

Vorlage Nr. 20/0021

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für integrierte Innenstadtentwicklung	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Kenntnisnahme	11.02.2020	7

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bauland an der Schiene

Entwicklungsperspektiven für Flächen am Bahnhof West und in Schultendorf Ost

Begründung:

Die Maßnahme B 2 „Bahnhof West - Funktionale und gestalterische Aufwertung des Bahnhofes und angrenzender Freiflächen“ ist Bestandteil des in 2015 fortgeschriebenen Integrierten Handlungskonzeptes für eine familienfreundliche Stadtmitte. Inhaltlich geht es bei dieser Maßnahme insbesondere um einen Aufwertungsbedarf unter den Aspekten Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, Verbesserung der Wegebeziehungen zum ÖPNV, Ausweitung des Stellplatzangebotes und Aufwertung der angrenzenden Freiflächen.

Aufgrund des Subsidiaritätsprinzips der Städtebauförderung (Nachrang gegenüber anderen Förderprogrammen und kommunalen Pflichtaufgaben) besteht nach Aussage des Fördermittelgebers keine Förderungsperspektive für den Bahnhof West über die Städtebauförderung. Hierauf wurde bereits durch die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für integrierte Innenstadtentwicklung am 01.10.2019 hingewiesen, als der Sachstand und Ausblick zum Integrierten Handlungskonzept zum Projekt Stadtmitte vorgestellt wurde (vgl. Vorlage Nr. 19/0352). Bezogen auf den Bahnhof West wurde durch die Verwaltung entsprechend empfohlen, diese Maßnahme im Arbeitsprogramm der Städtebauförderung nicht weiter zu verfolgen und stattdessen alternative Förderzugänge zu prüfen. Das Priorisierungs- und Arbeitsprogramm für das Projekt Stadtmitte wurde vom Ausschuss für integrierte Innenstadtentwicklung einstimmig beschlossen.

Für die Maßnahme Bahnhof West kommt als eine alternative Förderung das Programm „Bauland an der Schiene“ in Betracht, was nachstehend erläutert wird.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Landesprogramm „Bauland an der Schiene“

Das Programm „Bauland an der Schiene“ ist eine Landesinitiative des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Initiative wurde ins Leben gerufen, um bezahlbares Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) gezielt zu entwickeln, um zum einen die angespannten Wohnungsmärkte sowie den Verkehrsträger Straße zu entlasten und zum anderen den Vorteil einer guten SPNV-Anbindung für neue Wohnquartiere zu nutzen. Gefördert werden soll so eine nachfragegerechte und zukunftsweisende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Relevant sind insbesondere Baulandpotenziale in einem Ein-Kilometer-Suchradius um SPNV-Haltestellen. Darüber hinaus sind Flächen mit einer Mindestgröße von einem Hektar geeignet, wenn Chancen für eine weitere Siedlungsentwicklung bzw. eine Aktivierung im Zuge der Innenentwicklung bestehen. Bevorzugt behandelt werden auch Flächen im Blickfeld der Regionalplanungsbehörden.

Konkret werden vom Land NRW städtebauliche Rahmenplanungen und Strukturkonzepte zur Konkretisierung der Perspektiven für solche Siedlungsentwicklungen an SPNV-Haltestellen gefördert. Für die Erstellung einer Rahmenplanung bzw. eines Strukturkonzeptes ist eine externe Beauftragung durch ein Planungsbüro vorgesehen, wobei 50 % der anfallenden Planungskosten von der BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH (BEG NRW) und 50 % durch die jeweilige Kommune getragen werden. Der gesamte Prozess wird moderiert und koordiniert von der BEG NRW. Weitere Beteiligte sind das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, das Ministerium für Verkehr NRW, der Regionalverband Ruhr, der Verkehrsverbund Rhein-Ruhr, die DB Station & Service AG, die Deutsche Bahn Immobilien sowie der Kreis als Träger des ÖPNV.

Baulandgespräch als Auftakt

Im August 2019 fand als Auftaktveranstaltung ein Baulandgespräch bei der BEG NRW statt, in dem durch die Stadtverwaltung mögliche Potenzialflächen für eine Innenentwicklung im Umfeld der Bahnhöfe Gladbeck West und Ost vorgestellt wurden. Es wurde nicht nur die Fläche „Umfeld Bahnhof Gladbeck West“ erfolgreich in das Programm aufgenommen, sondern darüber hinaus auch die Fläche „Schultendorf Ost“. Im nächsten Schritt besteht nun die Möglichkeit, für beide Flächen über die BEG NRW eine Rahmenplanung beauftragen zu lassen. Die ungefähren Flächenabgrenzungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Kurzportrait der Fläche „Umfeld Bahnhof Gladbeck West“

Die Fläche mit einer Größe von rund 3 ha liegt im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Mitte I und Alt-Rentfort zwischen Sandstraße im Nordosten, Mühlenstraße im Südosten, Gewerbebereichen im Südwesten und Bahngleisen im Nordwesten. Der Bereich ist aktuell durch verschiedene Nutzungen geprägt wie Wohngebäude, Gewerbe, das Bahnhofsgebäude mit Güterhalle und Radstation, den Parkplatz und eine Grünfläche.

