

Datum: 05.11.2024

Az.: thi-kunz

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	19.11.2024
2.	Haupt- und Finanzausschuss	21.11.2024
3.	Rat der Stadt Bergkamen	21.11.2024

Betreff:

Wasserstadt Aden - Sachstandsbericht und Vorstellung des überarbeiteten Rahmenplans
hier: Billigung des geänderten städtebaulichen Rahmenplans

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung Jens Toschläger Technischer Beigeordneter	
--	--

Amtsleiterin Thiede	Sachbearbeiter Wiese	
----------------------------	-----------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den geänderten städtebauliche Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ 1. Änderung entsprechend Anlage 1.

Die Anlagen 1 ist Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ eingeleitet.

Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde der bisherige städtebauliche Rahmenplan für die Wasserstadt Aden durch das beauftragte Büro Pesch & Partner aus Dortmund überarbeitet. Hierbei waren vor allem die aktuelle Ausführungsplanung für den Adensee und die Gracht, die überarbeiteten Planungen für Straßen und Plätze sowie die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse des Büros empirica aus Juni 2024 zu berücksichtigen. Insgesamt wurde ausdrücklich keine Neuplanung vorgenommen, sondern das vorhandene Konzept geringfügig an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und aktualisiert; aufgrund der nahezu fertig gestellten Bodenarbeiten ist eine Änderung der Grundkonzeption (u.a. allgemeine Lage von Bauflächen) ohnehin nicht mehr möglich.

Ausführungsplanung Adensee und Gracht:

Die Ausführungsplanung für den See und die Gracht wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg bereits im Jahr 2021 durch das beauftragte Ingenieurbüro Dahlem angepasst. Hierbei wurden unter anderem die seitlichen Ufereinfassungen des Sees mit Spundwänden überwiegend durch Beton-Winkelstützwände ersetzt. Zudem entfiel das ursprünglich erforderliche automatische Verschlussstor im Übergang zwischen Adensee und Datteln-Hamm-Kanal und es wurde stattdessen ein Verschlussbauwerk mit Dammbalken vorgesehen. Aus den Überarbeitungen ergaben sich vor allem Kostenvorteile. Die wasserrechtliche Genehmigung für die veränderten Planungen wurde der Stadt Bergkamen durch die Bezirksregierung im Oktober 2021 erteilt. Die vorgenannten Anpassungen führten zu geringfügigen Verschiebungen und Anpassungen der Uferbereiche, insbesondere im Bereich des Adensees.

Durch das Büro Pesch & Partner wurden diese Änderungen in den aktuellen städtebaulichen Rahmenplan übertragen.

Überarbeitung der Planungen für Straßen und Plätze:

Im Hinblick auf die geplante Ausschreibung der Erschließungsleistungen für die Wasserstadt Aden, wurde Anfang 2023 eine ARGE aus den Büros Gnegel und Landschaft Planen und Bauen mit der Erarbeitung der Ausführungsplanungen für die Straßen und Plätze in der Wasserstadt Aden beauftragt. Neben einer Überprüfung der Entwässerungsplanungen wurden hierbei geringfügige Verschiebungen der Straßenflächen berücksichtigt, die sich zum Teil aus den veränderten Seeufern ergaben. Darüber hinaus wurde der Kreisverkehr westlich der Gracht überarbeitet und vergrößert sowie der weiter westlich gelegene Anschluss an den Heiler Kirchweg angepasst. Ziel der Überarbeitung war unter anderem, dem Radverkehr in den Straßen mehr Raum zu geben und auch im Zusammenhang mit dem durch die Wasserstadt Aden geplanten IGA-Radweg eine sichere Radverkehrsführung zu gewährleisten.

Ebenfalls durch die ARGE Gnegel/Landschaft Planen und Bauen wurden zusätzlich die mit den Straßenanlagen direkt in Verbindung stehenden öffentlichen Plätze in der Wasserstadt Aden geplant. Die öffentliche Grünfläche nordwestlich des Panoramakais wurde in die Planung des westlich angrenzenden Platzes einbezogen. Weitere öffentliche Grünflächen wie die Seeantritte, der Adenpark und kleinere Grünflächen wurden in diesem Planungsschritt noch nicht betrachtet.

Insgesamt wurden Konzepte für die bereits im bisherigen städtebaulichen Rahmenplan dargestellten öffentlichen Plätze nördlich der Seebrücke, südlich der Boot-Slipanlage, westlich der Gracht, östlich des Adensees sowie die kleinen Plätze im Übergang zwischen den Wohnstraßen nördlich der Gracht und dem IGA-Radweg am Kanal entwickelt.

Insbesondere der Bereich an der Ostseite des Adensees bietet aufgrund der Wasserlage und den östlich angrenzend geplanten Nutzungen (Gastronomie, Hotel, Tourismus, Dienstleistungen) sowie dem hier geplanten Verlauf des IGA-Radweges ein großes Potenzial für die Schaffung eines öffentlichen Seeufers. Die dafür benötigten Flächen befinden sich teilweise noch im Eigentum der RAG MI, sollen aber zukünftig noch durch die Stadt erworben werden. Auf diese Weise wird eine hohe gestalterische Qualität dieses Bereiches sichergestellt. Um die Kosten für die Herstellung dieses öffentlichen Bereiches im Rahmen zu halten, wurde dessen die Breite gegenüber der Darstellung im alten städtebaulichen Rahmenplan von 30,0 m auf 16,0 m verkleinert. Zudem wurde die Ausdehnung des Bereiches nach Norden um rd. ein Viertel reduziert. Die anschließende Weiterführung des Fußweges und des IGA-Radweges bis zum Datteln-Hamm-Kanal ist jedoch bestehen geblieben.

Die Ergebnisse der vorgenannten Planungen im Bereich der Straßen und Plätze wurden in den aktuellen städtebaulichen Rahmenplan eingearbeitet.

Marktanalyse 2024:

Für die Wasserstadt Aden lag bisher eine Analyse des Wohnungsmarktes aus dem Jahr 2017 vor. Aufgrund der Entwicklungen der Kreditzinsen in den letzten Jahren sowie der Veränderungen am Wohnungs- und Grundstücksmarkt, wurde eine aktuellere Untersuchung des Projektes erforderlich. Das Büro empirica wurde daher mit der Erstellung einer neuen Marktanalyse beauftragt, welche im Juni 2024 fertiggestellt wurde. Im Rahmen der Marktanalyse wurden neben statistischen Auswertungen auch Haushaltsbefragungen (insbesondere bei den Wasserstadt-Interessenten) und ein Workshop mit der Bergkamener Politik sowie Experten aus der Wohnungswirtschaft durchgeführt. Im Ergebnis wird Bergkamen (entgegen früherer Prognosen) als wachsender und attraktiver Wohnstandort bewertet, der allerdings im Vergleich zum Kreisdurchschnitt eine niedrige Arbeitsplatzdichte und geringe Bauintensität im Bereich „Mehrfamilienhäuser“ gegenüber der Region aufweist. Dafür liegen die allgemeine Preisgunst und die Bauintensität im Ein- und Zweifamilienhausbereich über dem Durchschnitt der Region. Grundsätzlich bewertet die Marktanalyse 2024 das bisherige Konzept der Wasserstadt Aden (mit rd. 70% Einfamilienhäusern und 30% Mehrfamilienhäusern) als weiterhin marktgängig. Es wird allerdings empfohlen den Anteil der Mehrfamilienhäuser zu Lasten der Einfamilienhäuser geringfügig auf 33% zu erhöhen. Der Schwerpunkt solle aber weiterhin auf dem „Familienwohnen“ (Einfamilien- und Doppelhäuser) liegen.

Die Ergebnisse der Marktanalyse 2024 sind ebenfalls in die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans eingeflossen. Im Detail wurden folgende Anpassungen vorgenommen.

Bebauung nördlich der Gracht:

- In den Wohnstraßen wurden zusätzliche Doppelhäuser zulasten von Einfamilienhäusern dargestellt. Hierbei wechseln sich nun in den verspringenden Straßen jeweils Doppel- und Einfamilienhäuser auf jeder Straßenseite ab.
- Insgesamt wurde die Breite aller Doppelhaushälften von 8,0 m auf 7,0 m reduziert, was einer marktgängigeren Größe entspricht.
- Zur Pflege der drei dreieckigen Grünflächen direkt an der Gracht wurden Pflegewege eingeplant, die gleichzeitig als Erschließung der Stellplätze für die punktförmigen Mehrfamilienhäuser an den Straßenecken dienen.
- Im Nordosten der Gracht wurden Verschiebungen der dort geplanten Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die beiden westlichen Gebäude auf der Südseite der Wohnstraße wurden entfernt. Dafür wurde die angrenzende Einfamilienhausbebauung durch zwei Gebäude nach Osten erweitert und die jeweiligen Grundstücke etwas vergrößert. Gleichzeitig wurden auf der Nordseite der Wohnstraße zwei Einfamilienhäuser und ein kleines Mehrfamilienhaus entfernt und durch zwei große Mehrfamilienhäuser ersetzt. Hieraus ergaben sich Vorteile in Bezug auf die Grundstücksgrößen, die auf der Südseite für Mehrfamilienhäuser inkl. des Stellplatzbedarfs häufig zu klein gewesen wären.
- Das Gebäude westlich des Marktplatzes wurde verkleinert. Bisher ragte das Gebäude in die Platzfläche hinein. Zugunsten der Platzgestaltung mit Bäumen und Sitzelementen etc. wurde dies jedoch zurückgenommen.

Bebauung südlich der Gracht

- Die bisher dargestellte Einfamilienhausbebauung wurde auf acht Gebäude reduziert. Um eine Verdichtung zu erreichen, wurden die entfallenen Gebäude durch drei Reihenhaushausgruppen aus jeweils fünf Kettenhäusern ersetzt. Darüber hinaus wurden zusätzlich zwei kleine Mehrfamilienhäuser dargestellt, die insbesondere die dreieckig zulaufenden Grundstücke besser ausnutzen.
- Südwestlich der Gracht wurde das Mehrfamilienhaus südlich des Kreisverkehrs in seiner Form angepasst. Die Vergrößerung des Kreisverkehrs im Zusammenspiel mit einem südlich verlaufenden Mischwasserkanal (der nicht überbaut werden kann) machte dies erforderlich.
- Südwestlich der Gracht wurden vier Einfamilienhäuser entfernt und durch vier Doppelhaushälften ersetzt. Dies geschah ebenfalls aufgrund der Verschiebungen durch die Vergrößerung des Kreisverkehrs unter Berücksichtigung des vorhandenen Mischwasserkanals.

Bebauung südwestlich des Adensees

- Die Erschließung der südlichen Gebäudereihe erfolgt nun nicht mehr aus dem Süden über den Aden-Boulevard, sondern von der Wohnstraße im Norden. Die Änderung dient dazu, die Sicherheit für den Radverkehr im Aden-Boulevard zu erhöhen. Bei einer Erschließung von Süden müssten die Eigentümer immer den IGA-Radweg queren, was den Radverkehr an dieser Stelle beeinträchtigt bzw. gefährdet hätte.

Wassergrundstücke am Nord-, West- und Südufer des Adensees

- Die dargestellten Gebäude wurden mit einer geringeren „Überkragung“ über dem Wasser dargestellt (rd. zwei Drittel an Land, ein Drittel im Wasser). Hintergrund ist hierbei, dass die bisher dargestellte Überkragung (rd. ein Drittel an Land, zwei Drittel im Wasser) wenn überhaupt nur mit massivem statischen Aufwand möglich wäre. Befestigungen innerhalb des Sees wären zwar denkbar, bedürfen aber einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis seitens der Bezirksregierung, deren Erteilung ungewiss ist. Um diesbezüglich ein realistischeres Bild darzustellen, wurden daher die Gebäude entsprechend verschoben.

Weitere Anpassungen und Aktualisierungen:

Die Bebauung an der östlichen Seite des Adensees (geplante Nutzung Gastronomie, Hotel, Tourismus, Dienstleistungen, Wohnen) wurde nach Süden und Nordwesten geringfügig erweitert. Hiermit geht allerdings keine zusätzliche Verdichtung der Bebauung einher, da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ durch die Festsetzung von Baugrenzen bereits eine Bebauung in dieser Ausdehnung zulässt. Der Rahmenplan bildet nun diese Bebauungsmöglichkeit entsprechend ab.

Das unter Bergrecht stehende Gelände der RAG AG, auf dem zukünftig das Grubenwasserhebewerk errichtet wird, wurde in seiner Ausdehnung geringfügig nach Norden erweitert und damit gemäß der aktuellen Eigentumssituation aktualisiert. Zudem wurden das bereits abgerissene Fördergerüst und die umliegenden Gebäude entfernt und das geplante Gebäude des Grubenwasserhebewerks dargestellt.

Durch die Erweiterung des Geländes der RAG AG nach Norden wurde eine Anpassung des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens erforderlich. Das Becken musste schmaler ausgestaltet werden, um den südlich geplanten Fußweg weiterhin erhalten zu können. Entsprechend war eine Erweiterung des Beckens nach Westen erforderlich, um weiterhin das benötigte Einstauvolumen gewährleisten zu können.

Innerhalb des Adenparks wurden die Abmessungen des dort dargestellten Landschaftsbauwerks an die konkrete Ausführung vor Ort angepasst. Bei dieser hügelartigen Erhebung handelt es sich um das sogenannte Umlagerungsbauwerk. In diesem sind Böden, die die Sanierungszielwerte nicht erfüllen, durch entsprechende Abdichtungen mit Ton und Folien allseitig sicher eingekapselt.

An der südwestlichen Spitze des alten städtebaulichen Rahmenplans war bisher eine dreieckige Grünfläche als potenzielle Erweiterung des Adenparks dargestellt. Diese bleibt auch ggf. in der Zukunft möglich, sobald ein Rückbau des beschränkten Bahnübergangs an der Rotherbachstraße durch den Kreis erfolgt. Da jedoch nicht bekannt ist wann dies ggf. erfolgen soll und die Fläche auch außerhalb der eigentlichen Fläche der Wasserstadt Aden liegt, wurde sie vorerst entfernt. Eine spätere Entwicklung nach dem Rückbau des Bahnübergangs und außerhalb der Fördermaßnahme Wasserstadt Aden ist jedoch damit nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurden im gesamten Plan veraltete Bezeichnungen entfernt und die Darstellung der Grünflächen farblich homogenisiert.

Weiteres Vorgehen und Stand Bebauungsplanverfahren:

Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan soll nun durch den Rat der Stadt gebilligt werden. Dies wird notwendig, da der Rahmenplan die Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ 1. Änderung darstellt. Die Erarbeitung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans durch das Büro Pesch & Partner hat bereits begonnen. Unter anderem wird aktuell die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser im Starkregenfall untersucht, um neben dem Klimaschutz auch der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplanentwurf ist unter anderem die Grundlage für die Finalisierung der Erschließungsplanung sowie die Ermittlung von Bodenrichtwerten für die zukünftigen Baugrundstücke durch den Gutachterausschuss des Kreises Unna.

Es ist geplant, den Bebauungsplanentwurf in einer der nächsten Sitzungen dem Rat der Stadt Bergkamen vorzulegen, um den Beschluss zur Offenlage zu fassen.