

Datum: 18.02.2008

Az.: 61.82 OA 120

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	03.03.2008
2.	Haupt- und Finanzausschuss	12.03.2008
3.	Rat der Stadt Bergkamen	13.03.2008

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 120 "Wasserstadt Aden" der Stadt Bergkamen
hier:

1. Aufstellungsbeschluss
2. Billigung des planerischen Konzeptes

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	
---	--

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiterin Reumke	
--------------------------	--------------------------------	--

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Die Schachanlage Haus Aden wurde im Jahre 2000 stillgelegt. Sie war bis zu diesem Zeitpunkt mit 3.800 – 4.000 Beschäftigten der mit Abstand größte Arbeitgeber in Bergkamen. Zu Spitzenzeiten bestanden hier bis zu 7.500 Arbeitsplätze. Die Flächen mit einer Größe von ca. 56 ha liegen direkt am Datteln-Hamm-Kanal und befinden sich komplett im Eigentum der RAG AG.

Seit Anfang der 1990er Jahre stellt sich die Stadt Bergkamen intensiv den Herausforderungen des Strukturwandels. Ein Spiegelbild der wirtschaftlichen Entwicklung im Strukturwandel in Bergkamen ist der Datteln-Hamm-Kanal. Da wo einstmals Schüttgüter umgeschlagen wurden, soll in einem integrierten Handlungskonzept der Stadtraum als Entwicklungsachse für verbesserte Lebensbedingungen und für eine innovative wirtschaftliche Entwicklung genutzt werden. Im Kanalband Bergkamen sollen die urbanen Wasserlagen am Rande des Ruhrgebiets im Übergang zum Münsterland für eine strategische Neuausrichtung der ehemals montanen Stadtlagen genutzt werden. Initialprojekt war die Marina Rünthe. In konsequenter Fortführung wird derzeit die Bergehalde Großes Holz als Freizeitschwerpunkt gestaltet.

Zentrales Zukunftsprojekt im Kanalband Bergkamen ist die Wasserstadt Aden auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Haus Aden. Ziel ist es, den landschaftlichen Reiz der Wasserkante als Impuls für eine städtebauliche und wirtschaftliche Erneuerung zu nutzen.

Erste Planungsideen wurden in einem Expertenworkshop 2001 durch die Arbeitsgemeinschaft Hansen + Petersen mit Louafi und durch das Büro PASD Feldmeier–Wrede entwickelt.

Auf der Basis der städtebaulichen Planungsidee von PASD wurde in einer ersten Planungsphase in Verbindung mit den wesentlichen Fachplanungen für die technischen Gewerke und mit begleitenden Gutachten der städtebauliche Rahmenplan "Wasserstadt Aden" erstellt.

Diese Planungsleistungen mit einem Kostenvolumen von rund 1,2 Mio. € wurden gemeinschaftlich mit Mitteln der Stadterneuerung und dem RWP-Programm Ziel 2 Phase IV mit 80 % bezuschusst. Den Eigenanteil haben Stadt Bergkamen und Montan-Grundstücksgesellschaft mbH gemeinschaftlich aufgebracht. Zur Durchführung dieser Planungsphase wurde die Projektgesellschaft Haus Aden gegründet.

Die Planungen haben die technische Machbarkeit und die notwendigen Maßnahmen für eine Realisierung der Wasserstadt Aden aufgezeigt. Studien und Gutachten sowie erste Investoren- und Nutzeransprachen haben die konkrete Marktfähigkeit und die Nachfrage nach den geplanten Nutzungen belegt.

Die Ergebnisse dieser Planungsphase bilden die Grundlage eines integrierten Förderantrages und des Wettbewerbsbeitrages Erlebnis.NRW, die die Stadt Bergkamen bereits eingereicht hat. Es finden derzeit umfassende Erörterungen statt. Bewilligungen liegen noch nicht vor.

2. Planungsanlass

Die Flächen der ehemaligen Schachanlage Haus Aden sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bergbaubetriebsfläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Zur Realisierung des Projektes Wasserstadt Aden schlägt die Verwaltung daher vor, die notwendigen Bauleitplanverfahren einzuleiten. Die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan soll im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens erfolgen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll mit dem Aufstellungsbeschluss nunmehr eingeleitet werden. Zur Durchführung der ersten Planungsschritte legt die Verwaltung ebenfalls das planerische Konzept in der Anlage 2 zur Billigung vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit, in denen das Wasser die Hauptrolle spielt. Angesichts des demografischen Wandels sollen neue Lebensqualitäten an der Wasserkante geschaffen werden, um entsprechende Zielgruppen in der Region zu halten und neue zu rekrutieren.

