

Analyse

Die grundlegende Analyse des Voruntersuchungsbereichs ist abgeschlossen. Der Sanierungsverdacht, der in dem vorbereitenden Gutachten „Konzeptstudie Baulandmanagement“ formuliert wurde, konnte für einen Großteil des Gebietes bestätigt werden. Schwerpunkte bezüglich funktionaler und baulicher Mängel haben sich v.a. in den Baublöcken südlich der Wilhelmstraße („Autohaus Schmitz“ und „GlückAuf-Center“), bei der Bebauung nördlich der Ringeldorfer Straße, sowie entlang der Steinstraße insbesondere bezüglich der Adresse Steinstraße 72 ergeben.

Zu bemängeln sind insbesondere:

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

Sanierungsziele

Auf Basis der Analyse wurden Sanierungsziele formuliert, die den Zustand beschreiben, der am Ende des Durchführungszeitraums von zunächst 15 Jahren in den Sanierungsgebieten erreicht werden soll. Im Sinne einer integrierten Betrachtung können die Ziele vier Handlungsfeldern zugeordnet werden:

Städtebauliche Entwicklung und Wohnen (Auszug)

- Zusammenwachsen der Stadtteile Butendorf und Stadtmitte
- Herstellung gesunder Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Aufhebung der Gemengelage von Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen
- Nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestandes
- 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

Öffentliche Räume, Grünflächen und Klima

- Verbesserung des Stadtklimas, des Mikroklimas und der Klimaanpassung
- Entsiegelung von versiegelten Flächen zur Reduktion von Hitzeinseln und der Minderung von Dürrefolgen
- Steigerung der Biodiversität über Entsiegelung und Diversifizierung der Grünflächen
- Erhöhung der CO₂-Speicherkapazitäten
- Steigerung der klimaangepassten Entwässerung (Baumrigolen, etc.)
- Stärkung der West-Ost-Grünverbindungen vom Pelkumer Feld bis zur Heege
- Bewahrung der ökologischen Vielfalt und der bioklimatischen Qualitäten der kleinen Steinalde
- Aufwertung des Stadtbilds und der Aufenthaltsqualität in den Straßen und öffentlichen Räumen über Begrünung

Verkehrsinfrastruktur und Mobilität

- Erhöhung des Anteils klimafreundlicher Verkehre
- Förderung der Nahmobilität (Fahrradfreundlichkeit, Fußgängerfreundlichkeit)
- Erhöhung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radverkehre
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehre (u.a. verbesserte Querungen, Maßnahmen zur Einhaltung der Geschwindigkeit)
- sichere und attraktive Querungen über die B224 / A52 für Fuß- und Radverkehre
- Erhöhung der Gestaltungsqualität von Straßenräumen und Parkplatzflächen

Soziales Miteinander und Teilhabe

- sozialverträglicher Umgang mit den Folgen der Sanierungsmaßnahmen
- sozialverträgliche Ausgestaltung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Attraktivierung des privaten Freiraums Gebäude Steinstraße 72
- Förderung vulnerabler Bevölkerungsgruppen

Flankierende Ziele, die mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept verfolgt werden sollten

- Verbesserung der Kommunikation und Begegnung zwischen den Bürger:innen unterschiedlicher Herkunft und Altersgruppen
- gemeinsame Konfliktlösungen zwischen Bürger:innen unterschiedlicher Herkunft
- Verbesserung der Integration der Bewohnerschaft (insb. Steinstraße 72)
- Aktivierung der Bewohnerschaft des Gebäudes Steinstraße 72 zur Teilnahme an Förderung und Teilhabe

Abgrenzung der Sanierungsgebiete

Ebenfalls aus der Analyse ergeben sich insgesamt drei Gebietsabgrenzungen, die von dem begutachtenden Büro als zukünftige Sanierungsgebiete vorgeschlagen werden (s. Anhang 1). Im Folgenden werden die potenziellen Sanierungsgebiete und die Maßnahmen dargestellt, die durchgeführt werden sollen, um die o.g. Sanierungsziele erreichen zu können.

