

Datum: 17.08.2023

Az.: wi - stei

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	06.09.2023
2.	Haupt- und Finanzausschuss	14.09.2023
3.	Rat der Stadt Bergkamen	14.09.2023

Betreff:

Bebauungsplan Nr. OA 120 "Wasserstadt Aden" 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

Der Bürgermeister In Vertretung	
Toschläger Technischer Beigeordneter	

Amtsleiter	Sachbearbeiter	
Reichling	Wiese	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt

- im Norden durch die Südseite des Datteln-Hamm-Kanals von der Ostseite des Heiler Kirchwegs bis zur Westseite der Brücke der Jahnstraße über den Datteln-Hamm-Kanal
- im Osten durch die Westseite der Jahnstraße/L 821 von der Brücke über den Datteln-Hamm-Kanal bis zur Nordseite der Hamm-Osterfelder-Bahn
- im Süden durch die Nordseite der Hamm-Osterfelder-Bahn von der westlichen Ecke der Brücke der Jahnstraße über die Bahntrasse bis zur Nordseite der Rotherbachstraße, von dort entlang der Nordseite der Rotherbachstraße bis zur Einmündung Rotherbachstraße/Heiler Kirchweg
- im Westen durch die Ostseite des Heiler Kirchwegs von der Einmündung Rotherbachstraße/Heiler Kirchweg bis zum Datteln-Hamm-Kanal

Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:Plangebiet

Das rd. 54 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ 1. Änderung liegt im Stadtteil Oberaden zwischen der Jahnstraße im Osten, der Hamm-Osterfelder Bahnlinie im Süden, dem Heiler Kirchweg und der Rotherbachstraße im Westen und dem Datteln-Hamm-Kanal im Norden. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südseite des Datteln-Hamm-Kanals von der Ostseite des Heiler Kirchwegs bis zur Westseite der Brücke der Jahnstraße über den Datteln-Hamm-Kanal
- im Osten durch die Westseite der Jahnstraße/L 821 von der Brücke über den Datteln-Hamm-Kanal bis zur Nordseite der Hamm-Osterfelder-Bahn
- im Süden durch die Nordseite der Hamm-Osterfelder-Bahn von der westlichen Ecke der Brücke der Jahnstraße über die Bahntrasse bis zur Nordseite der Rotherbachstraße, von dort entlang der Nordseite der Rotherbachstraße bis zur Einmündung Rotherbachstraße/Heiler Kirchweg
- im Westen durch die Ostseite des Heiler Kirchwegs von der Einmündung Rotherbachstraße/Heiler Kirchweg bis zum Datteln-Hamm-Kanal

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Oberaden, Flur 6 die Flurstücke 205, 215, 220, 1426, 222, 223, 1041, 1042, 1043 (teilweise), 1044, 1045, 1046, 1051, 1211 (teilweise), 1423, 1428, 1429, 1430, 1433, 1434, 1437, 1438, 1440, 1441 (teilweise), 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1463, 1464, 1465 (teilweise), 1466, 1467, 1468, 1469 (teilweise), 1470, 1471, 1472, 1474, 1475, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1495, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1561, 1562 (teilweise), 1563, 1564, 1567 (teilweise), 1568, 1569 (teilweise), 1570, 1571 (teilweise), 1572, 1573 (teilweise), 1574, 1575 (teilweise) und 1576 sowie in der Gemarkung Heil, Flur 4 die Flurstücke 76, 665, 828, 830 (teilweise) und 910 (teilweise).

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt die Fläche des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche, Wasserfläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Wohnen am Wasser“, „Freizeiteinrichtung“ und „Bergbau“ dar. Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ mit Rechtskraft vom 11.01.2018. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jahnstraße im Osten und den Heiler Kirchweg im Westen.

Anlass und Ziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ ist die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Zeche „Haus Aden“. Diese ist in Form von kombinierten Wohn-, Freizeit- und Dienstleistungsangeboten sowie dem rd. 6,5 ha großen „Adensee“ mit Anbindung an den nördlich angrenzenden Datteln-Hamm-Kanal und einer sich westlich anschließenden Gracht geplant.

Für die Stadt Bergkamen stellt das „Stadtumbauprojekt Wasserstadt Aden“ ein hohes Entwicklungspotenzial dar und soll als Impuls für eine strukturelle und wirtschaftliche Erneuerung genutzt werden. Im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Fläche des Zukunftsgartens der Internationalen Gartenausstellung Metropole Ruhr (IGA) 2027, der Landmarke Bergehalde „Großes Holz“, dem Naturschutzgebiet „Beversee“ und der „Marina Rünthe“ entsteht damit entlang des Datteln-Hamm-Kanals ein attraktives Kanalband mit vielfältigen wasserbezogenen Nutzungen.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ wurden innerhalb des Plangebietes die Arbeiten zur Umsetzung des Sanierungsplans durchgeführt. Hierzu wurden umfangreiche Geländeänderungen und Bodenbewegungen (rd. 1,23 Mio. m³) vorgenommen. Darüber hinaus wurden die Ausführungsplanungen für den „Adensee“ und die Gracht erstellt und seit Sommer 2023 mit den Bauarbeiten für deren Umsetzung begonnen.

Im Zuge der Umsetzung des Sanierungsplans und der Erstellung der Ausführungsplanung für den Adensee haben sich geringfügige Veränderungen am Verlauf der zukünftigen Seeufer ergeben. Diese Veränderungen wirken sich auf die Dimensionierung des Sees sowie die Größe der angrenzenden und im Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ festgesetzten Baugebiete (Sondergebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete), die Baugrenzen sowie die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus. Darüber hinaus hat sich im Bereich der See- und Grachtufer das Erfordernis eines Pflanzverbotes ergeben. Aus statischen Gründen muss außerdem eine Ausnahmeregelung zur Gründungstiefe am Seeufer in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Des Weiteren haben sich Anpassungen von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der Abmessungen eines Regenrückhaltebeckens ergeben und es ist eine Überprüfung der Höhenbezugspunkte in Bezug auf die Deckenhöhenplanung der Verkehrsanlagenplanung notwendig. Insgesamt handelt es sich lediglich um geringfügige Veränderungen und Ergänzungen, die das ursprüngliche Plankonzept des Bebauungsplans bzw. der Wasserstadt Aden nicht verändern.

Die vorgenannten Punkte machen entsprechende Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ erforderlich. In Vorbereitung auf die Grundstücksvermarktung wird derzeit eine Marktanalyse erstellt, welche die geplanten Bauungsstrukturen der Wohnbauflächen auf ihre aktuelle Marktgängigkeit untersucht. Hieraus ergeben sich ggf. weitere Änderungsbedarfe.

Um die notwendigen Anpassungen am Bebauungsplan vorzunehmen, empfiehlt die Verwaltung den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ 1. Änderung zu fassen. Da durch die Änderungen und Ergänzungen des

Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die unter § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB genannten Voraussetzungen gegeben sind, wird empfohlen die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.