

Revitalisierungsgebiet Schalke-Nord

Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Stadterneuerung
Gelsenkirchen

Impressum

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für Schalke-Nord

Herausgeberin

Stadt Gelsenkirchen, Referat 61 – Stadtplanung, Koordinierungsstelle Stadterneuerung,
Goldbergstraße 12, 45875 Gelsenkirchen

Irja Hönekopp, Abteilungsleiterin 61/3 (Koordinierungsstelle Stadterneuerung)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Jan Balke: jan.balke@gelsenkirchen.de, Tel. +49 209 169-4335

Kerstin Malcher: kerstin.malcher@gelsenkirchen.de, Tel. +49 209 169-4351

Irja Hönekopp: irja.hoenekopp@gelsenkirchen.de, Tel. +49 209 169-4124

Webseite

<https://stadterneuerung.gelsenkirchen.de>

Bearbeiterin



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln
Tel. 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18
E-Mail: sekretariat@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

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

Gelsenkirchen/Köln, April 2024



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Planungsanlass	7
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	7
1.3	Bisherige Entwicklungsansätze und gesamtstädtischer Kontext	8
1.3.1	Integriertes Entwicklungskonzept Schalke-Nord (IEK, 2020)	8
1.3.2	Räumliches Strukturkonzept (RSK, 2018)	8
1.3.3	Freiflächenentwicklungskonzept (FREK, 2005)	10
1.3.4	Internationale Gartenausstellung Metropole Ruhr (IGA, 2027)	10
1.3.5	Integriertes Klimaschutzkonzept (2020/2045)	11
1.3.6	Strategischer Lärmaktionsplan (2009 ff)	11
1.3.7	Handlungskonzept Kurt-Schumacher-Straße (2012)	15
1.3.8	Handlungskonzept Wohnen (2019/2024)	15
1.3.9	Einzelhandelskonzept (2015)	16
1.3.10	Gesellschaftliche Teilhabechancen von Gelsenkirchener Kindern	17
1.3.11	Modellvorhaben für Problemimmobilien	17
1.3.12	Zukunftspartnerschaft mit dem Land NRW	18
1.3.13	Masterplan Mobilität Gelsenkirchen, Stand Ende 2022	18
1.3.14	Radverkehrsprogramm (neu, in Aufstellung)	20
1.3.15	Klimakonzept Gelsenkirchen 2030/2045	20
1.3.16	Naturnaher Umbau Sellmannsbach (Umfeld)	25
1.4	Zwischenfazit	25
2	Beschreibung des Untersuchungsgebiets	27
2.1	Gesamtstädtische Einordnung	27
2.2	Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	28
2.3	Historische Entwicklung und architektonische Besonderheiten	29
2.4	Zwischenfazit	31
3	Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen	32
3.1	Planungsvorgaben	32
3.1.1	Gemeinsamer Flächennutzungsplanung (GFNP)	32
3.1.2	Städtebauliche Satzungen	33
3.1.3	Bebauungspläne	34
3.1.4	Denkmalschutz für Gebäude und Freianlagen	38
3.1.5	Bodendenkmalpflege	40
3.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	41
3.2.1	Vorbemerkung	41
3.2.2	Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur	41
3.3	Zwischenfazit	48
4	Beteiligung und Mitwirkung gem. §§ 137 und 139 BauGB	49
4.1	Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	49
4.2	Der Beteiligungsprozess für die VU Schalke-Nord	49

4.2.1	Durchführung von zwei Informationsveranstaltungen	50
4.2.2	Befragung der Eigentümerschaft	52
4.2.3	Beteiligung der Mieterschaft	57
4.2.4	Durchführung von Einzelgesprächen	58
4.2.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden	58
4.2.6	Information in politischen Gremien	59
4.3	Zwischenfazit und Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft	60
5	Analyse städtebaulicher Missstände	62
5.1	Vorbemerkung	62
5.2	Substanzmängel	62
5.2.1	Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandskartierung)	63
5.2.2	Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	82
5.2.3	Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	83
5.2.4	Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen	85
5.2.5	Einwirkungen von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten	88
5.2.6	Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	89
5.2.7	Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung	90
5.2.8	Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung	90
5.3	Funktionsmängel	91
5.3.1	Wohnfunktion	91
5.3.2	Wirtschafts- und Einzelhandelsstruktur	95
5.3.3	Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen	98
5.3.4	Soziale und kulturelle Infrastruktur, Bildung und Integration	99
5.3.5	Verkehrsinfrastruktur und Straßenraum	103
5.3.6	Umweltsituation und Stadtökologie	106
5.4	Zwischenfazit Substanz- und Funktionsmängel	109
5.5	Bewertung der städtebaulichen Missstände	113
6	Entwicklungsleitbild und Sanierungsziele für Schalke-Nord	115
6.1	Entwicklung eines Leitbilds	115
6.2	Entwicklungsszenarien	116
6.3	Leitbild	119
6.4	Strategische Sanierungsziele	121
7	Verfahren	124
7.1	Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren	124
7.2	Das vereinfachte Sanierungsverfahren	125
7.3	Empfehlung zur Verfahrensart	125
7.4	Einblendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB	128
7.4.1	„Veränderungssperre“	128



