

**Niederschrift Nummer STE/11/020**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung</b>	05.12.2017

<b>Sitzungsort</b>	<b>Sitzungsdauer</b>
Ratssaal des Ratstraktes	17:00 - 19:00 Uhr

**Anwesend:**

Vorsitzender: Bernd Schäfer  
 Schriftführer: Tim-Felix Heusner

Teilnehmer Funktion

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**

Herr Knut Bommer	ordentl. Mitglied	
Herr Julian Deuse	ordentl. Mitglied	
Herr Michael Jürgens	ordentl. Mitglied	
Herr Dieter Mittmann	ordentl. Mitglied	
Herr Hartmut Ramin	stv. Mitglied	für ordentl. Mitglied Christian Pollack
Herr Andre Rocholl	ordentl. Mitglied	
Herr Bernd Schäfer	ordentl. Mitglied	
Herr Kay Schulte	ordentl. Mitglied	
Herr Rüdiger Weiß	ordentl. Mitglied	

**Christlich Demokratische Union**

Frau Annette Adams	ordentl. Mitglied
Herr Thomas Heinzel	ordentl. Mitglied
Herr Maximilian Hellmich	ordentl. Mitglied
Herr Stephan Wehmeier	ordentl. Mitglied

**Bündnis 90/Die Grünen**

Herr Harald Sparringa	ordentl. Mitglied
Herr Hans-Joachim Wehmann	ordentl. Mitglied

**BergAUF**

Herr Werner Engelhardt	ordentl. Mitglied
------------------------	-------------------

**Freie Demokratische Partei**

Frau Angelika Lohmann-Begander	beratendes Mitglied
--------------------------------	---------------------

**Sachkundiger Einwohner**

Hüseyin Gürbüz
----------------

**Von der Verwaltung nehmen teil**

Herr Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters	Erster Beigeordneter
Frau Christiane Reumke	stv. Amtsleiterin / Sachgebietsleiterin
Herr Thomas Reichling	Amtsleiter
Herr Walter Kärger	Verwaltungsangestellter
Herr Tim-Felix Heusner	Amtsleiter / Schriftführer

**Als Gäste nehmen teil:**

Herr Prof. Dr.-Ing. Hermann-Josef Wagner	Ruhr Universität Bochum / Lehrstuhl Energiesysteme und Energiewirtschaft Leiter des Lehrstuhls
Frau Lisa Altieri	wissenschaftliche Mitarbeiterin
Herr Michel Gross	wissenschaftlicher Mitarbeiter
Herr Tobias Reiners	wissenschaftlicher Mitarbeiter
Herr Markus Baki	Ruhrkohle AG
Herr Dr. Ulrich Eimer	EPC – Eimer Projekt Consulting
Herr Dr. Homburg	Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bönen-Bergkamen

**Entschuldigt fehlen**

Frau Martina Eickhoff	ordentl. Mitglied
Herr Christian Pollack	ordentl. Mitglied
Herr Dennis Riller	stv. Mitglied

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung ordnungs- und fristgemäß eingeladen wurde und beschlussfähig ist.

Es wird folgende Tagesordnung beschlossen und verhandelt:

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil:**

1	Forschungsvorhaben Grubenwasser Ruhr: Standort Wasserstadt Aden - Mündlicher Bericht der Ruhr Universität Bochum (RUB), Lehrstuhl "Energiesysteme und Energiewirtschaft" -	<b>11/1056</b>
2	Gewerbeflächenentwicklung Bergkamen - Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung	<b>11/1061</b>
3	Bebauungsplan Nr. BK 119 "Maiweg"; hier: Fortschreibung des Bebauungskonzeptes	<b>11/1065</b>
4	Marktanalyse Wohnungsbau für das Stadtumbauprojekt "Wasserstadt Aden"	<b>11/1060</b>
5	Einwohnerfragestunde	
6	Anfragen und Mitteilungen	

Vor Eintritt in die Beratung der Tagesordnung gibt der Vorsitzende die Änderung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte des öffentlichen Teils bekannt (TOP 1 wird als TOP 4 verhandelt; damit werden die TOP 2, 3 und 4 jeweils um einen Punkt nach vorn gezogen) und weist auf die Bestimmungen der §§ 43 Abs. 2 und 31 GO NRW hin.

Es erklärt sich kein Mitglied für befangen.

