

Vorlage Nr. 17/0342

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

| Vorlage für den | Berichterstatter | Zuständigkeit | Sitzung am | Punkt |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbaurat Dr. Kreuzer | Vorberatung | 19.10.2017 | 5 |
| Rat | Ratsherr Angel | Entscheidung | 07.12.2017 | |

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Städtebauliches Entwicklungskonzept und Erhaltungssatzung der Stadt Gladbeck für den Standort „ehemalige Zeche Zweckel“

hier: Aufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zur Sicherung und Entwicklung des Standortes

Begründung:

Anlass

Der Standort der ehemaligen Zeche Zweckel bildet ein Industrieensemble aus der Zeit des aktiven Steinkohlenbergbaus, welches mit Fördergerüsten, Maschinenhalle, Wohnheim, Bahnanlagen, Sportplatz und Freilichtbühne zu wesentlichen Teilen erhalten wurde. Dieses Ensemble war Zentrum der Entwicklung des Stadtteils Zweckel. Große zusammenhängende Siedlungen im Gartenstadtcharakter wurden westlich und östlich gebaut, die auch heute noch den Charakter Zweckels maßgeblich prägen.

Die Maschinenhalle Zweckel wurde 1909 mit historischen Zitaten an der Gebäudestruktur und Jugendstilelementen im Inneren errichtet. Sie wurde mit modernsten Elektrofördermaschinen ausgestattet, die noch heute vorhanden sind und zu den ältesten des Ruhrgebietes zählen. Die beiden in ihrer Ausführung identischen Fördergerüste zählen zu den ältesten erhaltenen „Deutschen Strebengerüsten“ im Ruhrgebiet. Nach Stilllegung der Zeche Zweckel in den Jahren 1962/63 begannen 1988/89 die ersten Überlegungen zu einem Nutzungskonzept. 1988 erfolgte die Eintragung des Ensembles in die Denkmalliste. Seit 1997 übernahm die Stiftung Industriedenkmalpflege das Denkmal in ihr Eigentum und baute es sukzessive mit Mitteln des Landes NRW, der Stadt Gladbeck und Eigenmitteln zu

| Mitzeichnungen | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bürgermeister: | Erster Beigeordneter: | Stadtkämmerer: | Beigeordnete | Stadtbaurat: | Rechtsamt: |
| Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ |

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

einem repräsentativen Veranstaltungsort aus, insbesondere für die Nutzung als Spielstätte für die Ruhrtriennale, das internationale Fest der Künste.

Für die Gewährleistung des Fördermitteltransfers des Landes wurden in den Jahren 2002-2004 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse in die Beschlussfassung des Rates der Stadt Gladbeck vom 27.05.2004 über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes als Satzung eingegangen sind.

Aktuell wurde durch die Verwaltung ein neues städtebauliches Entwicklungskonzept für die ehemalige Zeche Zweckel erarbeitet, welches die Grundlage für die Weiterentwicklung des Standortes um die denkmalgeschützte Maschinenhalle bilden soll, die als Veranstaltungsort eine weit über Gladbeck hinausragende Bedeutung hat.

Ziel

Insbesondere soll das Konzept die Grundlage bilden, um die städtebauliche Qualität des Denkmals mit seinem Umfeld zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Daher soll das Städtebauliche Entwicklungskonzept auch Grundlage für den Beschluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB sein. Basierend auf das Entwicklungskonzept beabsichtigt die Stiftung Industriedenkmalpflege als Eigentümerin des Denkmals Maschinenhalle die Beantragung einer Förderung von Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung ihrer Liegenschaft. Investitionen sollen insbesondere zum Substanzerhalt in die Fördertürme der Anlage fließen. Der beabsichtigte Beschluss einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 BauGB ist u.a. Voraussetzung für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Von Seiten der Stadt Gladbeck werden keine kommunalen Eigenanteile im Rahmen der Förderung erwartet. Die Fördermittelabwicklung erfolgt über die Stiftung Industriedenkmalpflege.