7.4.2	Empfehlung	130
7.5	Begründung des Erfordernisses der Sanierungsmaßnahme	131
7.5.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	131
7.5.2	Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136	131
7.5.3	Einheitliche Vorbereitung	133
7.5.4	Beurteilung der Durchführbarkeit	134
7.6	Abgrenzung des Sanierungsgebiets	135

8 Maßnahmenkonzept und Sanierungsrahmenplan 137

8.1	Sanierungsrahmenplan	137
8.2	Neuordnung von Flächen	137
8.2.1	Wohninseln und Wohnumfeld (A)	137
8.2.2	Nutzungsmix und Lärmsanierung (B)	137
8.2.3	Nutzungsmix und Entdichtung (C)	137
8.2.4	Förderung Gewerbe (D)	138
8.2.5	Entwicklung Gemeinbedarf (E)	138
8.3	Potenzialflächen für die weitere Entwicklung	140
8.3.1	Grün- und Freiflächen und Vernetzung	140
8.3.2	Entsiegelung, Entkernung und Freilegung von Grundstücken	140
8.3.3	Potenzialflächen für den Neubau von Wohnungen	140
8.3.4	Potenzialflächen mit Denkmalwert	141
8.4	Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung	141
8.4.1	Verkehrssicherheit Kurt-Schumacher-Straße	142
8.4.2	Verkehrssicherheit Uechtingstraße	142
8.4.3	Verkehrsberuhigung Wohninseln	142
8.4.4	Quartiersgaragen auf Flächen ehem. Problemimmobilien (optional)	143
8.5	Maßnahmenübersicht	143
8.5.1	Handlungsfeld A: Wohnen und Wohnumfeld	143
8.5.2	Handlungsfeld B: Identität, Gesundheit, Kultur und Bildung	145
8.5.3	Handlungsfeld C: Einzelhandel, Gewerbe und lokale Ökonomie	145
8.5.4	Handlungsfeld D: Verkehr und Mobilität	146
8.5.5	Handlungsfeld E: Freiräume, Biodiversität und Stadtklima	149
8.5.6	Handlungsfeld F: Steuerung der Sanierungsmaßnahme	152
8.6	Einschränkungen	153
8.7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	153

9 Sozialplan 154

9.1	Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB	154
9.2	Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans nach § 180 BauGB	156
9.3	Vorschläge für Maßnahmen eines Sozialplans zur Vermeidung oder Abmilderung der nachteiligen Auswirkungen	157

10	Umsetzungskonzept	158
10.1	Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme	158
10.2	Entwurf für eine Sanierungssatzung	161
	Abbildungsverzeichnis	165
	Tabellenverzeichnis	169
	Anlagen	170

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir gemäß Abstimmung den Codex der Stadt Gelsenkirchen, der keine Zeichen, sondern die ausgeschriebene Form für beide Geschlechter verwendet. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns 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 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Aufgrund der historisch bedingten und regionaltypischen räumlichen Verflechtungen von Wohnfunktion, gewerblicher Nutzung sowie Anbindung an überörtliche Verkehrsstrassen hatten sich Umweltbelastungen für die ansässige Wohnbevölkerung im Stadtteil Schalke-Nord verfestigt.

Mit der Feststellung der städtebaulichen, sozialen, immobilienwirtschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Defizite im Programmgebiet des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK 2020) Schalke-Nord und der Ausweitung der Anzahl von Problemimmobilien wurde im Rahmen der Erstellung ein besonderer Handlungsbedarf festgestellt und die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB als Maßnahme zur Behebung von städtebaulichen Missständen und auch zur Verbesserung der Wohnqualität vereinbart. Am 21.05.2021 wurde durch den Rat der Stadt eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Schalke-Nord/Bismarck-West beschlossen, die nach Beschluss des IEKs und vor Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) als eine der ersten IEK-Maßnahmen die Sicherung einer geordneten Entwicklung im Sinne der Ziele des IEK gewährleisten sollte.

Am 30.09.2021 wurde vom Rat der Stadt Gelsenkirchen der erforderliche Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beraten und beschlossen sowie im Amtsblatt Nr. 42 vom 22. Oktober 2021 veröffentlicht. Mit dem Beschluss wurden der Öffentlichkeit die voraussichtlichen Sanierungsziele und die räumliche Abgrenzung für das Sanierungsverdachtsgebiet in Schalke-Nord bekannt gegeben.

