesserte Durchlässigkeit des Standortes geschaffen werden. Diese ermöglichen auch eine Vernetzung der nahe gelegenen innerstädtischen Grünflächen und eine gestalterische Einbindung in das innerstädtische Stadtgefüge.

Zur aktuellen Bauvoranfrage von der Interra Immobilien AG und der Hilee B GmbH für diesen Standort erklärt die Verwaltung:

Seit dem 31. März 2020 liegt eine Bauvoranfrage für ein „Hybrid-Center“ für diesen Standort vor. Das „Hybrid-Center“ ist nach den vorliegenden Unterlagen durch einen Schwerpunkt in der Einzelhandelsnutzung gekennzeichnet sowie ergänzend dazu Praxen und Fitnesscenter. Bei dieser Planung stehen

- großflächiger Einzelhandel mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- eine Innenorientierung zu einem zentralen Kundenparkplatz mit rund 120 Stellplätzen und
- eine Ausrichtung auf Auto-Kunden im Vordergrund.

Bergkamen weist bereits einen hohen Marktsättigungsgrad bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf. Gerade an dieser Stelle besteht – anders als bei anderen Bereichen im Stadtgebiet – auch kein Nahversorgungsdefizit. Die Etablierung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes ist daher nicht geboten, zumal eine Verdrängung der fußläufigen Nahversorgung an anderen Stellen zu befürchten ist.

Das Hybrid-Center ist städtebaulich nicht in die umliegenden Nutzungen eingebunden. Außerdem konterkariert die Bauvoranfrage die schon eingeleitete Umgestaltung des Stadtmittelsbereichs von der „autogerechten“ zur fußgängerfreundlichen Stadt mit öffentlichen Plätzen, Wegeverbinden und Grünflächen im Stadtgefüge. Das geplante Vorhaben berücksichtigt zudem in keiner Weise die im Integrierten Handlungskonzept „Bergkamen mittendrin“ verankerte Zielsetzung am Standort, von einer monostrukturierten Einzelhandelsentwicklung Abstand zu nehmen und dort eine aufgelockerte Nutzungsmischung mit Wohnen zu realisieren. Ein monostrukturiertes, rein auto-orientiertes Fachmarktzentrum lässt sich nicht mit der angestrebten Nutzungsmischung und den geplanten Festsetzungen von Urbanen und Allgemeinen Wohngebieten vereinbaren.“