Wirkung

Die Wirkung einer Erhaltungssatzung besteht nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darin, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht unterliegen. Darüber hinaus unterliegt in Erhaltungsgebieten auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht. Die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Zustimmungs- oder Genehmigungspflichten. Zuständig für die Erteilung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung ist die Gemeinde. Die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung führt dazu, dass ein Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, auch wenn es nach sonstigem zu prüfenden Recht genehmigt werden könnte. Das erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungserfordernis ist Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums, stellt also keinen Eingriff in das Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 GG dar. Liegen im Einzelfall die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 vor (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme), so kann der Eigentümer von der Gemeinde allerdings die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Präsentation im Fachausschuss

Die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der entsprechenden Erhaltungssatzung erfolgte durch die Dortmunder Bürokooperation sds_utku und reicher haase assoziierte GmbH.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die Erhaltungssatzung für den betreffenden Bereich sind in der Anlage beigefügt. Es erfolgt eine Erläuterung im Rahmen des Ausschusses durch eine/n Vertreter/in des Planungsbüros. Die Stiftung Industriedenkmalpflege wird ebenfalls berichten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

| Ertrag | € |
|---------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |

| Aufwand | € |
|----------------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Personalaufwand | |
| Sach- und Dienstleistungen | |
| Transferaufwand | |

investiver Finanzplan

| Einzahlung | € |
|-------------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Zuschüsse | |
| Beiträge Dritter | |

| Auszahlung | € |
|-------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

1. Der Rat beschließt das städtebauliche Entwicklungskonzept für den Standort der „ehemaligen Zeche Zweckel“.
2. Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt die folgende Satzung:

**SATZUNG DER STADT GLADBECK
ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER
ANLAGEN UND DIE EIGENART VON GEBIETEN
(ERHALTUNGSSATZUNG)**

**FÜR DEN STANDORT
„EHEMALIGE ZECHEN ZWECKEL“ IN GLADBECK-ZWECKEL**

VOM 2017

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.) I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.S.208), hat der Rat der Stadt Gladbeck am..... die nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den im Stadtteil Zweckel liegenden Standort der „ehemaligen Zeche Zweckel“. Die Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung sind in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Satzungszweck und Ziel

Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, d.h. zur Erhaltung des Erscheinungsbildes mit dem Denkmalensemble „Maschinenhalle und Fördertürme der Schachanlage Zweckel“ sowie den südlich angrenzenden Freiflächen und Grünräumen des ehemaligen Zechengeländes mit historischen Relikten der Freiraumnutzung. Das Ensemble prägt in besonderem Maße das Ortsbild und ist aus den umgebenden Stadträumen heraus sichtbar. Zur Wahrung dieser städtebaulichen Eigenart des Gebietes soll neben dem Denkmalschutz diese Erhaltungssatzung dienen.

Die Erhaltung der städtebaulichen Merkmale dient nicht nur der Bewahrung des Bestehenden, sondern ermöglicht auch die zweckgerechte Erneuerung und Unterhaltung der erhaltenswerten Bestandteile.

§ 3 Verfahrensvorschriften

- (1) Das von der Satzung erfasste Denkmalensemble „Maschinenhalle und Fördertürme der Schachtanlage Zweckel“ prägt das Ortsbild in besonderem Maße und hat gleichzeitig eine herausragende geschichtliche Bedeutung. Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungs-änderung sowie der Abbruch baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen deshalb einer besonderen Genehmigung. Eine Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur erteilt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht wesentlich durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (2) Die Änderung der äußeren Gestaltung und die Anbringung von Werbeanlagen, die gemäß Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) genehmigungsfrei sind, unterliegen der Genehmigungspflicht.

§ 4 Antragsverfahren

- (1) Der Antrag auf Genehmigung der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Gladbeck zu stellen.
- (2) Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen prüffähigen Unterlagen und Bauvorlagen im Sinne des § 63 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Verbindung mit der Bauprüfverordnung (BauprüfVO) einzureichen.

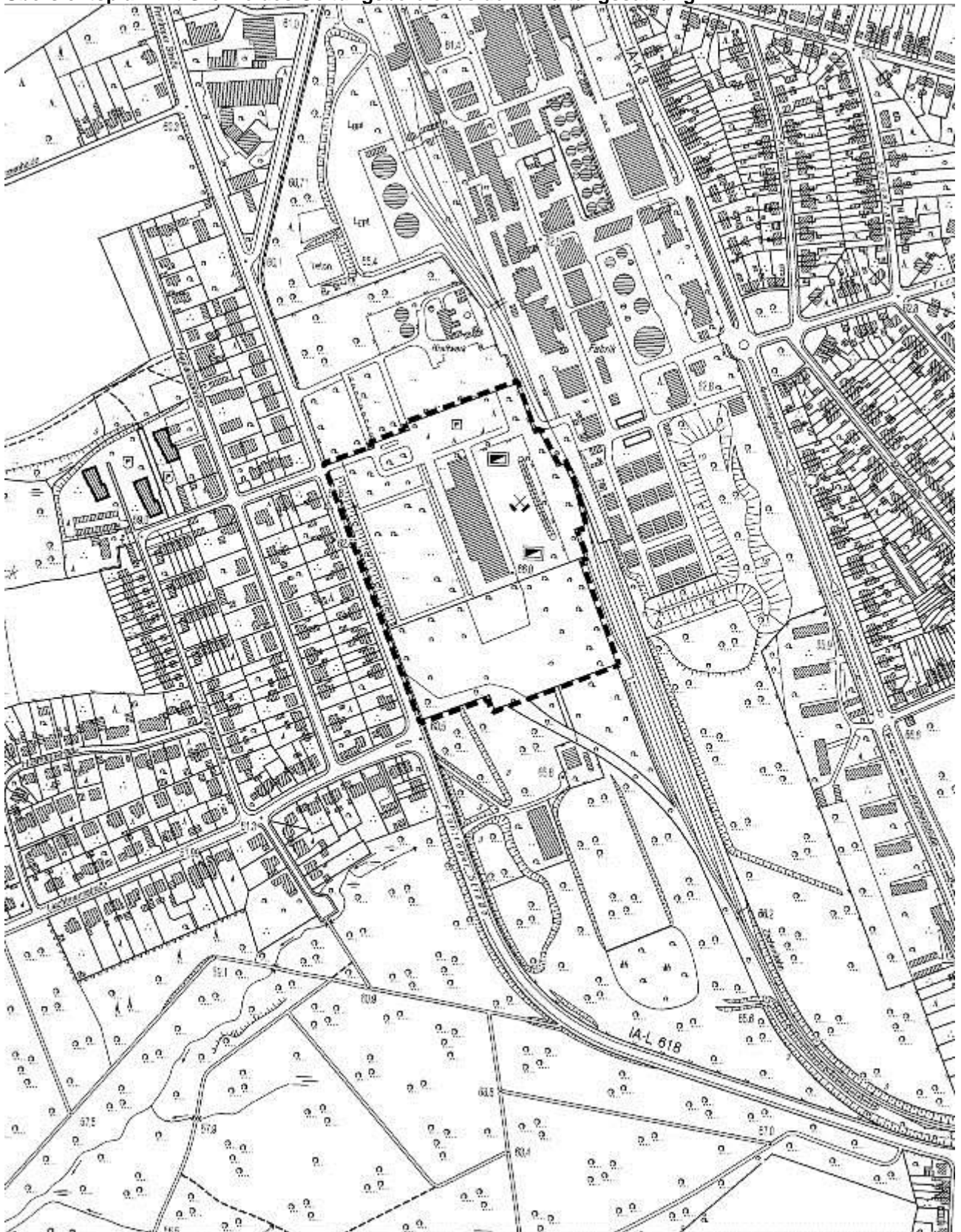
§ 5 Ordnungswidrigkeiten und Bußgeld

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 84 (1) 21 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Übersichtsplan mit Grenze des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung



M. 1:5000

--- Grenze der Erhaltungssatzung "Ehemalige Zeche Zweckel"

Der Bürgermeister



Ulrich Roland
- Bürgermeister -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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