



Projektbeiratssitzung 37° Nordost

Vorstellung Zwischenstand
Vorbereitende Untersuchungen zur
Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit
eines Gebiets in
Stadtmitte/Butendorf B224

Gladbeck, 17. August 2022





Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Unser Büroprofil und Team
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB
- Erste Analyseergebnisse
- Informationsveranstaltung am 14. September 2022



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Unser Büroprofil und Team



Unser Büroprofil

Seit 1972 in Köln ansässig

- Auftraggeber: Im Schwerpunkt Städte und Gemeinden sowie weitere öffentliche Auftraggeber und die Privatwirtschaft
- Unternehmensnachfolge im Jahre 2008
- 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Raumplanung, Landschaftsplanung Stadtplanung und Städtebau, sowie Architektur, Geografie und Volkswirtschaft plus Trainees und Studenten
- Breites Aufgabenspektrum und interdisziplinäre Bearbeitung





Und seit 2009 auch für Gladbeck ...

... in der Stadtmitte

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



Stadt
Gladbeck



Projekt **Stadtmitte** Gladbeck





Unser Team für VU Stadtmitte/Butendorf B224

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Projektleitung
Dominik Geyer



Projektteam
Bettina Lelong



Projektteam
Veronika Howe



Einführung Städtebauliche Sanierungsmaßnahme



Ausgangslage - Stadträume an der B 224



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme



Negativtrends und städtebauliche Missstände – was tun?

- Ausgangslage: In einem Gebiet werden Missstände auffällig, die sich nicht „von alleine“ wieder in eine positive Richtung entwickeln.
- Wenn es nicht „von alleine“ geht, dann ist die Gemeinde (Politik und Verwaltung) verpflichtet nach ihren Möglichkeiten den Abwärtstrend aufzuhalten oder umzukehren.
- Welche Möglichkeiten gibt es für die Stadt aktiv zu werden?
 - Z.B. Maßnahmen auf den Weg bringen, die schon im Baugesetzbuch geregelt sind, BauGB als Werkzeugkasten
 - Fördermittel zu beantragen
 - Institutionen und Akteure zusammenbringen
 - Privatpersonen zu beraten



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme



Wie das Verfahren beginnt ...

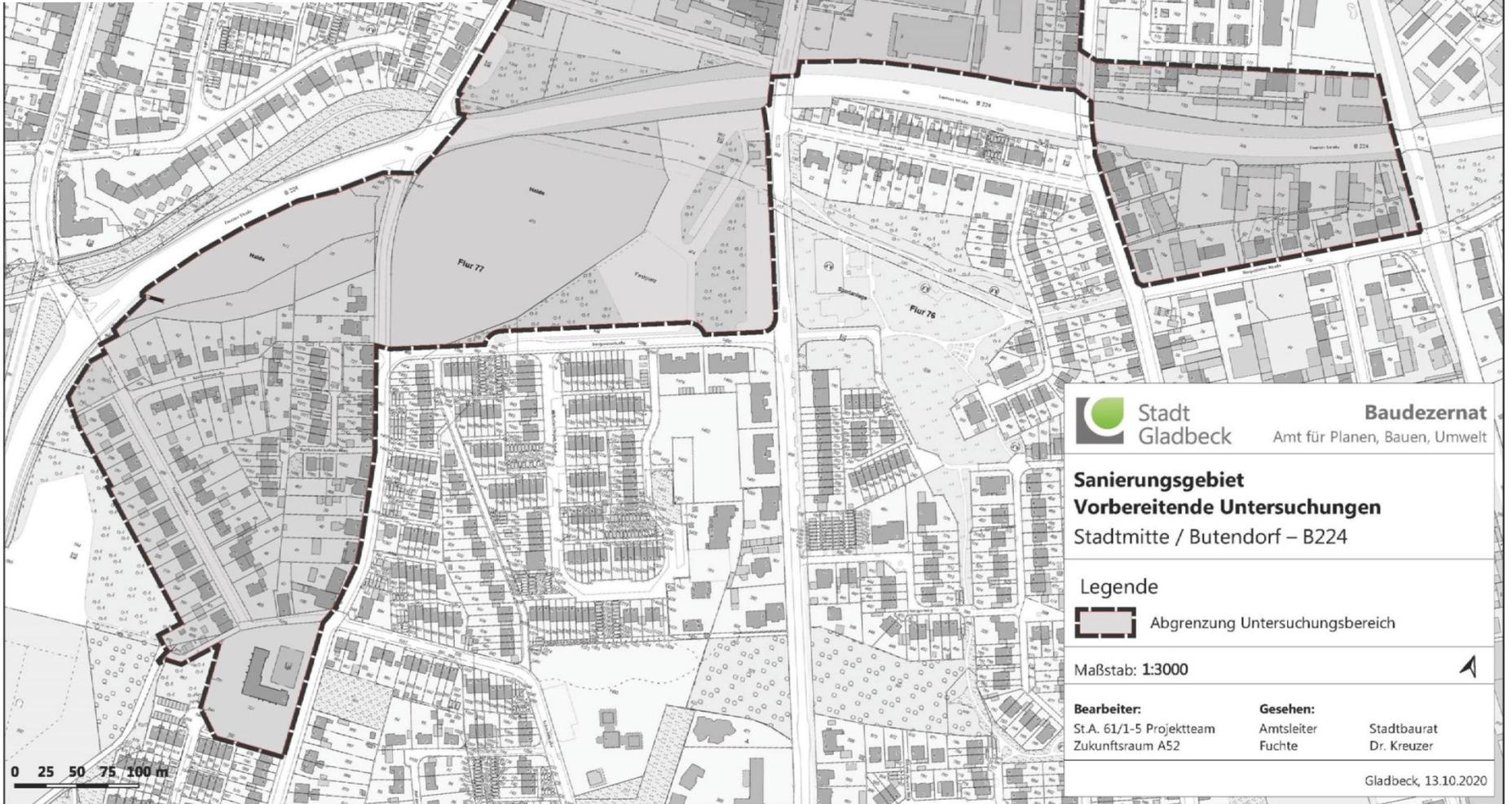
- Beschlussfassung im Rat (gewählte Bürgervertretung) am 7. Oktober 2021:

Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Einrichtung eines Sanierungsgebietes „Stadtmitte/Butendorf – B224“

- Begründung des Verdachts für eine Sanierungsbedürftigkeit in einem Gebiet
- Vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme
- Lageplan mit Abgrenzung des Voruntersuchungsbereiches (parzellenscharf = Betroffenheit sichtbar machen)
- Liste der Grundstücke (Flurstücke), die diese Voruntersuchung, und evtl. das spätere Sanierungsgebiet betreffen werden
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.15, vom 13.10.2021



Bereich für die Voruntersuchung



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

Sanierungsgebiet
Vorbereitende Untersuchungen
 Stadtmitte / Butendorf – B224

Legende
 Abgrenzung Untersuchungsbereich

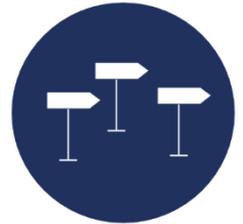
Maßstab: 1:3000 

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



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung, Beschluss v. 07.10.2021



- Unterstützung der privaten Eigentümer:innen bei der Sanierung der Wohnimmobilien.
- Erwerb von Gebäuden zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers zur Schaffung von Wohnumfeldqualitäten .
- Städtebauliche Entwicklung der Haldenflächen.
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch das Objekt Steinstraße 72 einschließlich des Umfeldes unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Gegebenheiten.



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme



Beauftragung an externes Büro und Teambildung

- Beauftragung externer Büros je nach personeller Ausstattung der Verwaltung
- Auftrag zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung nach Bewerbungsverfahren an Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen
- Bildung eines Arbeitsteams aus Abteilungen der Verwaltung und externem Büro
- Übergabe von Daten, Planungen und Konzepten, die den Untersuchungsraum betreffen durch die Verwaltung
- Gemeinsame Begehung des Untersuchungsraums zur Einführung in die Aufgabenstellung (Mai 2022)



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme



Voruntersuchungen „Stadtmitte/Butendorf B 224“ in fünf Phasen

- Phase 1:
 - Bestandsaufnahme mit Auswertung von Statistiken, Planungen, Konzepte, z.B. Projekt 37°Nordost, u.a.
 - Bauzustandskartierung und Analyse: Ortsbegehung mit Listen mit allen Gebäuden aus dem Bereich für die Voruntersuchung und Kamera
 - Bewertung der städtebaulichen Misstände

- **14.09.2022: Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen**
- **Parallel: Befragung der Eigentümer:innen per Fragebogen**





Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Voruntersuchungen „Stadtmitte/Butendorf B 224“ in fünf Phasen

- Phase 2: Entwicklung von Leitbild und Sanierungszielen,
- Phase 3: Entwicklung von Rahmenplan, Maßnahmen und Kosten
- **Beratung im Projektbeirat „37° Nordost“, z.B. Aufgaben im Wettbewerb**
- **Informationsveranstaltung zum stbl. Wettbewerb „37° Nordost“**
- Phase 4: Erstellung des Sozialplans, Befragungen
- Phase 5: Auswahl des Sanierungsverfahrens
- **Informationsveranstaltung für von der Sanierung Betroffene, Öffentlichkeit**
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden, Öffentlichkeit**
- **Städtebaulicher Wettbewerb „37° Nordost“**
- **Bericht in den politischen Gremien**
- Überarbeitung des Untersuchungsberichts
- Übergabe an Verwaltung, Vorstellung in Gremien, Beschluss des Rats





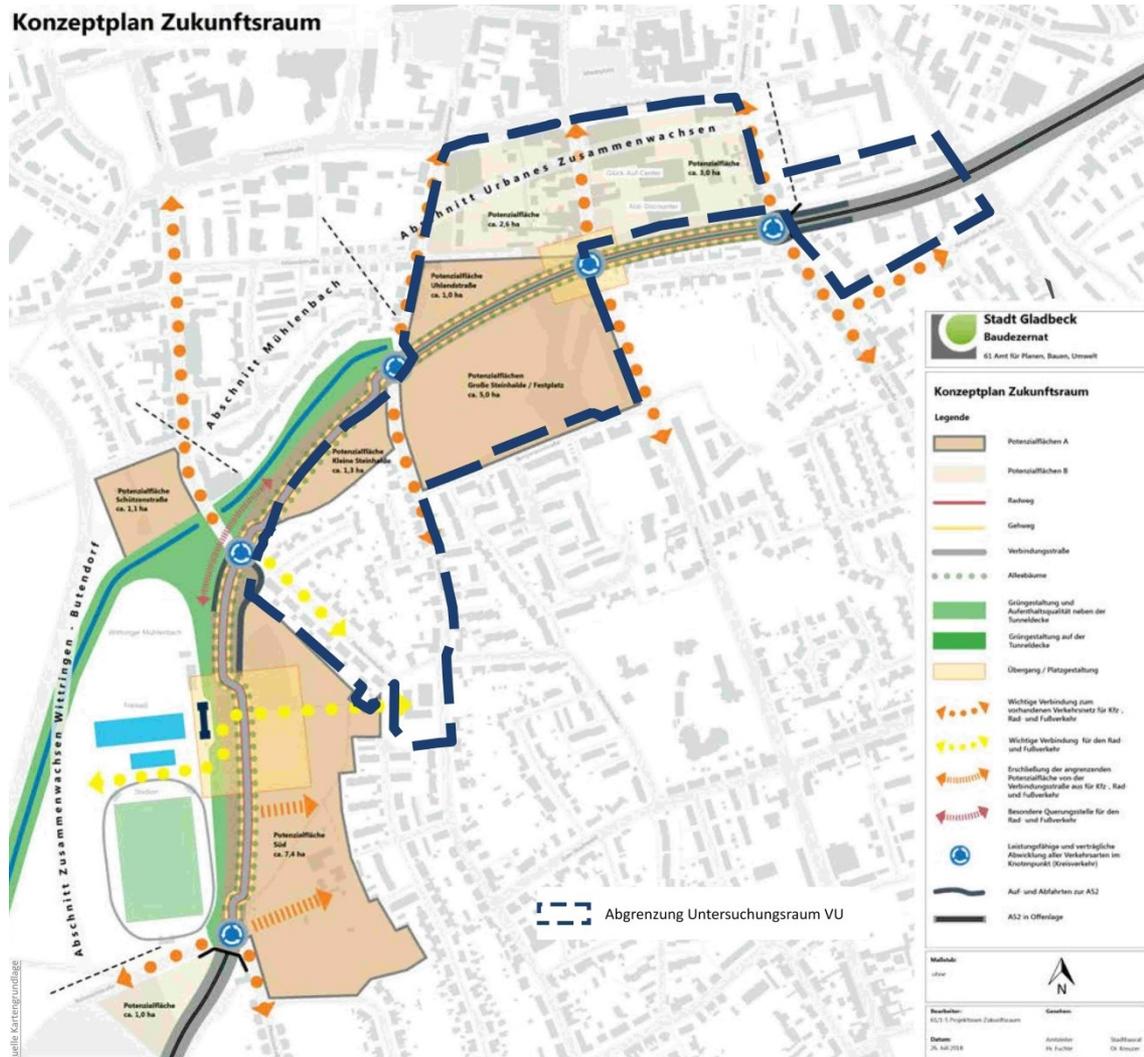
Voruntersuchungen „Stadtmitte/Butendorf B 224“ - Erste Ergebnisse der Analyse

Voruntersuchungsraum und Projektgebiet 37° Nordost

Stand: Okt 2021



Konzeptplan Zukunftsraum



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



Städtebauliche Analyse

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





Städtebauliche Analyse

Recherche und Durchsicht aller Unterlagen das Gebiet betreffend

- Projekt „37° Nordost“
- IHK Gladbeck Stadtmitte, 2009; Fortschreibung 2015
- Handlungskonzept Wohnen, Mietentwicklung
- Einzelhandelskonzept (2013)
- Klimaschutzkonzept , Mobilitätskonzept und Energetische Quartierskonzepte
- Rahmenplan „KunstKulturLandschaft Haldenwelt“
- Vorverkaufssatzung, Gestaltungssatzung Innenstadt
- Historische Einordnung und Baudenkmäler
- Flächennutzungsplan und Bebauungspläne
- Bevölkerungsentwicklung, Sozioökonomische Rahmenbedingungen
- Familienbericht, Seniorenbericht
- u.v.m.



Städtebauliche Analyse

Beurteilung städtebaulicher Missstände nach Begehung

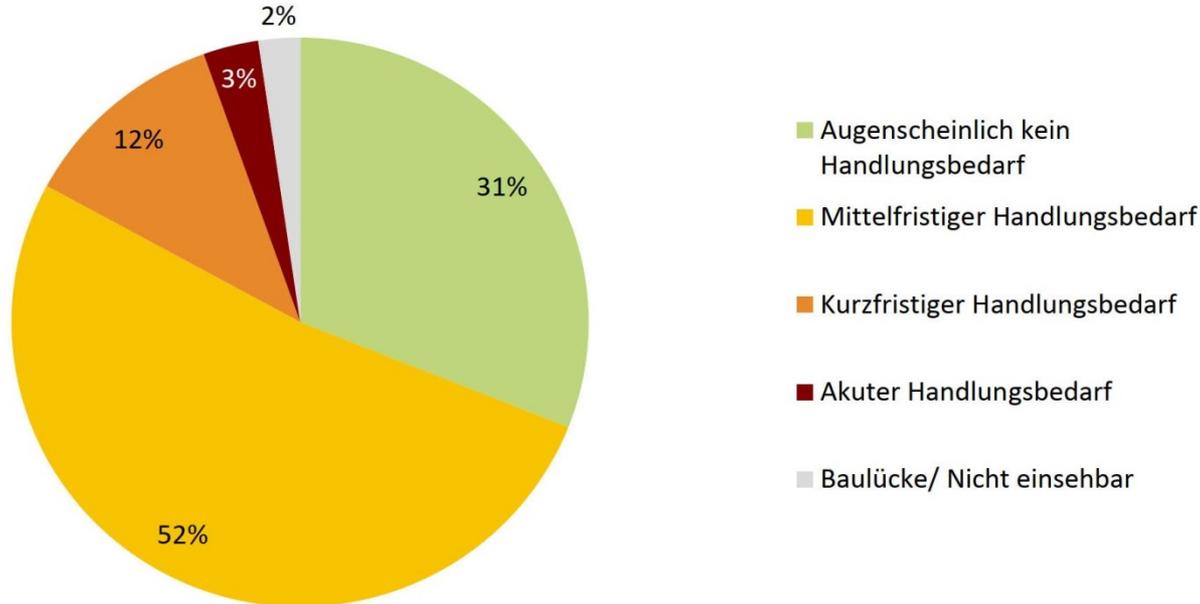
- Bauzustand und Wohnumfeld (Baualter, Pflege, Wartung)
 - Energetischer Sanierungsbedarf (Dämmung, Erneuerbare Energien, Alter der Fenster- und Türanlagen)
- > Überprüfung der Ergebnisse nach Rücksendung der Fragebögen an Eigentümer:innen
- Versiegelungsgrad, Klimaanpassung und Klimaschutz
 - Barrierefreiheit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



Erste Ergebnisse der Analyse

Bauzustand

- Wenig Gebäude mit akutem Handlungsbedarf
- Immer noch hoher Anteil überalterte Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude
- Häufig Teilsanierungen , bzw. Verschönerungsmaßnahmen ohne energetische Effekte

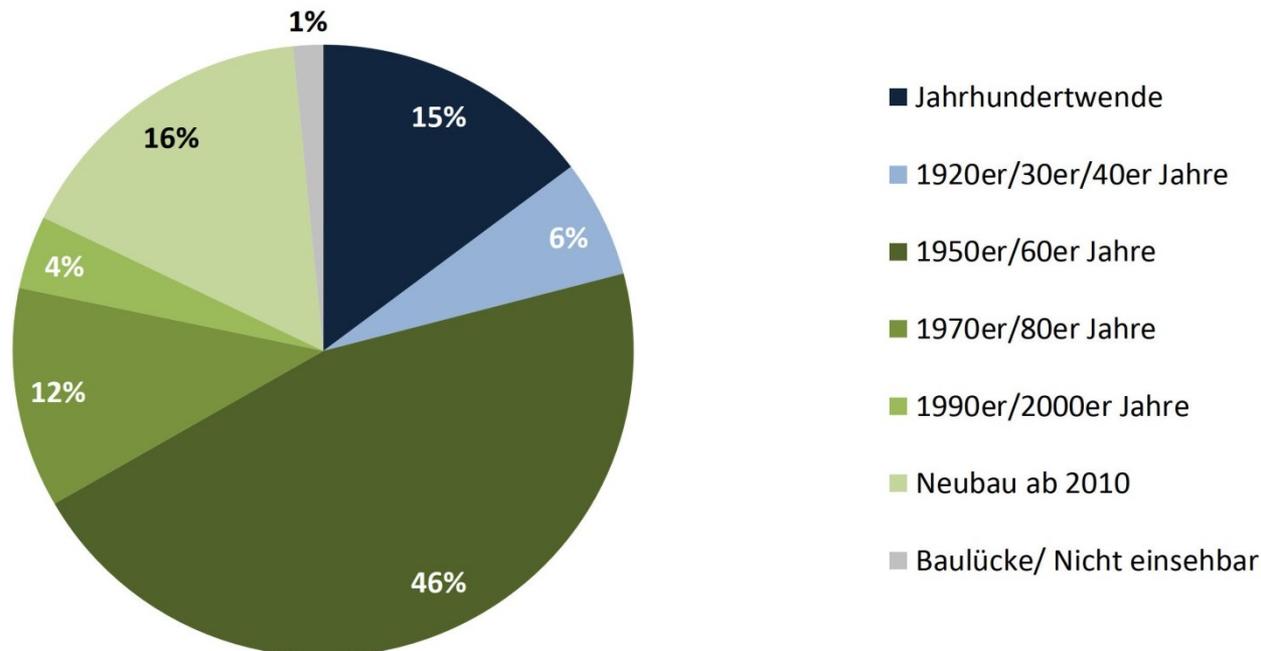




Erste Ergebnisse der Analyse

Gebäudealter

- Anteil Neubauten eher gering (16%)
- Knapp drei Viertel der Gebäude sind älter als 40 Jahre

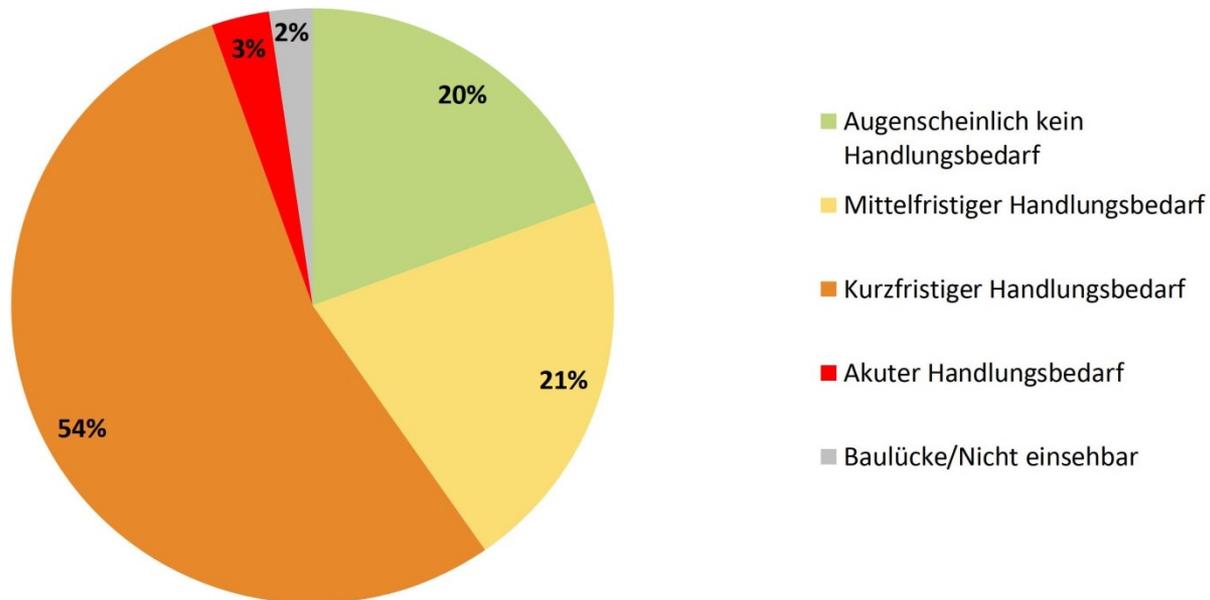




Erste Ergebnisse der Analyse

Energetischer Sanierungsbedarf

- Geringer Anteil akuter Bedarfe
- Hoher Anteil kurzfristiger Bedarfe (Teilsanierung, ungenutzte Flachdächer, etc.)

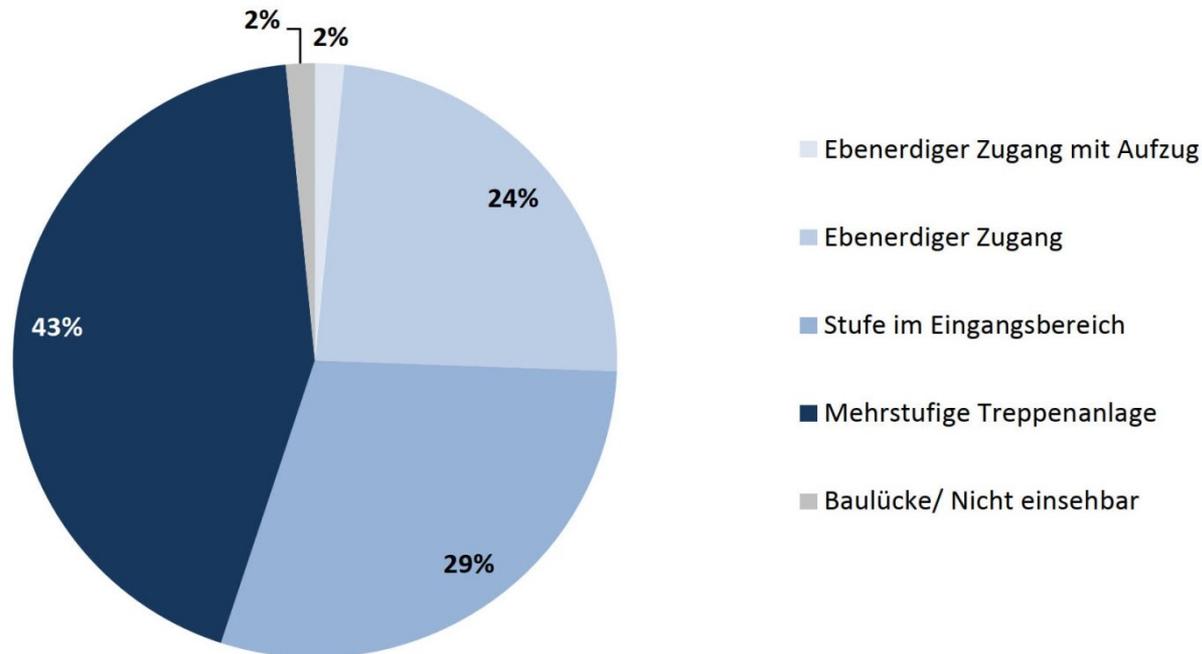




Erste Ergebnisse der Analyse

Zugänglichkeit der Gebäude

- 43 % aller Gebäude mit erschwertem Zugang über Treppenanlagen
- Nur 2 % aller Gebäude mit barrierefreiem Zugang auf allen Etagen





Erste Ergebnisse der Analyse

Stärken und Schwächen

- 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)



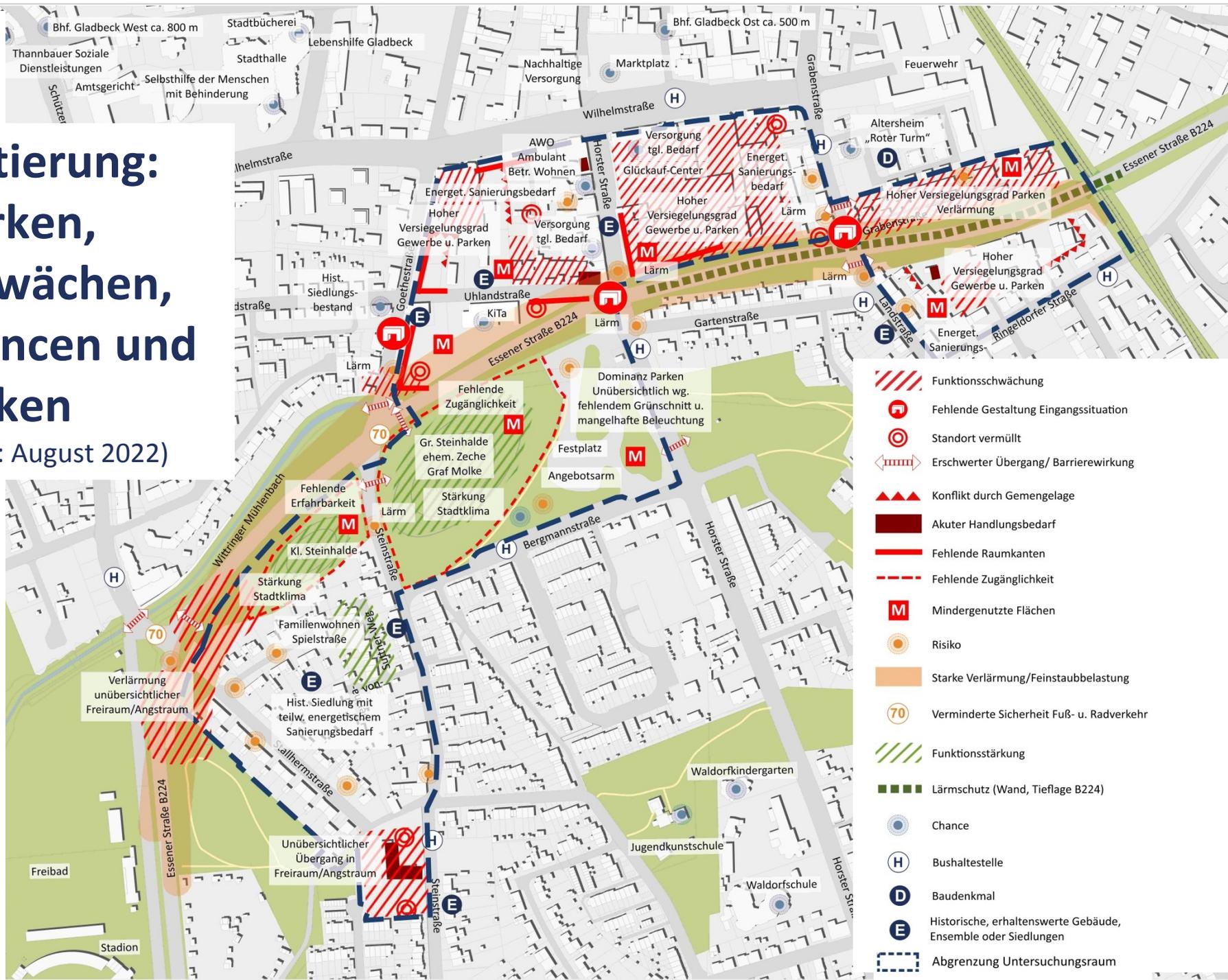
Erste Ergebnisse der Analyse

Chancen und Risiken

- 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

Kartierung: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

(Stand: August 2022)





Ihre Fragen und Anregungen



Informationsveranstaltung 14. September 2022



Informationsveranstaltung 14.09.2022

Ziel: Information der Eigentümer:innen

- Ort: Stadthalle Gladbeck
- Präsentation im Plenum:
 - Terminalschiene und Ablauf VU
 - Allgemeine Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
 - Größe Untersuchungsgebiet und Größe möglicher Sanierungsgebiet(e)
 - Verschiedene Sanierungsverfahren und sanierungsrechtliche Instrumente
 - Vorteile für den Stadtteil, Vorteile aber auch Pflichten für die Eigentümerschaft
 - Information zu Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§137 BauGB), Auskunftspflicht (§138 BauGB)
- Plakatwände mit Informationen zum Stand der Voruntersuchung u. Projekt 37° Nordost
- Stehtische themenbezogene Gespräche in kleineren Gruppen oder in Einzelgesprächen
- Rückfragemöglichkeit zum Fragebogen an Eigentümer:innen



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**