

Datum: 05.06.2012

Az.: 61.82.120 th-ha

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	20.06.2012
2.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	26.06.2012
3.	Haupt- und Finanzausschuss	04.07.2012
4.	Rat der Stadt Bergkamen	05.07.2012

Betreff:

Stadtumbaugebiet "Wasserstadt Aden"
hier: Städtebauliches Entwicklungskonzept

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 1 Anlage

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

Amtsleiter Boden	Sachbearbeiterin Thoms	
-------------------------	-------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b Abs. 2 BauGB zu erarbeiten, mit dem Ziel ein Stadtumbaugebiet für die Wasserstadt Aden festzulegen. Dazu sind die Eigentümer sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Sachdarstellung:

Die Schachtanlage Haus Aden wurde im Jahre 2000 stillgelegt. Damit verschwand der größte Arbeitgeber in Bergkamen. Die brachgefallene Fläche mit einer Größe von ca. 56 ha liegt direkt am Datteln-Hamm-Kanal und befindet sich komplett im Eigentum der RAG AG. In dem Gebiet liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor, die beseitigt werden sollen. Die Brachfläche kann derzeit einer ihrer Größe und Lage angemessene städtebauliche Funktion nicht erfüllen. Es liegt daher eine erhebliche „Funktionsschwäche“ vor.

Erste Ideen zur Nachnutzung wurden 2001 im Rahmen eines Planungsworkshops entwickelt. Im Anschluss hat das Büro PASD Feldmeier-Wrede im Auftrag der Projektgesellschaft Haus Aden einen städtebaulichen Rahmenplan (s. Anlage 1) unter Beteiligung von Fachplanern, Fachbehörden und der Eigentümerin erarbeitet. Aufgrund der Größe und besonderen Lage der Fläche konnte mit der Wasserstadt Aden ein Konzept entwickelt werden, welches für die Stadt Bergkamen das Leitprojekt des wirtschaftlichen Strukturwandels darstellt. Die städtebauliche Rahmenplanung verfolgt das Ziel, ein neues Stadtquartier mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit, in dem das Wasser eine Hauptrolle spielt, zu entwickeln.

Ziele des Stadtumbaus

Ausgehend von der Erfolgsgeschichte der Marina Rünthe soll in einem integrierten Handlungskonzept der Stadtraum des Kanalbandes am Datteln-Hamm-Kanal als Entwicklungsraum für verbesserte Lebensbedingungen und für eine innovative wirtschaftliche Entwicklung genutzt werden. Die Projekte „Wasserstadt Aden“ in Verbindung mit dem Freizeit- und Erholungsschwerpunkt „Bergehalde Großes Holz/Kanalband“ und die „Marina Rünthe“ bringen die Stadtquartiere an das Wasser und nutzen die urbane Wasserlage für eine strategische Neuausrichtung des Umnutzungsprozesses der ehemals montanen Stadtlagen. Zentrales Zukunftsprojekt im Kanalband ist die „Wasserstadt Aden“.

Die Wasserstadt Aden ist das Impulsprojekt für neue Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, nicht nur am Standort selbst, sondern auch in den übrigen Stadtteilen. Es werden hochwertige Flächenangebote mit außergewöhnlicher städtebaulicher Qualität am Wasser geschaffen, die bisher in der Region nicht verfügbar sind. Somit gibt die Planung Impulse für wirtschaftliche Innovationen und unternehmerische Initiativen. Durch die vorgesehenen Flächenangebote wird auch die Grundlage für die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Tourismus- und Freizeitgewerbe geschaffen. Aufgrund der besonderen Konzeption können neue Zielgruppen erschlossen und an die Stadt Bergkamen gebunden werden, welche besonderen Wert auf die sogenannten weichen Standortfaktoren legen. Die beabsichtigte geothermische Nutzung des Grubenwassers macht das Plangebiet zu einem Zukunftsstandort für den Einsatz regenerativer Energien.

Aufgrund der aus der Masse herausragenden städtebaulichen Konzeption trägt die Wasserstadt Aden auch zur Profilierung des Kanalbandes als Tourismusdestination. Sie erfüllt eine Scharnierfunktion zum bedeutenden Römerlager in Oberaden.

Das Projekt leistet somit in seiner Gesamtkonzeption einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der stadträumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Strukturen vor Ort. Gleichzeitig wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Bergkamen in der Region gestärkt.

Städtebauförderung – „Stadtumbau West“

Zur Realisierung der „Wasserstadt Aden“ wurden bereits 2011 und 2012 Städtebauförderungsmittel beantragt. Voraussetzung für eine Förderung ist die Herbeiführung einer Gebietskulisse gem. Baugesetzbuch.

Das Städtebaurecht bietet verschiedene Instrumentarien. Städtebauliche Missstände werden klassisch mit einem Sanierungsgebiet gem. § 136 ff. BauGB beseitigt. Sind diese gepaart mit einer Konzentration sozialer, ökonomischer und ökologischer Probleme, greift in der Regel das Instrumentarium der "sozialen Stadt" gem. § 171 e BauGB. Sind die v. g. Förderfaktoren gepaart mit evidenten Funktionsverlusten aufgrund des demografischen oder wirtschaftlichen Wandels, wird das Instrumentarium des Stadtumbaus gem. § 171 a bis d BauGB genutzt.

Aufgrund der avisierten Förderung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ und der vorgefundenen städtebaulichen Missstände ist die Festlegung eines Stadtumbaugebietes erforderlich. Die Abgrenzung hat gem. § 171 b Abs. 1 BauGB so zu erfolgen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Stadtumbaugebiet

Grundlage für den Beschluss eines Stadtumbaugebietes ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und beabsichtigten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargelegt sind. Ziele der Maßnahmen des Stadtumbaus sind insbesondere aus gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen abzuleiten.

Kern des Stadtumbaus ist ein konzeptionelles und konsensuales Handeln. Bei Stadtumbaumaßnahmen soll eine gütliche Einigung im Vordergrund stehen. Es ist daher eine umfassende Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger vorgesehen. Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials ist eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer, Mieter und Pächter durchzuführen. Diese kann parallel zur Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ erfolgen.

Die Maßnahmen sollen dann - soweit erforderlich - durch vertragliche Vereinbarungen mit den Hauptbetroffenen umgesetzt werden. Diese Stadtumbauverträge nach § 171 c BauGB können als Gegenstand z.B. den Rückbau baulicher Anlagen, den Verzicht auf Entschädigungen oder den Lastenausgleich zwischen beteiligten Eigentümern haben.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung an der Umsetzung der „Wasserstadt Aden“ hat die Grundstückseigentümerin bereits im Rahmen der sog. Essener Erklärung schriftlich fixiert. Darüber hinaus ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Gemäß § 171 d BauGB besteht die Möglichkeit, zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung des Stadtumbaus eine Satzung zu erlassen, die ein Vorgehen gem. §§ 14 und 15 BauGB (Zurückstellung, Genehmigungspflicht von Vorhaben) ermöglichen.

Zur Sicherung der Stadtumbauziele ist hier zunächst vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist bereits am 13.03.2008 gefasst worden.