

Vorlage Nr. 26/0332

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

Vorlage für den	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	03.09.2026	7

öffentliche Sitzung

Betrifft:**37° Nordost - Abschluss Rahmenplanung****Begründung:****Ausgangslage**

Der städtebauliche Planungsprozess 37° Nordost wurde mit einer Auftaktveranstaltung im November 2021 gestartet. Im Vorfeld wurde der Projektstart innerhalb der Verwaltung intensiv vorbereitet, so dass zu diesem Zeitpunkt bereits erste Nutzungsszenarien für die Flächen entlang der B224 als Diskussionsgrundlage vorlagen. Diese Flächen werden aktuell aufgrund ihrer Lage direkt an der Bundesstraße meist nicht genutzt oder es liegt eine Nutzung vor, die der Lage innerhalb der Stadt nicht gerecht wird. Die Nutzungsszenarien berücksichtigten bereits den zukünftigen Zustand mit der Autobahn A52 anstelle der Bundesstraße, deren überörtlicher Verkehr zwischen der Stadtmitte und Butendorf dann in einem Tunnel verlaufen wird.

Im Jahr 2023 wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt, in dem renommierte Planungsbüros die Aufgabe bekamen, diese Nutzungsszenarien zu einer städtebaulichen Vision für 37° Nordost weiterzuentwickeln. Zehn Teams aus Stadtplaner:innen und Landschaftsplaner:innen nahmen teil, vier Beiträge wurden mit Preisen bzw. einer Anerkennung ausgezeichnet.

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

In dem anschließenden Vergabeverfahren für die weitere Ausarbeitung der Planungsidee setzte sich letztendlich das Team aus ASTOC Planers and Architects und der Planergruppe durch, das Anfang 2024 die Arbeit aufnahm. Ziel war es, die Ideen aus dem Wettbewerb in Zusammenarbeit mit der Verwaltung weiterzuentwickeln und die Ergebnisse in Gestaltungsleitlinien zusammenzufassen.

Neben dem regelmäßigen Austausch mit dem Projektteam 37° Nordost und Workshops mit weiteren Stadtämtern wurden zwei Beteiligungsformate für die interessierte Bevölkerung durchgeführt. In einem Bürger:innenworkshop im Januar 2025 hatte die Bürgerschaft die Gelegenheit, den aktuellen Stand der Planungen zu erfahren und mit den anwesenden Planer:innen über die Inhalte zu diskutieren. Neben Verständnisfragen waren auch Impulse der Bürger:innen gewünscht. Im Juni 2025 nahm eine kleine Gruppe von Bürger:innen die Möglichkeit wahr, sich die Planungen über eine VR-Brille genauer anzuschauen.

Seitdem wurden die Planungen in Abstimmung zwischen Planenden und Stadtverwaltung weiter geschärft, so dass nun der fertige Rahmenplan zusammen mit den Gestaltungsleitlinien vorliegt.

Ein Rahmenplan ist - im Gegensatz zu einem Bebauungsplan - kein verbindliches Planwerk. Er bildet aber für die Verwaltung die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte für 37° Nordost. Durch die Vorgaben in Rahmenplan und Gestaltungsleitlinien wird sichergestellt, dass die Entwicklung von einzelnen Flächen nicht losgelöst erfolgen kann, sondern stets sowohl der Bestand als auch die zukünftige Entwicklung der weiteren Flächen von 37° Nordost berücksichtigt werden.

In den Gestaltungsleitlinien werden die Inhalte der Rahmenplanung im Detail erläutert und anhand von Themenkarten, Skizzen, Perspektiven und Beispielen konkretisiert. Auf diese Weise können die Qualitäten der städtebaulichen Idee für die kommenden Jahre konserviert werden (Erläuterung s. S. 57).

Sachstand

Das Plangebiet von 37° Nordost entlang der neuen Verbindungsstraße ist, alle Flächen wie Straßen und Freiräume eingerechnet, mehr als 30 Hektar groß. Die neu entstehenden Quartiere werden, gemäß dem vorliegenden Rahmenplan, zusammen eine Fläche von ca. 18,6 Hektar haben.

Der Rahmenplan stellt sowohl die bauliche Entwicklung der Potenzialflächen als auch die Entwicklung der Freiräume sowie der Wegeverbindungen dar. Im Detail sind u.a. zu erkennen:

- Kubatur der Gebäude inkl. der vorgesehenen Stockwerke,
- Definition von Teilquartieren und Grundstücken,
- Differenzierung des öffentlichen Raums in Fußwege, Radwege, Straßen, Plätze, Grün-, Sport- und Spielflächen,
- Darstellung der Nutzungen der einzelnen Gebäude (Wohnen, Arbeiten, Mobilität, dazu Sondernutzungen wie Kindertagesstätten und spezielle Einzelhandelsnutzungen).



Abb. 1: Masterplan 37° Nordost (Gestaltungsleitlinien S. 34, Stand Mai 2026)

Darüber hinaus veranschaulichen Karten weitere wichtige Inhalte der Planung. Dabei werden u.a. die folgenden Themen abgedeckt:

- Nutzungskonzept (S. 28 und 29),
- Grünkonzept (S. 31),
- Klimaschutz und Klimafolgenanpassung (S. 46 und 47),
- Rad- und Fußwegeverbindungen (S. 48),
- Erschließung der Quartiere (S. 52).

Die wesentlichen Inhalte der Rahmenplanung werden im Folgenden dargestellt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Bauen werden die Verfasser:innen der Planung diese Inhalte im Detail vorstellen:

Drei Quartiere

Über die Strecke von knapp 1,5 Kilometern zwischen Bohmertstraße und Grabenstraße sind die Potenzialflächen von 37° Nordost in sehr unterschiedliche Nachbarschaften eingebettet.

Im Norden ist das Umfeld bereits sehr städtisch geprägt, verbunden mit einer hohen Dichte an unterschiedlichen Nutzungen. In der Planung für **das Stadtquartier** schlägt sich dies nieder in einem Mix aus Gebäuden für Wohnen und Arbeiten.

Während das Wohnen im nördlichen (Wilhelmstraße) sowie im südlichen Bereich (Bergmannstraße) vorgesehen ist, konzentriert sich das Angebot für Gewerbeansiedlungen in einer campusähnlichen Struktur direkt südlich der Verbindungsstraße zwischen Steinstraße und Horster Straße.

Trotz der vielen neuen Gebäude werden die neuen Teilquartiere wesentlich grüner und weniger versiegelt sein als der Bestand heute. Der Grünzug auf der heutigen Fläche Große Steinalde und Festplatz schließt die Lücke zwischen Wittringer Wald und dem Stadtteilpark Butendorf und wirkt gleichzeitig als Bindeglied zwischen Wohnen im Süden und Arbeiten im Norden der Fläche.



Abb. 2: Ausschnitt Stadtquartier aus dem Masterplan
37° Nordost (Gestaltungsleitlinien S. 34, Stand Mai 2026)

An der Harsewinkelstraße ragt Wittringen direkt an die Fläche heran. In der Nachbarschaft befinden sich neben großzügigen Grundstücken (Straße Zum Mühlenbach) auch die Geschossbauten entlang der Schützenstraße. Im neuen **Waldquartier** bleibt der überwiegend grüne Charakter der Fläche erhalten, in dem die direkte Verbindung der Grünbereiche Wittringer Wald, Wittringer Mühlenbach und Kleine Steinhalde durch punktuelle Bebauung für Wohnen und eine Kindertagesstätte ergänzt wird.



Abb. 3: Ausschnitt Waldquartier aus dem Masterplan
37° Nordost (Gestaltungsleitlinien S. 34, Stand Mai 2026)

Im Süden rahmen der Wittringer Wald und der von Wohnnutzung relativ geringer Dichte geprägte Stadtteil Butendorf die Entwicklungsflächen ein.

Das **Quartier am Stadionbogen** verbindet die beiden unterschiedlichen Teile Gladbecks sowohl mit neuer Bebauung als auch mit einem attraktiven Grünbereich auf dem Deckel des Tunnels.

Ganz im Süden sowie entlang der östlichen Radverkehrsroute (in rosa) sind die Gebäude für das Wohnen vorgesehen (ausschließlich Mehrfamilienhäuser). Entlang der Verbindungsstraße sorgen Einzelhandels-, Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen für eine Belebung des Quartiers. Die Obergeschosse werden wiederum für das Wohnen genutzt.

Einzelne Gebäude z.B. im Norden dienen gänzlich dem Arbeiten. In der Mitte bündelt ein Mobilitätshub das Angebot für den ruhenden Verkehr für den Großteil des Quartiers.

