



In den kommenden Wochen sollen in einem letzten Beteiligungsschritt die Träger öffentlicher Belange (gem. § 139 BauGB), sowie die Öffentlichkeit die Gelegenheit bekommen, Anmerkungen in den Prozess einzubringen. Dieser Schritt soll – analog zur Regelung in Bauleitplanverfahren – durch den Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität beschlossen werden.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ist der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen sehr umfangreich (ca. 130 Seiten). Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte (Kapitel 5 bis 12) zusammengefasst und jeweils ein Verweis auf das entsprechende Kapitel gegeben.

### **Sachstand der Vorbereitenden Untersuchung**

Der vorliegende Bericht lässt sich grob in vier Bereiche gliedern. Die Kapitel 1 bis 3 beschreiben sehr detailliert die Ausgangslage und die Rahmenbedingungen für die Vorbereitenden Untersuchungen. Hier erreichen die Darstellungen teilweise eine Detailschärfe bis in die gültigen Bebauungspläne.

Die Kapitel 4 und 5 beschäftigen sich mit der Analyse des Voruntersuchungsbereiches. Diese Ergebnisse bedingen die Sanierungsziele sowie die Maßnahmen in den Kapiteln 6 und 7. Daraus ergeben sich wiederum die Einzelheiten der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in den Kapiteln 8 bis 12, die von den Gutachter:innen empfohlen werden. Hierin enthalten ist das Kapitel zur Beteiligung, das inhaltlich auch dem Bereich der Analyse zugeordnet werden kann. Zusammenfassend also:

- 1-3: Rahmenbedingungen
- 4-5: Analyse (und 10)
- 6-7: Ziele und Maßnahmen
- 8-12: Verfahren Sanierungsmaßnahme

### **Analyseergebnisse**

*(s. Kapitel 4 und 5, S. 32ff. mit Zwischenfazit auf den Seiten 36 und 68ff.)*

Der Sanierungsverdacht, der in dem vorbereitenden Gutachten „Konzeptstudie Baulandmanagement“ formuliert wurde, konnte für einen Großteil des Gebietes bestätigt werden. Einzelne Lagen an der Stallhermstraße, am Berta-von-Suttner-Weg sowie die Steinhalden können ausgenommen werden. In den übrigen Bereichen an der Ringeldorfer Straße, zwischen der Wilhelmstraße und der B224 sowie entlang der Steinstraße (inkl. Hausnummer 72) (die Nummern 1 bis 4, Teile von 7 sowie 8, s. Abbildung 3 auf S. 4 des Berichts) wurden sowohl Mängel bei der Bausubstanz als auch bei der Funktion, die die einzelnen Bereiche für die Stadt erfüllen sollten, festgestellt:

- Substanzmängel = ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich Gefahren für die Sicherheit
- Funktionsmängel = ein Gebiet ist nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt

Über die drei näher zu betrachtenden Bereiche hinweg gibt es insbesondere zu bemängeln:

- stellenweise hoher Versiegelungsgrad
- fehlende Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr
- veralteter Gebäudebestand insbesondere mit energetischem Sanierungsbedarf
- unattraktive Straßenräume
- Nebeneinander von unterschiedlichen (gegensätzlichen) Nutzungen (Wohnen, störendes Gewerbe)

Insgesamt bleiben die Bereiche in Bezug auf ihre Lage innerhalb von Gladbeck hinter den Erwartungen zurück. Statt einer angemessenen Innenentwicklung entwickeln sich infolge der Belastungen durch die B224 in zentraler Lage Brachflächen und kaum nutzbare Grünflächen. Investitionen bleiben aus, so dass sich die Bausubstanz zunehmend verschlechtert. Die Erfüllung der Aufgaben der nördlich der B 224 gelegenen Teilbereiche als innerstädtischer Wohnstandort, Arbeits- und Versorgungsbereich sind deutlich beeinträchtigt. Auch der Teilbereich an der Ringeldorfer Straße kann aufgrund der Konfliktsituation mit der Wohnbebauung seine Funktion als Gewerbestandort nicht (mehr) erfüllen – gleichzeitig wird auch die Wohnnutzung beeinträchtigt. Entlang der Steinstraße zeichnen sich deutliche bausubstanzielle Mängel ab. Das Hochhaus Steinstraße 72 entspricht baulich und funktionell nicht den Anforderungen an gesundes Wohnen.