**Öffentlicher Teil:****Tagesordnungspunkt 1:**

**Forschungsvorhaben Grubenwasser Ruhr: Standort Wasserstadt Aden  
- Mündlicher Bericht der Ruhr Universität Bochum (RUB), Lehrstuhl  
"Energiesysteme und Energiewirtschaft" -  
Vorlage: 11/1056**

Prof. Dr. Wagner stellt das Projektteam aus LEE RUB (Lehrstuhl für Energiesysteme und Energiewirtschaft der Ruhr-Universität Bochum), RAG AG, DMT GmbH & Co. KG und EPC (Eimer Project Consulting) vor und definiert die Ziele des Forschungsprojekts mit einem Fördervolumen von circa 1,1 Millionen Euro des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie als Entwicklung innovativer Wärmenutzungskonzepte zur Nachnutzung der Bergbauinfrastruktur.

Die Potentialanalyse am Standort Haus Aden in Bergkamen als einer von künftig nur sechs Standorten aktiver Wasserhaltung im Ruhrgebiet sei am weitesten fortgeschritten. Sie ergebe, dass das Grubenwasser mit einer Temperatur von 26°-30°C und einer Fördermenge von circa 12 Mio. m<sup>3</sup>/Jahr bzw. 24.000 l/min. am effizientesten in einem dezentralen Wärmeversorgungssystem eingesetzt werde. Hierbei werde die thermische Energie mittels Wärmetauscher vorrangig aus hygienischen Gründen an ein etwa 8 km langes Nahversorgungsleitungsnetz übergeben, das mit einer Netzvorlauftemperatur von circa 20°C die Wärmepumpen in den jeweiligen Gebäuden versorge. Erst innerhalb der Gebäude finde bei Bedarf eine Nachheizung statt.

Vorteile und Innovation dieses Systems seien:

- Anteil von circa 70% der Grubenwasserwärme
- unabhängig von Höhe des Grubenwasserstands
- bereits bekannte und bewährte Einzeltechniken
- hohe Effizienz
- Kostenreduktion durch Nahversorgungsnetz ohne erforderliche Isolierung
- hohe Akzeptanz bei Nutzern durch überzeugendes Konzept
- Unabhängigkeit von einer PCB-Reinigungsanlage
- Trend mit ökologischer Vorbildfunktion
- enorme CO<sub>2</sub> Ersparnis
- niedrigere Temperatur des eingeleiteten Wassers verträglicher für die Lippe
- internationales Vorzeige- und kommunales Leuchtturmprojekt
- hohe Förderwahrscheinlichkeit durch besonderen Grad der Innovation

In zeitlicher Hinsicht würde das Projekt in drei Phasen unterteilt:

2016 – 2019 Konzeptphase

2019 – 2022 Umsetzung

2022 – 2025 Monitoring

Derzeit finde eine genehmigungsrechtliche Klärung statt, die wirtschaftliche Nutzung werde im Detail überprüft, das Nahwärmenetz werde in thermohydraulischer Hinsicht betrachtet und es werde eine Simulation mit TOP-Energy durchgeführt. Zudem finde mit den GSW als zuverlässigem Kooperationspartner ein konstruktiver Austausch statt, der neben der technischen Lösung zum Klimaschutz beitrage und daran arbeite, Nebenkosten im Nahversorgungsnetz für den Endverbraucher zu reduzieren.

Ein Realisierungskonzept werde innerhalb der ersten Phase erarbeitet, so dass die Wärmeversorgung der Wasserstadt Aden durch thermische Energien aus Grubenwasser bis zur Vermarktung der Grundstücke abschließend bestimmt sei.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung beauftragt die Verwaltung, in enger Kooperation mit der Ruhr Universität Bochum (RUB) und den Gemeinschaftsstadtwerken Kamen-Bönnen-Bergkamen (GSW) das Konzept zur thermischen Nutzung des Grubenwassers in der Wasserstadt Aden weiterzuentwickeln.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

### **Tagesordnungspunkt 2:**

#### **Gewerbeflächenentwicklung Bergkamen - Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung Vorlage: 11/1061**

Erster Beigeordneter Dr.-Ing. Peters stellt die aktuelle Entwicklung hinsichtlich des Sonderbedarfs für die Region und des kommunalen Bedarfs vor.

#### 1. Sonderbedarf für die Region

Der Standort „Kraftwerk Heil“ weise auf den Flächen der RWE Power AG und der STEAG GmbH eine Größe von 48 ha brutto bzw. 40 ha netto auf. Mit ihren sehr guten Standortfaktoren wie z.B. dem direkten Kanalanschluss sei diese Fläche als Kooperationsstandort im Entwurf des Regionalplanes aufgenommen. Derzeit sei das Kraftwerk technisch und wirtschaftlich gut aufgestellt und ein wichtiger Arbeitgeber für die Region. Daher sei der Standort als Vorhaltefläche zu betrachten. Abhängig von politischen Entscheidungen zur Energie aus Steinkohle biete er eine langfristige Option der gewerblichen Umnutzung.

#### 2. Kommunaler Bedarf

Zur Zeit seien nur noch wenige unbebaute Gewerbeflächen im Bestand vorhanden. Im Gegensatz zur Mehrheit der Gemeinden im Kreis Unna sei der Stadt Bergkamen ein zusätzlicher Bedarf von 10 ha Neuausweisung anerkannt worden. Eine Analyse habe die vier folgenden Flächen als potentielle Standorte mit unterschiedlich starken Restriktionen ergeben:

- „A2“ mit ca. 7,6 ha nördlich und 6,6 ha südlich der Lünener Straße

Dieser Standort ist aufgrund Ausweisungen wie Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsbereich, Nutzung als Landwirtschaftsflächen und komplexer Eigentumsrechte nicht zu empfehlen.

- „Werner Straße/B233“ südlich Bahnlinie mit ca. 21,2 ha Waldfläche und ca. 5,8 ha Sondergebiet Forschungslabor

Dieser Standort sollte aufgrund eines Waldumwandlungsverbots auf den Bereich des bereits ausgewiesenen Standortes Sondergebiet Forschungslabor beschränkt bleiben. Die Bewerbung der stadteigenen Fläche werde verstärkt vorangetrieben.

- „Chemiepark“ mit circa 32,2 ha

Die 6. Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG als Eigentümerin beansprucht die Fläche als betriebsgebundene Reservefläche. Ein Zugriff für den kommunalen Bedarf scheidet daher bislang aus.

- „Am Romberger Wald“ mit circa 8,4 ha westlich der Industriestraße

Der Standort unterschreite zwar geringfügig den anerkannten Flächenbedarf, sei aber aufgrund der wahrscheinlichsten Realisierbarkeit zu favorisieren. Ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und nördlich angrenzender Wohnbebauung sei an dieser Stelle umzusetzen. Mit den Eigentümern, die auf den Flächen Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben, sei ein erstes Sondierungsgespräch geführt worden. Hiernach sei ein Tauschgeschäft von Flächen, die in der Nähe der Hofstelle der Eigentümer liegen müssten, denkbar. Ein Ankauf der Flächen scheidet dagegen eher aus.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Gewerbeflächenentwicklung Bergkamen (Anlage 1) zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt für den Standortvorschlag Overberge / Rünthe-Süd (Anlage 2) eine landesplanerische Anfrage zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:** Kenntnisnahme

### **Tagesordnungspunkt 3:**

**Bebauungsplan Nr. BK 119 "Maiweg";  
hier: Fortschreibung des Bebauungskonzeptes  
Vorlage: 11/1065**

Nach Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BK 119 Maiweg vom 23.05.2013 betrieben die ehemaligen Vorhabenträger das Projekt nicht weiter. Aufgrund aktueller Planungen durch die Eigentümer und ihre Planer solle die circa 30.000 m<sup>2</sup> große Fläche (davon circa 4.600 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Bergkamen) weiterentwickelt werden. Hierbei handele es sich nicht um eine Angebotsplanung der Stadt, die vorliegend auch nicht Erschließungsträger sei. Das Amt für Planung, Tiefbau, Umwelt begleite den Prozess lediglich beratend.

Grundsätzlich bewege sich der Bebauungsvorschlag im Rahmen des Flächennutzungsplanes und füge sich hinsichtlich seines städtebaulichen Maßes vollständig in die Umgebung und Struktur ein und stelle somit einen gelungenen Baustein im Ortsteil Mitte dar.

Der Entwurf sähe derzeit eine Erschließung über den Maiweg und zwei Planstraßen vor. Aufgrund der weitläufigen Grünflächen südlich des Plangebietes und der unmittelbaren Nähe zur Kuhbachtrasse könne der in 2013 vorgesehene Grünstreifen innerhalb des Gebiets entfallen. Folgende Zonierung und Auflockerung der Bebauung von Nord nach Süd sei bedarfsgerecht abgestimmt auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen geplant:

- drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten, maximal drei Vollgeschossen parallel zur Heinrichstraße und einer Grundstücksfläche von 1.100-1.400 m<sup>2</sup>
- 12-14 Doppelhaushälften mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundstücksgröße von circa 300-400 m<sup>2</sup>
- 23 Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und einer Grundstücksfläche von jeweils 450-650 m<sup>2</sup>

