

Kleingartenanlage, Hoffläche) über die Kreuzung Schützenstraße (Freiflächen mit einem Gebäudeensemble), die alten Steinhalden und die heutige Brücke im Zuge der Horster Straße über die B224 (Festplatz, Freifläche an der Umlandstraße) bis zur Brücke an der Grabenstraße (Flächen östlich der Grabenstraße und nördlich sowie südlich der B224). Aufgrund von Zustand und Nutzung der Flächen entsteht ein sehr heterogener Planungsraum entlang der heutigen Bundesstraße.

Sachstand

Ausbau B224 zur A52

Das Gesamtprojekt Ausbau der A52 vom Autobahnkreuz Essen Nord bis zur Anschlussstelle Gelsenkirchen Buer West wurde in drei Abschnitte unterteilt. Die Abschnitte 01 (Bottrop) und 02 (AK Essen Gladbeck) befinden sich im Planfeststellungsverfahren. Ein Erörterungstermin ist für Mitte 2022 vorgesehen. Die beiden Abschnitte sollen zusammen umgesetzt werden.

Der dritte Abschnitt, genannt „Tunnel“, durch den zentralen Siedlungsbereich Gladbecks befindet sich im Übergang von der Vorplanung in den Vorentwurf. Als Ergebnis einer Machbarkeitsstudie wurde Ende 2020 seitens des Bundes festgelegt, dass im Vorentwurf nur noch die sogenannte Voll-Tunnel-Varante weiterverfolgt wird, da die lange Zeit diskutierte Alternative einer kombinierten Tunnel-Galerie-Lösung weniger umweltverträglich und auch nicht wirtschaftlicher ist. Für die städtische Verbindungsstraße auf dem Tunnel liegt ein erster Planungsentwurf vor (vgl. Vorlage 21/0226).

Städtebauliche Entwicklung

Im Konzeptplan von 2018 wurden sowohl Potenzialflächen als auch erste grundlegende Ziele einer städtebaulichen Entwicklung benannt. Diese Grundlage wurde in den zurückliegenden Jahren verwaltungsintern weiterentwickelt. Unterstützt wurde dieser Prozess durch NRW.Urban. In dieser Voruntersuchung wurden unter Einbezug aller Stadtämter die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung geprüft und mögliche Szenarien entwickelt. Dies soll Grundlage für einen offen geführten Planungsprozess sein, mit dem Ziel einer attraktiven und nachhaltigen Gestaltung des Raumes entlang der heutigen B224. Das übergeordnete Ziel bleibt, wie 2018 dargestellt, ein Zusammenwachsen der Stadtteile Mitte, Butendorf und Ellinghorst.

Strategisches Kommunikationskonzept

Der oben beschriebene Prozess wird von der Stadt aktiv vorangetrieben. Um geeignete Maßnahmen zu erarbeiten, mit denen Bürgerschaft, Politik und andere Beteiligte optimal in den Planungsprozess eingebunden werden können, lässt die Verwaltung zurzeit ein Kommunikationskonzept erarbeiten. Die Maßnahmen decken die ganze Bandbreite der Beteiligung ab, von der reinen Information bis hin zur aktiven Teilnahme mit der Möglichkeit, eigene Ideen einzubringen. Der öffentliche Beteiligungsprozess soll im Herbst 2021 starten.

Untersuchungsbereich für ein potenzielles Sanierungsgebiet

Der in Anlage 1 dieser Vorlage dargestellte Bereich „Stadtmitte/Butendorf - B224“ (Voruntersuchungsbereich) liegt in direkter Nähe zur heutigen Bundesstraße und bildet zum Großteil den Abschnitt „Urbanes Zusammenwachsen“ ab, wie er im Konzeptplan aus dem Jahre 2018 abgeleitet wurde. Im Gegensatz zu den übrigen Bereichen zeichnet sich der Bereich durch Flächen aus, die aktuell zwar zum Teil ungeordnet sind, aber teilweise auch intensiv genutzt werden. Aufgrund der aktuellen Lage direkt an der B224 und der Planung der A52 samt Tunnel erhalten diese Flächen in Zukunft eine völlig neue Adresse. Zurzeit noch Ränder der Stadtmitte und von Butendorf, rücken die Flächen ins Zentrum eines städtebaulichen Großprojektes. Daraus ergeben sich im Gesamtkontext perspektivisch große Entwicklungspotenziale.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Anwendung „Besonderes Städtebaurecht“)

In dem Voruntersuchungsbereich „Stadtmitte/Butendorf - B224“ besteht aus heutiger Sicht ein begründeter „Sanierungsverdacht“. Aufgrund der besonderen Komplexität wird die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. §§ 136 ff. BauGB angestrebt.

Beim Sanierungsrecht handelt es sich um ein sachliches, zeitliches und räumliches Sonderrecht. Es wird angewendet, um städtebauliche Missstände (Substanzschwächen und/oder Funktionsschwächen) in einer klar abgegrenzten Gebietskulisse zu beheben. Substanzmängel liegen gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Funktionsmängel liegen gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben lediglich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgen eine Bündelung und eine zielgerichtete Ausrichtung einer Vielzahl zum Teil verschiedenartiger Einzelmaßnahmen. Zudem sind besondere finanzierungs- und förderrechtliche Vorschriften zu beachten.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind demnach Gesamtmaßnahmen, mit denen ein Stadt- oder Ortsteil in seiner baulichen Substanz und seinen Funktionen „neu aufgestellt“ wird. Eine Sanierungsmaßnahme kann in NRW die Grundlage für eine Förderkulisse sein. Zudem sind andere Instrumente wie Satzungen, Gebietskulissen oder Einzelmaßnahmen mit dem Sanierungsrecht kompatibel und können kombiniert werden. Private Investoren und Bauherren können von Steuervorteilen profitieren, denn Gebäudemodernisierungen innerhalb von Sanierungsgebieten können in Form von Sonderabschreibungen geltend gemacht werden.

Die Sanierungssatzung ist die Rechtsgrundlage für alle Vollzugshandlungen der Gemeinde im Sanierungsgebiet, unabhängig davon, ob es sich um schlichtes Verwaltungshandeln, den Erlass von Verwaltungsakten (Bescheiden) oder den Abschluss von sanierungsrechtlichen Verträgen handelt. Auch der Einsatz von Städtebaufördermitteln oder anderer Finanzierungsquellen findet seine Grundlage regelmäßig in der Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung.

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgt in fünf Schritten:

- 1) Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen durch die Stadt (Voruntersuchungsbeschluss)
- 2) Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
- 3) Satzung zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsbereichs (Satzungsbeschluss)
- 4) Durchführung der Sanierungsmaßnahme (15 Jahre maximal)
- 5) Aufhebung der Sanierungssatzung

Begründung der Einleitung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB

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

Fläche „Baublock Glückauf-Center/Grabenstraße“

Zum jetzigen Zeitpunkt steht zunächst keine grundlegende Änderung der bestehenden Nutzungen an. Für das Glückauf-Center und für den Aldi-Markt bestehen derzeit keine wirtschaftlichen Entwicklungsbeschränkungen. Gleichwohl gibt es städtebauliche Defizite und Probleme: Die bauliche Struktur entlang der Grabenstraße hat augenscheinlich einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Die rückwärtigen privaten Hofflächen haben durch die (alten) Nebengebäude und die insgesamt unattraktive Gestaltung suboptimale Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten. Durch die unmittelbare Nähe zum Baustoffhandel besteht eine Gemengelagensituation, die das Risiko mit sich bringt, dass das Wohnen durch Gewerbeemissionen beeinträchtigt wird. Der Baustoffhandel erscheint in dieser Lage eher deplatziert. Die Objekte Horster Straße Nr. 53 und 55 sind augenscheinlich ebenfalls grundlegend sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Sie wirken zwischen dem Aldi-Markt und dem Glückauf-Center städtebaulich „isoliert“. Stadtgestalterische Mängel (fehlende Raumkanten) treten an der Westseite der Horster Straße deutlich ins Auge.

Für den gesamten Baublock erscheint zur Beseitigung der Probleme/Missstände und Steuerung der Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zielführend.

Fläche „Baublock Schmitz“

Dieser Fläche kommt eine erhöhte städtebauliche Bedeutung zu, da sie perspektivisch ein wichtiges Verbindungsglied zwischen der neuen baulichen Entwicklungsfläche („Festplatz/Halde“) und der zentralen Innenstadt Gladbecks darstellt. Neue nord-/südlich verlaufende Wegeverbindungen sind hierfür gut vorstellbar. Es gibt insofern speziell für

diese Fläche eine größere kausale Beziehung zu den Entwicklungsflächen südlich der B 224. Unabhängig von dieser wichtigen Verbindungsfunktion zeigt dieser Bereich doch ganz erhebliche städtebauliche Schwächen und Probleme:

- Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Objekte an der Horster Straße (Bereiche zwischen Wibbelt- und Horster Straße) sind mit zahlreichen Nebengebäuden durchsetzt. Die Nebengebäude befinden sich überwiegend in einem schlechten Zustand. Die Aufenthaltsqualität ist dort erheblich herabgesetzt.
- Die Bereiche westlich der Wibbeltstraße sind ungeordnet und teilweise deutlich untergenutzt.
- Die Gebäude an der Horster Straße sind augenscheinlich in einem stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Fassaden haben teilweise erhebliche Gestaltungsdefizite.
- Der Bereich hat insgesamt größere Flächenanteile, die gar nicht oder nur suboptimal genutzt werden.
- Der Bereich hat insgesamt erhebliche gestalterische Defizite.
- Das Autohaus Schmitz ist aufgrund seiner vielen genutzten Teilflächen insgesamt dominant. An zentraler, citybezogener Stelle erscheint der Standort für ein Autohaus hier suboptimal. Eine Verlagerung an einen anderen Standort könnte für das Unternehmen eine sinnvolle wirtschaftsstrukturelle Weiterentwicklung bedeuten und eröffnete dadurch eine äußerst attraktive, neue städtebauliche Nutzungsperspektive - letztlich für den gesamten Baublock.

Für diese Fläche erscheint zum jetzigen Zeitpunkt der Einsatz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als zweckdienlich (starker „Sanierungsverdacht“). Der Baublock zeigt erhebliche städtebauliche Mängel (sowohl Substanz-, als auch Funktionsschwächen), welche Handlungsbedarf implizieren. Aber auch vor dem Hintergrund der räumlichen Entwicklungsperspektiven mit den neuen Bauflächen südlich der B224 wird die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erwogen, da der Baublock vermutlich strukturell stärker verändert werden könnte respektive müsste.

Fläche „Dreieck Uhlandstraße/Goethestraße/B224“

Die Fläche stellt städtebaulich ein wichtiges Verbindungsglied zu den Flächen „Baublock Schmitz“ (s. o.) und „Festplatz/Große Steinalde“ (s. u.) dar. Sie ist derzeit städtebaulich untergenutzt. Es fehlt eine straßenbegleitende Bebauung. Die derzeitige Errichtung eines „Not-Kindergartens“ in Modul-Bauweise ist nur von temporärer Bedeutung.

Flächen „Festplatz/Große Steinalde“ und „Kleine Steinalde“

Beide Flächen stellen untergenutzte Bereiche dar, die auf Grund ihrer Nutzungsgeschichte aufwendige Maßnahmen für eine bauliche Entwicklung nach sich ziehen.

Der Einbezug in eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB erscheint aus heutiger Sicht zweckdienlich („Sanierungsverdachtsgebiet“). Die städtebauliche Situation („Brache“) kommt einem städtebaulichen Defizit gleich. Wird perspektivisch von einer baulichen Entwicklung ausgegangen, ergeben sich - in Bezug auf die heutige Nutzung - im Sinne des Sanierungsrechtes Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Fläche „östliche Grabenstraße/Essener Straße“

Die Ausgangslage auf dieser Fläche gestaltet sich ähnlich der auf der Fläche „Baublock Glückauf-Center/Grabenstraße“. Zur Beseitigung der Probleme/Misstände und Steuerung der Entwicklung erscheint zum jetzigen Zeitpunkt eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zielführend.

Fläche „Siedlung Stallhermstraße“

Das Quartier an der Stallhermstraße wird durch die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zu dem signalisierten Knotenpunkt der B224 mit der Schützenstraße von diesen Verkehrsteilnehmenden stark beansprucht, die diese Straße in Richtung Innenstadt nutzen. Es sollte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen überprüft werden, ob das Quartier dieser Funktion gerecht werden kann oder ob ggf. Konflikte mit der vorhandenen Wohnruhe bestehen. Außerdem sind zusätzlich negative städtebauliche Auswirkungen durch die im direkten Umfeld gelegene Immobilie „Steinstraße 72“ auf diese Siedlung nicht auszuschließen. Wird perspektivisch von einer städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau der A52 ausgegangen, so ergeben sich - in Bezug auf die heutige Nutzung - im Sinne des Sanierungsrechtes ggf. Funktionskonflikte gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Fläche „Hochhaus Steinstraße 72“

Im Zusammenhang mit der Immobilie an der Adresse Steinstraße 72 besteht ein Handlungserfordernis in vielerlei Hinsicht. In der Immobilie sind 120 Wohnungen auf neun Geschossen verteilt vorzufinden. In einem sonst durch ein- bis dreigeschossige Bauwerke geprägten Umfeld hat diese Dimension des Maßes der baulichen Nutzung mitunter starke Fremdkörperwirkung. Der städtebauliche Eindruck des Grundstücks sowie der nicht mehr zeitgemäße bauliche Zustand des Gebäudes sind als mangelhaft zu bezeichnen. Es sind erhebliche Fehlnutzungen vorzufinden, die das Risiko von Nutzungskonflikten und negativen Auswirkungen auf das Umfeld befürchten lassen.

Für diese Fläche besteht deshalb die begründete Vermutung, dass eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme auch hier als zweckdienlich (starker „Sanierungsverdacht“) zu erachten ist.

Vorbereitende Untersuchung

Die Prüfung, ob und wie das o.g. Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB ausgewiesen werden kann, wird durch sogenannte „vorbereitende Untersuchungen“ (VU) gem. § 141 Abs. 1 BauGB ermittelt. Es handelt sich dabei um eine Ausschlussprüfung, bei der geprüft wird, ob sich die angestrebten Ziele der Stadtentwicklung auch mit anderen städtebaulichen Mitteln erreichen lassen. Gegenstand der VU ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung einer Sanierung im Voruntersuchungsbereich „Stadtmitte/Butendorf - B224“ zu erlangen.

Hierzu bedarf es gemäß den sanierungsrechtlichen Vorschriften eines Beschlusses des Rates der Stadt über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung für das betreffende Gebiet.

Dieser Prozess verläuft wie folgt:

- 1) Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen durch die Stadt [aktuelle Vorlage]
- 2) Bestandsanalyse der städtebaulichen Struktur, der Bebauung, der Nutzung → Missstände/Mängel
- 3) Partizipation, Beteiligung der Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen, der Träger öffentlicher Belange, Ämterbeteiligung, Prüfung des Sozialplanerfordernisses
- 4) Würdigung der Ergebnisse - Darstellung der Missstände, Konflikte und Potenziale innerhalb des Voruntersuchungsbereiches
- 5) Ableitung der Sanierungsziele und der dazugehörigen Einzelmaßnahmen, Erstellung eines städtebaulichen Sanierungskonzeptes bzw. eines Sanierungsrahmenplans
- 6) Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung und deren Finanzierungsbedarf, Erstellung von Kosten- und Maßnahmenübersichten
- 7) Beurteilung der Notwendigkeit von Maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht → Abwägung
- 8) Zusammenfassung der erarbeitenden Ergebnisse in einem Bericht

Im Rahmen der VU sind zur Schaffung der sanierungsrechtlichen Grundlagen folgende Arbeitsschritte zu durchlaufen:

- Aktualisierung der Bestandsunterlagen,
- Analyse der sozialen, strukturellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse sowie Zusammenhänge im künftig förmlich festgesetzten Gebiet,
- Information und Beteiligung von Betroffenen, Trägern öffentlicher Belange (Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft)
- Erarbeitung eines Katalogs der Missstände und Mängel (Nachweis der Erforderlichkeit des besonderen sanierungsrechtlichen Instrumentarium),
- Benennung der Sanierungsziele und Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes (Neuordnungskonzept, Zeitplanung),
- Bewertung der Durchführbarkeit der Sanierung,
- Ermittlung der Maßnahmen (parzellenscharf),
- Ermittlung der Gesamtkosten und Klärung der Finanzierbarkeit,
- Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Erlass einer Satzung)
- Sicherstellung einer möglichst zeitnahen Durchführbarkeit der formulierten Maßnahmen: zweckmäßiger Gebietszuschnitt, Mitwirkungsbereitschaft von Behörden, von Trägern öffentlicher Belange und Sanierungsbetroffenen, Maßnahmenplan, Finanzierbarkeit und Förderung,
- Aufstellung eines Sozialplans (Analyse der sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Gesamtmaßnahme inklusive eventueller nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen gem. § 180 BauGB),
- Vorschlag für die Wahl des Sanierungsverfahrens und der anzuwendenden rechtlichen Instrumente (ggf. Anwendung anderer Instrumente des Städtebaurechts).

Weiteres Vorgehen

Nach der Beschlussfassung zur Einleitung der VU durch den Rat der Stadt Gladbeck wird der Beschluss öffentlich bekannt gemacht.

Anschließend soll das Vergabeverfahren für die Beauftragung der VU umgehend eingeleitet werden. Die Vergabe der Leistung soll an ein, mit den städtebaulichen Sanierungsverfahren vertrautes und entsprechend erfahrenes Büro vergeben werden.

Die Erstellung des Abschlussberichtes mit den Ergebnissen der VU sowie der Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange wird voraussichtlich im Herbst 2022 abgeschlossen werden.

Im Anschluss wird der Abschlussbericht zur VU dem zuständigen Fachausschuss und dem Rat der Stadt Gladbeck als Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der städtebaulichen Sanierungsnotwendigkeit nach § 136 BauGB vorgelegt. Der Rat entscheidet ggf. über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes einschließlich einer Sanierungssatzung.

Der Vollständigkeit halber sind folgende Hinweise bei der Beschlussfassung von vorbereitenden Untersuchungen zu beachten:

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer*innen, Mieter*innen, Pächter*innen und sonstige im Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt Gladbeck oder ihren Beauftragten Auskunft über Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden, können insbesondere Angaben der Betroffenen oder ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden. Verweigert ein/e Auskunftspflichtige/r die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu 500 € wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 208 Satz 2-4 BauGB).

Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung „ist § 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden“ (§ 141 Abs. 4 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	120.000
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	120.000
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

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

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Beschlussentwurf:

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit.

1. Untersuchungen der Stadt Gladbeck haben das Gebiet „Stadtmitte/Butendorf - B224“ als städtebauliches Problemgebiet (vgl. Anlage 1) identifiziert.
2. Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt deshalb den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet „Stadtmitte/Butendorf - B224“ (vgl. Anlage 1) mit folgender Gebietsabgrenzung:
 - „Baublock Glückauf-Center / Grabenstraße“ begrenzt im Norden durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Grabenstraße, im Süden durch die Essener Straße (B224) und im Westen durch die Horster Straße.
 - „Baublock Schmitz“ begrenzt im Norden durch die Wilhelmstraße, im Westen durch die Horster Straße, im Süden durch die Uhlandstraße und im Westen durch die Goethestraße.
 - „Baublock Dreieck Uhlandstraße / Goethestraße / B224“ begrenzt im Norden durch die Uhlandstraße, im Osten durch die Horster Straße, im Süden durch die Essener Straße (B224) und im Westen durch die Goethestraße.
 - „Festplatz/Große Steinalde“ begrenzt im Norden durch die Essener Straße (B224), im Osten durch die Horster Straße, im Süden durch die Bergmannstraße und im Westen durch die Steinstraße.
 - „Kleine Steinalde“ begrenzt im Norden durch die Essener Straße (B224), im Osten durch die Steinstraße, im Süden durch die nördliche Bebauung der Stallhermstraße und im Westen durch die Essener Straße (B224).
 - „Siedlung Stallhermstraße“ begrenzt im Norden durch die „Kleine Steinalde“, im Osten durch die Steinstraße, im Süden durch das Grundstück Steinstraße 72 und im Westen durch die temporär als Ausweichparkplatz genutzte Grün-/Freifläche an der Essener Straße (B224).
 - „Hochhaus Steinstraße 72“ umfasst das Grundstück selbst und die nördlich gelegene und direkt an das Grundstück angrenzende Straßenverkehrsfläche der Stallhermstraße.
 - „Östliche Grabenstraße/Essener Straße“ begrenzt im Norden durch die Bebauung der Fläche Roter Turm, im Osten durch die Bahntrasse „Dortmund – Dorsten“, im Süden durch die Ringeldorfer Straße und im Westen durch die Graben- und die Landstraße.
 - Die in der Karte erkennbare Abgrenzung bezieht teilweise die genannten Straßen mit ein. Dies hat lediglich darstellungstechnische Gründe.

Die betroffenen Flurstücke sind der Anlage 2 zu entnehmen.

3. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:
 - Unterstützung der privaten Eigentümer*innen bei der Sanierung der Wohnimmobilien.
 - Erwerb von Gebäuden zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers zur Schaffung von Wohnumfeldqualitäten (Ziel Konzeptplan: Urbanes Zusammenwachsen von Stadtmitte und Butendorf).
 - Städtebauliche Entwicklung der Haldenflächen.
 - Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch das Objekt Steinstraße 72 einschließlich des Umfeldes unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Gegebenheiten.
4. Ein Lageplan im Maßstab 1 : 3.000 vom 13. November 2020, in dem der Voruntersuchungsbereich parzellenscharf durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

Hinweise:

a) Einleitung vorbereitender Untersuchungen

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

b) Auskunftspflicht

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer und Eigentümerinnen, Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter und sonstige im Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt Gladbeck oder ihren Beauftragten Auskunft über Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden, können insbesondere Angaben der Betroffenen oder ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden. Verweigert eine Auskunftspflichtiger oder ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu 500 € wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 208 Satz 2-4 BauGB).

c) Zurückstellung von Vorhaben und der Beseitigung baulicher Anlagen

Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung „ist § 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden“ (§ 141 Abs. 4 BauGB).

Die Bürgermeisterin



Bettina Weist

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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