„Sanierungsgebiet südlich Wilhelmstraße“, begrenzt durch

- die Wilhelmstraße
- die Goethestraße
- die Essener Straße (B224) bzw. die Uhlandstraße
- die Grabenstraße

Die jeweiligen Straßenräume sind Teil dieses Sanierungsgebietes (mit Ausnahme von Teilen der Uhlandstraße).

„Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße“, begrenzt durch

- die Essener Straße (B224)
- die Grabenstraße bzw. Landstraße
- die Ringeldorfer Straße
- die Bahntrasse

Die jeweiligen Straßenräume sind Teil dieses Sanierungsgebietes.



„Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße“

Erläuterung und Potenziale „Sanierungsgebiet Ringeldorfer Straße“

Einschneidende Wirkung wird der Autobahnausbau im Bereich der Ringeldorfer Straße haben. An dieser Stelle wird für den Neubau mehr Platz benötigt, als aktuell zur Verfügung steht. Die zukünftige Auffahrtsrampe in Fahrtrichtung Marl wird also die Gestaltung der südlich angrenzenden Flurstücke beeinflussen, eine neue Lärmschutzwand (noch unbekannter Höhe) wird die an dieser Stelle wieder offen geführte A52 von den Gebäuden trennen. Aufgrund der Lage haben sich in den zurückliegenden Jahren immisionsunempfindliche Nutzungen an der Ringeldorfer Straße angesiedelt. Vor allem die Bereiche direkt an der heutigen B224 werden als Lagerplätze oder für Lagerhallen genutzt. Weiter östlich direkt an der Ringeldorfer Straße dominiert dann wieder die Wohnnutzung, wie auch direkt an der Landstraße.

Insgesamt befindet sich der Großteil der Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand, die Gemengelage von Wohnen und störendem Gewerbe ist hier noch ausgeprägter, als südlich der Wilhelmstraße. Vor allem der Straßenraum wird durch die gewerblichen Nutzungen negativ beeinflusst.

Auch wenn der Einfluss des Autobahnbaus noch nicht exakt abgesehen werden kann, besteht nördlich der Ringeldorfer Straße die Möglichkeit, den gesamten Bereich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit einer mittelfristigen Perspektive neu zu denken. Dies soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme mit Hilfe von Fördermitteln in Angriff genommen werden.

„Sanierungsgebiet Steinstraße“, begrenzt durch

- die Kreuzung Bergmannstraße / Steinstraße
- den Bertha-von-Suttner-Weg bzw. dessen Bebauung,
- die Bebauung der Stallhermstraße,
- die Bohmertstraße,

- der nördliche Abschluss der Siedlung Am Heimannshof bzw. der Parallelbebauung entlang der Steinstraße
- die Steinstraße

Abschnitte der Straßenräume von Bohmertstraße und Steinstraße sind Teil dieses Sanierungsgebietes.



„Sanierungsgebiet Steinstraße“

Erläuterung und Potenziale „Sanierungsgebiet Steinstraße“

Der Gebäudebestand entlang der Steinstraße zwischen Bergmannstraße und Stallhermstraße wirkt v.a. im Vergleich mit der Umgebung (Bertha-von-Suttner-Weg, Flözweg) veraltet und könnte bereits mit einzelnen Sanierungsmaßnahmen aufgewertet werden.

Das Gebäude Steinstraße 72 bildet sowohl Mängel im baulichen Zustand, als auch in der Funktion ab. Die Freianlagen inkl. des Bereichs auf der Tiefgarage könnten im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme neu geordnet und aufgewertet werden.

Bezüglich einer Sanierung des Gebäudes wäre man aber stark auf die Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft angewiesen. Anreize durch die Vorteile eines Sanierungsgebietes könnten hier ein erster Ansatz sein. Trotzdem kommt einem intensiven Kommunikationsprozess eine besondere Bedeutung zu.

Maßnahmen über alle Sanierungsgebiete

Die Stadt Gladbeck möchte die benannten Bereiche qualifizieren, um sowohl die Stadtmitte als auch Butendorf als einzelne Stadtteile aufzuwerten.

Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme würde sich die Gelegenheit bieten, hilfreiche Instrumente zu installieren, deren entstehende Kosten für die Stadt Gladbeck förderfähig wären.

Einem:er Sanierungsträger:in könnte die Federführung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen übertragen werden. Mögliche Grundstücksankäufe sowie die Kommunikation mit der Eigentümerschaft in den Sanierungsgebieten würden dann über dieses Unternehmen laufen. Diese Stelle übernehme auch die Abstimmungen mit der:m zu installierenden Quartiersarchitekt:in, um die Beratung der Eigentümerschaft bezüglich von Sanierungsmaßnahmen an den privaten Gebäuden zu gewährleisten und um über mögliche Förderzugänge zu informieren (wie z.B. ein grünes Hof- und Fassadenprogramm).

Eine Aufwertung aller Straßenräume entlang der Sanierungsgebiete soll ebenfalls im Rahmen der Sanierungsmaßnahme berücksichtigt werden. Dabei sollen die Maßnahmen an den Gebäuden zusammen mit den Straßen ein attraktives Gesamtbild ergeben.

Das Thema Sanierungsrecht ist sehr kompliziert und kann Eigentümer:innen leicht überfordern. Gleichzeitig können Ängste über mögliche Pflichten und damit verbundene finanzielle Belastungen entstehen. Aus diesem Grund wäre es wichtig, den gesamten Prozess durchgehend mit einer Kommunikationsstrategie zu begleiten, bei der v.a. die Information und Beratung der Beteiligten im Vordergrund stehen sollte.

Weiterer Erarbeitungsprozess

Zwei wichtige Bestandteile des Ergebnisberichts der Vorbereitenden Untersuchungen sind der Sanierungsrahmenplan und der Sozialplan.

Der Sanierungsrahmenplan stellt v.a. in den oben beschriebenen Sanierungsgebieten die Flächen mit Entwicklungspotenzial dar. Hier besteht die größte Überschneidung mit dem parallel verlaufenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb, dessen Ergebnisse am 7. November 2023 vorliegen werden. Die Inhalte des Entwurfes, der weiterverfolgt werden soll, werden entsprechend erst Ende des Jahres bei der Finalisierung des Sanierungsrahmenplans berücksichtigt.

In einem ersten Entwurf eines Sozialplans werden zum einen mögliche Auswirkungen auf die heutige Bewohnerschaft (i.d.R. Mieterschaft) abgeschätzt und zum anderen ggf. notwendige Maßnahmen zur Abmilderung dieser Auswirkungen formuliert. V.a. der Sozialplan wird im Verlauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen regelmäßig fortgeschrieben.

Weiterer Beteiligungs- sowie Abstimmungs- und Entscheidungsprozess

- Sachstandsbericht im Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität am 17. August 2023
- öffentliche Informationsveranstaltung in der Stadthalle am 22. August 2023
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ab Februar 2024
- Beteiligung des Projektbeirates „37° Nordost“ (noch nicht terminiert)

Beschluss über die Sanierungssatzungen durch den Rat der Stadt Gladbeck im Juni 2024

Anlage

- Vorschlag zur Abgrenzung der insgesamt drei Sanierungsgebiete

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

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

investiver Finanzplan

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

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Klimarelevante Auswirkungen:

keine wesentliche Klimarelevanz

Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

keine negative oder eine positive Klimawirkung

Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

eine negative Klimawirkung

Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hat an sich keine klimarelevanten Auswirkungen. Sollten eine bzw. mehrere Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, soll durch die beschriebenen Maßnahmen (energetische Sanierung, Flächenentsiegelung, Grünes Hof- und Fassadenprogramm u.ä.) ein positiver Effekt auf das Klima erzielt werden.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Die Bürgermeisterin
i.V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
 - Rates
 - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
- am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: