

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	15.09.2005	
Rat	Ratsherr Fischbach	20.10.2005	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Schlachthofgelände "Am Roten Turm"

1. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

2. Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

1. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

Das Schlachthofgelände an der Grabenstraße soll kurzfristig einer tragfähigen Folgenutzung zugeführt werden, die die Funktionen der City ergänzt.

Das Untersuchungsgebiet, welches seit mehreren Jahren nicht mehr in seiner ursprünglichen Funktion genutzt wird, liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt, ca. 200 m vom Marktplatz entfernt.

Für eine neue zukünftige Nutzung kommt aufgrund der vorhandenen Wohnumfeldgegebenheiten ein Mix aus (Alten)-wohnen, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie in Frage.

Um für eine ausreichende Versorgung der während der Industrialisierung massiv angestiegenen Bevölkerung zu sorgen, wurde 1908 der städtische Schlachthof am südöstlichen Rand des ehemaligen Siedlungskernes in Betrieb genommen. Das vom Architekten Frese entworfene Gebäudeensemble der ersten Bauphase (1905 – 1914) wurde zwischen 1924 und 1938 sowie nach dem zweiten Weltkrieg erweitert. Die meisten Gebäude hatten ursprünglich Ziegelfassaden, die zum Teil von hellen Putzflächen unterbrochen wurden.

Die Gebäudesubstanz des 1999 stillgelegten Schlachthofes ist mittlerweile in großen Teilen stark sanierungsbedürftig. Sowohl die Direktorenvilla und das Meisterwohnhaus an der Grabenstraße, als auch der ehemalige Wasserturm (Baujahr 1928, ca. 10 m) stehen unter Denkmalschutz.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Unter dem Erhalt der o.g. Gebäude und eines weiteren erhaltenswürdigen Gebäudeteils soll das ehemalige Betriebsgelände zu einem eigenständigen Quartier entwickelt werden, das als besondere „Adresse“ gelten soll.

Die Entwicklung des Areals wird gemeinsam von der Stadt Gladbeck, der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Gladbeck GmbH (GWG) und der Gladbecker Wohn- und Gewerbepark Roter Turm GmbH initiiert und getragen. Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme und Bausubstanzuntersuchung wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt.

Für die weitere Projektentwicklung bezüglich Finanzierung und Förderung ist es notwendig, ein städtebauliches Sanierungsverfahren einzuleiten.

Gemäß § 141 BauGB ist es erforderlich, vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Hierdurch können Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen werden.

Diese Untersuchungen wurden durch die GWG durchgeführt und liegen in der Zwischenzeit dem Ministerium für Bauen und Wohnen vor. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen wurde im Juni 2005 ein Antrag auf Bezuschussung aus Stadterneuerungsmitteln gestellt.

Da das Vorhaben nicht nur auf Flächen der Wohn- und Gewerbepark Roter Turm GmbH und der Stadt Gladbeck entwickelt werden soll, sondern auch Fremdgrundstücke betroffen sind, wird das herkömmliche Sanierungsverfahren angewandt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Gemeinde die Sanierungsziele durch entsprechende Ordnungsmaßnahmen umsetzen kann, und somit die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird.

2. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Schlachthofgelände „ Am roten Turm „ in Gladbeck (Sanierungssatzung)

vom

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818), sowie der §§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 41 Abs. 1g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich des Schlachthofgeländes „Am Roten Turm“ und seinem Umfeld wird das Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt.

Das Sanierungsgebiet umfasst die im anliegenden Lageplan vom 16.08.2005 umgrenzten Grundstücke. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Beschlussentwurf:

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck empfiehlt dem Rat der Stadt Gladbeck, wie folgt zu beschliessen:

Die als Anlage beigefügte Sanierungssatzung wird beschlossen.

Der Bürgermeister

- Roland -

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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