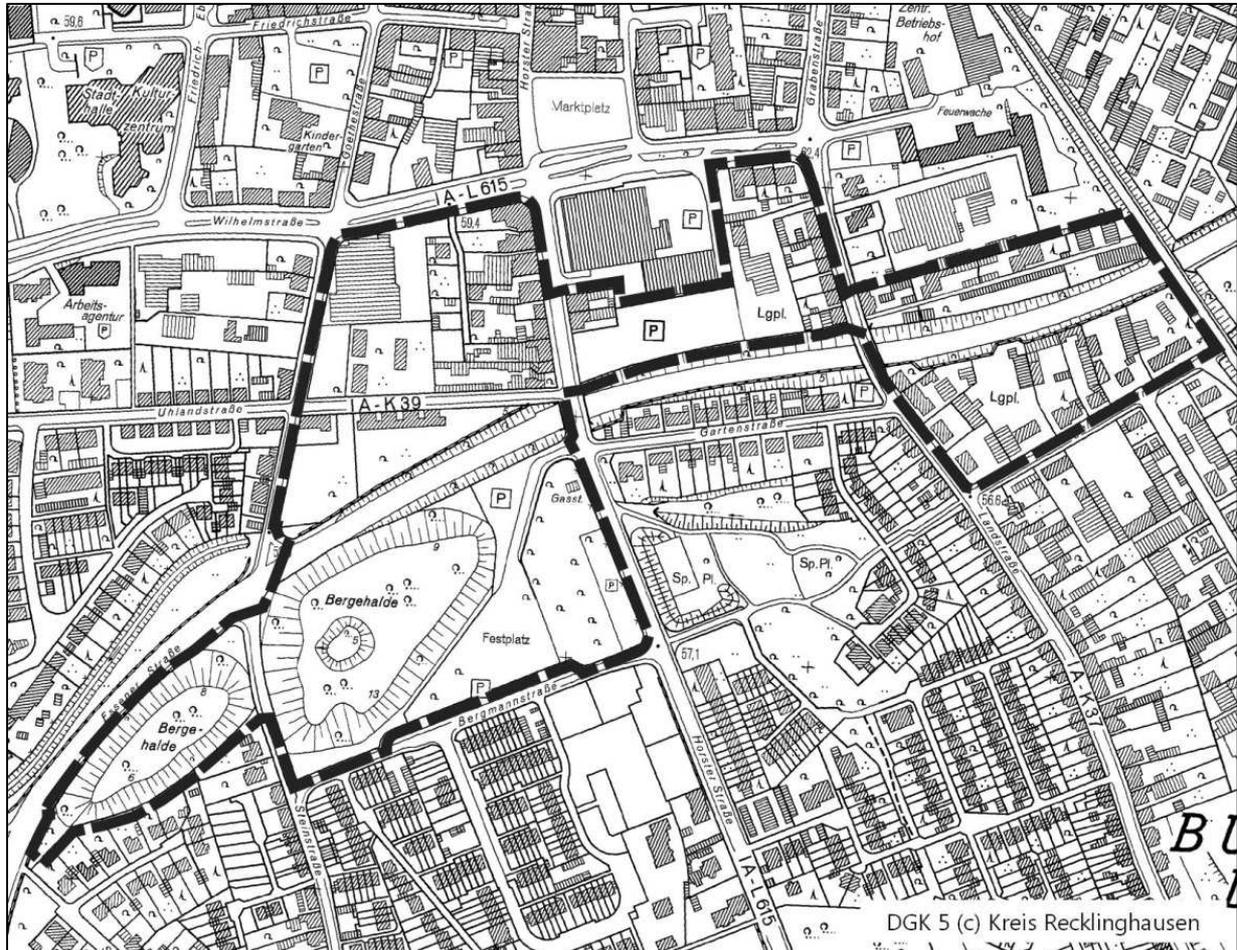


STADT GLADBECK
AMT FÜR PLANEN, BAUEN, UMWELT



BEGRÜNDUNG ZUR
VORKAUFSRECHTSSATZUNG
STADTMITTE / BUTENDORF - B224

VOM 23.11.2020

Gesetzliche Grundlagen

- Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Der Landesbetrieb Straßen.NRW plant im Auftrag der Bundesrepublik Deutschland den Ausbau der Bundesstraße 224 zur Bundesautobahn 52 vom Autobahnkreuz Essen Nord bis zur Anschlussstelle Gelsenkirchen Buer West. Im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Gladbeck wird die zukünftige A52 zwischen der heutigen Kreuzung B224 mit Bohmert- und Phönixstraße und der heutigen Brücke im Zuge der Grabenstraße über die B224 in einem Tunnel geführt werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung liegen heute im direkten Umfeld der B224, die ihrerseits eine Barriere im Stadtgefüge darstellt. Die Flächen bilden damit Randbereiche für die Stadtmitte im Norden einerseits und für Butendorf im Süden andererseits. In Zukunft soll auf dem Tunnel eine städtische Verbindungsstraße verlaufen, die im Gegensatz zur B224 eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Flächen haben und vor allem für den Fuß- und Radverkehr einfach zu queren sein wird. Die Flächen erhalten durch die Verbindungsstraße eine neue „Adresse“.

Der Bereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst Flächen, die zunächst recht unterschiedlich sind. Allen gemein ist, dass sie im Zusammenhang mit dem Bau eines Tunnels besondere Potenziale für eine Entwicklung bieten. Aktuell sind zudem die folgenden Missstände erkennbar:

Die Gebäude an der Horster Straße sind augenscheinlich überwiegend in einem stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Objekte an der Horster Straße (Bereiche zwischen Wibbelt- und Horster Straße) sind mit zahlreichen Nebengebäuden durchsetzt, die sich überwiegend in einem schlechten Zustand befinden. Die Aufenthaltsqualität ist dort erheblich herabgesetzt. Zusätzlich haben die Fassaden teilweise erhebliche Gestaltungsdefizite.

Die Häuser entlang der Grabenstraße haben augenscheinlich einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Gleiches gilt für die Bereiche östlich der Grabenstraße (südlich des Roten Turms sowie nördlich der Ringeldorfer Straße). Die rückwärtigen privaten Hofflächen haben durch die (alten) Nebengebäude und die insgesamt unattraktive Gestaltung suboptimale Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten. Durch die unmittelbare Nähe zum Baustoffhandel besteht eine Gemengelagensituation, die das Wohnen beeinträchtigt. Der Baustoffhandel erscheint in dieser Lage eher deplatziert. Die Objekte Horster Straße Nr. 53 und 55 sind augenscheinlich ebenfalls sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Sie wirken zwischen dem Aldi-Markt und dem Glückauf-Center städtebaulich „isoliert“. Stadtgestalterische Mängel (fehlende Raumkanten) treten an der Westseite der Horster Straße deutlich ins Auge.

Der genannte Einzelhandelsstandort Aldi hat seinerseits städtebauliche Defizite. Ein eingeschossiges Solitärgebäude, wie bei Discountmärkten üblich, entspricht nicht den Ansprüchen der zukünftigen Lage der Fläche direkt an der Verbindungsstraße. Die neue Adresse an einem zentralen Stadteingang erfordert vielmehr eine qualitativ hochwertige Architektur, in die die heutige Nutzung funktional eingebunden werden kann. Gleiches gilt für die benötigten Parkplätze, die heute zu viel Fläche beanspruchen. Mit Blick auf die Halbwertszeit eines Discountmarktgebäudes kann bzw. muss dieses Grundstück in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen werden.

Dem Bereich südlich der Wilhelmstraße zwischen Goethe- und Horster Straße kommt eine erhöhte städtebauliche Bedeutung zu, da er perspektivisch ein wichtiges Verbindungsglied zwischen Butendorf und der zentralen Innenstadt Gladbecks darstellt. Unabhängig von dieser wichtigen Verbindungsfunktion zeigt dieser Bereich erhebliche städtebauliche Schwächen und Probleme:

Die Bereiche westlich der Wibbeltstraße sind ungeordnet und teilweise deutlich untergenutzt. Zudem hat der Bereich insgesamt größere Flächenanteile, die gar nicht oder nur suboptimal genutzt werden. Es bestehen erhebliche stadtgestalterische Defizite.

Das Autohaus Schmitz ist aufgrund seiner vielen genutzten Teilflächen insgesamt dominant. An zentraler, citybezogener Stelle erscheint der Standort für ein Autohaus hier – auch mit Blick auf die möglichen Flächenentwicklungen südlich der heutigen B224 - suboptimal. Zu prüfen ist die Option einer langfristigen Verlagerung an einen anderen Standort, woraus sich auch für das Unternehmen eine sinnvolle wirtschaftsstrukturelle Weiterentwicklung ergeben könnte. Dies würde eine äußerst attraktive, neue städtebauliche Nutzungsperspektive eröffnen – letztlich für den gesamten Baublock.

Die Fläche weiter südlich zwischen Uhlandstraße und B224 stellt städtebaulich ebenfalls ein wichtiges Verbindungsglied dar. Sie ist derzeit städtebaulich untergenutzt. Es fehlt eine straßenbegleitende Bebauung. Die derzeitige Errichtung eines „temporären Kindergartens“ in Container-Bauweise ist nur von zeitlich befristeter Bedeutung.

Sowohl die Kleine als auch die Große Steinalde südlich der B224 stellen Bereiche dar, die aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte aufwendige Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung nach sich ziehen würden. Auch die große Freifläche des Festplatzes bietet das Potenzial eine städtebauliche Entwicklung, anstelle der heutigen Nutzung als Park- und nur wenig genutzten Funktion als Veranstaltungsplatz. Die Vergangenheit als Eingangsbereich der ehemaligen Zeche bedingt ebenfalls die Prüfung von gegebenenfalls notwendigen Aufbereitungsmaßnahmen. Im Verbund mit den beschriebenen Flächen nördlich der B224 bildet auch dieser Bereich ein wichtiges Verbindungsglied zwischen Stadtmitte und Butendorf.

Der beschriebene Bereich für die angestrebte Vorkaufrechtssatzung ist ein zentraler Baustein im Bestreben, die Stadtteile Stadtmitte und Butendorf städtebaulich zusammenwachsen zu lassen. Neben der Entwicklung der Potenzialflächen entlang der heutigen B224 sind Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen essentiell für die Erreichung des Ziels des Zusammenwachsens. Dazu wurde im Jahr 2018 bereits ein erster Konzeptplan erstellt und politisch diskutiert. Ein intensiver Planungsprozess mit Beteiligung der Öffentlichkeit wird zurzeit vorbereitet.

Die Stadt beabsichtigt, die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung mit einem oder mehreren Bebauungsplänen zu überplanen, um hierdurch die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bzw. die Behebung der o.g. städtebaulichen Defizite zu schaffen.

Die Flächen im benannten Bereich haben teilweise eine unübersichtliche Eigentümerstruktur. Es wird befürchtet, dass sich dies auch in Zukunft fortsetzen wird. Eine einheitliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulichen Vision ist unter diesen Umständen nicht oder nur schwer realisierbar. Entsprechend ist vorgesehen, die Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen, um der Stadt Gladbeck im Verkaufsfall einen Zugriff auf die Flächen zu ermöglichen, um die städtebauliche Entwicklung vorantreiben zu können.

Aufgestellt im Amt für Planen, Bauen, Umwelt
der Stadt Gladbeck, 23.11.2020

-Fuchte-