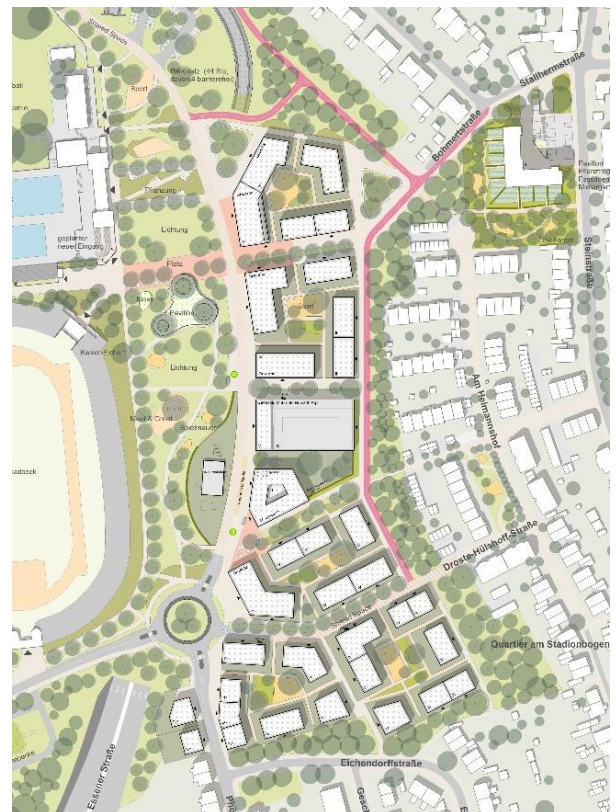


Abb. 4: Ausschnitt Quartier am Stadionbogen aus dem
Masterplan 37° Nordost (Gestaltungsleitlinien S. 34, Stand Mai 2026)

Erschließungskonzept

Verbunden werden alle Teile von 37° Nordost durch ein dichtes Fuß- und Radwegenetz. Die zentrale Radwegeverbindung verläuft von der Grabenstraße bis zur Phönixstraße. Parallel dazu verläuft eine Trasse von der Phönixstraße bis zum Stadtteilpark Butendorf. Einen verbindenden Charakter hat auch die Verbindungsstraße. Auf Höhe des Freibades ist sie als Shares Space ausgestaltet. Im Stadtquartier erleichtern großzügige Querungshilfen dem Rad- und Fußverkehr den Übergang zwischen Stadtmitte und Butendorf.

Grünkonzept

Neben den Straßen und Wegen bilden die Grünflächen eine weitere Ebene der Verbindung. Die Quartiere selbst werden mit privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen durchzogen sein. Das Waldquartier, der Wittringer Mühlenbach und der neue Grünzug „Campus“ verbinden den Wittringer Wald direkt mit dem Stadtteilpark Butendorf. Wittringen und der Stadtteil Butendorf wachsen aufeinander zu, in dem der Grünbereich über den neuen Tunnel gezogen wird und dabei sowohl ein attraktiver Grünzug in Nord-südausdehnung entsteht als auch ein neuer Eingang in den Wittringer Wald für die Butendorfer:innen.

Nutzungskonzept

Betrachtet man alle Entwicklungsflächen von 37° Nordost überwiegt die Wohnnutzung in den neugeschaffenen Gebäuden. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist nicht nur im Ruhrgebiet ein großes Thema. Das Projekt bietet daher die Chance, für neue Einwohnende v.a. aus dem Kernbereich des Ruhrgebietes eine attraktive Adresse zu werden. Insgesamt können in den dargestellten Gebäuden zwischen 1.000 und 1.300 Wohneinheiten für ca. 2.500 bis 3.500 Personen realisiert werden.

Gleichzeitig kann entlang der Verbindungsstraße, die als wichtige Verkehrsader über einen direkten Anschluss an die Autobahn verfügen wird, der Fokus auf das Arbeiten gelegt werden. Die Lage in der Stadtmitte ist ideal für urban gestaltete Gewerbebauten, die im Verbund eine Art Campus bilden können, auf dem sich z.B. eine Vielzahl von kleinen und mittelgroßen Unternehmen Angebote aus der Gastronomie oder beim Parken teilen können. Allein hier besteht ein Potenzial zwischen 400 und 1.300 neuen Arbeitsplätzen, die punktuell durch weitere Angebote im Quartier am Stadionbogen ergänzt werden. Zudem können die vielen Grünflächen einen attraktiven Ort sowohl für das Arbeiten als auch das Wohnen schaffen.

Weiteres Vorgehen

Die vorliegende Rahmenplanung definiert bereits sehr detailliert die zukünftige Entwicklung im Plangebiet 37° Nordost und den drei Quartieren und kann damit als Basis für die Schaffung von Baurecht dienen.

Parallel zur Erstellung der Rahmenplanung und der Gestaltungsleitlinien wurde bereits der Prozess zur Erstellung eines Integriertes Handlungskonzeptes (ISEK) gestartet. Seit Beginn des Jahres 2025 wird damit der Zugang zu Mitteln der Städtebauförderung vorbereitet. Das zukünftige Fördergebiet erstreckt sich um Bahnhof Ost im Norden bis zum Gebäude Steinstraße 72. Entsprechend befindet sich das Stadtquartier innerhalb dieser Grenzen. Die folgenden Maßnahmen des ISEK haben einen Bezug zu den Inhalten der Rahmenplanung:

Freiraumprojekte und Große Steinalde (Abschnitt B des Maßnahmenkatalogs des ISEK)

- Abtragung Große Steinalde
- Flächenentwicklung Grünzug „Campus“

Die Flächen südlich der heutigen B224 werden dominiert von der Großen Steinalde. Eine Abtragung des Haldenmaterials ist notwendig um die Fläche entwickeln zu können. Aufgrund des hohen Aufwandes wird die Entwicklung wirtschaftlich nicht möglich sein, so dass die Stadt auf finanzielle Unterstützung angewiesen ist. Die Bemühungen um die Mittel des Just Transition Funds (JTF) haben gezeigt, dass mit der kurzfristigen Verfügbarkeit von Fördermitteln auch eine ebenso kurzfristige Handlungsfähigkeit der Kommune einhergehen muss. Entsprechend wurde der Prozess zur Schaffung von Baurecht für diese Flächen bereits gestartet. Gleichzeitig befindet sich die Stadt im regelmäßigen Austausch mit den zuständigen Landesministerien und der Bezirksregierung Münster bezüglich möglicher Förderzugänge (s. Prozess Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept).

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Abschnitt C des Maßnahmenkatalogs des I-SEK)

- Kommunalen Entwicklungsfonds

Die Entwicklung in den intensiv genutzten Bereichen des Stadtquartiers (Bestand nördlich von Uhlandstraße und B224) ist nur wenig vom Ausbau der Autobahn abhängig, es besteht allerdings wegen der unübersichtlichen Eigentumsverhältnisse nur teilweise ein direkter Zugriff auf die Flächen. Die zurückliegenden Jahre haben aber gezeigt, dass der Grundstücksmarkt entlang der B224 sehr dynamisch ist. Je nach Verfügbarkeit der Grundstücke kann das Quartier abschnittsweise entwickelt werden. Der Kommunale Entwicklungsfonds soll die Stadt v.a. beim Zwischenerwerb von Immobilien unterstützen (in Form von Kapital für den Erwerb sowie die Deckung der unrentierlichen Kosten).

Maßnahmen im gesamten ISEK-Gebiet (Abschnitt D des Maßnahmenkatalogs des ISEK)

- Sanierungsbeauftragter und Projektmanagement
- Baufachliche Beratung
- Grünes Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm

Über die Entwicklung der Potenzialflächen hinaus, gilt in den kommenden Jahren auch der Ertüchtigung des Bestandes. Dies schließt die Sanierung des Gebäudebestandes (z.B. entlang der Horster Straße und der Grabenstraße) sowie Bemühungen um die Entsiegelung von Flächen ein. Diese Maßnahmen haben einen direkten Bezug zur Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (C), sind aber grundsätzlich auch für die Bereiche außerhalb der Sanierungsgebiete vorgesehen. Sie dienen der aktiven Unterstützung von Eigentümer:innen bei der Sanierung ihrer Gebäude sowie der Grundstücke. Der Schwerpunkt liegt auf den Baublöcken Wibbeltstraße und Glück-Auf-Center.

Die Umsetzung der Rahmenplanung ist darüber hinaus zu großen Teil abhängig von Planung und Realisierung der A52 im dritten Abschnitt. Die zuständige Autobahn GmbH des Bundes (AdB) sieht zunächst die Realisierung der ersten beiden Abschnitte zwischen dem Autobahnkreuz Essen Nord und dem Autobahnkreuz Essen Gladbeck vor. Die Planfeststellung soll im Anschluss an den finalen Erörterungstermin zum zweiten Abschnitt (durchgeführt im Juli 2026) erfolgen, an die sich i.d.R. die bauliche Umsetzung anschließt.

Für den dritten Abschnitt befindet sich das Planfeststellungsverfahren in der Vorbereitung. Die AdB hat dafür bereits eine detaillierte Planung inkl. des Tunnels zwischen Bohmertstraße / Phönixstraße und Grabenstraße / Landstraße erstellen lassen.

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

Die Beauftragung für die Erstellung der Rahmenplanung und der Gestaltungsleitlinien ist abgeschlossen. Die Aussagen sind die Grundlage für alle weiteren Planungen für 37° Nordost. Bis zur Realisierung sind weitere Planungsschritte, v.a. die Schaffung von Baurecht, notwendig. Der Aufwand ist für die verschiedenen Bereiche des Plangebietes unterschiedlich und jeweils zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar.

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 Rahmenplanung selbst hat keine wesentliche Klimarelevanz. Die Inhalte umfassen, neben einer Nachverdichtung innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs von Gladbeck, Aussagen zur Gestaltung des Freiraums (sowohl öffentlich als auch privat), zu einer nachhaltigen und resilienten Projektumsetzung (v.a. bezüglich der Gebäude) und zur Klimafolgenanpassung.

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen beschließt die Inhalte der Rahmenplanung und der Gestaltungsleitlinien für 37° Nordost – Gladbeck wächst zusammen.
2. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen beauftragt die Verwaltung, die weiteren notwendigen Schritte des Projektes 37° Nordost im Sinne der Inhalte der Rahmenplanung und der Gestaltungsleitlinien fortzuführen.

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: