

Datum: 25.02.2016

Az.: 61 th-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	10.05.2016
2.	Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2016
3.	Rat der Stadt Bergkamen	12.05.2016

Betreff:

Bebauungsplan Nr. OA 120 "Wasserstadt Aden";

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
2. Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 7 Anlagen

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

Amtsleiter Reichling	Sachbearbeiterin Reumke	
-----------------------------	--------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich (s. Anlage 1) wird begrenzt
 - im Nordwesten durch das südliche Ufer/Spundwand des Datteln-Hamm-Kanals zwischen dem Heiler Kirchweg und der Jahnstraße,
 - im Nordosten durch den östlichen Straßenrand der Jahnstraße / L 821 zwischen der Brücke über den Datteln-Hamm-Kanal bis zur Trasse der Hamm-Osterfelder-Bahn,
 - im Südosten durch die Hamm-Osterfelder-Bahn zwischen dem Bahnübergang Jahnstraße und der Rotherbachstraße und
 - im Südwesten durch den heutigen bzw. zukünftigen nordöstlichen Fahrbahnrand des Heiler Kirchwegs bis zum Datteln-Hamm-Kanal.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Anlage 5.
3. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht entsprechend Anlagen 6 und 7 und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Anlagen 1, 6 und 7 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Die Schachtanlage Haus Aden wurde im Jahr 2000 stillgelegt. Die Flächen mit einer Größe von rd. 54 ha liegen direkt am Datteln-Hamm-Kanal. Erste Ideen zur Nachnutzung wurden schon im Jahr 2001 im Rahmen eines Planungsworkshops entwickelt. Im Anschluss wurde ein städtebaulicher Rahmenplan durch die Projektgesellschaft Haus Aden unter Beteiligung von Fachplanern, Fachbehörden und der Eigentümerin erarbeitet.

Planerisches Konzept / städtebauliche Rahmenplanung:

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. Dieses Leitbild ist Grundlage für den Bebauungsplan und umfasst folgende wesentliche Bestandteile:

Adensee:

Parallel zum Datteln-Hamm-Kanal bilden der Adensee und eine nach Westen weiterführende Gracht das Herzstück der „Wasserstadt Aden“. Die Seenlandschaft soll als integriertes Angebot für Wohnen, Freizeit und Gewerbe das Stadtleben in der „Wasserstadt“, aber auch aller Bewohner und Bewohnerinnen Bergkamens attraktivieren. Durch die Entwicklung dieses besonderen wasserbezogenen Freizeitangebotes bekommt der Adensee darüber hinaus

Bedeutung für das Wasserwegenetz des Ruhrgebietes und schafft eine neue Attraktion für den Sportboottourismus. Westlich anschließend verläuft eine Gracht, welche die umgebenden Wohnnutzungen prägen wird. Diese Wasserflächen werden gemäß wasserrechtlicher Plangenehmigung nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Freizeit und Einzelhandel:

Rund um den Adensee soll ein wasserbezogenes Sport- und Freizeitangebot mit regionaler Bedeutung geschaffen werden. Prägend für die „Wasserstadt Aden“ ist hierbei das östlich des Adensees gelegene „Hotelgrundstück“, auf dem ergänzende Angebote aus dem Bereich Sport, Wellness, Therme / Medical Spa realisiert werden können. Hinzu kommen ergänzende Angebote aus dem Bereich Sport / Sparteinzelhandel. Die entsprechenden Festsetzungen werden mit den Sondergebieten 1 und 1.1 sowie im Gewerbegebiet 1 (GE 1) getroffen. Im GE 1 ist Sparteinzelhandel zulässig. Zur Gewährleistung der Nahversorgung ist im Bereich der Seebrücke (SO 7) ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind am Marktplatz kleine Geschäfte sowie im Gewerbegebiet Annexhandel zulässig.

Wohnen:

Es soll ein breites Spektrum des Wohnens am und auf dem Wasser ermöglicht werden mit einer bunten Mischung vielfältiger Wohnformen

- am Panoramakai mit Blick über den Kanal und in die Lippeaue,
- an einer Gracht (Grachtenviertel, Portofinovierteil),
- direkt am See und
- auf dem Wasser des Adensees

um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Lebensstile anzusprechen. Das Highlight sind dabei schwimmende Häuser und innovative Hausformen, die in den Adensee hineinragen. Festgesetzt werden klassische „Allgemeine Wohngebiete“ mit unterschiedlichen Nutzungsgraden am Panoramakai sowie der Gracht. Um den See herum werden Sondergebiete mit unterschiedlichen Festsetzungsinhalten entsprechend ihrer charakteristischen Lage unter der Überschrift „Wohnen am Wasser“ bzw. „Schwimmende Häuser“ angeordnet.

Gewerbe:

Auf der Südseite des Sees, unmittelbar an der Uferkante werden Grundstücke für die Kombination von Wohnen und Arbeiten angeboten. Hier können Immobilienangebote für junge Gründer, Freiberufler und maritimes Gewerbe, kleinere Werkstätten und Gastronomie geschaffen werden. Festgesetzt werden SO-Gebiete „Wohnen und Arbeiten“ sowie Mischgebiete. Während es sich hier um eine gemischte Nutzung handelt, wird parallel zur Bahn an der südlichen Grenze der „Wasserstadt Aden“ ein Gewerbegebiet i. S. v. § 8 BauNVO zur Realisierung von Handwerksbetrieben, maritimen Gewerbe sowie wissensbasierten Dienstleistungen festgesetzt.

Grünflächen und Erschließung:

Ein System aus Grünflächen, Wegen, Plätzen und Wasser schafft Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit. Der Adenpark bildet den Übergang zum Stadtteil Oberaden. Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisverkehre an der Jahnstraße (L 821) sowie am Heiler Kirchweg. Die innere Haupterschließung erfolgt über den Aden-Boulevard, die Seebrücke und die Grachtenpromenade. Umfangreiche Fuß- und Radwege ermöglichen eine schnelle Binnerschließung. Zudem ist ein erheblicher Teil der Grundstücke direkt mit dem Boot anfahrbar. Eine Anbindung an das Busnetz ist vorgesehen.

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 13.03.2008 durch den Rat der Stadt Bergkamen gefasst. Der ursprüngliche Geltungsbereich kann der Anlage 2 entnommen werden. Da sich der Geltungsbereich ändert (s. Anlage 1), wird der Aufstellungsbeschluss aus formalen Gründen neu gefasst. Basis des Aufstellungsbeschlusses war damals das ursprüngliche Rahmenkonzept, welches noch 2 Grachten und die Errichtung eines Tauchsportbeckens vorsah. Bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat am 05.06.2007 eine erste Bürgerversammlung stattgefunden. Am 06.08.2008 wurde ein Scoping-Termin zur Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung durchgeführt.

Als Ergebnis der aus förderrechtlichen Gründen erforderlichen Kosten-Nutzen-Analyse wurde der Rahmenplan unter dem Gesichtspunkt der Kosteneinsparung überarbeitet. Als Folge entfielen unter Beibehalt der insgesamt hohen städtebaulichen Qualität die Untergracht und das geplante Tauchsportbecken. Das geänderte Konzept wurde am 28.09.2010 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung beschlossen. Am 03.07.2012 fand ein erweiterter Scoping-Termin mit einer Frist für schriftliche Anregungen bis zum 20.07.2012 statt. Die Erkenntnisse aus dem Scoping-Termin sind in den Planentwurf eingeflossen. Parallel dazu hat der Rat die Durchführung der Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit anschließender Offenlage von 2 Wochen beschlossen. Die Bürgerversammlung fand daraufhin am 05.11.2012 statt, das Protokoll ist Anlage 3 zu entnehmen. Es wurden keine Anregungen und Bedenken, die eine Änderung der Planung zum Inhalt hatten, geäußert. Während der anschließenden Auslegung wurde der Wunsch nach einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen am Südufer des Sees vorgebracht. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Anregung zu folgen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 22.11.2012 bis 07.01.2013. Über die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen und Bedenken ist nun zu entscheiden (siehe Anlage 5).

