

Städtebauliches Konzept

Als städtebauliche Konzeption für die Rahmenplanung „Bahnhof Gladbeck West“ wurde die Schaffung eines attraktiven Bahnhofsareals und Ankunftsortes sowie die Bereitstellung von neuem Wohnraum in einem Mischquartier in Kombination mit Gewerbe und Dienstleistungen definiert. Ferner soll die Weiterentwicklung des Bahnhofes West zu einer Mobilstation berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind insbesondere der deutliche Ausbau des P+R- und B+R-Angebotes und ggf. die Bereitstellung weiterer Angebote zu beachten.

Der erarbeitete Rahmenplan sieht ein Mischquartier bestehend aus Wohnbau- und gewerblichen Flächen vor. Diese Nutzungen werden ergänzt durch ein neues Bahnhofsgebäude mit einem Hotel, Gastronomie, eine neue Radstation, ein Parkhaus als Quartiersgarage sowie Flächen für Büros und Dienstleistungen. Bei den Wohnnutzungen sind auch studentisches und altengerechtes Wohnen berücksichtigt. Im südlichen Plangebiet besteht die Option der Neuordnung der Flächen der Caritas über Gewerbehöfe. Ein Verbleib der Caritas am jetzigen Standort in der Mühlenstraße wird durch die Planung nicht in Frage gestellt.

Vorgesehen ist eine kompakte und flächensparende Bebauung mit überwiegend drei bis fünf Geschossen. Im nördlichen Bereich handelt es sich größtenteils um eine Blockrandbebauung mit privaten Blockinnenbereichen. Im südlichen Bereich sind Gewerbehöfe vorgesehen. Die baulichen Strukturen bilden einen Lärmschutz zu den westlich liegenden Bahnanlagen. Ein zentrales Element des Entwurfes ist ein attraktiver Bahnhofplatz, der zukünftig einen adäquaten Ankunftsort darstellt und über die Gebäudestellung eine Sichtbeziehung und somit intuitive Führung für den Fuß- und Radverkehr in Richtung des Knotenpunktes Sandstraße/Mühlenstraße und weiter in Richtung Innenstadt ermöglicht.

Eine bauliche Entwicklung ist unter dem Aspekt der Verfügbarkeit von Flächen modular in verschiedenen Bauabschnitten möglich.

Alle Neubauten sind mit Gründächern geplant. Der große Baumbestand auf der heutigen Grünfläche südwestlich des Knotenpunktes Sandstraße/Mühlenstraße kann teilweise erhalten werden. Eine weitere Begrünung erfährt das neue Bahnhofsquartier durch straßenbegleitende Baumpflanzungen und eine Begrünung des Bahnhofplatzes. Zusätzlich wird die Idee einer Fassadenbegrünung der Quartiersgarage verfolgt.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr ist im nördlichen Teilbereich flächensparend über eine Sticherschließung von der Mühlenstraße bis zum Bahnhofplatz vorgesehen. Der Caritas-Gewerbehof wird separat von der Mühlenstraße erschlossen.

Ergänzend zur Quartiersgarage, die sowohl private Stellplätze als auch Stellplätze für P+R und Carsharing beinhalten wird, ist unter einem Baublock eine Tiefgarage geplant. Darüber hinaus werden straßenbegleitend oberirdische begrünte Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Belange einer modernen Mobilstation werden berücksichtigt.

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 „Umfeld Bahnhofsgelände Gladbeck West“ beschlossen.

Die Bürgermeisterin



Bettina Weist

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

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