

Vorlage Nr. 25/0265

Federf. Stadttamt: Dezernat V

Vorlage für den	Berichtersteller:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	03.07.2025	4

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Gladbeck Mitte | Nachfolgenutzung für die ehemaligen Busbahnhofflächen

Begründung:

Als Umsetzung des Werkstattverfahrens aus 2014 zum Oberhof plant die Stadt Gladbeck, das Areal „Gladbeck Ost/ Oberhof“ neu zu ordnen und gesamthaft umzubauen. Damit wird im Bereich der Grabenstraße/Zweckeler Straße ein moderner ÖPNV-Verknüpfungspunkt entstehen. Aktuell sind hier mehrere Verkehrsanlagen für die unterschiedlichen Verkehrsarten in einem Raum vorhanden, die jedoch völlig unzureichend miteinander verknüpft sind. Die Anlagen sind außerdem in einem Zustand, der für Fahrgäste und Passanten höchst unattraktiv ist. Zuletzt erfolgt hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität in der Sitzung vom 09.03.2023 ein ausführlicher Sachstandsbericht (VL 230084). Ein räumlicher Überblick über alle Projektbausteine kann der Darstellung in Anlage 1 entnommen werden.

Durch die Verlagerung des Busbahnhofs in die Grabenstraße, die im Zuge dessen vollständig umgebaut und unmittelbar mit dem ebenfalls an diese Stelle auf die Westseite der Gleise verlagerten Bahnhof Ost kombiniert werden soll, entsteht eine bessere Verknüpfung des öffentlichen Nahverkehrs und die Fläche des ehemaligen Busbahnhofs wird nicht mehr benötigt. Dadurch steht in zentralster Lage der Innenstadt, am östlichen Beginn der Fußgängerzone und einem zentralen Mobilitätsknotenpunkt, eine große Fläche zur Nachnutzung bereit. Aufgrund der sehr guten Lagequalitäten soll der Standort für eine Nachnutzung vermarktet werden. Damit kann über die Bereitstellung von Flächen für Unternehmen und Wohnraum zur dringend notwendigen wirtschaftlichen Stärkung Gladbecks beigetragen werden, die weitere Belebung der (östlichen) Innenstadt gefördert und der östliche Eingang in die unmittelbare Innenstadt aufgewertet werden.

Mitzeichnungen				
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Stadtkämmerin/ Beigeordnete:	Beigeordnete:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Eine bauliche Entwicklung soll zu diesen Zielen beitragen und muss zugleich aktuellen Anforderungen an ökologischen Qualitäten entsprechen und soll einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Verbund mit den anderen Teilbausteinen des Projektes „Mobilitätsknoten Oberhof“ bieten. Darüber hinaus kann der Verkaufserlös wesentlich zur Gegenfinanzierung des städtischen Eigenanteils für das Gesamtprojekt beitragen.

Da die bauliche Umsetzung des Gesamtprojekts nach jahrelangen Verhandlungen, insbesondere mit dem DB-Konzern und dem Eisenbahnbundesamt, nun deutlich nähergekommen ist, hat die Stadt Gladbeck damit begonnen, bei möglichen Investoren für den Standort zu werden. Trotz des aktuell für die Bauwirtschaft sehr schwierigen Marktumfeldes ist es dabei gelungen, im Rahmen einer Investorentour der Business Metropole Ruhr den Kontakt zur E-Gruppe herzustellen, die neben ihrem Standbein in der Logistik auch über sehr qualitative Referenzprojekte in gemischt genutzten Immobilien und Innenstadtlagen verfügt (z.B. in ihrer Heimatstadt Herne mit dem Kaiserquartier, dem Europagarten, dem neuen Projekt H3 oder dem übernommenen City-Center). Das regional verwurzelte Familienunternehmen hat damit eine moderne und nachhaltige Perspektive in der Immobilienentwicklung nachgewiesen und verfügt über ein hohes Maß an Erfahrung in der Projektentwicklung, -realisierung sowie dem Betrieb bzw. der Verwaltung der Immobilien.

Soweit ihr Vorhaben seitens der politischen Gremien unterstützt wird, möchte die E-Gruppe sich am Standort Gladbeck engagieren, indem die ehemaligen Busbahnhofflächen erworben und zügig baulich entwickelt werden. Der Rückbau der vorhandenen Tiefgarage würde durch den Investor erfolgen. Durch die Investition eines deutlich zweistelligen Millionenbetrags könnte damit ein deutlicher Beitrag zur Stärkung der Innenstadt geleistet und der private Teilbaustein des Projekts Oberhof frühzeitig realisiert werden.

In einer Vorentwurfsstudie wurde in Abstimmung mit der Stadt ein Bebauungskonzept entwickelt, das der zentralen Innenstadtlage in seiner Dichte gerecht wird und sich zugleich städtebaulich einfügt. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, gewerblichen Flächen, Gastronomie, Wohnen und möglichst der Freizeitwirtschaft. Die Vestische soll im Neubau weiterhin mit einem Kundencenter vertreten sein. Neben einigen oberirdischen Stellplätzen soll der Parkraum in einer Tiefgarage bereitgestellt werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 185, Gebiet: Horster Straße/ Hochstraße/ Wilhelmstraße/ Grabenstraße. Dieser beinhaltet Vorgaben zur Dachbegrünung. Weitere Vorgaben zu Art und Maß der Bebauung sowie zur Bauweise sind nicht über einen Bebauungsplan festgesetzt. Die Bebaubarkeit richtet sich deshalb nach dem im Umfeld vorhandenen Rahmen (§ 34 BauGB) des prägenden Siedlungszusammenhangs. Es ist davon auszugehen, dass sich die vorliegende Planung in das Umfeld einfügt und somit planungsrechtlich ohne zeitaufwändiges Bebauungsplanverfahren kurzfristig – und somit ggf. als erster Bauabschnitt des Projekts „Mobilitätsknotenpunkt Oberhof“ – umsetzbar ist.

Die E-Gruppe wird sich und ihr beabsichtigtes Vorhaben mit dem aktuellen Stand der Entwürfe in der Sitzung des Wirtschaftsförderungs- und Bauausschusses vorstellen. Bei einem positiven Votum wird seitens der E-Gruppe die Vermarktung des neuen Projekts vorangetrieben werden und gemeinsam mit der Stadtverwaltung der vorliegende Entwurf abschließend qualifiziert.

Aktueller Stand des Projekts „Mobilitätsknotenpunkt Oberhof“

Im Rahmen des Projekts soll, auf Basis der Werkstatteergebnisse von 2014, der Busbahnhof in seiner aktuellen Lage in der Grabenstraße erneuert werden, bei gleichzeitigem Ersatz des zurückgebauten Tunnels durch einen ebenerdigen Bahnübergang und einer Verlagerung des Bahnhofs Ost auf die Westseite der Gleisanlagen in Kombination mit dem Busbahnhof. Durch ein Heranrücken an den erneuerten Busbahnhof findet eine optimale Verknüpfung des öffentlichen Nahverkehrs an dieser Stelle statt. An der Kreuzung Graben- und Bachstraße entsteht ein Kreisverkehr. Eine neue Park&Ride-Anlage sowie Ausstattungselemente einer modernen Mobilstation (Bike&Ride, Park&Ride, Abstellanlagen, Serviceeinrichtungen) für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmende werden über den neuen Bahnübergang erreichbar sein. Insgesamt wird ein hochattraktiver Mobilitätsknotenpunkt in zentralster Lage entstehen. Es ist durch die enorme Qualitätssteigerung mit einer sehr viel höheren Akzeptanz der Bürger:innen zu rechnen. Deshalb ist von einer signifikanten Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsarten auszugehen.

Neubau Bahnübergang

Das Eisenbahnbundesamt hat für diese Anlage am 19.12.2023 den Planfeststellungsbeschluss (Az. 641pa/044-2022#088) gefasst. Der höhengleiche Überweg für Fuß- und Radverkehr stellt die Vorzugslösung der Stadt Gladbeck für die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung des Areals dar, für die sie sich jahrelang eingesetzt hat. Er wird die Unterführung (Oberhoftunnel) ersetzen, die zuvor zurückgebaut wird. Die Genehmigung des Tunnelersatzes durch einen Bahnübergang ist eine absolute Ausnahme und kann als großer Erfolg gewertet werden.

Neubau des Außenbahnsteigs in Gladbeck Ost in neuer Lage

Im Bereich des bestehenden Tunnels wird ein neuer Haltepunkt auf der Westseite der Gleise errichtet. Der neue Außenbahnsteig rückt somit nach Süden an die Fußgängerzone heran, was eine deutlich optimalere Verknüpfung mit den Bussteigen des Busbahnhofs und somit potenziellen Fahrgastzuwächsen ermöglicht (Kombibahnsteig). Mit der zuständigen DB InfraGO AG Geschäftsbereich Personenbahnhöfe sind die Verhandlungen über eine Planungsvereinbarung auf der Zielgeraden.

Neubau Busbahnhof samt Kreisverkehr Grabenstraße

Um den Busbahnhof optimal mit dem Bahnhof zu verknüpfen und den angestrebten Kombinationsbahnsteig zu planen und zu realisieren, ist ein steter Austausch der von InfraGO und Stadt beauftragten Auftragnehmer:innen erforderlich. Nach Abschluss der o. g. Planungsvereinbarung werden die jeweiligen Auftragsvergaben für Planung in allen Leistungsphasen und den Bau eingeleitet.

Park&Ride-Anlage und Mobilstation

Die Park & Ride-Station, die an der Bahnhofstraße auf der östlichen Seite der Gleisanlage entstehen wird, stellt im Planungs- und Realisierungsablauf einen sinnvollen ersten Schritt dar. Die wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse der Grabenstraße/ Zweckeler Straße würde durch diese Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Zugleich könnte ein Beitrag zum Parkraumangebot in einem besonders nachgefragten Bereich geschaffen werden und auch auf die Umbaumaßnahmen an der Buerschen Straße ergänzend reagiert werden. Ein Antrag auf Förderung der P&R-Anlage wird daher in diesem Jahr beim VRR eingereicht, um sie ggf. bereits vor dem neuen Bahnsteig und Bahnübergang zu errichten.

Anlage 1: Übersichtsplan zur Entwicklung „Gladbeck Mitte“

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.

Beschlussentwurf:

Der Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss

1. begrüßt die Absichten des Projektentwicklers sowie die vorgestellten Entwürfe und
2. beauftragt die Verwaltung damit, die Planungen mit dem Projektentwickler voranzutreiben und die Veräußerung des Grundstücks an ihn vorzubereiten, um sie dem Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss zum Beschluss vorzulegen.

Die Bürgermeisterin
i.V.



- Dr. Volker Kreuzer -
Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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