Wesentliche Änderungen aufgrund der o. g. Beteiligungen sind:

- Erarbeitung von Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel mit daraus resultierenden Änderungen der Festsetzungen,
- Berücksichtigung der Liegestelle für die Berufsschiffahrt mit resultierender Änderung des Lärmgutachtens sowie Berücksichtigung der Dammsicherheit des Datteln-Hamm-Kanals mit entsprechender Änderung der Festsetzungen,
- Änderung des Geltungsbereiches aufgrund einer Stellungnahme des Kreises Unna zur Planfeststellung K 16 (Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs).

Daraufhin kann die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Ausgelegt werden der Planentwurf, die Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bzw. Informationen.

Weitere Genehmigungsverfahren:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind drei weitere Verfahren, welche Genehmigungsgrundlage für die „Wasserstadt Aden“ darstellen, durchgeführt worden. Das Abschlussbetriebsplanverfahren wurde mit der Entlassung aus der Bergaufsicht am 01.10.2015 abgeschlossen. Lediglich die dauerhaft noch bestehenden Anlagen der bergbaulichen Nutzung verbleiben unter Bergrecht. Die noch temporär erforderlichen Restanlagen (z. B. Wege, Hafenamts) verbleiben bis zum Rückbau durch die RAG AG vorläufig unter Bergrecht. Der Sanierungsplan, welcher Grundlage für das umfangreiche Bodenmanagement zur Herstellung der Bau- sowie Wasserflächen ist, wurde im Dezember 2015 verbindlich erklärt. Die wasserrechtliche Genehmigung erfolgte am 19. Februar 2016.

Folgende wesentliche Festsetzungen bzw. Änderungen ergaben sich aus diesen Planverfahren:

- Im Norden wird ein 16 m breiter Streifen für wasserwirtschaftliche Zwecke nachrichtlich dargestellt; erst im Anschluss daran werden private Grundstücksflächen ausgewiesen, die überbaubaren Flächen können erst in einem weiteren Abstand von 3 m beginnen, um Beeinträchtigungen der Rückverankerungen der Spundwand zu vermeiden.
- Im Rahmen des wasser- und sanierungsrechtlichen Verfahrens erfolgte eine Aktualisierung und die Überarbeitung der umweltfachlichen Gutachten. Dabei wurde vereinbart, diese deckungsgleich in das Bebauungsplanverfahren zu übernehmen (UVP-VP, ASP).
- Die Einwände des Wasser- und Schifffahrtsamtes machten es notwendig, das Entwässerungskonzept umzustellen. Das Niederschlagswasser wird nun konventionell abgeleitet.
- Da der Sanierungsplan Voraussetzung für die Realisierung der „Wasserstadt Aden“ ist, erfolgt eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB für das gesamte Plangebiet.
- Am östlichen Rand des Plangebietes stellt der B-Plan die Planfeststellungsmaßnahme zur Beseitigung des Bahnübergangs an der Jahnstraße nachrichtlich dar. Die Festsetzungen in diesem Bereich treten gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Durchführung der Baumaßnahme durch Straßen.NRW in Kraft.

Stadtumbaugebiet:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 05.07.2012 die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 171 b Abs. 2 BauGB beschlossen mit dem Ziel, für die „Wasserstadt Aden“ ein Stadtumbaugebiet festzulegen. Die erforderliche Beteiligung der Eigentümer sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes. Die Herbeiführung einer Gebietskulisse gem. BauGB ist Voraussetzung für die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln.