

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:**

Bebauungsplan Nr. OA 120 "Wasserstadt Aden";

1. Beschluss des Abwägungsvorschlags zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. OA 120 "Wasserstadt Aden"
2. Beschluss der zweiten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 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 beschließt über die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1.

Die Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag ist Bestandteil des Beschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht entsprechend Anlagen 2, 3 und 4 und beschließt die zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Es wird bestimmt, dass die Anlagen 2, 3 und 4 Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift sind.

**Sachdarstellung:**

Die Schachanlage Haus Aden wurde im Jahr 2000 stillgelegt. Die Fläche mit einer Größe von rd. 54 ha liegt 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, Terme / Medical Spa realisiert werden können. Hinzu kommen ergänzende Angebote aus dem Bereich Sport / Sporteinzelhandel. Die entsprechenden Festsetzungen werden mit den Sondergebieten 1 und 1.1 sowie im Gewerbegebiet 1 (GE 1) getroffen. Im GE 1 ist Sporteinzelhandel zulässig. Zur Gewährleistung der Nahversorgung ist im Bereich der Seebrücke (SO 7) ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festge-

setzt. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich der Seebrücke 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, maritimem 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.

#### Sanierungsplan

Da es sich bei dem Plangebiet um einen ehemals bergbaulich genutzten Altstandort handelt, wurde ein Sanierungsplan für das Gelände erarbeitet. Dieser Sanierungsplan formuliert umfangreiche Maßnahmen zum Umgang mit dem Bodenmaterial innerhalb des Plangebietes, welche vor einer Inanspruchnahme der Fläche für die vorgenannten Nutzungen durchzuführen sind. Aufgrund der Relevanz für die Planungen wurden die Maßnahmen des Sanierungsplanes auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. OA 120 berücksichtigt. Gemäß der Festsetzung unter 6.1 können die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen erst dann realisiert werden, wenn die Sanierung i. S. d. Sanierungsplanes für das Gelände der ehemaligen Schachtanlage Haus Aden 1/ 2 in Bergkamen inklusive der Nebenbestimmungen aus der Verbindlichkeitserklärung des Kreises Unna vom 11.12.2015 bis zur Übergabeebene umgesetzt wurde.

### **Bisheriges Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes:**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 13.03.2008 durch den Rat der Stadt Bergkamen gefasst. 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. 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, welcher gefolgt wurde.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.11.2012 bis 07.01.2013. Die wesentlichen Änderungen, die sich aus diesen Beteiligungsverfahren ergaben, sind der entsprechenden Vorlage (Drucksache 11/0560) zu entnehmen.

### **Aktueller Verfahrensstand:**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wurde im Zeitraum vom 07.07.2016 bis 12.08.2016 durchgeführt. In diesem Zeitraum gingen 33 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie zwei Schreiben mit Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ein, über die nun zu entscheiden ist (siehe Anlage 1).

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ist nicht fristgerecht vorgebracht worden. Sie soll zur Rechtssicherheit - trotz Fristüberschreitung - in die Abwägung eingestellt werden.

Neben einigen redaktionellen Änderungen und geringfügigen Anpassungen der Planunterlagen werden aufgrund der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung folgende wesentliche Änderungen vorgeschlagen:

- Ergänzung des denkmalrechtlichen Hinweises unter VI Nr. 2 der textlichen Festsetzungen um einen Absatz bezüglich des Vorgehens im Falle eines Bodeneingriffs bis in die Bereiche der Knochenkiese.
- Ergänzung der erst nach Umsetzung des Sanierungsplanes zulässigen Nutzungen unter Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen um „GE Gewerbegebiete“.
- Festsetzung der Fläche des Rückhaltebeckens als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“.
- Ausschluss von Dacheindeckungen aus Blei, Zink und Kupfer sowie mit Bioziden und gegen die Ausbreitung von Algen, Flechten und Moosen behandelten Dachziegeln in den Sondergebieten SO 3, SO 4, SO 5 und SO 6 unter III Nr. 1 der textlichen Festsetzungen.
- Ausschluss von Bioziden sowie gegen die Ausbreitung von Algen, Flechten und Moosen behandelten Baumaterialien für die Gebäudeteile über den Wasserflächen in den Sondergebieten SO 3, SO 4, SO 5 und SO 6 unter III Nr. 2 der textlichen Fest-

setzungen.

- Ergänzung der Begründung um ein Kapitel zum Artenschutz.
- Aufnahme eines separaten Kapitels zum Thema Monitoring im Sinne der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB in den Umweltbericht.

Darüber hinaus wurde die Abgrenzung des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes SO 2 „Bergbau“ gemäß den Abgrenzungen aus dem Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Bergkamen und der RAG MI angepasst. Die bisher im unteren Teil nach Osten abknickende, westliche Grenze wurde in gerader Linie nach Süden fortgeführt, woraus sich eine geringfügige Vergrößerung des Sondergebiets SO 2 ergibt. Das Baufenster wurde entsprechend erweitert. Da sich hierdurch in der Flächenbilanz der Grünflächenanteil geringfügig reduziert und die Flächenanteile der Sondergebiete erhöht werden, wurde auch die Biotopwertbilanzierung im Umweltbericht entsprechend angepasst.

Die Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht wurden **fett**, *kursiv* bzw. unterstrichen hervorgehoben.

Aufgrund des Abwägungsvorschlags wird vorgeschlagen, im nächsten Verfahrensschritt eine zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Nach § 4a Abs. 3 BauGB soll bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Darüber hinaus soll der vom SEB bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Unna eingereichte Entwässerungsplan ausgelegt werden.