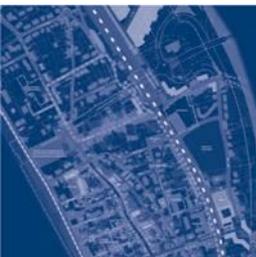




# Erste Informations- veranstaltung

Vorbereitende Untersuchungen zur  
Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit  
eines Gebiets in Stadtmitte -  
Butendorf B224

**Gladbeck, 14. September 2022**





# Ablauf des heutigen Abends

## Begrüßung Stadt Gladbeck

- Dr. Volker Kreuzer, Stadtbaurat Stadt Gladbeck

## Impuls-Vortrag Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

- Vortrag zu den Vorbereitenden Untersuchungen in Stadtmitte - Butendorf B224 (Anlass, Ziele, Konsequenzen, Verfahren)

## Vertiefung an den Informationstischen

- Beantwortung von Fragen, u.a. zum Fragebogen
- Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?
- Welche Angebote gibt es für die Eigentümerschaft?
- Analyseergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

## Ausblick und Verabschiedung



**Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen: Wer sind wir?**



## Unser Büroprofil

- Seit 1972 in Köln ansässig
- Auftraggeber: Städte und Gemeinden, weitere öffentliche Auftraggeber und die Privatwirtschaft
- 22 Mitarbeiter:innen plus Student:innen
- Fachdisziplinen: Raumplanung, Landschaftsplanung Stadtplanung, Städtebau, Architektur, Geografie, Volkswirtschaft
- Breites Aufgabenspektrum und interdisziplinäre Bearbeitung



Stadt  
Gladbeck



Projekt **Stadtmitte** Gladbeck

### Für Gladbeck:

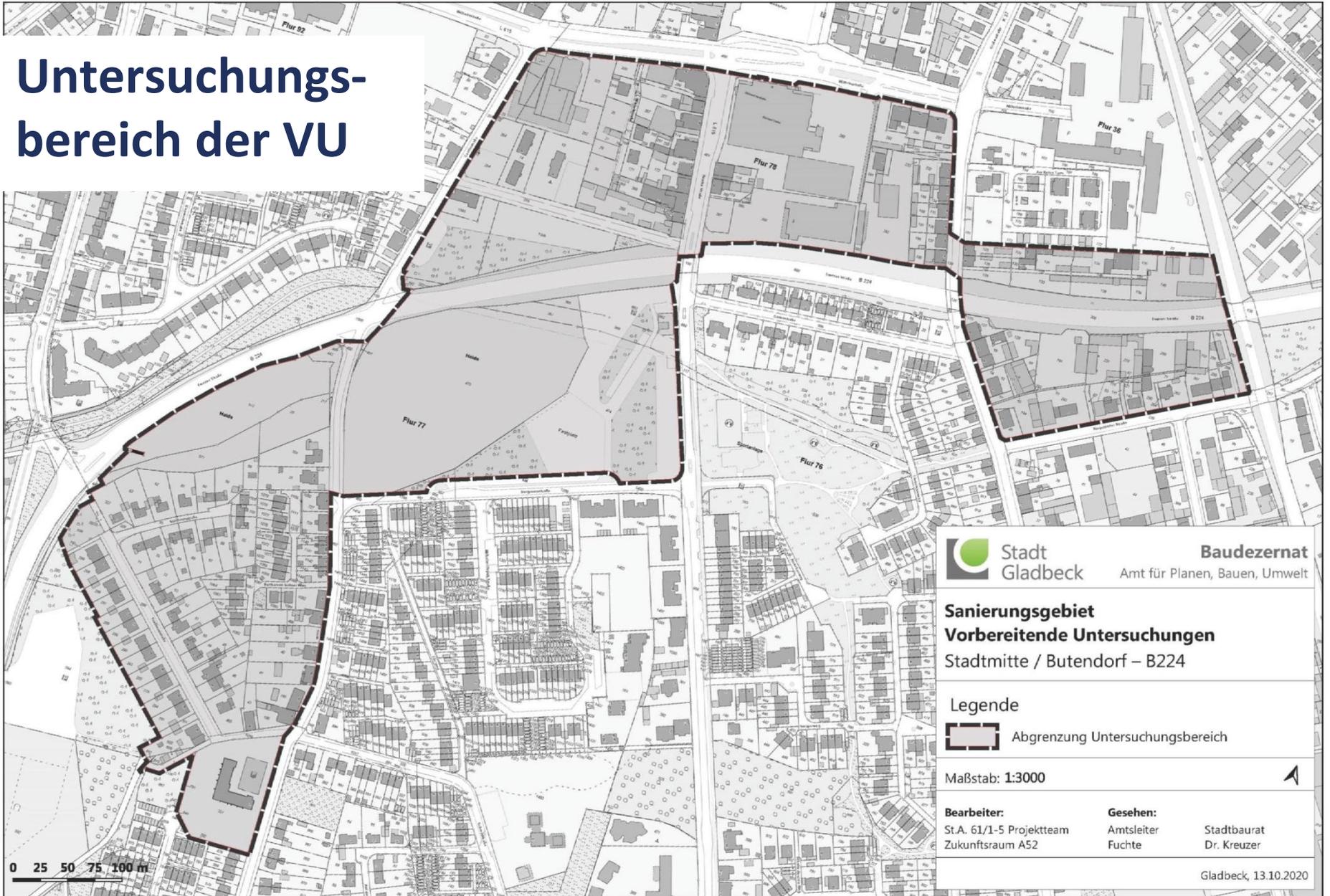
- 2009: Integriertes Handlungskonzept für eine familienfreundliche Stadtmitte
- 2011 – 2022: Quartiersmanagement mit Stadtteilbüro in der Goethestraße





Warum eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in  
Stadtmitte - Butendorf B 224?

# Untersuchungsbereich der VU



 **Stadt Gladbeck** **Baudezernat**  
Amt für Planen, Bauen, Umwelt

**Sanierungsgebiet**  
**Vorbereitende Untersuchungen**  
Stadtmitte / Butendorf – B224

Legende  
 Abgrenzung Untersuchungsbereich

Maßstab: 1:3000

<b>Bearbeiter:</b> St.A. 61/1-5 Projektteam Zukunftsraum A52	<b>Gesehen:</b> Amtsleiter Fuchte	Stadtbaurat Dr. Kreuzer
--	---	----------------------------

Gladbeck, 13.10.2020



# Warum eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

## Welche Vorteile hat das?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen...

- ...dienen dem Wohl der Allgemeinheit
- ...sorgen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ...unterstützen die Anpassung an den Klimawandel



# Warum eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

## Welche Vorteile hat das?

### Eigentümer:innen

- ... erhalten Beratung bei der Sanierung ihrer Immobilien
- ... erhalten Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln
- .... erhalten zusätzliche Unterstützung durch den Zugang zu Städtebaufördermitteln
- ... können die Kosten für aufgewendete Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen steuerlich weitgehend abschreiben als normal (Steuervergünstigungen nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz)
- ... können sich miteinander austauschen und von hilfreichen Tipps profitieren
- ... erhalten direkten Zugang zur Verwaltung über eine Sanierungsstelle
- ... profitieren von einer Wertsicherung oder Wertsteigerung ihrer Immobilien durch das Umfeld verbessernde Maßnahmen und Gebietsstabilisierung (städtische Investitionen in den öffentlichen Raum, Investitionen anderer Eigentümer:innen) bzw. vom Aufhalten eines weiteren Negativtrends



# Warum eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

## Welche Vorteile hat das?

Mieter:innen, Nutzer:innen:

- ... profitieren von verbesserten Wohn- und Lebensbedingungen, z.B. modernisierter Wohnraum, neu geschaffener Wohnraum, funktionierende Nachbarschaften
- ... profitieren von einer Aufwertung des Wohnumfelds, z.B. Entsiegelung von Grundstücken, Beantragung von Fördermitteln zur Wohnumfeldverbesserung
- ... profitieren von der Aufwertung der öffentlichen Räume und Grünflächen
- ... profitieren von einer Klimaanpassung im Quartier
- ... erhalten im Härtefall Unterstützung beim Umzug in eine Ersatzwohnung
- ... bekommen einen erweiterten Kreis von Ansprechpartner:innen bei Problemen mit sanierungsbedürftigem Wohnraum



Wann kann die Stadt Gladbeck ein städtebauliches Sanierungsgebiet festlegen?



## Ein Sanierungsgebiet ist erforderlich, wenn...

... Funktions- und/oder Substanzmängel auftreten  
(„Städtebauliche Missstände“ gem. §136 Abs. 2BauGB)

### Funktionsmängel

Gebiet kann seine Aufgaben nicht mehr richtig übernehmen (gemäß Lage und Funktion, z.B. Leerstand)

### Substanzmängel

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet, Gefahren für die Sicherheit (z.B. Lärmeinwirkung)



Durchführung von Voruntersuchungen und ggf.  
Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets zur  
Behebung der städtebaulichen Missstände

### Übergeordnetes Ziel:

**Gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen**





## Wie „schlimm“ sieht es in Stadtmitte - Butendorf B224 aus?

- Es sind städtebauliche Missstände beobachtbar, die sich nicht „von alleine“ wieder in eine positive Richtung entwickeln.
- Wenn es nicht „von alleine“ geht, dann ist die Stadt Gladbeck (Politik und Verwaltung) verpflichtet nach ihren Möglichkeiten den Abwärtstrend aufzuhalten oder umzukehren.
  
- Die Stadt Gladbeck hat „Vorbereitende Untersuchungen“ beauftragt: Ein externer Gutachter bewertet, ob das Untersuchungsgebiet Stadtmitte - Butendorf B224 oder Teilbereiche davon die Einrichtung eines Sanierungsgebiets erlauben (Vorliegen städtebaulicher Missstände).



# Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

## Inhalte der VU Stadtmitte - Butendorf B224

- Bestandsaufnahme und Analyse (Bauzustandskartierung, Statistiken, städtische Konzepte und Planungen)
  - Befragung von Immobilieneigentümer:innen mit einem Fragebogen
  - Erste Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen
  - Präsentation in den politischen Gremien
  - Befragung von 5 Einzelpersonen
- 
- Entwicklung von Leitbild, Sanierungszielen und Maßnahmen
  - Konkretisierung der Sanierungsziele in einem städtebaulichen Rahmenplan
  - Befragung von 40 Betroffenen und Entwicklung eines Sozialplans
  - Bericht in den politischen Gremien
  - Zweite Informationsveranstaltung
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behörden, Öffentlichkeit, etc.)
  - Je nach Ergebnis der Untersuchungen: Beschluss des Rats



# Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Gladbeck ...

## ... während der Vorbereitenden Untersuchungen:

- Prüfung aller Baugesuche in Hinblick auf die vorläufigen Sanierungsziele, ggf. Zurückstellen von Baugesuchen

## ... im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets:

- Besondere bodenrechtliche Instrumente zur Erreichung der Sanierungsziele sind u.a.
  - allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlichen Sanierungsgebiet
  - Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
  - gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt bei Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgängen an Grundstücken



**Bessere Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Gladbeck bei der Entwicklung des Sanierungsgebiets.**



**Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen:  
Status Quo in Stadtmitte - Butendorf B224**



# Ergebnisse der städtebaulichen Analyse

## Zustand der Gebäude (Substanzmängel):

- Bauzustand und Wohnumfeld (Baualter, Pflege, Wartung)
- Energetischer Sanierungsbedarf (Dämmung, Erneuerbare Energien, Alter der Fenster- und Türanlagen)
- Überprüfung der Ergebnisse nach Rücksendung der Fragebögen an Eigentümer:innen

## Zustand des Gebietes (Funktionsmängel):

- Versiegelungsgrad, Klimaanpassung und Klimaschutz
- Barrierefreiheit
- Vermüllung, Verlärmung, Luftreinhaltung
- Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr
- Ausstattung an Grün- und Freiräumen, Spiel- und Sportstätten
- Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs, KiTa, Schulen, etc.
- Ausnutzung von bebauten und unbebauten Flächen



# Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets

- Stärken:
  - Kleine und große Steinalde als „grüne Lunge“ in Innenstadtnähe und teilweise Schallschutz zur Essener Straße
  - Gute Versorgung mit Busnetz in die Innenstadt und an die beiden Bahnhöfe Gladbeck West- und Ost
  
- Schwächen:
  - Konflikte durch Gemengelagen von Gewerbe/EZH und Wohnen mit Beschränkung von Entwicklung (Expansion, Wohnumfeld, Lärm, Feinstaub)
  - Trennung der südlichen Stadtteile von der Innenstadt durch starken Verkehr B 224
  - Gebäude mit akutem Sanierungsbedarf beeinträchtigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
  - Fehlende Gestaltung der Stadteingänge, Raumkanten nicht ausgebildet
  - Mindernutzung von Flächen
  - Fehlende Zugänglichkeit und Erfahrbarkeit an Grünflächen (Gr. und kl. Steinalde)



# Chancen und Risiken des Untersuchungsgebiets

- Chancen:
  - Innenstadtnähe mit Möglichkeiten die vielfältigen Angeboten der sozialen, kulturellen und kommerziellen Infrastruktur zu nutzen
  - Impulse zur Gestaltung und zur Stärkung der Identifikation durch historische und denkmalwerte Gebäude im Umfeld u. VU-Gebiet: „Roter Turm“ (Wasserturm, ehem. Schlachthof, Bj. 1908), historische Siedlungsgebäude Landstraße 68a -70, Wohnbebauung Uhlandstraße 34-41, Steinstraße, Siedlung Stallhermstraße und historische Gebäude Horster Straße, Grabenstraße, Uhlandstraße 21
  
- Risiken:
  - Risiko der Ausbildung von Hitzeinseln durch hoher Anteil versiegelter Flächen
  - Risiko durch hoher Anteil mindergenutzter Flächen für Stadtbild und Image, sowie die sukzessive Erneuerung des Stadtraums
  - Risiko für Fuß- und Radverkehr bei Querung der B 224 durch hohes Tempo, geringe Seitenräume, Anforderungsschaltung LSA und hohe Anteile Schwerlastverkehr
  - Risiko für Gesundheit und Image durch punktuelle Vermüllung





# Wechsel zu den Informationsständen

**Wir laden Sie herzlich dazu ein, an den Informationsständen Ihre Fragen und Anregungen zu besprechen:**

- **Informationsstand 1: Städtebauliche Sanierung – Was ist das?**
- **Informationsstand 2: Städtebauliche Analyse des Untersuchungsraums Stadtmitte – Butendorf B224**
- **Informationsstand 3: Projekt 37°Nordost**
- **Informationsstand 4: Angebote für die Eigentümerschaft**

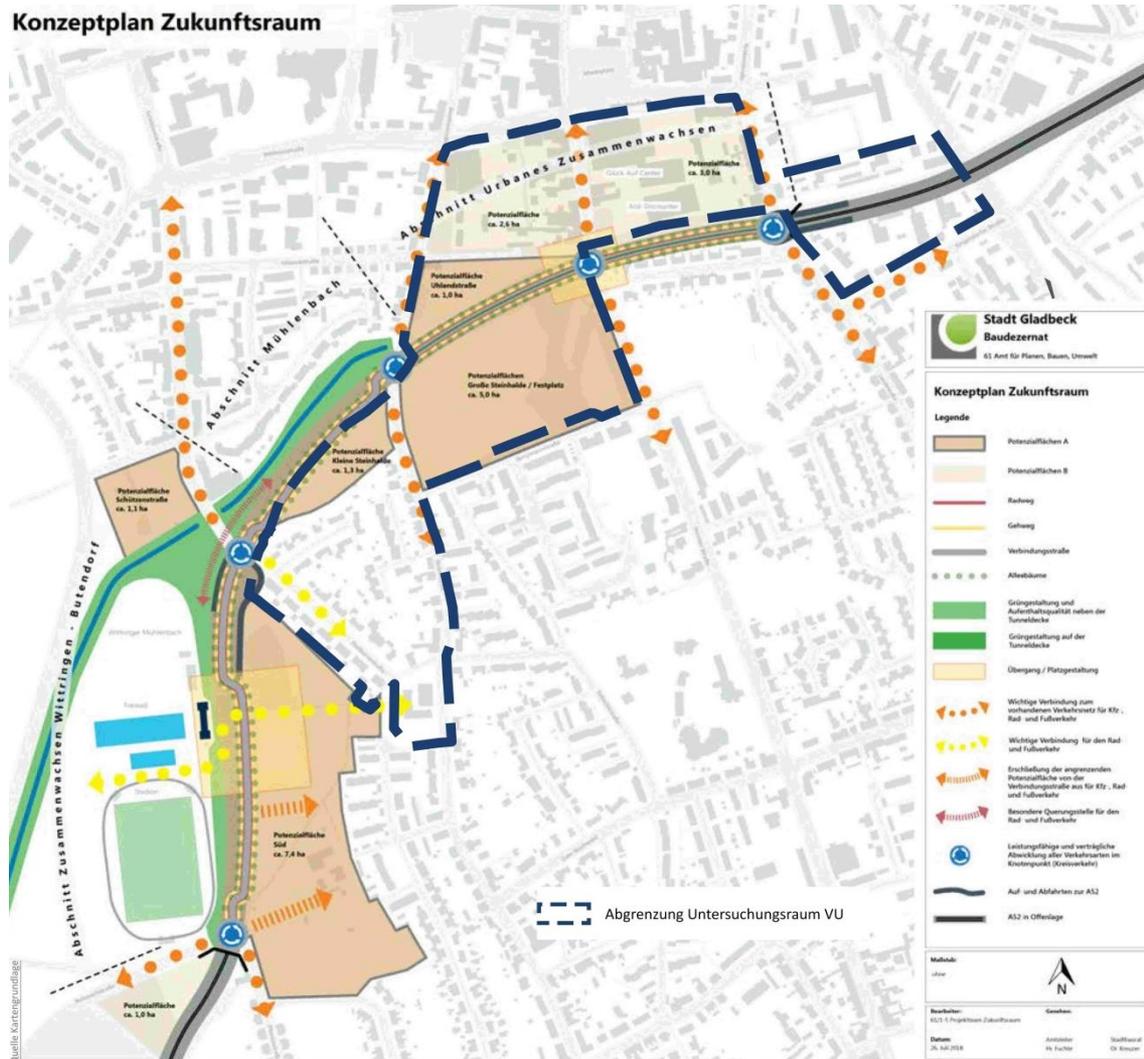


# Projekt 37°Nordost und Ausblick

# Voruntersuchungsraum und Projektgebiet 37° Nordost

Stand: Okt 2021

## Konzeptplan Zukunftsraum



- Räumliche Überschneidungen der Voruntersuchungen und Projektgebiet 37° Nordost:
  - Teilbereich Stadtmitte
  - Gr. und kl. Steinhalden
  - Essener Straße, B 224, in Abschnitten.

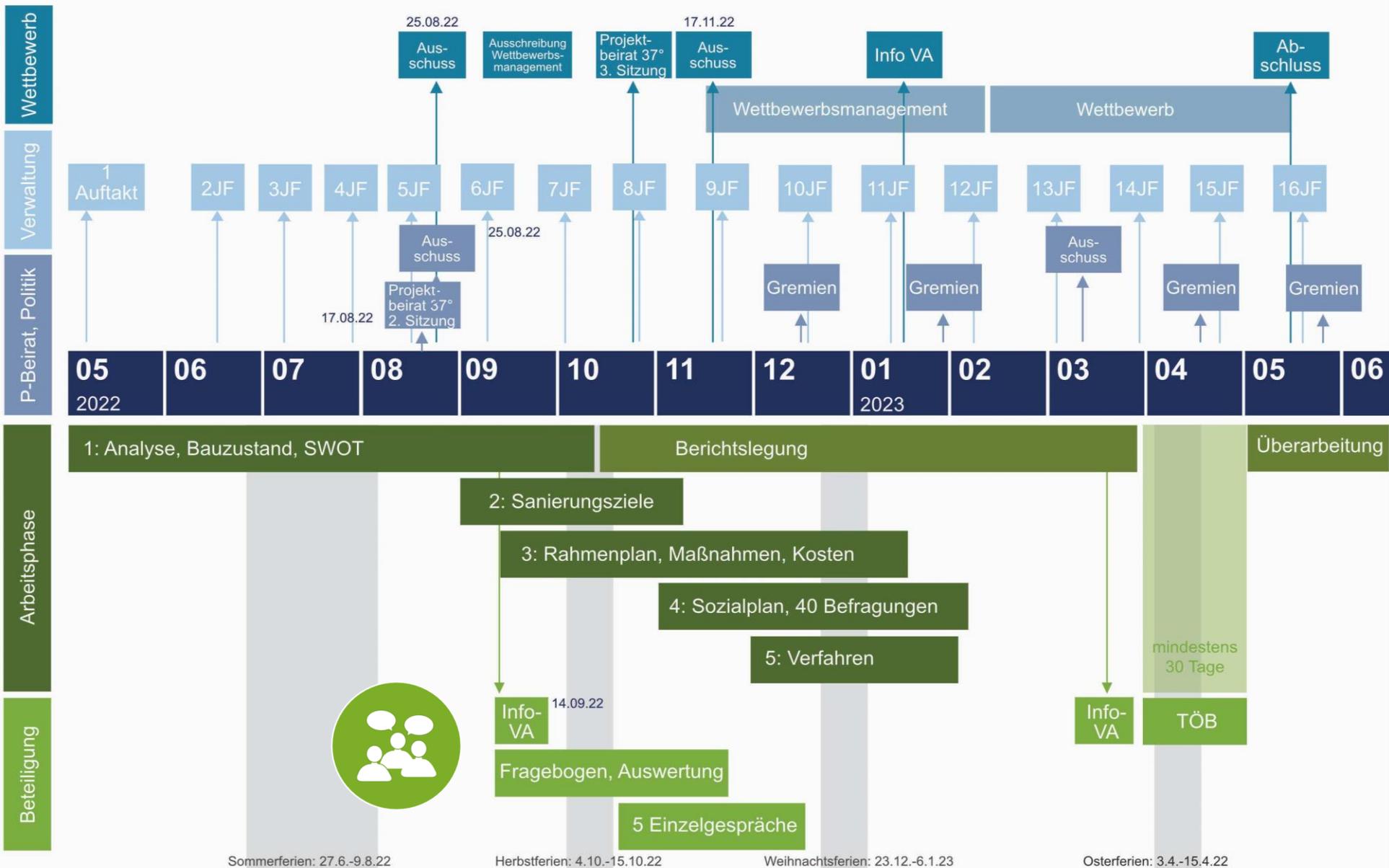


# Die Vorbereitenden Untersuchungen und das Projekt 37°Nordost

- Die Vorbereitenden Untersuchungen sind ein eigenständiges Projekt.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Missstände in der VU geht vom Status Quo aus.
- Die Sanierungsziele haben die künftigen Veränderungen im Untersuchungsgebiet im Blick.
- Zur Fertigstellung des Tunnels – in ca. 13 Jahren - wäre die städtebauliche Sanierung vermutlich beinahe abgeschlossen (falls ein Sanierungsgebiet beschlossen wird).
- Der Städtebauliche Wettbewerb im Rahmen von 37°Nordost baut auf den Ergebnissen der Untersuchungen auf. Die teilnehmenden Büros konkretisieren die relativ abstrakten Ziele der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen. Die Entwürfe werden mögliche Straßenführungen und die Lage von Gebäuden zeigen.

# Vorbereitende Untersuchungen Butendorf, Gladbeck

Zeitlicher Ablauf (Entwurf, Stand 31. August 2022)





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**