

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	13.06.2002	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Schlachthofgelände Grabenstraße

- I. Städtebauliche Entwicklung des Schlachthofgeländes**
- II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135, „Schlachthofgelände“
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

I. Städtebauliche Entwicklung des Schlachthofgeländes

Das Schlachthofgelände an der Grabenstraße soll kurzfristig einer tragfähigen Folgenutzung zugeführt werden, die die Funktionen der City ergänzt. Für eine neue Nutzung kommt aufgrund der vorhandenen Umfeldgegebenheiten ein Mix aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie in Frage.

Um für eine ausreichende Versorgung der während der Industrialisierung massiv angestiegenen Bevölkerung zu sorgen, wurde 1908 der städtische Schlachthof am südöstlichen Rand des ehemaligen Siedlungskernes in Betrieb genommen. Das vom Architekten Frese entworfene Gebäudeensemble der ersten Bauphase (1905 – 1914) wurde zwischen 1924 und 1938 sowie nach dem zweiten Weltkrieg erweitert. Die meisten Gebäude hatten ursprünglich Ziegelfassaden, die zum Teil von hellen Putzflächen unterbrochen wurden.

Die Gebäudesubstanz des 1999 stillgelegten Schlachthofes ist mittlerweile in großen Teilen stark sanierungsbedürftig. Sowohl die Direktorenvilla und das Meisterwohnhaus an der Grabenstraße, als auch der ehemalige Wasserturm (Baujahr 1928, ca. 18 m) stehen unter Denkmalschutz.

Unter dem Erhalt der o.g. Gebäude und eines weiteren erhaltenswürdigen Gebäudeteils soll das ehemalige Betriebsgelände zu einem eigenständigen Quartier entwickelt werden, das einmal als besondere „Adresse“ gelten soll. Die Entwicklung des Areals wird gemeinsam von der Stadt Gladbeck, der GWG und der Rote Turm GmbH initiiert und getragen. Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme und Bausubstanzuntersuchung durch das Büro Planlokal, Dortmund, wurde in diesem Frühjahr ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt.

Das Bau- und Nutzungskonzept des ausgewählten Büros Prof. H. G. Hofmann und H. W. Knaak, Düsseldorf, stellt die Grundlage für die weitere Detailplanung dar.

Die Grundkonzeption sieht ein klares städtebauliches Konzept mit interessanten Raumfolgen vor, das sich in Bauabschnitte und Einzelgrundstücke parzellieren lässt. Die notwendigen Stellplätze werden zur Vermeidung von kostspieligen Tiefgaragen zum Teil unter Gartenterrassen angelegt. Die Ausrichtung der Wohnfronten erfolgt vorzugsweise nach Süden oder Westen.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Im Kreuzungsbereich Wilhelm-/Grabenstraße soll eine Eingangssituation dadurch entstehen, dass der heutige Parkplatz zu einem echten Platz umgestaltet wird, dessen bauliche Fassung zugleich eine Signalwirkung in Richtung Innenstadt ausübt. Die Verbindung zum eigentlichen Quartier wird durch eine breit angelegte Treppe erreicht.

Der zu erhaltende Turm soll als Gelenk zwischen dem o.g. Platz und einem weiteren Platz im rückwärtigen Bereich dienen. Städtische Elemente wie Arkaden, Erker und Giebel sollen Aufenthaltsqualitäten schaffen und eine positive Beziehung zwischen Bewohnern/Besuchern und dem Quartier erreichen. Als Dacheindeckung und für die Fassaden sollen ortstypische Baumaterialien wie Klinker verwendet werden.

Das Ergebnis des Gutachterverfahrens wird durch Herrn Stadtbaurat Stojan im Detail erläutert.

II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135, Schlachthofgelände Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Da für das Vorhaben nur in Teilen Planungsrecht besteht, soll dieses mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, geschaffen werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Ob es sich bei der angestrebten baulichen Nutzung um eine Konkretisierung der FNP-Darstellung handelt, die noch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB genügt, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Gegebenenfalls ist im betreffenden Bereich der Flächennutzungsplan zu ändern.

Als Vorhabenträger des Projektes tritt die GWP Rote Turm GmbH auf. Der Vorhabenträger trägt sowohl die Planungskosten als auch sämtliche Erschließungskosten. Entsprechende Regelungen sollen mit der Rote Turm GmbH in einer Rahmenvereinbarung fixiert werden. Ergänzende weitere Details werden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens ohnehin durch einen Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt. Dazu zählt insbesondere die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass die GWP Rote Turm GmbH zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist und über die GWG einen mündlichen Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt hat, soll über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens entschieden werden.

Finanzielle AuswirkungenKeine Folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH	Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:			Einmalig:		
Jährlich:			Jährlich:		
Darin enthalten:			Darin enthalten:		
Zuschüsse:			Personalkosten:		
Beiträge Dritter:			Unterhaltungs.u. Betriebskosten:		
			Finanzierungs- Kosten:		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung: nicht zur Verfügung**Beschlussentwurf:**

Zu I.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Zu II.

1. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 135, „Schlachthofgelände“.
3. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135, „Schlachthofgelände“ umfasst die durch die zeichnerische Darstellung vom 28.05.2002 abgegrenzten Grundstücke.
4. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Gladbeck durchzuführen.

Der Bürgermeister
I.V.Stojan
Stadtbaurat

In der Sitzung des

 _____-Ausschusses Rates Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: