

Vorlage Nr. 230211

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Vorberatung	25.05.2023	10
Rat	Ratsherr Rullmann	Entscheidung	15.06.2023	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet "Ehemaliges RBH-Betriebsgelände an der Talstraße"

Begründung:

Zuletzt befasste sich der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 01.09.2020 mit den Entwicklungsperspektiven des ehemaligen RBH-Betriebsgeländes an der Talstraße. Es wurde seinerzeit begrüßt, dass unter Moderation der NRW.Urban GmbH & Co. KG gemeinsam mit dem Eigentümer ein zukunftsweisendes Konzept entwickelt wurde.

Städtebauliche Vorstellung

Als städtebauliche Vorstellungen wurde ein Mix aus Wohnungsbau mit anteiligem betreuten Wohnen und einer emissionsrechtlich nicht-störenden gewerblichen Nutzung z.B. ein Dienstleistungspark oder Handwerkerzentrum, Labore oder wissenschaftliche Tätigkeiten präsentiert. Die Galerie (altes Magazin) würde hierbei erhalten und durch einen Platz zum Aufenthalt mit einer Gastronomie (Bistro) ergänzt. Wenn wirtschaftlich möglich, sollten prägnante Gebäude erhalten werden. Dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung folgend wurden moderne Mobilitätsformen und die Nutzung alternativer Energieformen sowie Elemente einer kleinräumigen Kreislaufwirtschaft vorgestellt. Die Erschließungssituation stellt eine Herausforderung dar, die den Rahmen möglicher gewerblicher Nutzungen stark einschränkt. Als ehemalige Bahnbetriebsfläche ist die Erschließung über die Talstraße von deutlich untergeordneter Bedeutung. Ein zunehmender Lkw-Verkehr muss vermieden werden, um die umgebende Wohnnutzung zu schützen.

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

Förderung

Angesichts denkbarer wirtschaftlicher Risiken aufgrund nicht vollständig vorliegender Informationen zu Altlasten und durch ggf. hohe Kosten für die Erschließung ist der Einsatz von öffentlichen Fördermitteln in Betracht zu ziehen.

Nach der Vorstellung im Planungsausschuss ergriff die Verwaltung weiter die Initiative und bereitete den Weg, um in ein Folgeprogramm Bau.Land.Partner+ des Landes NRW aufgenommen zu werden. Durch dieses Programm wird die Kommune auf Basis grundsätzlicher Erkenntnisse zu den Standortperspektiven bei einem risikoarmen Flächenerwerb unterstützt. Städte und Gemeinden sollen in die Lage versetzt werden, Entwicklungen voranzutreiben. Das Unterstützungsangebot betrachtet Flächen, bei denen es noch einen erhöhten Aufklärungsbedarf gibt und die ohne fundierte Planungen und eine Förderperspektive nicht reaktiviert werden können. Grundvoraussetzung ist die Bereitschaft der Eigentümerin oder des Eigentümers, die Fläche an die Kommune oder an eine kommunale Tochter zu veräußern.

Im Zuge dieser Bemühungen rückte der Eigentümer von den gemeinsam und sehr kooperativ entwickelten Vorstellungen ab. Auch wurden keine neuen schlüssigen Gesamtkonzepte vorgestellt, die hinreichend die öffentlichen und privaten Belange mit- und gegeneinander abwägen.

Die ehemaligen Betriebsflächen der RBH an der Talstraße in Gladbeck Schultendorf kämen als ehemals unter Bergrecht stehende Flächen außerdem für den Einsatz von Fördermitteln des Just Transition Funds grundsätzlich in Frage. Nach den Abstimmungsterminen zur in Erarbeitung befindlichen Förderrichtlinie wurde seitens des Fördermittelgebers klargestellt, dass für den Einsatz der Mittel die Stadt Verfügungsberechtigt sein muss und dass ausschließlich Kommunen bzw. kommunale Gesellschaften Empfänger der Mittel sein können. Private sind angesichts der Regelungen des EU-Beihilferechts von der Förderung ausgenommen.

Vorkaufsrecht

Nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihnen beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht. Ziel einer solchen Vorkaufsrechtssatzung ist es, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen mittels Grunderwerb durch die Gemeinde zu sichern.

Die Stadt Gladbeck beabsichtigt den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, um die Entwicklung des entwickelten Rahmenkonzepts sicherzustellen. Geplant ist ein neues Quartier mit einem Mix aus Wohnen, nichtstörendem Gewerbe, Kunst, Kultur und Gastronomie. Der Austausch zwischen der bestehenden ehemaligen Bergarbeitersiedlung und dem neu geplanten Quartier soll unterstützt werden. Für die Realisierung des Standorts sollen innovative Konzepte für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Erschließungsanlagen umgesetzt werden. Über den gemeindlichen Grunderwerb soll die Verwirklichung des Rahmenkonzeptes gesichert, erleichtert und beschleunigt werden.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Gladbeck über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen des angestrebten Entwicklungszieles erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Gladbeck Geltungsbereich rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben. Die Ausübung der Vorkaufsrechte auf Basis der Satzung wird in jedem Einzelfall geprüft und dem zuständigen Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss vorgelegt werden.

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

Klimarelevante Auswirkungen:

- keine wesentliche Klimarelevanz**
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- keine negative oder eine positive Klimawirkung**
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- eine negative Klimawirkung**
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Ehemaliges RBH-Betriebsgelände an der Talstraße“ beschlossen.

Die Bürgermeisterin



Bettina Weist

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
 - Rates
 - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
- am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: