



November 2024



Herausgeberin:
Stadt Gladbeck
Amt für Planen, Bauen, Umwelt
Willy-Brandt-Platz 2
45964 Gladbeck

37gradnordost@stadt-gladbeck.de



Auftragnehmerin:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln
Fon 0221 94072-0
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Bearbeitung:
Dr. Bettina Lelong
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Ing. Veronika Howe
Cand. M. Sc. Maximilian Held
Cand. M. Sc. Florian Fischer



Inhaltsverzeichnis

1	Untersuchungsauftrag	1
1.1	Ausgangssituation	1
1.2	Planungsanlass	1
1.3	Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag	1
2	Rahmenbedingungen	2
2.1	Gesamtstädtische Einordnung	2
2.2	Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen	3
2.3	Gliederung des Untersuchungsgebiets	5
2.4	Historische und baukulturelle Entwicklung	10
3	Planerische Ausgangssituation	14
3.1	Vorbemerkung	14
3.2	InHK Gladbeck Stadtmitte 2009 und Fortschreibung 2015	14
3.3	Einzelhandelskonzept (2013)	14
3.4	Klimaschutzkonzept und energetische Quartierskonzepte	15
3.5	Haldenwelt Gladbeck	18
3.6	37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen	18
3.7	Städtebaulicher Wettbewerb 37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen	21
3.8	Fazit	23
3.9	Planungsrecht	23
4	Demografische und sozioökonomische Rahmenbedingungen	31
4.1	Bevölkerungsentwicklung gesamtstädtisch	31
4.2	Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum	33
4.3	Arbeitsmarktdaten	34
4.4	Fazit	35
5	Städtebauliche Misstände	36
5.1	Vorbemerkung	36
5.2	Substanzmängel	36
5.2.1	Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandskartierung)	37
5.2.2	Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	50
5.2.3	Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	50
5.2.4	Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen	51
5.2.5	Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	52
5.2.6	Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung	52

5.2.7	Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung	52
5.2.8	Zusammenfassung	53
5.3	Funktionsmängel	54
5.3.1	Einzelhandel und lokale Ökonomie	55
5.3.2	Wohnen	57
5.3.3	Bodenpreisentwicklung	59
5.3.4	Infrastrukturelle Ausstattung	61
5.3.5	Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)	65
5.3.6	Zusammenfassung	67
5.4	Bewertung der städtebaulichen Missstände	69
6	Sanierungsziele und Sanierungsrahmenplan	70
6.1	Leitbild	70
6.2	Sanierungsziele	70
7	Maßnahmen	75
7.1	Vorbemerkung	75
7.2	Organisatorische Maßnahmen	75
7.2.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	75
7.2.2	Sanierungsträger	75
7.2.3	Erwerb von Schlüsselgrundstücken	76
7.2.4	Baufachliche Beratung – Quartiersarchitekt:in	76
7.3	Maßnahmen der Förderung	77
7.3.1	Grünes Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm	77
7.3.2	Energetische Sanierung – Förderprogramm	78
7.3.3	Verfügungsfonds zur Organisation der Mitwirkung	79
7.3.4	Öffentlichkeitsarbeit	79
7.4	Bauliche Maßnahmen	80
7.4.1	Neugestaltung der Querungen B 224	80
7.4.2	Querungshilfen	80
7.4.3	Straßenbegrünung	81
7.4.4	Verlängerung Wibbeltstraße	83
7.5	Sondersituation Steinstraße 72	84
7.6	Potenzialflächen	86
7.6.1	Potenzialfläche 1: Block Wibbeltstraße	86
7.6.2	Potenzialflächen 2 (Aldi) und 3 (Baustoff-Mann): Block Wilhelmstraße/Horster Straße/Grabenstraße	87
7.6.3	Potenzialfläche 4: Ringeldorfer Straße	88
7.7	Empfehlungen für die Teilräume des Untersuchungsgebiets ohne zukünftige städtebauliche Sanierung	90
7.7.1	Teilraum 5 – Große Steinalde mit Festplatz	90
7.7.2	Teilraum 6 – Kleine Steinalde	91
7.7.3	Teilraum 7 – Stallhermstraße und Berta-von-Suttner-Weg	92
7.8	Hinweise und Einschränkungen	93



8	Grundlegendes zur Verfahrensart	95
8.1	Grundfunktion Sanierung	95
8.2	Verfahrensart, Genehmigungsvorbehalte und Instrumente	95
8.3	Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren	96
8.4	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	96
8.5	Kriterien zur Wahl der Verfahrensart	96
9	Drei Sanierungsgebiete	98
9.1	Vorbemerkung	98
9.2	Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße	100
9.2.1	Abgrenzung	100
9.2.2	Ziele und Potenziale	100
9.2.3	Empfehlung zur Verfahrensart	101
9.3	Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße	102
9.3.1	Abgrenzung	102
9.3.2	Ziele und Potenziale	102
9.3.3	Empfehlung zur Verfahrensart	103
9.4	Sanierungsgebiet Steinstraße	103
9.4.1	Abgrenzung	103
9.4.2	Ziele und Potenziale	104
9.4.3	Empfehlung zur Verfahrensart	104
10	Beteiligung und Mitwirkung gemäß §§ 137 und 139 BauGB	106
10.1	Diskussion in der Stadtgesellschaft	106
10.2	Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	106
10.3	Der Beteiligungsprozess im Rahmen der VU Stadtmitte/ Butendorf – B 224	106
10.4	Auswertung der Fragebogenerhebung bei den Eigentümer:innen	111
11	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	121
11.1	Vorbemerkung	121
11.2	Sozialplan	122
11.2.1	Zielsetzung	123
11.2.2	Bausteine eines Sozialplans	123
11.2.3	Zielgruppen	124
11.2.4	Nachteilige Auswirkungen/Grad der Betroffenheit	124
11.3	Umsetzung des Sozialplans	124
11.3.1	Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffene Einwohnerschaft (Mieter:innen, Selbstnutzer:innen)	125
11.3.2	Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffene Eigentümerschaft und Erörterung	126
11.3.3	Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffenen Gewerbebetreibenden, Vereine, Institutionen	127
11.3.4	Erörterung mit den Gewerbebetrieben, Vereinen und Institutionen	127
11.3.5	Erörterungen mit besonders betroffenen Personengruppen	127
11.3.6	Kostenerstattungskatalog	128

11.3.7	Erstattungsleistungen für Einwohner:innen des Sanierungsgebiets	128
11.3.8	Ersatzwohnraum	129
11.3.9	Erstattungsleistungen für Eigentümer:innen, Betriebe, Vereine, sonstige Institutionen und besonders betroffene Personengruppen	129
11.3.10	Härteausgleich gemäß § 181 BauGB	129
11.4	Fortschreibung des Sozialplans	130
11.5	Zusammenfassung der Sozialplanerfordernisse	130
11.6	Weiteres Vorgehen	130
12	Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB	131
13	Umsetzungsempfehlungen	132
13.1	Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme	132
13.2	Entwurf für die Sanierungssatzung „Südlich Wilhelmstraße“	134
13.3	Entwurf für die Sanierungssatzung „Ringeldorfer Straße“	139
13.4	Entwurf für die Sanierungssatzung „Steinstraße“	143

Anlage 1: Tabelle TÖB

Anlage 2: KuF

In dem nachfolgenden Text wird eine gendersensible Sprache verwendet. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, wird der Gender-Doppelpunkt genutzt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, wird um Nachsicht gebeten. Selbstverständlich werden alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Untersuchungsauftrag

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Gladbeck mit 78.000 Einwohner:innen liegt am nördlichen Rand der Metropole Ruhr und grenzt unmittelbar an das südliche Münsterland. Die Stadt ist an zwei Bundesautobahnen (A 2 und A 31) angebunden, darüber hinaus führt die Bundesstraße B 224 (Essener Straße) durch die Stadt. Der zentrale Siedlungsraum der Stadt Gladbeck erfährt durch diese Bundesstraße B 224 eine starke Zäsur. Dies betrifft in erster Linie die Stadtteile Mitte und Butendorf sowie das Naherholungsgebiet Wittringer Wald. Mit dem geplanten Ausbau der B 224 zur A 52, die im zentralen Siedlungsbereich in einen Tunnel verlegt werden soll, entstehen für die Stadt Gladbeck herausragende Entwicklungspotenziale für das Zusammenführen der Stadtteile sowie für die städtebauliche Entwicklung brachliegender Flächen.

1.2 Planungsanlass

Der Anlass für die Vorbereitenden Untersuchungen ist vor diesem Hintergrund aus zwei Blickwinkeln zu sehen: Zum einen bedingen die erkennbaren städtebaulichen Missstände, die sich nicht zuletzt aufgrund der Lage an der stark befahrenen B 224 ergeben, einen deutlichen Handlungsbedarf. Zum anderen fordern die herausragenden Entwicklungsmöglichkeiten, die mit der Verkehrsmaßnahme des Ausbaus der B 224 zur A 52 und der Tunnellegung einhergehen, frühzeitige Planungen für das Umfeld. Die vorhandenen städtebaulichen Missstände sind bereits heute so weitgreifend, dass untersucht werden soll, ob die betroffenen Bereiche nur über eine einheitliche Gesamtmaßnahme behoben werden können. Gleichermaßen sind die Entwicklungspotenziale und die geeigneten städtebaulichen Instrumente und Strategien aufzuzeigen. Hierfür steht die Städttebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht der §§ 136 ff. zur Diskussion. Zur Vorbereitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollen Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden.

1.3 Aufgabenstellung und Untersuchungsauftrag

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Vorlage einer Entscheidungsgrundlage für oder wider eine oder mehrere Sanierungssatzungen „Stadtmitte – Butendorf B 224“. In der Untersuchung werden städtebauliche Missstände analysiert sowie Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet ermittelt. Aus den Erkenntnissen sollen Sanierungsziele, Maßnahmen, ein Sanierungsrahmenplan und eine realistische Einschätzung geeigneter Instrumente des Sanierungsrechts abgeleitet werden. Außerdem wird die Beurteilung über eine zügige Durchführbarkeit der Maßnahmen vorgelegt. Dies beinhaltet auch, dass die Anwohner:innen frühzeitig am Erarbeitungsprozess beteiligt und ihre Interessen berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der Untersuchung soll die zentrale Frage beantwortet werden, mit welchen städtebaulichen Instrumenten in diesem Bereich eine optimale Stadtentwicklung gelingen kann. Dabei soll auf die Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts, insbesondere die Städttebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB, eingegangen werden. Erkennbar ist allerdings, dass es große Potenzialflächen gibt, für die keine erhaltende Erneuerung, vielmehr die Neuentwicklung im Vordergrund steht. Damit sollte auch überprüft werden, ob und inwieweit ggf. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 ff. BauGB zum Tragen kommen kann.

Bausteine

- Analyse und Bewertung des Gebietszustands
- Ableitung und Erarbeitung von gesamtträumlichen und strategischen Sanierungszielen
- Erarbeitung eines Sanierungsrahmenplans, von Einzelmaßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Bewertung der nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen (§ 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB), Sozialplan (§ 180 BauGB)
- Konzept für die planungsrechtlichen Verfahren und Instrumente zur Umsetzung
- Beteiligung und Kommunikation
- Abschlussbericht und Entwurf einer Beschlussvorlage für die Sanierungssatzung
- Projektmanagement

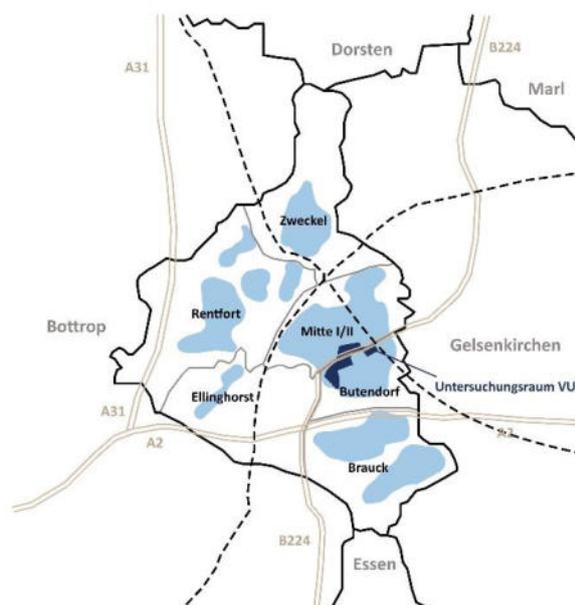
2 Rahmenbedingungen

Die Stadt Gladbeck liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets im Übergangsbereich zwischen dem Ballungsraum der Emscher-Zone und dem eher ländlich strukturierten Münsterland. Administrativ gehört Gladbeck zum Kreis Recklinghausen, Bezirksregierung Münster, Nordrhein-Westfalen und ist als kreisangehörige Stadt Mitglied im Regionalverband Ruhr (RVR). Die Nachbarstädte sind Bottrop, Dorsten, Essen und Gelsenkirchen. Das Stadtgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 36 km² mit einer maximalen Ausdehnung in Nordsüdrichtung von 11 km und in Ostwestrichtung von 7 km. Die Stadt Gladbeck besteht aus den Stadtteilen Stadtmitte, Zweckel, Alt-Rentfort, Rentfort-Nord, Schultendorf, Ellinghorst, Butendorf, Brauck und Rosenhügel.

2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Der Untersuchungsraum liegt in den Stadtteilen Butendorf und Mitte entlang der B 224 und umfasst eine Gesamtgröße von rund 24 ha. Der nördliche Bereich ist durch gewerbliche Strukturen und Handel geprägt, der südliche vorwiegend durch Einfamilienhäuser, ein Mischgebiet sowie die beiden Bergehalden.

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsraums der VU im Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung

Die B 224, eine der wichtigsten Nordsüd-Verbindungen des Ruhrgebiets, zerschneidet den zentralen Siedlungsbereich von Gladbeck. Es ergibt sich damit die paradoxe Situation, dass das Untersuchungsgebiet zum einen eine innenstadtnahe Lage hat (der Marktplatz und die Fußgängerzone sind wenige Gehminuten entfernt), zum anderen aber geprägt ist von verlärmten Rückseiten, vernachlässigter Bausubstanz und der Barrierewirkung der Verkehrsinfrastruktur. Diese ungünstigen Rahmenbedingungen erzeugen eine Randlage des Untersuchungsgebiets, so dass es das innerstädtische Lagepotenzial nicht entfalten kann.

Die Wilhelmstraße, die das Untersuchungsgebiet nördlich begrenzt, bildet seit ihrem Ausbau in den 1980er Jahren eine breite Trasse am südlichen Rand der Innenstadt. Vorher endete die Wilhelmstraße an der Horster Straße an einem Häuserblock, der den räumlichen Abschluss des Marktplatzes bildete. Dieser wurde mit Verbreiterung der Wilhelmstraße entfernt und die Straße als vierspurige Straße mit baumbestandenem Mittelstreifen gerade bis zur Grabenstraße durchgezogen. Hierdurch verlor der Marktplatz seine südliche Raumkante. Das GlückAuf-Center bildet aufgrund der Breite der Wilhelmstraße keine wirksame Raumkante aus. Die breite Wilhelmstraße trennt den südlichen Bereich vom restlichen zentralen Versorgungsbereich, der vorwiegend über Fußgängerzonen oder schmalere, ruhigere Straßen erschlossen wird. Die Einzelhandelslage an der Horster Straße wird dadurch geschwächt.

Die Baublöcke südlich der Wilhelmstraße sind von großflächigen Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien geprägt, die einen Maßstabssprung mit der meist älteren Wohnbebauung in den Blöcken darstellen. Dazu gehören v. a. das GlückAuf-Center und das Autohaus Schmitz sowie bis vor einigen Jahren das Autohaus Lueg. Hier hat sich in den letzten Jahren ein struktureller Umbruch vollzogen: An der Stelle des ehemaligen Autohauses Lueg sind rund 90 Seniorenwohnungen in drei dreistöckigen Stadtvillen und einem dreistöckigen U-förmigen Gebäude errichtet worden. Die barrierefreien Wohnungen haben eine Rezeption und können mit Serviceangeboten kombiniert werden. Ein Restaurant und andere Freizeit- und Wellnessangebote gehören zum Komplex. Die funktionale und bauliche Veränderung zeigt die Potenziale der Baublöcke südlich der Wilhelmstraße auf.

Die B 224 trennt auch den Stadtteil Butendorf vom Stadtteil Ellinghorst mit dem Wittringer Wald, ein attraktives Naherholungsziel. Die begleitenden Grünräume südlich der B 224, die beiden Halden sowie Wald- und Wiesenflächen südlich der Stallhermstraße werden massiv von Immissionen beeinträchtigt und stehen daher nicht im Fokus von Pflege und qualitativer Aufwertung, die aus diesen Räumen attraktive Freiräume mit Aufenthaltsqualität generieren könnten. Wilde Müllansammlungen lassen sie vernachlässigt wirken.

Auf der Südseite der B 224 liegt auch das Areal Ringeldorfer Straße/Landstraße. Das gewerblich geprägte Areal weist untergenutzte bzw. brachliegende Flächen auf. Die Wohngebäude entlang der Landstraße zeigen Sanierungsbedarf.

2.2 Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen

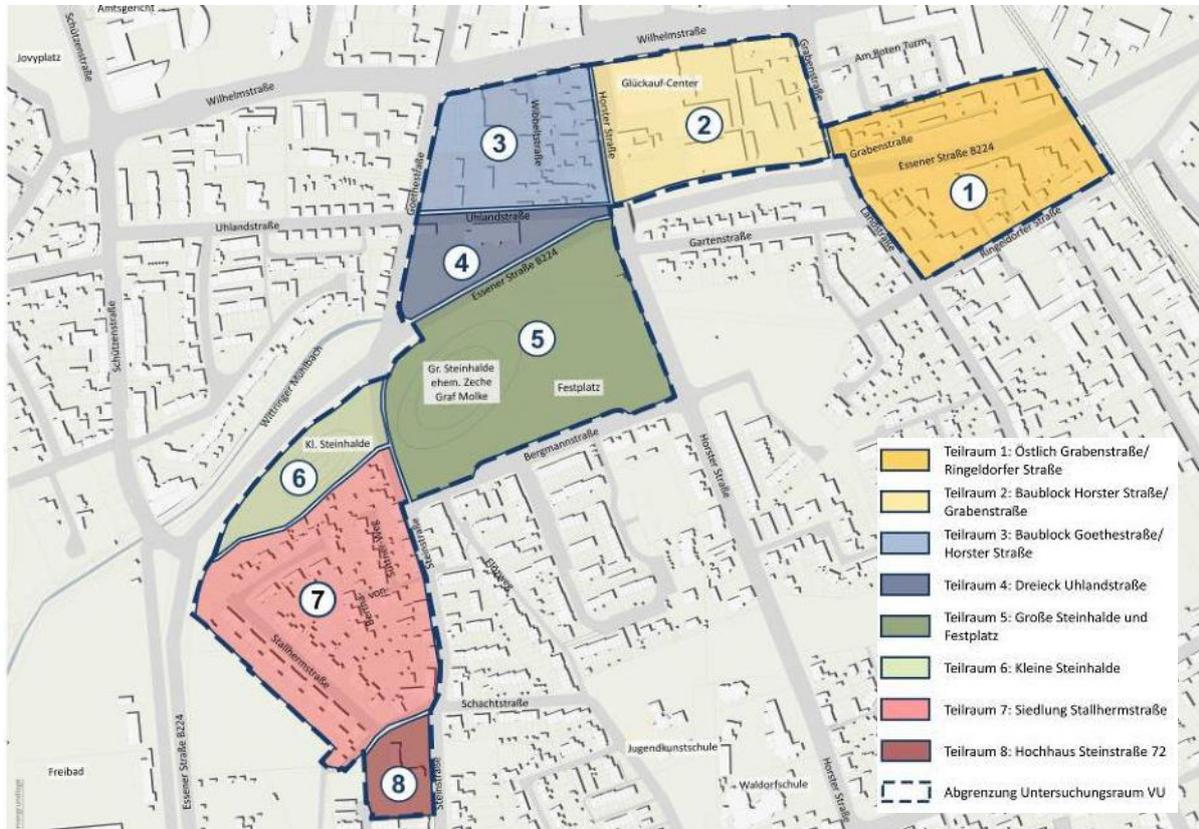
Das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen erstreckt sich von der Wilhelmstraße im Norden bis zum Gebäude Steinstraße 72 im Südwesten. Südlich der Wilhelmstraße liegen zwei Baublöcke, die u. a. das Autohaus Schmitz und das Glückauf-Center umfassen. Der Geltungsbereich reicht dann weiter südlich über die Uhlandstraße hinaus bis einschließlich große Steinalde und Festplatz. Weiter westlich umschließt er die Kleine Steinalde und die Bebauung links und rechts der Stallhermstraße sowie die westliche Seite der Steinstraße bis einschließlich Wohnhochhaus Steinstraße 72. Auf östlicher Seite überspringt das Untersuchungsgebiet in einem schmalen Streifen die Grabenstraße nördlich der B 224 und weitet sich dann wieder auf, um den Bereich südlich des Wohngebiets am roten Turm, westlich der Bahnstrecke und nördlich der Ringeldorfer Straße zu umfassen. Nach Westen wird dieser Teilraum begrenzt von der Landstraße.

Abbildung 2: Untersuchungsraum der VU Butendorf – Stadtmitte B 224



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 3: Gliederung Untersuchungsraum für die VU Butendorf – Stadtmitte B 224



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Gliederung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in acht Teilräume, von denen drei nördlich der B 224 liegen (Teilraum 2 „Baublock Horster Straße/Grabenstraße“, Teilraum 3 „Baublock Goethestraße/Horster Straße“ und Teilraum 4 „Dreieck Uhlandstraße“). Der am östlichsten gelegene Teilraum 1 „Östlich Grabenstraße/Ringeldorfer Straße“ erstreckt sich sowohl nördlich als auch südlich der B 224. Südlich der B 224 befinden sich die Teilräume 5 („Große Steinalde und Festplatz“), 6 („Kleine Steinalde“), 7 („Siedlung Stallhermstraße“) und 8 („Hochhaus Steinstraße 72“). Im Folgenden werden die Charakteristika der Teilräume beschrieben.

Teilraum 1 – Östlich Grabenstraße/Ringeldorfer Straße

Das Haus Grabenstraße Nr. 42 – 43 steht als Solitär am Brückenkopf über die Essener Straße. Seitlich davon befindet sich eine Stichstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich die Grabenstraße parallel zur Essener Straße in die Tiefe des Baublocks führt. Hier liegen noch drei Wohngebäude an, die von mehreren Reihen Garagenanlagen arrondiert sind. Mit der Brücke über die B 224 geht die Grabenstraße in die Landstraße über. Entlang der östlichen Straßenseite stehen Wohngebäude, die in der Tiefe des Grundstücks mit Gewerbebauten besetzt sind.

Abbildung 4: Teilraum 1 – Gründerzeitliche Gebäude an der Grabenstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bis auf wenige Ausnahmen zeigen sich diese in die Jahre gekommenen Mehrfamilienhäuser in ungepflegtem Zustand; das Wohnumfeld ist durch die Zufahrten für Anlieferung und Kundenverkehr sowie durch Hallen und offene Materiallager geprägt. Die Gemengelage von vorgelagerter Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung der Rückseiten liegt auch auf der nördlichen Seite der Ringeldorfer Straße vor. Sie geht Richtung Bahndamm über in ein Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Vor der Bahnlinie verdichtet sich die Bebauung mit zwei gereihten Mehrfamilienhäusern. Der Straßenraum der Ringeldorfer Straße ist stark aufgeweitet, die Gehwege sind schadhaft, Straßenbäume nicht vorhanden. Seitliches Parken und privates gewerbliches Parken von Pkws dominieren das Stadtbild.

Teilraum 2 – Baublock Horster Straße/Grabenstraße

Der Abschnitt der Horster Straße, der den Baublock an Wilhelmstraße und Grabenstraße westlich einfasst, ist Teil der Landesstraße L 615 und damit eine über die Innenstadt hinaus bedeutsame Verbindung über die südlichen Stadtteile in die Nachbarstädte Bottrop, Essen und Gelsenkirchen. Sie ist daher stark vom motorisierten Verkehr geprägt. Der Straßenraum der Horster Straße ist für alle Nutzungen klar gegliedert, seine Oberflächen in einem gepflegten Ausbaustandard. Auf beiden Seiten der Brücke über die Essener Straße sind gepflasterte Querungshilfen und Abbiegespuren eingerichtet, um den Seitenwechsel trotz hohem Verkehrsaufkommen sicher bewältigen zu können. Die Horster Straße wurde von Mitte 2003 bis Mitte 2004 im Abschnitt zwischen Waldorfkindergarten und Wilhelmstraße umgebaut.

Die östliche Straßenseite wird an der Kreuzung mit der Wilhelmstraße dominiert durch die fensterlose Rückseite der Großimmobilie des GlückAuf-Centers. Das GlückAuf-Center wurde in den zurückliegenden Jahren schrittweise modernisiert und mit neuen Nutzungen belegt. Derzeit weist es die höchste Auslastung seit seinem Bestehen auf.

Nach Süden schließen zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit Gastronomie und Friseurbetrieb an sowie der zurückspringende Hallenneubau eines Discountmarkts. An der Horster Straße liegt die dazu gehörende Stellplatzanlage, sodass hier die Raumkante

wegfällt und sich der Verkehrslärm aus der tiefer liegenden Essener Straße in die Horster Straße ausbreiten kann. Der Blockinnenbereich wird zum größten Teil von den Großstrukturen des aktuell mit neuem Anstrich versehenen Einkaufszentrums, des daran angeschlossenen Parkhauses und den zusätzlich angeordneten oberirdischen Stellplätzen geprägt.

Angrenzend an die Stellplatzanlage, mit Zugang von der Wilhelmstraße, befindet sich ein dreizügiges Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschossbereich, barrierefrei erschließbar und mit Garagenanlagen im Innenhof. Der Hof wird von der Grabenstraße aus zusätzlich für einen Baustofffachhandel erschlossen. Dieser umfasst ein Ensemble aus Büro- und Wohnhaus sowie Nebengebäuden und belegt die vollversiegelte Hoffläche mit Warenlagern. Als Rückseite zur Wohnbebauung entlang der Grabenstraße zeigt sich hier eine Gemengelage, die in Innenstadtlagen zwar typisch ist, hier aber für die Wohnnutzung eine unattraktive Nachbarschaft ausbildet, da weder Grünflächen, noch Flächen für Kinderspielraum finden.

Abbildung 5: Teilraum 2 – Gründerzeitliches Gebäude an der östlichen Seite der Horster Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Teilraum 3 – Baublock Goethestraße/ Horster Straße

Im Baublock Goethestraße/Horster Straße liegt das Autohaus Schmitz, das mit seiner solitären Großstruktur und mit weitläufigen Abstellflächen für Pkw den Stadtraum prägt. Besonders unübersichtlich zeigt sich die Gemengelage von Parkplatzflächen und kleinteiligem Wohnen an der Wibbeltstraße.

Abbildung 6: Teilraum 3 – Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe bzw. Parkplatzanlage



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der gründerzeitlich geprägte Blockrand an der Horster Straße, der mit Ergänzungen der 1970er/1980er Jahre einige Phasen der Prosperität vermuten lässt, schafft es nicht, neben dem Einkaufszentrum einen attraktiven Besatz der Ladeneinheiten im Erdgeschoss zu entwickeln. Vereinzelt sind Verschönerungsarbeiten wie neue Anstriche an Teilen der Fassaden erkennbar, die mit punktuellen Impulsen versuchen, dem Abwärtstrend entgegenzuwirken.

Im südlichen Abschluss des Blocks, an der Uhlandstraße, befindet sich ein gründerzeitlicher Bestand, der als Kindertageseinrichtung genutzt wird. Alter Baumbestand prägt diesen Abschnitt der Straße. Der Übergang der Uhlandstraße zur Horster Straße zeigt ein sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus mit Teilabbruch des ehemaligen gastronomischen Angebots und ist von den Lärmimmissionen der B 224 belastet.

Teilraum 4 – Dreieck Uhlandstraße

Die Uhlandstraße ist als repräsentative, mit Alleebäumen gesäumte Erschließungsstraße angelegt, die ihre Qualität heute noch aus dem alten Baumbestand zieht. Die Unterpflanzung aus Heckenpaketen wirkt gepflegt.

Abbildung 7: Teilraum 4 – Uhlandstraße mit Alleebäumen und breiter Fahrbahn



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In dem Abschnitt zwischen Goethestraße und Horster Straße standen südlich der Uhlandstraße ursprünglich einige Wohnhäuser einer inzwischen unter Denkmalschutz gestellten Bergarbeitersiedlung, wie sie noch weiter westlich an der Uhlandstraße zu finden ist. Die Wohnhäuser entstanden gegen Ende des 19. Jahrhunderts für die Zeche Graf Moltke. Aus dem historischen Siedlungsbestand existiert in diesem Abschnitt nur noch das Wohnhaus Uhlandstraße 21. Die anderen Wohngebäude im östlichen Bereich der Uhlandstraße wurden nach 2012 niedergelegt. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Goethestraße zwischen Uhlandstraße und B 224 ist nach 2006 entfernt worden. Die Wegnahme der Gebäude hat zum Verlust von Raumkanten und zu starken Funktionsverlusten im Teilraum geführt.

Im Jahr 2021 wurde an der Uhlandstraße 17 ein neues eingeschossiges Gebäude als sog. „Not-KiTa“ errichtet, das die große Nachfrage nach Betreuungsplätzen kurzfristig im Stadtteil erfüllen soll, bis an anderer Stelle dauerhafte Betreuungsplätze geschaffen werden konnten. Der Neubau bringt wieder Qualität ins Stadtbild und weist dem Teilraum eine wichtige Funktion zu. Die Parzellen an der südlichen Goethestraße sind weiterhin unbebaut und dienen als

Abstandsgrün und Parkplatz. An der Einmündung tritt ein Regenwasserkanal zu Tage, ab dieser Stelle als Wittringer Mühlenbach in einem renaturierten Becken weiter verläuft.

Teilraum 5 – Große Steinalde und Festplatz

Südlich des Abschnitts der B 224 erhebt sich die Große Steinalde der ehemaligen Zeche Graf Moltke. In der Zeit von 1873 bis 1918 wurde hier das sogenannte taube Gestein gelagert, das beim Steinkohleabbau aus dem Berg geholt wurde, jedoch nicht weiter verwertet werden konnte. Aufgrund von unregelmäßiger Ablagerung des Gesteins und der Stollenanlage im Haldenkörper, die im 2. Weltkrieg auch als Zivilschutzanlagen mit Krankenhaus genutzt wurden, ist die Standsicherheit nicht gewährleistet. Wegen einer möglichen Einsturzgefahr ist das Gelände eingezäunt und der unbefugte Zutritt verboten. Die angesichts ihrer Innenstadtnähe untergenutzte Fläche bietet jedoch Raum für eine unbeeinflusste wachsende Pflanzen- und Tierwelt. Hierfür wird aktuell ein Artenschutzgutachten erstellt.

Abbildung 8: Teilraum 5 – Festplatz und Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes NRW



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Am südwestlichen Fuß der Halde liegen der Festplatz und die ihm zugeordneten kostenfreien Pkw-Stellplätze, die hauptsächlich von Besucher:innen der Innenstadt und Arbeitnehmer:innen aufgesucht werden. Zur Zeit der Bauaufnahme im Mai 2022 wurde der Festplatz temporär mit Unterkünften für Geflüchtete aus den Kriegsgebieten in der Ukraine belegt. Inzwischen wird die Anlage als mittelfristig ausgelegte Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen genutzt.

Die Stellplatzanlagen und der Festplatz sind durch alten Baumbestand und gepflegte Wiesenflächen gegliedert, die einen Grünraum in Innenstadtnähe bieten. Der Baumbestand trägt insgesamt zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei. Auf dem Festplatz fanden in den letzten Jahren weder Brauchtums- noch andere Feste statt.

Abbildung 9: Teilraum 6 – Nördliche Steinstraße, Durchfahrt zwischen Kleiner und Großer Steinhalde



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Teilraum 6 – Kleine Steinhalde

Die Kleine Steinhalde der ehemaligen Zeche Graf Moltke entstand in der Zwischenkriegszeit. Wie auch auf der Großen Steinhalde wurde hier Steinmaterial abgelagert, das nach dem Steinkohleabbau nicht weiter verwertet werden konnte. Im Laufe der Jahre ist eine wildwachsende Vegetation entstanden. Mit der kleinen Halde scheinen Lärm und Schadstoffe des Verkehrs auf der Essener Straße gefühlt abgepuffert zu werden. Die Halde ist nicht eingezäunt, jedoch nicht erschlossen und aufgrund der Vegetation schwer zugänglich. Sie bietet Raum für eine wildwachsende Pflanzen- und Tierwelt.

Zwischen den beiden Halden liegt die Einmündung der Steinstraße in die Essener Straße. Dieser Abschnitt bildet eine grüne Zäsur ohne straßenbegleitende Bebauung, die den Übergang vom innerstädtischen Nutzungsmix in ein monofunktionales Wohngebiet markiert.

Teilraum 7 – Siedlung Stallhermstraße

Der Teilraum besteht aus drei unterschiedlichen Bereichen; der Steinstraße, der Siedlung rund um den Bertha-von Suttner-Weg und der Stallhermstraße.

Die Steinstraße ist als Sammelstraße für ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung mit beidseitigem seitlichem Parken breit ausgebaut. Entlang der östlichen Straßenseite außerhalb des Untersuchungsgebiets reihen sich Garagenhöfe einer Anfang der 2010er Jahre entstandenen Reihenhausbebauung. Dies erhöht die Anonymität des Stadtraums, da nur wenige, zudem entfernte Fassaden sichtbar sind, von denen eine soziale Kontrolle ausgehen könnte. Aufgrund des breiten Straßenquerschnitts besteht die Gefahr, dass das vorgegebene Tempolimit von 30km/h häufig überschritten wird.

Abbildung 10: Teilraum 7 – Siedlungshäuser der 1950er Jahre mit tiefen Vorgärten, Stallhermstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Siedlungsursprung für die Wohnbauten entlang der westlichen Seite der Steinstraße liegt schon vor 1900 und wurde in den 1930er und 1940er Jahren mit Mehrfamilienhäusern ergänzt. Ein einziges Ladengeschoss wird tatsächlich noch gewerblich genutzt. Die eingeschossigen Doppelhäuser mit Ziegelmauerwerk erinnern noch an die ruhrgebietstypische Architektur für die Bergleute der Zechenbetriebe. Die Substanz ist entsprechend veraltet; die ursprünglich tiefen Gartengrundstücke zur Selbstversorgung wurden zum Teil mit Garagenhöfen überbaut, in wenigen Fällen aber noch gärtnerisch oder für die Taubenzucht genutzt. Ein Gebäude, Nr. 56, scheint niedergelegt worden zu sein, da die Hausnummernreihe eine Lücke aufweist. Hier befindet

sich eine Brachfläche mit Nebengebäuden. Eine andere Fläche, Nr. 60 – 62, wird als Wohnwagenabstellplatz untergenutzt. Attraktiver wurde dieses Wohngebiet nach Niederlegung der benachbarten Zeche Graf Moltke und Umwidmung des Zechengeländes zu Wohnbauflächen.

Der Bertha-von Suttner-Weg erschließt den tiefen Innenblockbereich zwischen Stallhermstraße und Steinstraße. Er wurde in jüngster Zeit mit Doppelhäusern bebaut.

Die Stallhermstraße, nach einem ehemaligen Bauernhof benannt, wurde ab den 1950er Jahren zum Wohngebiet für Bergleute. Entlang der nordöstlichen Straßenseite und dem nördlichen Stich entstanden eingeschossige Doppel- oder Dreierhausgruppen, gegenüberliegend dann ab den 1960er und 1970er Jahren als zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die insgesamt niedrige Dichte und der weite Straßenraum mit tiefen Vorgärten stärken das Erscheinungsbild im Siedlungszusammenhang. Nach Eigentumsübergang wurden jedoch häufig Maßnahmen vorgenommen, die das gemeinsame Erscheinungsbild schwächen und nicht immer der ursprünglichen Gebäudetypologie gerecht werden.

Teilraum 8 – Wohnhochhaus Steinstraße 72

Im Bereich der Einmündung von der Stallhermstraße in die Steinstraße wurde 1972 ein zehngeschossiges Hochhaus mit 120 Wohnungen für ca. 350 Personen errichtet. Es sind zwei L-förmig stehende Scheiben in serieller Bauweise, deren Etagen als sogenannte Laubengänge zueinander in Richtung Norden und Osten liegen und mit Balkonen in voneinander getrennten Richtungen nach Süden und Westen ausgerichtet sind. Das Hochhaus wurde über einer Tiefgarage errichtet. Im vollflächig versiegelten Eingangshof befinden sich Fahrradabstellplätze sowie Mülltonnenabstellflächen. Außerdem wird dieser als Stellplatzfläche genutzt. Im rückwärtigen Gartenbereich befinden sich von Hecken und Gehölzen eingefasste Wiesen sowie ein Kinderspielplatz mit Bänken und Mülleimern. Der Freiraum hat einen Zugang zur Steinstraße und ist damit auch für Kinder aus der Nachbarschaft erreichbar.

Abbildung 11: Teilraum 8 – Hochhaus Steinstraße 72



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Dimension des Hochhauses vollzieht einen extremen Maßstabsprung zur Bebauung in der Umgebung. Diese folgt einer planerischen Ausrichtung der 1970er Jahre, die für Gladbeck von stetigem Wachstum und weiterhin stark steigender Nachfrage nach Wohnraum ausging. Dazu gehörte der Bau von Hochhäusern als sogenannte städtebauliche Dominanten. Die ursprüngliche Planung sah noch zwei weitere Hochhäuser in der gleichen Bauart vor, die aber nicht errichtet wurden.

Die Anlage macht insgesamt einen abgenutzten und ungepflegten Eindruck; die Fassaden und die baulichen Anlagen sind schadhaft und teilweise akut sanierungsbedürftig. Das Hochhaus befindet sich im Besitz einer vielschichtigen und problematischen Wohnungseigentümergeinschaft. Teile der Eigentümerschaft haben weder einen Bezug zu dem Gebäude noch zur Stadt Gladbeck, sind nicht in der Nähe oder im Ausland ansässig. Sie scheinen kein oder nur sehr geringes Interesse an dem aktuellen Zustand der Immobilie oder einer umfassenden Aufwertungsmaßnahme zu haben. Auch sorgen sie bzw. die beauftragten Verwaltungen bei ihren Mieter:innen nicht für die Einhaltung der Hausordnung.

Die Mieterschaft setzt sich aus älteren Mieter:innen, die seit dem Bau des Gebäudes hier wohnen, und neu hinzugezogenen Mieter:innen, die zum großen Teil nicht lange in den Wohnungen bleiben, zusammen. Die Vermietung wird vielfach von beauftragten Unternehmen übernommen. Aufgrund des Zustands

des Gebäudes lassen sich nur verhältnismäßig geringe Mieten erzielen, sodass vermehrt Menschen aus Südosteuropa in der Immobilie wohnen. Diese scheinen teilweise einen hohen Betreuungsbedarf bezüglich Ordnung und Sauberkeit zu haben, d. h. sie besitzen eine geringe Mietfähigkeit. Das Hochhaus in der Steinstraße 72 gilt daher schon seit einigen Jahren als eine der Problemimmobilien Gladbecks. Es werden immer wieder Sicherheitsmängel, Lärmbelastungen und weitere Probleme gemeldet. Im Sommer 2023 forderte die Stadt Gladbeck per Ordnungsverfügung die Wohnungseigentümergeinschaft dazu auf, die Lärmbelastung aus dem Gebäude im Nachtzeitraum zu reduzieren und einen Sicherheitsdienst zu engagieren. Grundlage war ein Lärmgutachten, das eine zu hohe Lärmentwicklung aus dem Gebäude festgestellt hatte. Es war aufgrund von Beschwerden aus der Nachbarschaft erstellt worden.

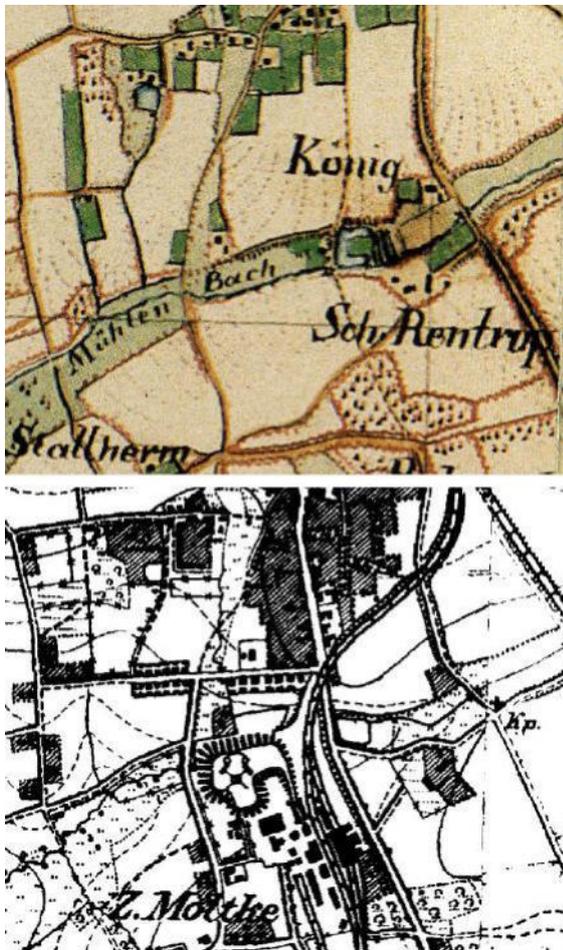
2.4 Historische und baukulturelle Entwicklung

Die Teilräume im Untersuchungsraum gehören zu den heutigen Stadtteilen Mitte und Butendorf, die sich aus eigenen Siedlungskernen entwickelt haben. Die erste urkundliche Erwähnung Gladbecks stammt aus dem Jahr 1161. Zunächst entwickelte sich der Dorfkern um die St. Lamberti-Kirche. Parallel existierten die Bauernschaften Butendorf, Brauck, Ellinghorst, Rentfort und Zweckel, die heute einzelne Stadtteile Gladbecks darstellen. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts rückte der Bergbau immer weiter in das nördliche Ruhrgebiet vor, und so wurden in einiger Entfernung zu den Dörfern Schachtanlagen mit den zugehörigen Bergwerkssiedlungen errichtet. Mit dem Abteufen der Zeche „Graf Moltke I/II“ nahm die Entwicklung 1873 in der Bauernschaft Butendorf ihren Anfang. Die anderen Gladbecker Stadtteile entwickelten sich in den folgenden Jahren um insgesamt fünf Bergwerksstandorte. Die bäuerlichen Strukturen wurden von bergbaulichen Streusiedlungen überlagert. Die Interessen der Zechengesellschaften bestimmten am Anfang die städtebauliche Entwicklung der seit 1885 selbstständigen Landgemeinde.

Nachdem zunächst einzelne kleine Bergarbeiterhäuser errichtet wurden, entstand 1888 an der Uhlandstraße die erste zusammenhängende Siedlung für Bergarbeiterfamilien. Der Bau weiterer Mietshäuser fand entlang bereits vorhandener Straßen und zu meist ohne Genehmigung durch die Behörden statt. Im Gegensatz zu anderen industrialisierten Städten des Ruhrgebiets entstanden in Gladbeck zu dieser Zeit keine zusammenhängenden Gründerzeitviertel mit rasterförmigem Straßennetz und Blockrandbebauung. Lediglich auf Teilstücken der historischen Radialen setzte sich eine durchgängige Straßenrandbebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in der zeittypischen Architektursprache durch. Ein Grund für die eher geringe Bautätigkeit privater Bauherren war die massive Siedlungstätigkeit der Bergwerksgesellschaften.

Der Ortskern wurde zum Geschäftszentrum für die umliegenden Zechensiedlungen, und in dessen Zentrum wurde 1899 die neue St. Lamberti-Kirche eingeweiht. Dafür wurde die alte Dorfkirche, die sich am selben Platz befand, abgerissen. Im Jahr 1919 waren zwei Drittel aller Beschäftigten in Gladbeck im Bergbau tätig. Die Verkehrsinfrastruktur wurde ausgebaut.

Abbildung 12: 1835 bis 1850 sowie 1891 bis 1912, jeweils Preußische Kartenaufnahme sowie WebAtlasDE mit ALKIS



Quelle: Tim-Online

Abbildung 13: Innenstadt von Gladbeck um 1928



Quelle: Geschichtsverein Gladbeck

Ebenfalls im Jahr 1919 wurde Gladbeck das Stadtrecht verliehen, und von diesem Zeitpunkt an setzte eine aktive Stadtplanung und Stadtentwicklung ein. Diese Phase war für die Stadt von großer Bedeutung, denn durch die Verknüpfung von Grün- und Freiflächen zwischen den Arbeitersiedlungen und der Innenstadt entstand eine gartenstadtähnliche Struktur. Darüber hinaus wurde der Jovyplatz mit repräsentativen Gebäuden umrahmt, und mit dem Erwerb des Wittringer Waldes im Jahr 1922 entstand die bis heute bedeutsame Erholungsanlage mitten in der Stadt. In diesem Zeitraum versuchte die Stadt, die bisherige Entwicklung, die in der Stadtgeschichte mit dem Begriff der „defizitären Urbanisierung“ bezeichnet wird, aktiv in Richtung urbaner Strukturen zu verändern. Die Ende der 1920er Jahre einsetzende Weltwirtschaftskrise verhinderte den Bau eines Zentralbahnhofs.

Ein weiterer Ausbau der Stadt kam durch die Machtübernahme der Nationalsozialisten größtenteils zum Erliegen. Das Projekt Nordpark als Verbindung nach Zweckel und zur Innenstadt wurde jedoch durchgeführt. Statt in hochbauliche Maßnahmen wurde verstärkt in Verkehrsinfrastruktur investiert. Der Bau der Reichsautobahn (heute A 2) und der Essener Straße, der heutigen B 224, begann in den frühen 1930er Jahren. Insgesamt wurden in Gladbeck 44 % der Bebauung im 2. Weltkrieg zerstört.

Nach 1945 erfolgte der Wiederaufbau, wobei bis Ende der 1950er Jahre ein geschlossenes Innenstadtbild mit einer einheitlichen Bebauung geschaffen werden konnte. Die extrem starke Nachfrage nach Steinkohle führte zu einem rasanten Bevölkerungszuwachs, was zu einem bis dato unerreichten Höchstwert von 84.000 Einwohner:innen im Jahre 1961 führte. Durch die Zuzüge von Arbeitskräften und deren Familien, die eine logische Konsequenz der starken Kohlenachfrage waren, entstanden nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt weitere Wohngebiete. Dies führte zwangsläufig zu einer Zersiedlung und damit zur Abnahme der zuvor geschaffenen Grün- und Freiräume.

Ab den 1950er Jahren setzte eine sogenannte zweite Phase der Industrialisierung ein, die mit der Krise im Bergbau einherging. Neue Industrien siedelten sich an, und so wurde der Monostruktur entgegengewirkt. Mit der Schließung der ältesten Zeche Graf

Moltke endete 1971 die Bergbaueraoche in Gladbeck. Nach Niederlegung der Zechengebäude lag die Fläche einige Jahre brach bzw. war Grünfläche und wurde dann ab Anfang der 1990er Jahre sukzessive mit Wohngebäuden und einigen Bildungseinrichtungen bebaut. Heute befindet sich dort ein in mehreren Bauabschnitten über rund 30 Jahre gewachsenes Wohngebiet, vorwiegend mit Reihenhäusern, aber auch mit Geschosswohnungen.

In den 1960er Jahren wurde die Innenstadt durch weitere städtebauliche Sanierungsmaßnahmen teilweise verändert. Teile der historischen Bausubstanz wurden aufgegeben und durch großvolumige, monofunktionale Baukörper ersetzt. Außerdem wurden die neuen städtebaulichen Leitbilder der „Funktions-trennung“ und der „Autogerechten Stadt“ verfolgt. Diese Leitbilder haben bis heute negative Auswirkungen auf die Stadt. So verzeichnet Gladbeck einen Verlust der urbanen Vielfalt und durch die zentral verlaufenen großen Straßen eine erhebliche Barrierewirkung auf einzelne Stadtteile.

In den 1980er Jahren setzte ein Umdenken ein, das dem Leitbild der „Autogerechten Stadt“ entgegenwirken sollte. So wurden sowohl die Hoch- als auch die Horster Straße als Fußgängerzonen ausgewiesen, was Entwicklungsimpulse für die Innenstadt setzte. Auch die Anlage der B 224 ist in diesem Kontext zu sehen.

Baudenkmäler

In der Nachbarschaft des Untersuchungsraums befinden sich Gebäude und Siedlungseinheiten, die unter Denkmalschutz stehen, wie die Wohngebäude der Zechensiedlung Uhlandstraße 31 bis 44 (siehe „Teilraum 4 - Dreieck Uhlandstraße“).

Abbildung 14: Roter Turm, Grabenstraße (2022)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Außerdem stehen die Zugangsgebäude und der Wasserturm des ehemaligen Schlachthofs an der Grabenstraße 33 bis 37 unter Denkmalschutz. Beide Anlagen befinden sich in denkmalgerecht saniertem Zustand und sind identitätsstiftende Ankerpunkte im Untersuchungsraum. Der Wasserturm – als „Roter Turm“ bekannt – bildet eine weithin sichtbare Landmarke aus.

Erhaltenswerte historische Gebäude

Im Untersuchungsraum selbst befinden sich Gebäude und Ensemble, die aufgrund ihres historischen Charakters ebenfalls identitätsstiftende Qualität besitzen. Dies betrifft die gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser an der Horster Straße, das Wohngebäude Uhlandstraße/Ecke Goethestraße, das Gebäude Uhlandstraße 16 (u.a. Kindertagesstätte), die Arbeiterwohnhäuser an der Steinstraße, aber auch die Wohnsiedlung der 1950er und 1960er Jahre an der Stallhermstraße. Letztere hat über die letzten Jahrzehnte ihre spezifische geringe Dichte von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit typischem Knickdach und großzügigem Vorgartenbereich bewahrt. Weniger typische Fassadenmaterialien und seriell gefertigte Haustüranlagen bilden eine starke Überformung an einzelnen Objekten, die sich jedoch durch Austausch im Rahmen energetisch wirksamer Maßnahmen mit entsprechender Beratung mittelfristig wieder in ein homogenes Bild zusammenfügen könnten.

Abbildung 15: Siedlungshaus an der Stallhermstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zeugnisse des Bergbaus

Oberirdisch sichtbare Gebäude als Zeugnis des Bergbaus sind nicht mehr vorhanden. Zwei Steinhalden im Untersuchungsraum, von der eine aus Gründen der Einsturzgefahr eingezäunt ist, bilden die letzten sichtbaren Überreste dieser wichtigen Wachstumsphase der Stadt. Der Bodenbelag auf dem Festplatz lässt noch die Eingangsbereich der Zeche erahnen.

Die Straßennamen im südlich angrenzenden Wohngebiet, das auf dem ehemaligen Zechengelände errichtet wurde, erinnern noch an die Zeit des Bergbaus. Die Gebäude nehmen aber in Material und Kubatur keinen gestalterischen Bezug auf den Wohnungsbau der Bergbauepoche.

Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet und sein Umfeld sind geprägt von den ökonomischen Prozessen und stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen der vergangenen Jahrzehnte, die teilweise tiefgreifende Veränderungen im Stadtraum mit sich brachten.

Noch in den 1920er Jahren wurde das Untersuchungsgebiet von der Zeche Graf Moltke, ihren zwei Berghalden und ihrer schienengebundenen Infrastruktur dominiert. Das Zechengelände wurde umringt von landwirtschaftlichen Flächen und Gärten. Steinstraße, Horster Straße und Umlandstraße erschlossen das Gebiet. In einigen Abschnitten reihten sich Zechensiedlungshäuser an den Straßen auf, inklusive der rückwärtigen Gärten.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Essener Straße/ B 224 neu angelegt und in den 1970er und 1980er Jahren vierspurig ausgebaut, wodurch sie sich immer mehr zu einer starken Barriere im Stadtraum entwickelte. Auch die Wilhelmstraße wurde in den 1980er Jahren deutlich verbreitert und dafür Gebäude an der Horster Straße niedergelegt, die dem Marktplatz seine südliche Raumkante gegeben hatten. Dadurch wurden die Blöcke südlich der Wilhelmstraße quasi von der Innenstadt „abgehängt“.

Der Niedergang der Steinkohlegewinnung veränderte die ökonomische Lage und den Arbeitsmarkt der Stadt. Auf dem Zechengelände der Zeche Graf Moltke wurde ab den 1990er Jahren Wohnungsbau entwickelt, ebenso wie in anderen Teilen von Butendorf, die bis dahin noch landwirtschaftlich geprägt waren. Die Dominanz des motorisierten Verkehrs – sei es auf der Wilhelmstraße oder auf der B 224 – wird in der Stadtpolitik und Stadtgesellschaft heute sehr kontrovers diskutiert. Die Tunnellösung für die B 224 bzw. zukünftige A 52 eröffnet neue Entwicklungsmöglichkeiten und ein (Wieder-)Zusammenwachsen der Stadtteile. In diesem Kontext sind auch die Überlegungen zum Rückbau (Reduzierung der Fahrspuren) der Wilhelmstraße zu sehen.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Vorbemerkung

Für die neuen Planungsüberlegungen gibt es eine Vielzahl an konkreten und flankierenden Fachgutachten, die im Folgenden kurz zusammengefasst sind. Hintergrund ist, dass die Vorbereitenden Untersuchungen auf bestehende und beschlossene planerische Aussagen aufbauen sollen und die Inhalte im Sinne von möglichen Sanierungszielen konkretisiert werden. Eingegangen wird auf das Integrierte Handlungskonzept Gladbeck Stadtmitte (InHK 2009), das Einzelhandelskonzept (2013), das Klimaschutzkonzept (2010 mit Fortschreibung 2021), das Konzept „Haldenwelt Gladbeck“ (2017), den Konzeptplan "Zukunftsraum A52" (2018), den städtebaulichen Wettbewerb "37° Nordost - Gladbeck wächst zusammen" (2023) sowie auf die planungsrechtliche Situation ausgehend vom (neuen) Regionalplan Ruhr, über den Flächennutzungsplan bis zur verbindlichen Bauleitplanung.

3.2 InHK Gladbeck Stadtmitte 2009 und Fortschreibung 2015

Die Innenstadt Gladbecks zeigte zum Zeitpunkt der Aufstellung des InHK aus unterschiedlichen Gründen eine komplexe und vielseitige Problemlage. So gab es einerseits eine räumlich-soziale Segregation, bedingt durch einen hohen Anteil an Transferleistungsempfänger:innen unter 18 Jahren, sehr kinderreiche Familien und dem Fakt, dass fast die Hälfte der Familien von Armut betroffen war. Darüber hinaus wurde die Innenstadt durch zunehmende Leerstände und Brachflächen sowie fehlende Aufenthaltsqualität immer unattraktiver.

Das Integrierte Handlungskonzept hatte daher die Zielsetzung, Lösungswege für diese Problemlagen aufzuzeigen und enthielt sowohl städtebauliche als auch sozialintegrative Maßnahmen. So wurde auf dieser Basis unter anderem die Fußgängerzone zeitgemäß umgestaltet. Insgesamt umfasste das Stadterneuerungsgebiet eine Fläche von 4,5 km² mit ca. 18.500 Einwohner:innen.

Mit der Zeit veränderten sich einige Rahmenbedingungen des Stadterneuerungsprozesses und führten zu einer Fortschreibung des InHKs im Jahr 2015. Mit dieser Fortschreibung war die Voraussetzung für die

Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt NRW“ geschaffen, und es wurden sieben Handlungsfelder für eine familienfreundliche Stadtmitte festgelegt.

Abbildung 16: Handlungsfelder Projekt Stadtmitte Gladbeck



Quelle: InHK 2015, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 17: Stadterneuerungsgebiet Stadtmitte Gladbeck



Quelle: Stadt Gladbeck

3.3 Einzelhandelskonzept (2013)

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck wurde im Jahr 2013 durch die CIMA Beratung + Management GmbH fortgeschrieben und besteht im Wesentlichen aus drei Teilen.

Nach einer methodischen Einführung umfasst der zweite Teil die Analyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Marktpotenziale und Einzelhandelsstrukturen des Einzelhandelsstandorts Gladbeck. Im dritten Teil werden Handlungsempfehlungen zu ei-

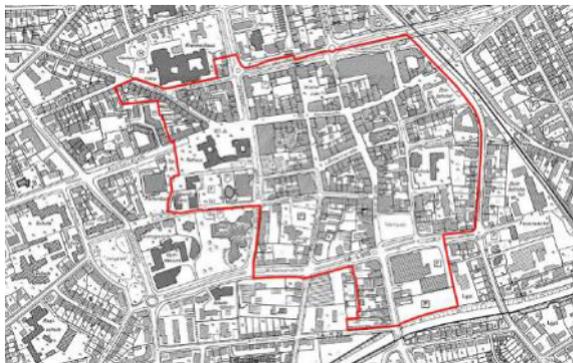
ner nachhaltigen Absicherung des Einzelhandelsstandorts ausgesprochen und die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt.

Die Nahversorgungsstruktur in Gladbeck wird als gut bezeichnet. Das Angebot innerhalb des Stadtgebiets ist durch ein breites Netz an Lebensmittelmärkten geprägt. Die wohnortnahe Versorgung kann weitestgehend sichergestellt werden. Herausgearbeitet wurden stadtbezirksspezifische Arrondierungen in Rentfort-Nord, Verflechtungsraum Brauck/Rosenhügel, Zweckel und Schultendorf.

Situation im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Analyse zur Grundversorgungssituation ergibt, dass der Großteil des Untersuchungsgebiets der Vorbereitenden Untersuchungen innerhalb einer Isodistanz von maximal 700 m zu einem Lebensmittelmarkt liegt.

Abbildung 18: Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Gladbeck



Quelle: CIMA GmbH 2013

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets liegen einzelne Straßenzüge (z. B. Stallhermstraße) nicht innerhalb des 700-m-Radius und gelten damit als unterversorgt. Nördlich des Untersuchungsgebiets befindet sich die Innenstadt von Gladbeck, die den zentralen Versorgungsbereich bildet. Durch die Barrierewirkung der Essener Straße ist die fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums jedoch eingeschränkt. Südlich des Untersuchungsgebiets liegt die Handlungslage Horster Straße, die vormals als Nebenzentrum eingeordnet wurde.

Für Ende 2024 plant die Stadt Gladbeck die Auftragsvergabe für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, das alle geänderten Rahmenbedingungen und aktuellen Planungen im Bereich des Untersuchungsgebiets aufgreifen wird (37° Nordost, Sanierungsgebiete, etc.).

3.4 Klimaschutzkonzept und energetische Quartierskonzepte

Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2010 hat die Stadt Gladbeck ein Klimaschutzkonzept für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Zunächst wurde der Ist-Zustand der CO₂-Emissionen und des Gesamtenergieverbrauchs erfasst. Basierend darauf wurden spezifische Maßnahmen aufgezeigt, um das langfristige Ziel einer maßgeblichen CO₂-Emissionsreduktion im Stadtgebiet zu erreichen. Im Herbst 2021 wurde das bestehende Konzept auf Basis des Klimanotstand-Beschlusses fortgeschrieben. Aus der Fortschreibung ging eine Reihe von in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen zum Klimaschutz hervor. Zudem wurden Zahlen validiert, daraus wiederum angepasste Ziele und Maßnahmen erarbeitet sowie Prognosen erstellt.

Mobilitätskonzepte

Bezogen auf die Mobilität hat die Stadt Gladbeck mit dem Radverkehrskonzept „Fahrradfreundliches Gladbeck 2015“ sowie dem Elektromobilitätskonzept das Themenfeld der zukunftsfähigen Mobilität bearbeitet. Gerade die Attraktivierung des Verkehrs für den Umweltverbund sowie der CO₂-neutrale Verkehr stehen im Vordergrund dieser Mobilitätskonzepte.

Zukunftsinitiative „Klima.Werk“

Die Zukunftsinitiative „Klima.Werk“ von 16 Emscher-Kommunen sowie der Emscher-Genossenschaft hat das Ziel, den Herausforderungen der Klimafolgeanpassung zu begegnen und vor allem die klimatisch bedingten Probleme in urbanen Regionen abzuschwächen. Wichtige Punkte dabei sind die Reorganisation der Grünzüge und Wasserachsen in der Stadt. Gerade die Erhöhung der Rückhalte und Speicherkapazität bei Starkregenereignissen und die Verbesserung des Stadtklimas sind angestrebte Handlungsfelder, die in den folgenden Jahren eine Klimaanpassung der Stadt ermöglichen sollen.

Abbildung 19: Ausschnitt Klimaanalysekarte Stadt Gladbeck



Quelle: Stadt Gladbeck

Klimaanalyse

Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat im Auftrag der Stadt Gladbeck im Jahr 2017 eine umfangreiche Klimaanalyse für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Im Zuge der Fortschreibung der Klimaanalyse aus 1992 galt es, die aktuelle klimatische Situation in der Stadt zu erfassen und zu analysieren, um anschließend unter Berücksichtigung der prognostizierten klimatischen Entwicklung Planungshinweise zu erarbeiten.

InnovationCity Roll Out Ruhr

Das Projekt des InnovationCity Roll Out ist ein Erfolgsmodell des klimagerechten Stadtumbaus, durch die „InnovationCity Ruhr I Modellstadt Bottrop“. Zielsetzung ist, die urbanen Regionen in der Metropole Ruhr klimagerecht und zukunftsfähig zu gestalten durch Reduktion der Treibhausgasemissionen und Einsparung von Energien. Das Projekt, das durch den Projektauftrag „Regio.NRW – Starke Regionen, starkes Land“ im Rahmen europäischer Förderprogramme unterstützt wurde, initiierte den Ansatz der Energiewende von unten durch die Kommunen

Innovation City Roll Out in Gladbeck

Die Stadt Gladbeck war bisher mit zwei Quartieren am „Roll Out“ des InnovationCity-Prozess beteiligt (Rentfort-Nord und Stadtmitte). Seit 2019 arbeiten Mitarbeiter:innen als Sanierungsmanager:innen für das Projekt und begleiten die energetische Quartiersentwicklung. So informieren sie u.a. bei Haus-zu-Haus-Beratungen über mögliche Fördermöglichkeiten zu energetischen Sanierung der Wohngebäude. Ziele sind vor allem die Reduktion der Treibhausgase in den Quartieren und die Umstellung der Heizanlagen bzw. genutzten Brennstoffe.

Nach Beendigung des InnovationCity-Rollouts im Sommer 2024 führt die Stadt Gladbeck Beratung und Förderprogramme als „Energetische Sanierung“ eigenständig dauerhaft fort.

Die positiven Erfahrungen und Entwicklungen sollen nun auf das Integrierte Energetische Quartierskonzept in Brauck-West/Butendorf übertragen werden und zu einem erfolgreichen Konzept beitragen.

Integriertes energetisches Quartierskonzept (IEQK)

Butendorf ist seit dem Jahr 2021 das dritte Quartier Gladbecks, das am Programm zur energetischen Sanierung teilnimmt. Das Ziel ist es, Butendorf „dauerhaft attraktiv, lebenswert und umweltfreundlich zu gestalten“. Die energetische Sanierung und der Klimawandel sollen in dem Projekt eine Hauptrolle spielen. Das Konzept knüpft an das Klimaschutzkonzept, die Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von Morgen“ – jetzt „ZI Klimawerk“ - und die Projekte zur energetischen Quartierssanierung an und integriert die vorliegenden Informationen und Erkenntnisse, um den ehrgeizigen Zielen im Hinblick auf die Energieeffizienz, den Klimaschutz und die Klima-Resilienz gerecht zu werden. Ziele des IEQK sind die kurz-, mittel- und langfristige Reduktion der CO₂-Emissionen und die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur, insbesondere zur Wärmeversorgung.

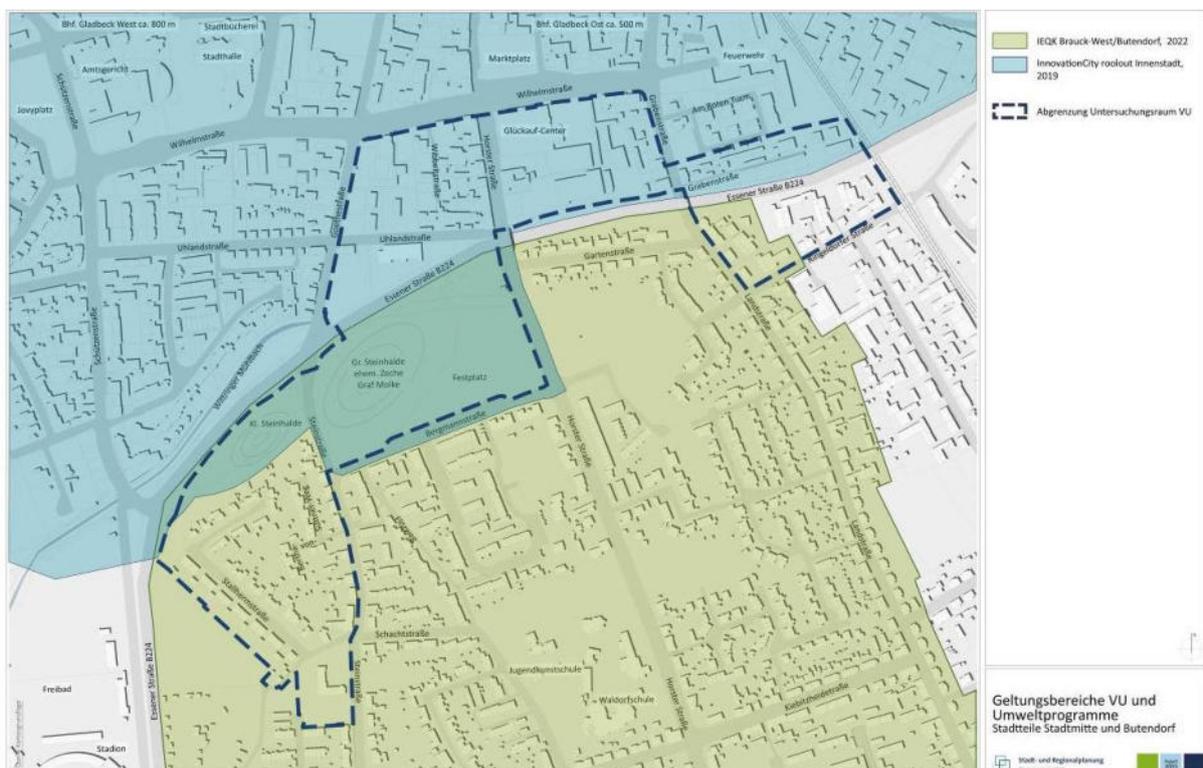
Hierfür wurde das Gladbecker Klimaschutzkonzept fortgeschrieben, der Untersuchungsraum soll mit dem nördlichen Gebiet zusammen entwickelt und positiv gestaltet werden. Eine weitere Zielsetzung ist

die Erstellung einer Energie- und CO₂-Bilanz für das Quartier, um die Basis für eine Potenzialermittlung zu schaffen. Grundsätzlich soll der Anteil an erneuerbaren Energien an der Strom- und Wärmeversorgung stetig erhöht und die CO₂-Emissionen bis 2030 um mindestens 29 % gesenkt werden.

Klimarobustes Modellquartier Brauck-West

Das Quartier Brauck-West im Stadtteil Brauck liegt im Südosten von Gladbeck. Der Stadtteil insgesamt hat ca. 13.000 Einwohner:innen und ist somit der bevölkerungsreichste Stadtteil Gladbecks. Grund für die Planung ist, dass die Abteilung Stadtentwässerung innerhalb des nächsten Jahrzehnts ein großflächiges Trennsystem in den Stadtteilen Brauck und Butendorf errichten will. In den meisten Fällen müssen hierfür sowohl die Straßen als auch die Fuß- und Radwege vollständig erneuert werden. Bevor diese großen Bauarbeiten begonnen werden, möchte die Stadt Gladbeck eine genaue Analyse des Gebiets erstellen, um Synergieeffekte aufzuzeigen und später nutzen zu können.

Abbildung 20: Geltungsbereiche VU und Klimaschutzprogramme Butendorf, Stadtmitte



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

3.5 Haldenwelt Gladbeck

Der planerische Ansatz der IBA Emscher Park „Wiederaufbau von Landschaften“ (1989 – 1999) formulierte die Zukunftsaufgabe, u. a. die Halden im Ruhrgebiet gezielt zugänglich zu machen und landschaftlich aufzuwerten. Die Haldenwelt Gladbeck wurde 2017 im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Teilbereich weiter bearbeitet. Ziel der Haldenwelt ist es, einen Erholungs- und Freizeitraum zu schaffen. Sie soll mit der Umgebung stärker vernetzt und die einzelnen Halden miteinander verbunden werden. Zur Haldenwelt gehören die Halden Halde 19, Halde 22, die Mottbruchhalde sowie Halde Graf Moltke. Im Untersuchungsgebiet der VU liegen lediglich die große und die Kleine Steinhalde.

Abbildung 21: Haldenlandschaft Gladbeck



Quelle: <https://www.ruhrgebiet-industriekultur.de/haldenlandschaft-gladbeck/>

3.6 37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen

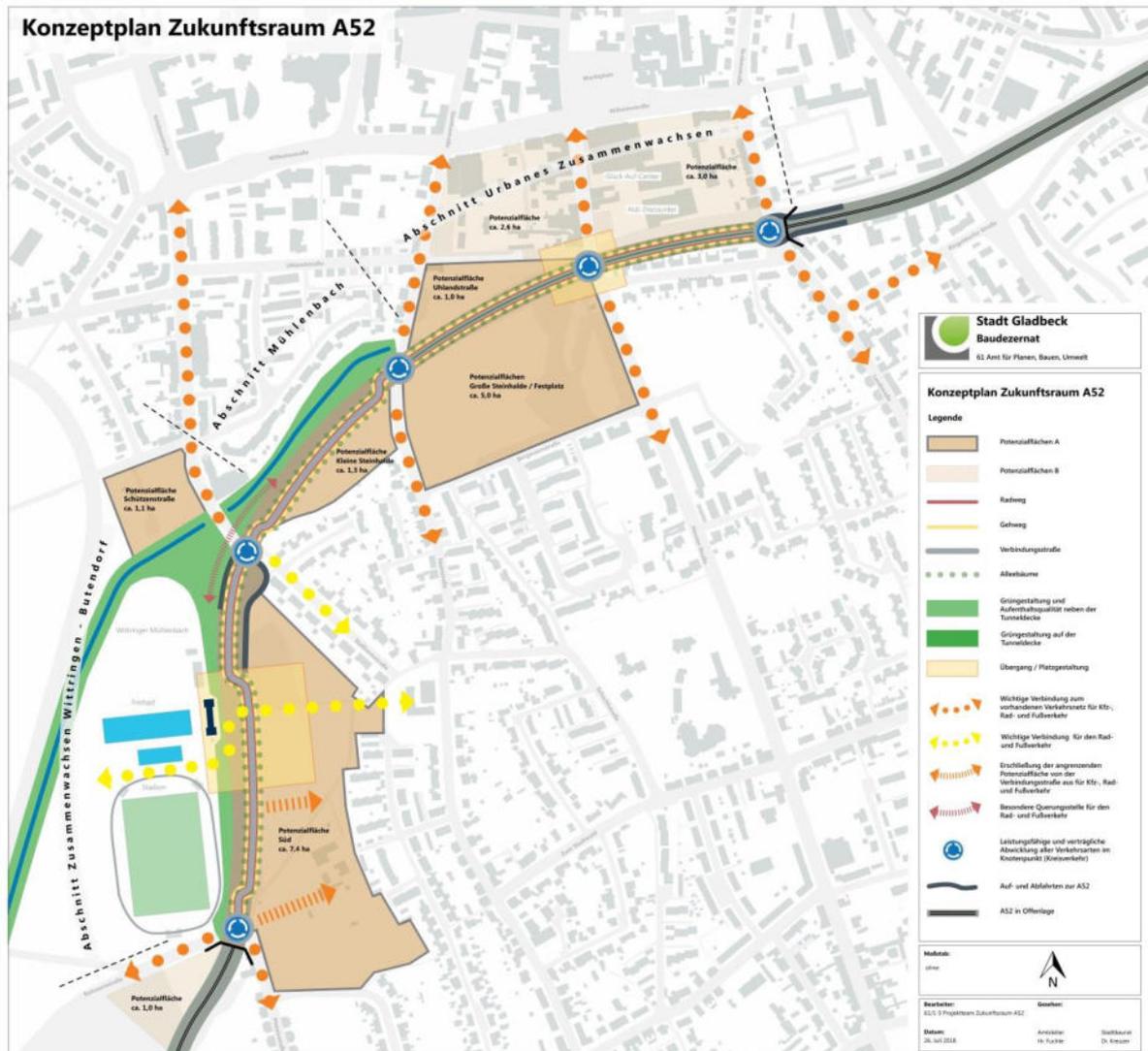
Künftig soll die B 224 zur A 52 umgebaut werden. Der Umbau beginnt zwischen dem AK Essen Nord und der heutigen Anschlussstelle Essen/Gladbeck (künftig Autobahnkreuz). Anschließend erfolgt der Bau eines Tunnels im zentralen Siedlungsbereich von Gladbeck. Eine gedachte Linie vom südlichen Knotenpunkt der Straße auf dem Tunnel bis zum nordöstlichen besitzt einen Winkel von 37 Grad und verläuft Richtung Nordost – sie gibt dem Projekt ihren Namen. Am Tunnel sollen neue Quartiere entstehen, die die an dieser Stelle getrennte Stadt zukünftig vereinen sollen. Neben der Entwicklung von Bauland für Gewerbe und neue Wohnquartiere ist geplant, den weitläufigen Planungsraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu bestücken und besonders viele Grünflächen zu ermöglichen.

Der Abschnitt „Zusammenwachsen Stadtmitte“ von 37° Nordost besteht aus den Potentialflächen zwischen Wilhelmstraße und Bergmannstraße und soll die zukünftige Verbindung von Stadtmitte und Butendorf herstellen. Dafür sollen angrenzende Baublöcke qualifiziert und unkomplizierte Querungsmöglichkeiten geboten werden, um die Wegebeziehungen in Nordsüdrichtung zu stärken.

Der Projektabschnitt „Mühlenbach“ betrifft das gleichnamige Gewässer. In Zukunft wird wieder mehr Wasser durch den Bach fließen, die Aufenthaltsqualität soll gesteigert und mit einer Rad- und Fußverkehrsverbindung die Stadtmitte besser erschlossen werden. So entsteht ein attraktiver Raum mit einer wichtigen Funktion für die Nahmobilität.

Der letzte Projektabschnitt befasst sich mit dem „Zusammenwachsen Wittringen-Butendorf“. Hier treffen sich die wichtigsten Verbindungsachsen des Rad- und Fußverkehrs und ermöglichen zukünftig einen direkten Zugang in das Naherholungsgebiet Wittringer Wald. Die verbindende Nordsüdstrecke wird als Promenade errichtet und bietet so eine große Aufenthaltsqualität. Die städtebauliche Entwicklungsaufgabe wurde u. a. mittels verwaltungsinterner Werkstätten, auf Beteiligungsveranstaltungen und über Arbeiten von Studierenden immer wieder diskutiert und geschärft.

Abbildung 22: Konzeptplan Zukunftsraum A 52, Stand 2018



Quelle: Stadt Gladbeck

Konzeptplan

Der Konzeptplan „Zukunftsraum A 52“ (bis 2021 der Arbeitstitel des Projekts) bildet die fachlichen Rahmenbedingungen für die Planung der städtischen Verbindungsstraße auf dem zukünftigen Tunnel der Autobahn. In der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 20.09.2018 wurde der Konzeptplan zunächst zur Kenntnis genommen. Am 3. Dezember 2020 wurde der Plan beschlossen.

Bestandsanalyse, Entwicklungsszenarien und Businessplan zum Zukunftsraum A 52

Die Stadt Gladbeck beauftragte die NRW.Urban KE GmbH mit der Weiterentwicklung des Planungsprozesses für den Zukunftsraum A 52 auf Basis des Konzeptplans. Ziel war es, verschiedene Fachbereiche der Stadtverwaltung in einen gemeinsamen Prozess zu integrieren und so eine gemeinsame Zielsetzung zu entwickeln. Mittels Expert:innen-Gesprächen und Werkstattverfahren wurden auch Träger öffentlicher Belange, Eigentümer:innen bedeutender Flächen sowie Nachbarstädte in den Planungsprozess integriert.

Abbildung 23: Lageplan der städtischen Verbindungsstraße auf dem Tunnel der A 52 (Variante Stadt) (Stand Mai 2021)



Quelle: INGE A 52 Gladbeck (i. A. der Stadt Gladbeck)

Zusammenarbeit mit der Autobahn GmbH

Im Rahmen der Planung des Abschnitts 03 der A 52 durch Gladbeck wird auch eine Konzeption der städtischen Verbindungsstraße auf dem Tunnel erstellt (siehe Abbildung 23). Diese soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Mehrere Knotenpunkte werden als Kreisverkehre ausgebildet, straßenbegleitend verlaufen sowohl Fußwege als auch angemessen dimensionierte Radwege. Zudem werden flexibel nutzbare Grünstreifen vorgesehen.

Baulandmanagement der Stadt Gladbeck

Die Stadt Gladbeck möchte die Entwicklung des Projekts 37° Nordost offensiv vorantreiben. Seit 2018 wird die Verfügbarkeit von Grundstücken beobachtet, und es werden vereinzelt Grundstücke angekauft. In der „Konzeptstudie Baulandmanagement“ wurde geprüft, welche Instrumente des Baugesetzbuchs diese Entwicklung unterstützen können.

Für das Zusammenwachsen von Butendorf und Stadtmitte sind vor allem die Flächen im nördlichen Bereich relevant. Hier sollen die Stadtteile baulich und funktional zusammenwachsen. Diese Flächen sind aktuell zwar teilweise ungeordnet, werden aber intensiv genutzt. Derzeit befinden sie sich in einer innerstädtischen Randlage, nach der Realisierung des Tunnels und der baulichen Entwicklung der angrenzenden Potenzialflächen werden sie jedoch im Zwischenbereich zwischen bestehender Innenstadt und der neuen repräsentativen Stadtstraße liegen. Daraus ergeben sich im Gesamtkontext perspektivisch große Entwicklungspotenziale.

Vor allem die Flächen des Aldi-Markts, des Baustoffhandels und an der Umlandstraße erhalten attraktive neue Adressen an der Seite, die heute durch den Lärm und die Abgase der B 224 beeinträchtigt werden. Hier entstehen in Zukunft Stadteingänge, Visitenkarten der Innenstadt von Gladbeck an der Grabenstraße, der Horster Straße sowie an der neuen Verbindungsstraße.

Abbildung 24: Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung (Stand Oktober 2020)



Quelle: Stadt Gladbeck

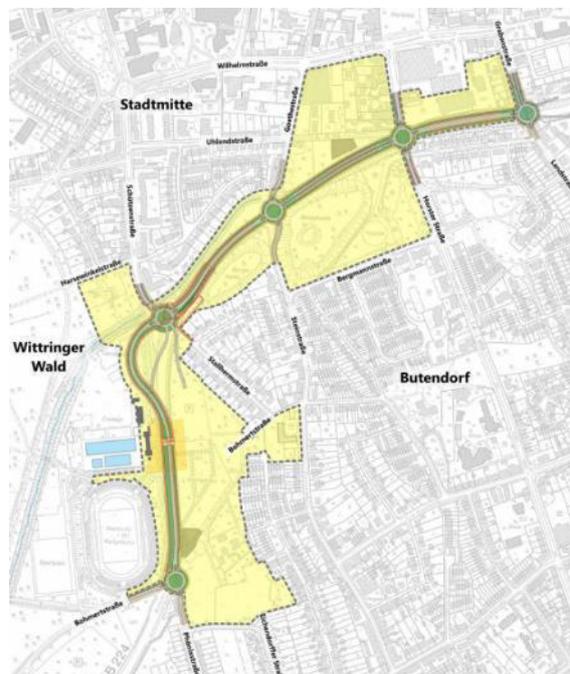
Bestandteil dieser Strategie ist eine Vorkaufsrechtsatzung, die im Februar 2021 rechtskräftig wurde. Der Rat der Stadt Gladbeck hat im Dezember 2020 diese Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen ausgewählten Bereich im Norden von 37° Nordost in direkter Nähe zur Innenstadt beschlossen.

3.7 Städtebaulicher Wettbewerb 37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen

2023 fand ein nichtoffener städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach RPW 2013 statt, der die besten Ideen und Konzepte für die Bebauung und die Freiraumgestaltung für die Potenzialräume an der neuen städtischen Verbindungsstraße finden sollte. Von Juni bis August bearbeiteten zehn Planungsteams die Wettbewerbsaufgabe, am 7. November 2023 ermittelte die Jury den ersten Preis und zwei dritte Preise sowie eine Anerkennung.

Im anschließenden Verhandlungsverfahren wurden am 12. März 2024 die Büros ASTOC Architects & Planners GmbH, Köln, und Planergruppe GmbH, Essen, mit der Bearbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans und eines Grünordnungsplans beauftragt. Sie hatten einen der dritten Preise erhalten, konnten sich aber im Verhandlungsverfahren gegen das Büro durchsetzen, dessen Entwurf mit dem ersten Preis ausgezeichnet worden war.

Abbildung 25: Wettbewerbsgebiet „37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen“

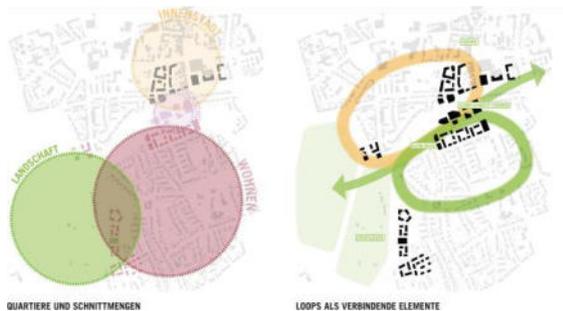


Quelle: Stadt Gladbeck

Konzeptidee „Linkin' Parks“

Die Verfasser:innen von ASTOC Architects & Planners und Planergruppe legen mit ihrer Idee eines doppelten Loops einen Schwerpunkt auf die Verbindung der Gladbecker Stadträume nicht nur im Bereich der neuen Verbindungsstraße, sondern auch in der Innenstadt (nördlicher Innenstadtloop) und in Butendorf (südlicher Butendorfer Loop).

Abbildung 26: Wettbewerbsergebnis – 3. Preis im Verfahren 37° Nordost – „Gladbeck wächst zusammen“: Konzept verbindender Loops

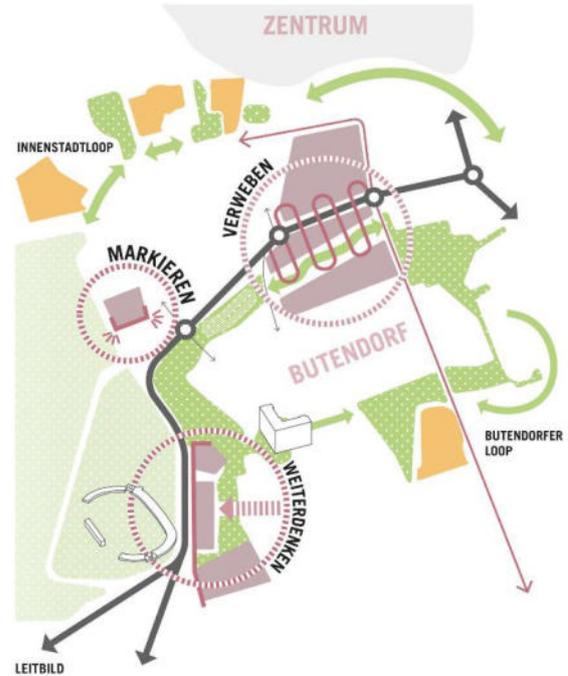


Quelle: Stadt Gladbeck, ASTOC Architects & Planners GmbH, Planergruppe GmbH

Die Nordsüdverbindung über die neue Stadtstraße hinweg im Bereich zwischen Horster Straße und Goethestraße soll über ein Campus-Gelände mit Bausteinen unterschiedlicher Größe, Form und Nutzung gelingen. Hierfür wird auch die Uhlandstraße verkürzt und an ihrem Endpunkt die Durchwegung nach Nord und Süd abgeleitet.

Südlich der Campusstruktur wird ein grüner Freiraum mit verschiedenen Spiel- und Sportangeboten ausgebildet, der die Kleine Steinalde mit dem Bürgerpark verbindet. Südlich davon soll eine Wohnbebauung entstehen, die sich in ihrer Struktur an der angrenzenden Bestandsbebauung orientiert.

Abbildung 27: Leitbild "Linkin' Parks"



Quelle: Stadt Gladbeck, ASTOC Architects & Planners GmbH, Planergruppe GmbH

Abbildung 28: Ausschnitt Lageplan Campusbereich



Quelle: Stadt Gladbeck, ASTOC Architects & Planners GmbH, Planergruppe GmbH

3.8 Fazit

In den vergangenen Jahrzehnten wurden viele städtische Veränderungen und Planungen angestoßen, die den Untersuchungsraum betreffen oder direkt angrenzend ihre Wirkung entfalten. Neben Projekten, die eine klimaschützende Entwicklung zum Ziel haben, wird vor allem der Umbau der B 224 zur A 52 und deren Tunnellage zukünftig große Veränderungen im Untersuchungsgebiet und darüber hinaus auslösen. Aus Rückseiten werden attraktive neue Adressen, aus einem benachteiligten Stadtraum ein begehrtes Quartier.

Zum Zeitpunkt der Berichtslegung zeigen sich allerdings noch keine Auswirkungen dieses Großvorhabens auf Investitionen in Bestände oder Neubauvorhaben, da vermutlich die tatsächliche Umsetzung noch nicht als gegeben erachtet wird. Möglicherweise spielt auch die Langfristigkeit des Großprojekts eine Rolle und das Fehlen von konkreten Bildern der neuen Stadträume. Mit dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs werden diese in nächster Zeit entstehen; dies könnte für Dynamik sorgen.

Bisher blieben Investitionen in den privaten Immobilienbestand größtenteils aus, sodass sich durch die stark instandsetzungsbedürftigen Altbaubestände städtebauliche und funktionale Missstände manifestieren, die eine verstärkte Gegensteuerung notwendig machen. Ein Sanierungsgebiet sollte hierbei nicht nur die bestehenden Missstände beseitigen, sondern auch die weitere Verschlechterung der Bausubstanz und der Wohn- und Arbeitsbedingungen verhindern.

Auf gesamtstädtischer Ebene wird das Projekt einen großen Einfluss ausüben, insbesondere im Bereich der Mobilität. Nicht nur wird die stark befahrene Bundesstraße aus dem Sichtbereich der Anwohner:innen verschwinden und durch eine urbane Allee ersetzt; es entsteht mit der grünen Verbindung ein neues Mobilitätsangebot für den Fuß- und Radverkehr, was eine zukunftsfähige, klimafreundliche Fortbewegung in Gladbeck ermöglicht. Die neu geschaffene Verbindung bietet auch Potenzial für Veränderung im Zusammenleben der Anwohner:innen. So kann das Abbauen von Barrieren den sozialen Zusammenhalt und die lokale Identität stärken, da die neu geschaffenen Flächen einen Treffpunkt für alle Bewohner:innen des umliegenden Raums darstellen und so die Kommunikation und den Austausch untereinander fördern.

3.9 Planungsrecht

Der neue Regionalplan Ruhr ist beschlossen und liegt aktuell zur Genehmigung vor. Er stellt für den gesamten Untersuchungsraum einen Allgemeinen Siedlungsraum (ASB) dar. Regionalplanerische Aussagen stehen einer baulichen Entwicklung des Untersuchungsraums insoweit und im Grundsatz nicht entgegen.

Landschaftsplan

Abbildung 29: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



Quelle: Kreis Recklinghausen, www.kreis-re.de

Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile des Landschaftsschutzgebiets L 8 Bohmertstraße/Steinstraße aus dem Landschaftsplan Gladbeck (Rechtskraft März 2001).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wurde erstmals wirksam am 06. Mai 1998 und liegt aktuell in der 19. Änderung vom 21. Oktober 2021 vor.

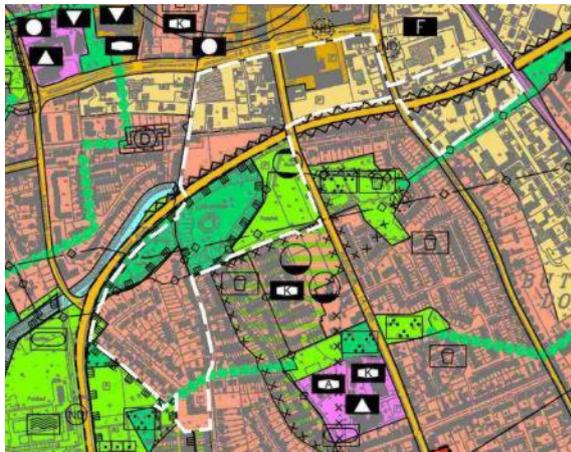
Der Untersuchungsraum „Stadtmitte/Butendorf B 224“ umfasst jeweils einen Teilbereich aus dem Stadtteil Mitte und einen aus dem Stadtteil Butendorf.

Die Teilräume des Untersuchungsraums im Stadtteil Mitte sind überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt, im Bereich um das GlückAuf-Center jedoch als Kerngebiet und zwischen Uhlandstraße und Essener Straße als Wohnbaufläche. Die Essener Straße (B 224), die den Untersuchungsraum in Ostwestrichtung durchquert, ist in diesem Abschnitt als überörtliche und anbaufreie Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Südlich der B 224 befinden sich Teilräume im Stadtteil Butendorf. Der östliche Teilraum stellt für die Flächen zwischen Grabenstraße (Stichweg) und Ringeldorfer Straße eine gemischte Baufläche dar. Der westliche Teilraum mit den Bauflächen an Steinstraße, Bertha-von-Suttner-Weg und Stallhermstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Abschnitt der Stallhermstraße ist Teil eines Hauptgrünzugs, der die innerstädtischen Grünflächen verbindet.

Im Untersuchungsraum liegen noch die beiden Steinhalden, die als Wald- und Wiesenflächen am Festplatz und zugehörigem Parkplatz dargestellt sind. In diesem Bereich wird auf eine Ferngasleitung hingewiesen.

Abbildung 30: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck mit Darstellung des Untersuchungsraums für die VU Stadtmitte/Butendorf B 224, Stand: Oktober 2021



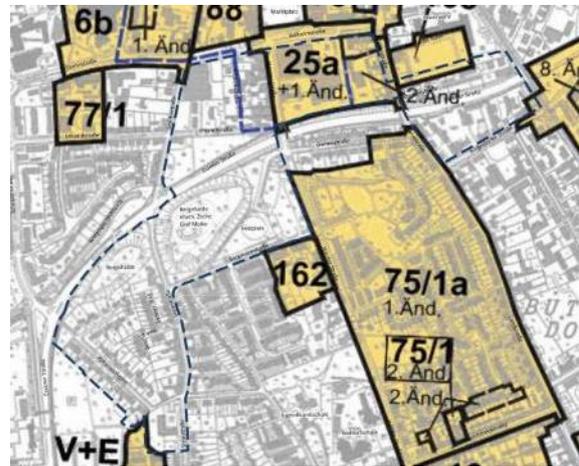
Quelle: Stadt Gladbeck, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, der baulichen Ziele sowie im Zusammenhang der Straßenbaumaßnahme wird eine Änderung des Flächennutzungsplans in verschiedenen Teilbereichen zwingend erforderlich sein.

Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Untersuchungsraums ist noch nicht durch rechtskräftig verbindliche Bauleitplanung abgedeckt. Eine Reihe von Bebauungsplänen befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren.

Abbildung 31: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne, Ausschnitt Stadtmitte/Butendorf B 224 VU



Quelle: Stadt Gladbeck, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Nr. 1 VEP Heimannshof/Steinstraße

Abbildung 32: Bebauungsplan Nr. 1 VEP



Quelle: Stadt Gladbeck

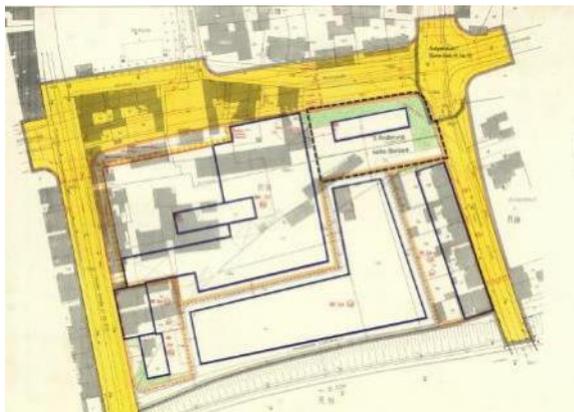
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 liegt unmittelbar südlich angrenzend an den Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchungen und dem Wohnhochhaus Steinstraße Nr. 72. Eine Grünfläche grenzt hier westlich an. Der VEP umfasst das Wohngebiet entlang den heutigen Straßenzügen Am Heimannshof und Droste-Hülshoff-Straße.

Der VEP setzt die Baufenster für eine zweigeschossige Wohnbebauung in einem reinen Wohngebiet (WR, erhöhte Schutzwürdigkeit) fest, die ab 1997 dort in Form von Reihen- und Doppelhäusern errichtet wurden.

Am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsstraßen befindet sich wie geplant ein Kinderspielplatz mit einem Baumkarree.

Nr. 25a Horster Straße, Markt-, Grabenstraße, B 224

Abbildung 33: Bebauungsplan Nr. 25a



Quelle: Stadt Gladbeck

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25a aus dem Jahr 1971 umfasst den heutigen Baublock Horster Straße, Wilhelmstraße (früher Marktstraße), Grabenstraße und B 224 und bildet die Neuordnung dieser Fläche ab. Dies betraf insbesondere die nördliche Blockkante, an der heute der Eingang zum GlückAuf-Center liegt, die bis zum Zeitpunkt der Errichtung angrenzend an den Marktplatz verlief und mit typischer Blockrandbebauung bebaut war.

Der Plan zeigt auch den Bestand der Horster Straße, der wie auf seiner westlichen Straßenseite von kleinteiliger Blockrandbebauung überwiegend in geschlossener Bauweise dargestellt ist. Heute befinden sich dort nur noch die beiden Wohn- und Geschäftshäuser Horster Straße Nr. 53 und 55.

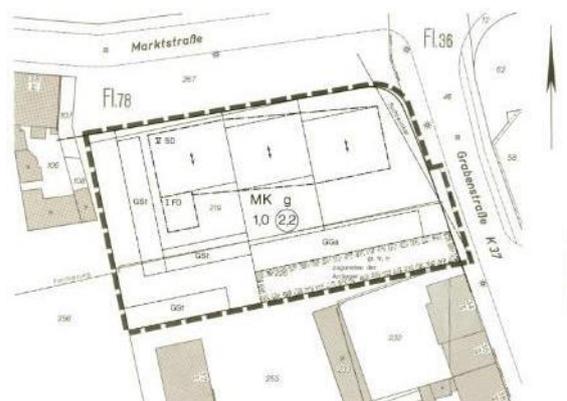
Der Bebauungsplan setzt die Baufenster für eine bis zu achtgeschossige Bebauung als Kerngebiet (MK) fest, auf dessen Grundlage das Kaufhaus errichtet wurde. Südlich davon wird ein Mischgebiet festgesetzt mit einer straßenseitigen dreigeschossigen Bebauung. Entlang der B 224 gilt eine Festsetzung für ein Gewerbegebiet (GRZ 0,8, GFZ 1,6) mit bis zu zwei Vollgeschossen. Entlang der Grabenstraße gilt der Rahmen, der für ein Mischgebiet vorgesehen ist, mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung analog des Blockrands an der Horster Straße.

An der Kreuzung Wilhelmstraße und Grabenstraße wird das Baufenster für eine achtgeschossige Bebauung festgesetzt, die in einer 2. Änderung überarbeitet wurde. In den Festsetzungen finden noch 14-geschossige Baukörper Erwähnung, für die auch Wohnnutzung zulässig gewesen wäre, die aber augenscheinlich hier keine Realisierung fanden.

Der Verlauf einer Fernwärmeleitung ist eingetragen und unter Umständen noch bis heute eine nachhaltige Grundlage zur Erzeugung von Wärme in den Gebäuden im Plangebiet.

Nr. 25a Horster, Markt-, Grabenstraße, B 224, 2. Änderung

Abbildung 34: Bebauungsplan Nr. 25a, 2. Änd.



Quelle: Stadt Gladbeck

Die 2. Änderung des wie vor beschriebenen Bebauungsplans Nr. 25a aus dem Jahr 1980 zeigt ein Baufenster in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets am Kreuzungspunkt Wilhelmstraße und Grabenstraße.

Der Gebietstyp ist als Kerngebiet vorgesehen, die darin abgebildeten Neubaukörper mit fünf Vollgeschossen. Südlich des Baukörpers sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Gemäß festgesetztem Baufenster wurden die bis heute gemischt genutzten Baukörper Wilhelmstraße 42 bis 46 errichtet, die mit Wohnungen, Dienstleistungen und gastronomischem Angebot ein typisches Beispiel für einen dichten innerstädtischen Baustein darstellen. Seine als Klinkerfassade errichteten Vorderansichten zeigen bis heute ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Die GFZ von 1,0 bildet sich als vollversiegeltes Grundstück mit Flächen für den Baukörper und den ruhenden Verkehr ab. Eine im Bestand vorhandene straßenseitige Grünfläche zeigt sich heute in gepflegten Baumbeeten mit Rampenanlagen zur barrierefreien Erschließung der Erdgeschosse. Eine Aufzugüberfahrt ist im Luftbild nicht zu erkennen, sodass die Barrierefreiheit für die Wohnungen nicht erkennbar ist.

Nr. 73 Gebiet östlich der Marktstraße (heute: auch Wilhelmstraße)

Das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 73 aus dem Jahr 1974 liegt dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 25a gegenüber. Der Abschnitt der darin bezeichneten Marktstraße heißt heute Wilhelmstraße.

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK, GRZ 1,0; GFZ 2,4) mit einer vier- bzw. achtgeschossigen Bebauung fest. Die Erdgeschosse haben für eine kommerzielle Nutzung eine größere Gebäudetiefe als die aufgehenden Obergeschosse. Ein Bestand mit einem Hochbunker am Marktplatz stellt eine kleinteilige Blockrandbebauung dar. Der Plan ordnet, wie schon für den Bebauungsplan Nr. 25a beschrieben, auch die Baufluchten zur Marktstraße, heute Wilhelmstraße, neu.

Eine neue Verkehrsfläche soll die im Innenblockbereich liegende Tiefgaragenzufahrt erschließen. Auf dem Dach der Tiefgarage wurde ein Spielplatz vorgesehen, der sich heute als private Grünfläche darstellt. Die Inhalte des Plans wurden weitgehend realisiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch nicht Teil des Untersuchungsraums, sondern grenzt lediglich im Norden an diesen an.

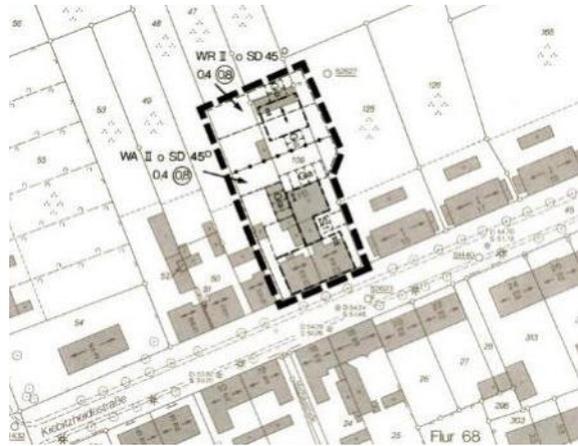
Abbildung 35: Bebauungsplan Nr. 73



Quelle: Stadt Gladbeck

Nr. 75/1 Butendorf Ost, 2. Änderung

Abbildung 36: Bebauungsplan Nr. 75/1, 2. Änderung



Quelle: Stadt Gladbeck

Der Bebauungsplan Nr. 75-1 aus dem Jahr 1988 regelt den Rahmen für eine Hinterliegerbebauung auf den Grundstücken der Wohngebäude Kiebitzheidestraße Nr. 11 und Nr. 13. Darin sind Baufenster für einen eingeschossigen Anbau und ein zweigeschossiges Wohngebäude festgesetzt.

Die heutige Situation stellt sich jedoch nicht wie geplant dar. Der hintere Teil des Grundstücks ist mit Garagen und Stellplätzen vollversiegelt.

Der Bebauungsplan grenzt nicht an den Untersuchungsraum, geht jedoch im nachfolgend beschriebenen Bebauungsplan Nr. 75-1a (Blatt 3) auf, der entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Haus Nr. 13 eine Verkehrsfläche festsetzt und heute als Schulte-Rentrop-Weg das südliche Wohnbaugebiet an die Kiebitzheidestraße anbindet.

Nr. 75/1a Butendorf Ost, 1. Änderung, Blätter 1 – 3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75-1a aus dem Jahr 1994 umfasst den Block zwischen Landstraße, Kiebitzheidestraße, Horster Straße und Gartenstraße. Die Größe der Fläche macht die Ausgabe in drei Blättern erforderlich.

Abbildung 37: Bebauungsplan Nr. 75/1a, 1. Änderung, Blatt 1



Quelle: Stadt Gladbeck

Die darin festgesetzten Baufenster für Wohnbauflächen (WR; GRZ 0,4, GFZ 0,8) für eine durchweg zweigeschossige, im südlichen Bereich eingeschossige Bebauung zeigt sich heute entlang der Straßenzüge Röttgersbank, Steigeweg, Hauerweg, Schulte-Rentrop-Weg und Rieckchenweg.

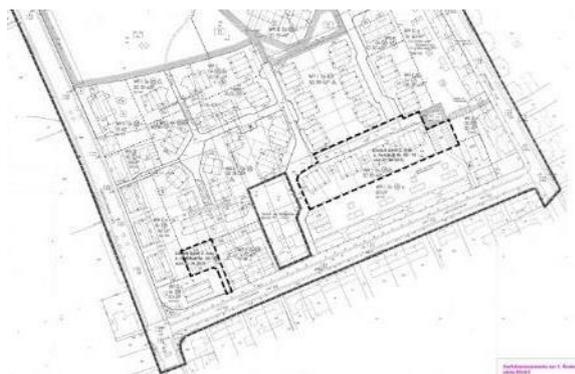
Abbildung 38: Bebauungsplan Nr. 75/1a, 1. Änderung, Blatt 2



Quelle: Stadt Gladbeck

Das Plangebiet grenzt am Festplatz, an der Horster Straße und an der Landstraße an den südlichen Abschluss des Untersuchungsraums an.

Abbildung 39: Bebauungsplan Nr. 75/1a, 1. Änderung, Blatt 3



Quelle: Stadt Gladbeck

Zwei Kinderspielflächen wurden im Gebiet angeordnet sowie eine Fußwegerschließung in Nordsüdrichtung, um das Wohngebiet an die nördlich gelegene Grünfläche mit Spielplatz und Skateanlage anzuschließen.

Nr. 75-1a, 2. Änderung

Abbildung 40: Bebauungsplan Nr. 75-1a, 2. Änd.



Quelle: Stadt Gladbeck

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75-1a aus dem Jahr 2010 setzt den Rahmen für die Bebauung in zwei Baufenstern fest.

Diese Änderung umfasst im östlichen Baufenster eine Wohnbebauung ohne den Appendix, der das Grundstück Kiebitzheidestraße 13 einschließt. Realisiert wurden im Baufenster vier Doppelhäuser und drei Einzelhäuser mit Garagen als Reihe.

Das westliche Baufenster zeigt eine Hinterliegerbebauung zum Wohnhaus Kiebitzheidestraße 3, die in der vorher gültigen Fassung als Stellplätze geplant waren. Bis heute stellt sich die Nutzung jedoch als Garagenzufahrt und Grünfläche dar.

Beide Baufenster grenzen nicht unmittelbar an den Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchung an.

Nr. 88 Gebiet Friedrich-, Goethe-, Wilhelm-, Horster Straße

Der Bebauungsplan Nr. 88 aus dem Jahr 1991 regelt den Rahmen für die zukünftige Bebauung des Baublocks Wilhelmstraße, Goethestraße, Friedrichstraße und Horster Straße, der dem Baublock mit Au-

tohaus Schmitz gegenüberliegt und somit an den Untersuchungsraum für die vorbereitenden Untersuchungen angrenzt.

Abbildung 41: Bebauungsplan Nr. 88



Quelle: Stadt Gladbeck

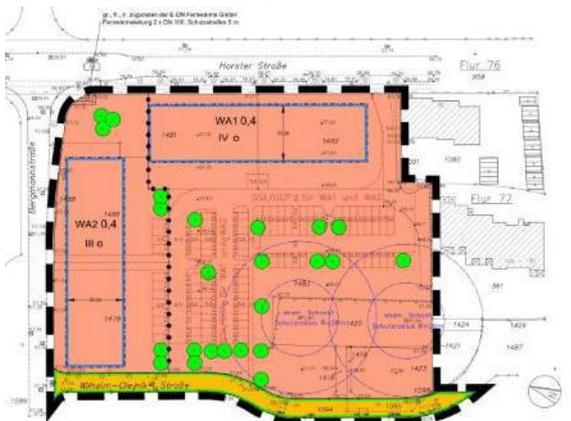
Im Geltungsbereich wurde für einen Teilbereich an der Horster Straße ein Kerngebiet festgesetzt, für eine Teilfläche an der Wilhelmstraße gemischte Bauflächen und entlang der Goethestraße und der Friedrichstraße ein Wohngebiet (WA). An der Einmündung der Goethestraße in die Wilhelmstraße ist das Grundstück des Arbeitsamts als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Innenblockbereich wird wie geplant als Pkw-Parkplatz genutzt und zeichnet sich aktuell durch einen gebietstypisch hohen Versiegelungsgrad aus.

Nr. 162 Horster Straße/Bergmannstraße

Der Bebauungsplan Nr. 162 aus dem Jahr 2014 bildet die Planung für das Eckgrundstück Bergmannstraße/Horster Straße ab, die südlich am Untersuchungsraum zur vorbereitenden Untersuchung angrenzt.

Abbildung 42: Bebauungsplan Nr. 162



Quelle: Stadt Gladbeck

Der Bebauungsplan setzt zwei Baufenster für eine Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen fest, deren Innenhof Flächen für Pkw-Parken vorsieht. Auf dem Grundstück werden neue Baumpflanzungen geregelt, jedoch keine Flächen für Kinderspiel für 0- bis 6-Jährige oder andere Grünflächen zur wohnraumnahen Erholung.

Ferner sind zwei ehemalige Schachtbauwerke und deren Schutzradien dargestellt.

Aufgrund der Lärmeinwirkung durch den Verkehr wurde hierin die Anordnung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen und besondere Anforderungen an das Bauschalldämmmaß festgesetzt.

Nr. 165 Grabenstraße – „Roter Turm“

Der Bebauungsplan Nr. 165 für das Areal des ehemaligen Schlachthofs an der Grabenstraße aus dem Jahr 2016 ordnet die ehemals gewerblich genutzte Fläche neu. Die Baufenster, die unmittelbar an der Wilhelmstraße und der Grabenstraße liegen, werden als gemischte Baufläche, alle anderen als Wohnbaufläche festgesetzt. Darin befinden sich die denkmalgeschützten Eingangsgebäude und der „Rote Turm“, der dem Plangebiet seinen Namen gab und ein weithin sichtbares Zeichen für die Neuausrichtung in der Innenstadt ist. Dabei kommt zum Tragen, dass die Gemengelage in den zentrumsferneren Blöcken zugunsten neuer Wohnangebote aufgelöst werden sollen.

Abbildung 43: Bebauungsplan Nr. 165



Quelle: Stadt Gladbeck



Die im Plangebiet vorherrschende offene Bauweise wird in Baufenstern für vier Solitäre und zwei arrondierende Riegel für eine Wohnbebauung mit bis zu drei Vollgeschossen geplant.

In der Realisierung sind tatsächlich sechs Stadtvillen und ein Riegel bereits gebaut worden. Der Turm blieb freigestellt, und in einer Mittelzone, die auf ihn ausgerichtet wurde, befinden sich Grünflächen und kleine Plätze zum Aufenthalt. Die Randbereiche sind wie geplant mit Garagenanlagen und Pkw-Stellplätzen besetzt. Der Abschluss der Maßnahme mit Gebäuden an der Grabenstraße ist derzeit in Umsetzung.

Das Plangebiet grenzt östlich an den Untersuchungsraum für die Vorbereitenden Untersuchungen an. Die bereits realisierten Neubauten sind als Aufwertung des Stadtraums wahrnehmbar. Teile der Gebäude werden als Einrichtung für betreutes Wohnen sowie für die Außerklinische Intensivpflege von der Linimed Rhein-Ruhr GmbH genutzt.

Kurze Zusammenfassung zur Bauleitplanung

Das Untersuchungsgebiet zeigt sich in der vorbereitende Bauleitplanung (FNP Stand 2021) mit einem differenzierten Nutzungsspektrum von Wohnbauflächen über gemischte Bauflächen, ein Kerngebiet sowie Wald und Wiesenflächen, die an der das Gebiet querenden überörtlichen Hauptverkehrsstraße B 224 liegen.

Bei Durchsicht der verbindlichen Bauleitplanung fällt auf, dass für den größten Teil des Untersuchungsgebiets kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Lediglich im Teilraum 2 – Baublock Horster Straße/Grabenstraße, rund um das GlückAuf-Center liegt ein Bebauungsplan in zweiter Änderung vor.

Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne betreffen vor allem das Umfeld des Untersuchungsraums und steuerten ab den 1980er und 1990er Jahren die Entwicklung von Wohnbauflächen. Dies gilt insbesondere in südlich benachbarten Teilflächen, in denen Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser, aber auch als Hausgruppen und Reihenhäuser errichtet wurden. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 162 „Horster Straße/Bergmannstraße“ wurden dann auch Mehrfamilienhäuser errichtet und die Vielfalt der Wohnungsangebote weiterentwickelt. Insbesondere mit Blick auf die demografische Entwicklung wird die Errichtung barrierefreier Wohnungsangebote erforderlich werden. Auch Flächen für Kinderspiel, Baumpflanzungen und oberirdische Stellplätze für Pkw werden darin festgesetzt, womit das Umfeld der Wohnungen eine adäquate Ausstattung erhielt.

Nördlich des Untersuchungsraums wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 165 „Grabenstraße, Roter Turm“ (2016) ein Quartier auf einer ehemals gewerblichen Fläche entwickelt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage wurden hier Mischgebiete und Wohngebiete festgesetzt. Die Nähe zum Baudenkmal „Roter Turm“ hat die Anforderungen an die Gestaltung positiv geprägt. Mithilfe dieses Bebauungsplans wurden Gemengelagen entflochten und Nutzungen neu geordnet. Das Wohnungsangebot aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern wurde hier um Wohneinheiten für betreutes Wohnen und außerklinische Intensivpflege erweitert.

In den jüngsten Bebauungsplänen aus dem Umfeld des Untersuchungsraums sind die Tendenzen zum innenstadtnahen und barrierefreien Wohnen sowie zur Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohn- und Mischbauflächen zu erkennen, die überwiegend Dienstleistung und nicht störende Gewerbe aufnehmen. Die Entflechtung von Gemengelagen bedarf somit einer Strategie, die die Entwicklung von Gewerbeflächen in weniger störenden Lagen vorbereitet und ggf. eine Betriebsverlagerung fördern kann.

Zentrale Erkenntnis und Fazit sind, dass sich bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten innerhalb des größten Teils des Untersuchungsraums auf den § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und den § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) stützen. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele sind die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans unerlässlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität am 18. April 2024 wurde bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet der Großen Steinhalde und des Festplatzes beschlossen (Bebauungsplan Nr. 186 für das Gebiet Bergmannstraße/Horster Straße/Essener Straße).

Abbildung 44: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186



Quelle: Stadt Gladbeck

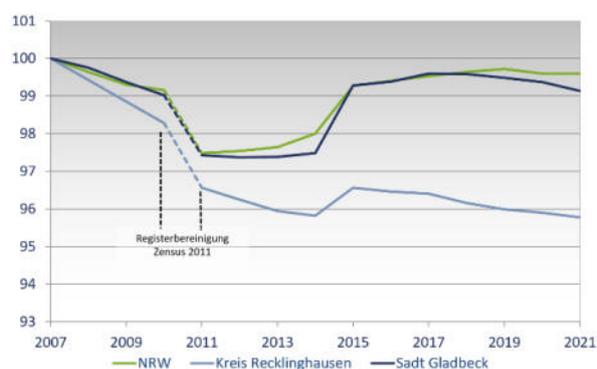
4 Demografische und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die demografische Entwicklung und die sozioökonomischen Indikatoren des Untersuchungsgebiets bzw. der Stadtteile Butendorf und Stadtmitte im Kontext zur Stadt Gladbeck insgesamt, dem Kreis Recklinghausen und dem Land Nordrhein-Westfalen. Die Aussagen beziehen sich auf gesamtstädtische Entwicklungen und, wenn möglich, auf den abgegrenzten Untersuchungsraum. Sie basieren auf Daten der Stadt Gladbeck sowie des Landesbetriebs IT.NRW.

4.1 Bevölkerungsentwicklung gesamtstädtisch

In der Stadt Gladbeck leben zum 30. Juni 2023 78.304 Einwohner:innen, im Untersuchungsgebiet 906 (Quelle jeweils: Stadt Gladbeck). Die Entwicklung der Einwohner:innen der Stadt ist in der nachfolgenden Abbildung im Vergleich zum Kreis sowie dem Land Nordrhein-Westfalen zwischen 2007 und 2021 prozentual dargestellt. Basisjahr für den Vergleich ist das Jahr 2007.

Abbildung 45: Relative Bevölkerungsentwicklung (2007 = 100 %)



Quelle: IT.NRW; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Erkennbar ist, dass die Einwohner:innenentwicklung in der Stadt Gladbeck einen deutlich positiveren Verlauf nimmt als im Kreis und sich in der Tendenz des Landes NRW bewegt.

Ein wesentlicher Ausschlag erfolgte im Jahr 2015. In diesem Jahr ist ein starker Anstieg der Zugezogenen zu verzeichnen. Zurückzuführen ist dies auf den vermehrten Zuzug von Geflüchteten in diesem Jahr.

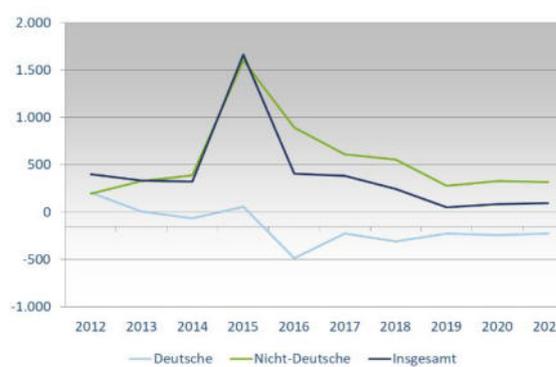
Abbildung 46: Bevölkerungssaldo Stadt Gladbeck



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dies belegt sich auch in einer gesonderten Auswertung nach Nationalitäten. Auffällig ist, dass vor allem Personen mit anderer Nationalität in die Stadt Gladbeck ziehen. Hingegen gibt es kaum Zuzüge von Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft. Ab dem Jahr 2015 ziehen sogar mehr Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft aus Gladbeck fort.

Abbildung 47: Wanderungssalden über die Gemeindegrenze



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aber auch unabhängig von diesem Jahr 2015 scheint der Zuzug von Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft ein entscheidender Faktor für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gladbeck zu sein.

Mit Blick auf die altersspezifischen Salden zeigt sich, dass vornehmlich junge Familien überdurchschnittlich zuziehen.

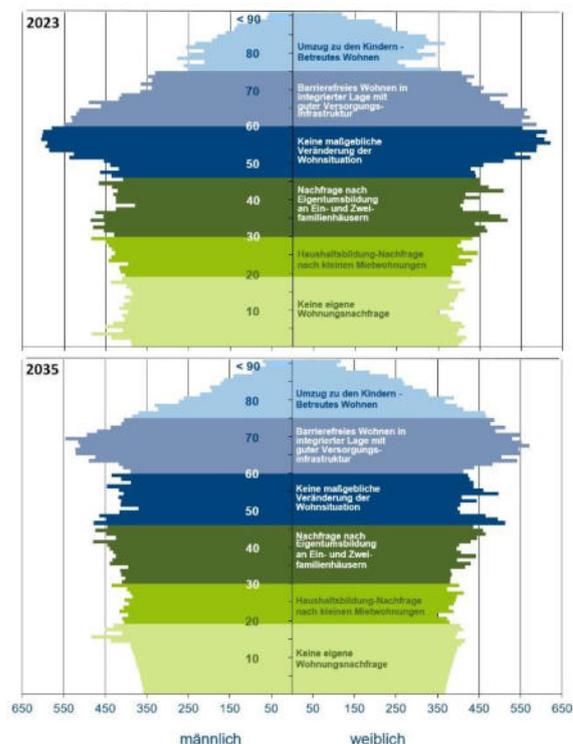
Abbildung 48: Überschuss der Zu- (+) bzw. Fortgezogenen (-) über die Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner:innen im Durchschnitt der Jahre 2018 – 2022 nach Altersgruppen



Quelle: IT.NRW Kommunalprofil Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Gruppen der unter 18-Jährigen (Kinder) sowie 25- bis 50-Jährigen (Eltern) sind überdurchschnittlich gut repräsentiert. Der negative Saldo der 18- bis 25-Jährigen ist dem „natürlichen“ Duktus der Aus- und Weiterbildung bzw. dem Studium an einem anderen Ort geschuldet und kaum beeinflussbar. Einfluss genommen werden kann dagegen auf die negativen Salden der älteren Generationen. Die Gründe für die überdurchschnittlich negativen Wanderungssalden der über 50-Jährigen können an dieser Stelle zwar nicht abschließend verifiziert werden. In der Regel sind Wanderungsverluste dieser Bevölkerungsgruppen allerdings auf ein fehlendes adäquates Wohnangebot zurückzuführen, ein Wohnangebot, das sich durch eine gut integrierte Lage mit guter Versorgungsinfrastruktur und barrierefreie Wohneinheiten mittlerer Größe auszeichnet. Dabei ist vor allem darauf hinzuweisen, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen bereits heute sehr hoch sein dürfte und weiterhin sehr deutlich zunehmen wird.

Abbildung 49: Bevölkerungspyramiden Stadt Gladbeck 2023 und 2035 (Basis Nullvariante)



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Altersaufbau in der Stadt Gladbeck zeigt bereits heute eine große Bevölkerungsgruppe mit Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in integrierter Lage. Diese Nachfrage wird bis zum Jahr 2035 um annähernd ein Drittel zunehmen, d. h. die Disposition von Wohnraum für die sogenannte „Boomer“-Generation wird eine maßgebliche Aufgabe im Bereich der Daseinsvorsorge in der Stadt Gladbeck sein.

Die Lagekriterien zur Bedienung dieser stark steigenden Nachfrage können im Untersuchungsraum herausragend bedient werden, wenn es gelingt, die geeigneten Wohnangebote zu entwickeln.

Bevölkerungsprognosen

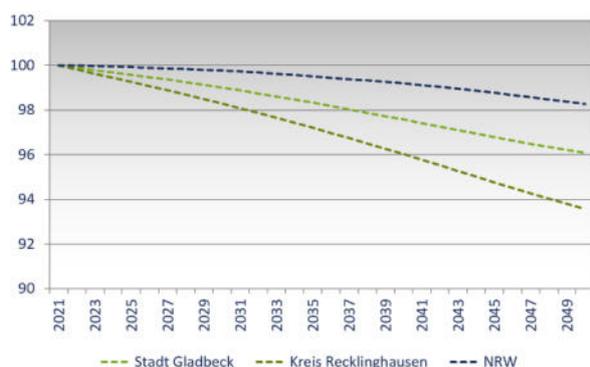
Die amtliche Vorausberechnung der Bevölkerungszahl beschreibt den erwarteten Verlauf der Bevölkerungsentwicklung vom Ausgangsjahr 2021 bis ins Jahr 2050. Vergleichend dargestellt sind die Verläufe der Stadt Gladbeck, des Kreises Recklinghausen sowie des Landes Nordrhein-Westfalen.



Die vorausberechnete Bevölkerungszahl verläuft auf den Ebenen unterschiedlich. Für den Kreis Recklinghausen wird eine starke Abnahme vorausgesetzt, bis 2050 um über 6 %, für das Land Nordrhein-Westfalen mit -1,5 % im Jahr 2050 ein deutlich geringerer Bevölkerungsrückgang.

Die Stadt Gladbeck verliert im Prognosezeitraum bis 2050 ca. 4 % ihrer Einwohner:innen. Das heißt, dass die Stadt innerhalb des Kreises noch eine relativ günstige Entwicklungsposition einnimmt bzw. weniger stark schrumpft als andere Städte und Gemeinden im Kreis Recklinghausen.

Abbildung 50: Bevölkerungsprognosen im Vergleich (2021 = 100 %)



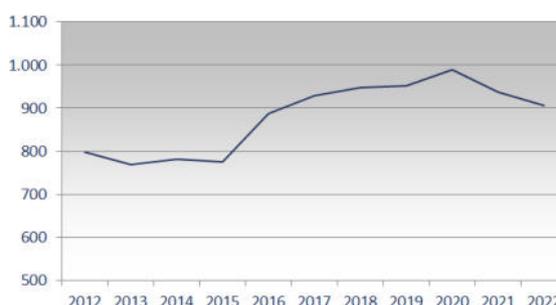
Quelle: IT.NRW, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei den Aussagen der Bevölkerungsprognose ist zu berücksichtigen, dass die Prognosen im Wesentlichen auf der Fortschreibung vergangener Wanderungssalden basieren. Wenn es gelingt, z. B. die Abwanderungstendenzen insbesondere der älteren Bevölkerungsgruppen abzufangen, kann sich die Bevölkerungsentwicklung auch deutlich positiver darstellen, als in den Prognoserechnungen dokumentiert. Auch in diesem Kontext kann der Untersuchungsraum einen wesentlichen Beitrag leisten.

4.2 Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum

Die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum zeigt einen deutlich positiveren Trend als in der Gesamtstadt.

Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung (absolut) im Untersuchungsraum



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eine starke Zunahme ist insbesondere seit dem Jahr 2014 festzustellen, wobei die Geflüchteten in dieser Dynamik mit Sicherheit eine wichtige Rolle spielen. Die Dynamik ist allerdings in Relation zur geringen Anzahl insgesamt (906 Personen im Jahr 2021) zu sehen. Interessant ist allerdings die Alterszusammensetzung im Vergleich zur Gesamtstadt.

Abbildung 52: Alterszusammensetzung im Vergleich (2021)



Quelle: it.nrw, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Sehr deutlich ist, dass die jüngeren Alterskohorten im Untersuchungsgebiet deutlich über den Werten der Gesamtstadt liegen, während die über 50-Jährigen weniger repräsentiert sind. Besonders auffällig ist im Untersuchungsraum der wesentlich geringere Anteil derjenigen, die älter als 60 Jahre alt sind. Er

liegt hier bei ca. 17 %, in der Stadt Gladbeck bei ca. 28 %. Der gesamtstädtische Wert liegt somit um fast 10 Prozentpunkte über dem Wert im Untersuchungsgebiet.

Entsprechend liegt der Anteil der jüngeren Altersgruppen im Untersuchungsraum deutlich höher als in der Stadt insgesamt. Die Gründe für die „Jugendlichkeit“ des Untersuchungsraums dürften vielschichtig sein: zum einen haben geflüchtete Familien sowie Familien in schwacher sozialer Disposition häufig mehr Kinder. Darüber hinaus sind die Einfamilienhausstrukturen in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets eher für junge Familien geeignet, denn für eine ältere Nachfragegruppe.

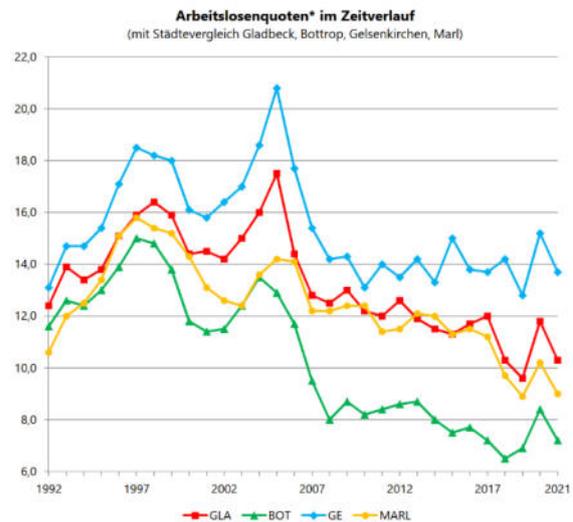
In jedem Falle kann empfohlen werden, dass im Rahmen von Neubautätigkeiten im Geschosswohnungsbau die Zielgruppe der über 50-Jährigen eine maßgebliche Rolle spielen soll – zumal dies die künftig stärkste Nachfragegruppe in der Stadt Gladbeck sein wird.

4.3 Arbeitsmarktdaten

Die Stadt Gladbeck gibt für die Gesamtstadt eine im Bundesvergleich überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit an. Die Quote lag Ende 2021 bei etwa 10 %. Im Dezember 2021 lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote auf Bundesebene bei 5,1 % (Bundesagentur für Arbeit). In Nordrhein-Westfalen lag sie im gleichen Monat bei 6,7 % (Bundesagentur für Arbeit).

Im Vergleich der Nachbarstädte Gelsenkirchen, Bottrop und Marl weist Ende 2021 nur Gelsenkirchen eine höhere Quote auf.

Abbildung 53: Arbeitslosenquote der Städte Gladbeck, Gelsenkirchen, Bottrop und Marl im Zeitverlauf 1992 bis 2021



Quelle: Stadt Gladbeck

Zwar ist die Gesamtentwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten durchaus positiv: immerhin sind seit dem Jahr 2008 knapp 3.000 Beschäftigte hinzugekommen (+19 %). Im gleichen Zeitraum aber nahm die Beschäftigtenzahl in NRW um 23 % und im Kreis Recklinghausen um 24 % zu. D. h. die Stadt Gladbeck folgt hier zwar einem Trend, liegt damit aber unterhalb der allgemeinen Dynamik.

Dies zeigt sich auch in der Arbeitsplatzzentralität (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner:innen). Diese liegt im Landesmittel bei 403, im Kreis Recklinghausen bei 293 und in der Stadt Gladbeck bei 239. Zusammengefasst kann damit festgehalten werden, dass auch arbeitsmarktpolitische Themen in der stadt(planungs-)politischen Diskussion eine Rolle spielen sollten.

Rückschlüsse für den Untersuchungsraum lassen sich aus diesen Daten zwar nur mittelbar ableiten, gleichwohl kann festgehalten werden, dass aufgrund der innerstädtischen und integrierten Lage und den künftigen Standortprämissen ohne B 224 durchaus Raum und Potenzial für Büro und Dienstleistungsbetriebe bzw. allgemein für wissensbasierte Tätigkeiten besteht. Entsprechende Flächendispositionen sollten vorgesehen werden.



4.4 Fazit

Die Stadt Gladbeck wird in Zukunft vor den gleichen soziodemographischen Herausforderungen stehen, wie sie auch im Land Nordrhein-Westfalen zu finden sein werden. Die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung geht allerdings von einer deutlich geringeren Dynamik aus als im Landesmittel. Positive Wanderungssalden ergeben sich durch Menschen ohne deutschen Pass, woraus sich ein hoher Bedarf nach Integrationsunterstützung und Stärkung der Willkommenskultur der alteingesessenen Bevölkerung ableiten lässt. Auch die Bildung von zugewanderten Menschen wird mehr im Fokus stehen, wenn sie als dringend benötigte Fachkräfte in der Stadt arbeiten sollen.

Der Untersuchungsraum unterscheidet sich in seiner demografischen Zusammensetzung von der Stadt Gladbeck deutlich. So ist der Raum jünger belegt und wird vorwiegend von jungen Familien bewohnt. Zum einen scheint sich in manchen Siedlungsbauten ein Generationswandel zu vollziehen, zum anderen scheinen Familien mit Kindern zuzuwandern.

Die Entwicklungsziele sollten sich an den besonderen Charakteristika des Untersuchungsraums orientieren. So sollten adäquate Bedingungen für Kinder und Familien geschaffen werden (Spielflächen, Verkehrssicherheit, soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen etc.). Für die mehrheitlich ausländischen Zugezogenen sollen weitere Angebote eingerichtet werden, um ggf. Sprachunterstützung zu bieten und die Inklusion zu fördern. Obwohl der Stadtteil aktuell überdurchschnittlich jung ist, wird die Nachfrage der älteren Generationen („Boomer“) massiv steigen. Daher sollte das Angebot an barrierefreien Wohnungen forciert werden, um den aktuellen und künftigen Anforderungen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden. Die städtebaulichen Möglichkeiten, die sich mit der Tunnellösung bieten, sollten eine Vielfalt an Wohnformen und bezahlbarem Wohnraum sowie moderne Arbeitsplätze schaffen. Die Entwicklung des Stadtteils kann damit einen nicht unwesentlichen Beitrag zum Abfangen negativer Entwicklungstrends leisten.

5 Städtebauliche Missstände

5.1 Vorbemerkung

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Untersuchung der städtebaulichen Situation und die Feststellung städtebaulicher Missstände. Werden städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Grundfälle städtebaulicher Missstände unterschieden. Ein Grundtatbestand der Sanierung besteht in der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Beseitigung von Gefahren für die Sicherheit (Substanzmängel); den zweiten Tatbestand beschreibt das Gesetz allgemein dadurch, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

Substanzmängel überschneiden sich dabei häufig mit Funktionsschwächen und umgekehrt. Für das Untersuchungsgebiet in Gladbeck-Mitte und Butendorf ist angesichts der in den ersten Kapiteln skizzierten städtebaulichen Ausgangssituation davon auszugehen, dass beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammentreffen.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden im Folgenden getrennt nach den zwei Grundfällen städtebaulicher Missstände dargestellt. Zum Abschluss des Kapitels erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets samt Feststellung und Bewertung der städtebaulichen Missstände.

5.2 Substanzmängel

Substanzmängel/Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den allgemein anerkannten Grundsätzen; sie müssen im Einzelfall ermittelt werden und liegen insbesondere dann vor, wenn bauliche Anlagen in ihrer derzeitigen Beschaffenheit nicht den Anforderungen der Landesbauordnung, des Arbeitsstättenrechts, des Immissionsschutzrechts oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprechen.

Der Gesetzgeber stellt mit dem § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen Kriterienkatalog zur Verfügung, anhand dessen das Vorliegen von Substanzmängeln bemessen werden kann. Untersucht werden dabei folgende Verdachtsfälle:

- Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Zugänglichkeit der Grundstücke und die vorhandene Erschließung
- Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung



Gliederung in Teilräume

Zur Beschreibung des Bauzustands und der Auswirkungen auf das Stadtbild wurde das Untersuchungsgebiet in Teilräume nach räumlich-funktionalen Zusammenhängen gegliedert.

Wie in Kapitel 2.3 beschrieben ergeben sich folgende acht Teilräume:

1. Östlich Grabenstraße/Ringeldorfer Straße
2. Baublock Horster Straße/Grabenstraße
3. Baublock Goethestraße/Horster Straße
4. Dreieck Uhlandstraße
5. Große Steinalde und Festplatz
6. Kleine Steinalde
7. Siedlung Stallhermstraße
8. Hochhaus Steinstraße 72

Im nächsten Kapitel werden für jeden Teilraum zusammenfassend der Bauzustand der Gebäude und das Stadtbild beschrieben.

5.2.1 Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandskartierung)

Im Rahmen von Ortsbegehungen am 17.05. und 14.06.2022 wurde über eine flächendeckende Kartierung im Untersuchungsraum der Zustand der baulichen Substanz aufgenommen. Hierbei wurden alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Wohngebäude, öffentliche Gebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude betrachtet und der Zustand der Bauteile Dach, Fassade, Fenster und Türen sowie Nebengebäude und das Umfeld hinsichtlich ggf. erforderlicher Maßnahmen bewertet.

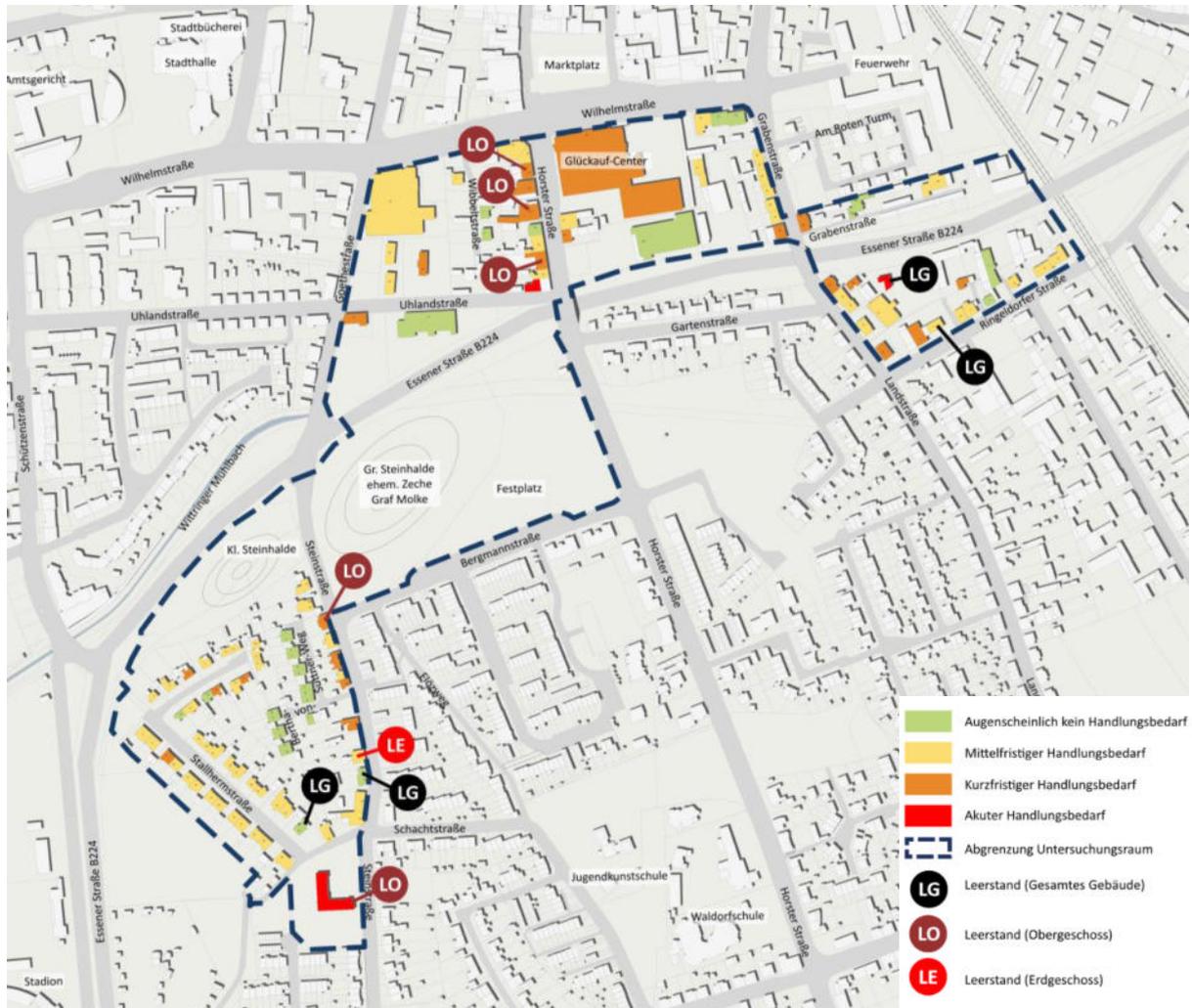
Die vorgenommene Bewertung erfolgte auf der Grundlage einer Einschätzung der aktuellen Situation des baulichen Zustands vom Straßenraum aus betrachtet und nach in Tabelle 1 aufgeführten Kriterien. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass der bauliche Zustand der rückwärtigen Gebäudeseiten bzw. des Gebäudeinneren bestenfalls dem Zustand der straßenseitigen Gebäudehülle entspricht bzw. sich in der Regel in einem schlechteren Zustand befindet. Die vorgenommene Erhebungsmethode erlaubt keine Erkenntnisse über den baulichen Zustand der Innenräume oder der gebäudetechnischen Ausstattung. Dabei ist zu beachten, dass auch innenliegende Missstände ungesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen und einen hohen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf verursachen können.

Tabelle 1: Bewertungsschema Bauzustandskartierung

Kategorie	Bedeutung	Fazit
1	Neubauten der vergangenen zehn Jahre oder in jüngster Zeit grundlegend sanierte oder sehr gepflegte Objekte	Augenscheinlicher kein Handlungsbedarf
2	Gebäude in passablem Zustand, einzelne Aufwertungsmaßnahmen sichtbar	Kein akuter Handlungsbedarf
3	Bis zu zwei der vier Elemente (Dach, Fassade, Fenster/Türen, sonstige Bauelemente) sind grundsätzlich sanierungsbedürftig	Kurzfristiger Handlungsbedarf
4	Drei oder mehr Elemente lassen auf hohen Modernisierungsbedarf schließen, z. B. zerstörte Bauteile, Schäden an Fassade	Akuter Handlungsbedarf

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Abbildung 54: Bauzustand im Untersuchungsgebiet (Stand 2022)



Quelle: Stadt Gladbeck und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, eigene Erhebung

Zudem wurden die Eigentümer:innen mittels des Fragebogens zu dem Zustand ihrer Immobilie gefragt. Ihre persönliche Einschätzung bezieht sich dabei vermutlich sowohl auf den äußeren als auch auf den inneren Modernisierungsbedarf. Die Einschätzungen der Eigentümer:innen wurden überprüft und die Anregungen in die Kartendarstellung übernommen, insofern sie plausibel erschienen.

Teilraum 1: Östlich Grabenstraße/Ringeldorfer Straße



Straßenzüge

- Grabenstraße
- Landstraße (östliche Seite)
- Ringeldorfer Straße (nördliche Seite)
- Am Roten Turm (südliche Seite)
- Begrenzung: Regionalbahnlinie Dortmund – Dorsten



Bauzustand

Die Fassaden der zwei gründerzeitlichen Gebäude an der östlichen Seite der Grabenstraße sind stark mit Efeu bewachsen und zeigen kurzfristigen Handlungsbedarf. Die Wohngebäude an der Stichstraße sind in besserem Zustand, die Garagen jedoch überaltert, die Straße geht in eine unbefestigte Decke über.

Die Wohngebäude entlang der Landstraße, die aus der Jahrhundertwende und aus den 1960er Jahren stammen, zeigen sowohl mittelfristigen als auch kurzfristigen Handlungsbedarf. Auf den hinteren Grundstücksbereichen stehen ein kleineres Wohnhaus und vorwiegend Gewerbebauten, die zwischen akutem, kurzfristigen und mittlerem Handlungsbedarf rangieren.

Die Gebäude entlang der Ringeldorfer Straße bieten ein heterogenes Bild aus Gewerbebauten, dazugehörigen Wohngebäuden sowie mehreren großzügigen Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Es besteht überwiegend mittelfristiger Handlungsbedarf.

Stadtbild

Das Stadtbild ist geprägt von Graben- und Landstraße, die wenig Aufenthaltsqualität aufweisen. Dies liegt u. a. an ihrer Breite, dem wenig gepflegten Erscheinungsbild und dem starken Verkehr, sowie an dem Verkehrslärm der B 224. Die ungepflegten Fassaden der straßenbegleitenden Bebauung, vor allem zwischen B 224 und Ringeldorfer Straße, verstärken den tristen Eindruck. Der unwirtliche und gesunden Wohnverhältnissen nicht zuträgliche Charakter wird durch den hohen Versiegelungsgrad im Bereich der Zufahrten für Anlieferung und Kundenverkehr zwischen den Häusern verstärkt. Das Wohnumfeld wird durch abgestellte Pkw, Hallen und offene Materiallager geprägt.

Die Ringeldorfer Straße ist für das geringe Verkehrsaufkommen zu breit, und es fehlt Straßenbegleitgrün (Aufheizung im Sommer). Der Leerstand eines Wohnhauses und die überwiegend zum Parken genutzten Seitenräume setzen die Aufenthaltsqualität im Straßenabschnitt ab der Landstraße stark herab. In Richtung Bahndamm erhält die Straße dann eher den Charakter einer Wohnstraße. Auf den rückwärtigen Grundstücken der teilweise noch gewerblich genutzten Grundstücke stehen zahlreiche ungenutzte Pkw und Lastwagen.

Teilraum 2: Baublock Horster Straße/Grabenstraße



Straßenzüge

- Grabenstraße (westliche Seite)
- Wilhelmstraße (südliche Seite)
- Horster Straße (östliche Seite)
- Südliche Begrenzung: B 224



Bauzustand

An der baulichen Struktur entlang der westlichen Grabenstraße werden erhebliche und mittelfristige Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe erkennbar. Bei dem mit Jugendstilelementen versehenen Eckgebäude zur B 224, Nr. 46, besteht sogar ein kurzfristiger Handlungsbedarf. Die rückwärtigen privaten Hofflächen weisen durch die (alten) Nebengebäude und die insgesamt unattraktive Gestaltung suboptimale Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten auf.

Die fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude aus den 1980er Jahren an der Wilhelmstraße 42 bis 46 erscheinen in allen einsehbaren Bauteilen in einem gepflegten Zustand und zeigen vorerst keinen Handlungsbedarf.

Das GlückAuf-Center an der Wilhelmstraße/Ecke Horster Straße wurde erst kürzlich saniert. Auch das dazugehörige Parkhaus erscheint ohne augenscheinlichen Handlungsbedarf. Der Eigentümer sieht jedoch einen kurzfristigen Handlungsbedarf am GlückAuf-Center, was vermutlich v.a. auf den inneren Zustand zurückzuführen ist. Dieser ist über die Bauzustandskartierung nicht einsehbar. Die Einschätzung des Eigentümers wurde in die Plandarstellung übernommen.

Die östliche Straßenseite der Horster Straße wird dominiert durch die fensterlose Rückseite der Großimmobilie des Einkaufszentrums sowie südlich durch den zurückspringenden Hallenneubau eines Discountermarkts, dessen Stellplatzanlage an die Horster Straße angrenzt. Die beiden Wohn- und Geschäftshäuser an der Horster Straße 53 und 55 (Jahrhundertwende, 1960er Jahre) sind städtebaulich isoliert und weisen mittelfristigen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Stadtbild

Das Stadtbild wird vor allem beeinträchtigt durch die Gemengelage von Gewerbe, Handel und Wohnen. Die Handelsnutzungen ziehen große Parkplatzflächen nach sich, die als monofunktionale Nutzung neben der Versiegelung auch zu einem Stadtraum mit wenig Aufenthaltsqualität führen. Während sich die beiden Wohnhäuser an der Horster Straße zwischen Handelsobjekten und Parkplätzen verlieren, sitzt der Betrieb für Baustoffhandel im Blockinnenbereich im Hof der straßenbegleitenden Bebauung an der Grabenstraße. Hier



	<p>besteht eine Gemengelage, die für diese innerstädtische Lage typisch ist, jedoch keine gesunden Wohnverhältnisse ermöglicht und in keiner Weise ein angemessenes Stadtbild erzeugt. Während das Stadtbild entlang der Grabenstraße relativ homogen ist, zerfällt die Kante an der Wilhelmstraße in große Teilstücke aus Bebauung und Flächen für den ruhenden Verkehr.</p> <p>Auch die große Freitreppe des GlückAuf-Centers bietet wenig Aufenthaltsqualität, da die Wilhelmstraße als Hauptverkehrsstraße und mit Tempo 50 stark befahren lärmproduzierend einwirkt. Die Breite der Straße und das hohe Verkehrsaufkommen erzeugen eine Barrierewirkung und erschweren den räumlichen Zusammenhang zum gegenüberliegenden Marktplatz. Das Stadtbild der östlichen Horster Straße ist stark zergliedert, am Discounter-Parkplatz fehlt die Raumkante. Der Straßenraum der Horster Straße selbst ist für alle Nutzungen klar gegliedert, seine Oberflächen befinden sich in einem gepflegten Ausbaustandard.</p>
--	---

Teilraum 3: Baublock „Schmitz“ von Goethestraße bis Horster Straße mit Wibbeltstraße



Straßenzüge

- Wilhelmstraße (südliche Seite)
- Horster Straße (westliche Seite)
- Goethestraße (östliche Seite)
- Uhlandstraße (nördliche Seite)
- Wibbeltstraße



Bauzustand

Die gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der westlichen Horster Straße weisen einen sehr heterogenen und eher sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Bauzustand auf. Ein Gebäude zeigt akuten Handlungsbedarf, vier weitere kurzfristigen Handlungsbedarf mit vermutetem Leerstand. Drei Gebäude zeigen mittelfristigen Sanierungsbedarf und die restlichen Gebäude haben augenscheinlich keinen Handlungsbedarf.

Die fünfgeschossige Wohnimmobilie an der Wilhelmstraße/Ecke Horster Straße mit Tiefgarage steht auf einem voll versiegelten Grundstück und zeigt mittelfristigen Handlungsbedarf. Die Wibbeltstraße erschließt als Stichstraße drei freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser in gutem Bauzustand.

Das Autohaus an der Wilhelmstraße/Ecke Goethestraße ist ein großflächiger Gewerbebau in gutem Zustand, auch die Außenflächen, die vor allem dem Abstellen der Fahrzeuge dienen, wirken überwiegend gepflegt.

Die Wohnzeilen und ihr Umfeld an der Uhlandstraße sind einfach gehalten und zeigen mittelfristigen Handlungsbedarf. Das Jahrhundertwendegebäude mit Kita- und Wohnnutzung zeigt eine verschmutzte Fassade, weist aber nur mittelfristigen Handlungsbedarf auf. Die Mauern und Garagen, die zum Eckgrundstück Horster Straße gehören, weisen ebenso wie das Wohn- und Gastronomiegebäude aus der Zeit um 1900 einen akuten Handlungsbedarf auf.

Stadtbeeld

Die Westseite der Horster Straße zeigt insgesamt ein homogenes Stadtbeeld, das nach Norden zur Wilhelmstraße mit dem Hochpunkt des fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus abschließt. In seiner Lage an der breiten Wilhelmstraße und dem gegenüberliegenden GlückAuf-Center erscheint es in angemessener Dichte. Nach Süden bricht die straßenbegleitende Bebauung an der Uhlandstraße ab. Das Eckgebäude wurde teilweise niedergelegt, die Fläche liegt brach und wird von einem Bauzaun notdürftig gesichert. Im Bereich der südlichen Horster Straße wird die Aufenthaltsqualität durch den Verkehrslärm der tiefer liegenden Trasse der B 224 beeinträchtigt.



Im Bereich der Wilhelmstraße wird die Raumkante durch Vor- und Rücksprünge von Einzelbauten aufgelöst. Das Stadtbild wird gestört durch fehlende bauliche Zusammenhänge in der Lage und in der Höhe. Die Einfriedung der Stellplätze des Autohauses mit einem Zaun ermöglicht den Ausblick in die Tiefe der Grundstücke und erzeugt eher das Bild eines Gewerbegebiets als den eines attraktiven innerstädtischen Stadtraums.

Die Wibbeltstraße und die anliegende Wohnbebauung erzeugt eine Insellage mit reinem Wohnen in einem von Gewerbe und Geschäftshäusern geprägten Stadtraum. Ihre einfache Asphaltierung und teilweise Pflasterung wirken abschnittsweise ungepflegt und bieten keine Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld.

Die Brache an der Goethestraße, die ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird, erzeugt ebenfalls weder Aufenthaltsqualität noch nachbarschaftliche Begegnungsräume.

Auf dem Grundstück des Gründerzeitgebäudes Uhlandstraße 16 mit KiTa und Wohnnutzung, das mit alten, hohen Bäumen bestanden ist, werden auch Wohnwägen und Wohnmobile abgestellt. Dies verleiht diesem eigentlich potenzialreichen Abschnitt der Uhlandstraße einen ungeordneten und untergenutzten Charakter. Dieser setzt sich in Richtung Horster Straße fort. Die in die Jahre gekommenen Garagenanlagen und Umgebungsmauern lassen den Blick frei in Innenhöfe, die ungepflegt wirken und in denen teilweise Sperrmüll abgelagert wurde. Die fensterlosen Garagenrückwände verleihen dem Straßenraum einen unattraktiven Charakter.

Teilraum 4: Baublock Uhlandstraße bis Essener Straße



Straßenzüge

- Uhlandstraße
- Goethestraße (östliche Seite)
- B 224 (südliche Begrenzung)



Bauzustand

Im Dreieck zwischen Uhlandstraße und B 224 befinden sich nur zwei Gebäude, der eingeschossige Neubau der Kita Uhlandstraße und ein Wohngebäude aus der Jahrhundertwende mit kurzfristigem Handlungsbedarf.



Stadtbeeld

Die Uhlandstraße ist eine breit ausgebaute Straße in sehr gutem Ausbaustand, gesäumt von zahlreichen Straßenbäumen. Die überbreite und nur gering angebaute Fahrbahn lädt jedoch die wenigen Autos, die diese Straße nutzen, zu überhöhter Geschwindigkeit ein. Auch die Vielzahl der seitlichen Parkplätze erscheint unverhältnismäßig für das direkte Umfeld, sie dienen aber auch der Versorgung der nahegelegenen Innenstadt. Im Abschnitt zwischen dem Kita-Neubau und dem Kita-Altbau auf der gegenüberliegenden Seite gibt es keine Querungshilfe oder temporeduzierende Gestaltungselemente. Eine Querungshilfe erscheint umso dringlicher, da beide Kitas seit kurzem zusammen geführt werden.



Die Freifläche östlich der Kita und das Umfeld des Wohngebäudes wirken ungepflegt und vernachlässigt. Gleiches gilt für den Parkplatz an der Goethestraße mit dahinterliegender Grünfläche.



Das Wohngebäude Uhlandstraße 21 gehört als Einzelgebäude zu der ehemaligen Bergarbeitersiedlung „Kolonie Uhlandstraße“ (Baujahr ab 1888), die sich als denkmalgeschütztes Ensemble an der Uhlandstraße westlich der Goethestraße anschließt. Sein spiegelbildliches Gegenüber ist die Uhlandstraße 27 auf der anderen Seite der Goethestraße, die nicht mehr zum Untersuchungsgebiet gehört. Die Eckgebäude des Ensembles wurden mit grauem Rauputz wärmegeämmt, die Fenster jedoch nicht im Sinne der Denkmalpflege erneuert. Die Grünräume hinter den Häusern werden als Parkplätze genutzt, Angebote zur nachbarschaftlichen Begegnung, Kinderspiel oder Aufenthalt gibt es nicht.

Teilraum 5: Große Steinalde und Festplatz mit westlicher Essener Straße



Straßenzüge

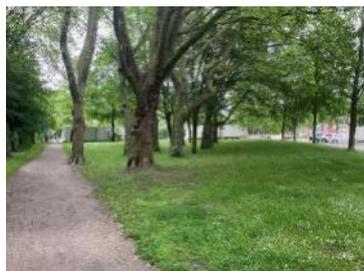
- B 224 (nördliche Begrenzung)
- Horster Straße
- Bergmannstraße
- Steinstraße



Bauzustand

Im Teilraum Große Steinalde/Festplatz befindet sich keine permanente Bebauung. Aus Anlass des Krieges in der Ukraine und der steigenden Anzahl Geflüchteter wurde im Jahr 2021 eine temporäre Unterkunft auf dem Festplatz errichtet.

Unter der Großen Steinalde befindet sich ein ehemaliges Stollenkrankenhaus aus dem Zweiten Weltkrieg, das jedoch teilweise eingestürzt ist; weitere Bereiche sind akut einsturzgefährdet. Der Bereich ist durch eine Zaunanlage und Hinweisschilder auf Tagesbruch (Einsturztrichter) gesichert. Es sind Spuren von Überklettern und Durchlaufen zu sehen. Es ist nicht auszuschließen, dass Personen das Gelände unbefugt betreten und sich ggf. in Gefahr bringen.



Stadtbild

Das Stollenkrankenhaus ist von außen nicht zu sehen. Ohne das Wissen zu dieser speziellen Nutzung erscheint die Halde als Anhöhe mit stark verwilderter Vegetation. Der dichte Bewuchs stärkt die Biodiversität, bindet CO₂ und trägt zum grünen Stadtbild bei. Er hat einen positiven Einfluss auf das Klima auf und in der direkten Umgebung der Halde. Ein über die Umgebung hinausgehender Effekt in Form einer bedeutsamen Fernwirkung auf das Innenstadtklima kann jedoch nicht festgestellt werden (u. a. Modellrechnungen des klima.geoportal.ruhr). Die Undurchdringlichkeit und Nichtbegehbarkeit der Halde erzeugt im Umfeld auch einen Charakter von Unübersichtlichkeit und geringer Pflege. Der Teilraum wirkt wie ein Fremdkörper, da er nicht in die Stadtstruktur integriert und die bedrohliche Ursache nicht sichtbar ist.



Die eingezäunte Halde blockiert mögliche Wegeverbindungen, z. B. von der Goethestraße quer durch den Teilraum zum Bürgerpark Gladbeck.



Die an den Festplatz angrenzenden Parkplätze sind gesäumt von hohem, altem Baumbestand. Die Beläge sind jedoch uneinheitlich und nicht gut gepflegt, sodass ein leicht vernachlässigter Eindruck entsteht.

Teilraum 6: Kleine Steinalde und nördliche Steinstraße



Straßenzüge

- B 224 (nördliche Begrenzung)
- Steinstraße



Bauzustand

Auf der Kleinen Steinalde befindet sich kein Gebäude. Wie die Große Steinalde ist sie komplett mit wildwachsender Vegetation überdeckt, jedoch ohne Einzäunung, da keine Einsturzgefahr besteht. Der wilde Bewuchs und das Fehlen von Wegen machen den Zugang derzeit unattraktiv.



Stadtbild

Die Kleine Steinalde trägt zu einem grünen Stadtbild, der Biodiversität und der CO₂-Bindung bei. Außerdem bildet sie durch ihre Höhe abschnittsweise eine Pufferfunktion (Lärm- und Immissionsschutz) für die südlich gelegene Wohnbebauung von Stallhermstraße, Berta-von Suttner-Weg und Steinstraße aus. Ein Kühleffekt wirkt nur auf das direkte Umfeld. Als möglicher lokaler Ausgleichsraum kann die Halde mit dem kühlenden und schattenspendenden Bewuchs in Hitzeperioden nicht von den Anwohner:innen aufgesucht werden.



Mangels einer Durchwegung ist die Erfahrbarkeit der Kleinen Steinalde gering, außerdem bildet sie wie die Große Steinalde ein trennendes Landschaftselement inmitten der Stadt. Sie geht direkt in die Gärten der Grundstücke an der Stallhermstraße und der Steinstraße über, die sich teilweise auch auf das Gelände der Steinalde ausgeweitet haben.



Die Durchfahrt auf der Steinstraße zwischen Kleiner und Großer Steinalde führt durch einen verwilderten und sozial wenig kontrollierten Bereich, der abends und nachts auch als Angst-raum wahrgenommen werden kann. Er verstärkt damit die Barrierewirkung der B 224 und trägt zu einer Trennung von Butend- dorf und Stadtmitte an dieser Stelle bei.

Teilraum 7: Steinstraße, Bertha-von Suttner-Weg und Stallhermstraße



Straßenzüge

- Stallhermstraße
- Steinstraße
- Bertha-von Suttner-Weg



Bauzustand

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Steinstraße besteht mit Ausnahme der beiden ersten nördlichen Gebäude vorwiegend aus Häusern aus der Zeit um 1900, die größtenteils mittelfristige und kurzfristige, in einem Fall auch einen akuten Handlungsbedarf aufweisen. Hier befinden sich außerdem mehrere Leerstände.

Zwischen Stallhermstraße und Steinstraße liegt als Nachverdichtung das relativ neue Einfamilienhausgebiet am Bertha-von-Suttner-Weg. Die im Blockinnenbereich errichtete Siedlung besteht aus Einfamilienhäusern/Doppelhäusern, die einen sehr gepflegten Eindruck machen und augenscheinlich keinen Handlungsbedarf aufweisen.

Die Bebauung entlang der Stallhermstraße besteht im ersten Abschnitt aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern auf der westlichen Seite und aus Einfamilienhäusern auf der östlichen Seite (Baujahr 1950/1960er Jahre). Die Gebäude wirken gepflegt, auch wenn sie fast durchgängig einen mittelfristigen Handlungsbedarf aufweisen und noch wenig Modernisierungsaktivitäten sichtbar sind.

Im nach Osten abknickenden Endabschnitt der Stallhermstraße befinden sich Einfamilienhäuser aus den 1950er Jahren, die freistehen oder als Doppel-/Dreifachhäuser aneinandergelagert sind. Hier hat mit dem Einzug mehrerer junger Familien teilweise ein Generationenwechsel stattgefunden, wie in der Beteiligungsveranstaltung berichtet wurde. Deutlich sichtbar sind die Modernisierungsarbeiten an den Häusern, von denen einige keinen und die meisten nur geringen Handlungsbedarf aufweisen.

Einige Gebäude an der Stallhermstraße wurden mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgerüstet.



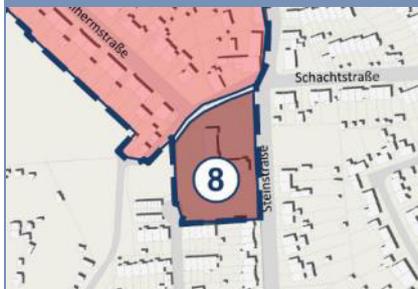
Stadtbild

Die dem Untersuchungsgebiet gegenüberliegende Bebauung an der östlichen Steinstraße besteht aus relativ neuen Reihenhäusern, deren Garagenhöfe zur Steinstraße orientiert sind. Die unbelebten und in vorgefertigter Bauweise errichteten Garagen bieten den vernachlässigten Altbauten kein Gegenüber. Das Stadtbild der Steinstraße profitiert nicht von der Neubausiedlung, zumal die Höfe voll versiegelt sind. Die Steinstraße selbst macht trotz neugepflanzter Bäume auf der östlichen Seite einen unwirtlichen Eindruck, da auf der westlichen Seite schlechter Gehwegbelag, fehlende Bäume und ungepflegte Fassaden den Eindruck dominieren.

Die Freiflächen des Einfamilienhausgebiets am Bertha-von-Suttner-Weg weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Es stellt sich die Frage, ob einige der gepflasterten Bereiche abseits der Straße, Parkplätze und Wendehämmer entsiegelt werden könnten, um Platz für Begrünung und Versickerung zu schaffen.

Die Grünflächen vor den Häusern der Stallhermstraße sind großzügig dimensioniert und bestehen vorwiegend aus Rasenflächen und einzelnen Sträuchern entlang der Fassaden der Gebäude, teilweise auch stark versiegelt. Die Parzellen sind nicht durch Zäune voneinander getrennt. Dies verleiht der Straße eine großzügige Raumanmutung. Eine stärkere Ausrichtung auf Verschattung und Biodiversität in der Bepflanzung erscheint jedoch ratsam, auch sollte den gepflasterten Vorgärten und Schottergärten, die entstanden sind, entgegen gewirkt werden.

Teilraum 8: Steinstraße 72 mit Wohnhochhaus



Straßenzüge

- Steinstraße
- Stallhermstraße
- Bohmertstraße



Bauzustand

Das Wohnhochhaus beherbergt 120 Wohnungen auf zehn Etagen. Die Immobilie weist akuten Handlungsbedarf auf: der Bauzustand von Dach, Fenster, Türen und Fassade zeigt hohen Modernisierungsbedarf, auch energetisch ist das Haus nicht in zeitgemäßem Zustand. Die gemeinschaftlich genutzten Flächen wirken deutlich vernachlässigt.

An vielen Klingelschildern fehlt der Name, was auf eine hohe Fluktuation der Mieterschaft und mangelhafte Hausverwaltung hindeutet.

Stadtbild

Das Wohnhochhaus Steinstraße 72 steht als Solitär auf einer Freifläche, die zur Kreuzung Steinstraße/Schachtstraße mit einer versiegelten Hoffläche und einer Tiefgaragenzufahrt belegt ist. Auf der Süd- und Rückseite des Gebäudes befindet sich die private Grünfläche für die Mieter:innen des Gebäudes mit einem Spielplatz. Die Grünfläche ist an den Rändern mit Gehölzen und Baumbestand eingefasst.

Über die Brüstungen der Balkone und Laubengangerschließungen werden Teppiche und Decken zum Reinigen ausgebreitet. An verschiedenen Stellen auf dem Grundstück sammelt sich Müll, es werden unangemeldete Autos abgestellt. Der Hof vor dem Eingangsbereich wird als Parkplatz genutzt, eine ausreichend dimensionierte Radabstellanlage fehlt. Das Hochhaus wirkt im Umfeld einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung eher als Fremdkörper. Sein ungepflegtes und sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild verstärkt diesen Effekt.

5.2.2 Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

§ 136 Abs. 3 Nr. 1d zielt auf schädliche bzw. negative Auswirkungen ab, die sich durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ergeben. In beplanten Bereichen nach § 30 BauGB und im sogenannten unbeplanten Innenbereich mit einheitlicher Gebietsstruktur nach § 34 Abs. 2 BauGB sind die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maßgeblich.

Störende Auswirkungen einer vorhandenen Mischung werden häufig als Gemengelagen beschrieben, die zum Teil historisch gewachsen sind und durch aktualisierte Rechtsnormen heute störender wahrgenommen werden als zum Zeitpunkt der Errichtung.

Gemengelagen mit störenden Einwirkungen auf die Wohnnutzung liegen insbesondere in den Teilräumen um die Horster Straße vor, sowie entlang der Wibbeltstraße (vgl. Abbildung 67, SWOT-Karte). Beide Teilräume liegen laut FNP (vgl. Abbildung 30) in gemischten Bauflächen, in denen sich der Anteil von gewerblicher Nutzung erheblich ausgeweitet hat und das Mischungsverhältnis die Wohnfunktion z. B. durch einen erhöhten Versiegelungsgrad sowie durch Lärm und Lieferverkehre stört.

5.2.3 Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Im Untersuchungsraum gibt es acht Teilräume, die strukturell unterschiedlich auf die Bodennutzung zugreifen, dabei kann der Versiegelungsgrad in den zur Mischnutzung vorgesehenen Bauflächen allgemein als hoch bezeichnet werden. Sie entsprechen im Teilraum 2 (Baublock Horster Straße/Grabenstraße) um das GlückAuf-Center im Wesentlichen dem in § 17 BauNVO vorgesehenen gesetzlichen Rahmen eines Kerngebiets. In den als gemischte Bauflächen vorgesehenen Teilräumen 1 (Grabenstraße/Ringeldorfer Straße) und 3 (Baublock Goethestraße/Horster Straße) jedoch übersteigen sie das gesetzliche Maß bei weitem. Ein hoher Anteil an versiegelten Flächen kommt neben den Bauflächen für Wohn- und Gewerbebauten auch den befestigten Anlagen für den ruhenden Verkehr zu.

Im Teilraum 4 (Dreieck Uhlandstraße), liegt eine Mindernutzung einer ausgewiesenen Wohnbaufläche vor. Hier wird eine mögliche Wohnnutzung unter

Umständen durch die Lärmimmissionen der B 224 gehemmt.

In den Teilräumen um die Kleine und Große Steinalde (6 und 5) sind zwei Waldflächen- und eine Grünfläche dargestellt, die jedoch mangels Ausstattung und Durchwegung hinter ihren Möglichkeiten als innerstädtische Erholungsräume zurückbleiben. Dabei sind die Flächen in überwiegend verwildertem, d. h. ungepflegtem Zustand.

In den Wohnlagen entlang von Stallhermstraße und Steinstraße entspricht die Nutzung der vorgesehenen. Aufgrund des für die 1950er Jahre typischen Siedlungsbaus wurden Ein- und Mehrfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken mit hohem Anteil privater Gartenflächen errichtet. Einige Gebäude erhielten in jüngster Zeit eine steinerne Vorgartengestaltung, welche die positiven Effekte zur Optimierung der versickerungswirksamen Grundstücksflächen verringert. Am Bertha-von-Suttner-Weg wurde in jüngster Zeit eine Wohnbausiedlung mit Doppelhäusern und voll versiegelten Verkehrsflächen errichtet, in der die privaten Gartenflächen nur noch ca. 25 % der Gesamtfläche betragen. Damit liegt die nicht versiegelte Fläche deutlich unter dem Wert, der für die Typik eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO vorgesehen ist.

Müllablagerungen

Erfahrungsgemäß gehen Missstände auch mit Müllablagerungen einher. Diese befinden sich im Untersuchungsraum in wenigen Fällen in Innenhöfen oder auf Rückseiten privater Grundstücke im Umfeld von Leerständen oder Gebäuden mit akutem Sanierungsbedarf. Im Bereich der öffentlichen Flächen, auch im Seitenraum nicht angebaute Verkehrsstraßen, konnte zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen eine große Sorgfalt bei der Reinigung und Pflege festgestellt werden.

Potenzialflächen in den Sanierungsgebieten

Betriebserweiterungen im Untersuchungsgebiet wurden bereits bis an die Grenzen und auch darüber hinaus durch Ankauf oder Anmietung von Teilflächen vorgenommen. Dabei entstehen in der Regel Gemengelagen, in denen die Wohnnutzung, die gewerbliche Nutzung und Bedarfe der Verkehrsinfrastruktur sich gegenseitig beeinträchtigen. Diese zu



entflechten und die Entwicklung für alle Nutzungen untereinander neu abzuwägen, ist u. a. das Ziel in der Entwicklung von Potenzialflächen in den Sanierungsgebieten.

Alle Flächen, die nicht mehr der vorgesehenen Flächennutzung entsprechen, können als Potenzialflächen für die zukünftige Entwicklung in den Sanierungsgebieten angesehen werden. Dazu gehören sowohl unter- und mindergenutzte Flächen wie an der Umlandstraße und den beiden Steinhalden, als auch übergrenzte Flächen, die ein deutliches Entwicklungshemmnis meist für gewerblich genutzte Flächen aufzeigen, wie im Umfeld des Autohauses und des Baustoffhandels. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden städtebauliche Ziele für die Potenzialflächen im Wettbewerbsgebiet erarbeitet (Steinhalden, etc.). Für diese wurden im Rahmen der VU daher nur allgemeine Empfehlungen ausgesprochen (siehe Kapitel 7.7).

Die Potenzialflächen, die im Rahmen der künftigen Sanierungsgebiete entwickelt werden sollten, stellen auch eine wichtige Ressource für die nachhaltige Stadtentwicklung dar, die einen besonderen Schwerpunkt auf die an die zukünftigen Entwicklungsbedarfe angepasste und optimierte Flächennutzung legt.

- Potenzialfläche 1: Block Wibbeltstraße
- Potenzialflächen 2 (Aldi) und 3 (Baustoff-Mann): Block Wilhelmstraße/Horster Straße/Grabenstraße
- Potenzialfläche 4: Ringeldorfer Straße

Die Beschreibung der Potenzialflächen erfolgt im Kapitel 6.6 Maßnahmenkonzept (Kapitel 6.6.13 bis 6.6.15).

5.2.4 Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen

Verkehrsbedingte Emissionen

Neben der Lärmbelastung und Luftverschmutzung durch den Fahrverkehr auf der B 224 wirken auf den Untersuchungsraum im Wesentlichen die Emissionen von Fahrverkehr auf der Horster Straße, Wilhelmstraße, Graben- und Landstraße ein.

Von der projektierten Errichtung der Tunnelanlage entlang der B 224 wird eine weitreichende Reduzierung der Belastung aus der verkehrlichen Nutzung erwartet. An den Einfahrten zum Tunnel müssen dafür bauliche Maßnahmen vorgesehen werden.

Einwirkungen von Grundstücken

Aufgrund der sicherheitsbedingten Einzäunung entwickelten sich rund um die Kleine und die Große Steinhalde Freiräume, die eine Tendenz zu Angsträumen haben. Im Falle der Bedrängnis wird das Ausweichen einseitig verstellt. Zudem lässt die wildwachsende Vegetation keine Durchblicke zu, wodurch die Kontrolle erschwert wird. Insbesondere nach Einbruch der Dunkelheit verringert sich die Übersicht.

Auch der Parkplatz an der Großen Steinhalde ist von Unübersichtlichkeit geprägt. Hoher alter Baumbestand reduziert den Lichteinfall, und eine Umrandung von dichten Gehölzstrukturen verhindert die Durchsicht und die Kontrolle des Raums auf Augenhöhe.

Einwirkungen von Gewerbebetrieben und Vergnügungstätigkeiten

Gewerbebetriebe reduzieren in der Regel die Qualität und Ausstattung im Wohnumfeld und sorgen für beständigen Ziel- und Quellverkehr durch Käufer- und Lieferströme. Dies gilt insbesondere für den Baufachhandel im Innenblockbereich an der Grabenstraße, für die Umgebung des Autohaus Schmitz sowie den sich ausweitenden Kfz-Handel und Werkstätten in der Ringeldorfer Straße. Hier finden an zwei Tagen der Woche TÜV-Prüfungen statt, ohne dass der dafür erforderliche Parkraum vorhanden wäre. Dies führt erfahrungsgemäß zum Überparken der Seitenräume an der Ringeldorfer Straße und schränkt die Verkehrssicherheit von Fuß- und Radverkehr ein.

5.2.5 Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Aufgrund der Erhebungsmethode lassen sich hinsichtlich der Bewertung von Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten lediglich Annahmen treffen.

Da im Untersuchungsraum nur Solitäre und Blockränder als Strukturtypen vorgefunden wurden, ist davon auszugehen, dass hier keine städtebaulichen Missstände dieser Art vorliegen.

Zur Beurteilung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen bedarf es einer detaillierteren Betrachtung der einzelnen Gebäude sowie einer konkreten Eigentümer:innen- und Mieter:innenansprache, für die aber kein Erfordernis festgestellt werden konnte.

Stadtklima

Wie schon in Kapitel 3.4 beschrieben haben die Teilräume des Untersuchungsgebiets je nach Flächennutzung auch sehr unterschiedliche Wirkungen hinsichtlich des Stadtklimas.

Die Klimatope gemäß der Klimaanalysekarte (vgl. Abbildung 19) der Stadt Gladbeck reichen im Untersuchungsraum von Waldklima im Bereich der Großen und Kleinen Steinhalde über Stadtrandklima im Bereich Steinstraße bis zu Stadtklima an der Grabenstraße.

Ein Gewerbeklima herrscht um das GlückAuf-Center, das Autohaus Schmitz und entlang der Ringeldorfer Straße. Entlang von Horster Straße (westlich) und Uhlandstraße (nördlich) wird Innenstadtklima dargestellt. In den beiden letzten Kategorien ist von der Beeinträchtigung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas mit besonderer Priorität empfohlen.

5.2.6 Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung

Die Zugänglichkeit der Grundstücke für Rettungsfahrzeuge ist bei Solitären und der nur in Teilen grenzständigen Blockrandbebauung von öffentlichen Verkehrsflächen aus möglich. Auch bei Wohnsiedlungen in offener Bauweise sind die Gebäude entweder wegen geringer Geschosshöhe oder durch Zufahrten und Aufstellflächen gut erreichbar.

Die Zugänglichkeit der Gebäude ist für die Nutzer:innen bei hohem Baualter der Gebäude und entsprechend veralteter Standards wie vorgelagerte Treppen- und Stufenanlagen erschwert. Der Anteil an Neubauten ist sehr gering, daher ist von einem Bestand mit überwiegend nicht barrierefreiem Zugang auszugehen. Es wird empfohlen, Potenzialflächen für die Neubebauung von Wohnungen vorzusehen, um den Anteil entsprechender Wohnungen im Hinblick auf die demografische Entwicklung, aber auch zur Verbesserung der Teilhabe und Familienfreundlichkeit zu erhöhen.

5.2.7 Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung

Gemäß § 136 Abs. 2 (3) Satz 1.h) ist u. a. gefordert, auch die energetische Beschaffenheit der Gebäude zu bewerten. Dem Anschein nach kann ein Gebäude mit einem neuen Anstrich oder einer neuen Dacheindeckung durchaus einen gepflegten Eindruck machen. Betrachtet man die energetische Wirksamkeit dieser Maßnahmen, ist zur Erfüllung der aktuell gültigen Normen Handlungsbedarf gegeben.

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden ist bundesweit eine der größten Herausforderungen in der Reduzierung von CO₂-Emissionen und die sanierte Gebäudehülle ein wichtiger Bestandteil von optimaler Ausnutzung der Ressourcen zur Wärmeerzeugung. Besonders bei Gebäuden mit einem Baualter von mehr als 30 Jahren kann davon ausgegangen werden, dass keine Energieeinsparmaßnahmen vorgesehen wurden, da früher gesetzlich noch nicht gefordert. Bei Einzelhandelsgroßimmobilien oder Gewerbeanlagen kommen zudem häufig noch Kühllasten in Betracht. Um die Sanierungsbedarfe eindeutig zu benennen, werden Bauzustand und energetischer Sanierungsbedarf in jeweils eigenen Kartierungen erfasst.

Die Tatbestände sind durch die Aufnahme nach Augenschein als Sanierungsverdacht zu bewerten, da über die Gebäude im Untersuchungsraum keine weiterführenden Informationen vorliegen, die beispielsweise mit einem entsprechenden Energiebedarfsausweis vorlägen, der seit 2014 gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) und aktuell gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) verpflichtend ist.



5.2.8 Zusammenfassung

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Substanzmängel liegen nicht gleichermaßen in allen Teilräumen vor. Sie werden in der Beschreibung jeweils den Teilräumen 1 bis 8 zugeordnet.

Der Bauzustand der Gebäude im Untersuchungsraum wurde durch Begehung und Befragung erfasst. Auch wenn nicht zu allen Gebäuden eine Rücksendung des Fragebogens erfolgte, lassen sich durch die Begehung Verdachtsmomente erfassen, die im Rahmen einer möglichen Sanierungsmaßnahme, u. U. auch mithilfe von Beratung und ggf. Förderung, behoben werden sollten.

In den Teilräumen 1, 2, 3 und 4 ist der Anteil von Gebäuden mit kurzfristigem und akutem Handlungsbedarf besonders hoch. Diese Teilräume liegen an der Essener Straße (B 224) und sind möglicherweise aufgrund der verringerten Lagegunst nicht gut gepflegt worden. Aufgrund von niedrigen Mietzinsen werden häufig die Rücklagen für die Instandhaltung und Modernisierung von Gebäuden vernachlässigt, womit eine wichtige Investitionsgrundlage fehlt.

Auch an der Steinstraße befinden sich in den Teilräumen 7 und 8 Wohngebäude im sanierungsbedürftigen Zustand. Die Missstände ziehen das Wohnumfeld in Mitleidenschaft und beeinträchtigen das Stadtbild.

Die Wohngebäude an der Stallhermstraße und am Bertha-von-Suttner-Weg weisen einen geringen Handlungsbedarf auf. Hier liegen zum Teil Neubaustandards vor: Häufig konnten auch Modernisierungsmaßnahmen festgestellt werden, die auf einen generationsbedingten Eigentumswechsel hinweisen. Leider sind diese Maßnahmen nicht immer energetisch optimierend, sondern oft als reine Verschönerungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Akuter Handlungsbedarf für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde nur bei wenigen Gebäuden festgestellt. Am Objekt Steinstraße 72 ist es jedoch mit mehr als 100 Wohneinheiten ein größerer Personenkreis (263 Personen, Stand Februar 2024), der von den Missständen betroffen ist.

Auch die barrierefreie Zugänglichkeit ist nur bei einem sehr geringen Anteil der Gebäude im Untersuchungsraum gegeben. Diese verfügen über Aufzugsanlagen oder sind als Neubauten zu bewerten, die die aktuellen rechtlichen Standards der BauO NRW erfüllen.

Da der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in den nächsten zehn Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung einer älter werdenden Gesellschaft zunehmen wird, ist die Sanierung des Wohnhochhauses Steinstraße 72 von besonderer Bedeutung.

Auch die energetische Beschaffenheit bleibt aufgrund des hohen Alters der Bestandsgebäude hinter den geltenden Anforderungen zurück. Vereinzelt wurden Wohngebäude in Einfamilienhausgebieten an der Stallhermstraße und am Bertha-von-Suttner-Weg bereits mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Diese Ansätze müssten als gutes Vorbild für viele wirksam werden, da diese Art der Energiegewinnung sowohl auf geneigten als auch auf Flachdächern technisch machbar ist, mit vergünstigten Krediten der KfW, grundsätzlich mit Zuschüssen der Stadt Gladbeck gefördert werden kann und mit Beratung gut zu realisieren ist.

Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten beeinträchtigt. Diese Gemengelagen wirken störend in den Bereichen südlich der Wilhelmstraße und an der Ringeldorfer Straße. Es handelt sich teilweise um Gewerbebauten in einfachen Hallenbauten ohne Ansprüche, das Wohnumfeld zu qualifizieren. Die Freiflächen dienen dem Liefer- und Kundenverkehr oder dem Abstellen von Pkw. Wegen hoher Versiegelungsanteile können sich Hitzeinseln bilden, deren gesundheitlich schädliche Einwirkungen mit erhöhten Feinstaubkonzentrationen korrelieren.

In diesen Lagen wird das Wohnumfeld beeinträchtigt, da häufig die wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche im Vordergrund steht und die Funktionen im Außenraum, die der Wohnnutzung dienen, untergeordnet werden, z. B. die Ausstattung für Erholung, Begegnung, Kleinkinderspielgeräte oder Anlagen für eine geordnete Aufstellung von Mülltonnen und Fahrrädern. Dies betrifft die Gebäude mit Wohnungen an der Horster Straße, der Grabenstraße, der Landstraße und der Steinstraße. Das Wohnumfeld ist zudem stark versiegelt und teilweise durch Müllablagung auf privaten Flächen verschmutzt.

Nicht nur die Gemengelage, sondern auch die Unter- oder Mindernutzung von Flächen stellen ein Hemmnis für die zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets dar. Derartige Flächen befinden sich im Block um die Wibbeltstraße (Autohaus Schmitz), im Block Wilhelmstraße/Horster Straße (Aldi/Baustoff-Mann), sowie an der Ringeldorfer Straße.

Die Flächen der Kleinen und Großen Steinhalden gehören wegen ihrer Einzäunung und Einsturzgefahr zu den untergenutzten Flächen. Zweifelsohne wird durch die Höhe der Steinhalden Verkehrslärm abgeschirmt und durch die Vegetation das Stadtklima positiv beeinflusst. Bei einer Überprüfung zur Nachnutzung sollten diese beiden positiven Umweltaspekte Berücksichtigung finden.

Neben den störenden Einwirkungen auf gesunde Wohnbedingungen aus der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben ergeben sich im Untersuchungsraum insbesondere solche von Verkehrsflächen der Essener Straße, der Horster Straße und der Grabenstraße durch hohes Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen Lärmeinwirkung und Luftverschmutzung. Wegen des geringen Erholungswerts und der angesträumlichen Qualitäten durch Einzäunung und Gefahrenhinweise sollte die Fläche bei Änderung der Verkehrsführung der Essener Straße als gemischt genutzte Baufläche überprüft werden, die jedoch nutzbare Grün- und Erholungsräume aufweisen sollte.

Maßnahmen, die stadtklimatische Aspekte und die Klimaanpassung berücksichtigen, sind grundsätzlich geeignet, die Beeinträchtigung der gesunden Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen zu verbessern.

5.3 Funktionsmängel

Funktionsdefizite liegen nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Die Funktionsfähigkeit eines Gebiets ist dann gestört, wenn beispielsweise die folgenden Funktionen nicht mehr erfüllt oder beeinträchtigt sind:

- Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit eines Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs – insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich
- Fließender und ruhender Verkehr

Diese Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB sind nur beispielhaft und nicht abschließend und müssen nicht in ihrer Gesamtheit nachgewiesen werden. Funktionsmängel können sich aus der vorhandenen Funktion des Gebiets, die beibehalten werden soll, oder aus einer veränderten oder vollständig neuen Funktion des Gebiets ergeben. Ausschlaggebend sind in beiden Fällen die städtebaulichen Planungen, vor allem die Ziele und Zwecke der Sanierung und das Sanierungskonzept. Um die Funktionsmängel festzustellen, werden im Folgenden die vom Baugesetzbuch vorgegebenen Handlungsfelder betrachtet:

- Einzelhandel und lokale Ökonomie
- Wohnen
- Infrastrukturelle Ausstattung (Erschließung, Grünflächen, Spiel- und Sportflächen, Anlagen des Gemeinbedarfs)
- Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)

5.3.1 Einzelhandel und lokale Ökonomie

Nachfolgend wird die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion betrachtet.

Einzelhandel

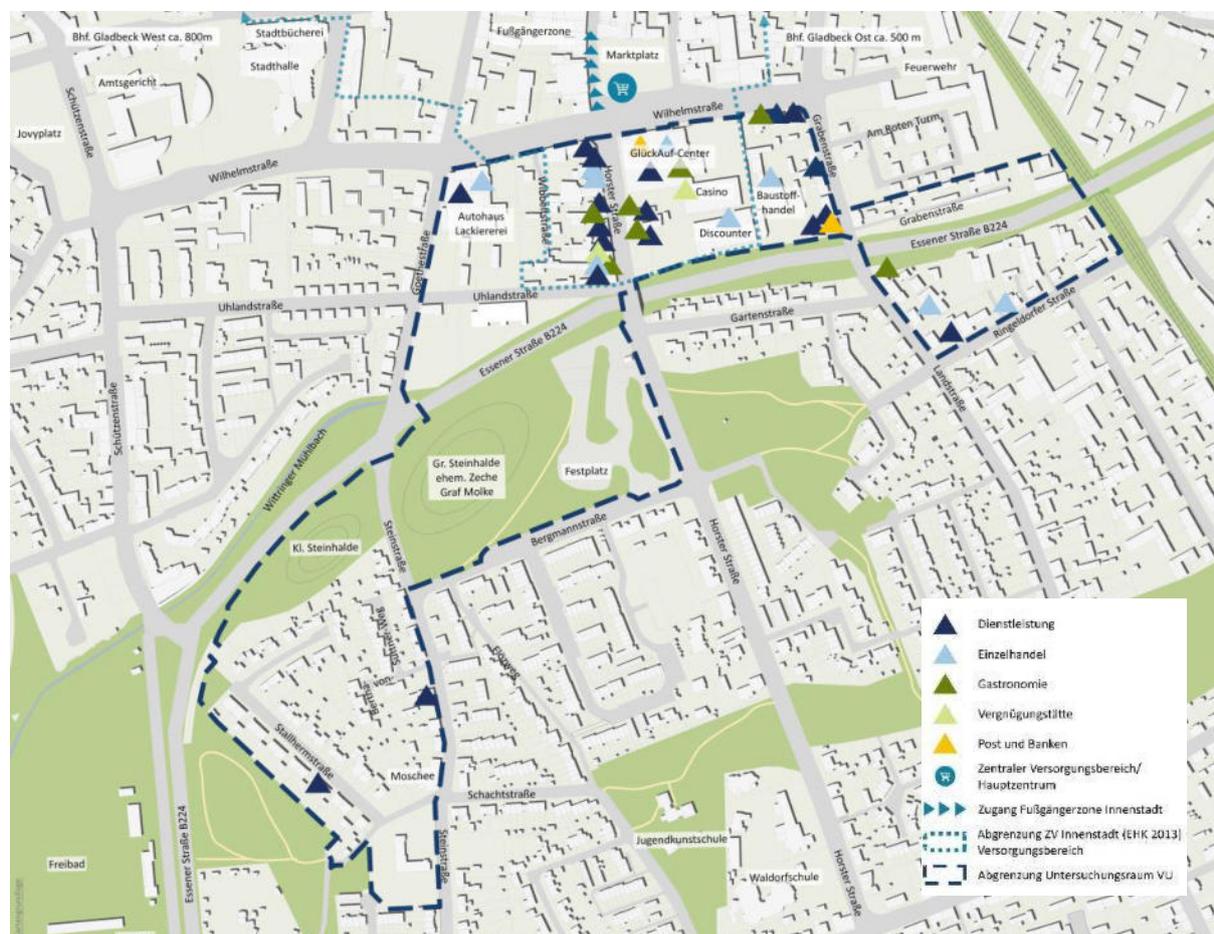
Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Gladbeck. Dieser umfasst beidseitig die Grundstücke an der Horster Straße sowie die des GlückAuf-Centers und des Aldi-Markts. Das Grundstück des Baustoffhandels zählt nicht dazu.

Mit der Präsenz des GlückAuf-Centers (Gebäudevolumen, Parkhaus und Parkplatzflächen) sowie der des Aldi-Markts besitzt der großflächige Einzelhandel eine prägende Wirkung in diesem Teilbereich des Untersuchungsgebiets. Der inhaber:innengeführte Einzelhandel auf der Horster Straße liegt dagegen deutlich am Rand der innerstädtischen Auflage, ist

ungenügend an den Marktplatz angebunden und leidet unter der Endlage ohne attraktiven Abschluss (Brücke über die B 224). Frequenzbringend sind jedoch die Parkplätze auf dem Festplatz, die nach Aussagen von Gladbecker:innen für einen Einkauf in der Innenstadt genutzt werden.

Der gründerzeitlich geprägte Blockrand an der Horster Straße, der mit Ergänzungen der 1970er/80er Jahre einige Phasen der Prosperität vermuten lässt, schafft es nicht, neben dem Einkaufszentrum einen attraktiven Besatz der Ladeneinheiten im Erdgeschoss zu entwickeln. Dieser durch Imbissgastronomie, zwei Vergnügungsstätten, Beratungsangebote und Dienstleistungen geprägte Bereich des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt scheint von den umsatzbringenden Frequenzströmen nicht ausreichend erfasst zu werden. Vereinzelt sind Verschönerungsarbeiten wie neue Anstriche an Teilen der Fassaden erkennbar, die mit punktuellen Impulsen versuchen, dem Abwärtstrend entgegenzuwirken.

Abbildung 55: Wirtschaftsstruktur im Untersuchungsgebiet (Stand 2022)



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

GlückAuf-Center

Eine vor kurzem modernisierte Großimmobilie ist das GlückAuf-Center direkt am Marktplatz. Das in die Jahre gekommen Einkaufszentrum aus den 1980er Jahren wies in den vergangenen zehn Jahren eine immer höher werdende Leerstandsquote auf. Das GlückAuf-Center unterlag seit dem Auszug des Hauptmieters Kaufland im Jahr 2017 einer Reihe von Unsicherheiten und Veränderungen. Es folgten weitere Auszüge kleinerer Mietparteien und somit ein Teilleerstand über mehrere Jahre. Für das Einkaufszentrum fand sich schließlich eine Gruppe von Geschäftsinhaber:innen, die die Immobilie übernehmen wollten. Nach der Modernisierung wurde das Gebäude mit neuen, aber auch alteingesessenen Mieter:innen besetzt und Mitte 2021 eröffnet. Hauptmieter wurde eine Filiale von REWE. Außerdem befinden sich hier Non-Food-Discounter, ein Drogeriemarkt, kleinere Einzelhandelseinheiten und ein Fitnessstudio. Die Auslastung ist aktuell die höchste seit seinem Bestehen. Angeschlossen sind ein Ärztehaus und Physiotherapiezentrum sowie verschiedene Dienstleistungen.

Die Vielfalt der Nutzungen und Angebote im GlückAuf-Center bildet sich wenig im öffentlichen Raum ab, hier dominieren großflächige Stellplätze an der Wilhelmstraße und die Parkhauszufahrt an der Horster Straße.

Lokale Ökonomie

Die lokale Ökonomie im Untersuchungsgebiet setzt sich im Wesentlichen aus drei großflächig wirksamen Unternehmen zusammen:

Autohaus Schmitz

Zum einen belegt das Autohaus Schmitz einen großen Teil der Flächen des Baublocks Wilhelmstraße/Horster Straße/Uhlandstraße/Goethestraße. Das Autohaus an der Wilhelmstraße/Ecke Goethestraße ist ein großflächiger eingeschossiger Gewerbebau umgeben von mehreren Außenflächen, die vor allem dem Abstellen der Fahrzeuge dienen. Ein Teil des Gebäudes ist an eine Lackiererei untervermietet. Das Hauptgrundstück wird als Erbpacht von der Stadt Gladbeck gemietet, weitere kleinere Flurstücke liegen im Eigentum des Autohauses. Das Autohaus ist an diesem Standort seit rund 100 Jahren ansässig, die langfristige Perspektive ist offen. Die Erbpacht für

das Hauptgrundstück läuft 2054 ab, spätestens dann möchte die Stadt Gladbeck hier im Kontext des Projekts „37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen“ eine innenstadtgemäße Nutzung entwickeln.

„Baustoff-Mann“

Im Baublock Wilhelmstraße/Grabenstraße/B 224/Horster Straße liegt eine Filiale des Baustoffhandels „Baustoff-Mann“. Das Unternehmen befindet sich im Blockinnenbereich und wird von der Grabenstraße aus erschlossen. Es umfasst ein Ensemble aus Büro- und Wohnhaus mit Halle und Nebengebäuden und belegt die vollversiegelte Hoffläche mit Warenlagern. Die beengte Lage sorgt für einen geringen Entwicklungsspielraum des Unternehmens. Die geringe Flächengröße und die Gebäude entsprechen nicht mehr dem Standard eines heutigen Baustoffhandels. Der Standort ist verschachtelt und die großen Lkw der Anlieferfirmen können kaum auf das Gelände fahren, das Abmessungen aus den 1970er Jahren besitzt. Eine Neuordnung des Geländes mit Neubau erscheint nicht rentabel.

Ringeldorfer Straße

Der Baublock Landstraße/Ringeldorfer Straße/B 224 ist ebenfalls ein gewerblicher Standort. Auf den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke an der Landstraße stehen Gewerbebauten, die teilweise leer stehen bzw. umgebaut werden, teilweise von Betrieben belegt sind (Ladenausstattungsunternehmen, Autowerkstatt). An der Straßenseite der Grundstücke stehen Wohnhäuser, sodass sich die Wohn- und die Gewerbenutzung gegenseitig einschränken (Versiegelung, Lärm etc.). Auch entlang der Ringeldorfer Straße stehen neben einzelnen Gewerbehallen Wohnhäuser, in denen vermutlich früher die Eigentümer:innen der Gewerbenutzung wohnten.

Ein großer Teilbereich des Blocks gehört zu einem Logistikunternehmen, das seinen Standort in Gladbeck inzwischen aufgegeben hat. Die Eigentümerfamilie besitzt die Flächen nach wie vor und hat dort einige Lastkraftwagen abgestellt. Derzeit sind die Flächen an eine Autowerkstatt vermietet. Im Grundstück daneben hat ein Autohändler Flächen gemietet. Autohändler und Autowerkstatt nutzen die Vorgärten der jeweiligen Grundstücke sowie die gesamte Tiefe der Grundstücke zum Abstellen von Fahrzeugen. Passant:innen geben an, beobachtet zu haben, dass



Fahrzeugbegutachtungen oder Reparaturen auch auf der öffentlichen Straße erfolgt seien (lokale Presse). Die Präsenz der Pkw entlang der Straße, die sich über mehrere Grundstücke hinweg hinzieht, hinterlässt einen ungeordneten Eindruck im öffentlichen Raum. Auf der anderen Straßenseite, außerhalb des Untersuchungsgebiets, setzt sich die Nutzung als Automobilabstellfläche fort, was die Dominanz der Gebrauchtwagen erhöht. Außerdem befindet sich an dieser Stelle ein stark frequentierter Kiosk. Die ehemaligen Speditionsflächen sind als reine Abstellflächen deutlich untergenutzt.

5.3.2 Wohnen

Das Wohnungsmarktprofil von Gladbeck aus dem Jahr 2021 beschreibt eine Mischung von unterschiedlichen Wohnformen und Wohntypologien. In Gladbeck ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern knapp halb so hoch wie der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Der Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2020 lag bei ca. 37.000 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet. Bezogen auf die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen liegt der Anteil bei ca. 10 % am Gesamtwohnungsbestand. Modellrechnungen aus dem Wohnungsmarktprofil zur Folge werden die Zahlen in den kommenden Jahren eher zurückgehen. Die durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt lagen im Jahr 2020 bei 6,38 €/m² für wiedervermietete und bei 8,48 €/m² für neugebaute Wohnungen. Damit liegt die Stadt deutlich unter den Durchschnittswerten des Landes Nordrhein-Westfalen.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Mischung aus verschiedenen Wohntypologien. Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen dominieren die Bereiche südlich der B 224, Mehrfamilienwohnhäuser und Gewerbeimmobilien den Norden des Untersuchungsraums. Ein großer Anteil der Wohnbebauung stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren, vereinzelt befinden sich auch ältere Immobilien und Neubauten im Gebiet.

Im Jahr 2018 befand sich mit 274 geförderten Wohnungen ein relativ großer Anteil aller geförderten Wohnungen in Gladbeck (insgesamt 2.100 geförderte Wohnungen) in Butendorf. Der Stadtteil Mitte weist mit 771 mit Abstand die meisten, der Stadtteil Ellinghorst mit nur 15 die wenigsten geförderten Wohnungen auf.

Mietspiegel

Im Mietspiegel veröffentlicht die Stadt Gladbeck Kennwerte zur Orientierung bei der Einschätzung der Miethöhe in der Gesamtstadt. Der Mietspiegel ermöglicht zudem eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten und das Mietniveau der Kommune. Außerdem bieten insbesondere die Mietrichtwerte, Zuschläge für Modernisierung und Regelsätze relevante Informationen über den Wohnungsmarkt in der Stadt Gladbeck. Die Lage, das Alter und der Modernisierungsgrad der Immobilien bestimmen in der Regel die Höhe der Miete.

Aus der Mietspiegeltabelle, die die unterschiedlichen relevanten Parameter des Mietpreises integriert, geht hervor, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in Gladbeck zwischen den Baualterklassen 1950 und 2002 bis 2016 bei Wohnungen bis unter 60 m² von max. 5,05 €/m² auf max. 7,40 €/m² angeht. Dies steht exemplarisch für die Tendenzen und Entwicklungen der anderen Indikatoren und Werte. Aus der Tabelle geht zudem hervor, dass es bezogen auf die Wohnungsgrößen keine erheblichen Schwankungen der Preise pro Quadratmeter gegeben hat.

In den Jahren von 2007 bis 2017 zeigt der Mietspiegel eine klare Erhöhung der Mietpreise pro Quadratmeter, gerade unter Berücksichtigung der Mietpreisspanne wird diese Steigerung deutlich. So lag beispielsweise der minimale Mietpreis pro m² bei 3,50 €/m² und der Maximalpreis bei 6,35 €/m². Nach zehn Jahren lagen der Minimalwert bei 4,35 €/m² und der Maximalwert bei 7,50 €/m². Bezogen auf die Maximalwerte liegt eine Steigerung von ca. 20 % in den letzten zehn Jahren vor. Dieses Ergebnis spiegelt auch die Entwicklung der anderen Werte zwischen den Minimal und Maximalwerten wider und steht exemplarisch für die zum Teil schwankenden Anstiege der Mietpreise.

Unter Betrachtung der aus den Mietspiegeln abgeleiteten Zuschläge für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungen ist ein Anstieg der Zuschlagspreise zu erkennen. So lag der Zuschlag der Vollmodernisierung bei einer Wohneinheit 2007 bei 1,20 €/m² bis 2,00 €/m² und 2017 bei 2,50 €/m².

Grundstücksmarktberichte

In den Grundstücksmarktberichten werden die Städte Dorsten, Marl und Gladbeck zusammengefasst. Aufgrund dessen sind die Aussagen und Erkenntnisse eher als Trends und Entwicklungstendenzen formuliert und stellen keine klar definierten Aussagen für Gladbeck dar. Die Berichte liefern jedoch weitere wichtige Informationen über die Grundstücke und den damit zusammenhängenden Wohnungsmarkt. Im Folgenden werden die vorliegenden Zahlen und Fakten der Grundstücksmarktberichte von 2012 und 2022 miteinander verglichen und erörtert. Unter Betrachtung der Gesamtheit an Kauffällen von Grundstücken fällt auf, dass die Zahlen abgesehen von leichten Schwankungen eine leichte Steigerung aufweisen. Die Zahl der Kauffälle lag im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2011 bei 2.185 und im Jahr 2022 bei 2.322. Den höchsten Anteil an Kauffällen bildet dabei das Wohnungs- oder Teileigentum. Bezogen auf den Gesamtgeldumsatz lässt sich eine konstante Steigerung feststellen, bei der der Wert 2011 von ca. 332 Mio. € auf ca. 512 Mio. € in 2022 anstieg. Der Flächenumsatz hat sich in den letzten Jahren i. d. R. konträr zum Geldumsatz verringert; so lag er 2011 bei 290 ha und 2022 bei 186 ha. Bezogen auf die drei gegebenen Lagekategorien (gut, mittel, mäßig) der vorliegenden gebietstypischen Bodenrichtwerte in Gladbeck lässt sich in den vergangenen zehn Jahren eine positive Veränderung in allen Grundstücksformen erkennen. Der Grundstücksmarkt hat sich somit in der Gesamtstadt positiv entwickelt.

Handlungskonzept Wohnen

Aus der Aktualisierung des Handlungskonzepts Wohnen aus dem Jahr 2014 lassen sich weitere wichtige Erkenntnisse zum Wohnungsangebot und zum Immobilienmarkt der Stadt Gladbeck ableiten. Außerdem lassen sich anhand der Prognosen zukünftige Entwicklungen und Ziele definieren.

Die Entwicklung des Wohnungsmarkts der Stadt umfasst neben den Neubautätigkeiten auch Fragen zur Bestandsentwicklung. Der Wohnungsbestand hat sich seit 2003 bis zum Jahr 2014 um 4,1 % erhöht. Etwa 40 % der Wohnungen wurden in der Nachkriegszeit errichtet. Dem Altbau zuzuordnen sind ca. 34 % des Wohnungsbestands im Stadtgebiet. Aus

diesen Daten lässt sich vor allem ein Handlungsbedarf hinsichtlich energetischer Modernisierung und Anpassung erkennen. 10 % der Wohnungen sind nach 2000 neu entstanden. Es gibt somit eine gewisse Neubautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit. Anhand der hohen Anzahl an Einzel- und Mehrraumöfen als Heizungsart der Wohnungen zeigen sich in Gladbeck erneut hohe Modernisierungsbedarfe.

Das gesamte Wohnungsangebot der Stadt wird stark durch den Mietwohnungsmarkt bestimmt, hier liegt die Stadt deutlich über dem Schnitt des Kreises und des Landes. Der Anteil selbstgenutzten Wohnungseigentums beträgt in Gladbeck 34 %, wobei der Anteil an Mietwohnungen am Markt bei 62 % liegt. Die Leerstandsquote liegt bei einem vergleichsweise geringen Wert von 3,6 %. Ein Großteil der Eigentümer:innen in Gladbeck sind Einzelpersonen, gefolgt von Eigentümergemeinschaften.

Bezogen auf die Baugenehmigungen ist die Stadt im Landesschnitt überdurchschnittlich aufgestellt und weist stabile Zahlen an Bautätigkeiten auf. In den kommenden Jahren wird eine geringere Zahl an Baugenehmigungen im Vergleich zu den Vorjahren prognostiziert.

Die Zahl der Wohnungsbedarfe in der Stadt wird bis 2030 konstant bleiben. Im Zuge des Trends der Haushaltsverkleinerung wird die Anzahl nach dem Handlungskonzept Wohnen noch bis ins Jahr 2020 anwachsen. Danach verringert sich die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf jedoch, in der Gesamtbetrachtung bleibt die Haushaltszahl in Gladbeck bis zum Jahr 2030 damit stabil.

Wohnhochhaus Steinstraße 72

Das Wohnhochhaus Steinstraße 72 bietet 120 Wohnungen auf zehn Etagen. Die Wohnungen haben weite Sicht, sind mit Balkonen ausgestattet und werden über Laubengänge erschlossen, die an ein zentrales Treppenhaus mit Lift angebunden sind. Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Lage in einem Wohnquartier mit hohem Grünanteil. Das Hochhaus befindet sich in einem vielschichtigen und problematischen Gemeinschaftseigentum, worin Teile der Eigentümerschaft kein oder nur sehr geringes Interesse an Maßnahmen zeigen, die die Entwicklung des



Gebäudes in eine gepflegte, sanierte und sozial ausgewogene Immobilie steuern könnten. Viele Eigentümer:innen scheinen keinen Bezug zu der Immobilie zu haben, sie wohnen nicht dort und leben ggf. sogar im Ausland. Sie zeigen weder ein Werterhaltungsinteresse noch halten sie die Liegenschaften in stand. Die vielfältig gemischte Mieterschaft zeigt einerseits teilweise hohen Betreuungsbedarf bzgl. Ordnung und Sauberkeit und andererseits eine Tendenz zur Überalterung. Manche Eigentümer:innen oder Mieter:innen sind schon seit den 1970er Jahren hier ansässig.

Die Stadt Gladbeck hat bereits zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Situation am und im Hochhaus Steinstraße 72 zu verbessern. Im Oktober 2022 wurde eine Wohnung erworben, in der nun Beratungen für die Bewohner:innen des Hauses angeboten werden. Diese werden gut angenommen. Der Wohnungsbesitz ermöglicht es der Stadt Gladbeck außerdem, Vorschläge in die Eigentümerversammlung einzubringen. Aufgrund kontinuierlicher Beschwerden von Anwohner:innen wurde 2023 ein Schallgutachten erstellt. Ein Sicherheitsdienst muss nun durch die Eigentümergesellschaft finanziert werden. Beschwerden aus der Nachbarschaft seien eine Zeitlang zurückgegangen.

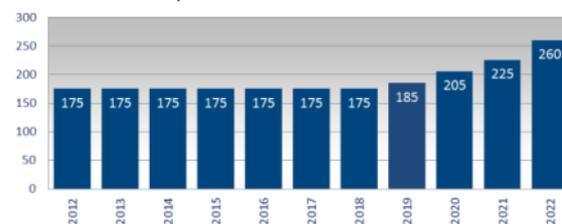
In jüngster Zeit konnte ein Eigentümer mit Aufwertungsinteresse und langfristiger Strategie für das Gebäude eine größere Anzahl Wohnungen erwerben. Ihm steht daher ein relevanter Stimmenanteil in der Wohnungseigentümerversammlung zur Verfügung, sodass die Chance besteht, wesentliche Sanierungsmaßnahmen am Gesamtgebäude durchzuführen. Außerdem könnte die Verwaltung des Hauses geändert, die Zusammensetzung der Mieterschaft gesteuert und das Image des Gebäudes verbessert werden.

5.3.3 Bodenpreisentwicklung

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietstypiken im Untersuchungsraum variieren auch die Bodenpreise. Nach eigener Erhebung über das Internetportal boris.nrw beträgt der höchste Bodenrichtwert für das Jahr 2022 im Untersuchungsgebiet 400 €/m² und liegt im Bereich der Horster Straße. Dieser Höchstwert gilt für ein- bis zweigeschossige Gebäude in der innerstädtischen Einzelhandelslage. Die Bodenrichtwerte im Gebiet der Umlandstraße/Schützenstraße und im Bereich der Wibbeltstraße liegen aktuell bei 260 €/m². Auch im Bereich der Grabenstraße nördlich der Autobahn liegt ein Bodenrichtwert von 260 €/m² vor. Die Bereiche südlich der Autobahn an der Landstraße und der Ringeldorfer Straße liegen mit 180 €/m² und 155 €/m² deutlich unter den Werten der nördlichen Bereiche. Der Bereich an der Stallhermstraße im Südwesten des Untersuchungsgebiets hat einen Bodenrichtwert von 230 €/m².

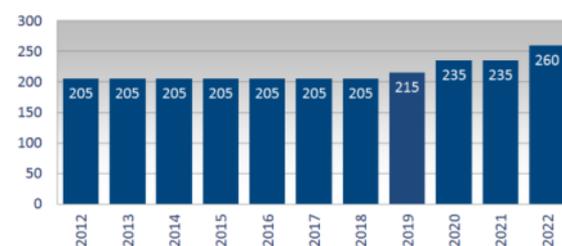
In den vergangenen zehn Jahren sind die Bodenrichtwerte im gesamten Untersuchungsraum stark gestiegen. Der höchste Anstieg ist im Bereich der Landstraße zu erkennen, hier stieg der Preis von 105 €/m² im Jahr 2012 auf 180 €/m² in 2022. Diese Entwicklung steht exemplarisch für das Gebiet, in dem sich die Zahlen in den letzten zehn Jahren zwischen 30 bis 80 % erhöht haben.

Abbildung 56: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Schützenstraße/Umlandstraße



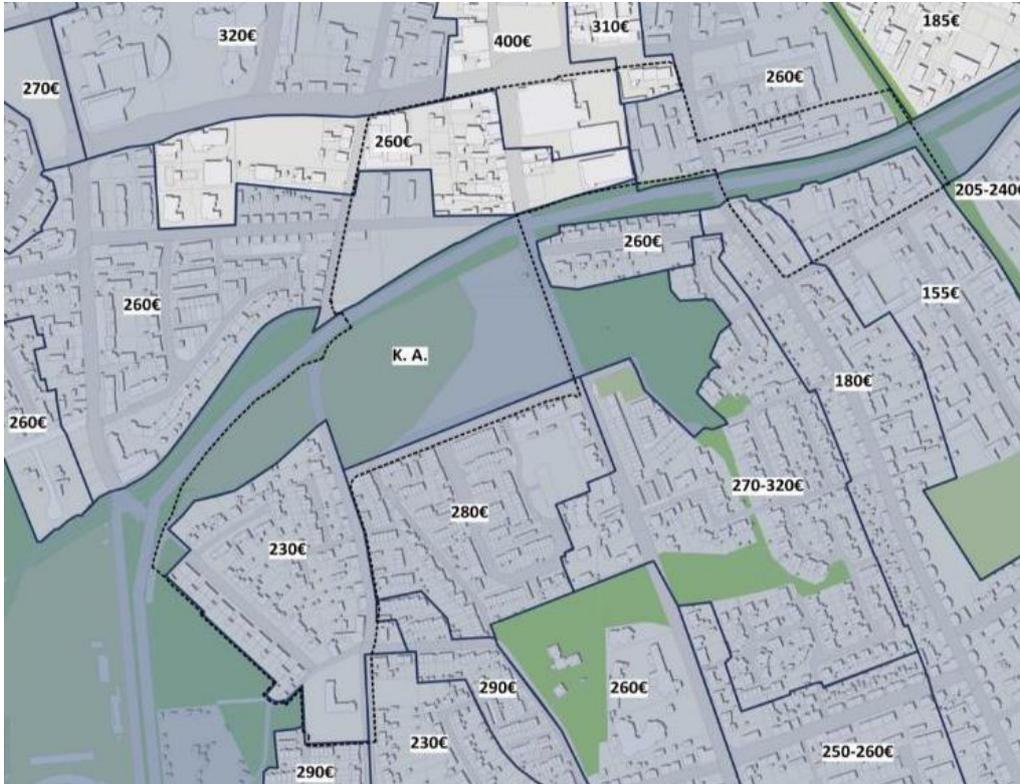
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

Abbildung 57: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Wibbeltstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

Abbildung 58: Bodenrichtwerte



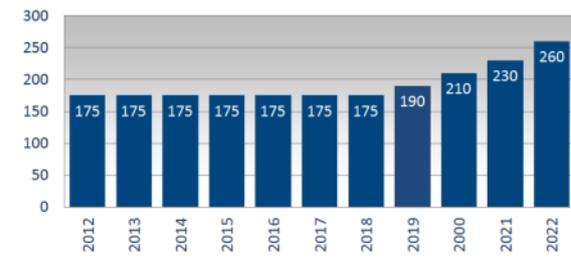
Quelle: boris.nrw, Stadt Gladbeck, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Abbildung 59: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Stallhermstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

Abbildung 61: Verlauf Bodenrichtwerte Grabenstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

Abbildung 60: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Landstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW

Abbildung 62: Verlauf Bodenrichtwerte Ringeldorfer Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW



In den Teilräumen des Untersuchungsgebiets wurden unterschiedliche Gebietstypiken vorgefunden. Diese Varianz zeigt sich auch in differierenden Bodenrichtwerten. Gemeinsam ist ihnen jedoch ein moderater Anstieg (vgl. Abbildung 56 bis Abbildung 62) in den letzten vier Jahren, nachdem sie in den Vorjahren auf gleichem Niveau verblieben waren. Die Bewertung dieses Anstiegs ist bedeutsam, da bei der Wahl des Verfahrens berücksichtigt werden muss, ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, worauf in Kapitel 7 eingegangen wird.

Die dargestellte Steigerung der Bodenrichtwerte betrifft auch die Stadt Gladbeck insgesamt und ist aufgrund einer Niedrigzinspolitik auf eine allgemein erhöhte Nachfrage und entsprechende Prosperität zurückzuführen. Nach Anhebung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank im September 2023 auf 4,5 % ist davon auszugehen, dass der beschriebene Trend sich danach nicht fortsetzt.

5.3.4 Infrastrukturelle Ausstattung

Die Ausstattung eines Gebiets mit öffentlichen Plätzen, Grün- und Erholungsanlagen, Sport- und Freizeitstätten sowie Kinderspielplätzen ist essentiell für ein funktionierendes Stadtquartier. Einrichtungen dieser Art sorgen für ein gesundes Wohnklima und befriedigen die Bedürfnisse der Bewohner:innen an die Sozialinfrastruktur.

Öffentliche Räume und Plätze wirken darüber hinaus identitätsstiftend und ermöglichen die Teilhabe am Stadtleben. Ihre qualitätvolle Gestaltung bildet daher ein wichtiges städtebauliches Fundament für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Die Sicherung und Weiterentwicklung von Grünflächen ist dabei insbesondere angesichts der steigenden Bedeutung als klimatische Ausgleichsräume maßgeblich.

Ausstattung mit Freiräumen, Grün-, Erholungs-, Spiel- und Sportflächen

Im Folgenden wird die Erschließung des Gebiets sowie seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen sowie mit Anlagen des Gemeinbedarfs insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebiets im Verflechtungsbereich thematisiert.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von zahlreichen versiegelten Flächen im Norden (Baublöcke südlich der Wilhelmstraße) und im Osten (Grabenstraße, Ringeldorfer Straße). Insgesamt sind rund 42 % der Fläche des Untersuchungsgebiets versiegelt. Das Dreieck zwischen Umlandstraße und B 224 besitzt einen großen Grünanteil, der auch aus Brachen besteht. Südlich der B 224 und westlich der Horster Straße ist der Anteil grüner Freiflächen wesentlich höher als in den nördlichen Bereichen. Dazu trägt der Festplatz mit seinem Baumbestand bei, die beiden Steinhalden und die Gärten im Wohngebiet rund um die Stallhermstraße.

Große und Kleine Steinhalde

Beide Halden waren Abraumhalden der Zeche Graf Moltke. Seit dem Ende der Haldennutzung hat sich hier eine natürlich gewachsene Vegetation entwickelt. Beide Halden entfalten positive Effekte auf die Biodiversität und CO₂-Bindung, und es werden Lärm und Schadstoffe durch den Verkehr auf der Essener Straße abgepuffert. Die Halden dienen nicht der aktiven Nutzung zur Naherholung. Die Kleine Steinhalde ist nicht erschlossen. Dadurch kann sie auch nicht als kühlender lokaler Ausgleichsraum in Hitzeperioden aufgesucht werden. Bei der Großen Steinhalde besteht Einsturzgefahr, sie ist daher eingezäunt und nicht begehbar. Beide Halden werden durch die Steinstraße getrennt.

Festplatz

Zwischen Großer Steinhalde und Horster Straße liegen der Festplatz und eine größere Zahl kostenfreier Pkw-Stellplätze (Teilversiegelung). Die Wiese am Festplatz ist von altem Baumbestand umgeben, der bei entsprechender Pflege und Ergänzung der Ausstattung dem Stadtraum eine positive Ausstrahlung geben könnte. Die Bäume sind durch eine Baumschutzsatzung geschützt. Die Aufenthaltsqualität des Grünraums ist allerdings gering (unbegehbare Halde, Einfluss der B 224). Die sogenannte „Trinkerszene“ hat sich vor einigen Jahren an den Festplatz verlagert. 2019 wurde ein überdachter Sitzplatz errichtet. Nach einem Brand wurde er erneuert. Ein öffentliches WC wurde aufgestellt. Ein Anwohner berichtet, dass der Festplatz abends als unsicher empfunden wird, denn die „Trinkerszene“ belegt den Raum fast durchgehend und löst damit auch Ruhestörungen zur Nachtzeit aus.

Abbildung 63: Grünflächen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Bürgerpark (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

Angrenzend an den Festplatz, auf der gegenüberliegenden Seite der Horster Straße, befindet sich der Bürgerpark Gladbeck (Stadtteilpark Butendorf). Er liegt nicht im Untersuchungsgebiet. Der Park entstand Ende der 1990er Jahre und ist Standort einer Skateanlage.

Der Park entstand eher zufällig, nachdem in der Ursprungsplanung eine Wohnbebauung vorgesehen war. Diese konnte aufgrund von Altlasten wie Kokeiabfällen nicht umgesetzt werden. Der Park wird gut angenommen, im Jahr 2021 gab es allerdings gelegentliche Vorfälle, die Polizeieinsätze und Eingriffe des Ordnungsdienstes erforderten. Dies hat das Sicherheitsgefühl der Bürger:innen herabgesetzt und erfordert weitere Maßnahmen, um die Attraktivität des Parks zu sichern.

Spiel- und Sportflächen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein öffentlicher Spielplatz. Dies liegt vermutlich an der Dominanz von großflächiger Einzelhandelsnutzung, Stellplatzanlagen und Gewerbenutzung im Gebiet. In den Wohnlagen an der Ringeldorfer Straße, der Landstraße und der Grabenstraße sowie der Wilhelmstraße und der Horster Straße fehlen teilweise Spielmöglichkeiten im Freien. Um die großzügigen Spielflächen und den Skaterpark im Bürgerpark zu erreichen, müssen die Landstraße und die Horster Straße überquert werden. In der Nähe des Untersuchungsgebiets liegen der Spielplatz an der Klopstockstraße und der Spielplatz an der Jugendkunstschule. Auf dem privaten Grundstück des Wohnhochhauses Steinstraße 72 befindet sich ein eigener Spielplatz.



Ausstattung mit kulturellen Einrichtungen, sozialer Infrastruktur und Gesundheitswirtschaft

Kita-Plätze/Kita an der Uhlandstraße

Im Kindergartenjahr 2024/2025 sind in Gladbeck rund 781 Kinder unterversorgt - vorbehaltlich der tatsächlichen Anmeldungen und dem Fortschritt bei der Schaffung von kurzfristigen Plätzen durch temporäre Bauten sowie die Fertigstellung von Standorten. Da dieser Missstand schon einige Jahre anhält, wurde 2020 ein Sofortprogramm der Stadt zur Schaffung von neuen Kindergartenplätzen geschaffen. Auf der Freifläche des ehemaligen Standorts der Flüchtlingsunterkunft an der Uhlandstraße wurde eine Kita in modularer Containerbauweise für drei Gruppen errichtet. Mit weiteren Container-Modulen sowie einer Kita in Festbauweise sollen die benötigten Plätze bereitgestellt werden. Im Jahr 2021 wurde jedoch deutlich, dass diese Erweiterung nicht ausreicht.

Butendorf ist der einzige Stadtteil, der mehr Kitaplätze für Kinder über drei Jahre vorhält als im Stadtteil benötigt werden (+41 Plätze). Allen anderen Stadtteilen fehlen Kitaplätze. Für Kinder zwischen einem und zwei Jahren bestehen in der gesamten Stadt Betreuungsmöglichkeiten. Für nur 27 % der Kinder dieser Altersgruppe ist eine Kitastelle verfügbar. Die Nachfrage scheint hier aber nicht so groß zu sein.

Familienbericht

Der Familienbericht aus dem Jahr 2017 spiegelt die Lebenslage und Zufriedenheit der Familien in der Stadt Gladbeck wider. Es wurden schriftliche Befragungen von Familien mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren durchgeführt und statistische Daten aus der Verwaltung der Stadt Gladbeck ausgewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass mit der steigenden Einwohner:innenzahl Gladbecks auch mehr Familien zuziehen. Diese haben oft einen Migrationshintergrund. In der Stadt weisen deutlich mehr als ein Drittel der Familien mit Kindern unter 18 Jahren einen Migrationshintergrund auf, diese Zahl wird in den kommenden Jahren tendenziell steigen.

Der Anteil an Familien mit Unterstützungsbedarf in Gladbeck geht zurück. Dies differiert in den Stadtteilen erheblich. So ist festgestellt worden, dass gerade in den Bereichen Stadtmitte I, Brauck und Rosenhügel überdurchschnittlich viele Familien leben, die Unterstützung benötigen. Die Einkommenssituation der Familien in Gladbeck hat sich verglichen zum vorherigen Familienbericht jedoch verbessert. Auch die Erwerbstätigkeit der Eltern, sowohl Alleinerziehender als auch gemeinsam erziehender Paare, hat sich erhöht.

5.3.5 Verkehrsinfrastruktur (fließender und ruhender Verkehr)

MIV- und Lkw-Verkehre

Prägendes Element der Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet ist die vierspurige B 224 (Essener Straße), die von vielen Transitverkehren genutzt wird und damit nicht nur der Erschließung der Stadt Gladbeck dient. Hier gilt insgesamt weitgehend Tempo 70 (im VU-Gebiet durchgehend). Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Anschlussstellen (Steinstraße/Goethestraße und Schützenstraße). Die Quermöglichkeiten an diesen Stellen verursachen für zu Fuß Gehende und Radfahrende ein subjektives Unsicherheitsgefühl, da der Verkehr, vor allem die Lkw, mit hoher Geschwindigkeit heranströmt. Auch die kurzen Taktungen an den Lichtsignalanlagen für zu Fuß Gehende und Radfahrende verstärken das Unsicherheitsgefühl (v.a. für mobilitätseingeschränkte Personen, Schulkinder).

Abbildung 65: Problematische Querung der B 224



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Weitere stark frequentierte Straßen sind die Wilhelmstraße (Tempo 50) und die Horster Straße (L 615, Tempo 50), die den Großteil der Verkehre in den Süden abwickelt. Parallel dazu verlaufen die Graben- und die Landstraße, die als Kreisstraße K 37 eine geringere Bedeutung hat (Tempo 30). Mit dem Ausbau der B 224 zur A 52 und dem Anschluss an den Verkehrskreisel wird die Landstraße künftig jedoch mehr frequentiert werden und die Verkehre auf der Horster Straße abnehmen. In den Tempo-30-Zonen wird oft schneller gefahren als vorgegeben, was die Querung für vulnerable Zielgruppen erschwert.

Ruhender Verkehr

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befinden sich großflächige Parkplatzflächen und ein Parkhaus, die dem großflächigen Einzelhandel zugeordnet sind (GlückAuf-Center, Aldi-Markt). Auch der

Baustoffhandel hält einige Stellplätze auf seinem Grundstück vor. Das Autohaus nutzt große Flächen, um seine Pkw abzustellen oder gegebenenfalls Stellflächen zu vermieten, u. a. eine Brachfläche an der Goethestraße. Ein Autohandel und eine Autowerkstatt an der Ringeldorfer Straße belegen ebenfalls große Flächen.

Eine große öffentliche Stellplatzanlage grenzt an das Gelände des Festplatzes und wird von der Horster Straße erschlossen. Hier befinden sich größere straßenbegleitende Stellplätze entlang der Horster Straße und der Bergmannstraße. Die Flächen werden u.a. genutzt, um in der Innenstadt einkaufen zu gehen und kostenfrei zu parken.

Auf den Grundstücken finden sich außerdem zahlreiche private Stellplätze, die zur Versiegelung des Untersuchungsgebiets beitragen. Sie stehen den Bewohner:innen der jeweiligen Immobilien zur Verfügung oder werden untervermietet.

Fahrradverkehr

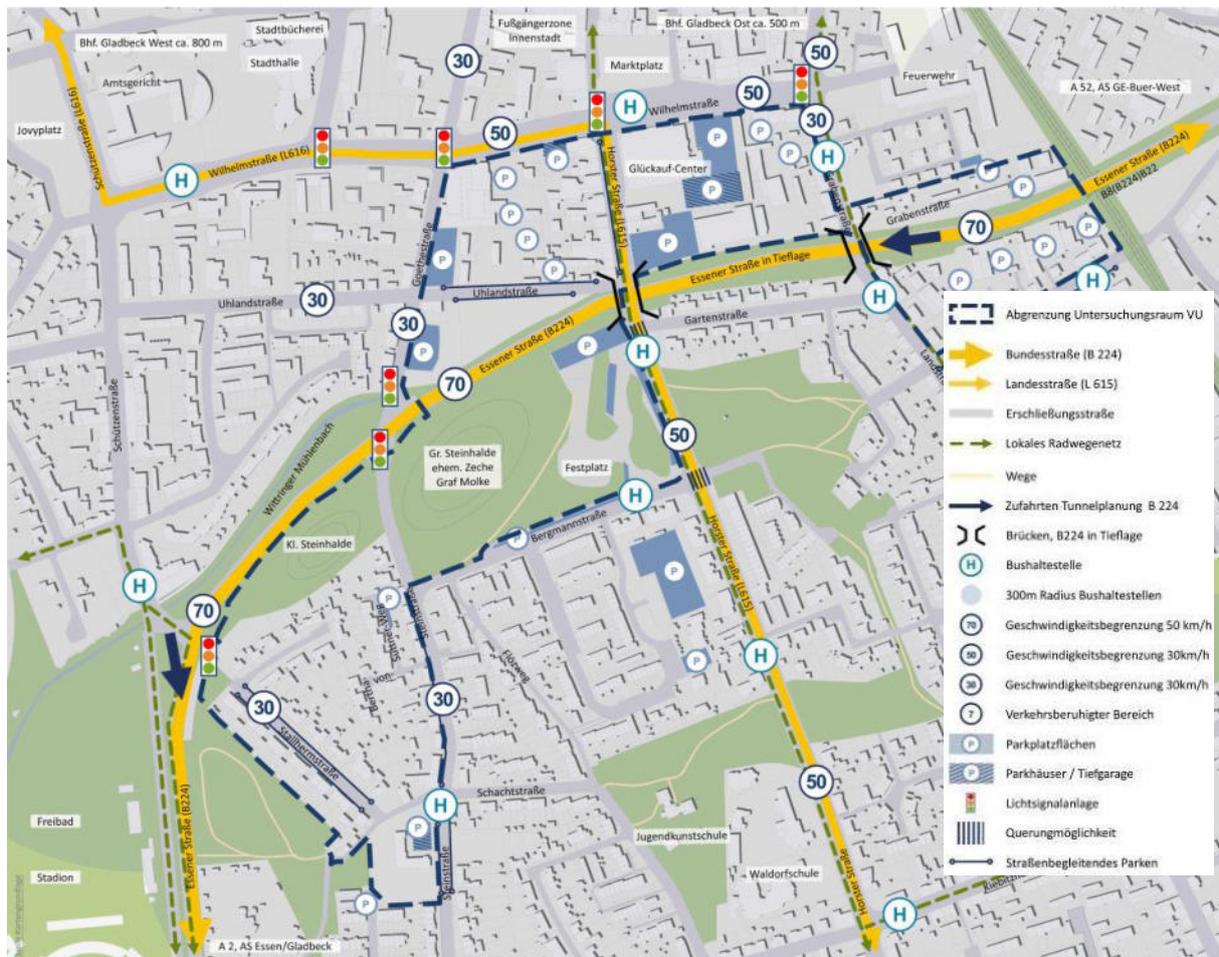
Im Untersuchungsgebiet sind zwei Straßen mit einem Radweg ausgestattet: Die Horster Straße ist durchgehend beidseitig ausgebaut, sodass Radfahrende hier von der Innenstadt bis zur südlichen Stadtgrenze komfortabel fahren können. Der Radweg an der Landstraße und dem Teilstück der Grabenstraße bis zur Wilhelmstraße ist nur auf der östlichen Seite angelegt. Mit der Umsetzung des Tunnels und dem Bau der innerstädtischen Verbindungsstraße sind ein Ausbau der Graben- und Landstraße sowie die beidseitige Anlage eines Fahrradwegs geplant.

Das Fahrradstraßenkonzept sieht außerdem auf der Steinstraße die Einrichtung einer Fahrradstraße zwischen B 224 und Diepenbrockstraße vor. Für den Fall, dass in den weiteren Planungen nach dem Wettbewerbsverfahren der Verkehrskreisel/Kreuzung Steinstraße/Goethestraße und neue Verbindungsstraße wegfällt, ist auf der Steinstraße mit weniger motorisiertem Verkehr zu rechnen. Grundsätzlich ist im Untersuchungsgebiet der Einstieg in regionale Radrouten möglich, die Beschilderung fehlt jedoch oder ist unvollständig.

Öffentlicher Nahverkehr

Im oder in der Nähe des Untersuchungsgebiets befinden sich zehn Bushaltestellen, die den gesamten Bereich abdecken. Über diese sind sieben verschiedene Buslinien erreichbar, darunter eine Schnellbuslinie. Auf den Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen wurde geäußert, dass der Öffentliche Nahverkehr noch verbessert werden sollte, um den motorisierten Individualverkehr zurückzudrängen. Vorgeschlagen wurden weitere Schnellbusse oder die Wiedereinführung der Straßenbahn.

Abbildung 66: Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



5.3.6 Zusammenfassung

Erkennbar ist, dass sich zahlreiche Funktionsmängel im Untersuchungsgebiet zeigen. Die Teilräume des Untersuchungsgebiets, die zur Innenstadt gehören, weisen eigentlich eine hohe Lagegunst auf – über ihre Nähe und Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich mit Zugang zur Fußgängerzone und Wochenmarkt auf dem Marktplatz. Die städtebauliche und funktionale Verbindung von Butendorf und Innenstadt wird jedoch durch die Barriere der B 224 und den Einzelhandel in solitären Großstrukturen behindert (Autohaus, Glückauf-Center, Discounter). Der hohe Anteil versiegelter Flächen für den ruhenden Verkehr mindert die Aufenthaltsqualität, fehlende Raumkanten beeinträchtigen das Stadtbild.

Das nördliche Untersuchungsgebiet ist mit dem Einkaufszentrum sowie dem großflächigen Einzelhandel und kleinteiligem Besatz entlang der Horster Straße und dem Wochenmarkt gut versorgt. Die Horster Straße zeichnet sich jedoch durch einen wenig attraktiven Besatz aus. Hier haben sich u. a. zwei Vergnügungstätten angesiedelt.

Die Versorgungsfunktion im südlichen Untersuchungsgebiet ist durch die Verkehre auf der B 224 erschwert, da die Querung der Straße im westlichen Bereich für die Nahmobilität unattraktiv ist.

Die Gemengelage von Wohnen und Arbeiten in den Bereichen südlich der Wilhelmstraße und an der Ringeldorfer Straße beeinträchtigt das Wohnumfeld und die gewerbliche Entwicklung gleichermaßen. Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit der Gemengelagen an der Grabenstraße, Landstraße, Ringeldorfer Straße und der Wibbeltstraße schränken die weitere Entwicklung der Betriebe ein. Es handelt sich teilweise um Gewerbe in einfachen funktionalen Hallenbauten mit negativer Prägung in Richtung der Wohnbebauung. Die Freiflächen dienen dem Liefer- und Kundenverkehr oder der Lagerung von Pkw. Wegen hoher Versiegelungsanteile können sich Hitzeinseln bilden.

Die Gemengelagensituation beeinträchtigt nicht allein das Gewerbe, sondern auch das Wohnen in seiner Entwicklungsfähigkeit. Es fehlt die wohnaffine Ausstattung im Wohnumfeld. Erkennbarer Instandsetzungsbedarf weist darauf hin, dass es wenig An-

reiz gibt, in die Wohnimmobilien in dieser Lage zu investieren. Viele Wohnbestände sind sanierungsbedürftig und nur wenige bieten barrierefreie Standards, die besonders nachgefragt sind. Die meisten Immobilien lassen einen Handlungsbedarf hinsichtlich energetischer Modernisierung und Anpassung erkennen. Beschwerden rund um das Wohnhochhaus Steinstraße 72 und die Vernachlässigung der Immobilie zeigen einen dringenden Handlungsbedarf auf. Die bereits erfolgten Maßnahmen sollten verstetigt und um weitere Maßnahmen ausgeweitet werden.

Aufgrund der Gebietstypik (MK, MI, WA) besteht ein hoher Versiegelungsgrad im Bereich der Siedlungsflächen nördlich der B 224 und an der Ringeldorfer Straße. Im ganzen Untersuchungsgebiet sind ein hoher Flächenverbrauch und großer Anteil versiegelter Flächen für Garagenanlagen und Stellplätze auffällig. Dies reduziert die Aufenthaltsqualität, die Attraktivität des Stadtbilds, das Wohnumfeld und die Versorgung mit Grünräumen sowie die Klimaanpassung.

Zusätzlich sind rund 2,7 ha Grünfläche nicht zugänglich, weil sie sich auf der einsturzgefährdeten Großen Steinhalde befinden. Rund 1,1 ha Grünfläche können theoretisch betreten werden, sind aber nicht erschlossen (Kleine Steinhalde). Weitere nicht nutzbare Grünflächen befinden sich als Böschungen oder Abstandsflächen entlang der B 224. Alle Flächen scheinen artenreiche, weil wildwachsende Vegetation zu bieten und damit zur Biodiversität beizutragen. Die Halden übernehmen abschnittsweise eine Funktion als Lärm- und Immissionsschutzpuffer gegenüber der Lärmbelastung durch die B 224.

Wenige Grün- und Freiflächen haben sozialräumliche Funktionen. Im Untersuchungsraum selbst liegt kein öffentlicher Spielplatz, dafür weitere Plätze in der näheren Umgebung. Die Versorgung für Sechs- bis Zwölfjährige scheint angemessen, jedoch für unter Kinder unter sechs Jahre unzureichend im direkten Wohnumfeld. Für einige Wohnlagen mit Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind die Spielplätze mit Überquerung stark frequentierter Straßen und einem weiteren Weg verbunden.

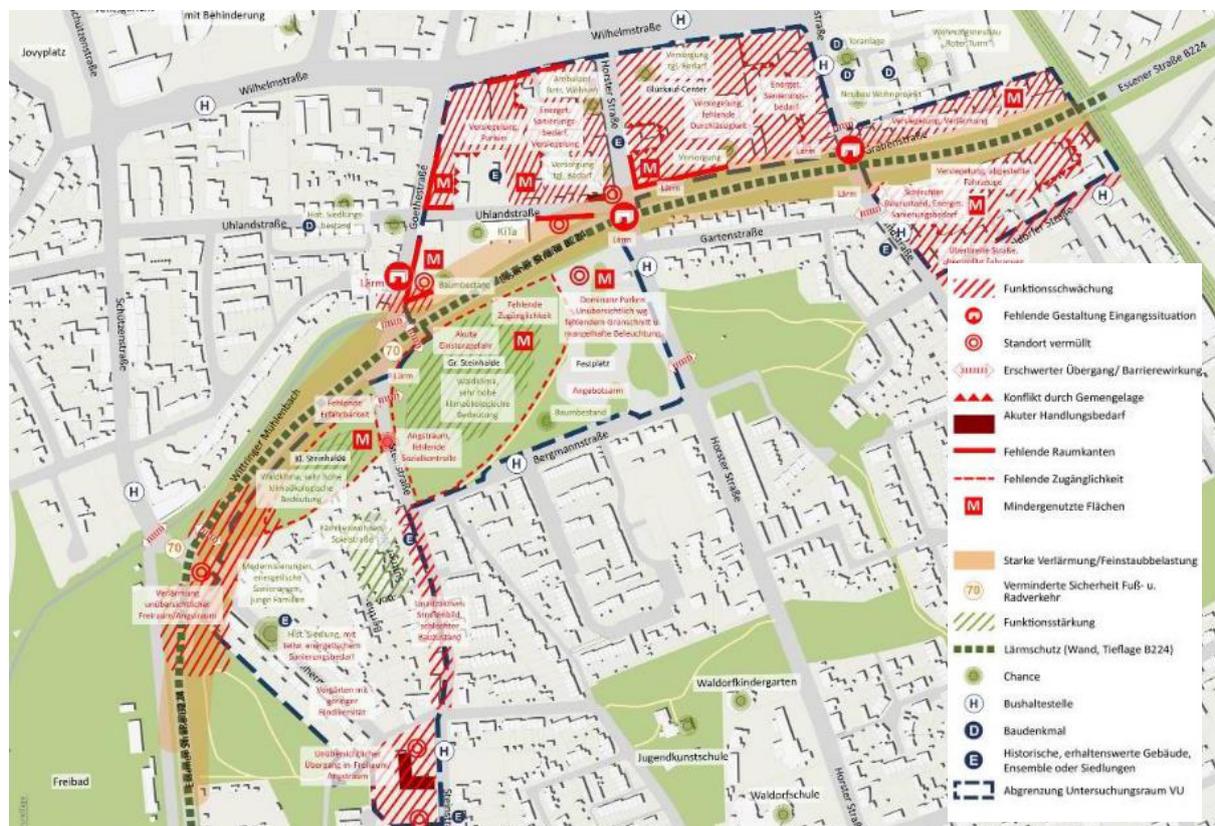
Der Festplatz weist einen alten Baumbestand auf, aber keine Angebote, um hier zu verweilen. Kulturelle Veranstaltungen finden temporär statt (Zirkus), seit 2022 ist hier eine provisorische Unterkunft für Geflüchtete installiert.

Fließender und ruhender Verkehr belasten die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebiets maßgeblich. Dazu gehören die Beeinträchtigung der Wohnfunktion und der Nahmobilität über die Verkehre und Immissionen der B 224 sowie die städtebauliche Trennung in der Mitte der Stadt. Periodisch hohes Aufkommen von Schwerlastverkehr als Durchgangsverkehr belastet das gesamte Gebiet in den Aspekten Sicherheit und Gesundheit. Die vorhandene Erschließung gibt dem motorisierten Verkehr Vorrang. Es besteht Bedarf an weiteren Querungshilfen, ausreichend langen Grünphasen und breiten Gehwegen für den Fußverkehr an den Haupteerschließungsstra-

ßen. Die Radverkehrsinfrastruktur ist nicht vollständig ausgebaut und fördert den Umstieg auf das Fahrrad entsprechend nicht. Tempo 50 und hoher Fahrverkehr erschweren die Querung der Horster Straße. Auf der Grabenstraße/Landstraße wird das vorgegebene Tempo 30 in der Regel nicht eingehalten. Das Queren ohne Zebrastreifen o. Ä. ist nicht gefahrlos möglich, v. a. für Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen.

Der Untersuchungsraum weist nur wenige Einrichtungen und Betriebe der sozialen Infrastruktur auf. In benachbarten Stadträumen und der Innenstadt finden sich zahlreiche Angebote (VHS, Schulen, Familienzentrum u. a.). Die Konflikte rund um das Wohnhochhaus Steinstraße 72 zeigen u. a., dass eine interkulturelle Arbeit verstärkt notwendig ist, um die verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen im Stadtteil in Kontakt zu bringen und Misstrauen und Ablehnung abzubauen.

Abbildung 67: Stärken-Schwächen-Analyse



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



5.4 Bewertung der städtebaulichen Missstände

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen, dass im Untersuchungsgebiet sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel vorliegen. Nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet treffen beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammen und befördern sich gegenseitig. Der Handlungsbedarf liegt v. a. in den Bereichen Stadtgestalt, in den Konfliktsituationen der Gemengelagen, in der Gebäudesubstanz, der Verkehrsinfrastruktur, der Aufenthaltsqualität, fehlenden Spiel- und Bewegungsräumen, Klimaanpassung, Wohnen und Wohnumfeld sowie Versorgung. Lediglich einzelne Lagen wie die Stallhermstraße und der Berta-von-Suttner-Weg lassen keine weiteren Handlungsbedarfe erkennen.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Funktionen des Untersuchungsgebiets wiegen die dokumentierten Missstände umso schwerer: Das Gebiet markiert u. a. den Übergang des Stadtteils Butendorf zur Innenstadt und umfasst auch Teile des zentralen Versorgungsbereichs. Es ist dem zentralen Stadtraum und dem Ziel der Innenentwicklung nicht angemessen, dass sich hier infolge der Belastungen durch die B 224 u. a. Brachen und kaum genutzte Grünflächen entwickeln, Investitionen ausbleiben und sich die Bausubstanz zunehmend verschlechtert.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Untersuchungsgebiet in Teilen den zeitgemäßen Anforderungen funktional und stadtgestalterisch nicht entspricht. Die Erfüllung der Aufgaben des nördlich der B 224 gelegenen Teilraums als innerstädtischer Wohnstandort, Arbeits- und Versorgungsbereich sind deutlich beeinträchtigt. Auch der Teilraum 1 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 bausubstanzliche Mängel ab.

Das Hochhaus Steinstraße 72 (Teilraum 8) entspricht baulich und funktionell nicht den Anforderungen an gesundes Wohnen. Viele Eigentümer:innen des Gemeinschaftseigentums zeigen kein oder geringes Interesse an der Pflege der Immobilie. Mit dem Engagement eines Mehrfacheigentümers, der die Mehrheit der Wohnungen erwerben möchte, eröffnet sich seit kurzem ein Handlungsspielraum. Der weitere Prozess und die Umsetzung der angedachten Strategie für das Gebäude bleiben abzuwarten.

Andere Teilräume dagegen scheinen sich aus eigener Kraft heraus zu erneuern (Teilraum 7 – Siedlung Stallhermstraße). Hier vollzieht sich teilweise ein Generationenwandel, der Investitionen in die Immobilien nach sich zieht. Auch der Rest der Straße zeigt sich in Bausubstanz und Funktion stabil.

Eine szenarische 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. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme in großen Teilen des Untersuchungsgebiets einer umfassenden, gleichzeitig passgenauen Strategie im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bedürfen.

Die zukünftige Entwicklung wird zudem stark mit der Umsetzung des Projekts 37° Nordost zusammenhängen. Zum einen wird die geplante A 52 als Tunnellösung die problematischen Einwirkungen auf das Untersuchungsgebiet wesentlich reduzieren. Dazu gehören Lärm, Abgase, städtebauliche und funktionale Randlage und Funktionsschwächungen. Die Entwicklung der innerstädtischen Verbindungsstraße und der Potenzialflächen Festplatz und Große Steinhalde eröffnet städtebauliche Chancen. Die umliegenden Quartiere können sich nach der Realisierung des Tunnels zu dem neu entstehenden Stadtraum hinwenden. Die Grundstücke, die sich dann an der neuen Stadtstraße befinden, werden eine wesentlich attraktivere Lage erhalten als bisher. Bis zur Umsetzung des Großvorhabens kann das Sanierungsrecht dafür sorgen, dass die angrenzenden Stadträume aufgewertet und gleichzeitig kontraproduktive und die Entwicklung hemmende Spekulationen auf Grundstücke unterbunden werden. Gleichzeitig bietet das Sanierungsrecht mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten auch Unterstützungsmöglichkeiten in Richtung der Eigentümer:innen, und mit der Verbesserung der Rahmenbedingungen durch öffentliche Maßnahmen kann die negative Bewegung des Untersuchungsraums mit Hilfe des Sanierungsrechts umgekehrt werden.

6 Sanierungsziele und Sanierungsrahmenplan

6.1 Leitbild

Das bereits im Konzeptplan 2018 definierte Ziel „Gladbeck wächst zusammen“ wird in aller Konsequenz als Grundlage für die Entwicklungsziele im Rahmen der Sanierungsmaßnahme übernommen. Unter dieser Überschrift sollen alle Nutzungsarten, Gebäude und Freiflächen, dem übergeordneten Ziel des Zusammenwachsens der aktuell geteilten Stadtteile dienen.

Wie bereits deutlich gemacht wurde, erfährt der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Gladbeck durch die Bundesstraße B 224 eine starke Zäsur. Sie trennt die Stadtteile Mitte und Butendorf voneinander und Butendorf vom Naherholungsgebiet Wittringer Wald, das mit dem Freibad, Sportanlagen, Schloss Wittringen und Teichanlagen ein wichtiger Anziehungspunkt für die Gladbecker Bevölkerung ist. Die stark befahrene Bundesstraße mit ihren zahlreichen Lkw-Verkehren und der damit einhergehenden Lärm- und Luftbelastungen sowie einer ungenügend ausgebauten Querbarkeit belastet die angrenzenden Stadträume und hat die anliegenden Bereiche negativ in Bewegung gebracht, was sich an der Bausubstanz und in den Nutzungen deutlich zeigt.

Die Stadträume haben vom Grundsatz her eine gute Lage: Sie liegen in der Nähe des zentralen Versorgungsbereichs, nahe bei sozialen sowie kulturellen Einrichtungen und sind mit dem ÖPNV gut an die Innenstadt und die Bahnhöfe Gladbeck West und Gladbeck Ost angebunden. Außerdem wirken die Flächen der Großen und Kleinen Steinhalde wie „grüne Inseln“ in dieser zentralen Lage. Die Nähe zum Wittringer Wald bietet ebenfalls eine hohe Standortqualität.

Mit der Tunnellegung der B 224 und ihrem Ausbau zur A 52 soll die starke Trennwirkung innerhalb des Stadtgebiets aufgehoben werden. Hierdurch kann die Lagequalität des Untersuchungsgebiets neu herausgearbeitet werden. Zusätzlich können Flächen neu geordnet und zugunsten der Zusammenführung der Stadtteile Mitte und Butendorf und dem Anschluss des Wittringer Walds genutzt werden. Brach-

flächen können aktiviert und Fehlentwicklungen korrigiert werden. Die Flächen erhalten eine völlig neue Adresse. Zurzeit noch Ränder der Stadtmitte und von Butendorf rücken die Flächen ins Zentrum eines städtebaulichen Großprojekts. Daraus ergeben sich im Gesamtkontext perspektivisch große Entwicklungspotenziale.

Planung und Bau der Tunnellösung werden noch einige Jahre in Anspruch nehmen, bevor die Fertigstellung des Tunnels ihre Qualitäten im umliegenden Stadtraum entfalten kann. Zu diesem Zeitpunkt wird die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet voraussichtlich weitgehend abgeschlossen sein.

Das Leitbild und die folgenden Sanierungsziele beziehen sich daher (vorwiegend) auf die Situation im Vorgriff auf den Bau des Tunnels und der städtischen Erschließungsstraße. Die genaue Taktung der Umbauarbeiten und die damit verbundenen Auswirkungen auf den umliegenden Stadtraum sind noch nicht bekannt, daher kann diese Interimsphase nicht in die Entwicklung der Sanierungsziele einbezogen werden. Es ist allenfalls ein allgemeines Ziel formulierbar, dass diese Auswirkungen so gering wie möglich gehalten und etwaige nachteilige Auswirkungen auf Eigentümerschaft, Mieter:innen und Gewerbetreibende ausgeglichen werden sollen.

6.2 Sanierungsziele

In der Beschlussvorlage für den Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität und den Rat der Stadt Gladbeck vom 7. Juni 2021 wurden folgende vorläufige und allgemeine Sanierungsziele bestimmt:

- 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 Umfelds unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Gegebenheiten

Sie wurden im Laufe des Untersuchungsprozesses ergänzt und konkretisiert.



Ziel aller Maßnahmen in den Sanierungsgebieten ist die Behebung der städtebaulichen Missstände. Dazu zählen die Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen und der Schutz der Bewohner:innen vor unzumutbaren Wohnverhältnissen.

Der Schwerpunkt der hier aufgeführten Ziele liegt auf jenen, die mit dem Instrument einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme angestrebt werden können. Weitere Zielstellungen v.a. bezüglich des sozialen Bereichs sollen im geplanten ISEK formuliert werden.

Im Vordergrund steht die Aufwertung, Modernisierung und energetische Sanierung der Bestandsgebiete sowie die städtebauliche Weiterentwicklung der identifizierten Potenzialflächen zur Umsetzung der Ziele des Projekts „37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen“. Außerdem soll die Immobilie Steinstraße 72 eine langfristig wirksame Perspektive erhalten, mittels derer das bisher problematisch aufgefallene Wohnhochhaus zu einer stabilen Immobilie umgewandelt wird, in der sich unterschiedlichste Zielgruppen zu Hause fühlen.

Es werden drei Sanierungsgebiete empfohlen, die im Kapitel 9 ausführlich beschrieben werden:

- Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße
- Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße
- Sanierungsgebiet Steinstraße

Die Freiflächen Kleine und Große Steinhalde sind in ihrer Funktion eingeschränkt, sollen aber im Rahmen des Projekts 37° Nordost entwickelt werden. Derzeit üben sie eine Funktion als „grüne Lunge“ in Innennähe und teilweise Schallschutz zur Essener Straße hin aus. Beide Halden sowie der angrenzende Festplatz sollen städtebaulich integriert und in Teilen baulich entwickelt werden.

Alle Maßnahmen sollen in eine klimaangepasste und klimaschützende Stadtentwicklung eingebettet sein, um diesen Teilraum der Stadt Gladbeck zukunftsfähig zu gestalten.

Die Sanierungsziele für die drei Sanierungsgebiete im Untersuchungsbereich der VU folgen identischen Prinzipien. Sie sind wie folgt gegliedert.

Oberziele

Zwei Oberziele sollen mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verfolgt werden:

- Zusammenwachsen der Stadtteile Butendorf und Stadtmitte
- Herstellung gesunder Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse

A. 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. Mit der Entwicklung von Potenzialflächen sollen die Bestände mit attraktivem Neubau für Wohnen und Gewerbe ergänzt werden. Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Stadtteile Butendorf und Stadtmitte wieder zusammenwachsen und das Potenzial der innenstadtnahen Lage ausgeschöpft wird, sobald das Projekt 37° Nordost realisiert wird.

Übergeordnete Ziele

- Aufheben der Gemengelagen von Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen
- Aufhalten und Umkehren der negativen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen
- Schaffung attraktiver Stadteingänge und Verbesserung des Stadtbilds, u. a. über Ausbildung von Raumkanten
- Verbesserung des Images und Stärkung der Identität der Sanierungsgebiete

Ziele bezüglich Bestand, Neuentwicklung und energetischer Sanierung

- Nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestands (Modernisierung, energetische Erneuerung)
- Bau flächensparender Anlagen für den ruhenden Verkehr bei privaten Flächenentwicklungen (z.B. Quartierstellplatzanlagen, Sharing-Modelle)
- Aktivierung der privaten Eigentümer:innen für die Sanierung ihrer Immobilien

- Reduktion der CO₂-Emissionen und Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur
- Modernisierung des Gebäudes Steinstraße 72 oder (Teil-)Rückbau bei Fehlschlag der Sanierungsbemühungen
- Neubau von attraktiven, modernen und klimaangepassten Wohn- und Gewerbeflächen
- Entwicklung von mindergenutzten Flächen im Rahmen der Innenentwicklung und der sukzessiven Erneuerung des Stadtraums
- Ansiedlung von modernen Arbeitsplätzen
- Neubauvorhaben mit einem wesentlichen Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen
- Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien an der Strom- und Wärmeversorgung

B. Öffentliche Räume, Grünflächen und Klima

Hierunter fallen Maßnahmen, die die Freiraumentwicklung des Quartiers betreffen. Diese Maßnahmen unterstützen die Gestaltung, die Stadtökologie sowie die sozioökologische Entwicklung (Umweltgerechtigkeit) der Grün- und Freiraumflächen im Untersuchungsgebiet. Die hohe Verdichtung und Versiegelung wirken sich negativ auf das Mikroklima im Untersuchungsgebiet aus, sodass es ein Ziel der Sanierung ist, den Anteil der versiegelten Flächen zu senken und den Grünanteil, v. a. in den Potenzialbereichen, deutlich zu steigern.

Übergeordnete Ziele

- Verbesserung des Stadtklimas, des Mikroklimas und der Klimaanpassung
- Steigerung der Biodiversität über Entsiegelung und Diversifizierung der Grünflächen
- Stärkung der West-Ost-Grünverbindungen vom Pelkumer Feld bis zur Heege
- Aufwertung des Stadtbilds und der Aufenthaltsqualität in den Straßen und öffentlichen Räumen über Begrünung

Ziele bezüglich Entsiegelung, Entwässerung, CO₂-Speicherung und Freiraumaufwertung

- Entsiegelung von versiegelten Flächen zur Reduktion von Hitzeinseln und der Minderung von Dürrefolgen
- Erhöhung der CO₂-Speicherkapazitäten
- Steigerung der klimaangepassten Entwässerung (Baumrigolen etc.)

- Attraktivierung des privaten Freiraums Gebäude Steinstraße 72

C. Verkehrsinfrastruktur und Mobilität

Hierunter fallen Maßnahmen, die sich mit der Verkehrlichen Entwicklung des Untersuchungsraums und der Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs beschäftigen. Dies beinhaltet u. a. Maßnahmen, die die Parkplatzsituation sowie die sichere und attraktive Gestaltung von Fuß- und Radwegeverbindungen betreffen. Temporäre Lösungen sollen dafür sorgen, dass die u.g. Ziele bei Bestand der B 224 kurz- oder mittelfristig erreicht werden können. Die Umsetzung des Projekts 37° Nordost wird langfristig die temporären Lösungen ersetzen.

Übergeordnete Ziele

- Erhöhung des Anteils klimafreundlicher Verkehre, v.a. Förderung der Nahmobilität (Fahrradfreundlichkeit, Fußgängerfreundlichkeit)

Ziele bezüglich Gestaltung und Sicherheit

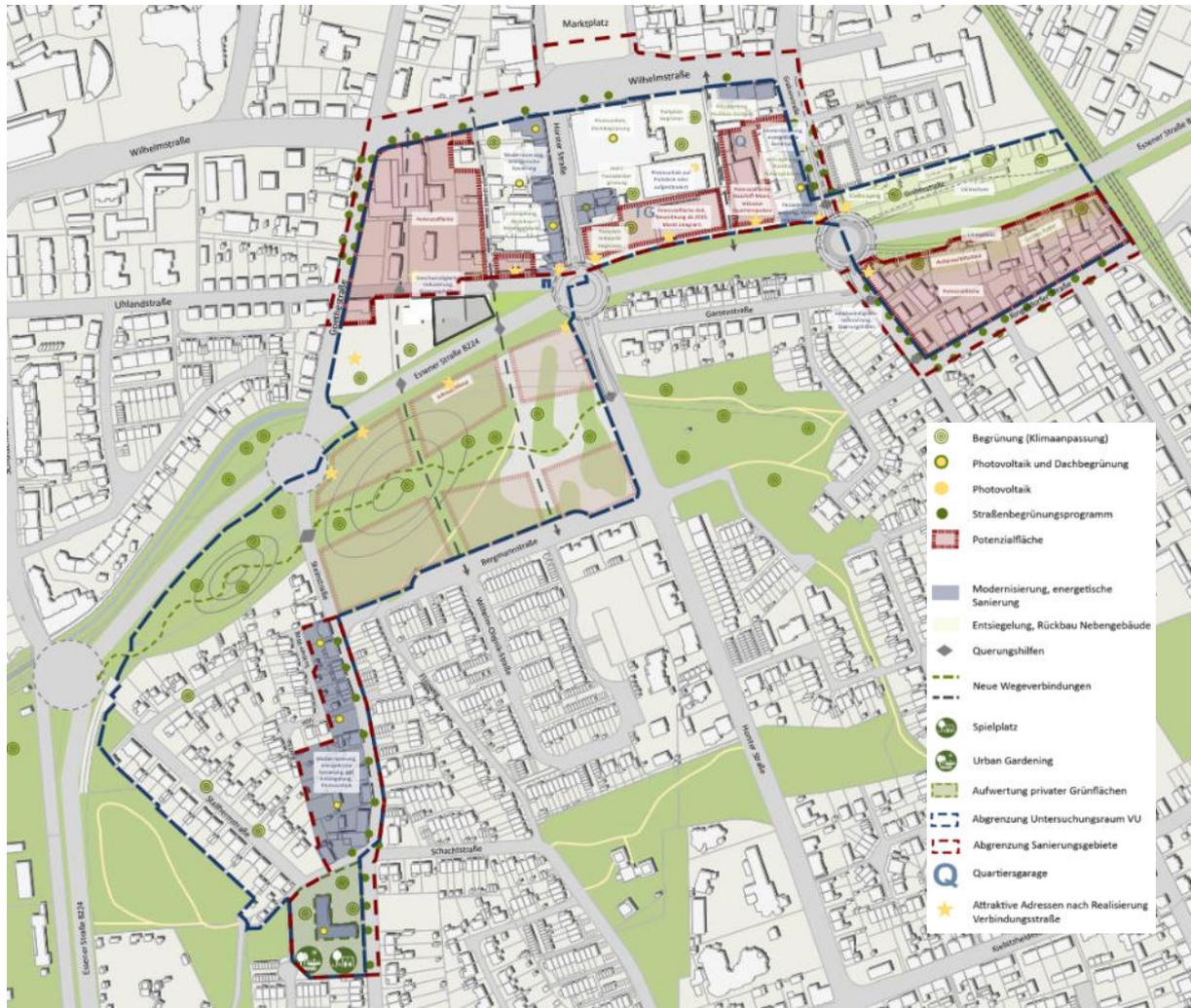
- Erhöhung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Fuß- und Fahrradverkehre
- Erhöhung der Gestaltungsqualität von Straßenräumen und Parkplatzflächen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Fahrradverkehre (u. a. verbesserte Querungen, Maßnahmen zur Einhaltung der Geschwindigkeit)
- Sichere und attraktive Querungen über die B 224 für Fuß- und Radverkehre

D. Soziales Miteinander und Teilhabe

Da das Instrument der städtebaulichen Sanierung nicht für den sozialen Bereich ausgelegt ist, sollen die Maßnahmen in diesem Handlungsfeld im Rahmen der Erarbeitung des ISEK um weitere notwendige soziale Maßnahmen ergänzt werden.

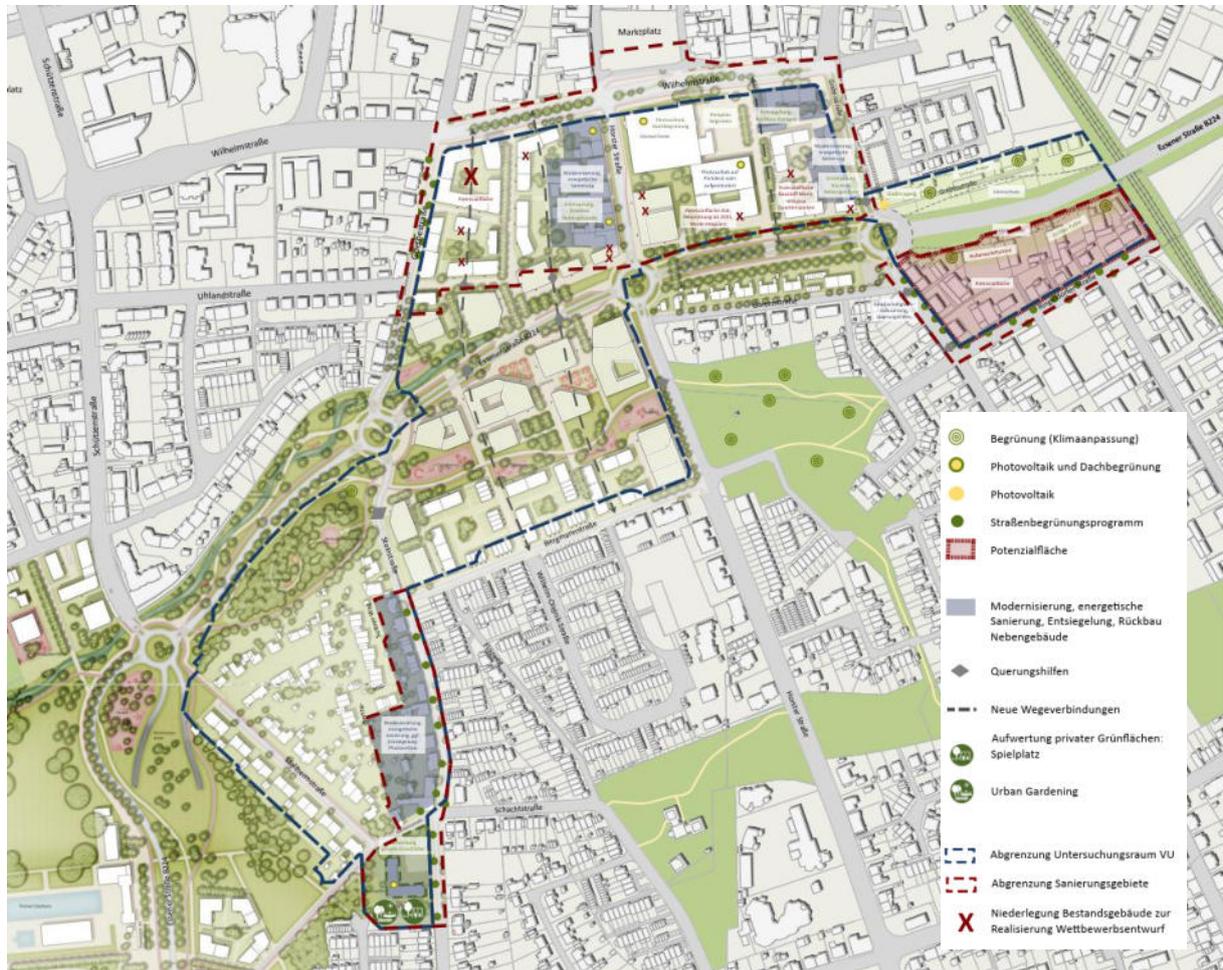
- Sozialverträglicher Umgang mit den Folgen der Sanierungsmaßnahmen, v.a. im Gebäude Steinstraße 72
- Sozialverträgliche Ausgestaltung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Förderung vulnerabler Bevölkerungsgruppen

Abbildung 68: Sanierungsrahmenplan ohne Wettbewerbsergebnis



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Abbildung 69: Sanierungsrahmenplan mit Wettbewerbsergebnis/Ergebnis Verhandlungsverfahren



Quelle: Stadt Gladbeck, ASTOC/Planergruppe, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



7 Maßnahmen

7.1 Vorbemerkung

Die folgenden Maßnahmen sind gegliedert nach organisatorischen, förderrechtlichen und baulichen Maßnahmen. Der Immobilie Steinstraße wird aufgrund ihrer deutlich negativen Strahlkraft und ihrer komplexen Problemlage ein eigenes Unterkapitel gewidmet. Die Formulierung von Maßnahmen auf abgrenzbaren Entwicklungsbereichen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit gesondert und direkt auf die Potenzialflächen bezogen aufgeführt.

7.2 Organisatorische Maßnahmen

Für das Untersuchungsgebiet können zunächst Maßnahmen übernommen werden, die sich aus der energetischen Altbausanierung, durch den Innovation-City Sanierungszuschuss Brauck-West/Butendorf und Stadtmitte ergeben. Die weiteren nachfolgenden Maßnahmen ergeben sich aus den Vorbereiteten Untersuchungen. In den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Maßnahmen, die für die Sanierung empfohlen werden, vorgestellt. Sie sind gegliedert nach den allgemeinen, alle drei Sanierungsgebiete betreffenden Maßnahmen und den teilräumlichen Maßnahmen und Potenzialflächen. Außerdem werden Empfehlungen für die Teilräume ausgesprochen, die zwar im Untersuchungsgebiet liegen, für die der Bedarf für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme aber nicht zutrifft.

Insgesamt wird darauf verwiesen, dass die Fertigstellung der Tunnellegung sowie der städtischen Verbindungsstraße noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird. Insoweit ist bei allen Maßnahmen grundlegend im Blick zu halten, dass auch temporäre Lösungen im Vorgriff auf die neue Situation valide Verbesserungen nach sich ziehen können.

7.2.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Eine wichtige finanzielle Basis für Maßnahmen wird die Städtebauförderung sein. Prämisse ist ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die Förderantragstellung. Die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Bereich, in dem die drei Sanierungsgebiete liegen, ist daher zur Unterstützung der Sanierungsziele erforderlich.

Die Stadt Gladbeck wird aufbauend auf den städtebaulichen Wettbewerb „37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen“ und der Sanierungssatzung für die Sanierungsgebiete ein ISEK ausschreiben. Das Konzept soll langfristig alle Ziele für einen größeren Bereich zwischen dem Wittringer Wald und der Bahntrasse Dortmund - Dorsten sowie zwischen der A2 und der Humboldtstraße definieren. Daraus werden kleinere Gebiete herausgearbeitet, die für eine Förderkulisse gemäß der neuen Förderrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen infrage kommen. Die Sanierungsgebiete bilden dabei den Anfang.

Die in diesem Maßnahmenkonzept vorgesehenen Maßnahmen können teilweise ebenfalls über das ISEK gefördert werden. Dazu gehören z. B. der Sanierungsträger, das grüne Hof- und Fassadenprogramm, die baufachliche Beratung, sozialintegrative Maßnahmen und die Öffentlichkeitsarbeit.

7.2.2 Sanierungsträger

Eine Schlüsselmaßnahme ist der Einsatz eines Sanierungsträgers bzw. Sanierungstreuhänders. Der Sanierungsträger ist die zentrale Koordinationseinheit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung.

Der Fördermittelgeber verlangt die Beauftragung eines Dritten, wenn er die Kosten des Sanierungsträgers anteilig übernehmen soll. Es bieten sich hier zwei Möglichkeiten: Entweder, die Stadt Gladbeck beauftragt ein bereits existierendes Unternehmen/ einen Träger mit der Aufgabe, oder sie gründet eine eigene Gesellschaft. Letzteres beließe Kontrolle und Handlungsmöglichkeit gänzlich bei der Stadt, würde jedoch auch Kräfte aus der Verwaltung binden bzw. Kosten für die Gründung und den Betrieb der Gesellschaft bedeuten. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung müssen umfassende Aufgaben im rechtlichen, sozialen, wirtschaftlichen und technischen Bereich bearbeitet werden. Hierzu müssen passende Fachkräfte akquiriert werden. Die Gründung einer städtischen Gesellschaft kann ggf. einen längeren Zeitraum einnehmen als die Bestellung eines externen Sanierungsträgers, was sich ungünstig auf die Dynamik des Sanierungsprozesses auswirken kann.

Eine Entwicklungsgesellschaft könnte jedoch die Abwicklung aller Projekte im Rahmen des Vorhabens „37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen“ und das städtebauliche Sanierungsverfahren übernehmen.

Außerdem werden derzeit weitere Großprojekte in Gladbeck bearbeitet, für die die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft ebenfalls sinnvoll wäre (Oberhof, RBH-Gelände, Haldenwelt etc.). Als Vorstufe wurde bei der Stadt Gladbeck bereits eine Stabsstelle Projektmanagement eingerichtet, die auch die geplante Abtragung der Großen Steinalde im Untersuchungsgebiet der VU koordiniert.

Die Aufgaben eines Sanierungsträgers sind vielfältig:

- Prüfung der Anträge zum Einsatz des Genehmigungsvorbehalts nach § 145 BauGB
- Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken und Liegenschaften
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 BauGB wie Abbruch, Sicherung nach Abbruch
- Herstellung der Baureife der freigelegten Grundstücke und die Beauftragung von Baumaßnahmen
- Projektentwicklung und -steuerung bei Neuvorhaben
- Kooperation mit dem:der Quartiersarchitekt:in

Hoheitliche Aufgaben bleiben der Kommune vorbehalten. Allgemein organisiert ein Sanierungsträger auch die Organisation eines ggf. erforderlichen Umzugs von Bewohner:innen. Dies dürfte im vorliegenden Fall nach aktuellem Erkenntnisstand allerdings nicht zum Tragen kommen.

7.2.3 Erwerb von Schlüsselgrundstücken

Das Eigentum an Grund und Boden bietet umfassende und konsequente Handlungsoptionen für die Stadt – insbesondere aber in Lagen mit überalterter Substanz, die aus dem „freien Spiel der Kräfte“ heraus nicht alleine in die Entwicklung kommen und die städtebauliche negativ in Bewegung sind.

Im Verlauf des Sanierungsprozesses wird es erforderlich sein, gezielt Schlüsselgrundstücke zu erwerben, um eine Entwicklung gemäß der Sanierungsziele umzusetzen. Um die Realisierung steuern zu können, stehen im Haushalt der Stadt die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung, die den Ankauf von Grundstücken ermöglichen und die Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele unterstützen.

Im Rahmen der Entwicklung des Vorhabens „37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen“ wurden bereits einige Grundstücksankäufe außerhalb des Untersuchungsgebiets getätigt. Im Untersuchungsgebiet der VU hat die Stadt Gladbeck u.a. die Grundstücke der Grabenstraße 41, 41a, 43, 43a, 43b erworben, da diese für den Bau der A 52 benötigt werden. Außerdem ist sie Eigentümerin einer Wohnung in der Steinstraße 72.

Die Stadt Gladbeck muss entsprechende finanzielle Mittel bereitstellen, sodass sie ad hoc Schlüsselgrundstücke erwerben kann. Das heißt allerdings nicht, dass jeder geforderte Preis auch bezahlt werden muss. Die wirtschaftliche Sorgfalt und Umsicht im Sinne des Allgemeinwohls bleibt geboten. Im Rahmen des geplanten ISEK kann die Stadt Gladbeck auf die Förderfähigkeit beim Erwerb von Grundstücken zurückgreifen (Nr. 8.2 „Erwerb von Grundstücken“, gemäß Förderrichtlinien Städtebauförderung NRW 2023).

Einem vielfach angebrachten Argument der begrenzten finanziellen Möglichkeiten muss gerade hier entgegengetreten werden, dass den Ausgaben für Grundstücke ein realer Gegenwert in Form von Flächen mit massiven planungsbedingten Wertsteigerungsoptionen gegenübersteht. Ein Sachverhalt, der bei den wenigsten kommunalen Ausgaben gegeben sein dürfte.

7.2.4 Baufachliche Beratung – Quartiersarchitekt:in

Die aktivierende Immobilienberatung durch eine:n Quartiersarchitekt:in ist eine Schlüsselmaßnahme, private Investitionstätigkeiten im Sinne der Sanierungsziele zu befördern. Aufgabe ist es, die Eigentümer:innen in den Sanierungsgebieten baufachlich zu beraten, erste Konzepte zu skizzieren und das Spektrum der Fördermöglichkeiten aufzuzeigen. Damit können auch Bedenken der Eigentümer:innen bezüglich der Gesamtmaßnahme ausgeräumt und die Eigentümer:innen für eine Modernisierung und nachhaltige Gestaltung ihrer Immobilien und Grundstücke gewonnen werden. Im Fokus stehen dabei vor allem die Blöcke Wilhelmstraße/Goethestraße/Uhlandstraße/Horster Straße und Wilhelmstraße/Horster Straße/B 224/Grabenstraße sowie die Steinstraße inklusive der Immobilie Steinstraße 72.



Vor allem die Energieberatung steht im Fokus der Tätigkeiten. Dazu gehört eine Begehung der Immobilie, die Vermittlung zu den Kolleg:innen des Förderprogramms „Gladbecker Sanierungszuschuss“ der Stadt Gladbeck, die Priorisierung der Maßnahmen, Beratung zu Umbaumaßnahmen und Fördermitteln von Bund und Ländern (z. B. KfW-Mittel).

Ein weiteres Thema ist die Barrierefreiheit von Bestandsgebäuden, um auch älteren Menschen den Verbleib in ihrem Quartier zu ermöglichen. Auch hier soll der:die Architekt:in eine erste Einschätzung zu den baulichen Möglichkeiten geben und Beratung zu Fördermitteln anbieten (z. B. der KfW).

Die:der Quartiersarchitekt:in akquiriert und/oder aktiviert die Eigentümer:innen und unterstützt sie bei der Antragstellung zur Förderung. Auch kann sie:er mittels einer immobilienwirtschaftlichen Fachberatung das Ziel der gestalterischen Aufwertung der Bestandsquartiere unterstützen. Einzelfallbezogen können Immobilieneigentümer:innen hinsichtlich immobilienwirtschaftlicher Aspekte beraten und damit zu möglichen Investitionen in ihre Objekte angeregt werden. Zum Abbau und der Vermeidung baulicher sozialer Brennpunkte ist vorgesehen, die Eigentümerschaft zur Belegungspolitik zu beraten.

Im Ergebnis der Befragung hat sich gezeigt, dass das Mitwirkungsinteresse sowie der geäußerte Bedarf nach Beratungsleistungen zum aktuellen Stand außerordentlich gering sind. Umso wichtiger ist es, eine sogenannte aufsuchende bzw. aktivierende Beratung zu etablieren. Aufgrund der relativ kleinen Anzahl von Bestandsgebäuden in den Sanierungsgebieten ist diese Art der Beratung auch faktisch möglich.

7.3 Maßnahmen der Förderung

7.3.1 Grünes Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm

Mit dem Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm wird neben der Aufwertung des Stadtbilds auch die Aufwertung rückwärtiger Hofflächen gefördert. Hiermit ergibt sich die Möglichkeit, Hofflächen, die gemeinsam von mehreren Mieter:innen benutzt werden können, zu entsiegeln und so eine höhere Aufenthaltsqualität zu erreichen. Daneben tragen entsiegelte und begrünte Grundstücksfreiflächen zu Klimaanpassung und Biodiversität bei.

Der Zuschuss für Aufwertungsmaßnahmen an der Fassade des Hauses und zur Hoferneuerung soll Eigentümer:innen dazu aktivieren, Fassadenerneuerungen in Angriff zu nehmen und Entsiegelungsmaßnahmen oder den Rückbau von Nebengebäuden umzusetzen. Im Einverständnis mit dem:der Eigentümer:in können auch Mieter:innen die Beantragung übernehmen. Vor allem auf den Grundstücken im Norden des Untersuchungsgebiets, die stark versiegelt sind, liegt der Schwerpunkt auf einer Entsiegelung der Flächen und der (teilweisen) Fassadenbegrünung.

Zu den förderfähigen Maßnahmen könnten (angelehnt an die Richtlinie des bisherigen Hof- und Fassadenprogramms des Projekts Stadtmitte) gehören:

- Erneuerung und farbliche Gestaltung von Fassaden an Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden
- Schaffen oder Verbessern von Zugängen
- Gärtnerische Gestaltung von Vorgärten und Innenhöfen, Anlage von Spiel- und Wegeflächen, Errichtung von Sitzgruppen, Regenschutzdächern oder Pergolen
- Anlegen von Hochbeeten in Bereichen, in denen eine bodengebundene Bepflanzung ausgeschlossen ist, zum Beispiel für eine bodengebundene Fassadenbegrünung
- Bepflanzungen und gärtnerische Gestaltung von Flächen, Mauern und Zäunen einschließlich Rankhilfen
- Vorbereitende Maßnahmen wie Entrümplung, Abbruch von Mauern, Zäunen und (Neben-)Gebäuden
- Entfernen von versiegelnden Bodenbelägen und Schottergärten
- Bodenaufbereitung bzw. Bodenaustausch
- Nebenkosten, z. B. für eine fachliche Beratung oder Betreuung der Maßnahme

Für die Förderung sollen Maximalbeträge pro Quadratmeter festgelegt werden, die unterschiedlich hoch ausfallen können – zum Beispiel für den Rückbau und die Begrünung von Schottergärten oder für den Rückbau und die Wiederbegrünung von vollversiegelten Flächen.

Für Maßnahmen, die die Begrünung von Dachflächen, Fassaden oder Garagen vorsehen, können Fördergelder zum Beispiel für den Aufbau einer Vegetationsschicht, Rankhilfen oder Fassadenbegrünungssystemen beantragt werden. Die Förderung erfolgt als Zuschuss. Für Dachbegrünungen können unterschiedliche Förderhöhen je nach Dicke der durchwurzelbaren Substratschicht festgelegt und ein maximaler Höchstförderbetrag pro Objekt und Jahr eingerichtet werden. Fördergelder können z. B. beantragt werden für alle Baukosten ab Oberkante der Dachabdichtung, die im Zusammenhang mit der Begrünungsmaßnahme stehen bzw. bei der nachträglichen Einrichtung eines Wurzelschutzes und/oder der Verbesserung der Tragfähigkeit (Statik) entstehen und die Kosten der Fertigstellungspflege.

Fördergelder können auch die Finanzierung einer wandgebundenen Fassadenbegrünung unterstützen, zum Beispiel durch die Bezuschussung von vorbereitenden Maßnahmen, wie dem Verankern und Befestigen der Unterkonstruktion/Module, die Bodeneinbringung, Rankhilfen, Pflanzmodule, Pflanzgefäße sowie Pflanzen und Pflanzmaßnahmen. Dies kann auch die Kosten für den Erwerb und das Anbringen bzw. die Installation durch Fachleute umfassen.

Die Richtlinie sollte den Hinweis enthalten, dass wandgebundene Fassadenbegrünungen nur dann förderfähig sind, wenn z. B. ihre Bewässerung vollständig oder anteilig durch Regenwasser aus Rückhaltesystemen (Zisternen, Regensammler, Retentionsdach) erfolgen kann.

7.3.2 Energetische Sanierung – Förderprogramm

Die energetische Sanierung ist für viele Einzeleigentümer:innen eine große Herausforderung. Dies betrifft nicht nur die finanziellen Ressourcen, sondern vor allem das nötige Wissen um bauphysikalische Fragestellungen und Fördermöglichkeiten. Die Stadt Gladbeck hat mit dem Programm „Gladbecker Sanierungszuschuss“ die Weichen gestellt, um die Eigentümerschaft in ausgewählten Quartieren, aktuell Brauck-West/Butendorf und Stadtmitte sowie ab Juli 2025 Zweckel zu unterstützen.

Ziel des Förderprogramms „Gladbecker Sanierungszuschuss“ ist es, Hauseigentümer:innen durch einen Zuschuss zu motivieren, eine bauteilbezogene energetische Sanierung oder eine Heizungssanierung durchzuführen.

Förderfähig sind folgende bauliche Sanierungsmaßnahmen, wenn dem Antrag eine Initialberatung zur energetischen Situation des Gebäudes vorangegangen ist:

- Wärmedämmung von Außenwänden, Dächern, obersten Geschoss- und Kellerdecken
- Erneuerung auch einzelner, energetisch sanierungsbedürftiger Fenster und Haustüren
- Optimierung oder Erneuerung von Heizungsanlagen im Bestand
- Photovoltaikanlagen, PV-Speicher und Solarthermie
- Energetische Kleinmaßnahmen (z. B. Instandsetzen von Fenstern, Verschattungsmaßnahmen, Dämmen von Heizungskörperschichten)
- Baubegleitung von energetischen Sanierungsmaßnahmen (qualifizierte Energieberater)

Da die Projektgebiete Brauck-West/Butendorf und Stadtmitte das Untersuchungsgebiet bis auf wenige Grundstücke an der Ringeldorfer Straße abdecken, können alle Eigentümer:innen im Untersuchungsgebiet die Förderung wahrnehmen. Es ist zu überlegen, ob das Projektgebiet Brauck-West/Butendorf um die fehlenden Grundstücke an der Ringeldorfer Straße ergänzt werden kann.

Sowohl die Mitarbeitenden der Maßnahme Sanierungsträger als auch der:die Quartiersarchitekt:in und die für das Förderprogramm zuständigen Mitarbeitenden in der Gladbecker Verwaltung sollten aktivierend und wiederholt bei den Eigentümer:innen der Sanierungsgebiete das Angebot der energetischen Sanierung bekannt machen und dafür werben bzw. bei der Antragstellung unterstützen.



7.3.3 Verfügungsfonds zur Organisation der Mitwirkung

Die Sanierungsgebiete erstrecken sich über sehr unterschiedliche Teilräume der Stadtteile Butendorf und Stadtmitte und werden zudem zunächst noch durch die Trasse der B 224 voneinander getrennt. Die heterogenen räumlichen Strukturen haben auch eine sehr diverse Bewohner:innenstruktur zur Folge.

Ziel der Einrichtung eines Verfügungsfonds ist die Verbesserung der Kommunikation: Regelmäßiges Zusammenkommen der unterschiedlichen Gruppen im Quartier, u. a. bei gemeinsamen Quartiersprojekten wie z. B. der Gestaltung von Außenanlagen bzw. Grünflächen.

Anliegen der Maßnahme ist zum einen die Unterstützung ehrenamtlicher Aktivitäten, die zum Ziel haben, für das gegenseitige Verständnis zu werben, die das Kennenlernen fördern und die Vielfalt der Sanierungsgebiete auf eine positive Weise sichtbar machen. Der Verfügungsfonds dient dazu, die aktive Mitwirkung der an der städtebaulichen Sanierung Betroffenen zu fördern und von Bewohner:innen getragene Projekte für die Sanierungsgebiete zu entwickeln und umzusetzen. Gefördert werden beispielsweise Workshops, Ausstellungen, Straßenfeste, Wettbewerbe, Imagekampagnen oder auch kleinere investive Maßnahmen. Schon die Einrichtung des Vergabegremiums, dem idealerweise Personen aus dem sozialen, ökonomischen, sportlichen und kulturellen Leben des Untersuchungsgebiets angehören, wird Verbindungen über die Stadtteilgrenzen legen oder verfestigen und dient auch als Multiplikator für viele Themen im Untersuchungsgebiet.

Im Rahmen des Verfügungsfonds werden Bewohner:innen unbürokratisch Gelder zur Verfügung gestellt, um in sich abgeschlossene Ideen und Aktionen zu realisieren. Die Mitglieder eines einzurichtenden Vergabebeirats kommen regelmäßig zusammen und beraten über die eingegangenen Anträge. Für die Beratung der Antragsteller:innen sowie die Abwicklung und die Moderation des Vergabebeirats ist der Sanierungsträger verantwortlich.

Der Fonds finanziert sich bis zu 100 % aus Mitteln der Städtebauförderung und dem gemeindlichen Eigenanteil. Für die bewohner:innengetragenen Projekte

werden die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellten Kosten als Unterstützung für Honorarkosten und Material etc. angesetzt. Abhängig von der Einwohnerzahl wird das Budget für sechs Jahre definiert.

7.3.4 Öffentlichkeitsarbeit

Die räumliche und soziale Heterogenität und die Komplexität der städtischen Vorhaben erfordern eine intensive Öffentlichkeitsarbeit in den Sanierungsgebieten und den angrenzenden Teilbereichen des Untersuchungsgebiets.

Die Umsetzung des Projekts 37° Nordost ist außerdem in der Gladbecker Bürgerschaft nicht unumstritten. Auch unter den direkt Betroffenen, die im Umfeld der Maßnahme wohnen oder Eigentum besitzen, wird Kritik geäußert. Eine regelmäßige und ausführliche Öffentlichkeitsarbeit erscheint daher notwendig, um die Bürger:innen mitzunehmen und ggf. Missverständnisse zeitnah aufzuklären.

Projekte der Öffentlichkeitsarbeit können sein:

- Infobrief (mehrfach/Jahr) berichtet über die aktuellen Entwicklungsprozesse im Stadtteil und die Fortschritte im Prozess 37° Nordost
- „Sanierungsfest“ mit allen Bewohner:innen, Vereinen, Betrieben, Einrichtungen, Mitarbeitenden der Stadt Gladbeck
- Thema Altbausanierung in einem Infolyer, gut verständliche Aufbereitung der Fördermöglichkeiten
- Veröffentlichungen beispielhafter Neugestaltungen von grünen Fassaden und Hofbereichen
- Veröffentlichung mit Beispielen von PV-Anlagen, von kleinen Mieter-Balkon-Kraftwerken bis hin zu großflächigen Anlagen der Eigentümerschaft

Die Öffentlichkeitsarbeit soll vom Sanierungsträger koordiniert werden, mit Beiträgen des Büros Steinstraße, der Zuständigen für Altbausanierung und dem:der Quartiersarchitekt:in.

7.4 Bauliche Maßnahmen

7.4.1 Neugestaltung der Querungen B 224

Im Untersuchungsgebiet liegen vier Übergänge und Querungen der B 224, die von Zufußgehenden und Fahrradfahrenden genutzt werden können. Eine Qualifizierung dieser ist maßgeblich abhängig von der Zustimmung der Baulastträgerin, der Autobahn GmbH.

Brückensituationen

Über die B 224 führen zwei Brückenbauwerke: eines im Verlauf der Horster Straße und eines im Verlauf von Graben- und Landstraße. Die Brücke Horster Straße vermittelt mit dem Ende der 1990er Jahre neu angelegten Belag und dem getrennten Fuß- und Radweg eine höhere Qualität, während die Brücke Graben-/Landstraße sehr in die Jahre gekommen ist, hier keine Radwege ausgewiesen sind und auch das Umfeld vernachlässigt wirkt.

Es sollte geprüft werden, wie der Aufenthalt auf den Brücken für die Nahmobilität attraktiver gestaltet werden kann, vor allem auf der Brücke von der Graben- zur Landstraße. Dies könnten temporäre Maßnahmen sein, wie transparente, über zwei Meter hohe Wände an den Geländern, die Schutz bieten, oder begrünende Elemente. Zu bedenken ist, dass die Brücken mit der neuen Stadtstraße obsolet sein werden und diese Maßnahme demnach insgesamt nur eine Zwischenlösung zur Optimierung der aktuellen Bestandssituation darstellt.

Querung Steinstraße/Goethestraße

Bei Querung der B 224 von der Stein- und Goethestraße aus fällt die für Zufußgehende zu kurze Taktung der Ampel negativ auf. Es stellt sich automatisch die Frage, wie hier mobilitätseingeschränkte Personen die Straße ungefährdet überqueren können. Um die Überquerung für alle Altersgruppen und Menschen mit und ohne Behinderungen zu ermöglichen, sollte die Querungssituation umgestaltet und für die Nahmobilität entspannt werden.

Querung Stallhermstraße/Schützenstraße

Die Querung erfolgt über eine Mittelinsel auf der B 224 für Zufußgehende und Radfahrende. Dies gibt den Querenden mehr Zeit; sie können auch während zweier Ampelphasen queren. Die Insel selbst kann mit Blick auf ein erhöhtes Sicherheitsempfinden neu gestaltet werden.

Besonders unattraktiv wirkt der Durchgang von der Stallhermstraße auf die andere Seite der Lärmschutzwand. Der Durchgang ist extrem vernachlässigt, die Scheiben der Lärmschutzwand verunreinigt und teilweise beschädigt. Dieser Durchgang sollte dringend neu gestaltet werden. Die Neugestaltung soll gemeinsam mit den relevanten Nutzergruppen erfolgen.

7.4.2 Querungshilfen

Die Geschwindigkeit auf mehreren Straßen im Untersuchungsgebiet ist auf 30 km/h begrenzt, wird jedoch regelmäßig nicht eingehalten. Dies beeinträchtigt die Sicherheit der Zufußgehenden sowie der Radfahrenden insbesondere da bei Tempo 30 keine eigenständige Radverkehrsführung eingerichtet ist.

Zur Verbesserung der Nahmobilität sollten daher mehrere Querungshilfen im Untersuchungsgebiet geschaffen werden. Bei allen geplanten Querungshilfen sind sowohl die momentane als auch die zukünftige Verkehrsbedeutung und Funktion der Straßen nach der Umsetzung des Projekts 37° Nordost zu beachten.

Die Querungshilfen könnten temporär eingerichtet werden, wenn im Zuge des Projekts 37° Nordost Umbauten an den Straßen zu erwarten sind, wie beispielsweise die Errichtung eines Kreisverkehrs auf der städtischen Verbindungsstraße auf dem Tunnel der A 52 zwischen Graben- und Landstraße. Dieser wird die Geschwindigkeit der Fahrzeuge verringern und mit Zebrastreifen versehen sein. Da bis zur Fertigstellung der städtischen Verbindungsstraße noch einige Jahre vergehen werden, sollte in jedem Fall davor eine temporäre Lösung geschaffen werden. Bestandteil der Maßnahmen ist daher zunächst ein Prüfauftrag, wie die Einrichtung der Querungshilfen umgesetzt werden kann (Variantenprüfung mit temporärer Lösung).

Weiterhin wird eine Querungshilfe auf der Grabenstraße ca. in Höhe des Hauses Nr. 39 für erforderlich angesehen. Hier baut die Caritas seit Juli 2022 ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderungen. Eine dauerhafte Querungshilfe ist bei einer 8 m breiten Fahrbahn allerdings nur mit aufwändigem Vollumbau auf ca. 50 m Länge möglich, eine temporäre Maßnahme bis zum Bau des Kreisverkehrs der städtischen Verbindungsstraße ist sinnvoll.



Eine zweite sichere Querungshilfe sollte auch auf der Landstraße auf der Höhe der Einmündung der Gartenstraße entstehen (u. a. zur sicheren Querung des Radverkehrs, der hier kreuzt) sowie eine dritte auf der Landstraße auf Höhe der Einmündung der Ringeldorfer Straße. Die Querungshilfen sollten mit Grünelementen versehen werden (Straßenbaum, Beet) und die Fahrbahn punktuell verengen. Diese Querungshilfen unterstützen auch das Queren zum Bürgerpark (Spiel und Sport) von Kindern aus der Land-/Ringeldorfer Straße oder auch von Senior:innen, die dort spazieren gehen. Auch hier wäre ein Vollumbau des Straßenzugs erforderlich, temporäre Maßnahmen bis zum geplanten Umbau der Landstraße in diesem Abschnitt sind sinnvoll.

Eine vierte Querungshilfe sollte auf der Uhlandstraße auf Höhe des Kindergartens eingerichtet werden, um eine sichere Überquerung zwischen beiden Standorten des Kindergartens nördlich und südlich der Straße zu gewährleisten. Für eine dauerhafte Lösung wäre auch hier ein Vollumbau erforderlich. Da die Straße sehr breit ausgebaut ist (was zu überhöhter Geschwindigkeit des MIV führt), sollte hier zumindest eine punktuelle Fahrbahnverengung erfolgen. Diese Maßnahme würde ebenfalls temporär ausgeführt werden, da sich der Charakter der Uhlandstraße mit dem Projekt 37° Nordost grundlegend verändern wird. Sie wird dann zur Sackgasse oder entfällt und erhält gegebenenfalls noch zusätzliche Funktionen.

7.4.3 Straßenbegrünung

Die Stadt Gladbeck verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung. Dies zeigt sich an diversen Projekten, die die Stadt umgesetzt hat, und den Auszeichnungen, die sie erhalten hat. Klimagerechte Stadtentwicklung besteht aus vielen, auch kleinen Maßnahmen wie die konsequente Begrünung möglichst aller Straßenräume, um u. a. sommerliche Hitzeinseln zu vermeiden, das Mikroklima zu verbessern, die Biodiversität zu stärken, CO₂ zu binden und Sauerstoff zu erzeugen und nicht zuletzt die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild zu verbessern.

Die Begrünung von Bestandsstraßen im Untersuchungsraum sollte mehreren Zielen dienen: Verbesserung des Mikroklimas in den Straßen (Kühlung, Re-

duzierung von Hitzeinseln), Aufnahme von CO₂, dezentrales Regenwassermanagement, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Einhaltung des Tempolimits in den Straßen über punktuelle baubestandene Fahrbahneinengungen.

Die Begrünung der Straßen kann mehrere Elemente umfassen, darunter Straßenbäume und Tiefbeete. In den Tiefbeeten kann das Regenwasser im Boden versickern und gespeichert werden. Mittels eines geeigneten Bodenaufbaus kann verschmutztes Regenwasser gefiltert werden. Das Verhältnis von Kosten und Nutzen der Regenwasserversickerung sollte dabei im Einzelnen geprüft werden. Es hängt u.a. von den vorgefundenen Bodenverhältnissen ab.

Die in der städtebaulichen Konzeption geplanten Grünbereiche des Wettbewerbsergebnisses können in weiterer Konkretisierung als Vorgabe für die Ausgestaltung der Elemente dienen. Für die Standortbestimmung an der Goethestraße, Wilhelmstraße, Grabenstraße, Landstraße, Ringeldorfer Straße und Steinstraße soll anschließend ein eigenes Konzept erarbeitet werden. Die Auswahl der Grünelemente und die Reihenfolge der Umsetzung sollte darin festgelegt werden.

Bei der Planung und Umsetzung sollten die Anwohner:innen beteiligt werden, insbesondere da voraussichtlich Stellplätze im Straßenraum entfallen werden. Außerdem wird bei schmaleren Straßen befürchtet, dass Wurzelwerk die Qualität der Gehwege beeinträchtigen und sogar in das Mauerwerk der straßenbegleitenden Bebauung eindringen könnte. Hier sind eine transparente Information und die Aufnahme von Hinweisen relevant, z. B. zu der Wahl der geeigneten klimaresilienten, ggf. kleinkronigen Baumarten ohne derartiges Wurzelwachstum, zur Menge der CO₂-Einsparung, zu der Bedeutung dezentralen Regenwassermanagements gerade in Trockenperioden („Schwammstadt“) etc. In Testphasen mit mobilen Grünelementen kann die Wirkung eines geplanten Standorts überprüft werden. Oft führt dies den Anwohnenden die Erhöhung der Aufenthaltsqualität deutlich vor Augen.

Straßenbegrünung Goethestraße

Auf dem Abschnitt zwischen Uhlandstraße und Wilhelmstraße weist die Goethestraße praktisch kein Straßenbegleitgrün und keine Straßenbäume auf.

Dies beeinträchtigt das Stadtbild und die Klimaanpassung umso stärker, da auch die Grundstücke in diesem Abschnitt stark versiegelt und frei von Schatten spendenden Bäumen sind. Östlich der Goethestraße sind dies die Flächen, die von dem Autohaus Schmitz genutzt werden, d. h. das großflächige Betriebsgebäude mit vorgelagerten Parkplätzen, sowie die Autoabstellflächen südlich davon. Westlich der Goethestraße liegt eine Tankstelle mit Autowaschanlage, ein ebenfalls fast komplett versiegeltes Grundstück. Das Eckflurstück mit der Wilhelmstraße dient als Autoabstellfläche des Autohauses und ist versiegelt. Die Grundstücke der Wohnhäuser weisen kaum höheren Grünbewuchs auf und sind teilweise versiegelt. Es wird deutlicher Handlungsbedarf für eine Begrünung gesehen.

Straßenbegrünung Wilhelmstraße

Die Wilhelmstraße stellt sich von der Schützenstraße bis zur Grabenstraße als Allee dar. Zwischen Goethestraße und Grabenstraße fehlen an einigen Stellen auf der südlichen Straßenseite Bäume. Hier sollen Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden und damit einen durchgängig verschatteten Fußweg ermöglichen. Ausfahrten und Bushaltestellen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Straßenbegrünung Grabenstraße

Die Grabenstraße wird von großkronigen Bäumen gesäumt. Im mittleren Abschnitt zwischen Wilhelmstraße und der Brücke über die B 224 fehlt jedoch schattenspendendes, das Stadtbild aufwertendes Grün. Auch der westliche, kurze Abschnitt an der Brücke sollte Ergänzungsgrün erhalten.

Im Zuge des Autobahnausbaus wird die Grabenstraße grundsätzlich umgebaut. Kurz- bis mittelfristige Maßnahmen sollten daher temporär sein.

Straßenbegrünung Landstraße

Die Landstraße weist auf der südwestlichen Straßenseite eine durchgehende Reihe von mittelalten Straßenbäumen auf. Auf der gegenüberliegenden Seite der recht breiten Straße fehlt dagegen jegliche Begrünung, von den Hecken und dem Rasen der privaten Vorgärten abgesehen. Zur Verbesserung der Klimaanpassung und des Stadtbilds sollten hier ausgerichtet an den Baumbestand auf der anderen Seite weitere Baumstandorte eingerichtet werden. Diese sollten abgestimmt werden auf die Anlage einer neuen Querungshilfe.

Straßenbegrünung Ringeldorfer Straße

Die Ringeldorfer Straße im Bereich des Untersuchungsgebiets ist für die relativ geringe MIV-Verkehrsbedeutung deutlich zu breit ausgebaut, die Gehwege sind schadhaft und es fehlt Straßenbegleitgrün. Seitliches Parken und privates gewerbliches Parken von Pkws dominieren den Stadtraum. Vereinzelt stehen großkronige Laubbäume in den der Straße zugewandten Grundstücksbereichen. Am Bahndamm befindet sich dichter Baum- und Buschbewuchs.

Angesichts der großzügigen räumlichen Situation erscheint eine Anlage von Straßenbäumen und Tiefbeeten unproblematisch durchführbar. Die Begrünung wird, neben den genannten positiven Wirkungen auf Klima, Umwelt und Nahmobilität auch die Attraktivität der Straße im Hinblick auf neue städtebauliche Entwicklungen auf der Potenzialfläche Ringeldorfer Straße erhöhen.

Straßenbegrünung Steinstraße

Die Steinstraße ist als Sammelstraße für ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung mit beidseitigem Parken breit ausgebaut. Entlang der östlichen Straßenseiten reihen sich Garagenhöfe, was die Anonymität des Stadtraums erhöht, da nur wenige und zudem zurückgesetzte Fassaden sichtbar sind, von denen eine soziale Kontrolle ausgehen könnte. Um die Einhaltung des Tempolimits von 30 km/h zu fördern, sollten mögliche geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen geprüft und umgesetzt werden. Auf der östlichen Straßenseite befinden sich im Abstand von 12 bis 25 m relativ junge Straßenbäume im Wechsel mit Stellplätzen. Auf der Westseite steht an der Einmündung der Bergmannstraße und kurz vor der Kreuzung Schachtstraße je ein einzelner großkroniger Bestandsbaum. Angesichts der oben beschriebenen Begleitbebauung mit vollversiegelten Garagenhöfen und der veralteten Bausubstanz der kleinen Zechenhäuser ist eine Aufwertung des Straßenraums erforderlich.

Neben der Aufwertung des Straßenbilds über Baumpflanzungen an der westlichen Straßenseite und der positiven Wirkungen für Klima und Umwelt sollte die Anordnung des Straßenbegleitgrüns auch eine Auswirkung auf die Drosselung der Geschwindigkeit haben. Durch punktuelle Fahrbahneinengungen mit Grünanpflanzungen kann auch überhöhten Geschwindigkeiten entgegen gewirkt werden.



Der genannte Kanon an Maßnahmen optimiert die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Beförderung privater Investitionsmaßnahmen. Auch kann sich eine aufgewertete Steinstraße positiv auf das Image der Hochhausimmobilie Steinstraße 72 auswirken. Es wird in jedem Fall signalisiert, dass die Stadt Gladbeck diesen Bereich Butendorfs im Blick hat und hier eine Aufwärtsentwicklung fördern will.

7.4.4 Verlängerung Wibbeltstraße

Die Wibbeltstraße liegt im Karree Goethestraße, Wilhelmstraße, Horster Straße und Uhlandstraße. Sie befindet sich in einer Gemengelage aus einzelnen kleineren, freistehenden Wohngebäuden, großflächig versiegelten Freiflächen des Autohauses Schmitz (Abstellflächen für die angebotenen Kfz), den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Bebauung an der Horster Straße mit Gärten, Garagen und versiegelten Höfen und dem langgestreckten Grundstück Horster Straße 68 mit baufälligen Garagen und versiegelten Hofflächen.

Die Parkplatzareale des Autohauses, die versiegelten Hofflächen und Garagen bilden unwirtliche Nachbarschaftsräume zu den angrenzenden Wohngebäuden aus. Der schadhafte und provisorisch wirkende Ausbau der Straßendecke der Wibbeltstraße sowie ihr Abschluss in verbuschten Heckenanlagen am Ende der Stichstraße zeigen besonderen Handlungsbedarf.

Unterbrochen wird die Verbindung zwischen Wilhelmstraße und Uhlandstraße durch das Grundstück Horster Straße 68 mit seinem rund 100 m langen Grundstück. Die dort stehenden Garagenanlagen sowie Abstellflächen für Wohnmobile und andere Kraftfahrzeuge und Anhänger prägen den Raum negativ. Auch auf dem Grundstück der ehemaligen Schule setzt sich das Abstellen von Wohnmobilen und Wohnwägen fort. Diese Situation ist dem innerstädtischen Potenzial des Blocks unangemessen. Eine städtebauliche Neuordnung erscheint erforderlich, vor allem vor dem Hintergrund des Projekts 37° Nordost, das diesen Bereich aus seiner „Hinterhofsituation“ an der B 224 lösen und höherwertige Entwicklungen möglich machen soll (siehe „Maßnahme Potenzialfläche 1: Block Wibbeltstraße“).

Einen Bestandteil dieser städtebaulichen Neuordnung stellt die Verlängerung der Wibbeltstraße bis zur Uhlandstraße dar. Die Straße soll perspektivisch über die gesamte Länge neu gestaltet werden. Insbesondere soll sie die Durchwegung des Blocks für Zufußgehende und Radfahrende in Nordsüdrichtung unterstützen. Für den Neubau der Wibbeltstraße sollte mit versickerungsfähigen Belägen und Filterschichten gearbeitet werden, um ein dezentrales Regenwassermanagement zu ermöglichen.

Auswirkungen des Wettbewerbsentwurfs

Im Wettbewerbsentwurf von ASTOC und Planergruppe ist eine Verlagerung der Nordsüdnenererschließung des Blocks angedacht. Die Wibbeltstraße würde dann aufgehoben und eine autofreie Innenererschließung etwas westlicher, etwa auf der Hälfte des Blocks, geschaffen. Dies ermöglicht auch eine sinnvollere und räumlich ausgewogenere Anbindung des neu entstehenden Campusbereichs auf dem Gelände der Großen Steinhalde und des Festplatzes sowie angrenzender Gebiete.

Der Entwurf sieht vor, dass die Gebäude Wibbeltstraße 7 und 9 bestehen bleiben, das Haus Nr. 2 sowie Nebengebäude und das Gebäude Horster Straße 68 niedergelegt werden sollen. Die Maßnahme ist eingebettet in die grundsätzliche Neuordnung des Blocks (siehe Kapitel 7.6.1 „Potenzialfläche 1: Block Wibbeltstraße“) und würde in deren Rahmen erfolgen.

Sollte die Neuordnung des Blocks beschlossen werden, so ist eine Verlängerung der bestehenden Wibbeltstraße nicht sinnvoll. Die tatsächliche Realisierung der neuen Blockstruktur wird jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen (Politik- und Planungsprozess, Erwerb von Grundstücken durch eine:n Investor:in, Bau, etc.).

7.5 Sondersituation Steinstraße 72

Das zehngeschossige Wohnhochhaus beherbergt 120 Wohnungen in zwei L-förmig stehenden Baukörpern. Unter dem Hochhaus liegt eine Tiefgarage. Die Anlage ist in die Jahre gekommen und wirkt wenig gepflegt. Die Fassaden und die baulichen Anlagen sind schadhaft und teilweise akut sanierungsbedürftig. Die soziale Disposition der Mieterschaft ist problematisch. Das Hochhaus befindet sich in einem vielschichtigen und schwer zu koordinierenden Wohnungseigentum.

Potenziale der Immobilie

Grundsätzlich können auch Gebäude dieser Größenordnung und Höhe als Wohnimmobilien funktionieren. Die Immobilie liegt in der Nähe des zentralen Versorgungsbereichs und medizinischen Dienstleistungen in der Innenstadt von Gladbeck. Zukünftig werden in direkter Nachbarschaft des Grundstücks die neu entwickelten Flächen des Projekts 37° Nordost beginnen. Beispielsweise könnten auch neue Nutzungsformen in der Steinstraße 72 entstehen, zum Beispiel Wohnungen für Studierende. Die Westfälische Hochschule in Gelsenkirchen-Buer ist mit dem Fahrrad nur zehn Minuten vom Standort Steinstraße entfernt. Aber auch für Senior:innen könnte ein gut funktionierendes, barrierefreies Wohnhochhaus in dieser zentralen Lage attraktiv sein, wenn die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

Entwicklungshemmnis

Wesentliches Hemmnis bei der Weiterentwicklung der Immobilie Steinstraße 72 ist die Aufteilung des Gebäudes in einzelne Eigentumswohnungen nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Diese Situation führt in Großwohnanlagen oft dazu, dass sich Wohnungseigentümer:innen nicht auf eine werterhaltende bzw. zukunftsfähige Entwicklung einigen, sondern in der Eigentümerversammlung nur minimalen Ausgaben zustimmen. Im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften kommt das Sanierungsrecht an seine Grenzen, denn diese Rechtsmaterie ist grundstücksbezogen und greift nicht auf einzelne Wohnungen durch. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde gilt hier nicht. Es kann also nicht steuernd eingegriffen werden. Dem strategischen Erwerb einer großen Zahl an Eigentumswohnungen zur Erlangung einer Mehrheit in der Eigentümerversammlung sind daher

Grenzen gesetzt. Dagegen wirkt auch bei Eigentumswohnungen das Sanierungsrecht zugunsten der Eigentümerschaft: Sie erhalten für ihre Sanierungsinvestitionen eine erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nach § 7h EStG.

Strategisches Vorgehen

Die zukünftige Entwicklung der Steinstraße 72 sollte darauf zielen, die Immobilie innerhalb der nächsten Jahre zu sanieren, die Freiräume neu zu ordnen und zu gestalten und eine ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft zu erreichen.

Der Weg hierhin führt über einen Ankauf von Wohnungen durch Eigentümer:innen, die daran interessiert sind, den Wert der Immobilie zu steigern, und die gemäß der Sanierungsziele handeln, die in dem Sanierungsgebiet Steinstraße gelten. Ziel ist es, die Wohnungen auf wenige Immobilieneigentümer:innen zu konzentrieren.

Die Stadt Gladbeck kann außerdem dafür sorgen, dass Eigentümer:innen, die ihre Wohnungen vernachlässigen und deren Mieter:innen sich nicht nach der Hausordnung verhalten, Folgen zu erwarten haben. Regelmäßige Kontrollen von Feuerwehr und Brandschutz, vom Gewerbeaufsichtsamt (Leiharbeiter, Arbeiterlaubnisse), dem Gesundheitsamt, der Wohnungsaufsicht (gesundes Wohnen, Anzahl Personen, Untermietverhältnisse), von Jugendamt, Schulamt und Streetworkern können signalisieren, dass Eigentümer:innen und Mieter:innen im Fokus stehen. Die Belegungspolitik der an einer Aufwertung interessierten Eigentümerschaft sollte außerdem dahin ausgelegt sein, dass nicht nur Mieter:innen mit sehr niedrigen Einkünften eine Wohnung in der Steinstraße erhalten.

Sobald das Eigentum der Wohnungen bei wenigen, sanierungsbereiten Eigentümer:innen liegt, sollte ein baulicher Sanierungsplan erarbeitet werden. Dieser könnte z. B. eine Kernsanierung und eine energetische Sanierung umfassen. Denkbar ist die Sanierung erst des einen, dann des anderen Flügels, sodass Mieter:innen innerhalb des Hauses umziehen können. Gegebenenfalls kann angesichts der Bedeutsamkeit der Immobilie ein Tilgungszuschuss auf die Sanierungskosten über die NRW.Bank ermöglicht werden, obwohl das Gebäude mehr als fünf Ge-



schosse aufweist. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen im geförderten Wohnungsbau saniert werden.

Im Zuge der Sanierung werden einige Mieter:innen eine andere Wohnung benötigen. Das Vorgehen und die Unterstützungsleistungen werden im Sozialplan dargestellt.

Zukünftiges Profil der Steinstraße 72

Gespräche mit einem Mehrfacheigentümer zeigen seine Absicht, seine Wohneinheiten bzw. die Immobilie künftig als Wohnstandort für ältere Menschen weiterzuentwickeln. In diesem Fall kann eine Spezialförderung für altengerechtes Wohnen in Anspruch genommen werden.

Zielführend wäre eine Ansiedlung von zusätzlichen Services im Erdgeschoss. Dazu zählt ein:e Pförtner:in (Sicherheit, kleine Hausmeistertätigkeiten, Paketannahme), Begegnungsräume, eine Pflegestation, eine Arzt- oder Physiotherapiepraxis, Fußpflege und ein Fahrdienst in die Innenstadt. In den Begegnungsräumen könnten diverse Aktivitäten angeboten werden. Entsprechende Konzepte werden in den Niederlanden in Wohnhochhäusern bereits umgesetzt (vgl. das Konzept „Thuisplusflat“ in Rotterdam).

Im Zuge der Erarbeitung eines ISEK können auch Städtebaufördermittel für einzelne Maßnahmen an der Steinstraße 72 zur Verfügung stehen.

Büro Steinstraße

Angesichts der problematischen Zustände in und um die Immobilie Steinstraße 72 herum hat die Stadt Gladbeck bereits im Oktober Jahr 2022 ein Beratungs- und Informationsbüro in einer stadteigenen Wohnung in der 10. Etage eröffnet. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Förderung vulnerabler Bevölkerungsgruppen
- Dauerhafte Sozialarbeit vor Ort (Streetwork)
- Verstärkung der Projekte für und mit Kindern
- Projekte der Beschäftigungsförderung in den Sanierungsgebieten mit Qualifizierungsträgern
- Konfliktmanagement

Mit der Eröffnung des Büros stehen den Bewohner:innen nun direkt im eigenen Haus unterschiedliche soziale Angebote zur Verfügung:

- „Lotse im Haus der sozialen Leistungen“ (Beratung des Amts für Soziales und Wohnen)
- Beratung der Wohnungsaufsicht
- Sprechstunde des kommunalen Ordnungsdiensts
- Beratung des kommunalen Integrationsmanagements, inkl. Dolmetscher:in
- Beratung des Landesprojekts Südosteuropa
- Beratung des RE/init e. V. (Beratung und Unterstützung besonders benachteiligter neuzugewanderter Unionsbürger:innen, ESF-P)
- Mehrsprachige Beratung zum KiTa-Einstieg
- Beratung des Job-Centers
- Beratung zu Bildung und Erziehung (Amt für Bildung und Erziehung)
- Sprachcafé
- Bärenstark (Bewegungs- und Konzentrationsspiele für Kinder zwischen fünf und zwölf Jahren)

Das Büro im Hochhaus ist Anlaufstelle für Mieter:innen, direkte Nachbarschaft und Menschen aus dem Stadtteil.

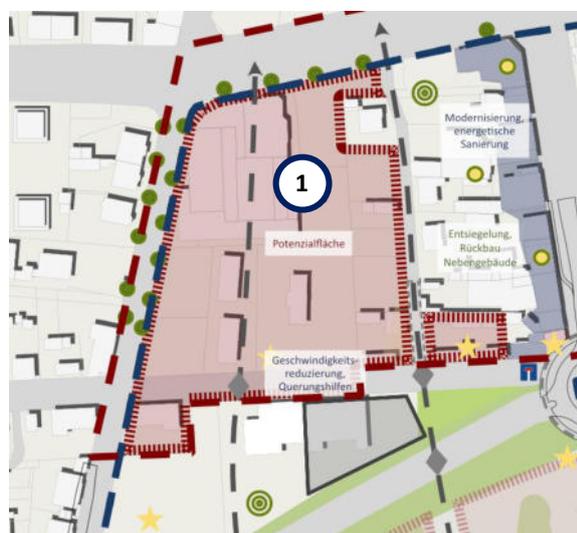
7.6 Potenzialflächen

Im Folgenden wird Rückgriff genommen auf den Sanierungsrahmenplan und auf das Wettbewerbsergebnis. Beide Planwerke treffen identische Grundaussagen.

7.6.1 Potenzialfläche 1: Block Wibbelstraße

Für das Zusammenwachsen der Stadtteile Butendorf und Stadtmitte und damit der ganzen Stadt Gladbeck hat die Potenzialfläche 1 im Block rund um die Wibbelstraße eine herausragende Bedeutung.

Abbildung 70: Potenzialfläche 1 Block Wibbelstraße



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

Die Potenzialfläche, die im Wesentlichen die Flächen des Autohauses Schmitz umfasst, ist etwa 1,13 ha groß. Die Nutzung ist divers und besteht neben den großflächigen Flachbauten des Autohauses und einem Wohngebäude aus Garagen und untergenutzten Flächen. Perspektivisch könnten eine Neuordnung des Baublocks mit einer baulichen Nachverdichtung in Verbindung mit attraktiven Wegeverbindungen und Grünflächen bessere Entwicklungsmöglichkeiten bieten und die Verbindung von Butendorf und Stadtmitte stärken.

Außerdem gehören zu der Potenzialfläche das Grundstück Uhlandstraße 16 sowie die Gebäude Uhlandstraße 18 und 20. Letztere müssen im Falle bspw. einer Wohnneubauentwicklung berücksichtigt werden. Gleichzeitig ergeben sich Herausforderungen für die Eigentümerin. Die beiden Wohnhäuser sollten daher mitbetrachtet werden.

Das lange Grundstück Horster Straße 68 sollte zum einen für die Verlängerung der Wibbelstraße verkürzt werden. Zum anderen wird der Bereich zwischen Wibbelstraße und dem Altbau an der Uhlandstraße an Attraktivität gewinnen, nachdem die neue Verbindungsstraße realisiert wurde. Der Grundstücksbereich liegt zwar in zweiter Reihe, aber dennoch in attraktiver Lage zu dem neuen Stadtraum. Hier sind neben Wohnen ebenfalls Gewerbenutzungen, Handel oder Gastronomie denkbar.

Für den Fall, dass es möglich ist, das Autohaus Schmitz zu verlagern, könnten auf der Potenzialfläche neue attraktive Nutzungen entwickelt werden. Barrierefreies Wohnen für ältere Menschen bietet sich an dem zentralen Standort besonders an. Aber auch einige Einheiten bezahlbares Wohnen für geringere Einkommen können hier vorgesehen werden. Entlang der Wibbelstraße kann ein attraktiver Quartiersplatz flankiert durch Wohngebäude entstehen.

Auswirkungen des Wettbewerbsergebnisses

Abbildung 71: Wettbewerbsergebnis



Quelle: Stadt Gladbeck, ASTOC Architects & Planners GmbH, Planergruppe GmbH, Wettbewerbsergebnis 2023

Der Wettbewerbsentwurf zeigt eine städtebauliche Lösung für die Potenzialfläche 1. Dafür wird der gesamte Block neu geordnet. Die meisten Bestandsgebäude entlang der Horster Straße bleiben bestehen, ebenso die Gebäude Uhlandstraße 16 und 21 sowie Wibbelstraße 7 und 9. Das Autohaus, die Gebäude Horster Straße 66 und 68, die dazu gehörenden Nebengebäude sowie das Gebäude Wibbelstraße 2

und die Wohngebäude Uhlandstraße 18 und 20 sollen niedergelegt werden. Ein entsprechend langer Entwicklungsprozess ist zu erwarten. Mit den vorbereitenden Schritten sollte zügig begonnen werden.

Der südlich der Potenzialfläche 1 gelegene Kitastandort an der Uhlandstraße 17 entfällt im Wettbewerbentwurf. Aufgrund des hohen Bedarfs sollte hier nach Aussage des Amts für Jugend und Familie jedoch ein Kitastandort erhalten bleiben.

7.6.2 Potenzialflächen 2 (Aldi) und 3 (Baustoff-Mann): Block Wilhelmstraße/Horster Straße/Grabenstraße

Im Block Wilhelmstraße/Horster Straße/Grabenstraße lassen sich zwei relevante Potenzialflächen identifizieren. Zum einen die Fläche des Baustoffhandels, Grabenstraße Nr. 32, zum anderen die Flächen des Aldi-Supermarkts (Gebäude und Parkplätze).

Potenzialfläche 2: Aldi

Der Aldi-Discounter ist eine typische Nutzung für diese (noch) Randlage, die eine Folge der belastenden Immissionen der B 224 ist. Die eingeschossige flächenverbrauchende Bauweise und Parkplätze vor dem Discountermarkt in Richtung Horster Straße sind jedoch städtebaulich nicht überzeugend und nicht standortadäquat. Mit dem Bau des Tunnels und der städtischen Verbindungsstraße entfallen jedoch die Immissionen weitgehend und ein attraktiver städtischer Raum entwickelt sich direkt angrenzend an das Aldi-Grundstück. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen sollte auch die Potenzialfläche neu entwickelt werden. Es sollte eine mehrgeschossige Raumkante zur städtischen Verbindungsstraße entstehen. Im Erdgeschoss des künftig urbanen Gebäudes sollte der Aldi-Markt integriert werden. Auch zur Horster Straße sollte eine Raumkante entstehen. Das Grundstück grenzt an den neuen Kreisverkehr, was eine besonders prominente Adresse ermöglicht.

Auswirkungen des Wettbewerbsergebnisses

Das Wettbewerbsergebnis zeigt eine Lösung für die Potenzialfläche 2. Die Bestandsgebäude Horster Straße 53 und 55 werden zugunsten eines Neubaus niedergelegt, der eine deutliche Raumkante ausbildet. Mit drei (Sockel) respektive sechs Geschossen könnte die an dieser Stelle benötigte prominente Landmarke darstellen und sollte den Aldi-Markt in-

tegrieren. Hierzu gibt es bundesweit bereits zahlreiche Beispiele. Zu klären wäre die Verortung der Parkplätze. Das Parkhaus des GlückAuf-Centers erhält weitere Stockwerke, um einen Quartiers-HUB zu integrieren und erhält auf der ehemaligen Fläche des Aldi-Markts einen Anbau nach Süden, der sich zur neuen Verbindungsstraße orientiert.

Potenzialfläche 3: Baustoff-Mann

Die Fläche des Baustoffhandels bietet künftige Entwicklungsoptionen. Die kleine Fläche und die Gebäude entsprechen nicht mehr dem Standard eines heutigen Baustoffhandels. Der Standort ist zu verschachtelt, zu versteckt, der Schwerlastverkehr der Anlieferfirmen ist kaum zu koordinieren. Ein Rückbau und eine neue Nutzung sind städtebaulich mehr als sinnvoll. Mit der Neuentwicklung des Standorts können an dieser Stelle weitere Wohnungen entstehen, und zusammen mit der straßenbegleitenden Wohnbebauung ein Ensemble formen. Dabei sollte auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad geachtet werden. Idealerweise sollte die Stadt Gladbeck/der Sanierungsträger die Flurstücke erwerben und über eine Konzeptvergabe weiterveräußern. Damit ist eine weitgehende Steuerung der Entwicklung möglich, die vorbildlich den Bereichen Klima, Nachhaltigkeit und Soziales entsprechen sollte.

Abbildung 72: Potenzialflächen Aldi (2) und Baustoff-Mann (3)



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2023

Abbildung 73: Wettbewerbsergebnis



Quelle: Stadt Gladbeck, ASTOC Architects & Planners GmbH, Planergruppe GmbH, Wettbewerbsergebnis 2023

Auswirkungen des Wettbewerbsergebnisses

Das Wettbewerbsergebnis zeigt ebenfalls eine städtebauliche Lösung für die Potenzialfläche 3. Die Fläche des Baustoffhandels erhält eine U-förmige Bebauung, die die Bestandsbauten an der Grabenstraße in einen an drei Orten geöffneten Block einfasst. Hierfür werden einzelne Nebengebäude niedergelegt, ebenso das Eckgebäude Grabenstraße 46, um die Flucht der neuen Verbindungsstraße aufnehmen zu können. Zwischen Potenzialfläche 2 und 3 wird eine großzügige und durchgrünte Durchwegung in Nordsüdrichtung geschaffen.

Betrachtung des gesamten Blocks

Für die Stellplatzversorgung von Bestandsgebäuden und Neubauvorhaben bietet sich eine strategische Betrachtung des gesamten Baublocks an. Zum einen sind sehr große Parkplatzflächen vorhanden (Glück-Auf-Center), zum anderen sind die kleinen Bestandsgrundstücke hochgradig versiegelt, da hier Pkw-Stellplätze vorgehalten werden. Mit der Neuentwicklung der Flächen des Baustoffhandels und des Aldi-Markts nach Fertigstellung des Tunnelbaus ergeben sich neue Lösungsmöglichkeiten zur Verteilung der Stellflächen im Gebiet. Diese sollten perspektivisch von der Stadt Gladbeck vorbereitet und Varianten skizziert werden. Das Wettbewerbsergebnis liefert hierzu erste Ideen.

7.6.3 Potenzialfläche 4: Ringeldorfer Straße

Der Block nördlich der Ringeldorfer Straße, der von der Essener Straße, der Landstraße und der Bahnlinie begrenzt wird, umfasst die Potenzialfläche Ringeldorfer Straße. Dieser Block war nicht Gegenstand des städtebaulichen Wettbewerbs.

Abbildung 74: Potenzialfläche Ringeldorfer Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Eine erste Maßnahme für diesen Baublock sollte eine Machbarkeitsstudie sein. Diese soll untersuchen, welche potenziellen Entwicklungspfade möglich sind. Dabei sollen mehrere Varianten geprüft werden, z. B. die Beibehaltung von Teilen der Bestandsbebauung oder die komplette Niederlegung, mögliche Bereiche für Wohnen oder eine gänzliche Aufgabe des Wohnens in diesem Bereich. Zu klären sind dabei der Umgang mit der höheren Lärmschutzwand im Zuge des Ausbaus der A 52, die Auswirkung der Anbauverbotszone, mögliche Entwicklungsphasen und Szenarien.

Folgende Prämissen sind in diesem Rahmen zu betrachten: Die Ringeldorfer Straße ist in diesem Abschnitt für die geringen Verkehrsmengen zu breit, und es fehlt Straßenbegleitgrün. Das Stadtbild wird aufgrund der zahlreichen geparkten Autos einer Autowerkstatt und eines Autohandels stark beeinträchtigt. Auf den rückwärtigen Grundstücken der teilweise noch gewerblich genutzten Grundstücke sind zahlreiche Pkw und Lastwagen abgestellt. Die Flächen sind mit dieser Lagerfunktion deutlich untergenutzt. Auch die Landstraße weist in diesem Abschnitt wenig Aufenthaltsqualität auf. Das liegt u. a. an ihrer Breite, dem wenig gepflegten Erscheinungsbild und dem starken Verkehr sowie an der Geräuschkulisse der B 224. Die ungepflegten Fassaden der straßenbegleitenden Wohnbebauung verstärken den tristen Eindruck. Das Wohnumfeld ist durch abgestellte Pkw, Hallen und offene Materiallager geprägt.



Die veraltete Bausubstanz und die mindergenutzten, teilweise stark versiegelten Flächen im Block Ringeldorfer Straße weisen auf eine nötige städtebauliche Neuordnung hin. Mit der Realisierung des Projekts 37° Nordost wird sich zudem der Zuschnitt der nördlichen, der Essener Straße zugewandten Teile der Flurstücke ändern. Da hier der Tunnel der A 52 endet und zudem die Zu- und Abfahrten von der Grabenstraße geplant sind, wird sich der Raumbedarf der Straße gegenüber dem gegenwärtigen Zustand vergrößern. Außerdem werden die Schallschutzanlagen den aktuellen Standards angepasst.

Bei der Neuentwicklung des Blocks Ringeldorfer Straße ist daher mit einer Verkleinerung der Grundstücke zu rechnen, ggf. müssen auch einzelne, kleinere Baukörper entfernt werden. Mit der Realisierung der A 52 wird eine ca. 8 m hohe Lärmschutzwand errichtet, die aufgrund ihrer Höhe die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Potenzialfläche einschränkt. Außerdem wird eine Anbauverbotszone mögliche neue Bebauungen weiter nach Süden verschieben. Für bestehende Gebäude gilt Bestandschutz.

Die Rahmenbedingungen für das bestehende Wohnen werden mit der Realisierung des Autobahnausbaus wegen der zu erwartenden Lärmverminderung besser. Aktuell stellt der Straßenbaulastträger keinen aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand. Im Block Ringeldorfer Straße sollte es daher mit der zukünftigen Lärmschutzwand leiser werden. Sie rückt jedoch an einige Bestandswohngebäude sehr dicht heran. Daneben ist mit mehr Verkehren auf der Landstraße zu rechnen. Die strategische Lage an der Autobahn inklusive der attraktiven Adresse an dem neuen Kreisverkehr (heutige Hausnr. 47) eignet sich für eine gewerbliche Nutzung.

Die Bausubstanz der vorhandenen Bebauung weist überwiegend kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf auf. Die Eigentümerschaft wird vor der Frage stehen, ob sie in die Bestandsgebäude investieren soll oder ob eine Neuordnung des Areals möglich ist. Für den Fall einer Niederlegung der Wohngebäude ist zu überlegen, welche Unterstützungsmaßnahmen angeboten werden können, um den überwiegend älteren Mieter:innen den Umzug zu erleichtern (siehe Kapitel 11.2 „Sozialplan“).

Die Weiterentwicklung der Potenzialfläche Ringeldorfer Straße sollte sich angesichts der bisherigen geringen Investitionstätigkeit der Eigentümerschaft, der schlechten Bausubstanz und der ungünstigen Bedingungen für das Wohnen auch in der aktuellen Situation in Richtung des Neubaus von Gewerbeimmobilien orientieren. Eine städtebauliche Machbarkeitsstudie sollte daher möglichst zeitnah die Möglichkeiten und Beschränkungen ermitteln, die sich aus der Lage an der zukünftigen Autobahnauf- und -abfahrt ergeben, um den Eigentümer:innen eine Perspektive aufzuzeigen.

Der Standort eignet sich aufgrund der aktuellen und auch der künftigen Standortprämissen nur bedingt für eine Wohnnutzung. Der Schwerpunkt kann auf eine Kombination von Büro- und Handwerksflächen, kleinere Produktion und Lagerflächen gelegt werden.

Grundstücke in der Nähe der Bahnstrecke werden mit der geplanten intensiveren Auslastung der Strecke zukünftig mit höheren Lärmimmissionen belastet. Bei einer Erhöhung der Attraktivität des öffentlichen Personenverkehrs für die Gesamtstadt, reduziert dies die Attraktivität der Wohnnutzung. Für die Eigentümerschaft der sanierungsbedürftigen Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren stellt sich die Frage, in wie weit eine gemeinsame Entwicklung mit den Flächen an der Landstraße zielführend sein kann, die zum Beispiel eine Neuordnung der Flächen und die Umwidmung in Gewerbe vorsehen könnte.

7.7 Empfehlungen für die Teilräume des Untersuchungsgebiets ohne zukünftige städtebauliche Sanierung

Im Folgenden sind Empfehlungen für diejenigen Teilräume des Untersuchungsgebiets dokumentiert, auf denen der Einsatz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht empfohlen wird. Die Empfehlungen beruhen auf den vorliegenden Untersuchungen sowie dem Ergebnis des Wettbewerbs.

7.7.1 Teilraum 5 – Große Steinhalde mit Festplatz

Abbildung 75: Große Steinhalde mit Festplatz, Sanierungsrahmenplan



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2023

Abbildung 76: Wettbewerbsergebnis für den Bereich Große Steinhalde mit Festplatz, beispielhafte Entwicklung



Quelle: Stadt Gladbeck, ASTOC Architects & Planners GmbH, Planergruppe GmbH, Wettbewerbsergebnis 2023

Die ungefähr 5 ha große Fläche liegt zwischen Steinstraße und Horster Straße südlich der B 224. Die Fläche teilt sich in zwei Bereiche. Die Fläche der Bergehalde umfasst ca. 3 ha. Diese Halde ist aufgrund eines unterirdischen Stollensystems, das einsturzgefährdet ist, nicht betretbar. Der zweite Bereich umfasst den etwa 2,4 ha großen Festplatz. Hier liegen aktuell Grün- und Freiflächen sowie ein Parkplatz. Es handelt sich zum Teil um Altlastenverdachtsflächen. Ein Altlastengutachten ist vorhanden. Die gesamte Fläche liegt im Eigentum der Stadt Gladbeck. Derzeit sind auf dem Festplatz Container für geflüchtete Menschen aus der Ukraine aufgestellt.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der Fläche der Großen Steinhalde ist mit hohen Kosten verbunden. Aktuell sind zwei Entwicklungsoptionen in der Diskussion. Zum einen ist es der Erhalt des Status quo, zum anderen ein vollständiger Rückbau des Haldenkörpers.

Im Zuge einer Umlagerung des in der Großen Steinhalde gebundenen Materials würde es zu einer erheblichen Bodenwertsteigerung kommen, mutmaßlich ausgehend von einem aktuellen „Nullwert“. Hierdurch könnten die entsprechenden Maßnahmen zu einem Teil finanziert werden. Zur Deckung der Finanzierungslücken prüft die Verwaltung aktuell die Fördermittel des Just Transition Funds (JTF) der Europäischen Union. Der Just Transition Funds soll Regionen und Menschen dabei helfen, die Transformation von fossilen Energien zu einer klimaneutralen Wirtschaft in der Europäischen Union zu bewältigen. Die grundsätzliche Idee dabei ist, dass Arbeitsplätze, die durch die Abkehr von fossilen Energien wegfallen, durch klimaneutrale Arbeitsplätze aufgefangen werden. Vorstellbare Einrichtungen wären Gründungs- und Technologiezentren oder Aus- und Weiterbildungszentren. Auch Branchen wie Informations- und Kommunikationstechnologie sowie die Gesundheits- und Kreativwirtschaft sind denkbar für eine Flächenentwicklung. Aktuell laufen Abstimmungen mit den zuständigen Akteuren (Bezirksregierung, des Landes NRW).

Freiraumverbindung

Der Übergang vom Stadtteilpark zur neuen Entwicklungsfläche sollte über eine Querungshilfe sicher und darüber hinaus attraktiv gestaltet werden, damit die

Grünräume als ein zusammenhängender Park wahrgenommen werden können und die Zäsur durch die Horster Straße nicht so stark ausfällt. Entsprechend sollte die Durchwegung bis zum Wittringer Wald mit ähnlichen Querungen über Steinstraße und auch Grabenstraße ausgeführt werden.

Auch in Nordsüdrichtung sollten attraktive Durchwegungen zwischen den einzelnen Baublöcken vorgesehen werden. Die Öffnungen zwischen den Blöcken reichen dann von den südlichen Baufeldern bis zur Wilhelmstraße im Norden. Im Block Wibbelstraße führen sie durch die Wibbelstraße und eine weitere Durchwegung westlich des Grundstücks Uhlandstraße 16.

7.7.2 Teilraum 6 – Kleine Steinalde

Die Kleine Steinalde umfasst ein Gebiet von ungefähr 1,3 ha. Nördlich der Essener Straße fließt außerdem der Wittringer Mühlenbach in einer abgesenkten Grünfläche.

Abbildung 77: Potenzialfläche Kleine Steinalde, beispielhafte Darstellung einer öffentlichen Durchwegung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 78: Potenzialfläche Kleine Steinalde, Wettbewerbsergebnis



Quelle: Stadt Gladbeck, ASTOC Architects & Planners GmbH, Planergruppe GmbH, Wettbewerbsergebnis 2023

Die Kleine Steinalde besitzt einen hohen ökologischen Wert und wird als Landschaftsschutzgebiet geführt. Die Kleine Steinalde übernimmt außerdem vermutlich eine gewisse Lärmschutzwirkung für das südlich gelegene Wohngebiet an der Stallhermstraße, der Steinstraße und des Bertha-von-Suttner-Wegs.

Entwicklungsmöglichkeiten

Die Haldenfläche liegt im Eigentum der Stadt Gladbeck. Für den Bau des Autobahntunnels wird die Halde zumindest teilweise durch die Straßenbaulastträgerin abgetragen werden müssen. Die Stadt Gladbeck verfolgt nicht das Ziel, die Kleine Steinalde als Ganzes abzutragen.

Die Kleine Steinalde wird mit der Errichtung des Tunnels in Zukunft ein neues Umfeld erhalten. Sie wird die Rolle eines zentralen Grünraums an der neuen Adresse der Verbindungsstraße übernehmen und könnte im Zusammenspiel mit der Grünfläche und dem Wittringer Mühlenbach nördlich der Verbindungsstraße entwickelt werden. Sie verliert die Randlage an der verlärmten B 224 und bildet zukünftig den Auftakt zum Teilraum 5 (Große Steinalde und Festplatz).

Im Sanierungsrahmenplan sowie im Ergebnis des Wettbewerbs wird die weitgehende Beibehaltung der Halde und der dort wachsenden Vegetation, ökologischen Vielfalt und bioklimatischen Qualitäten

empfohlen. Hier können gegebenenfalls auch Ausgleichsmaßnahmen für die Abtragung der Großen Steinhalde geschaffen werden, wie die Schaffung von Ersatzhabitaten. Die über Jahre gewachsene Vielfalt an Bäumen, Büschen u. a. sollte genutzt und ggf. ergänzt werden. Gleichzeitig sollte die Halde mit einer Durchwegung zugänglich gemacht werden, die die Wege der Zufußgehenden und ggf. Radfahrenden steuert. Die Halde sollte geschützte Bereiche behalten, die auch in Zukunft nicht begangen werden sollten.

Das Freiraumkonzept der Kleinen Steinhalde sollte zusammen mit dem neuen Park auf dem Teilraum 5 (Große Steinhalde und Festplatz) entwickelt werden. Dazu gehören beispielsweise Materialien von Wegen und Zäunen/Geländern, Ausstattungselemente wie Bänke und Leuchten oder einzelne Outdoor-Fitness-Elemente. Im Rahmen einer Bürger:innenbeteiligung sollten Ideen zur Funktion der Kleinen Steinhalde, zu Verweilangeboten und Ausstattungselementen abgefragt und diskutiert werden. Außerdem sollte ein konzeptioneller Zusammenhang mit der geplanten Haldenwelt hergestellt werden.

7.7.3 Teilraum 7 – Stallhermstraße und Bertha-von-Suttner-Weg

Entlang der nordöstlichen Straßenseite der Stallhermstraße und ihrem nördlichen Stich stehen eingeschossige Doppel- oder Dreierhausgruppen aus den 1950er Jahren, gegenüberliegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1960er/70er Jahren. Die niedrige Dichte und der weite Straßenraum mit tiefen Vorgärten stärken den Siedlungszusammenhang. Insgesamt macht die Siedlung entlang der Stallhermstraße einen gepflegten Eindruck, ist aber energetisch in die Jahre gekommen. Modernisierungsmaßnahmen zeigen u. a. einen aktivierten Generationenwechsel, von dem auf der Informationsveranstaltung im September 2022 berichtet wurde. Mehrere junge Familien haben die Häuser im nördlichen Stich der Stallhermstraße erworben und befinden sich im Austausch miteinander. Vorgelagerte Rasenflächen in Vorgärten werden nach der Modernisierung sowohl mit vielfältigen Arten bepflanzt als auch mit Kiesbeeten und Pflaster vollversiegelt.

Mit dem Bertha-von Suttner-Weg wurde ein tiefer Innenblockbereich erschlossen, der in jüngster Zeit mit Doppelhäusern bebaut wurde.

Aus der Eigentümer:innenbefragung ist hervorgegangen, dass im Teilraum 7 (Siedlung Stallhermstraße), Bertha-von Suttner-Weg und Teilen der Steinstraße die meisten Investitionen in den vergangenen zehn Jahren getätigt wurden. Die Rückmeldequote aus der Stallhermstraße war zudem überproportional hoch. Die Antworten gaben an, dass viele Eigentümer:innen ihre Immobilien erst wenige Jahre besitzen und in dieser Zeit bereits viele Modernisierungen vorgenommen haben sowie mehr als die Hälfte in den nächsten zehn Jahren weiter investieren möchte (vor allem energetische Sanierungen und Investitionen in Photovoltaikanlagen).

Angesichts der Bereitschaft, in die eigene Immobilie zu investieren, und des Interesses an einer Werterhaltung sowie gepflegten Erscheinung des Quartiers erscheint die Ausweisung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für den Teilraum 7 (Siedlung Stallhermstraße) und Bertha-von-Suttner-Weg wenig sinnvoll. Die Eigentümerschaft scheint die Weiterentwicklung ihrer Immobilien aus eigener Kraft vollziehen zu können, benötigt jedoch durchaus Unterstützung in Form von Beratung und Fördermitteln. Daher sollte dieser Teilraum in der Aufmerksamkeit der Mitarbeitenden der Stadtverwaltung liegen, die sich um die Abwicklung des Förderprogramms „Energetische Sanierung“ kümmern. Auch sollte Beratung bezüglich biodiversitätsfreundlicher Gartengestaltung angeboten werden. Die Bewohner:innen des Teilraums sollten alle Informationen erhalten, die in den Sanierungsgebieten über die Öffentlichkeitsarbeit verbreitet werden. Auch sollte beobachtet werden, ob sich der positive Trend der Erneuerung im Teilraum weiter fortsetzt.

Der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist nach aktuellem Stand nicht erforderlich und wird entsprechend nicht empfohlen.

7.8 Hinweise und Einschränkungen

Bei den weiteren Planungen und der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind folgende Hinweise und Einschränkungen zu beachten.

Denkmalwerte Gebäude

Die obere Denkmalbehörde regt die Prüfung des Denkmalwerts folgender Gebäude an:

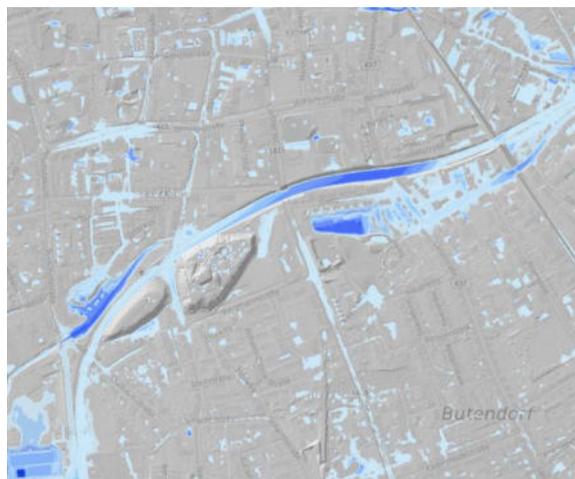
- Grabenstraße 46, Gladbeck
- Horster Straße 54, Gladbeck
- Horster Straße 55, Gladbeck
- Horster Straße 64, Gladbeck
- Horster Straße 68, Gladbeck
- Uhlandstraße 16, Gladbeck

Der Prozess wird von der Stadt Gladbeck eng begleitet.

Seltene und extreme Starkregenereignisse

Im geplanten Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße kann es laut der Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie bei seltenen und extremen Starkregenereignissen teilweise zu Wasserhöhen von 0,1 m bis 0,5 m kommen, in einzelnen Bereichen bis 1 m. Stein- und Goethestraße sind ebenfalls Bereiche, in denen sich das Wasser bis 0,5 m sammeln kann.

Abbildung 79: Seltene und extreme Starkregenereignisse



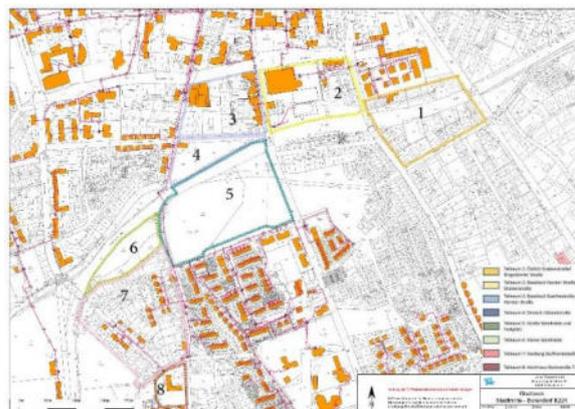
Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-stark-regengefahrenhinweise-nrw

Die Tiefgarage des Hochhauses Steinstraße 72 und ein vertiefter Bereich am Glück-Auf Center können bei den genannten Ereignissen Wasserhöhen bis 4,0 m verzeichnen.

Fernwärmeleitungen

Im Untersuchungsgebiet verlaufen Fernwärmeleitungen. In der Regel sind diese Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßenflächen verlegt. Wie die Abbildung unten zeigt, sind nicht alle Bestandsimmobilien an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Betreiberin zeigt sich offen für eine Ausweitung oder Nachverdichtung der Fernwärmeversorgung im Bestand oder für Neubaugebiete.

Abbildung 80: Fernwärmenetz im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GmbH, 16.07.2024

Ferngasleitungen

Im Untersuchungsbereich verlaufen Ferngasleitungen. Davon sind die geplanten Sanierungsgebiete Steinstraße und Ringeldorfer Straße am Rande betroffen. Die Potenzialfläche Große Steinhalde mit Festplatz wird von einer Leitung durchquert, die Potenzialfläche Kleine Steinhalde tangiert.



8 Grundlegendes zur Verfahrensart

8.1 Grundfunktion Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel, städtebauliche Missstände zu beheben, das baulich-historische Erbe zu bewahren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und die wirtschaftliche Entwicklung durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme beinhaltet nach § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die ein bereits bebauter Bereich aufgewertet und verbessert werden soll.

Das Sanierungsrecht funktioniert kurz zusammengefasst wie folgt:

- Im Fall einer Grundstücks-/Immobilienveräußerung kann über das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht interveniert werden. Die Stadt bzw. ein Entwicklungs-/Sanierungsträger treten als Zwischenerwerber auf, um das Grundstück/die Immobilie an denjenigen zu veräußern, der sich verpflichtet, das Objekt im Sinne der Sanierungsziele zu nutzen bzw. zu investieren.
- Im Falle von Genehmigungstatbeständen (Baugenehmigung, Veräußerung, Erbbaurecht, das Grundstück belastende Rechte, Grundstücksteilungen, Baulast ...) kann die Genehmigung nach Sanierungsrecht versagt werden, wenn die angestrebte Maßnahme den Sanierungszielen zuwider läuft.
- Spekulationen auf steigende Grundstückspreise können (zumindest im vollständigen Sanierungsverfahren) über das „Einfrieren“ der Bodenpreise und das Abschöpfen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen verhindert werden.

Zusammenfassend kann die Stadt Gladbeck bei allen baurechtlich relevanten Vorgängen im Sanierungsgebiet intervenieren und damit die Gesamtentwicklung des Gebiets in Richtung der Sanierungsziele lenken. Das bedeutet, dass sich ein Gebiet über einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren sukzessive in Richtung der Sanierungsziele entwickelt.

Begleitet wird dieser Prozess durch Investitionsmaßnahmen in den öffentlichen Raum (Aufwertung) durch die Stadt. Auch kann der freihändige Erwerb von Grundstücken/Immobilien vorgenommen werden, und es können bodenordnerische Maßnahmen (insbes. Grundstücksumlegungen) vollzogen werden.

Ein besonderer Charme der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme besteht darin, dass private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele steuerlich in besonderer Weise geltend gemacht werden können. Verteilt auf zwölf Jahre können sämtliche Kosten steuerlich abgesetzt werden (vgl. § 7h EStG). Mit diesem nicht zu unterschätzenden finanziellen Anreiz können auch Eigentümer:innen gut für den Prozess gewonnen werden.

Im Ergebnis ist mit Push- und Pull-Faktoren dieses Instrument eine valide städtebauliche Vorgehensweise, den negativen Trend an einer städtebaulichen Barriere wie die der B 224 aufzuhalten oder gar umzukehren.

8.2 Verfahrensart, Genehmigungsvorbehalte und Instrumente

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist zwischen dem klassischen (umfassenden) Verfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren sowie mehreren Möglichkeiten des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu unterscheiden. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote leitet sich aus dem Ziel und Zweck der Sanierung ab.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Normen können in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften und Instrumente sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren angewandt werden:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- § 27 Abs. 1 Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3

- BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
 - § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
 - § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
 - §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann
 - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich
 - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse
 - §§ 164 a, 164 b BauGB über den Einsatz von Städtebaufördermitteln

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

8.3 Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren

Die Durchführung einer klassischen Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierungsmaßnahme abschöpfen kann. Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge richtet sich nach sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks. Diese sind in den §§ 152 bis 156 BauGB geregelt. Der Inhalt lautet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten

sind, von den Grundstückseigentümer:innen auszugleichen sind. Diese Ausgleichsbeträge werden von der Kommune nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid erhoben. Beim diesem so genannten „klassischen“ bzw. vollständigen Sanierungsverfahren können jedoch zusätzlich keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach §127 Abs. 2 BauGB erhoben werden. Hierfür werden die Ausgleichsbeträge herangezogen, die ausnahmslos der (Re-)Finanzierung der Sanierung dienen.

8.4 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom klassischen (vollständigen) Verfahren dahingehend, dass die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts der §§ 152 bis 156 BauGB nicht anwendbar sind, d. h. eine Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwerts der Grundstücke nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erfolgt nicht. Kosten für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen können nach § 127 Abs. 2 BauGB nach den Regelungen des BauGB und des KAG als Erschließungsbeiträge von den Eigentümer:innen erhoben werden. Dabei ist darauf zu verweisen, dass die Straßenausbaubeiträge in NRW faktisch bereits seit mehreren Jahren abgeschafft sind. Rückwirkend zum Jahr 2018 hat das Land bereits den Anteil der Anlieger zu 100 % im Rahmen einer Förderrichtlinie übernommen. Im vereinfachten Verfahren können weiterhin die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden. Wird bei einem vereinfachten Sanierungsverfahren § 144 Abs. 2 BauGB („Verfügungssperre“) eingeschlossen, wird ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

8.5 Kriterien zur Wahl der Verfahrensart

Die Stadt Gladbeck hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten. „Es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“ (vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 142, S. 20, Rdnr. 23).



Das bedeutet, die Stadt Gladbeck ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen gem. §§ 152 ff. BauGB (klassisches Verfahren) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Dieselbe Aussage gilt im Umkehrschluss entsprechend für das vereinfachte Sanierungsverfahren: Die Stadt Gladbeck darf die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht einsetzen, wenn ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit dem Argument der Erschwerung ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an die Kriterien der zügigen Durchführung gebunden. Hierfür ist die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise ein zentrales Argument. Sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben,
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern,
- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, ist anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grundlage der festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung zu beurteilen.

Erhalt oder Umstrukturierung

Ist die grundlegende Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Hat die Sanierung dagegen im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erhebliche Bodenwertsteigerungen nur dann zu erwarten, wenn die allgemeine Prosperität der Stadt und des Stadtteils so positiv zu werten ist, dass die Grundstückswerte über die Eigeninvestitionen hinausgehend einen maßgeblichen Wertzuwachs durch die Sanierungsmaßnahme erfahren.

Für die drei potenziellen Sanierungsgebiete im Bereich des Untersuchungsgebiets wird jeweils einzeln geprüft, welches Sanierungsverfahren empfohlen wird.

9 Drei Sanierungsgebiete

9.1 Vorbemerkung

Eine Sanierungsmaßnahme nach den §§ 136 ff. BauGB stellt im Grundsatz die „ultima ratio“ im Einsatz der städtebaulichen Instrumente dar. Aufgrund der weitreichenden Eingriffsmöglichkeiten in privates Eigentum kann die Sanierungsmaßnahme nur dann zur Anwendung kommen, wenn erkennbar ist, dass das Allgemeine Städtebaurecht nicht ausreichend ist, die vorhandenen Missstände zu beheben.

Die Überlagerung von Substanz- und Funktionsmängeln angesichts der zugewiesenen Funktionen fällt besonders stark ins Gewicht in den in Kapitel 5.2 beschriebenen Teilräumen 1, 2, 3 und 8. Hier ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, um die wichtige Funktion als innerstädtischer Wohn- und Versorgungsstandort und somit die Attraktivität der Stadtmitte von Gladbeck nachhaltig zu steigern. Neben einer Beseitigung der zum Teil schwerwiegenden baulichen/funktionalen Mängel zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten für eine nachhaltige Sanierung dieser Teilräume die vorhandenen (oder mit dem Projekt 37° Nordost kommenden) Flächenpotenziale für eine städtebauliche und funktionale Aufwertung aktiviert und der öffentliche Raum zugunsten einer gesteigerten Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen umgestaltet werden.

Im Quartier Stallhermstraße/Berta-von-Suttner-Weg sind dagegen keine Funktionsmängel und keine gravierenden Substanzmängel feststellbar. Die Bestände werden auch ohne öffentliche Intervention instandgehalten bzw. erneuert. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist damit nicht erforderlich und kann entsprechend nicht zum Tragen kommen.

Mit Bezug auf die beiden Steinhalden ist darauf zu verweisen, dass das Sanierungsrecht im Grundsatz der erhaltenden Erneuerung dient. Dies schließt zwar vereinzelte Flächen der Neuentwicklung nicht aus, gleichwohl ist hier eine Größenordnung der Neuentwicklung gegeben, für die das Sanierungsrecht nur bedingt die geeigneten Instrumente bietet.

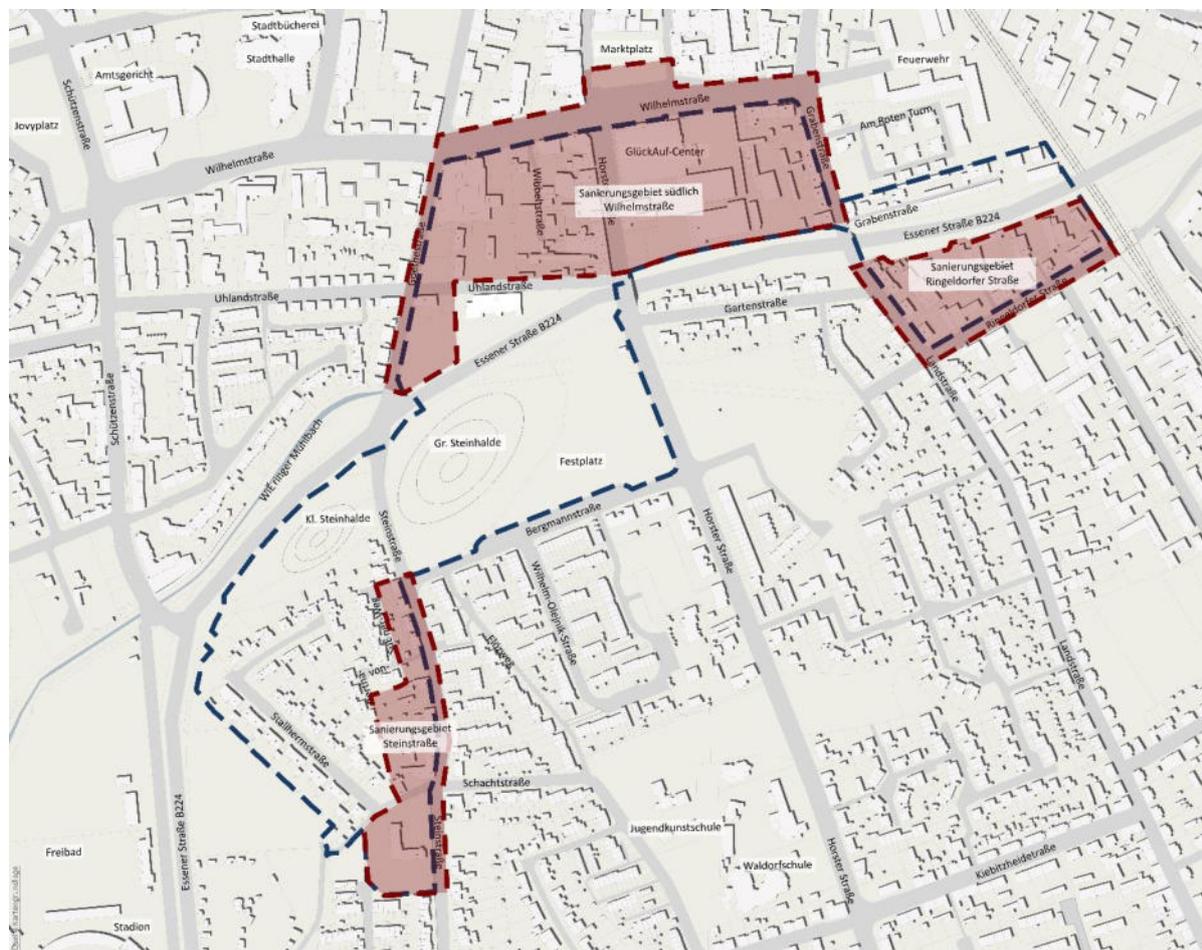
Beide Halden sind unbebaut. Die Kleine Steinalde liegt aktuell im Eigentum der Stadt Gladbeck. Für die Große Halde wird eine Entwicklung auf der Basis von Mitteln des Just Transition Funds (JTF) der Europäischen Union angestrebt (siehe Seite 91). Mittelfristig käme die Stadt Gladbeck auch hier in das Eigentum der Halde. Sollte eine Förderung über den Just-Transition-Fund nicht möglich sein, dann verbleibt die Halde im Eigentum des derzeitigen Eigentümers.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist für Flächen im Eigentum der Stadt nicht erforderlich. Sollte die Entwicklung der Großen Steinalde über den Just Transition Funds nicht erfolgreich sein, so muss hier neu geprüft werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten und städtebaulichen Instrumente greifen können. Ein kooperativer Modellansatz gemäß § 11 BauGB könnte beispielsweise zum Tragen kommen. Im Rahmen städtebaulicher Verträge kann die Umsetzung der Nutzungsziele verbindlich geregelt werden. Insoweit sollten die Flächen der beiden Steinhalden aus dem Sanierungsverfahren ausgeklammert bleiben.

Im Ergebnis verbleiben drei Bereiche, die ausreichend städtebauliche Missstände aufweisen und für die jeweils eine städtebauliche Gesamtmaßnahme erforderlich ist, um diese zu beheben:

- Ringeldorfer Straße: Teilgebiet von Teilraum 1 (Östlich Grabenstraße/Ringeldorfer Straße)
- Südlich Wilhelmstraße: setzt sich zusammen aus Teilraum 2 (Baublock Horster Straße/Grabenstraße), Teilraum 3 (Baublock Goethestraße/Horster Straße) und teilweise Teilraum 4 (Dreieck Uhlandstraße)
- Steinstraße: setzt sich zusammen aus einem Teilgebiet von Teilraum 7 (Siedlung Stallhermstraße) und aus Teilraum 8 (Hochhaus Steinstraße 72)

Abbildung 82: Abgrenzung der drei empfohlenen Sanierungsgebiete



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

9.2 Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße

Entlang der Grabenstraße sowie in Teilen der Horster Straße (insbes. Nr. 53 und 55) ist erheblicher Sanierungsbedarf erkennbar. Hoffflächen sind weitgehend versiegelt und mindergenutzt. Sie entsprechen nicht der aktuellen und vor allem der künftigen Lagequalität. Die städtebauliche Grundstruktur (fehlende Raumkanten) widerspricht der zentralen Lage zwischen Innenstadt und Butendorf. Es wird empfohlen eine Sanierungssatzung über den Bereich zu legen.

Abbildung 83: Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

9.2.1 Abgrenzung

Im Kapitel „13.2 Entwurf für die Sanierungssatzung Südlich Wilhelmstraße“ sind die Flurstücke aufgelistet, die sich im Sanierungsgebiet befinden.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets Südlich Wilhelmstraße wird abweichend von der Gebietskulisse der Vorbereitenden Untersuchungen um die Straßenräume Goethestraße, Grabenstraße und Marktplatz erweitert (jeweils in Teilen). Dies ist verfahrenstechnisch unproblematisch, da sich diese Grundstücke im Eigentum der Stadt Gladbeck befinden und hier daher keine nachträgliche Beteiligung erfolgen muss. Die Einbeziehung der genannten Straßenflächen eröffnet die Chance, im Rahmen der Sanierungsmaßnahme z. B. über Begrünungen und Baumpflanzungen das Straßenbild aufzuwerten, für ein verbessertes Mikroklima zu sorgen und bei Bedarf geschwindigkeitsreduzierende Elemente zu integrieren. Diese Maßnahmen fördern auch die Aktivierung privater Investitionsmaßnahmen. Es wird signalisiert, dass die Stadt Gladbeck diesen Stadtraum im Blick hat und hier eine Aufwärtsentwicklung fördern möchte.

Die Grenze des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets „Südlich Wilhelmstraße“ verläuft ab Ecke Goethestraße/Wilhelmstraße an der Nordseite des Straßenflurstücks 400 (Wilhelmstraße) nach Osten bis zur Ecke Horster Straße und biegt dann nach Norden ab. Im Sanierungsgebiet liegen Teile des Flurstücks 378 (Horster Straße) sowie 683 (Marktplatz). Auf Höhe der Grundstücksgrenze Marktstraße 25 und 27 biegt die Grenze nach Süden und verläuft weiter entlang der nördlichen Flurstücksgrenze Wilhelmstraße. Sie kreuzt die Grabenstraße und verläuft an deren östlichen Flurstücksgrenze nach Süden. Auf Höhe der südlichen Flurstücksgrenze 126 verläuft sie quer über die Grabenstraße nach Westen. Sie folgt dann der nördlichen Flurstücksgrenze 998 (Essener Straße), springt über die Horster Straße, um dann auf der nördlichen Flurstücksgrenze der Uhlandstraße (218) weiter zu verlaufen. Auf der Höhe der Grenze zwischen den Flurstücken 268 und 13 verspringt sie dann südwärts und verläuft weiter an der südlichen Grenze der Uhlandstraße (218) bis zur Grenze des Flurstücks 1393. Dieses wird eingeschlossen. Von der Südgrenze des Flurstücks 1393 verläuft die Grenze nach Westen über die Goethestraße und folgt ihrer westlichen Flurstücksgrenze (608, 204). Sie kreuzt die Wilhelmstraße und erreicht an der nordwestlichen Seite der Kreuzung wieder den Ausgangspunkt.

9.2.2 Ziele und Potenziale

Die Horster Straße wird eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und dem neu entwickelten Quartier südlich der städtischen Verbindungsstraße haben. Sie sollte sich zu einer repräsentativen Auftaktsituation entwickeln, was bedeutet, dass auch das GlückAuf-Center seine Seitenfront zur Horster Straße öffnen und sich nicht nur zur Wilhelmstraße orientieren sollte. Auch kann der Aldi-Markt neu integriert werden in ein Gebäude, das der innerstädtischen Lage gerecht wird. Die eingeschossige flächenintensive Bauweise sowie Parkplätze vor dem Discountermarkt in Richtung Horster Straße entsprechen nicht der (künftigen) städtebaulichen Funktion. Mit dem Bau des Tunnels und der städtischen Verbindungsstraße entfallen die Immissionen weitgehend und ein attraktiver städtischer Raum entwickelt sich direkt angrenzend an das Aldi-Grundstück.



Der Standort des Baustoffhandels ist verschachtelt und der Anlieferverkehr problematisch. Mit der Realisierung des Projekts 37° Nordost entstehen attraktive Adressen am neuen städtischen Boulevard. Der Bereich auf dem Grundstück des Baustoffhandels, der derzeit am stärksten von den Immissionen belastet ist, erhält eine Lage direkt an der neuen städtischen Verbindungsstraße mit ihren attraktiven Grünanlagen. Hier sind neben Wohnungen auch Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen.

Aktuell werden für den Bereich folgende Ziele gesehen:

- Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers in Verbindung mit Dienstleistung bzw. Büronutzung (Mischgebiet/Urbanes Gebiet)
- Verlagerung des Baustoffhandels sowie des Autohauses
- Schließen von Raumkanten
- Entsiegelung von Hofflächen und Schaffung einer durchgrüneten Urbanität als Verbindung der Stadtteile Butendorf und Innenstadt

Es ist davon auszugehen, dass sich mit dem Umbau der Verkehrsanlagen die Lagefunktion dieses Bereichs grundlegend ändern wird: Der Bereich rückt von einer Randlage in die Mitte zwischen Innenstadt und Butendorf. Es ist demnach nicht auszuschließen, dass die veränderte und verbesserte Lagequalität deutliche Bodenwertsteigerungen zur Folge haben wird. Spekulationen auf steigenden Grundstückswerte sind zu erwarten.

9.2.3 Empfehlung zur Verfahrensart

Mit diesen Zielen in Verbindung mit dem Spekulationsrisiko sollte ein großer Teil der Flächen in die Verfügungsgewalt der Stadt Gladbeck bzw. eines Sanierungsträgers kommen. Der Flächenerwerb sollte demnach zum sanierungsunbeeinflussten Wert möglich sein. Insoweit wird für den Bereich die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB (vollständiges Sanierungsverfahren) empfohlen.

Diese Empfehlung ist auch vor dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zu sehen. Das Wettbewerbsergebnis der Büros ASTOC und Planergruppe sieht ehrgeizige Ziele in diesem Teilraum vor. Viele Gebäude werden hierin mit Neubauten ersetzt, auch das Autohaus wird niedergelegt. Es werden

zahlreiche Neubauten ergänzt. Sollte dieses ehrgeizige Programm in der weiteren Planung nicht weiterverfolgt werden, sondern der Bestand weitgehend erhalten bleiben, kann auch das vereinfachte Sanierungsverfahren zum Einsatz kommen. In diesem Kontext sei darauf verwiesen, dass die Verfahrensart auch während einer Sanierungsmaßnahme nochmals geändert werden kann. Im vereinfachten Verfahren sollte die Steuerung anhand der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgen.

Für die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte kommen folgende Gründe zum Tragen:

- Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt Gladbeck einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Die Stadt kann gezielt überprüfen, ob Veränderungsvorhaben an Grundstücken oder Immobilien im Sanierungsgebiet den Sanierungszielen dienen, ihnen entgegenstehen oder ihre Umsetzung erheblich erschweren.
- Im Ergebnis der Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft ist erkennbar, dass diese nur eingeschränkt gegeben ist. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen (Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung sowie Neuordnung) ist von einem Teil der Immobilieneigentümer (die z. B. nicht ihrer Auskunftspflicht nachgekommen sind) nicht zu erwarten. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwider laufen.

Das Sanierungsrecht ist auf die aktive und zügige Umgestaltung eines Sanierungsgebiets ausgerichtet. Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird dringend empfohlen, dass die Prüfung, ob Maßnahmen nach § 144 BauGB den Zielen der Sanierung entsprechen oder ihr zuwider laufen, im Rahmen des

öffentlichen Interesses durch die Stadt Gladbeck vorgenommen wird. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn Maßnahmen nach § 144 BauGB den Zielen und dem Zweck der Sanierung zuwider laufen. Nach § 145 Abs. 2 BauGB besteht wiederum ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn die dort genannten Versagungsgründe nicht vorliegen.

Im Grundsatz kann mit Bezug auf die Genehmigungsvorbehalte darauf verwiesen werden, dass eine gestaltende Sanierungsmaßnahme nur unter diesen Vorzeichen gelingen kann.

9.3 Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße

Städtebauliche Missstände sind in wesentlichen Teilbereichen dieses möglichen Sanierungsgebiets evident. Provisorische Nutzungen (Kfz-Abstellflächen), wenig zeitgemäße bzw. teils ruinöse Gewerbehallen prägen insbesondere im Bereich Landstraße/Ringeldorfer Straße das Bild. Die Barrierewirkung und die verkehrsbedingten Emissionen der B 224 werden auch nach dem Umbau zur A 52 den Bereich nachhaltig prägen. Von einer grundlegenden Umstrukturierung und veränderten Lagequalität ist insoweit nicht auszugehen. Im Gegensatz zum Bereich der südlichen Wilhelmstraße kommt diesem Bereich keine Verbindungsfunktion zwischen den Stadtteilen Butendorf und Stadtmitte zu.

Abbildung 84: Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

9.3.1 Abgrenzung

Im Kapitel „13.3 Entwurf für die Sanierungssatzung Ringeldorfer Straße“ sind die Flurstücke aufgelistet, die sich im Sanierungsgebiet befinden.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets Ringeldorfer Straße wird abweichend von der Gebietskulisse der Vorbereitenden Untersuchungen um die Straßenräume Landstraße und Ringeldorfer Straße (je in Teilen) erweitert. Wie im Kapitel 9.2.1 „Abgrenzung“ des Sanierungsgebiets Südlich Wilhelmstraße beschrieben, ist dies verfahrenstechnisch unproblematisch. Im Kapitel 7.4.2 „Querungshilfen“ und Kapitel 7.4.3 „Straßenbegrünung“ wird erläutert, dass beide Straßenräume Möglichkeiten zur benötigten Beseitigung von Missständen bieten. Investitionen der Stadt Gladbeck sollen auch hier das private Investitionsgeschehen fördern.

Die Grenze des Sanierungsgebiets „Ringeldorfer Straße“ umfasst das Flurstück 125 an der Ecke Landstraße/Essener Straße und verläuft von dort entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 308 (Essener Straße) nach Osten. Sie schließt das Flurstück 233 mit ein und biegt dort nach Süden ab. Sie umgreift das Flurstück 238 (Ringeldorfer Straße) und führt nach Südwesten bis zur Landstraße und quert sie. Auf der südwestlichen Flurstücksgrenze der Landstraße (136) verläuft sie nach Nordwesten und inkludiert die Straßenflurstücke 137, 93 und 97 und landet wieder am Ausgangspunkt.

9.3.2 Ziele und Potenziale

Aktuell werden für den Bereich folgende Ziele gesehen:

- Wohnen entlang der Ringeldorfer Straße sowie entlang der Graben-/Landstraße oder
- Neubau von Büro- und Gewerbeimmobilien auf der ganzen Fläche (ausgenommen die Wohnhäuser im östlichen Bereich der Straße)
- In den rückwärtigen Bereichen Entwicklung eines attraktiven Gewerbestandorts mit (kleinteiliger) Produktion bzw. nicht störendem Gewerbe, ggf. Dienstleistungs- und Büronutzung

Die gewerblichen Bauten könnten eine immissions-technische Abschirmwirkung zur neuen A 52 übernehmen. Das Gebiet war nicht Teil des städtebauli-

chen Wettbewerbs und dient nicht primär dem Zusammenwachsen der Stadtteile. Eine höherwertige Entwicklung kann von privaten Investoren ausgehen, mit Unterstützung und Steuerung durch die Stadt Gladbeck.

9.3.3 Empfehlung zur Verfahrensart

Aufgrund der tiefgreifenden städtebaulichen Missstände wird eine Sanierungsmaßnahme empfohlen. Wesentliche Steigerungen der Grundstückswerte sind nicht zu erwarten, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann im vereinfachten Verfahren ohne die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB erfolgen. Die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB sollten aber zum Einsatz kommen. Ohne ihre Anwendung bleibt der Stadt Gladbeck kaum eine Möglichkeit, das Sanierungsverfahren ausreichend zu steuern. Eine ausführliche Erläuterung hierzu findet sich in Kapitel 9.2.3 „Empfehlung zur Verfahrensart“ in Bezug auf das Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße.

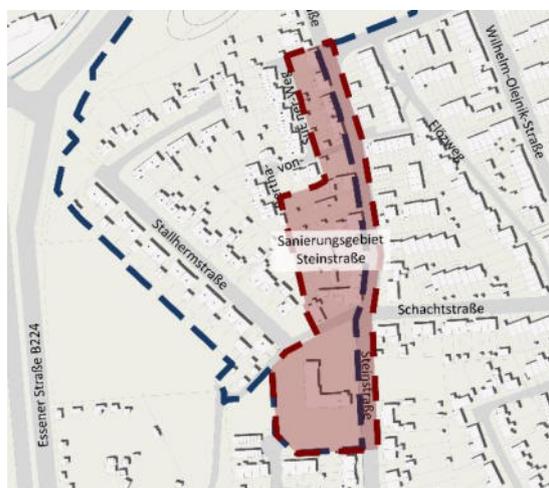
Das Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße wird zwar in seiner Lage durch die öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (Tunnellegung, neue Verbindungsstraße inkl. Kreisverkehre) aufgewertet, das Gebiet wird jedoch nach wie vor durch Immissionen belastet, da hier der Tunnel der A52 endet. Die Investitionen der Stadt Gladbeck in die Modernisierung und Aufwertung der Landstraße und der Ringeldorfer Straße sollen zwar Anreize für die private Eigentümerschaft setzen, werden aber wenig wertsteigernde Wirkung auf die Grundstücke haben. Insofern erscheint die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts aus öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen hier nicht gerechtfertigt.

Sollten die städtebaulichen Ziele allerdings auf Basis des politischen Diskussionsprozesses höher gesteckt werden und ein wertiger und moderner Dienstleistungsstandort mit eingestreutem Wohnen vorgesehen werden, sollte auch über das vollständige Sanierungsverfahren nachgedacht werden. Zumindest für den Fall, dass es nicht gelingt, die Schlüsselgrundstücke ins öffentliche Eigentum zu bekommen. Wie bereits erwähnt, kann die Verfahrensart auch während einer Sanierungsmaßnahme geändert werden.

9.4 Sanierungsgebiet Steinstraße

Städtebauliche Missstände sind ausgehend von der Immobilie Steinstraße Nr. 72 und ihrer negativen Strahlkraft auf die Nachbarschaft erkennbar. Entlang der westlichen Steinstraße ist Sanierungsbedarf an den Gebäuden gegeben, auch sind die Grundstücke z. T. nur mit einer Einzelimmobilie bebaut und bis zu 1.300 m² Größe im Kontext zur innerstädtischen Lage deutlich untergenutzt. Damit sind Substanz- und Funktionsmängel festzuhalten.

Abbildung 85: Sanierungsgebiet Steinstraße



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Gleichwohl ist erkennbar, dass mit den Neubauten am Flözweg sowie am Bertha-von-Suttner-Weg funktionierende Strukturen mit offensichtlich sozial stabilen Verhältnissen gegeben sind – ein Hinweis darauf, dass die Lage im Grundsatz stabil sein kann und die negative städtebauliche Bewegung im direkten Umfeld der Immobilie Steinstraße Nr. 72 auf genau diese Immobilie zurückzuführen ist.

9.4.1 Abgrenzung

Im Kapitel „13.4 Entwurf für die Sanierungssatzung Steinstraße“ sind die Flurstücke aufgelistet, die sich im Sanierungsgebiet befinden.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets Steinstraße wird abweichend von der Gebietskulisse der Vorbereitenden Untersuchungen um Teile des Straßenraums Steinstraße erweitert. Dies entspricht den Ausführungen in den Kapiteln 9.2.1 und 9.3.1 „Abgrenzung“ der beiden anderen Sanierungsgebiete.

Die Grenze des Sanierungsgebiets „Steinstraße“ verläuft vom Eckpunkt des Flurstücks 452 (Steinstraße) mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 469 (Bergmannstraße) in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 452. Sie verläuft weiter entlang der Ostgrenze der Steinstraße (Flurstück 1015) bis auf Höhe der Flurstücksgrenze der Flurstücke 868 und 869. Dort quert sie die Steinstraße nach Westen und schließt das Flurstück 327 ein. Die Gebietsgrenze folgt den Außengrenzen des Flurstücks 327 nach Westen und Norden bis sie auf das Flurstück 1106 (Bohmertstraße) trifft und verläuft dann an der Grenze des Flurstücks 327 weiter nach Nordosten. Auf Höhe des Flurstücks 43 überquert sie das Flurstück der Stallhermstraße und folgt der westlichen Grenze des Flurstücks 43 nach Norden bis zum Flurstück 1086. Dort biegt sie ab nach Osten bis zum Flurstück 1083, um dort erneut nach Norden abzubiegen. Sie überquert den Bertha-von Suttner-Weg und inkludiert die Grundstücke der westlichen Steinstraße bis einschließlich zum Flurstück 1080. Dort biegt sie nach Osten ab und quert die Steinstraße, um wieder zum Ausgangspunkt zu gelangen.

9.4.2 Ziele und Potenziale

Der Standort kann sich zu einem attraktiven Wohnstandort in innerstädtischer Lage nahe der Haupteinkaufsbereiche der Stadt Gladbeck entwickeln. Erkennbar ist, dass die Immobilie Steinstraße 72 das bauliche Umfeld negativ prägt. Mit den neuen Standortprämissen kann von einer rentablen Inwertsetzung der Immobilie ausgegangen werden mit entsprechenden positiven Effekten für die benachbarte und im Einflussbereich der Immobilie Steinstraße 72 liegenden baulichen Anlagen und Nutzungen.

Das Eigentum der Immobilie Steinstraße Nr. 72 liegt bei einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsrechts ist die Immobilie Steinstraße Nr. 72 damit nur schwer zu fassen, da das Sanierungsrecht prinzipiell grundstücksbezogen und der Zugriff auf Einzelwohnungen nach dem WEG nicht möglich ist – weder in Bezug auf das Vorkaufsrecht noch die Enteignung.

Insoweit sind die Ziele nach der Einzelimmobilie Steinstraße Nr. 72 sowie die nördlich angrenzenden Bereiche zu differenzieren.

Die zukünftige Entwicklung der Steinstraße 72 sollte darauf abzielen, die Immobilie innerhalb der nächsten Jahre zu sanieren, die Freiräume neu zu ordnen und zu gestalten und eine sozial ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft zu erreichen.

Der Weg hierhin führt über den Ankauf von Wohnungen durch Eigentümer:innen, die daran interessiert sind, den Wert der Immobilie zu steigern. Das Wohnungseigentum sollte auf möglichst wenige Akteur:innen konzentriert werden. Aktuell engagiert sich bereits ein Akteur in Richtung des Erwerbs einer Mehrzahl der Wohnungen.

Die Ziele für die nördlich angrenzenden Bereiche liegen in der baulichen Sanierung der Bestandsgebäude sowie der Baulückenschließung/Nachverdichtung und der Entwicklung hin zu einem attraktiven und sozial stabilen Wohnquartier.

9.4.3 Empfehlung zur Verfahrensart

Insgesamt steht die erhaltende Erneuerung im Vordergrund. Dies ist als erstes Indiz für ein einfaches Sanierungsverfahren ohne Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB zu werten.

Im Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung der Grundstückspreise ist trotz der Veränderungsprozesse im Zuge der verkehrlichen Maßnahmen an der B 224 und einer vorausgesetzten Sanierung der Immobilie Steinstraße Nr. 72 mehr von einer Stabilisierung denn von massiven Preissteigerungen auszugehen. Aber selbst wenn die Grundstückspreise maßgeblich anziehen würden, wäre dies nicht als Sanierungsergebnis zu werten.

Für die Immobilien nördlich der Steinstraße Nr. 72 wird die Erfordernis eines (Zwischen-)Erwerbs durch die Stadt bzw. einen Sanierungsträger nicht gesehen, und für die Immobilie Nr. 72 ist er aufgrund des Einzelwohnungseigentums nach WEG nicht möglich.

Die sanierungsrechtlichen Maßgaben bestehen vielmehr darin, die Rahmenbedingungen für privates Investment zu verbessern. Dies bedeutet für die Steinstraße Nr. 72, dass es gelingen muss, möglichst „freihändig“, d. h. ohne Sanierungsrecht, ins Eigentum zu kommen und damit die negative städtebauliche Bewegung angrenzender Bereiche aufzuhalten. Insoweit kann sich die Frage nach dem vollständigen oder einfachen Sanierungsverfahren nicht an der Immobilie Steinstraße Nr. 72 festmachen.



Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für privates Investment kann über die mit der Sanierungsmaßnahme verbundenen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG sowie Maßnahmen im öffentlichen Raum gelingen – insbesondere wenn sich die Situation der Immobilie Steinstraße Nr. 72 stabilisiert. Derzeit zeichnet sich als positive Entwicklung ab, dass ein sanierungsinteressierter Mehrfacheigentümer stets mehr Wohnungen in der Immobilie erwirbt und Handlungsmöglichkeiten hin zu einer Aufwertung und Stabilisierung der Immobilie schafft.

Die Erforderlichkeit eines vollständigen Sanierungsverfahrens unter Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB ist vor diesem Hintergrund nicht zu belegen, da die Erforderlichkeit des Zwischenerwerbs nicht erkennbar und in der Steinstraße Nr. 72 nicht möglich ist. Zur Steuerung sollten jedoch die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB eingeblendet bleiben.

Wie schon im Kapitel 9.2.3 „Empfehlung zur Verfahrensart“ in Bezug auf das Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße ausführlich erläutert, sind die Genehmigungsvorbehalte wesentliche Komponenten dafür, dass eine gestaltende Sanierungsmaßnahme gelingen kann.

10 Beteiligung und Mitwirkung gemäß §§ 137 und 139 BauGB

10.1 Diskussion in der Stadtgesellschaft

Erkennbar ist, dass der Ausbau der B 224 zur A 52 in der Stadtgesellschaft aktuell größere Aufmerksamkeit erfährt und kontroverser diskutiert wird als das Stadtentwicklungsprojekt 37° Nordost. Dies ist vor allem der langen Geschichte der Diskussion um den Autobaubau geschuldet, lässt sich dieser doch schon bis in die 1980er Jahre zurückdatieren. Die Diskussion gipfelte im Jahr 2012 in einer Ratsbürgerentscheid, in der eine finanzielle Beteiligung der Stadt am Bau des Tunnels durch die Bürgerschaft abgelehnt wurde.

Das Projekt schien gescheitert. Nur durch intensive Verhandlungen zwischen Bund, Land Nordrhein-Westfalen und Stadt Gladbeck konnte ein Kompromiss in Form eines Eckpunktepapiers erzielt werden, der u. a. die Realisierung des Tunnels sowie weiterer wichtiger Eckpfeiler zur Erschließung der Stadt Gladbeck beinhaltete. Der Rat der Stadt Gladbeck stimmte auf dieser Basis der Realisierung der neuen A 52 zu.

Die Entwicklung des Infrastrukturprojekts wird sehr kontrovers und teilweise sehr emotional geführt. Die Gegnerschaft sieht die Belange der Bürger:innen weiterhin nicht ausreichend berücksichtigt, v. a. was die Themen Immissionen und Belastung durch die Bauzeit angeht. Zudem wird der Ausbau einer Autobahn im Angesicht einer notwendigen Mobilitätswende als nicht mehr zeitgemäß angesehen.

Die lange Projektlaufzeit des Autobahnausbaus führt zudem zu einer gewissen Ermüdung in der Stadtgesellschaft und damit zu einer geringen Bereitschaft, sich mit der zukünftigen Entwicklung der Flächen beidseits der heutigen B 224 auseinanderzusetzen. Entsprechend schwierig gestaltet es sich, das Projekt 37° Nordost positiv zu kommunizieren und gewinnbringende Beteiligungsformate durchzuführen. Die Reaktion auf das Projekt stellt sich aber durchaus differenziert dar. Von jungen Bürger:innen kommt eher ein positives Feedback. Einige Bürger:innen sehen in dem Projekt eine große Chance, die sich für Gladbeck bietet.

10.2 Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU

Der Gesetzgeber regelt im Rahmen der Allgemeinen Vorschriften einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den §§ 137 und 139 BauGB die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger. Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist es sinnvoll und zielführend, bei der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen eine intensive Beteiligung vorzunehmen. Insbesondere werden die Personen angesprochen, die als „von der Sanierung Betroffene“ Eigentum im Untersuchungsbereich haben.

Dabei stehen die Informationen über das Instrument der Städttebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß der §§ 136 ff. BauGB, der aktuelle Stand der vorbereitenden Untersuchungen und die möglichen Auswirkungen einer Maßnahme im Mittelpunkt. Auch gehört die Darlegung von Vor- und Nachteilen für die von der Sanierung Betroffenen sowie von Grenzen einer Sanierungsmaßnahme dazu.

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Weise die Beteiligung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinaus im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen umgesetzt wurde und welche Ergebnisse erzielt wurden.

10.3 Der Beteiligungsprozess im Rahmen der VU Stadtmitte/Butendorf – B 224

Die Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung in Stadtmitte – Butendorf B 224 umfasst ein breites Spektrum von (Schlüssel-)Eigentümerschaft, über Akteur:innen, Politik und Verwaltung, Träger öffentlicher Belange und Behörden bis hin zur Öffentlichkeit im weitesten Sinne.

Folgende Beteiligungen wurden sowohl in persönlichen Gesprächen und Präsentationen in Vor-Ort-Terminen und telefonisch durchgeführt und protokolliert:

- Zwei öffentliche Informationsveranstaltungen
- Schriftliche Befragung der Eigentümerschaft
- Einzelgespräche mit Akteur:innen und Schlüsselerigentümerschaft
- Präsentationen vor dem Projektbeirat 37° Nordost

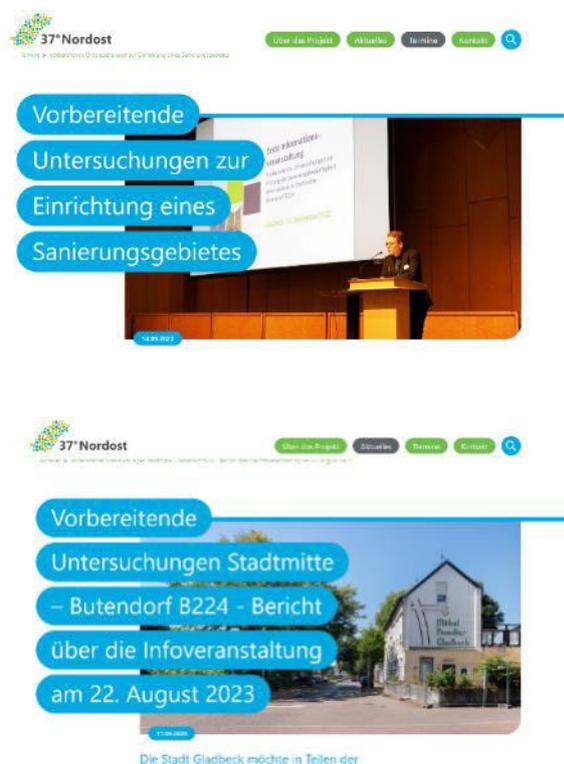


- Vorstellung und Beratung im Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität
- Vorstellung und Beratung vor dem Verwaltungsvorstand
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Website des Projekts 37° Nordost

Die Stadt Gladbeck präsentiert Termine und aktuelle Entwicklungen zum Projekt 37° Nordost auf einer eigenen Projektwebseite. Hier werden Bürgerveranstaltungen angekündigt und über die Vorbereitenden Untersuchungen und den städtebaulichen Wettbewerb berichtet. Beide Informationsveranstaltungen der vorbereitenden Untersuchungen, am 14.09.2022 und am 22.08.2023, wurden hier beworben. Sie werden auf der Webseite mit einem kurzen Artikel besprochen, und es werden Dateien zum Download angeboten.

Abbildung 86: Darstellung der VU auf der Website des Projekts „37° Nordost“



Quelle: Stadt Gladbeck

Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen

Am 14. September 2022 fand die erste Informationsveranstaltung für die Eigentümerschaft im Untersuchungsgebiet statt. In die Mathias-Jakobs-Stadthalle waren alle Eigentümer:innen im Untersuchungsgebiet eingeladen. Sie wurden per Postsendung informiert. Der Einladung folgten ca. 25 Interessierte, davon zum großen Teil Eigentümer:innen, aber auch einzelne Personen ohne Grundeigentum.

Nach einer Begrüßung und Einleitung durch Karsten Fuchte, Leiter des Amtes für Planen, Bauen, Umwelt, führte Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen in einer Präsentation in den Untersuchungsauftrag und die Wirkungsweise einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ein. Nach dem Impulsvortrag hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit, sich an vier Informationsständen zu informieren oder Anregungen und Kritik abzugeben.

Am Stand 01 konnten sie sich von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erläutern lassen. Sie wurden eingeladen, ihr Wissen zum Bauzustand ihrer Immobilien und weiteren Begebenheiten im Untersuchungsgebiet mitzuteilen sowie verschiedene Themen zu diskutieren. Die Anregungen und Themen wurden protokolliert.

Am Stand 02 wurde die von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erarbeitete städtebauliche Analyse präsentiert und um Feedback gebeten. Auch hier wurden einige Anmerkungen von den Teilnehmenden vorgebracht und notiert.

Am Stand 03 präsentierte die Stadt Gladbeck das Projekt 37° Nordost. Die Teilnehmenden konnten mit den Mitarbeitenden in Kontakt treten und Fragen rund um den geplanten Tunnelbau klären. U. a. wurden Bedenken in Bezug auf die eventuelle Niederlegung von Bestandsgebäuden im Zuge des Tunnelbaus geäußert. Auch hier wurde alles dokumentiert.

Am Stand 04 schließlich präsentierten Mitarbeitende der Stadt Gladbeck die Fördermöglichkeiten und Unterstützungen der relevanten Programme (insbesondere InnovationCity Roll out Innenstadt und IEQK Brauck-West/Butendorf). Insgesamt gab es ein gro-

ßes Interesse an energetischen Sanierungen und Förderungen. Beratungen zum Objekt wurden zahlreich angenommen.

Trotz der eher geringen Teilnahme der betroffenen und eingeladenen Eigentümerschaft konnten relevante Themen und Fragen besprochen und geklärt werden. Es ergab sich ein erster Eindruck der Stimmungslage der Eigentümerschaft und ihrer wesentlichen Themen. Dazu zählten:

- Großes Interesse an energetischen Sanierungen und Förderungen, u. a. Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen, Mieterstrommodelle, Unabhängigkeit vom Energieträger Gas
- Erhaltenswerte Flora und Fauna der Halden, Vielfalt der Pflanzen und Tiere
- Familienfreundliche Stallhermstraße
- Mülleimer und Grünschnitt am Übergang Stallhermstraße
- Sicherheit der Querungen über die B 224
- Belastungen durch das Wohnhochhaus Steinstraße 72 (u. a. Lärm, Müll)
- Belastungen durch ruhenden Verkehr an der Ringeldorfer Straße
- Belastungen während der Tunnelbauphase
- Geplante Niederlegung von Gebäuden im Zuge des Tunnelbaus

Abbildung 87: Diskussion am Luftbild



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zu Teilräumen wie der Ringeldorfer Straße, der Stallhermstraße und der Steinstraße 72 ergab sich ein klareres Bild über die Eigentümerschaft und mögliche Entwicklungsinteressen von Eigentümer:innen, v. a. derer mit mehreren Grundstücken und Wohnungen. Für das Wohnhochhaus Steinstraße 72 ergab sich aus dem persönlichen Gespräch mit einem mehrfachen Eigentümer eine mögliche Strategie für die Weiterentwicklung des Gebäudes. Das Gespräch mit Eigentümer:innen im Block Ringeldorfer Straße/Landstraße zeigte die Notwendigkeit einer städtebaulichen Perspektive für das Gebiet auf, um hier zusammen mit der Eigentümerschaft zu den nächsten Schritten für eine positive Weiterentwicklung zu kommen.

Die geringe Beteiligung kann auf eine mangelnde Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen hinweisen. Umso wichtiger erscheint eine Gesamtmaßnahme, die von der Stadt Gladbeck aktiv geführt wird, um die problematischen Teilräume wieder in eine positive Entwicklung zu bringen.

Öffentliche Informationsveranstaltung

Am 22. August 2023 fand die öffentliche Informationsveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen statt, bei der die Entwürfe für die Abgrenzung der Sanierungsgebiete, Sanierungsziele und Maßnahmen vorgestellt wurden. Eingeladen wurden die Eigentümer:innen der Immobilien, die Bewohner:innen und die breite Öffentlichkeit im Untersuchungsgebiet. 400 zufällig ausgewählte Haushalte im Untersuchungsgebiet erhielten eine schriftliche Einladung der Stadt Gladbeck. Außerdem wurde auf den Social-Media-Kanälen der Stadt informiert sowie über den E-Mail-Verteiler des Projekts 37° Nordost.

Es nahmen rund 40 Personen an der Veranstaltung teil. Nach der Begrüßung durch Bettina Weist, Bürgermeisterin der Stadt Gladbeck, stellte Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vor. Es erläuterte die vorgeschlagenen Sanierungsziele, die Maßnahmen und den Entwurf des Sanierungsrahmenplans. Nach der Präsentation vor dem Plenum waren die Teilnehmenden eingeladen, an mehreren Informationsständen in Kleingruppen ins Gespräch zu kommen. Die Anmerkungen wurden auf Moderationskarten notiert und an Stellwände gepinnt. Zusätzlich wurde nach der Veranstaltung ein Gedächtnisprotokoll der beteiligten Mitarbeitenden von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erstellt.

Am Informationsstand mit Plakaten zu den Sanierungszielen, den Maßnahmen und der SWOT-Analyse konnten die Teilnehmenden mit den Mitarbeitenden von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen ins Gespräch kommen. Zusätzlich lag ein großes Luftbild auf einem Tisch, anhand dessen sich die Teilnehmenden orientieren konnten.

Mitarbeitende der Stadt Gladbeck waren an zwei anderen Informationsständen ansprechbar für das Projekt 37° Nordost (Informationsmaterial, Stand der Dinge) und über Angebote des Förderprogramms InnovationCity (energetische Beratung, Beratung zu Fördermitteln, Zuschüsse zu Entsiegelungen, Dachbegrünungen etc.). Neben entsprechenden Plakaten konnte auch das Modell betrachtet werden, das für den städtebaulichen Wettbewerb „37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen“ angefertigt worden war. Zu diesem Zeitpunkt arbeiteten die beteiligten Büros noch an ihren Beiträgen, sodass keine Ergebnisse gezeigt werden konnten. Es konnten jedoch das Wettbewerbsgebiet und das Vorgehen vermittelt werden.

Abbildung 88: Begrüßung und Einführung im Plenum



Abbildung 89: Diskussionen am Wettbewerbsmodell „37° Nordost“, an Stellwänden und am Luftbild



Nach dem Vortrag nutzten die Anwesenden die Gelegenheit, sich über die Sanierungsmaßnahme und das Projekt 37° Nordost zu informieren. Dabei wurde u. a. auf die Wichtigkeit des ÖPNV und der Grünverbindungen innerhalb der Stadt hingewiesen. Insbesondere die Rolle der Großen Steinhalde als Kaltluftschneise wurde angesprochen. Auch die aktuelle Beeinträchtigung durch die B 224 wurde thematisiert (Anzahl Lkw, Ampelschaltungen, über Rot fahrende Lkw).

Die mögliche Festlegung eines Sanierungsgebiets wurde nur von wenigen Teilnehmenden kritisch kommentiert, Maßnahmen und Ziele nicht ablehnend bewertet. Insgesamt wurde der Abend jedoch dominiert von der intensiven Auseinandersetzung mit dem Stadtentwicklungsprojekt 37° Nordost und dem Ausbau der B 224 zur Autobahn. Viele Teilnehmende interessierten sich vor allem für den Ausbau der B 224 und die damit verbundenen temporären Einschränkungen durch die Baustelle und äußerten ihren Unmut. Die positiven Aspekte der geplanten Sanierungsmaßnahme kamen dadurch weniger zur Geltung.

Fünf Einzelgespräche

Mit ausgewählten Eigentümer:innen im Untersuchungsgebiet fanden fünf Einzelgespräche im Zeitraum Dezember 2022 bis Januar 2023 statt. Darunter waren Eigentümer:innen in den Straßen Grabenstraße, Landstraße, Ringeldorfer Straße, Horster Straße und Steinstraße. Sie wurden dokumentiert.

Die Gespräche fanden in einer sehr konstruktiven Atmosphäre statt und konnten Fragen bezüglich der möglichen künftigen Entwicklung einzelner Immobilien oder zusammenhängender Grundstücke klären. Für diese Immobilien und Grundstücke, die derzeit untergenutzt oder in schlechtem Bauzustand sind, wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert und Bedarfe der Eigentümerschaft festgestellt. Die Ergebnisse sind in die weitere Ausarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen.

Weitere Einzelgespräche Sozialplan

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen (§ 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und der Erarbeitung eines Sozialplans (§ 180 BauGB) wurden Juni bis November 2023 eine Vielzahl an möglichen Akteuren angesprochen, aufgrund fehlender Rückmeldungen wurden allerdings nur neun weitere neun Einzelgespräche geführt.

Im Fokus dieser Gespräche mit Eigentümer:innen und Akteur:innen aus der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung standen die Mieter:innen und Pächter:innen von Gebäuden und Grundstücken, die von

den Sanierungszielen, Maßnahmen und dem Sanierungsrahmenplan mögliche nachteilige Auswirkungen erfahren können. Es wurde u. a. versucht, die Mieter:innenstruktur der jeweiligen Immobilien in Erfahrung zu bringen, um die Relevanz von Aspekten wie Mieterhöhungen, vorübergehender Umzug oder dauerhafter Verlust der nachbarschaftlichen Kontakte zu ermitteln. Auch die Situation ggf. betroffener Betriebe wurde betrachtet.

Vor dem Hintergrund des angespannten Gladbecker Wohnungsmarkts wurden Vorgehensmöglichkeiten diskutiert, wie vom Umzug betroffene Mieter:innen aufgefangen werden könnten und die Rolle der privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen erörtert. Auch mögliche Vorgehensweisen für eine stabilisierende Weiterentwicklung der Mieterschaft im Wohnhochhaus an der Steinstraße wurden behandelt. Alle Gespräche wurden dokumentiert und sind in die Erarbeitung des Sozialplans eingeflossen.

Projektbeirat 37° Nordost

Der das Projekt 37° Nordost begleitende Beirat wurde zweimal über den Sachstand der vorbereitenden Untersuchungen informiert, einmal zu Beginn des VU-Prozesses im Sommer 2022 und einmal kurz vor der Fertigstellung der Untersuchungen (Mai 2024).

In den Beirat hat die Stadt Gladbeck Mitglieder eingeladen, die nach dem Stellvertretungsprinzip die Interessenlandschaft der Stadt und der Region abdecken sollen. Neben der Politik sind u. a. die Themen Mobilität, Soziales und Sport, Umwelt und Wirtschaft vertreten. Der Projektbeirat dient zum einen als Plattform für die transparente Information über planerische Ergebnisse. Darüber hinaus haben die Mitglieder die Gelegenheit, Feedback und Anregungen in den Prozess einzubringen.

Beteiligung von Politik und Verwaltung

Die Zwischenergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden zweimal im Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität vorgestellt und beraten. Erste Ergebnisse der Analyse stellte Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen am 25. August 2022 vor. Im zweiten Termin am 17. Au-



gust 2023 wurden die Sanierungsziele, die Maßnahmen und die Abgrenzung des Sanierungsgebiets diskutiert.

Der Präsentation von Zielen, Maßnahmen und Abgrenzung im Ausschuss ging eine Präsentation derselben vor dem Verwaltungsvorstand voraus. Am 8. August 2023 präsentierte Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen auch einen Entwurf zu den Verfahrensarten in den drei vorgeschlagenen Sanierungsgebieten.

Außerdem fanden regelmäßig Jours fixes mit der Arbeitsgruppe in der Verwaltung statt. Hier wurde allen Beteiligten der jeweilige Sachstand vorgestellt und offene Fragen diskutiert. Korrekturen wurden von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aufgenommen und eingearbeitet. Die Jours fixes sind in Form von Ergebnisprotokollen dokumentiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Bei der Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die im Rahmen der Bauleitplanung geltenden Vorgaben der §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 1 bis 4 und Abs. 6 BauGB sinngemäß angewandt. Neben der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnet Stellungnahmen abzugeben. Der Beschluss für diesen Beteiligungsschritt erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität am 06. Juni 2024.

Vom 18. Juni 2024 bis 19. Juli 2024 war der Berichtsentwurf der Vorbereitenden Untersuchungen Stadtmitte – Butendorf B 224 öffentlich einsehbar auf der Website der Stadt Gladbeck sowie auf der Projektwebsite des Projekts 37° Nordost. Er wurde außerdem im Rathaus ausgelegt. Es wurden alle nach Kenntnisstand zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Insgesamt haben 30 Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Im Bereich der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen von Naturschutzverbänden abgegeben. Die nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Na-

turschutzverbände sind keine Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (vgl. *BVerwG Urteil vom 14. Mai 1997, Az. 11 A 43.96, BVerwGE 104, 367*), werden jedoch wie diese behandelt und sind diesen gleichgestellt. Die Möglichkeit, im Rahmen der Offenlage im Rathaus oder im Onlineportal Stellung zu nehmen, wurde nicht genutzt.

Das Untersuchungsgebiet ist im Falle der VU Stadtmitte – Butendorf B 224 um einiges größer als die Gebiete, für die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme empfohlen wird. Daher ist zu beachten, dass die Abwägung der Stellungnahmen sich aus planungsrechtlichen Gründen allein auf die drei Sanierungsgebiete beziehen darf. Alle Anregungen und Bedenken, die sich auf Teilbereiche des Untersuchungsgebiets beziehen, die nicht in dem Geltungsbereich der drei zukünftigen Sanierungsgebiete liegen, müssen bei der Abwägung zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme außer Acht gelassen werden. Die Stellungnahmen werden jedoch verwaltungsintern in die für die weitere Entwicklung relevanten Verfahrensschritt eingebracht.

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Sanierung wurden nach Abschluss dieses Beteiligungsschritts abgewogen und sind als textliche Ergänzungen in den weiteren Bearbeitungsprozess eingeflossen (siehe v.a. Kapitel 7.8 „Hinweise und Einschränkungen“). Einige Hinweise wurden an die entsprechenden Ämter der Stadt Gladbeck weitergeleitet. Die meisten Stellungnahmen sahen keine Einwände vor. Einige Stellungnahmen sehen Abstimmungsbedarf bei der weiteren Konkretisierung der Planung.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Ausweisung der drei Sanierungsgebiete unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Alle Stellungnahmen mit Abwägung siehe Tabelle im Anhang.

10.4 Auswertung der Fragebogenerhebung bei den Eigentümer:innen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Eigentümer:innenbefragung von November bis Dezember 2022 zusammenfassend dargestellt. Die Daten aus den Fragebögen werden gemäß § 138 Abs. 2 BauGB

nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets gelöscht.

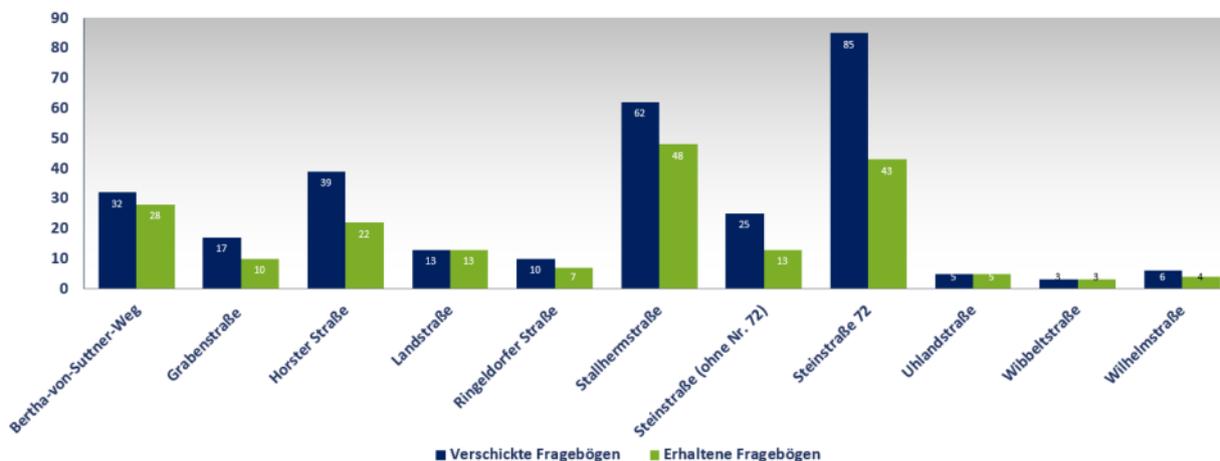
Von insgesamt 308 angeschriebenen Eigentümer:innen sowie Hausverwaltungen im Untersuchungsgebiet erhielt die Stadt Gladbeck ca. 25 % Rücksendungen aufgrund falscher Adressangaben bzw. aufgrund zwischenzeitlich getätigter Liegenschaftsverkäufe, die zum Erhebungszeitpunkt noch nicht im Eigentumskataster der Stadt Gladbeck verzeichnet waren. Soweit aktuelle Adressen ermittelt werden konnten, wurden die Fragebögen erneut versandt.

Rücklauf

Insgesamt sind 175 Antworten auf das Anschreiben der Stadt Gladbeck gesendet worden. Die Rücklaufquote beträgt somit 57 %. Aufgrund von Mehrfacheigentümerschaft einzelner Immobilien wurden schlussendlich 144 ausgefüllte Fragebögen an die Stadt Gladbeck geschickt.

Eine detaillierte Betrachtung der Rücklaufquote innerhalb des Untersuchungsraums offenbart deutliche Unterschiede im Hinblick auf die verschiedenen Straßen. So schneiden die Grabenstraße, die Horster Straße und die Steinstraße am schlechtesten ab. Die Rücklaufquote beläuft sich hier auf 59 % bis 50 %. Die Steinstraße 72 wurde aufgrund ihrer Sonderstellung und der vielen verschiedenen Eigentümer:innen gesondert dargestellt und analysiert. Die Rücklaufquote der Steinstraße 72 ist aber nur geringfügig schlechter als die der restlichen Steinstraße. Straßen wie die Ringeldorfer Straße, die Stallhermstraße und die Wilhelmstraße erreichen Rücklaufquoten von 66 % bis 70 %. Am besten schneiden die Straßen Bertha-von-Suttner-Weg, Landstraße, Uhlandstraße und Wibbeltstraße ab. Hier liegt die Rücklaufquote im Bertha-von Suttner-Weg bei 88 % und den restlichen Straßen bei 100 %. Dass die Eigentümer:innen dieser Straßen vollständig zurückgeschickt haben, wird durch die kleine Anzahl an Adressen begünstigt.

Abbildung 90: Fragebogenrückläufe nach Straßen



Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anteil der Eigentumswohnungen

36 % der eingegangenen Fragebögen betreffen Eigentumswohnungen oder Teileigentümerschaften. Die Wohnungen befinden sich in insgesamt fünf Immobilien im gesamten Untersuchungsgebiet. Da das Sanierungsrecht nur die Grundstücke betrifft und nicht Eigentumswohnungen, greifen Steuerungsinstrumente wie das Vorkaufsrecht und Genehmigungsvorbehalte nicht für Eigentumswohnungen. Dies schränkt die Steuerungsfähigkeit der Stadt bezüglich der betreffenden Immobilien deutlich ein.

Vor allem in Bezug auf das Wohnhochhaus Steinstraße 72 ist das von Nachteil, da hier der Erwerb einer größeren Zahl von Wohnungen zusammen mit anderen kooperativen Akteur:innen ein Mittel sein könnte, um maßgeblichen Einfluss in der Wohnungseigentümergeinschaft zu erlangen.

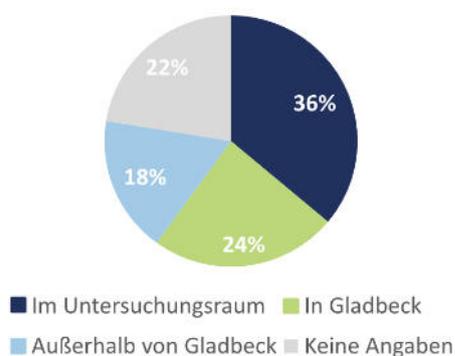
Mehrfacheigentümer:innen

28 % der Eigentümer:innen, die einen Fragebogen zurückgesendet haben (41 Personen), gaben an, weitere Immobilien zu besitzen. Weitere 92 Personen



(63 %) gaben an, keine weiteren Immobilien zu besitzen, und die restlichen Eigentümer:innen machten keine Angaben (12). Eine genauere Untersuchung der Mehrfacheigentümer:innen zeigte auf, dass 37 % weitere Immobilien im Untersuchungsraum besitzen. 22 % besitzen weitere Immobilien in Gladbeck. Die restlichen 41 % besitzen Immobilien außerhalb der Stadt Gladbeck oder machten keine Angaben.

Abbildung 91: Standort des Eigentums von Mehrfacheigentümer:innen



Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Professionelle Vermieter:innen

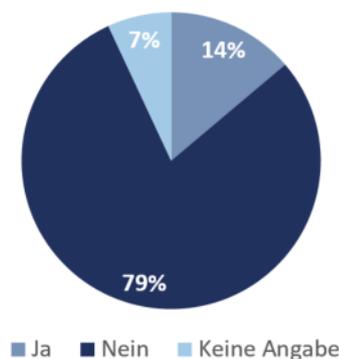
Ein Großteil der teilnehmenden Eigentümer:innen sind keine professionellen Vermieter:innen. Nur 11 % der Befragten gaben an, aus ihrem Haus- und Grundbesitz die Mehrheit ihres Lebensunterhalts zu verdienen. Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich 62 Wohneinheiten, die von hauptberuflichen Vermieter:innen vermietet werden.

Die meisten professionellen Vermieter:innen sind im Teilraum 8 (Steinstraße 72) zu finden. Insgesamt gaben im Gebäude acht Eigentümer:innen an, ihr Lebens Einkommen vorwiegend aus Grundbesitz zu generieren. Sie besitzen insgesamt 19 Wohnungen in diesem Gebäude. Da der Rücklauf der Eigentümerschaft nur rund 50 % betragen hat, lässt sich keine Aussage dazu treffen, wie viele Wohnungen professionell vermietet werden.

Mitwirkungsinteresse: Individuelle Beratung

Die Frage, ob im Zuge einer möglichen Sanierungsmaßnahme individuelle Beratungsangebote gewünscht sind, haben 135 der 145 teilnehmenden Eigentümer:innen beantwortet. Fast 14 % der Befragten wünschen sich eine Beratung, wohingegen 79 % keinen Gebrauch von einem derartigen Angebot machen möchten. Dieses geringe Mitwirkungsinteresse weist unter anderem auf die Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme hin mit dem Ziel den Prozess der Neugestaltung der Quartiere zu forcieren.

Abbildung 92: Mitwirkungsinteresse der Eigentümerschaft



Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

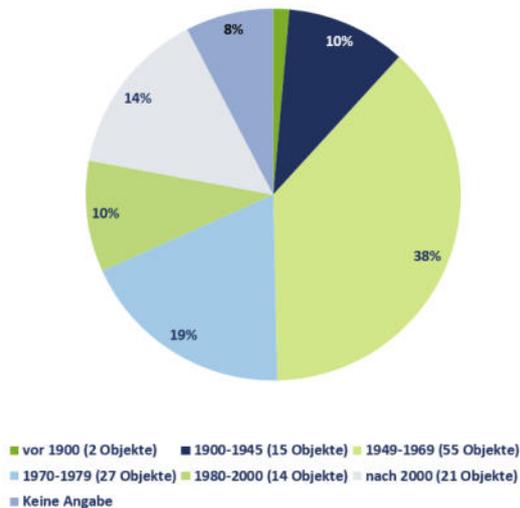
Verkaufsabsicht

Ein Interesse, ihr Eigentum zu verkaufen, äußerten 16 % der Teilnehmer:innen (23 Personen). Die verkaufswilligen Eigentümer:innen besaßen Immobilien in der Steinstraße 72 (Eigentumswohnungen), Stallhermstraße, Ringeldorfer Straße und Horster Straße.

Baualtersklassen

Bei der Betrachtung der Baualtersklassen stellte sich heraus, dass die meisten Gebäude (38 %) zwischen 1949 und 1969, das heißt in den ersten 20 Jahren nach dem 2. Weltkrieg, gebaut wurden. 19 % der Immobilien stammen aus den 1970er Jahren. Der Anteil der jüngeren Bestandsgebäude nimmt bis ins Jahr 2000 immer weiter ab. Dagegen belegt die Altersklasse seit 2000 mit 14 % den drittgrößten Anteil (vermutlich v.a. Gebäude am Berta-von Suttner-Weg).

Abbildung 93: Baualtersklassen

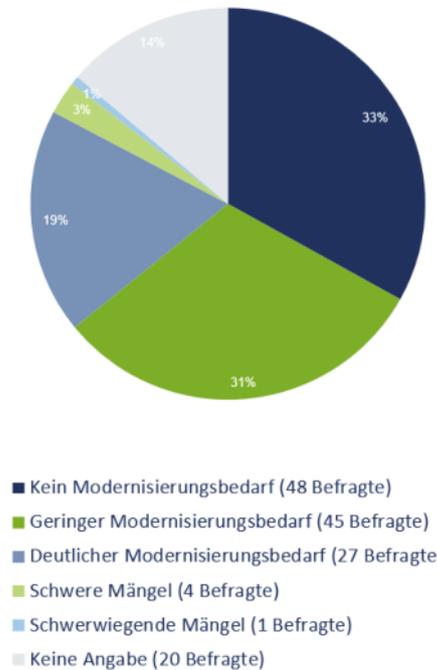


Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zustand der Immobilien

Im Fragebogen konnten die Eigentümer:innen ihre Einschätzung über den Zustand der Immobilie äußern. Bei der Frage wurde erläutert, dass die Antwort „keine Mängel“ in etwa einem Gebäude entspricht, das mit einem Neubau aus den 2000er Jahren verglichen werden kann. Die Antwort „geringer Modernisierungsbedarf“ bezieht sich auf Gebäude, die sich relativ günstig modernisieren lassen (maximal 25 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus). „Deutlicher Modernisierungsbedarf“ entspricht bis zu 50 % den Kosten eines vergleichbaren Neubaus. Gebäude mit „schweren Mängeln“ lassen sich nur mit hohem Aufwand modernisieren (maximal 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus). In der letzten Kategorie „schwerwiegende Mängel“ fallen Gebäude, die nur mit einem überhöhten Aufwand wieder modernisiert werden könnten (Kosten von über 70 % eines vergleichbaren Neubaus).

Abbildung 94: Bauzustand



Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Einschätzung der Eigentümer:innen fallen insgesamt recht positiv aus. Die größte Gruppe gibt an, dass ihr Gebäude keinen Modernisierungsbedarf habe und sie somit eine Immobilie in einem sehr guten Zustand besitzen. Weitere 31 % der Befragten sind der Meinung, dass ihre Immobilie nur geringen Modernisierungsbedarf besitzt. Deutlichen Handlungsbedarf sehen 27 Befragte und somit 19 %. Nur fünf Eigentümer:innen sehen Mängel an ihrer Immobilie. Vier Befragte gaben an, schwere Mängel und eine Eigentümer:in sogar schwerwiegende Mängel an ihrer Immobilie festzustellen.

Im Allgemeinen lässt sich bei der Befragung von Eigentümer:innen zum Zustand ihrer Immobilie feststellen, dass sie meist besser bewertet werden als durch das begutachtende Büro im Rahmen der Bauzustandskartierung. Dabei ist darauf zu verweisen, dass die Bauzustandskartierung den Eindruck (insbes. Fenster, Fassade, Dach) von außen festhält. Es ist im Einzelfall demnach nicht auszuschließen, dass Immobilien sich durchaus besser darstellen als in der Bauzustandskartierung dokumentiert. Dies gilt allerdings auch umgekehrt.

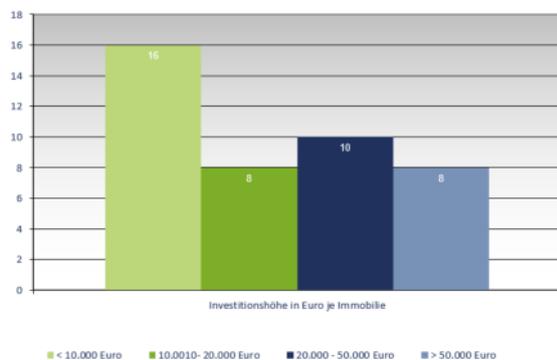


Im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften können zusätzlich Verzerrungen darüber entstehen, dass Eigentümer:innen bei dem Bauzustand der Immobilie den Zustand ihrer Wohnung zugrunde legen und nicht den Zustand des Gesamtgebäudes. Der Zustand der einzelnen Wohnung kann beispielsweise gut sein. Gleichzeitig kann sich aber die Gesamtimmobilie in einem dringend handlungsbedürftigen Bauzustand befinden.

Investitionen der Eigentümer:innen

42 der insgesamt 141 Teilnehmenden (ca. 30 %) haben innerhalb der letzten zehn Jahre Investitionen in ihre Immobilien getätigt. Die Investitionen belaufen sich dabei meist auf kleinere Beträge unter 10.000 Euro pro Wohneinheit. Höhere Investitionen kamen seltener vor. So sind Kosten von 10.000 bis 20.000 Euro nur noch ca. halb so oft vorgekommen. Investitionshöhen von 20.000 bis 50.000 Euro traten dann jedoch wieder häufiger auf. In acht Wohnimmobilien wurden mehr als 50.000 Euro investiert.

Abbildung 95: Investitionshöhe je Immobilie

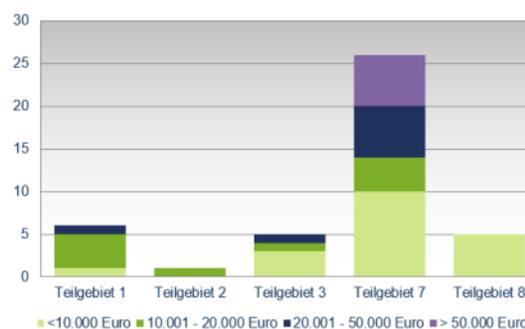


Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In einer genaueren Analyse wurden die Investitionen in die Teilräume verortet. In der nachfolgenden Abbildung ist die Anzahl von Investitionen in den jeweiligen Teilgebieten dargestellt. In den nur wenig bis gar nicht bebauten Teilräumen 4 bis 6 (Dreieck Umlandstraße, Große Steinhalde und Festplatz, kleine Steinhalde) sind keine Investitionen getätigt worden. Die weiteren Teilräume weisen jedoch deutliche Unterschiede auf. So wurde im Teilraum 7 (Stallhermstraße) mit Abstand am meisten in einzelne Wohneinheiten investiert. Außerdem ist die Häufig-

keit von hohen Investitionen am stärksten. Zwar treten im Teilraum 7 auch die meisten Investitionen unter 10.000 Euro auf, es wurden aber auch mehrmals Beträge von über 50.000 Euro pro Wohneinheit ausgegeben. Diese Höhe findet sich in keinem anderen Teilgebiet. Die von jungen Familien neu erworbenen Einfamilienhäuser führen zu einer erhöhten Investition in eine einzelne Wohneinheit. In den Teilräumen 1 (Östlich Grabenstraße/Ringelderfer), 3 (Block Goethestraße/Wibbeltstraße) und 8 (Hochhaus Steinstraße 72) wurden ungefähr gleich viele Investitionen getätigt. Auffällig ist aber, dass im Teilraum 1 mehr Geld pro Nutzungseinheit ausgegeben wurde. Teilraum 2 (Block Horster-/Grabenstraße) hat in den letzten zehn Jahren die wenigsten Investitionen getätigt.

Abbildung 96: Anzahl Investitionshöhe je Wohneinheit in den Teilräumen

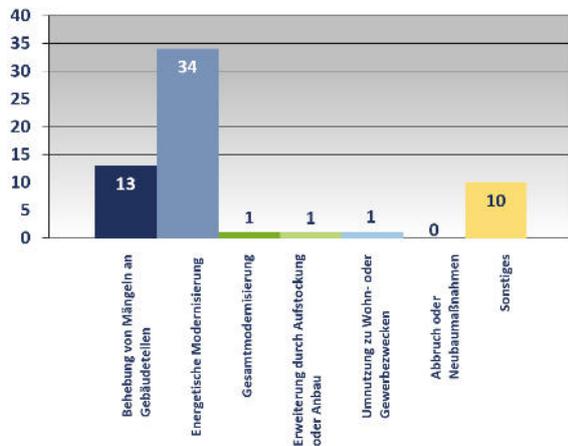


Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Investitionsabsichten

In den nächsten zehn Jahren planen 63 Eigentümer:innen, Investitionen in ihr Eigentum, und 61 Personen gaben an, dies nicht tun zu wollen (20 Eigentümer:innen haben keine Angaben gemacht). Von den 63 Personen mit Investitionsabsicht verfügen wiederum 23 Personen über genügend Eigenmittel, um diese auch zu tätigen. 27 Personen gaben an, diese Mittel nicht selbstständig aufbringen zu können. 36 Personen gaben an, Modernisierungen vornehmen zu wollen, wenn sie Anspruch auf eine Förderung haben.

Abbildung 97: Art der Investitionsabsichten



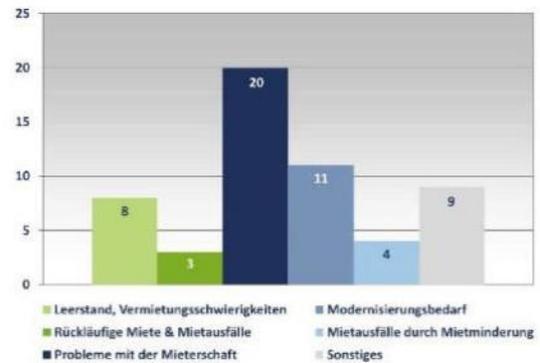
Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Art der geplanten Investitionen zeigt einen deutlichen Schwerpunkt. 34 Eigentümer:innen gaben an, energetische Modernisierungen vornehmen zu wollen. 13 Personen möchten Mängel an ihren Gebäuden beheben und zehn Eigentümer:innen gaben sonstige Gründe an. Darunter fielen beispielsweise Renovierungen von Badezimmern oder der Umbau zu einer altersgerechten Wohnung. Größere geplante Modernisierungen sind hingegen nur vereinzelt geplant, und eine vollständige Neubaumaßnahme plant aktuell kein:e Teilnehmer:in der Befragung.

Probleme mit der Immobilie

Die Frage, ob innerhalb der letzten Jahre Probleme im Zusammenhang mit der Immobilie aufgetreten sind, haben insgesamt 133 der 145 Befragten, die einen Fragebogen zurückgesendet haben, beantwortet. 38 Eigentümer:innen (26 %) gaben an, Probleme mit der Immobilie zu haben. Als häufigstes Problem wurde dabei die Mieterschaft genannt. Mit 20 Nennungen wird diese Ursache fast doppelt so häufig genannt wie das Problem „Modernisierungsbedarf“, die zweithäufigste Antwort. Genereller Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten wurden achtmal geäußert. Mietausfälle aufgrund von Mietminderung oder aufgrund von fehlenden Zahlungen der Mieterschaft wurden kaum genannt und scheinen kein verbreitetes Problem darzustellen.

Abbildung 98: Probleme mit der Immobilie



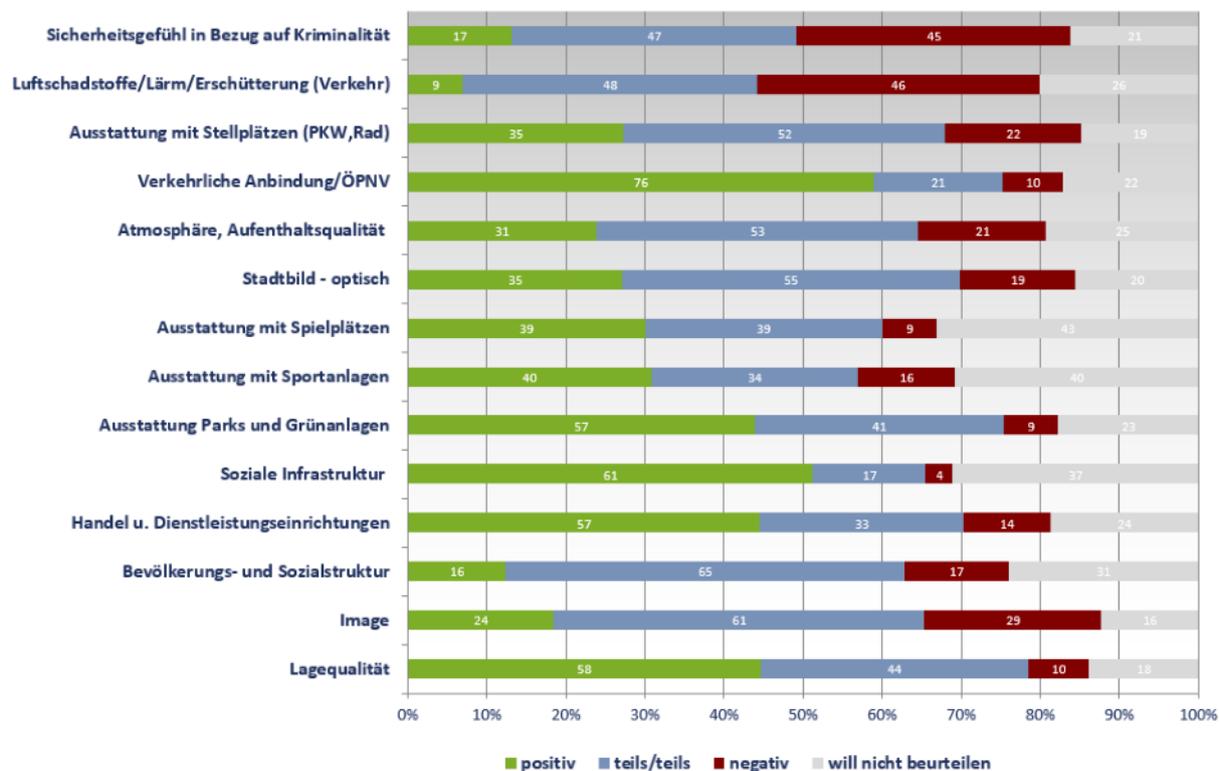
Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bewertung des Stadtteils

Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer:innen gebeten, die Stadtteile Butendorf bzw. Mitte hinsichtlich verschiedener Aspekte zu bewerten. Diese spezielle Frage sollte dazu dienen, die Ergebnisse der gutachterlichen Analyse des Untersuchungsgebiets zu validieren und den Blick zusätzlich auf darüber hinausgehende Aspekte zu lenken.

Im Rahmen der Frage „Wie bewerten Sie den Stadtteil Mitte bzw. Butendorf?“ waren 15 Standortkriterien vorgegeben, die mit „positiv“, „negativ“, „teils/teils“ und „kann/will ich nicht beurteilen“ beantwortet werden konnten. Die meisten Meinungen und positiven Bewertungen erhielt die Antwort „Verkehrliche Anbindung/ÖPNV“. Fast 60 % der Meinungen fallen hier positiv aus. Die Antwortmöglichkeiten „Ausstattung Parks und Grünanlagen“, „Soziale Infrastruktur“, „Handel und Dienstleistungseinrichtungen“ und „Lagequalität“ erhielten auch jeweils fast 50 % positive Stimmen. Bei vielen weiteren Antwortmöglichkeiten ist die häufigste Antwort „teils/teils“. Nicht immer sind klare Tendenzen aus diesen Antworten ablesbar. Es bleibt jedoch festzustellen, dass Fragen nach der physischen Ausstattung und Infrastruktur eher positiv gesehen und Fragen nach immateriellen und sozialen Aspekten eher negativ bewertet werden.

Abbildung 99: Bewertung des Stadtteils Mitte oder Butendorf



Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

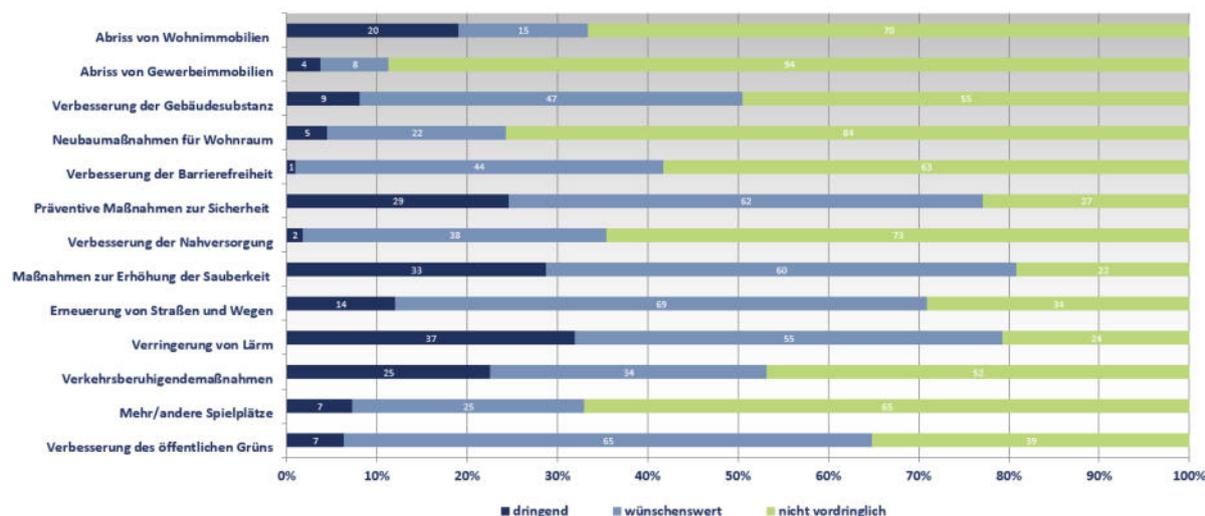
Anregungen und Wünsche

Die Frage nach Anregungen und Wünschen für zukünftige Maßnahmen im Quartier ist inhaltlich eng mit der Frage nach der Bewertung der Stadtteile verbunden. Hierzu wurden wiederum zehn Standortkriterien vorgegeben, die mit „dringend“, „wünschenswert“ und „nicht vordringlich“ bewertet werden konnten. Auffällig ist, dass der „Abriss von Gewerbeimmobilien“, die „Neubaumaßnahmen für Wohnraum“, die „Verbesserung der Nahversorgung“ und die Erweiterung bzw. Veränderung von Spielplätzen („Mehr/andere Spielplätze“) nach Meinung der Eigentümer:innen nicht vordringlich behandelt werden müssten. Mehr als 60 % sind in Bezug auf diese Themen dieser Meinung. Auffällig und unerwartet ist auch, dass die Frage nach einem möglichen Abriss von Wohnimmobilien von mehr als 66 % der Befragten als nicht vordringlich empfunden wird. Ungefähr 20 % der Eigentümer:innen hatten eine entgegengesetzte Meinung. Bei einigen Antworten wurde zusätzlich auf das Gebäude in der Steinstraße 72 verwiesen. Wahrscheinlich kommen diese Antworten aus dem näheren Umfeld des Gebäudes. Da im ge-

samten Untersuchungsgebiet 70 % der Eigentümer:innen dies nicht als vordringlich erachten, scheinen die negativen Auswirkungen des Gebäudes räumlich eingegrenzt zu sein.

Relativ ausgeglichen war die Meinung über eine „Verbesserung der Gebäudesubstanz“ sowie den Bedarf an „Verkehrsberuhigungsmaßnahmen“. Diese Kategorien empfinden etwa 50 % der Befragten als nicht vordringlich. Bei einer genaueren Betrachtung der anderen Hälfte ist jedoch die Tendenz zu erkennen, dass ein Großteil der Eigentümer:innen die Verbesserung der Gebäudesubstanz für wünschenswert, aber nicht dringend einstuft. Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen werden allerdings von ca. 25 % der Befragten als dringende Maßnahme angesehen und haben somit eine deutliche Tendenz. Als sehr dringende Maßnahmen werden die Kategorien „Verringerung von Lärm“, „Maßnahmen zur Erhöhung der Sauberkeit“, „Erneuerung der Straßen und Wege“ sowie „Präventive Maßnahmen zur Sicherheit“ gezählt. In diesen Kategorien äußert nur ein kleiner Teil der Befragten, dass diese Maßnahmen nicht vordringlich seien.

Abbildung 100: Wünsche der Eigentümer:innen in Bezug auf Maßnahmen im Quartier



Quelle: Eigentümerbefragung VU Butendorf/Stadtmitte B 224, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mehr als 70 % der Eigentümer:innen sehen in diesen Kategorien Handlungsbedarf für ihren Stadtteil. Ein auffälliges Ergebnis ist zuletzt, dass nur eine einzige Person Barrierefreiheit als dringend verbesserungswürdig einschätzt. Ungefähr 40 % der Befragten geben aber an, dass dies wünschenswert sei und die übrigen 60 %, dass es hierfür keinen Bedarf gäbe. Die Werte erscheinen im Zusammenhang mit dem geringen Anteil an barrierefreien Wohnungen (ohne Steinstraße 72 ca. 5 %) und der räumlich weitläufigen Struktur der Stadtteile als erstaunlich niedrig. Möglicherweise ist dieses Ergebnis auf eine noch mobile Eigentümer:innenstruktur zurückzuführen, oder der Begriff Barrierefreiheit wurde in seiner Gesamtkomplexität und Vielfältigkeit unterschätzt.

Teilraum Siedlung Stallhermstraße

Aus der Stallhermstraße wurden 37 Fragebögen zurückgesendet und somit eine Rücksendequote von 92,5 % erreicht. Die vereinzelt Eigentümer:innen, die nicht geantwortet haben, finden sich verstreut entlang der Straße wieder und bilden keine besondere räumliche Gruppe. Auffällig ist, dass die Gebäude fast ausschließlich im letzten Jahrzehnt erworben wurden. Das durchschnittliche Kaufjahr aller angegebenen Immobilienerwerbe liegt bei 2015. Somit sind die Immobilien durchschnittlich noch keine zehn Jahre im Besitz der aktuellen Eigentümer:innen. 78 % der Befragten haben dennoch bereits Modernisierungen am Gebäude vorgenommen. 17 Eigentümer:innen gaben eine Investitionshöhe an. Durch-

schnittlich wurden 68.000 Euro investiert. Aus diesem Grund äußern vermutlich auch 35 % der Befragten, dass ihre Immobilie keinen Modernisierungsbedarf habe und weitere 48 %, dass dieser Bedarf nur gering sei.

Sechs Eigentümer:innen eines Einfamilienhauses geben an, deutlichen Modernisierungsbedarf zu haben. Die Investitionsabsichten fallen etwas geringer aus. 56 % der Befragten möchte in den nächsten zehn Jahren investieren, 29 % haben keine solchen Pläne, und 15 % machten keine Angaben. Für eine mögliche Investition gaben nur ca. 19 % der Eigentümer:innen an, über die nötigen finanziellen Eigenmittel zu verfügen. Wenn die Modernisierung jedoch gefördert werde, würden 78 % der Befragten diese vornehmen. Anschließend nannten die Eigentümer:innen verschiedene Maßnahmen, die sie vornehmen würden. Dabei wurden fast ausschließlich energetische Sanierungen und das Anbringen von Photovoltaikanlagen genannt. Diese Maßnahmen sind bereits heute durch Fördermöglichkeiten abgedeckt („Energetische Sanierung“ Stadt Gladbeck, KfW etc.).

Teilraum Östlich Grabenstraße/Ringeldorfer Straße

Die Eigentümer:innen entlang der Ringeldorfer Straße und Landstraße schätzen ihre Immobilien recht unterschiedlich ein. So geben sieben von 13 Eigentümer:innen an, nur einen geringen Modernisierungsbedarf zu haben. Weitere drei geben einen mittleren Modernisierungsbedarf an. In den letzten



zehn Jahren modernisierten sieben Eigentümer:innen ihr Gebäude und die verbliebenen sechs nicht. Gründe für diese unterschiedlichen Einschätzungen liegen vermutlich im Gefälle innerhalb des Teilraums: Der westliche Teil mit den Gebäuden an der Landstraße und untergenutzten Grundstücken der Ringeldorfer Straße zeigt einen wesentlich schlechteren Bauzustand als der östliche Bereich ab Mitte Ringeldorfer Straße bis Bahndamm.

Nur zwei Eigentümer:innen geben an, Probleme mit ihrer Immobilie zu haben, und auch in Zukunft verfolgen nur vier Personen die Absicht, Investitionen für ihre Immobilie zu tätigen. Von diesen vier verfügen drei über Eigenmittel, um dies zu tun, und die verbleibende Person enthielt sich. Zwei von ihnen würden dennoch Fördermittel in Anspruch nehmen wollen.

Fazit

Als wesentliches Ergebnis der Eigentümerbefragung kann zusammengefasst werden, dass aufgrund der Eigentumssituation keine maßgeblichen Aussagen erkennbar sind, die der Durchführung einer Sanierung entgegenstehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Angaben der Eigentümer:innen bezüglich des Sanierungsbedarfs an ihren Immobilien größtenteils nicht mit der Einschätzung aus der Vor-Ort-Begehung und Bewertung der Gutachter:innen übereinstimmen. So sehen 64 % der teilnehmenden Eigentümer:innen keinen oder nur geringen Modernisierungsbedarf an ihrem Objekt. Diese Meinung deckt sich auch mit der Aussage, dass bereits 30 % der teilnehmenden Eigentümer:innen in den letzten Jahren Investitionen getätigt haben. Dennoch planen 43 % der Befragten, Modernisierungen in den nächsten zehn Jahren durchzuführen. Besonders in energetische Verbesserungen möchten die Eigentümer:innen investieren. Dies entspricht wiederum den Ergebnissen der Begehung.

Die teilnehmenden Eigentümer:innen sehen den Handlungsbedarf aber grundsätzlich weniger in ihrer eigenen Immobilie, sondern eher im Untersuchungsgebiet selbst. Dieser liegt gemäß den eingegangenen Angaben insbesondere bei dem Sicherheitsgefühl in Bezug auf Kriminalität, den Luftschadstoffen, Lärm und Erschütterungen durch Verkehr, der Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie an dem Image des

Stadtteils. Dazu passend gaben die Teilnehmenden Wünsche für Handlungsdringlichkeiten ab. Insbesondere Maßnahmen zur Verringerung von Lärm, Maßnahmen zur Erhöhung der Sauberkeit sowie präventive Maßnahmen zur Sicherheit wurden durch die Eigentümer:innen angegeben. Erst nachgeordnet kommen Wünsche zur Verkehrsberuhigung.

Hinsichtlich der Mitwirkung der Eigentümer:innen ist insgesamt erkennbar, dass es durchaus eine Investitionsbereitschaft gibt, die grundsätzlich auch eine positive Grundstimmung gegenüber einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erwarten lässt. Ausschlaggebend dürften hierfür die mit der Sanierungsmaßnahme einhergehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen und zusätzliche Fördermittel sein. Im Teilraum Siedlung Stallhermstraße wurde der Eindruck bestätigt, dass hier eine relativ dynamische Investitionstätigkeit vorliegt, die u. a. von dem Generationswandel in den Siedlungshäusern herrührt.

Auch die Fragebogenrückläufe nach Straßen zeigen das Engagement der Eigentümer:innen in der Stallhermstraße und am Bertha-von-Suttner-Weg. Dieser Teilraum scheint als Wohngebiet gut zu funktionieren, und die Eigentümerschaft nimmt die Verantwortung für ihre Immobilien wahr. Auch in der Landstraße, Ringeldorfer Straße, Uhlandstraße, Wibbeltstraße und Wilhelmstraße waren die Rücklaufquoten gut. Auch wenn hier teilweise wenige Adressen zu beteiligen waren, zeigen diese Straßenabschnitte dennoch eine hohe Resonanz. Diese ist zwar nicht immer mit Gesprächsbereitschaft verbunden, aber mit Transparenz und dem Interesse nach weiteren Informationen.

In der Grabenstraße, Horster Straße und der Steinstraße (inkl. Nummer 72) blieben Rückmeldungen aus, sodass hier eine Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft vor größere Herausforderungen gestellt wird.

Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände in Butendorf umschrieben, die im Kapitel „Städtebauliche Missstände“ auch aus gutachterlicher Sicht identifiziert und beschrieben sind.

Im Rahmen der Abwägung sprechen die Ergebnisse für die Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme in Gladbeck:

- Es wurde im Rahmen der Befragung keine Kritik bezüglich einer Sanierungsmaßnahme geäußert.
- Der allgemeine Handlungsbedarf im Stadtteil wird von der Eigentümerschaft anerkannt.
- 43 % der Teilnehmenden möchten zukünftig in ihre Immobilie investieren.



11 Nachteile der Sanierung

11.1 Vorbemerkung

Eine Besonderheit ist die Gültigkeit für drei räumlich getrennte Sanierungsgebiete. Die räumliche Trennung soll sich jedoch nicht in der Organisationsstruktur der städtebaulichen Sanierung niederschlagen. Die Abmessung der einzelnen vorgeschlagenen Sanierungsgebiete ist nicht so umfangreich, als dass die gemeinsame Abwicklung nicht zu bewältigen ist. Es ist außerdem zu bedenken, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme für die Dauer von 15 Jahren angelegt ist. Für diesen Zeitrahmen lässt sich aktuell nicht voraussagen, welche Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt durchgeführt werden. In vorliegendem Fall gelingt dies umso weniger, da die Sanierungsgebiete entweder direkt im Geltungsbereich des Projektgebiets 37° Nordost liegen oder indirekt von den Entwicklungen des Projekts betroffen sein werden. Der Zeitplan der öffentlichen Investitionen des Projekts 37° Nordost ist noch nicht abschließend definiert und die Umsetzung privater Bautätigkeiten noch nicht absehbar. Angesichts dieser Rahmenbedingungen können die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden. Es lassen sich jedoch grundsätzliche Aussagen dazu treffen, dass gewisse nachteilige Auswirkungen für die innerhalb der Satzungsgebiete arbeitende und lebende Bevölkerung sowie die Eigentümer:innen angenommen werden können sind.

Die Umsetzung der Planung beispielsweise durch Baumaßnahmen zur Modernisierung von Wohnraum und Gewerbeeinheiten kann zu temporären Nutzungseinschränkungen und zur Verlagerung von Gewerbebetrieben führen. Zu nachteiligen Auswirkungen werden zum Beispiel Umzug und Mieterhöhung, der Verlust des Arbeitsplatzes, die Störung der nachbarschaftlichen Kontakte oder ein vorübergehender Umzug während der Maßnahmen gezählt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln. Die Maßnahmen der Sanierung betreffen zum

Teil dicht bebaute, bewohnte und wirtschaftlich genutzte Bereiche. Da die Sanierung der wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung dient, hat sie auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche oder soziale Situation der Sanierungsbetroffenen zu berücksichtigen. Ggf. sind Abbrüche, Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen zu erwarten, die für die Betroffenen besondere Härten darstellen. Auch können aufgrund einer generellen Aufwertung des Sanierungsgebiets infolge der Verbesserungsmaßnahmen Mieterhöhungen eintreten. Diese Auswirkungen können gleichermaßen Wohnungsmieter:innen, Gewerbebetriebe und Arbeitnehmer:innen im Sanierungsgebiet betreffen.

Nach § 140 Abs. 6 in Verbindung mit § 180 BauGB sollen Vorstellungen entwickelt werden, wie nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände und Arbeitsverhältnisse der von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen Personen/Betriebe möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung werden im Sozialplan schriftlich dargestellt. Dabei hat bei allen anstehenden Aktivitäten die Eigeninitiative wie z. B. die Suche nach neuen Wohnungen oder gewerblichen Standorten für die Betriebe Vorrang. Diese Initiativen gilt es zu unterstützen. Ziel des Sozialplans ist es allerdings nicht, die Betroffenen von jeglichen finanziellen oder sonstigen Lasten freizustellen, sondern den Rahmen für eine sozialverträgliche Sanierungsmaßnahme vorzugeben. Das bedeutet auch, dass auftretende Probleme während des Sanierungsprozesses im Einzelfall individuell zu lösen sein werden. Die langfristige Stabilisierung der untersuchten Quartiere in Stadtmitte und Butendorf überwiegt deutlich die persönlichen Lebensumstände Einzelner.

Zentrales Element des Sozialplans sind die Einzelerörterung mit den in Betracht kommenden Sanierungsbetroffenen, deren Dokumentation sowie die Maßnahmen, wie negative Auswirkungen auf die Lebens- bzw. Arbeitsumstände vermieden oder abgemildert bzw. aufgefangen werden können. Diese Einzelerörterung kann und soll nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen. Sie wird vielmehr im Laufe des Sanierungsprozesses vorgenommen. Erst wenn abschließende Abstimmungen, Grundstücks- und Immobilienverfügbarkeit sowie

ein abschließender Zeitplan feststehen, gilt es, die Erörterung über erforderliche Unterstützungsleistungen vorzunehmen. Eine diesbezügliche Erörterung während der Vorbereitenden Untersuchungen wäre aufgrund der noch offenen Fragestellungen kontraproduktiv.

Der Sozialplan im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung beinhaltet daher die Vorstellungen, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Darauf aufbauend erfolgt die Fortschreibung des Sozialplans im Verlauf der Sanierungsmaßnahme. Der Sozialplan ist insoweit kein Planwerk im eigentlichen Sinne, vielmehr ein fortschreibungsfähiges Dokument, für das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Basis geschaffen wird. Ein Rechtsanspruch eines Betroffenen auf bestimmte Maßnahmen besteht jedoch nicht.

Gespräche mit Immobilieneigentümer:innen und Vertreter:innen der Stadtverwaltung ergaben u. a. folgende Einschätzungen bezüglich der nachteiligen Auswirkungen in den drei Sanierungsgebieten:

- Ein Teil der Mieterschaft im Untersuchungsgebiet sieht sich nicht in der Lage, erhöhte Mieten zu bedienen.
- Die Mieter:innen werden während einer Sanierung vermutlich in ihren Wohnungen bleiben können.
- Die im Rahmen der Klimaanpassung angestrebte Entsiegelung kann vermutlich bei einigen Mieter:innen nicht über eine erhöhte Miete (z. B. für die Nutzung eines Gartens) finanziert werden. Sie könnte aber eine andere Mieterschaft anziehen (z. B. Familien).
- Der Ersatz von Bestandsbauten mit Neubauten ist derzeit wenig lukrativ (Abrisskosten, Zinsen, Baukosten). U. a. dauert es mehrere Jahre, bis eine Immobilie leergezogen ist. In dieser Zeit erwirtschaftet das Gebäude geringere Einnahmen. Neben dem klimaschonenden Aspekt ist es daher auch wirtschaftlich sinnvoll, Bestandsbauten zu modernisieren. Allerdings lassen sich in Bestandsgebäuden i. d. R. Aufzüge nicht wirtschaftlich vertretbar nachrüsten. Die Gebäude sind dann für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen nicht geeignet.

- Der Aufbau von PV-Anlagen kann zu einer Stromersparnis für Mieter:innen im Sommer führen. Gegebenenfalls kann ein Mieterstrommodell interessant sein.
- Unabhängig von der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird sich die Aufwertung des Umfelds über das Projekt 37° Nordost vermutlich in höheren Mieten im Untersuchungsgebiet niederschlagen. Bis zur Fertigstellung der ersten Baumaßnahmen werden jedoch noch einige Jahre vergehen. Vorab wird die Baustelle des Tunnels für Einschränkungen im öffentlichen Raum sorgen, was sich eher nicht mietsteigernd auswirken wird.

11.2 Sozialplan

Die Vorbereitung eines Sozialplans ist gemäß § 140 Nr. 6 BauGB Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen. Konkrete Anforderungen an einen Sozialplan ergeben sich aus dem § 180 BauGB. Der Sozialplan dient zum Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Belastungen, die durch Erneuerungs-, Anpassungs- und Umbaumaßnahmen eintreten können. Der Sozialplan beschreibt die Konzepte der Stadt Gladbeck zur Vermeidung oder Milderung der Auswirkungen, die die persönlichen Lebensumstände oder wirtschaftlichen Bedingungen der im Sanierungsgebiet lebenden oder arbeitenden Menschen nachteilig verändern.

Eine Milderung der nachteiligen Auswirkungen bedeutet z. B. für Wohnungsmieter:innen, dass sich ein Umzug sozialverträglich gestalten und (auf Wunsch) der neue Wohnort – temporär für die Zeit der Modernisierung des Gebäudes oder endgültig – möglichst nahe zur bisherigen Wohnung liegen soll. Für Grundeigentümer:innen bedeutet dies beispielsweise, dass ihnen im Zusammenhang mit gewünschten Stadterneuerungsmaßnahmen keine unzumutbaren materiellen Nachteile entstehen sollen. Gewerbebetriebe sollen in ihrer Existenz nicht gefährdet werden.

Im Untersuchungsgebiet sind sowohl (Bausubstanz-)erhaltende Sanierungen als auch Niederlegung und Neubau Teil des Maßnahmenkonzepts. Tiefgreifende Umstrukturierungen sind im Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße vorgesehen, eventuell auch im Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße. In der Rin-



geldorfer Straße ist dies abhängig von der städtebaulichen und funktionalen Struktur, die die Stadt Gladbeck hier anstrebt und die über eine Machbarkeitsstudie (siehe Kapitel 7.6.3 „Potenzialfläche 4: Ringeldorfer Straße“) ermittelt werden soll. Im Sanierungsgebiet Steinstraße soll der Bestand erhalten und modernisiert werden.

11.2.1 Zielsetzung

Nach heutigem Stand sind im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Südlich Wilhelmstraße, Ringeldorfer Straße und Steinstraße vereinzelt nachteilige Auswirkungen für die betroffenen Wohnungsmieter:innen, Grundstückseigentümer:innen und Gewerbetreibenden zu erwarten.

Der nachfolgende Sozialplan erläutert, wie die nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der betroffenen Personen gemildert oder möglichst vermieden werden können. Die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind in diesem Sozialplan schriftlich dargestellt. Er soll die Gleichbehandlung der Betroffenen gewährleisten.

11.2.2 Bausteine eines Sozialplans

Sollte ein Sozialplan erforderlich werden, so werden in ihm Zielsetzungen, Zielgruppen und der Grad der Betroffenheit festgelegt sowie die Bausteine der Umsetzung beschrieben (Beteiligte wie Stadtverwaltung, ggf. Sanierungsträger). Zielgruppen sind bspw. die von der Sanierung betroffene Einwohnerschaft (Mieter:innen, Selbstnutzer:innen), die Eigentümerschaft sowie Gewerbebetreibende, Vereine und Institutionen. Im Fokus stehen vor allem die möglicherweise besonders betroffenen Personengruppen, wie beispielsweise kinderreiche Familien, Senior:innen, Menschen ohne oder nur mit geringen Deutschkenntnissen, Menschen in Multiproblemlagen, wirtschaftlich schwache Gewerbebetreibende und Vereine, die im Fall einer Verlagerung wirtschaftlich in Schieflage geraten können.

Mögliche Maßnahmen

Unterschiedliche Maßnahmen, die im Sozialplan festgehalten werden, können die Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen zum Ziel haben.

Dazu zählen:

- Erstattungsleistungen für Einwohner:innen des Sanierungsgebiets (z. B. Kosten, die bei einem bei sanierungsbedingtem Umzug auftreten)
- Bereitstellung von temporärem oder langfristigen Ersatzwohnraum
- Erstattungsleistungen für Eigentümer:innen, Betriebe, Vereine, sonstige Institutionen und besonders betroffene Personengruppen (z. B. Prüfung möglicher Kostenerstattungen, Unterstützung bei der Suche nach alternativen Mietobjekten)
- Härteausgleich gemäß § 181 BauGB für z. B. Personen, die nicht in der Lage sind, die bei einem Umzug üblichen anfallenden Arbeiten zu leisten oder den Umzug zu organisieren (alleinstehende schwangere Frauen, Menschen über 65 Jahre, geh-, seh- oder ansonsten körperbehinderte Menschen, kranke Personen)
- Möglichst einvernehmliche Auflösung von Miet- und Pachtverhältnissen bei Bedarf

Auch wird erkennbar sein, welche Aufgaben bzw. welches Leistungsbild/-profil ein Sanierungsträger bzw. eine noch zu definierende Stelle für die Koordination (z. B. das Umzugsmanagement) aufweisen muss.

Darüber hinaus wird im Rahmen eines Kostenerstattungs- und Härtefallkatalogs festgehalten, welche Ansprüche geltend gemacht werden können und in welcher Höhe diese erstattet werden. Der Katalog wird eine Sozialverträglichkeitsklausel enthalten, die es erlaubt, in besonderen Härtefällen zusätzliche individuelle Aufwendungen zu erstatten. Der Kostenerstattungskatalog wird verbindlicher Bestandteil des Sozialplans und garantiert auch in finanzieller Hinsicht die Gleichbehandlung der Betroffenen. Die zuwendungsfähigen Erstattungsleistungen (auch für Betriebsverlagerungen) werden in ihrer voraussichtlichen Größenordnung in enger Abstimmung mit der Stadt Gladbeck überschläglich beziffert und die Kriterien für Härtefälle auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Vorgaben definiert. Zum Nachweis der haushalterischen Machbarkeit werden in enger Abstimmung mit der Stadt Gladbeck die jeweiligen Kostenpauschalen festgelegt.

Insgesamt ist die Subsidiaritätsklausel dringend zu beachten, d. h. eine Leistung wird nicht gewährt, soweit die Betroffenen es unterlassen haben, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden.

11.2.3 Zielgruppen

Als Einwohner:in bzw. Haushalte im Sinne des Sozialplans gelten alle Betroffenen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Sanierungssatzung ihren Hauptwohnsitz innerhalb des durch die Sanierungssatzung beschriebenen Gebiets haben. Zu den Haushalten gehören die Personen, die miteinander eine Haushalts- und Wohngemeinschaft führen.

Die Einwohner:innen und Haushalte werden unterschieden nach

- Einwohner:innen und Haushalten, deren Immobilie eine grundlegende Modernisierung bzw. Instandsetzung erfährt und die aus diesem Grund temporär oder abschließend Ersatzwohnraum benötigen.
- Einwohner:innen und Haushalten, deren Immobilie keine grundlegende Modernisierung/ Instandsetzung erfährt und die insoweit im Sanierungsgebiet verbleiben können (und von den Sanierungsmaßnahmen ggf. durch ein verbessertes Wohnumfeld profitieren).

Für Betriebe, Vereine und sonstige Institutionen wird eine Unterscheidung nach überplant und nicht überplant vorgenommen:

- Betriebe, Vereine und Institutionen, deren Immobilie eine Überplanung erfährt, d. h. deren Immobilie zurückgebaut wird und die demnach direkt veranlasst sind, im Zuge der Realisierung der Sanierungsmaßnahme umzuziehen.
- Betriebe, Vereine und Institutionen, deren Immobilien nicht überplant werden und keine grundlegende Sanierung/Instandsetzung erfahren und die insoweit im Sanierungsgebiet verbleiben können (und von den Sanierungsmaßnahmen ggf. durch ein verbessertes Umfeld profitieren).

Als Betriebe im Sinne des Sozialplans gelten alle betroffenen Betriebe, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Sanierungssatzung ihren Betriebsitz innerhalb des Sanierungsgebiets haben.

11.2.4 Nachteilige Auswirkungen/Grad der Betroffenheit

Der vorliegende Sozialplan befasst sich zunächst mit denjenigen Personen und Haushalten, Eigentümer:innen, Betrieben, Vereinen und Institutionen, deren Immobilien bzw. Grundstücke überplant sind bzw. deren Immobilien grundlegend instandgesetzt bzw. modernisiert werden und die demnach veranlasst sind, umzuziehen bzw. zu verlagern (stark betroffen).

Weitere Maßnahmen in Bezug auf mittelbar nachteilige Auswirkungen für diejenigen Personen, Betriebe, Vereine und Institutionen, die in ihren Immobilien im Sanierungsgebiet verbleiben, werden – so sie erkennbar sind – zum Zeitpunkt der Betroffenheit koordiniert.

11.3 Umsetzung des Sozialplans

Grundsätzlich gelten die Transparenz des Verfahrens und die umfassende Information und Beteiligung der Betroffenen in allen Arbeitsschritten als wichtige Instrumente, um eine zügige und möglichst reibungslose Umsetzung der Sanierungsziele zu erreichen. Dabei sollen die Einwohnerschaft, die Betriebe, Vereine und Institutionen und die in den Sanierungsgebieten wesentlichen Akteur:innen regelmäßig informiert werden.

Stadtverwaltung

Die Federführung bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt beim Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Gladbeck. Um den vielfältigen thematischen Anforderungen der Sanierungsmaßnahme Rechnung tragen zu können, sind die entsprechenden Fachämter in das Verfahren kontinuierlich eingebunden, z. B. Amt für Soziales und Wohnen, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Amt für kommunale Finanzen, Ingenieuramt, Amt für Jugend und Familie, Amt für Migration und Zusammenleben.



Sanierungsträger

Der von der Stadt Gladbeck gegebenenfalls beauftragte Sanierungsträger entlastet die Stadt Gladbeck und wird die Umsetzung des Sozialplans übernehmen. Die Stadt Gladbeck sucht hierfür einen Träger, der nach Möglichkeit sowohl den Zwischenerwerb von Immobilien abwickeln, die sozialverträgliche Entmietung und Sanierung einzelner Immobilien übernehmen als auch die sozialen Belange während der Sanierung koordinieren kann („Kümmerer“). Bei dieser Aufgabe ist die enge Zusammenarbeit mit den lokalen Wohlfahrtsträgern und den Ämtern der Stadt Gladbeck unerlässlich.

Gegebenenfalls wird ein Sanierungsbüro im Sanierungsgebiet eingerichtet. Im Sanierungsbüro können u. a. offene Sprechstunden für die Belange der Betroffenen angeboten werden. Zudem werden im Rahmen der Beratungstätigkeit mit den Einwohner:innen, Gewerbetreibenden und Eigentümer:innen einzelne Vorgespräche geführt, die je nach Situation im Sanierungsbüro, im Rathaus oder auch in den Räumlichkeiten der Betroffenen stattfinden können. Im Sanierungsbüro könnte auch die:der Quartiersarchitekt:in Beratungstermine durchführen.

11.3.1 Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffene Einwohnerschaft (Mieter:innen, Selbstnutzer:innen)

Die betroffenen Wohnimmobilien im Sanierungsgebiet sind im Eigentum unterschiedlicher Personen und Institutionen. In der Ansprache und Beratung ist zu differenzieren zwischen

- Eigentümer:innen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen und
- Mieter:innen, die in Objekten unterschiedlicher Eigentümer:innen wohnen.

In den drei Sanierungsgebieten in Gladbeck sind im Einzelfall negative Auswirkungen auf die Bewohner:innen zu erwarten. Diese resultieren im Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße aus der Realisierung des Wettbewerbsergebnisses, das die Aufgabe von Wohnungen auf der Potenzialfläche 1 Block Wibbeltstraße (drei Wohngebäude entlang der Wibbeltstraße und der Uhlandstraße) vorsieht. Auch an der Horster Straße (4 Gebäude) und der Grabenstraße (1

Gebäude) sollen laut Wettbewerbsergebnis Gebäude mit Wohnungen niedergelegt werden. Abhängig vom Zeitpunkt der Umsetzung des Tunnelbauwerks könnte die Niederlegung bereits zum Ende des 15-jährigen Sanierungszeitraums oder erst nach der Sanierung erfolgen. Die Umgestaltung der Potenzialfläche 1, Baublock Wibbeltstraße, könnte grundsätzlich auch unabhängig vom Autobahnbau realisiert werden.

Die aktuell noch nicht absehbaren Umsetzungszeiträume reduzieren ggf. die Anzahl der Betroffenen während des Sanierungszeitraums. Auch im Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße ist das Ausmaß der Betroffenheit für die Bewohner:innen noch nicht abschätzbar, da hier zunächst ein Konzept für die zukünftige Entwicklung des Sanierungsgebiets erstellt werden muss. Insgesamt ist eine Konkretisierung zum aktuellen Zeitpunkt wenig aussagekräftig.

Ein großer Teil der Bewohner:innen wird eher von einer Modernisierung ihrer Immobilien betroffen sein, sodass folgende Fragen für die Einwohner:innen im Vordergrund stehen:

- Kann ich während der Modernisierung in meiner Wohnung wohnen bleiben?
- Wenn nein, zu welchem Zeitpunkt ergibt sich aus der Sanierung die Notwendigkeit zum (temporären) Auszug aus meiner Wohnung?
- Wo finde ich adäquaten neuen Wohnraum unter Berücksichtigung meiner persönlichen Verhältnisse wie Einkommen, gewohntes Umfeld oder gesundheitliches Befinden?
- Wie kann mein Umzug möglichst reibungslos organisiert werden?
- Unter welchen Bedingungen kann ich in meine alte Wohnung zurückkehren und wenn ja, wann?
- Kann ich die durch die Modernisierung eventuell gestiegene Miete bezahlen?

In den meisten Fällen werden die Bewohner:innen während der Modernisierung in ihrer Wohnung bleiben können. Dann ist zu prüfen, ob ggf. eine vorübergehende Mietminderung in Frage kommt. Grundsätzlich wird die Suche der Einwohner:innen nach geeignetem neuem Wohnraum durch die o. g. Akteure intensiv unterstützt.

Ersatzwohnraum kann entsprechend dem Stand der Planung in den Sanierungsgebieten oder in der Nähe grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden, da in erheblichem Umfang neue Wohnbauflächen geplant sind. Aufgrund der ökonomischen Struktur der Einwohner:innen Gladbecks ist es sinnvoll, einen wesentlichen Anteil des Wohnungsneubaus als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Dies käme auch Bewohner:innen der Sanierungsgebiete zu Gute, die sich ggf. nach der Modernisierung die Miete nicht mehr leisten können.

Außerdem kann mit den Wohnungsbaugesellschaften, die Immobilien in der Nähe der Sanierungsgebiete besitzen, vereinbart werden, dass den Einwohner:innen Wohnungen an alternativen Standorten angeboten werden. Auf Wunsch kann dies bis zur Fertigstellung neuer Wohnungsangebote im Sanierungsgebiet als intermediäre Lösung verstanden werden. Das heißt, auch zur ggf. erforderlichen intermediären Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum in ausreichendem Maße im Stadtgebiet für die begrenzte Anzahl Betroffener, verteilt über eine längere Zeitspanne, zur Verfügung steht.

Wird von einer Gesellschaft/Genossenschaft oder einem anderen Bauträger neuer Wohnraum angeboten, so geschieht dies unter Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse und wirtschaftlichen Gegebenheiten. Es wird darauf geachtet, dass zuziehende Haushalte sich in die bestehenden Hausgemeinschaften einfügen können. Darüber hinaus ist darauf hinzuwirken, dass dem Bedarf nach barrierefreien Ersatzwohnungen oder besonderen Wohnformen entsprochen werden kann.

Erörterung mit den Einwohner:innen

Zunächst ist vorgesehen, über objektbezogene Mieterversammlungen die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen der Sanierungsmaßnahme zu erläutern. In diesem Rahmen wird über die Unterstützung bei der Organisation der Umzüge sowie die Erstattung unzumutbarer Kosten informiert. Das Sozialplanverfahren insgesamt wird vorgestellt. In der Folge sind Einzelgespräche mit den einzelnen Haushalten zu führen, um die genauen Anforderungen und Möglichkeiten der Wohnraumbeschaffung und -bereitstellung zu analysieren. Hier wird geklärt, wo welcher Haushalt aktiv wird und wo und in welcher

Form Haushalte Unterstützung brauchen. Die genaue Art der Unterstützung wird festgehalten. Die Einwohner:innen werden zu allen Fragen des Umzugs und der Leistungen des Sozialplans beraten.

Neben der Beratung und der Bestandsaufnahme des benötigten Wohnraums stehen die Mitarbeiter:innen der Stadt Gladbeck/des Sanierungsträgers der Einwohnerschaft mit einem umfassenden Angebot zu allen wesentlichen Fragestellungen zur Verfügung. Hierzu können u. a. gehören:

- Beratung hinsichtlich der Größe der neuen Wohnung (Fläche, Zimmer, bei SGB II-/XII-Empfänger:innen auch hinsichtlich der Kostenübernahme)
- Möglichkeiten der Kinderbetreuung (Kita-/OGTS-Platz)
- Möglichkeit der Betreuung von Senior:innen (u. a. Tagespflege, Pflegedienste)
- Organisation des Umzugs
- Formalitäten wie Wechsel Telefonanbieter, Mitteilung der Adressänderung an Dritte etc.
- Behördenangelegenheiten (Ummeldung, Beantragung von Unterstützungsleistungen etc.)

Die Einwohner:innen erhalten Unterstützung bei den durch den Umzug notwendig gewordenen Formalitäten, sofern sie nicht in der Lage sind, diese Formalitäten eigenständig zu erledigen.

11.3.2 Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffene Eigentümerschaft und Erörterung

Die Eigentümer:innen im Untersuchungsgebiet wurden bereits in einer Informationsveranstaltung und mittels eines Fragebogens zu ihren Immobilien über die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen informiert. Über die Rücksendung des Fragebogens und daraufhin aufgenommene persönliche Kontakte hat die Stadt Gladbeck einen guten Überblick über verkaufsbereite Eigentümer:innen erhalten.

Die Eigentümerschaft der großen gewerblichen Flächen, die im Kontext des Wettbewerbsergebnisses (Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße) oder zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung (Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße) zur Disposition stehen, steht der Neuordnung ihrer Flächen teilweise



interessiert gegenüber. Grundsätzlich ist die einvernehmliche Entwicklung sämtlicher überplanter Grundstücke angestrebt. Hierfür ist eine kontinuierliche Kommunikation mit den entsprechenden Eigentümer:innen notwendig. Enteignungsverfahren sind zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen.

11.3.3 Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffenen Gewerbebetreibenden, Vereine, Institutionen

Soweit mit der Umsetzung der Sanierung neue adäquate Gewerbe-/Büroeinheiten zur Verfügung stehen, sollen sie zunächst an gewerbliche Mieter aus den Sanierungsgebieten vermittelt werden. Außerdem sollten von der Sanierung betroffene Vereine davon profitieren.

Die Betriebe und Institutionen werden bei der Suche nach geeigneten Grundstücken im Stadtgebiet unterstützt.

11.3.4 Erörterung mit den Gewerbebetrieben, Vereinen und Institutionen

Die Stadt Gladbeck hat im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen mit einzelnen Gewerbebetrieben der geplanten Sanierungsgebiete Abstimmungsgespräche geführt, um deren betriebliche Perspektiven zu erörtern. Die Ansprache und Erörterung der Gewerbebetriebe erfolgt individuell. Entsprechendes gilt für Vereine und Institutionen.

11.3.5 Erörterungen mit besonders betroffenen Personengruppen

Personengruppen, die im besonderen Maße betroffen sein können, sind:

- Kinderreiche Familien
- Alte Menschen
- Menschen mit Migrationshintergrund und ohne Deutschkenntnisse
- Menschen in Multiproblemlagen
- Wirtschaftlich schwache Gewerbebetreibende und Vereine, die im Fall einer Verlagerung wirtschaftlich in Schieflage geraten können

Hier gilt es, eine intensivere Betreuung und Hilfeleistung zu gewährleisten. Insbesondere Personen, die aus mehreren der o. g. Gründe betroffen sind, können von der Sanierung überfordert werden. Im Fall der Stadt Gladbeck wird von einer besonders hohen Zahl von Menschen mit Migrationshintergrund ausgegangen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die betroffenen Personen auf unterschiedlichen Ebenen anzusprechen:

- Der zukünftige Sanierungsträger sollte zusätzliche Erfahrungen mit den Bedarfen von Menschen mit Migrationshintergrund vorweisen und/oder Übersetzer:innen/Sprachmittler:innen zur Unterstützung beschäftigen.
- Vereine sollten auf besonders betroffene Personengruppen aufmerksam gemacht und nach Möglichkeit zur Unterstützung aktiviert werden.
- Die Nachbarschaften sollten um freiwillige Hilfe gebeten werden.

Für die Beratungsintensität der besonders betroffenen Personen sollte grundsätzlich mehr Zeit eingeplant werden. Insbesondere eine Sprachbarriere ist bei einer weiteren Wohnungssuche hinderlich und führt i. d. R. zu Schwierigkeiten bei der Wohnungsfindung.

Besonders betroffene Personen sollten bei dem Einzug in den Ersatzwohnraum von den bestehenden Hausgemeinschaften/Nachbarschaften unterstützt werden.

Umgang mit Konflikten

Etwaig auftretende Interessenskonflikte, z. B. zwischen Eigentümer:innen/Vermieter:innen und Mieter:innen sind in Abstimmung mit den betroffenen Personen zu lösen. Die Vertreter:innen der Stadt Gladbeck bzw. der Sanierungsträger vermitteln in Konfliktsituationen und gewährleisten die Kontrolle bei der Einhaltung der Vereinbarungen. Sollten in Einzelfällen Zielkonflikte auftauchen, erfolgt eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen unter Beachtung des Projektziels und der Erörterung mit den Betroffenen.

Dokumentation der Arbeitsschritte

Zum Zwecke einer späteren Evaluation des Sanierungsprozesses werden während der Umsetzung die einzelnen Arbeitsschritte und Ergebnisse dokumentiert. Dies ermöglicht Transparenz nach innen und außen und erleichtert das Nachsteuern.

11.3.6 Kostenerstattungskatalog

Bei der Verlagerung von Einwohner:innen, Haushalten und Betrieben, die durch die Umsetzung der Sanierungsziele der Stadt Gladbeck herbeigeführt wird, entstehen Kosten unterschiedlicher Art. Der Sozialplan gem. § 180 BauGB zu den Sanierungsgebieten Südlich Wilhelmstraße, Ringeldorfer Straße und Steinstraße soll dabei helfen, dass den Betroffenen keine unmittelbaren materiellen Nachteile entstehen. Ein Kostenerstattungskatalog hält fest, welche Ansprüche geltend gemacht werden können.

Eine Erstattung wird nur bewilligt, wenn anderweitig keine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung gewährt oder die Betroffenheit nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen oder gemildert werden kann. Eine Erstattung wird nicht gewährt, soweit die:der Betroffene es unterlassen hat und unterlässt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden (Subsidiaritätsklausel). Erzielte oder erzielbare Unterstützungen Dritter haben Vorrang. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind die besonderen Umstände der betroffenen Einwohner:innen angemessen zu berücksichtigen.

11.3.7 Erstattungsleistungen für Einwohner:innen des Sanierungsgebiets

Grundsätzlich erstattungsfähig sind folgende nachgewiesene Aufwendungen:

- Umzug durch ein Umzugsunternehmen
- Umzug in Eigenregie, z. B. für Fahrzeugmiete oder für Hilfskräfte
- Maklerkosten, soweit der Einsatz einer:s Makler:in notwendig ist
- Kosten für eine Anzeige für die Wohnungssuche, sofern notwendig
- Kosten des Neuanschlusses für Telefon, Internet oder ähnliche Infrastruktur
- Entschädigungen für Einbauten, die in der neuen Wohnung nicht mehr verwendet werden

können (z. B. eine festverbaute, nicht transportable Küche, Rollos, Gardinen, Bodenbeläge o. Ä.)

- Entschädigungen für unvermeidbare doppelte Mietzahlungen
- Kautionen, soweit keine Rückflüsse aus vorherigen Kautionen zur Verfügung stehen
- Kosten für Renovierungen der neuen Wohnung
- Kosten für notwendige alters- oder behindertengerechte Ein- oder Umbauten

Kosten können bis zu den folgenden Maßgaben erstattet werden:

Tabelle 2: Maximale Kostenerstattungen für Haushalte bei Umzug

Maximaler Erstattungsbetrag pro Haushalt und Wohnung	2.000 € (netto)
Zusammengesetzt aus:	
Erstattung für die:den ersten Einwohner:in des Haushalts	400 €/ Haushaltsvorstand
Erstattung für jede:n weitere:n Einwohner:in des Haushalts	100 €/ Einwohner/in
Zusätzlich: Erstattung nach Anzahl der Räume*	250 €/ Raum

Quelle: Förderrichtlinie Stadterneuerung 2023; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

*Hinweis: Als erstattungsfähige Räume gelten Küche, Bad, Diele sowie jeder weitere Wohnraum (Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer)

Für die Aufwendungen ist jeweils ein Nachweis (z. B. Rechnungslegung) zu erbringen. Der Kostenerstattungskatalog ist Bestandteil des Sozialplans und soll auch in finanzieller Hinsicht die Gleichbehandlung der Betroffenen gewährleisten.

Hilfen für Wohnungsmieter:innen können nur gewährt werden, wenn

- der modernisierungsbedingte Umzug feststeht und
- die:der Eigentümer:in sich verpflichtet, die Mieträume während der Modernisierung des Gebäudes nicht wieder zu belegen.



11.3.8 Ersatzwohnraum

Es wird versucht, angemessenen Ersatzwohnraum zur endgültigen oder zur Zwischenunterbringung zu zumutbaren Bedingungen für alle Mieter:innen, die im Sanierungsgebiet mit gültigem Mietvertrag als Hauptmieter:innen wohnen und bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude die Wohnung räumen müssen, bereitzustellen.

Der Ersatzwohnraum wird gestellt, soweit die Mieter:innen selbst nicht in der Lage sind, sich geeigneten Ersatzwohnraum zu beschaffen und soweit nicht Verpflichtungen Dritter zur Stellung von Ersatzwohnraum bestehen.

Bei der Zuweisung von Ersatzwohnraum soll auf die individuellen Bedürfnisse sowie auf die besonderen familiären, beruflichen oder sonstigen sozialen Bindungen Rücksicht genommen werden.

11.3.9 Erstattungsleistungen für Eigentümer:innen, Betriebe, Vereine, sonstige Institutionen und besonders betroffene Personengruppen

Nach Maßgabe der Regelungen des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs kann – soweit die Billigkeit es erfordert – zur Vermeidung wirtschaftlicher und sozialer Schäden bei auf Verlangen der Stadt freigehaltenen bzw. freigezogenen Wohnungen, erforderlichen Umzügen oder Betriebsverlagerungen im Rahmen der Umsetzung des Sozialplans die Erstattung von Kosten auf Antrag geprüft werden wie auch bei der Suche nach Ersatzgrundstücken unterstützt werden. Dies kann von der Gemeinde auch von Dritten verlangt werden, die im Sanierungsgebiet eine Maßnahme durchführen.

11.3.10 Härteausgleich gemäß § 181 BauGB

Ein Härteausgleich entsprechend § 181 BauGB soll zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile – auch im sozialen Bereich – beitragen. Erstattungsfähig sind zunächst die Kosten entsprechend den Maßgaben im Kostenerstattungskatalog. In besonderen Härtefällen können höhere Beträge erforderlich sein. Der Härteausgleich wird nur insoweit gewährt, als die Gewährung der Billigkeit entspricht. Er ist flexibel zu handhaben und muss geeignet sein, die Härten zu vermeiden, zu mildern oder

zu beseitigen. Der Härteausgleich kann unzureichende Entschädigungsleistungen ergänzen bzw. erhalten oder zustehende Vorteile berücksichtigen.

Ein Härteausgleich kann insbesondere in Frage kommen für Personen, die nicht in der Lage sind, die bei einem Umzug üblichen anfallenden Arbeiten zu leisten oder den Umzug zu organisieren. Diese Personen können erhöhte finanzielle oder personelle Unterstützungsleistungen erhalten.

Folgende Personengruppen können hier insbesondere in Frage kommen:

- Alleinstehende schwangere Frauen
- Menschen über 65 Jahre
- Geh-, seh- oder ansonsten körperbehinderte Menschen
- Kranke Personen

Im Baugesetzbuch sind konkrete Aussagen zu möglichen Härteausgleichen formuliert, die bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme und der Anwendung des Sozialplans von Relevanz sind:

§ 181 (1) BauGB: „Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde bei der Durchführung dieses Gesetzbuchs zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile – auch im sozialen Bereich – auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen aufgehoben oder entzogen worden ist;
2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird; die Gemeinde hat zu bestätigen, dass die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, dass dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;

4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, dass er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

Voraussetzung ist, dass der Nachteil für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeutet, eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und auch ein Ausgleich durch sonstige Maßnahmen nicht erfolgt.

(2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

(3) Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat und unterlässt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden.“

11.4 Fortschreibung des Sozialplans

Der hier vorliegende Sozialplan setzt den Rahmen, innerhalb dessen alle weiterführenden Maßnahmen durchzuführen bzw. zu koordinieren sein werden. Mit der zunehmenden Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen werden weitergehende individuelle Betroffenheiten erkennbar sein, die auch weitergehende Setzungen im Rahmen der Sozialplanung erforderlich machen. Der vorliegende Sozialplan ist insoweit nicht als Endfassung zu verstehen, vielmehr als fortschreibungsfähiges Dokument, in das alle weitergehenden Maßnahmen und Angebote an die von der Sanierung betroffenen Personen und Betriebe weiterhin Eingang finden werden.

11.5 Zusammenfassung der Sozialplanerfordernisse

Die Anzahl der von den sozialplanrelevanten Maßnahmen voraussichtlich betroffenen Mieter:innen und Eigentümer:innen bzw. Eigentümergemeinschaften von Wohngrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend ermittelt werden und ist im Zuge der Konkretisierung des Sozialplans zu ermitteln.

Sozialplanrelevante Maßnahmen werden voraussichtlich und in erster Linie die Mieter:innen betreffen, deren Immobilien modernisiert/saniert werden sollen. Es können Wohneinheiten im Rahmen des Wettbewerbsergebnisses des Projektes 37° Nordost entfallen. Dies wird gegebenenfalls erst nach Ende der städtebaulichen Sanierung der Fall sein.

11.6 Weiteres Vorgehen

Zunächst werden die von der Sanierung betroffenen Einwohner:innen (Mieter:innen), Betriebe, Vereine und Eigentümer:innen individuell über die Maßgaben des vorliegenden Sozialplans informiert. Die Form der Information ist nicht abschließend definiert. Dies kann entweder über Postsendung oder über eine oder mehrere Veranstaltungen erfolgen.

Mit zunehmender Konkretisierung der Sanierungsmaßnahme konkretisiert sich auch der Sozialplan in der individuellen Ansprache mit den von der Sanierung Betroffenen. Mit den Gewerbetreibenden im Gebiet werden rechtzeitig (mindestens ein Jahr) vor der Freiziehung der überplanten Gebäude individuelle Gespräche geführt. Beratungsleistungen und Unterstützungen nach Maßgabe des Sozialplans werden den Betrieben gegeben. Über die Inhalte des Sozialplans wird individuell informiert.

Gleichermaßen wird mit den von Gebäudemodernisierung betroffenen Mieter:innen über ihre Wohnpräferenzen sowie die persönlichen Lebensumstände und Betroffenheit gesprochen. Entsprechende Aussagen werden, bezogen auf die einzelnen Haushalte, dokumentiert, und eine Einschätzung der konkreten Unterstützungsleistung wird erarbeitet.

In den Verhandlungen mit Eigentümer:innen beim Erwerb von Immobilien wird auf die Maßgaben des Sozialplans hingewiesen.



12 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Die Stadt Gladbeck hat nach dem Stand der Planung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gibt diese Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient aber auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierungsmaßnahme. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist separat und im Excel-Dateiformat dokumentiert.

Jedoch sollte bei der Erläuterung des Berichtes stets daraufhin gewiesen werden, dass die Aussagen der KuF nur als grobe Einordnung dienen können. Die Preisentwicklung im Baugewerbe ist sehr dynamisch und nicht absehbar. Eine fortlaufende Kostenfortschreibung zu bestimmten Projektschritten (z.B. vor von Stellung Zuschussanträge, vor der baulichen Umsetzung der Maßnahmen) ist zwingend erforderlich.

13 Umsetzungsempfehlungen

Der Erlass der Sanierungssatzung markiert den Übergang von der Vorbereitung zur Durchführung der Sanierung. Die städtebauliche Sanierung ist eine zusammenhängende Gesamtmaßnahme, die sich unter einem gemeinsamen Leitbild und Zielen aus einer Vielzahl an Einzelmaßnahmen zusammensetzt.

Um die Sanierungsmaßnahme nach Maßgabe der Ziele und Zwecke zügig durchzuführen, muss insbesondere geklärt werden, wer die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 146 ff. BauGB übernimmt und wie die Bearbeitung der Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 ff. BauGB organisiert werden kann. Es gilt unterschiedliche Fachbereiche einzubinden und eine passende Organisationsstruktur zu schaffen.

Innerhalb der Verwaltung oder von Seiten eines externen Sanierungsträgers müssen vor allem Leistungen erbracht werden, die die Koordination der Genehmigungsvorbehalte, einen Erwerb nach Vorkaufsrecht, den freihändigen Erwerb bzw. die den Sanierungszielen entsprechende Vermittlung von Immobilien, eine entsprechende Beratung und im Einzelfall die Sanierung und Bewirtschaftung im Auftrag der Stadt sicherstellen.

Hierfür ist ein Kooperationskonstrukt erforderlich, das aufeinander abgestimmte Vorgehensweisen entsprechend den Zielen der Sanierungsmaßnahme ermöglicht. Es muss eruiert werden, welche Verwaltungsabteilungen für die Umsetzung zwingend eingebunden werden müssen und welche Prozesse über einen Sanierungsträger abgewickelt werden können bzw. müssen.

Besonderheit in vorliegendem Fall ist die Festlegung von drei Sanierungsgebieten. Die räumliche Trennung soll sich jedoch nicht in der Organisationsstruktur niederschlagen. Die Abmessung der einzelnen Sanierungsgebiete ist nicht so umfangreich, als dass sie nicht gemeinsam bearbeitet werden können.

13.1 Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen sollten nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr als 15 Jahre angesetzt werden (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB), Verlängerungen sind möglich. Nach erfolgreicher Sanierung ist die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB wieder aufzuheben.

Ordnungs- und Baumaßnahmen

§ 146 Abs. 1 BauGB gliedert die Durchführungsmaßnahmen nach Ordnungs- und Baumaßnahmen. Die Ordnungsmaßnahmen liegen v. a. in der Zuständigkeit der Stadt Gladbeck (§ 147 BauGB), die Baumaßnahmen sind vornehmlich Aufgabe der privaten Eigentümer:innen im Gebiet (§ 148 BauGB). Baumaßnahmen der Stadt sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (im Sanierungskonzept nicht vorgesehen) sowie Maßnahmen auf kommunalen Grundstücken. Dies betrifft hier die Maßnahmen, die im öffentlichen Raum vorgesehen sind (z. B. Straßenbegrünung).

Zwischenerwerb von Immobilien

Die Stadt Gladbeck kann mit dem Zwischenerwerb von Immobilien die Entwicklungen steuern. Sie kann diesbezüglich das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht nutzen, um städtebauliche Problembereiche ins Eigentum zu übernehmen und Potenzialflächen zu entwickeln. Damit bieten sich der Stadt Gladbeck Chancen, gezielt Immobilien bzw. Grundstücke zu erwerben, die bislang negativ auf das Untersuchungsgebiet eingewirkt haben oder mit denen sich städtebauliche Neuordnungen erreichen lassen. Auch kann über den Zwischenerwerb versucht werden, auf die Nutzungen Einfluss zu nehmen, indem etwa Mindernutzungen oder Leerstände behoben werden. Mit dem Zwischenerwerb von Eigentumswohnungen oder eines Wohnhauses kann die Stadt Gladbeck außerdem auf die Zusammensetzung der Einwohnerschaft Einfluss nehmen (für Eigentumswohnungen gilt jedoch nicht das Vorkaufsrecht). Wenn ein Sanierungsträger bestellt werden soll, soll dieser den Zwischenerwerb für die Stadt Gladbeck treuhänderisch übernehmen.



Umsetzung des Sozialplans

Bei der Umsetzung des Sozialplans ist eine frühzeitige Information und Beratung der Einwohner:innen, der Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden, Vereine und Institutionen essentiell. Die Betroffenen sollten über das Besondere Städtebaurecht, das Sanierungsrecht und seine Implikationen (Rechte, Pflichten, Genehmigungsvorbehalte etc.) informiert werden. Dabei ist auf eine enge Zusammenarbeit von Sanierungsträger, lokalen Wohlfahrtsträgern und den jeweiligen Fachämtern der Stadt Gladbeck zu achten.

Sanierungsträger

Der Sanierungsträger ist die zentrale Koordinations-einheit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung. Die Aufgaben des Sanierungsträgers sind der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken und Liegenschaften, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 BauGB wie Abbruch, Sicherung nach Abbruch, Herstellung der Baureife des freigelegten Grundstücks, Beauftragung der Bau-maßnahmen und ggf. die Abwicklung des erforderlichen Umzugs von Bewohner:innen sowie die Vorprüfung der Genehmigungstatbestände. Außerdem übernimmt er die Kooperation mit dem:der Quartiersarchitekt:in. Der externe Sanierungsträger darf keine hoheitlichen Aufgaben der Kommune übernehmen.

Die Beauftragung eines externen Sanierungsträgers wird in den §§ 158 bis 159 BauGB geregelt und das Treuhandvermögen in den §§ 160 bis 161 BauGB beschrieben. Bei der Beauftragung des Sanierungsträgers entscheidet sich die Kommune zwischen einem Treuhänder- oder einem Unternehmerträgermodell. In der Praxis ist das Treuhändermodell üblich. Der Fördermittelgeber verlangt die Beauftragung eines Dritten, wenn er die Kosten des Sanierungsträgers anteilig übernehmen soll.

Bei der Auswahl des geeigneten Sanierungsträgers ist darauf zu achten, dass das Unternehmen selbst oder in Kooperation mit anderen ein breites interdisziplinäres Profil aufweist. Zum einen muss es klassische Sanierungsaufgaben übernehmen wie das Prüfen der Baugenehmigungen, die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts, die Prüfung aller Genehmigungsfälle im Sanierungsgebiet, das Aufsetzen von Immobilienkaufverträgen, die Liegenschaftsverwaltung, die treuhänderische Kassenführung, die Verwaltung der Fördermittel, das proaktive Vorgehen gegenüber Eigentümer:innen sowie die Ansprache und das Vermitteln von Investor:innen. Zum anderen sollte der Sanierungsträger der „Kümmerer“ für alle sozialen Belange sein, die im Sozialplan festgelegt sind.

13.2 Entwurf für die Sanierungssatzung „Südlich Wilhelmstraße“

Satzung

der Stadt Gladbeck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südlich Wilhelmstraße“

vom xx 202x

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am xx 202x aufgrund des § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom xxxx, zuletzt geändert durch xx des Gesetzes vom xxxx, in Verbindung mit dem §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom xxxx, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom xxxx, folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

1. In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Auf die Ausführungen der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte – Butendorf B 224“ wird hingewiesen. Das in Absatz 2 näher bezeichnete Gebiet mit insgesamt rund 8,9 ha wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Südlich Wilhelmstraße“.

2. Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkung Gladbeck. Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

Die Grenze des Sanierungsgebiets „Südlich Wilhelmstraße“ verläuft ab Ecke Goethestraße/Wilhelmstraße an der Nordseite des Straßenflurstücks 400 Wilhelmstraße nach Osten bis zur Ecke Horster Straße und biegt dann nach Norden ab. Im Sanierungsgebiet liegen Teile des Flurstücks 378 (Horster Straße) sowie 683 (Marktplatz). Auf Höhe der Grundstücksgrenze Marktstraße 25 und 27 biegt die Grenze nach Süden und verläuft weiter entlang der nördlichen Flurstücksgrenze Wilhelmstraße. Sie kreuzt die Grabenstraße und verläuft an deren östlichen Flurstücksgrenze nach Süden. Auf Höhe der südlichen Flurstücksgrenze 126 verläuft sie quer über die Grabenstraße nach Westen. Sie folgt dann der nördlichen Flurstücksgrenze 998 (Essener Straße), springt über die Horster Straße, um dann auf der nördlichen Flurstücksgrenze der Uhlandstraße (218) weiter zu verlaufen. Auf der Höhe der Grenze zwischen den Flurstücken 268 und 13 verspringt sie dann südwärts und verläuft weiter an der südlichen Grenze der Uhlandstraße (218) bis zur Grenze des Flurstücks 1393. Dieses wird eingeschlossen. Von der Südgrenze des Flurstücks 1393 verläuft die Grenze nach Westen über die Goethestraße und folgt ihrer westlichen Flurstücksgrenze (608, 204). Sie kreuzt die Wilhelmstraße und erreicht an der nordwestlichen Seite der Kreuzung wieder den Ausgangspunkt.

3. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im als Anlage beigefügten Lageplan durch eine Umgrenzungslinie eingeschlossen sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan in der Anlage dieser Satzung.

Folgende Aufzählung dient lediglich zur Erläuterung der Satzung.



Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Gladbeck	36	122 (teilweise)	Grabenstraße
Gladbeck	77	218 (teilweise)	Uhlandstraße
Gladbeck	77	608	Goethestraße
Gladbeck	77	1393	Uhlandstraße 21
Gladbeck	78	1	Horster Straße
Gladbeck	78	13	Uhlandstraße 16
Gladbeck	78	14	Uhlandstraße 20 und 18
Gladbeck	78	17	Goethestraße
Gladbeck	78	19	Goethestraße
Gladbeck	78	20	Wilhelmstraße 20
Gladbeck	78	26	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	27	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	28	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	29	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	30	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	32	Horster Straße 60
Gladbeck	78	118	Horster Straße 53
Gladbeck	78	134	Grabenstraße 38
Gladbeck	78	135	Grabenstraße 40
Gladbeck	78	136	Grabenstraße 42
Gladbeck	78	137	Grabenstraße 44
Gladbeck	78	138	Grabenstraße 46
Gladbeck	78	168	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	171	Wibbeltstraße 9
Gladbeck	78	172	Horster Straße 62
Gladbeck	78	174	Horster Straße 58
Gladbeck	78	179	Horster Straße 55
Gladbeck	78	180	Horster Straße 55
Gladbeck	78	185	Grabenstraße 46
Gladbeck	78	186	Grabenstraße 44
Gladbeck	78	187	Grabenstraße 42
Gladbeck	78	188	Grabenstraße 40

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Gladbeck	78	189	Grabenstraße 38
Gladbeck	78	200	Horster Straße 66
Gladbeck	78	217	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	232	Grabenstraße 36 und 34
Gladbeck	78	233	Grabenstraße 36 und 34
Gladbeck	78	251	Wilhelmstraße 20
Gladbeck	78	252	Wilhelmstraße 20
Gladbeck	78	254	Goethestraße und Uhlandstraße
Gladbeck	78	257	Horster Straße 58
Gladbeck	78	258	Horster Straße 58
Gladbeck	78	259	Wibbeltstraße 7
Gladbeck	78	260	Wibbeltstraße 7
Gladbeck	78	268	Horster Straße 68
Gladbeck	78	270	Horster Straße 64
Gladbeck	78	289	Wilhelmstraße 28 und Horster Straße 30
Gladbeck	78	292	Wilhelmstraße
Gladbeck	78	293	Wilhelmstraße 42
Gladbeck	78	294	Wilhelmstraße 44
Gladbeck	78	295	Wilhelmstraße 46
Gladbeck	78	312	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	315	Grabenstraße
Gladbeck	78	316	Grabenstraße 32
Gladbeck	78	318	Wibbeltstraße 2
Gladbeck	78	320	Wilhelmstraße
Gladbeck	78	323	Wilhelmstraße
Gladbeck	78	354	Goethestraße
Gladbeck	78	356	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	368	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	369	Horster Straße 64
Gladbeck	78	374	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	375	Wibbeltstraße
Gladbeck	78	376	Horster Straße 52
Gladbeck	78	377	Horster Straße 52
Gladbeck	78	378 (teilweise)	Horster Straße



Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Gladbeck	78	381	Grabenstraße 32
Gladbeck	78	382	Grabenstraße 32
Gladbeck	78	383	Grabenstraße
Gladbeck	78	385	Horster Straße 55
Gladbeck	78	386	Horster Straße 55
Gladbeck	78	387	Horster Straße
Gladbeck	78	388	Horster Straße 55 b
Gladbeck	78	390	Wilhelmstraße 30
Gladbeck	78	397	Horster Straße 54
Gladbeck	78	400	Wilhelmstraße
Gladbeck	78	401 (teilweise)	Horster Straße
Gladbeck	79	673 (teilweise)	Marktstraße
Gladbeck	79	683 (teilweise)	Marktplatz
Gladbeck	92	184 (teilweise)	Wilhelmstraße
Gladbeck	92	204	Goethestraße

§ 2

Umfassendes Sanierungsverfahren

Für das in § 1 näher bezeichnete Sanierungsgebiet „Südlich Wilhelmstraße“ wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) werden angewendet.

§ 3

Genehmigungspflichten

Für die in § 1 näher bezeichneten Bereiche finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

Durchführungsfrist

Hier wird auf den Satzungsbeschluss verwiesen.

§ 5

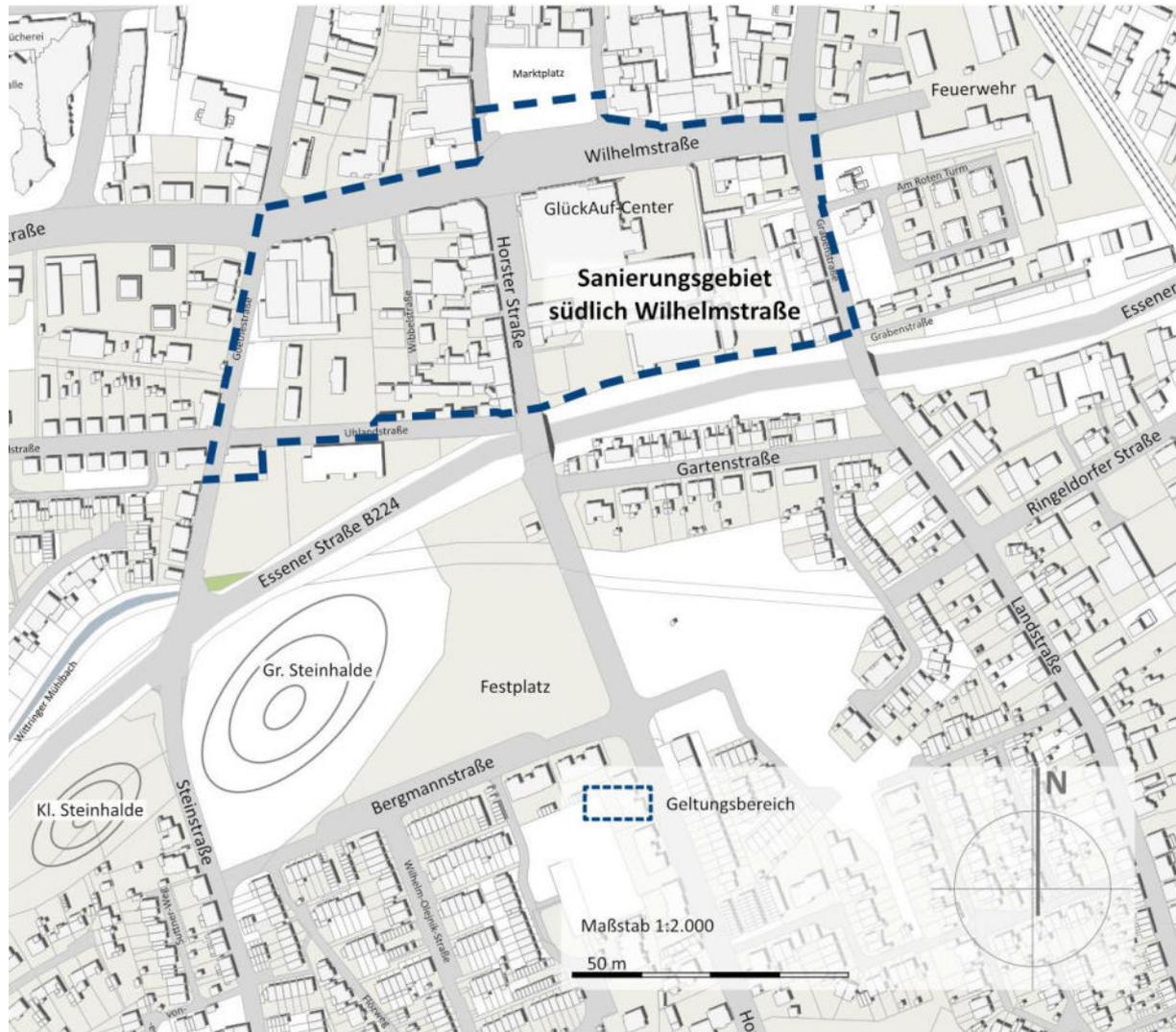
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB nach entsprechendem Ratsbeschluss mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage

Lageplan Sanierungsgebiet „Südlich Wilhelmstraße“

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Südlich Wilhelmstraße“



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



13.3 Entwurf für die Sanierungssatzung „Ringeldorfer Straße“

Satzung

der Stadt Gladbeck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ringeldorfer Straße“

vom xx 202x

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am xx 202x aufgrund des § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom xxxx, zuletzt geändert durch xx des Gesetzes vom xxxx, in Verbindung mit dem §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom xxxx, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom xxxx, folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

1. In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Auf die Ausführungen der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte – Butendorf B 224“ wird hingewiesen. Das in Absatz 2 näher bezeichnete Gebiet mit insgesamt rund 2,4 ha wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ringeldorfer Straße“.

2. Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkung Gladbeck. Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

Die Grenze des Sanierungsgebiets „Ringeldorfer Straße“ umfasst das Flurstück 125 an der Ecke Landstraße/Essener Straße und verläuft von dort entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 308 (Essener Straße) nach Osten. Sie schließt das Flurstück 233 mit ein und biegt dort nach Süden ab. Sie umgreift das Flurstück 238 (Ringeldorfer Straße) und führt nach Südwesten bis zur Landstraße und quert sie. Auf der südwestlichen Flurstücksgrenze der Landstraße (136) verläuft sie nach Nordwesten und inkludiert die Straßenflurstücke 137, 93 und 97 und landet wieder am Ausgangspunkt.

3. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im als Anlage beigefügten Lageplan durch eine Umgrenzungslinie eingeschlossen sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan in der Anlage dieser Satzung.

Folgende Aufzählung dient lediglich zur Erläuterung der Satzung.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Gladbeck	37	48	Landstraße 61
Gladbeck	37	50	Ringeldorfer Straße
Gladbeck	37	51	Landstraße
Gladbeck	37	52	Landstraße 57
Gladbeck	37	53	Landstraße 59

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Gladbeck	37	54	Landstraße
Gladbeck	37	55	Landstraße 53 und 55
Gladbeck	37	58	Ringeldorfer Straße 3
Gladbeck	37	61	Ringeldorfer Straße 3
Gladbeck	37	62	Ringeldorfer Straße 5
Gladbeck	37	63	Ringeldorfer Straße 5
Gladbeck	37	67	Ringeldorfer Straße 7
Gladbeck	37	71	Ringeldorfer Straße 9
Gladbeck	37	125	Landstraße 47
Gladbeck	37	127	Landstraße 47
Gladbeck	37	129	Landstraße 51 a
Gladbeck	37	141	Ringeldorfer Straße 7
Gladbeck	37	143	Ringeldorfer Straße 7
Gladbeck	37	219	Ringeldorfer Straße 7
Gladbeck	37	220	Ringeldorfer Straße 7
Gladbeck	37	221	Ringeldorfer Straße 7
Gladbeck	37	231	Ringeldorfer Straße 5
Gladbeck	37	233	Ringeldorfer Straße
Gladbeck	37	238	Ringeldorfer Straße
Gladbeck	37	252	Ringeldorfer Straße 13
Gladbeck	37	255	Ringeldorfer Straße 13
Gladbeck	37	256	Ringeldorfer Straße 13
Gladbeck	37	263	Ringeldorfer Straße 9 a
Gladbeck	37	264	Ringeldorfer Straße 9
Gladbeck	37	287	Ringeldorfer Straße 13
Gladbeck	37	288	Ringeldorfer Straße 13
Gladbeck	37	289	Ringeldorfer Straße 9
Gladbeck	37	290	Ringeldorfer Straße 9
Gladbeck	37	291	Ringeldorfer Straße 3
Gladbeck	37	292	Ringeldorfer Straße 3 und 1
Gladbeck	37	293	Landstraße 61
Gladbeck	37	294	Landstraße 61
Gladbeck	37	307	Ringeldorfer Straße 11
Gladbeck	76	97	Landstraße K 37



Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Gladbeck	76	136 (teilweise)	Landstraße K 37
Gladbeck	76	137	Landstraße K 37

§ 2

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Für das in § 1 näher bezeichnete Sanierungsgebiet „Ringeldorfer Straße“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) wird ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

§ 3

Genehmigungspflichten

Für die in § 1 näher bezeichneten Bereiche finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

Durchführungsfrist

Hier wird auf den Satzungsbeschluss verwiesen.

§ 5

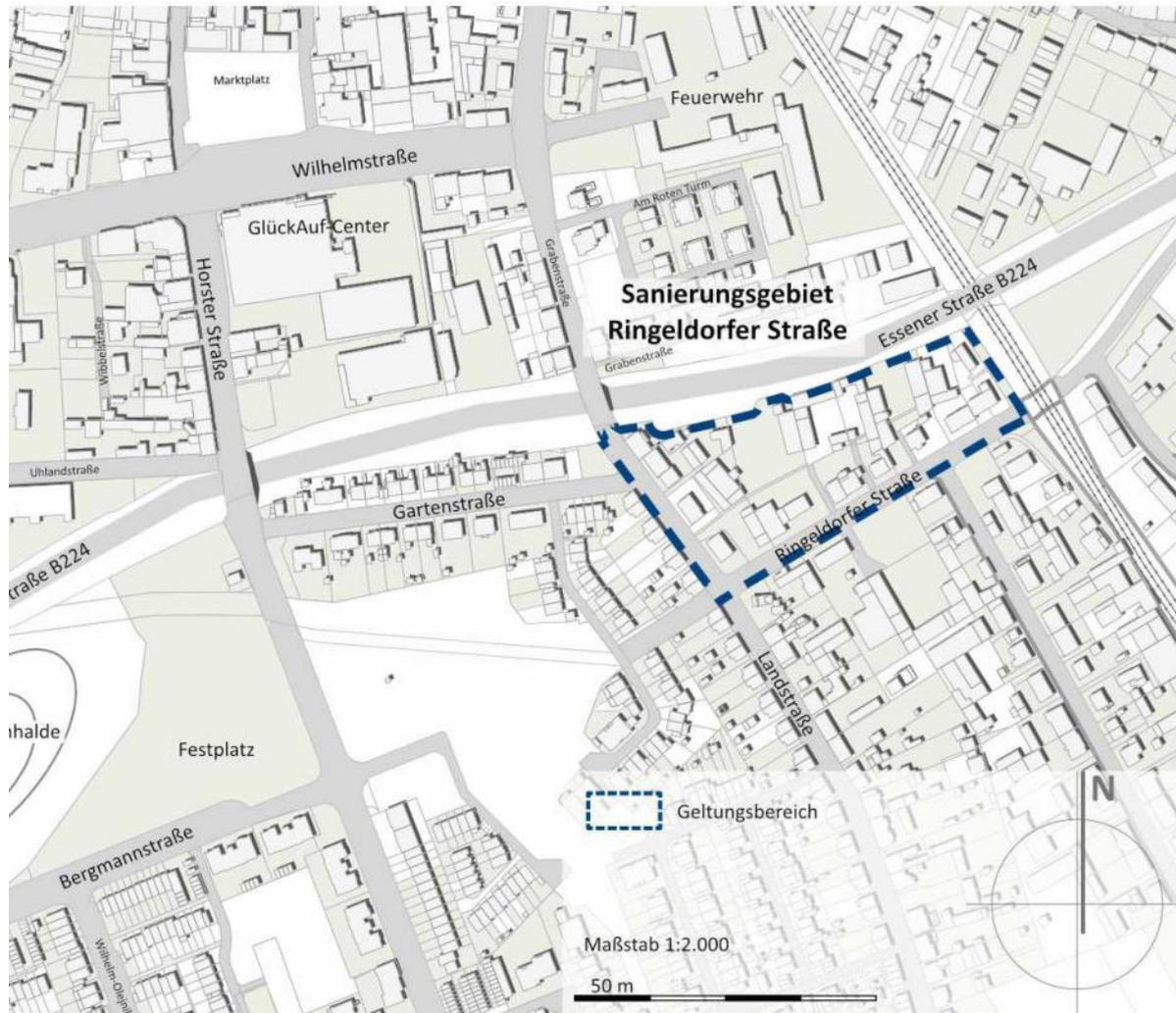
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB nach entsprechendem Ratsbeschluss mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage

Lageplan Sanierungsgebiet „Ringeldorfer Straße“

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ringeldorfer Straße“



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



13.4 Entwurf für die Sanierungssatzung „Steinstraße“

Satzung

der Stadt Gladbeck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Steinstraße“

vom xx 202x

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am xx 202x aufgrund des § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom xxxx, zuletzt geändert durch xx des Gesetzes vom xxxx, in Verbindung mit dem §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom xxxx, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom xxxx, folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

1. In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Auf die Ausführungen der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte – Butendorf B 224“ wird hingewiesen. Das in Absatz 2 näher bezeichnete Gebiet mit insgesamt rund 2,1 ha wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Südlich Wilhelmstraße“.

2. Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkung Gladbeck. Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

Die Grenze des Sanierungsgebiets „Steinstraße“ verläuft vom Eckpunkt des Flurstücks 452 (Steinstraße) mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 469 (Bergmannstraße) in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 452. Die Grenze verläuft weiter entlang der Ostgrenze der Steinstraße (Flurstück 1015) bis auf Höhe der Flurstücksgrenze der Flurstücke 868 und 869. Dort quert sie die Steinstraße nach Westen und schließt das Flurstück 327 ein. Die Gebietsgrenze folgt den Außengrenzen des Flurstücks 327 nach Westen und Norden bis sie auf das Flurstück 1106 (Bohmertstraße) trifft und verläuft dann an der Grenze des Flurstücks 327 weiter nach Nordosten. Auf Höhe des Flurstücks 43 überquert sie das Flurstück der Stallhermstraße und folgt der westlichen Grenze des Flurstücks 43 nach Norden bis zum Flurstück 1086. Dort biegt sie ab nach Osten bis zum Flurstück 1083, um dort erneut nach Norden abzubiegen. Sie überquert den Bertha-von Suttner-Weg und inkludiert die Grundstücke der westlichen Steinstraße bis einschließlich zum Flurstück 1080. Dort biegt sie nach Osten ab und quert die Steinstraße, um wieder zum Ausgangspunkt zu gelangen.

3. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im als Anlage beigefügten Lageplan durch eine Umgrenzungslinie eingeschlossen sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan in der Anlage dieser Satzung.

Folgende Aufzählung dient lediglich zur Erläuterung der Satzung.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Gladbeck	75	327	Steinstraße 72
Gladbeck	75	1016 (teilweise)	Stallhermstraße
Gladbeck	75	1015 (teilweise)	Steinstraße
Gladbeck	77	39	Steinstraße 60
Gladbeck	77	40	Steinstraße 64
Gladbeck	77	41	Steinstraße 66
Gladbeck	77	43	Steinstraße 49
Gladbeck	77	73	Steinstraße
Gladbeck	77	195	Steinstraße 68
Gladbeck	77	196	Steinstraße 70
Gladbeck	77	452 (teilweise)	Steinstraße
Gladbeck	77	466	Steinstraße 58
Gladbeck	77	467	Bertha-von-Suttner-Weg
Gladbeck	77	727	Steinstraße 46
Gladbeck	77	728	Steinstraße 48
Gladbeck	77	1080	Steinstraße 46
Gladbeck	77	1083	Steinstraße 56
Gladbeck	77	1088 (teilweise)	Bertha-von-Suttner-Weg
Gladbeck	77	1139	Steinstraße 50
Gladbeck	77	1140	Steinstraße 50 a
Gladbeck	77	1141	Steinstraße 50 b
Gladbeck	77	1142	Steinstraße 52
Gladbeck	77	1143	Steinstraße 52 a
Gladbeck	77	1144	Steinstraße 52 a

§ 2

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Für das in § 1 näher bezeichnete Sanierungsgebiet „Steinstraße“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) wird ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.



§ 3

Genehmigungspflichten

Für die in § 1 näher bezeichneten Bereiche finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

Durchführungsfrist

Hier wird auf den Satzungsbeschluss verwiesen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB nach entsprechendem Ratsbeschluss mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage

Lageplan Sanierungsgebiet „Steinstraße“

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Steinstraße“



Quelle: Stadt Gladbeck, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsraums der VU im Stadtgebiet	2
Abbildung 2: Untersuchungsraum der VU Butendorf – Stadtmitte B 224	3
Abbildung 3: Gliederung Untersuchungsraum für die VU Butendorf – Stadtmitte B 224	4
Abbildung 4: Teilraum 1 – Gründerzeitliche Gebäude an der Grabenstraße	5
Abbildung 5: Teilraum 2 – Gründerzeitliches Gebäude an der östlichen Seite der Horster Straße	6
Abbildung 6: Teilraum 3 – Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe bzw. Parkplatzanlage	6
Abbildung 7: Teilraum 4 – Umlandstraße mit Alleebäumen und breiter Fahrbahn	7
Abbildung 8: Teilraum 5 – Festplatz und Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes NRW	7
Abbildung 9: Teilraum 6 – Nördliche Steinstraße, Durchfahrt zwischen Kleiner und Großer Steinalde	8
Abbildung 10: Teilraum 7 – Siedlungshäuser der 1950er Jahre mit tiefen Vorgärten, Stallhermstraße	8
Abbildung 11: Teilraum 8 – Hochhaus Steinstraße 72	9
Abbildung 12: 1835 bis 1850 sowie 1891 bis 1912, jeweils Preußische Kartenaufnahme sowie WebAtlasDE mit ALKIS	11
Abbildung 13: Innenstadt von Gladbeck um 1928	11
Abbildung 14: Roter Turm, Grabenstraße (2022)	12
Abbildung 15: Siedlungshaus an der Stallhermstraße	12
Abbildung 16: Handlungsfelder Projekt Stadtmitte Gladbeck	14
Abbildung 17: Stadterneuerungsgebiet Stadtmitte Gladbeck	14
Abbildung 18: Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Gladbeck	15
Abbildung 19: Ausschnitt Klimaanalysekarte Stadt Gladbeck	16

Abbildung 20: Geltungsbereiche VU und Klimaschutzprogramme Butendorf, Stadtmitte	17
Abbildung 21: Haldenlandschaft Gladbeck	18
Abbildung 22: Konzeptplan Zukunftsraum A 52, Stand 2018	19
Abbildung 23: Lageplan der städtischen Verbindungsstraße auf dem Tunnel der A 52 (Variante Stadt) (Stand Mai 2021)	20
Abbildung 24: Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung (Stand Oktober 2020) 21	
Abbildung 25: Wettbewerbsgebiet „37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen“	21
Abbildung 26: Wettbewerbsergebnis – 3. Preis im Verfahren 37° Nordost – „Gladbeck wächst zusammen“: Konzept verbindender Loops	22
Abbildung 27: Leitbild "Linkin' Parks"	22
Abbildung 28: Ausschnitt Lageplan Campusbereich	22
Abbildung 29: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan	23
Abbildung 30: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck mit Darstellung des Untersuchungsraums für die VU Stadtmitte/Butendorf B 224, Stand: Oktober 2021	24
Abbildung 31: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne, Ausschnitt Stadtmitte/Butendorf B 224 VU	24
Abbildung 32: Bebauungsplan Nr. 1 VEP	24
Abbildung 33: Bebauungsplan Nr. 25a	25
Abbildung 34: Bebauungsplan Nr. 25a, 2. Änd.	25
Abbildung 35: Bebauungsplan Nr. 73	26
Abbildung 36: Bebauungsplan Nr. 75/1, 2. Änderung	26
Abbildung 37: Bebauungsplan Nr. 75/1a, 1. Änderung, Blatt 1	27
Abbildung 38: Bebauungsplan Nr. 75/1a, 1. Änderung, Blatt 2	27
Abbildung 39: Bebauungsplan Nr. 75/1a, 1. Änderung, Blatt 3	27



Abbildung 40: Bebauungsplan Nr. 75-1a, 2. Änd.	27
Abbildung 41: Bebauungsplan Nr. 88	28
Abbildung 42: Bebauungsplan Nr. 162	28
Abbildung 43: Bebauungsplan Nr. 165	28
Abbildung 44: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186	30
Abbildung 45: Relative Bevölkerungsentwicklung (2007 = 100 %)	31
Abbildung 46: Bevölkerungssaldo Stadt Gladbeck	31
Abbildung 47: Wanderungssalden über die Gemeindegrenze	31
Abbildung 48: Überschuss der Zu- (+) bzw. Fortgezogenen (-) über die Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner:innen im Durchschnitt der Jahre 2018 – 2022 nach Altersgruppen	32
Abbildung 49: Bevölkerungspyramiden Stadt Gladbeck 2023 und 2035 (Basis Nullvariante)	32
Abbildung 50: Bevölkerungsprognosen im Vergleich (2021 = 100 %)	33
Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung (absolut) im Untersuchungsraum	33
Abbildung 52: Alterszusammensetzung im Vergleich (2021)	33
Abbildung 53: Arbeitslosenquote der Städte Gladbeck, Gelsenkirchen, Bottrop und Marl im Zeitverlauf 1992 bis 2021	34
Abbildung 54: Bauzustand im Untersuchungsgebiet (Stand 2022)	38
Abbildung 55: Wirtschaftsstruktur im Untersuchungsgebiet (Stand 2022)	55
Abbildung 56: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Schützenstraße/Uhlandstraße	59
Abbildung 57: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Wibbeltstraße	59
Abbildung 58: Bodenrichtwerte	60
Abbildung 59: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Stallhermstraße	60
Abbildung 60: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Landstraße	60

Abbildung 61: Verlauf Bodenrichtwerte Grabenstraße	60
Abbildung 62: Verlauf Bodenrichtwerte Ringeldorfer Straße	60
Abbildung 63: Grünflächen im Untersuchungsgebiet	62
Abbildung 64: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet	64
Abbildung 65: Problematische Querung der B 224	65
Abbildung 66: Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet	66
Abbildung 67: Stärken-Schwächen-Analyse	68
Abbildung 68: Sanierungsrahmenplan ohne Wettbewerbsergebnis	73
Abbildung 69: Sanierungsrahmenplan mit Wettbewerbsergebnis/ Ergebnis Verhandlungsverfahren	74
Abbildung 70: Potenzialfläche 1 Block Wibbeltstraße	86
Abbildung 71: Wettbewerbsergebnis	86
Abbildung 72: Potenzialflächen Aldi (2) und Baustoff-Mann (3)	87
Abbildung 73: Wettbewerbsergebnis	88
Abbildung 74: Potenzialfläche Ringeldorfer Straße	88
Abbildung 75: Große Steinalde mit Festplatz, Sanierungsrahmenplan	90
Abbildung 76: Wettbewerbsergebnis für den Bereich Große Steinalde mit Festplatz, beispielhafte Entwicklung	90
Abbildung 77: Potenzialfläche Kleine Steinalde, beispielhafte Darstellung einer öffentlichen Durchwegung	91
Abbildung 78: Potenzialfläche Kleine Steinalde, Wettbewerbsergebnis	91
Abbildung 79: Seltene und extreme Starkregenereignisse	93
Abbildung 80: Fernwärmenetz im Untersuchungsgebiet	93
Abbildung 81: Ferngasleitungen im Untersuchungsgebiet	94
Abbildung 82: Abgrenzung der drei empfohlenen Sanierungsgebiete	99



Abbildung 83: Sanierungsgebiet Südlich Wilhelmstraße	100
Abbildung 84: Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße	102
Abbildung 85: Sanierungsgebiet Steinstraße	103
Abbildung 86: Darstellung der VU auf der Website des Projekts „37° Nordost“	107
Abbildung 87: Diskussion am Luftbild	108
Abbildung 88: Begrüßung und Einführung im Plenum	109
Abbildung 89: Diskussionen am Wettbewerbsmodell „37° Nordost“, an Stellwänden und am Luftbild	109
Abbildung 90: Fragebogenrückläufe nach Straßen	112
Abbildung 91: Standort des Eigentums von Mehr facheigentümer:innen	113
Abbildung 92: Mitwirkungsinteresse der Eigentümerschaft	113
Abbildung 93: Baualtersklassen	114
Abbildung 94: Bauzustand	114
Abbildung 95: Investitionshöhe je Immobilie	115
Abbildung 96: Anzahl Investitionshöhe je Wohneinheit in den Teilräumen	115
Abbildung 97: Art der Investitionsabsichten	116
Abbildung 98: Probleme mit der Immobilie	116
Abbildung 99: Bewertung des Stadtteils Mitte oder Butendorf	117
Abbildung 100: Wünsche der Eigentümer:innen in Bezug auf Maßnahmen im Quartier	118

Tabellen

Tabelle 1: Bewertungsschema Bauzustandskartierung	37
Tabelle 2: Maximale Kostenerstattungen für Haushalte bei Umzug	128



Anlage 1: Tabelle TöB



Anlage 2: KuF