

Städtebauliches Konzept

Als städtebauliche Konzeption für die Rahmenplanung wurde die Schaffung von neuem Wohnraum ggf. in Kombination mit Gewerbe und Dienstleistungen definiert. Ferner ist der geplante Radschnellweg Mittleres Ruhrgebiet (RSMR) mit der Streckenführung Gladbeck-Bottrop-Essen unterzubringen, dessen Beginn an der Talstraße vorgesehen ist. Die bestehenden Grünverbindungen sollen erhalten bleiben und gestärkt werden.

Mit der Rahmenplanung wurde aufgrund einer Vielzahl an Restriktionen auch die grundsätzliche Machbarkeit einer baulichen Nutzung geprüft. Im Ergebnis sieht der entwickelte Rahmenplan nur auf der nördlichen Teilfläche eine Bebauung vor. Eine Bebauung auf der südlichen Teilfläche kommt aufgrund der Vielzahl an Restriktionen (u. a. Leitungen, schwierige Erschließung, Grünstrukturen, Haarbach, Topografie, Immissionen Europabrücke) sowie des unterzubringenden Radschnellweges nicht in Betracht.

Ein zentral gelegener kleiner Quartiersplatz schafft Aufenthaltsqualität. Nördlich des Platzes sind v. a. Dienstleistungen vorgesehen, die durch Gewerbe und eine Mobilstation ergänzt werden. Direkt am Platz gelegen ist eine Gastronomie angedacht. Südlich des Platzes soll vorrangig Wohnen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Die Wohnnutzungen werden durch weitere Dienstleistungen direkt am Quartiersplatz ergänzt. Durch die Stellung der drei bis viergeschossigen Gebäude wird eine urbane Kante zur Bahn herausgebildet und zugleich dient diese als Lärmschutz.

Alle Neubauten sind mit Gründächern geplant. Um den Gedanken einer linearen Begrünung (grünes Band) umzusetzen, sind sowohl ein begrünter Lärmschutz zu den Gleisen als auch Baumpflanzungen parallel zur Erschließung beabsichtigt. Im mittleren, recht schmalen Bereich des Plangebietes ist Platz für einen Spielplatz, Klein-/Kulturgärten, Urban Gardening, einen Obsthain, einen Kiosk und/oder Tiny Houses als Experimentierfeld. Der südliche Bereich des Plangebietes soll, wie bereits erwähnt, als Grünraum erhalten und aufgewertet werden. Eine Renaturierung des Haarbachs und somit ein Erlebbarmachen dieses Gewässers soll geprüft werden.

Die Erschließung für motorisierte Fahrzeuge erfolgt von der Talstraße aus als flächensparende Sticherschließung. In diesem für Kfz befahrbaren Abschnitt, der etwas nördlich des Quartiersplatzes endet, gilt eine Bevorrechtigung des Radverkehrs.

Der RSMR beginnt und endet an der Talstraße. Dieser Auftakt soll entsprechend inszeniert werden. Ab der Talstraße wird der RSMR durchgängig durchs Plangebiet geführt, allerdings mit einer unterschiedlichen Ausgestaltung. Im nördlichen Bereich wird er wie beschrieben als Erschließungsstraße mit einer Bevorrechtigung des Radverkehrs geführt. Ab dem Quartiersplatz wird er eigenständig mit dem üblichen Querschnitt ausgebildet.

Für den ruhenden Verkehr der Neubauten ist eine Tiefgarage geplant. Zusätzlich ist die Einrichtung einer Mobilstation mit u. a. Car- und Bikesharing im nördlichen Bereich angedacht. Diese soll die Idee eines weitgehend autofreien Quartiers unterstützen.

Die städtebauliche Rahmenplanung ist als Anlage beigefügt.

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 Umsetzung des entwickelten Rahmenplans zu ermöglichen. 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 im 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.

Anlagen:

- 1 Satzungstext
- 2 Lageplan
- 3 Rahmenplan

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: (siehe unten)

- 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 „Schultendorf Ost“ beschlossen.

Die Bürgermeisterin



Bettina Weist

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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