

Datum: 30.11.2016

Az.: 61 wi-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	14.12.2016
2.	Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2016
3.	Rat der Stadt Bergkamen	15.12.2016

Betreff:

Städtebauliches Entwicklungskonzept und Stadtumbaugebiet "Wasserstadt Aden";

1. Billigung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 171b Abs. 2 BauGB
2. Beschluss über den Abwägungsvorschlag zur öffentlichen Auslegung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 171b Abs. 2 BauGB
3. Beschluss des Geltungsbereichs des Stadtumbaugebietes gem. § 171b Abs. 1 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 4 Anlagen

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

Amtsleiter Reichling	Sachgebietsleiterin Reumke	Sachbearbeiter Wiese
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt das städtebauliche Entwicklungskonzept i. S. d. Anlage 2 gem. § 171b Abs. 2 BauGB für das Stadtumbaugebiet „Wasserstadt Aden“ in Bergkamen.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Abwägungsvorschlag zur öffentlichen Auslegung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 171b Abs. 2 BauGB für das Stadtumbaugebiet „Wasserstadt Aden“ in Bergkamen entsprechend der Anlage 3.
3. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes „Wasserstadt Aden“ der Stadt Bergkamen i. S. d. Anlage 4 gem. § 171b Abs. 1 auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die Anlage 4 ist Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Die Schachanlage Haus Aden wurde im Jahre 2000 stillgelegt. Damit verschwand der größte Arbeitgeber in Bergkamen. Die brachgefallene Fläche mit einer Größe von ca. 54 ha liegt direkt am Datteln-Hamm-Kanal und befand sich ursprünglich komplett im Eigentum der RAG MI GmbH. Zwischenzeitlich wurde der überwiegende Teil der Fläche an die Stadt Bergkamen verkauft. In dem Gebiet liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor, die beseitigt werden sollen. Die Brachfläche kann derzeit eine ihrer Größe und Lage angemessene städtebauliche Funktion nicht erfüllen. Es liegt daher eine erhebliche „Funktionschwäche“ 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 mbH einen städtebaulichen Rahmenplan unter Beteiligung von Fachplanern, Fachbehörden und der Eigentümerin erarbeitet. Dieser wurde im Laufe der Planungen zur Wasserstadt fortgeschrieben und ist dieser Vorlage in Anlage 1 beigefügt. Aufgrund der Größe und besonderen Lage der Fläche wird mit der Wasserstadt Aden ein Konzept entwickelt, welches für die Stadt Bergkamen das Leitprojekt des 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 dem integrierten Handlungskonzept „Kanalband Bergkamen“ der Stadtraum entlang des Datteln-Hamm-Kanals als Entwicklungsraum für verbesserte Lebensbedingungen und für eine innovative wirtschaftliche Entwicklung genutzt werden. Die Projekte „Wasserstadt Aden“ in Verbindung mit dem Freizeit- und Erholungsschwerpunkt „Haldenlandschaft am Kanal“ 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 Impulsprojekt für neue Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, nicht nur am Standort selbst, sondern auch in den übrigen Stadtteilen und in der Region. 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 vorge-

sehenen 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 außerdem 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 bei. 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 zur Beseitigung städtebaulicher Missstände. Klassisch werden diese 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. § 171e BauGB. Sind die vg. Förderfaktoren gepaart mit evidenten Funktionsverlusten aufgrund des demografischen oder wirtschaftlichen Wandels, wird das Instrumentarium des Stadtumbaus gem. § 171a bis d BauGB genutzt.

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

Stadtumbaugebiet (Definition und Geltungsbereich)

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. Der Rat der Stadt Bergkamen hat in der Sitzung am 05.07.2012 beschlossen, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 171b Abs. 2 BauGB zu beauftragen. Ziel des Beschlusses war die Festlegung eines Stadtumbaugebietes für die Wasserstadt Aden unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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.

Gemäß § 171b Abs. 3 BauGB i. V. m. § 137 BauGB soll die Sanierung mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert und diese zur Mitwirkung angeregt und beraten werden. Zum Zeitpunkt des Beschlusses waren bereits über mehrere Jahre Abstimmungsprozesse mit den Grundstückseigentümern und sonstigen Betroffenen im

Bereich der Fläche „Haus Aden“ sowie zwei Scopingtermine und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zu den Planungen für die Wasserstadt Aden erfolgt, deren Ergebnisse in den Planungen berücksichtigt wurden. Aufgrund dieser umfangreichen Prozesse war eine erneute Beteiligung nicht erforderlich und die Vorgaben des § 137 BauGB sind damit erfüllt.

Gemäß § 171b Abs. 3 BauGB i. V. m. § 139 Abs. 2 BauGB sind zudem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu beteiligen. Diese Beteiligung erfolgte parallel zu der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ im Zeitraum vom 07.07.2016 bis 12.08.2016 und umfasste die Offenlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadtumbaugebiet Wasserstadt Aden in Bergkamen“ sowie des Geltungsbereiches des Stadtumbaugebietes. Über die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen und Bedenken ist nun zu entscheiden (siehe Anlage 3). Zudem sollen die Inhalte des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Anlage 2) und auf deren Grundlage der Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes „Wasserstadt Aden“ (Anlage 4) beschlossen werden.

Die Stadtumbaumaßnahmen sollen - soweit erforderlich - durch vertragliche Vereinbarungen mit den Hauptbetroffenen umgesetzt werden. Diese Stadtumbauverträge nach § 171c BauGB können als Gegenstand z. B. den Rückbau baulicher Anlagen, den Verzicht auf Entschädigungen oder den Lastenausgleich zwischen beteiligten Eigentümern haben. Im Rahmen der Planungen zur Wasserstadt Aden wurde im Mai 2016 ein Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Bergkamen und der RAG Montan Immobilien GmbH als Teileigentümerin der Fläche und Projektpartnerin geschlossen, welcher die Vorbereitung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes regelt.

Gemäß § 171d 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 wird der Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ aufgestellt.