Erster Beigeordneter Dr.-Ing. Peters stellt klar, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen Bebauungsplanentwurf handele, sondern um ein städtebauliches Konzept, das in nächsten Schritten ausgearbeitet werde. Daher seien dargestellte Dachformen, Firstrichtungen oder Gebäudestellungen unverbindliche Platzhalter, die lediglich die Lesbarkeit des Planes erleichterten. Bedenken wegen teils dargestellter Ost-West-Ausrichtungen hinsichtlich nicht rentabler Photovoltaikanlagen könnten daher zurückgestellt werden. Zudem stelle auch ein solch ausgerichtetes Gebäude technisch kein Hindernis für den Einsatz erneuerbarer Energien dar. Für eine weitergehende Diskussion stehe das Baudezernat insbesondere der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gern bereit.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr billigt die Fortschreibung des Bebauungskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ gemäß Anlage 2.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt  
Ja 13 Nein 3

### **Tagesordnungspunkt 4:**

#### **Marktanalyse Wohnungsbau für das Stadtumbauprojekt "Wasserstadt Aden" Vorlage: 11/1060**

Frau Reumke stellt die aktuellen Ergebnisse der Marktanalyse für das Stadtumbauprojekt Wasserstadt Aden durch die empirica ag vor. Eine erste Analyse aus dem Jahr 2007 sei aufgrund der langen Planungsphase und dem zwischenzeitlich und anhaltenden Wandel in der Region für eine künftige Vermarktung und nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu überprüfen und an Innovationen und moderne Wohnformen anzupassen.

Im Standortprofil werde die Stadtumbaupläche als Insellage beschrieben mit den Vorzügen ausgeprägter Naherholung, herausragender Freizeitangebote und der Möglichkeit einer Imageentwicklung innerhalb eines abgeschlossenen Stadtviertels. Herausforderungen der besonderen Lage seien ortsspezifische Barrieren wie Kanal und Bahnlinie und eine planerische Bewältigung von Lärmimmissionen.

Die Analyse zeige auf, dass bevorzugte Wohnformen jeweils von der Lebenssituation der befragten Personen abhingen. Vorrangig bestimmten das Alter und der Familienstand die Nachfrage, die von Appartements über barrierefreie Wohnungen bis zu Einfamilienwohnhäusern reichten (Die Ausarbeitungen sind der den Fraktionen zur Verfügung gestellten Analyse zu entnehmen). Der Bezug zum Wasser sei allen Befragten gleich wichtig und führe nach Aussage der empirica ag zu einer Steigerung der Zufriedenheit von 20% unter den Bewohnern. Daher seien Wassergrundstücke am stärksten gefragt.

Auch unter Berücksichtigung der Erfahrungen und der Erfolgsfaktoren von Wasserlagen (u.a. Phönixsee in Dortmund) würden für die Vermarktung der Grundstücke in der Wasserstadt folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Herausarbeiten der Alleinstellungsmerkmale wie schwimmende Häuser, private Bootsstege und der direkte Wasserbezug für alle Grundstücke
- Sicherung und Festschreibung hochwertiger Gestaltung im öffentlichen Raum sowie im privaten Hochbau

- Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs als Orientierung
- Sicherheit für Aufenthaltszonen bereits städtebaulich berücksichtigen
- Förderung kleinteiliger Quartiersbildungen und Schaffung von Nachbarschaft und Identität
- Optimierung des Bildes „Wohnen und Arbeiten am Aden-Boulevard“
- Sicherstellung von Infrastrukturen wie Kita, Spielplätze, Gastronomie, Nahversorgung und Gesundheit
- Ausbildung der Seebrücke als Zentrum
- Ausräumen von potentiellen Nutzungskonflikten
- Einsatz innovativer Energietechniken auf wirtschaftlicher Basis

Das nach Marktanalyse dargestellte Preisniveau sei als Richtwert zu verstehen. Die tatsächlich zu bestimmenden Baulandkosten seien vom Gutachterausschuss des Kreises Unna vor Vermarktung zu ermitteln.

Der Zeitraum der Vermarktung erstreckt sich für die circa 300 Wohneinheiten auf insgesamt zehn Jahre. Um einzelne Gebiete gezielter zu entwickeln, Kaufentscheidungen zu beschleunigen und Beeinträchtigungen durch beispielsweise Baulärm innerhalb der einzelnen Quartiere zu reduzieren, seien Vermarktungsabschnitte zu bilden.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt die Ergebnisse der Marktanalyse für das Stadtumbauprojekt „Wasserstadt Aden“ (empirica ag, 2017) zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** Kenntnisnahme

#### **Tagesordnungspunkt 5:**

##### **Einwohnerfragestunde**

Es sind keine Einwohner anwesend.

#### **Tagesordnungspunkt 6:**

##### **Anfragen und Mitteilungen**

Es ergeben sich keine Anfragen und Mitteilungen.

Bernd Schäfer  
Vorsitzender

Tim-Felix Heusner  
Schriftführer