3. Planerisches Konzept

In seiner Sitzung am 30.01.2007 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung das Leitbild zur Rahmenplanung für die Wasserstadt Aden als Grundlage für die weiteren Planungen gebilligt. Aufbauend auf dieses Leitbild soll der Bebauungsplan Nr. OA 120 mit folgenden Zielen erarbeitet werden.

Adensee

Parallel zum Datteln-Hamm-Kanal bilden der Adensee und zwei nach Westen weiterführende Grachten 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. Mit der Entwicklung eines Freizeitangebotes bekommt der Adensee darüber hinaus eine regionale Bedeutung.

Der Adensee ist im Bereich des Wendbeckens mit dem Datteln-Hamm-Kanal verbunden und von dort aus beschiffbar. Diese Wasseranbindung bietet ungeahnte Möglichkeiten zur Vernetzung des Standortes mit dem Wasserwegenetz des Ruhrgebietes – sowohl als neue Dimension der Erschließung, des Standortes und einzelner Grundstücke über das Wasser als auch als attraktive Destination für den Sportboottourismus.

Freizeit

Im östlichen Bereich der Wasserstadt Aden soll mit der Adener Wasserwelt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freizeitschwerpunkt Großes Holz ein wasserbezogenes Sport- und Freizeitangebot mit regionaler Bedeutung geschaffen werden.

In einer Freizeitstudie wurde ein multioptionales Freizeitangebot entwickelt.

Als Ankerangebot wurde eine Therme als Medical Spa / Day Spa in Kombination mit einem Hotel identifiziert. Ein Medical Spa zeichnet sich neben Wellness durch ergänzende Angebote im Bereich präventiver Maßnahmen für Gesundheit und Vitalität aus. Hier liegt unter Berücksichtigung des demografischen Wandels genau der Trend der Zukunft.

Städtebaulich soll die Therme exponiert an der Verbindung zwischen Datteln-Hamm-Kanal und Adensee auf einer Halbinsel platziert werden. Sie bildet hier ein städtebauliches High-Light als deutliches Zeichen für den Strukturwandel.

Zweites Ankerangebot ist ein Tauchsportzentrum. Hierzu wird ein vom Hauptsee abgetrennter Seeabschnitt, der Sport.See, mit einer maximalen Wassertiefe von 10 m geschaffen. Hier können Sichtweiten bis zu 10 m garantiert werden, die in den natürlichen Tauchgewässern der Region nicht gegeben sind. Gerade im Ruhrgebiet bzw. im Umfeld klafft ein Angebotsloch, so dass ein Defizit beseitigt werden kann.

Weitere Flächen sollen rund um den Sport.See für folgende ergänzende Angebote geschaffen werden:

- Indoor-Sportzentrum (Beach-Sport, Fitness)
- Wassererlebnis (Wasserkunst / Wassershow / Wasserspiele)
- Adventure-Golf (wasserthematisiert)
- Wohnmobilstellplatz
- Kanu-Rast-und-Radstation
- Sport-Einzelhandel.

Wohnen

Zweiter Nutzungsschwerpunkt in der Wasserstadt ist das Wohnen an und auf dem Wasser.

Um attraktive Wohngrundstücke zu entwickeln, soll jedes Grundstück einen Wasserbezug haben. Eine bunte Mischung vielfältiger Wohnformen

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

soll Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Lebensstile schaffen. Gerade vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen im Ruhrgebiet gilt es neue attraktive Wohnangebote in der Region zu bieten. Im Ergebnis können 300 - 400 Wohneinheiten in der Wasserstadt Aden geschaffen werden. Die Bruttogeschossfläche wurde im Rahmenplan mit insgesamt 54.561qm für Portofino-, Grachtenviertel und Panoramakai ermittelt. Die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser können individuell zugeschnitten werden und variieren von 400 qm bis 1.500 qm. Die Grundstücke für mehrgeschossigen Wohnungsbau können entsprechend größer dimensioniert werden

Ein Baustein und Highlight des Gebietes sollen schwimmende Häuser sein und innovative Hausformen, die in den Adensee hineinragen. Damit wird das Wasser Bau“land“ für experimentelle Wohnformen. Diese Wohnhäuser sollen auch mit dem Boot erreichbar sein.

Im Bereich der Seebrücke zwischen Adensee und Grachten befindet sich das Versorgungszentrum des neuen Stadtquartiers. Über den kleinen Marktplatz wird auch der Wasserwanderrastplatz direkt angebunden. Im Süden wird eine Fußwegeverbindung über die Bahnstrecke den Stadtteil Oberaden anbinden.

Gewerbe

Auf der Südseite des Sees werden unmittelbar an der Uferkante Grundstücke zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach gebildet. Hier können Immobilienangebote für junge Einsteiger und Gründer, Freiberufler und maritimes Gewerbe, Gastronomie und kleinere Werkstätten geschaffen werden. Besonders experimentelle Architektur kann hier zu einem sehr frühen Zeitpunkt Interesse wecken und Impulse für die Vermarktung in der Wasserstadt geben.

Südlich des Boulevards befindet sich die Gewerbeachse der Wasserstadt parallel zur Hamm-Osterfelder-Bahn. Die Wasserstadt bietet einen repräsentativen und unverwechselbaren Rahmen für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und für Unternehmer, die eine besondere Lage suchen.

Ein klassisches Gewerbegebiet soll es am Standort Haus Aden nicht geben. Dafür stehen andere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Grünflächen

In der Wasserstadt schafft ein mit Wegen vernetztes System von grünen und harten Plätzen Aufenthaltsqualität am Adensee, an Ober- und Untergracht, in der Adener Wasserwelt und am Datteln-Hamm-Kanal.

Der Übergang zum Stadtteil Oberaden wird mit dem Adenpark gestaltet. Hier befindet sich am westlichen Auftakt auch der Wasserspielplatz. Kurze Wegeverbindungen führen in die Wasserstadt und zur Promenade am Datteln-Hamm-Kanal.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der L 821 / Jahnstraße aus über einen Kreisverkehr. Hierbei wird die Höhenlage durch die Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs optimal genutzt.

Von hier aus erfolgt die Hapterschließung über den Aden-Boulevard, die Seebrücke im Übergang zwischen Adensee und Grachten und die Grachten-Promenade bis zum Heiler Kirchweg, der mit einem kleineren Kreisverkehr den zweiten Auslass aus der Wasserstadt darstellt. Der Aden-Boulevard erschließt gleichzeitig die Gewerbeachse und das Viertel "Wohnen und Arbeiten"

Im Grachten-, Portofinovierteil und am Panoramakai führen Wohnstraßen zu den einzelnen Wohnbaugrundstücken.

Ein Alltags- und Freizeitwegenetz schafft Fuß- und Radwegeverbindungen aus der Wasserstadt zum Stadtteil Oberaden und nach Osten und Westen entlang des Datteln-Hamm-Kanals.

Umweltbelange

Mit der Novellierung des Landschaftsgesetzes wird in § 4 Abs. 3 Ziffer 3 LG NRW geregelt, dass die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung (Natur auf Zeit) nicht als Eingriffe gelten. Vor diesem Hintergrund ist im Bauleitplanverfahren zur Wasserstadt Aden zu prüfen, in welchem Umfang die Eingriffsregelung anzuwenden ist.

Andere Planungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird für den Adensee ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Im Planungsbereich sind ebenfalls Planungen anderer Vorhabenträger betroffen. Es handelt sich hier um die beiden Maßnahmen zur Beseitigung der schienengleichen Bahnübergänge an der L 821 / Jahnstraße und an der K 16 / Rotherbachstraße. Diese Planungen sollen nachrichtlich übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ der Stadt Bergkamen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden:
durch die Südseite des Datteln-Hamm-Kanals von der Westseite des Heiler Kirchwegs bis zur Ostseite der Jahnstraßenbrücke
 - im Osten:
durch die Ostseite der Jahnstraße/L 821 von der Brücke über den Datteln-Hamm-Kanal bis zur Bahntrasse
 - im Süden:
durch die Nordseite der Hamm-Osterfelder-Bahn vom Bahnübergang Jahnstraße bis zur Südseite der Rotherbachstraße, von dort entlang der Südseite der Rotherbachstraße bis zur Nordseite des Stellwerks, weiter in einer gedachten Linie von ca. 90 m Länge parallel zur Nordseite des Stellwerks weiter
 - im Westen:
durch eine gedachte Linie ca. 50 m parallel zu den Nordostseiten der Grundstücke Ägypten 28, Ägypten 25 und 27 und Rotherbachstraße 133 bis zur Einmündung Rotherbachstraße/Heiler Kirchweg, von dort auf der Ostseite des Heiler Kirchwegs bis zum Datteln-Hamm-Kanal

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist in der Anlage, die Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift ist, dargestellt.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Rahmenplan als planerisches Konzept zum Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“