Eine Fortschreibung der vorherrschenden Trends weist in Richtung einer Verschärfung der bestehenden Probleme. In Anbetracht des Ausmaßes der städtebaulichen Missstände ist davon auszugehen, dass die Entwicklungshemmnisse mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine positive Entwicklung eingeleitet werden kann. Die Notwendigkeit zum Handeln ergibt sich zudem aus den demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen. Aus der Analyse ergeben sich zum einem die Handlungsbedarfe, die in den Kapitel 6 und 7 näher ausgeführt werden, sowie die Abgrenzungen für die drei Sanierungsgebiete in Kapitel 9.

### **Sanierungsziele**

*(s. Kapitel 6, S. 71ff.)*

Auf Basis der Analyse wurden Sanierungsziele formuliert, die den Zustand beschreiben, der am Ende des Durchführungszeitraums von zunächst 15 Jahren in den Sanierungsgebieten erreicht werden soll. Im Sinne einer integrierten Betrachtung können die Ziele vier Handlungsfeldern zugeordnet werden und sind den Listen auf den Seiten 72 und 73 zu entnehmen.

### Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

Das Themenfeld umfasst alle Ziele und Maßnahmen, die zur städtebaulichen Entwicklung und der Verbesserung des Stadtbilds beitragen. Ziel der Maßnahmen ist das Aufhalten und Umkehren der negativen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen innerhalb des Untersuchungsgebiets (z.B. Ziel „Aktivierung der privaten Eigentümer:innen für die Sanierung ihrer Immobilien“). Mit der Entwicklung von Potenzialflächen sollen die Bestände mit attraktivem Neubau für Wohnen und Gewerbe ergänzt werden (z.B. Ziel „Entwicklung von mindergenutzten Flächen im Rahmen der Innenentwicklung und der sukzessiven Erneuerung des Stadtraums“). Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Stadtteile Butendorf und Stadtmitte wieder zusammenwachsen und das Potenzial der innenstadtnahen Lage ausgeschöpft wird (z.B. Ziel „Schaffung attraktiver Stadteingänge und Verbesserung des Stadtbilds, u. a. über Ausbildung von Raumkanten“), sobald das Projekt 37° Nordost realisiert wird.

### Öffentliche Räume, Grünflächen und Klima

Hierunter fallen Maßnahmen, die die Freiraumentwicklung des Quartiers betreffen. Diese Maßnahmen unterstützen die Gestaltung (z.B. Ziel „Aufwertung des Stadtbilds und der Aufenthaltsqualität in den Straßen und öffentlichen Räumen über Begrünung“), die Stadtökologie (z.B. Ziel „Steigerung der Biodiversität über Entsiegelung und Diversifizierung der Grünflächen“) sowie die sozioökologische Entwicklung (Umweltgerechtigkeit) der Grün- und Freiraumflächen im Untersuchungsgebiet. Gleichzeitig wird auch über die Grenzen der Sanierungsgebiete hinaus gedacht (Ziel Stärkung der West-Ost-Grünverbindungen vom Pelkumer Feld bis zur Heege). Die hohe Verdichtung und Versiegelung wirken sich negativ auf das Mikroklima im Untersuchungsgebiet aus, sodass ein Ziel der Sanierung ist, den Anteil der versiegelten Flächen zu senken und den Grünanteil, v.a. in den Potenzialbereichen, deutlich zu steigern (Ziel „Entsiegelung von versiegelten Flächen zur Reduktion von Hitzeinseln und der Minderung von Dürrefolgen“).

### Verkehrsinfrastruktur und Mobilität

Hierunter fallen Maßnahmen, die sich mit der verkehrlichen Entwicklung des Untersuchungsraums (z.B. Ziel „Erhöhung des Anteils klimafreundlicher Verkehre“) und der Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs beschäftigen (z.B. Ziel „Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Fahrradverkehre“). Dies beinhaltet u.a. Maßnahmen, die die Parkplatzsituation sowie die sichere und attraktive Gestaltung von Rad- und Fußwegeverbindungen betreffen.

### Soziales Miteinander und Teilhabe

In diesem Handlungsfeld steht die Sozialverträglichkeit der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Vordergrund. Mit einer strategischen Aufwertung der ausgewählten Bereiche wird eine Veränderung bei den Mietpreisen unvermeidlich sein. Daher gilt es diese Tendenzen frühzeitig zu beobachten und entsprechende Maßnahmen zur Abmilderung dieser Auswirkungen zu ergreifen.

## **Maßnahmen**

*(s. Kapitel 7, S. 75ff.)*

Die benannten Sanierungsziele können nur erreicht werden, wenn die im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen definierten Maßnahmen umgesetzt werden. Die Wichtigsten lassen sich in die Bereiche „Organisation“, „Förderung“ und „Bauliches“ einteilen. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen wird die Aufnahme in die Städtebauförderung angestrebt. Entsprechend soll die Sanierungsmaßnahme starten, sobald eine Bewilligung von Fördermitteln in Aussicht steht (Erstantrag im September 2026, Start Mitte 2027).

Mit Ausweisung eines Sanierungsgebietes stehen unmittelbar anschließend wichtige Aufgaben an, die es zu bewältigen gilt. So sind alle baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet auf die Eignung bezüglich der gewählten Sanierungsziele hin zu beurteilen. Zudem müssen die aktiven Maßnahmen der Stadt vorangetrieben werden, was zum Beispiel den Erwerb sowie die Baureifmachung von Grundstücken beinhalten kann. Insgesamt muss der Prozess der Sanierung gesteuert werden. Zudem gilt es den entstehenden Beratungsbedarf bezüglich der Rechte und Pflichten von Eigentümer:innen und sonstigen Betroffenen innerhalb eines Sanierungsgebietes zu befriedigen. Dazu soll ein:e Sanierungsträger:in beauftragt werden. Diese:r soll Hand in Hand mit einer:m Quartiersarchitekt:in arbeiten. Diese:r berät sanierungswillige Eigentümer:innen bezüglich deren Möglichkeiten für ihre Immobilien, z.B. was mögliche Förderzugänge oder steuerliche Begünstigungen betrifft. Zudem soll diese Fachperson „aufsuchend“ im Sanierungsgebiet unterwegs sein, um die Bestrebungen der Stadt bezüglich baulicher Maßnahmen im Gebäudebestand durch private Eigentümer:innen zu unterstützen („Organisation“).

Hierzu ist geplant, städtische Anreize für bauliche Maßnahmen zu geben. Dazu hat die Stadt die Möglichkeit, Fördermittel an Dritte weiterzugeben, z.B. für ein Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm, aber auch im energetischen Bereich, wie es aktuell schon in den diversen Quartieren im Stadtgebiet der Fall ist („Förderung“).

Einen eigenen Beitrag möchte die Stadt über eine Aufwertung des öffentlichen Raums leisten. Dazu gehören die Straßenräume, in denen durch zusätzliche Begrünung oder Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr Aufenthaltsqualität und Funktion verbessert werden können. Die Wibbeltstraße soll in diesem Zug von der Wilhelmstraße bis zur Uhlandstraße verlängert werden und eine attraktive Alternative für Rad- und Fußverkehr in Nord-südrichtung bieten („Bauliches“).

Abseits davon gilt es, wie auch auf den un- und untergenutzten Flächen entlang der B224 die Potenzialflächen innerhalb der Sanierungsgebiete in den Blick zunehmen, konzeptionell zu beplanen und – sobald sich die Chance dazu ergibt – zu erwerben und zu entwickeln (s. Seiten 86 bis 89). Vor allem der Abschnitt „Südlich Wilhelmstraße“ ist von zentraler Bedeutung für das Zusammenwachsen als Oberziel von „37° Nordost“. Er bildet die Schnittstelle zwischen den weiteren Potenzialflächen im Projekttraum, die im Wettbewerb vornehmlich bearbeitet wurden, und den zentralen Einkaufslagen der Stadtmitte.

## **Verfahrensart und Abgrenzung der Sanierungsgebiete**

*(s. Kapitel 8 und 9, S. 94ff.)*

Grundlegendes zum Thema Städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird kompakt in Kapitel 8 beschrieben und erläutert. Am wichtigsten für die Stadt Gladbeck ist sicherlich, dass die Stadt mit Hilfe dieses Instrumentes bei allen baurechtlich relevanten Vorgängen im Sanierungsgebiet intervenieren und damit die Gesamtentwicklung in Richtung der Sanierungsziele lenken kann. Die oben genannten Maßnahmen begleiten diesen Prozess. Für private Eigentümer:innen ergeben sich durch die Ausweisung der Sanierungsgebiete steuerliche Erleichterungen im Zusammenhang mit den eigenen Investitionen in den Bestand.

Der Bericht erläutert darüber hinaus detailliert die beiden Verfahrensarten einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Auf dieser Grundlage werden in Kapitel 9 (s. S. 97ff.) die drei Sanierungsgebiete und jeweils die Empfehlung zur Verfahrenswahl hergeleitet. Aus dem Voruntersuchungsbereich heraus ergeben sich die Sanierungsgebiete „Südlich Wilhelmstraße“, „Ringeldorfer Straße“ und „Steinstraße“. Hier haben sich Schwerpunkte bezüglich funktionaler und baulicher Mängel ergeben. Entsprechend werden diese Bereiche auch für die Ausweisung von Sanierungsgebieten vorgeschlagen. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf den Baublöcken um die Wibbeltstraße und das GlückAuf-Center. Hier erwarten die Gutachter:innen eine Steigerung der Bodenwerte im Zuge der Sanierung, so dass die Anwendung des vollen Verfahrens empfohlen wird.

In Kapitel 10 (s. S. 104ff.) sind die Beteiligungsformate, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurden, dokumentiert. Die Ergebnisse sind Teil der Analyse der Kapitel 4 und 5. Die meisten Erkenntnisse konnten aus dem Fragebogen entnommen werden, der an alle Eigentümer:innen von Immobilien im Voruntersuchungsbereich versendet wurden. Mehr als 50% der Fragebögen wurden ausgefüllt und zurückgesendet. Mit den darin enthaltenen Informationen konnten die Erkenntnisse aus den Ortsbegehungen ergänzt werden und damit die Schlussfolgerung bezüglich einer Notwendigkeit zur Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme untermauert werden. Die Ergebnisse können bei Start der Maßnahme der:m Sanierungsträger:in und der:m Quartiersarchitekt:in hilfreiche Erkenntnisse und Ansatzpunkte für die Arbeit geben.

Diese Arbeit schließt zudem den Umgang mit möglichen negativen Folgen einer großangelegten Sanierungsmaßnahme ein. Hierunter fallen v.a. Verdrängungseffekte, die heutige Mieter:innen durch Kostensteigerungen, die durch bauliche Sanierungsmaßnahmen ausgelöst werden, betreffen können. Der Bericht liefert dazu in Kapitel 11 (s. S. 118ff.) erste Ansätze. Diesen „Sozialplan“ gilt es im Laufe der 15 Jahre dauernden Sanierungsmaßnahme stetig zu evaluieren und fortzuschreiben.

In Kapitel 12 werden in den Umsetzungsempfehlungen die Ergebnisse des Berichts zusammenfassend dargestellt (s. S. 129f.).

Den Abschluss bilden die Entwürfe für die jeweiligen Sanierungssatzungen (s. S. 131ff.), die der Rat der Stadt Gladbeck zu gegebener Zeit beschließen soll, um die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme formal zu starten.

### **Weiterer Beteiligungs- sowie Abstimmungs- und Entscheidungsprozess**

- Beteiligung des Projektbeirates „37° Nordost“ am 28. Mai 2024
- Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität am 6. Juni 2024
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 10. Juni bis 12. Juli 2024
- Kenntnisnahme des Berichts über die Vorbereitungen Untersuchungen „Stadtmitte – Butendorf B224“ im Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität voraussichtlich im November 2024

Es schließt sich der Prozess zur Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) an:

- Vorbereitung einer öffentlichen Vergabe zur Erstellung des ISEKs
- Erstellung eines ISEK für 37° Nordost, Zeitrahmen voraussichtlich: Mitte 2024 bis Anfang 2026
- Erstellung eines „Förderkonzeptes“ für die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
- Erstantrag für Mittel aus der Städtebauförderung im September 2026
- Beginn der Fördermaßnahme Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Mitte 2027
- Beschluss über die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch den Rat der Stadt Gladbeck Mitte 2027

### **Anlage**

Entwurf des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte – Butendorf B224“, Stand 21. Mai 2024

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Klimarelevante Auswirkungen:**

- 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:**

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität beauftragt die Verwaltung, die Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB zu beteiligen.
3. Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität beauftragt die Verwaltung, die Unterlagen zu veröffentlichen.

Die Bürgermeisterin  
i.V.



---

- Dr. Volker Kreuzer -  
Stadtbaurat

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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