Das Bahnhofsumfeld und der Zugang zum Bahnhofsgebäude wirken heute unstrukturiert und wenig repräsentativ, obwohl dem Bahnhof eine wichtige Funktion im öffentlichen Verkehrsnetz zukommt und dieser zugleich einen wichtigen Eingangsbereich in die Stadt darstellt. Die wesentlichen Ziele einer Überplanung sind die Bereitstellung von neuem Wohnraum ggf. in Kombination mit Gewerbe und Dienstleistungen sowie die Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches in die Stadt.

In der Planung soll die Weiterentwicklung des Bahnhofes zu einer Mobilstation berücksichtigt werden. Mit der Verbesserung des Bahnangebotes (15-Minuten-Takt nach Essen; neue Verbindung nach Recklinghausen) und dem vorgesehenen Ausbau der Bushaltestelle Bahnhof West sind wichtige Voraussetzungen erreicht. Darüber hinaus sind insbesondere der deutliche Ausbau des P+R- und B+R-Angebotes und ggf. weitere Angebote zu berücksichtigen. Durch Beteiligung der verschiedensten für die Umsetzung erforderlichen Akteure (DB Station & Service, DB Immobilien, VRR etc.) am Projekt „Bauland an der Schiene“ kann eine erleichterte und beschleunigte Abstimmung erreicht werden.

Kurzportrait der Fläche „Schultendorf Ost“

Die Fläche umfasst rund 9 ha und liegt im Stadtteil Schultendorf zwischen Talstraße im Norden, den Wohngebäuden an der Tauschlagstraße im Nordwesten, der Schultenstraße/Möllerstraße im Südwesten, der Sandstraße im Süden und den Bahngleisen im Südosten. Derzeit befinden sich hier im Wesentlichen Grünflächen mit einer Ruderalvegetation sowie Lager-, Parkplatz- und Schienenverkehrsflächen. Infolge der Aufgabe von nicht mehr erforderlichen Gleisanlagen werden in diesem Bereich perspektivisch Flächen sowohl für eine bauliche Ergänzung in begrenztem Maße als auch für den sich in Planung befindlichen Radschnellweg Mittleres Ruhrgebiet (Gladbeck-Bottrop-Essen) frei, dessen Beginn an der Talstraße vorgesehen ist.

Ziele für diese Fläche sind die Schaffung von neuem Wohnraum ggf. in Kombination mit Gewerbe und Dienstleistungen sowie die Unterbringung des Radschnellweges. Die Zahl der Eigentümer ist vielseitig mit der Stadt Gladbeck sowie verschiedenen Großeigentümern wie Vonovia, RAG, Uniper Kraftwerke, E.ON und Emschergenossenschaft.

Unter anderem durch den Flächenzuschnitt, die vielfältigen, jedoch ungeordneten Nutzungen, die Nähe zu stark genutzten Bahntrassen, die Eigentumsverhältnisse und eine schwierige Erschließungssituation handelt es sich um eine herausfordernde Flächenentwicklung. Insofern soll mit dem Programm „Bauland an der Schiene“ hier auch die grundsätzliche Machbarkeit geprüft werden.

Anlage:

1. Plan mit den Potenzialflächen

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	23.205
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

Für die Erstellung von zwei Rahmenplanungen (Entwurfskonzept Bebauung) für die beiden o. g. Flächen durch ein externes Planungsbüro entstehen basierend auf den vorläufig bestimmten Flächengrößen voraussichtlich Kosten in Höhe von 42.840 Euro brutto, von denen die Stadt Gladbeck 50 % der Kosten zu tragen hat (21.420 Euro brutto).

Hinzu kommen Kosten für eine vertiefende Untersuchung (Lupe je Baublock) für die Fläche „Umfeld Bahnhof Gladbeck West“ i. H. v. 3.570 Euro brutto, von denen die Stadt Gladbeck 50 % der Kosten zu übernehmen hat (1.785 brutto).

Somit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 23.205 Euro brutto für die Stadt Gladbeck.

Die Finanzierung erfolgt aus den laufenden Budgetansätzen des Amtes für Planen, Bauen, Umwelt.

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Eine Innenentwicklung und Nachnutzung für Wohnen von heute bereits teilweise versiegelten Flächen stellt einen nachhaltigen und schonenden Umgang mit Flächen im Stadtgebiet dar, weil hierdurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle mit voraussichtlich erheblich größeren umweltbezogenen Auswirkungen vermieden werden kann. Gleichwohl wird eine Überplanung in Teilbereichen zu einem Wegfall von heutigen Grünstrukturen und Bäumen führen. Positiv hervorzuheben ist die Aktivierung von Flächenpotenzialen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes West, was aufgrund der guten SPNV- und ÖPNV-Anbindung, aber auch aufgrund der direkten Anbindung an den zukünftigen Radschnellweg Mittleres Ruhrgebiet einen positiven Einfluss auf ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnerschaft haben kann und bestenfalls zu einer reduzierten Pkw-Nutzung in den neuen Wohnquartieren führen kann.

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für integrierte Innenstadtentwicklung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für integrierte Innenstadtentwicklung beauftragt die Verwaltung mit der Beauftragung eines externen Planungsbüros mit der Erstellung von zwei Rahmenplanungen für die beiden Flächen „Umfeld Bahnhof Gladbeck West“ und „Schultendorf Ost“.

Der Bürgermeister
I. V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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