1. Beseitigung von Mängeln und Missständen im Sinne des § 177 BauGB an Immobilien z. B. durch Instandsetzung, Modernisierung oder Niederlegung
2. Abbau der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr
3. Städtebauliche Neuordnung des Gewerbegebietes Berliner Brücke zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung sowie zur Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen

4. Minderung des Risikos von Schäden durch Starkregen, Luftschadstoffe, Lärm und stadtklimatische Hitzebereiche
5. Sanierung, Aufwertung und Ausbau oder Neubau der Bildungseinrichtungen sowie deren Außenflächen

Im Zuge des Einleitungsverfahrens wurde ebenfalls am 30.09.2021 die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bismarck/Schalke-Nord“ vom 18.05.2000 beschlossen, dessen Gebiet nur Teilbereiche des nachfolgend zu betrachtenden Untersuchungsraums umfasste (s. Stadt Gelsenkirchen, Amtsblatt Nr. 41, 15.10.2021).

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die vorbereitenden Untersuchungen haben zur Aufgabe, die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet in Schalke-Nord und deren Zusammenhänge zu analysieren und bedarfsorientiert allgemeine Ziele und Zwecke einer Sanierung festzulegen sowie die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erörtern. Die Vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen im Einzelnen:

- Formulierung und Eingrenzung der planerischen Rahmenbedingungen/Grundlagenermittlung
- Nachweis von städtebaulichen Missständen
- Ableitung und Erarbeitung von strategischen Sanierungszielen für die Gebietsentwicklung auf Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) Schalke-Nord
- Erarbeitung eines Sanierungsrahmenplans mit Einzelmaßnahmen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen gem. § 141 BauGB
- Vorbereitung eines Sozialplans gem. BauGB
- Vorschlag eines Sanierungsverfahrens

- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Durchführbarkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

1.3 Bisherige Entwicklungsansätze und gesamtstädtischer Kontext

Angesichts der Herausforderungen des Struktur- und Klimawandels sowie der zunehmenden verkehrlichen Entwicklung auf innerstädtischen Haupterschließungsstraßen haben sich in Schalke-Nord negative Entwicklungstrends verfestigt.

Teilräume des Untersuchungsgebiets wurden seit Mai 2000 schon von einer Sanierungssatzung belegt, die die städtebaulichen Missstände mit der Durchführung im vereinfachten Verfahren zu beheben versuchte. Die Erfahrungen zeigten, dass die Behebung der Missstände jedoch weiterer organisatorischer und förderrechtlicher Voraussetzungen bedarf.

Der Untersuchungsraum Schalke-Nord war bereits Teil eines größeren Sanierungsgebiets „Schalke-Nord/Bismarck-West“ (2000), das nicht durchschlagend erfolgreich sein konnte zur Behebung der aktuell vorliegenden Mängel. Erst mit der Gründung der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH (SEG, 2011), der Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) Schalke-Nord (seit 2020) und der Gründung des Lenkungskreises Problemimmobilien konnten erste Erfolge erzielt werden.

Die Zukunftspartnerschaft des Landes NRW mit der Stadt Gelsenkirchen sorgt seit 2022 für weitere fördernde Strukturen und Mittel, die auch eine hilfreiche Basis für eine neue und räumlich konzentriertere Sanierungsmaßnahme darstellen.

1.3.1 Integriertes Entwicklungskonzept Schalke-Nord (IEK, 2020)

Das Programmgebiet umfasst rund 452 Hektar Fläche. Dazu gehören neben dem größten Teil des gleichnamigen Stadtteils auch die nördlich gelegene Emscherinsel sowie der westliche Bereich des Stadtteils Bismarck.

Im Analyseteil des IEK wird festgehalten, dass das Programmgebiet aus städtebaulicher, verkehrs- und umweltplanerischer Sicht durch seine teilweise stark

fragmentierte Struktur geprägt ist. Dadurch entstehen erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Verkehr. In einigen Teilräumen des Programmgebiets sind verstärkte immobilienwirtschaftliche Problemlagen zu erkennen, sodass das Ortsbild, die Qualität des Wohnbestands und sein Umfeld zusätzlich negativ beeinflusst werden. Die hohen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen insbesondere im Westen des Programmgebiets führen zu einer weiteren Beeinträchtigung der Lebensqualität. Zudem leben im Programmgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich mehr Personengruppen mit besonderem Unterstützungsbedarf. Dadurch werden im Programmgebiet sozial-integrative Maßnahmen benötigt, um die gesellschaftlichen Teilhabechancen der Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken.

Das Integrierte Entwicklungskonzept Schalke-Nord umfasst angesichts der zahlreichen Handlungserfordernisse eine große Zahl an Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern. Die Maßnahmen, die im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen liegen (oder in unmittelbarer Nähe und damit von Relevanz sind) werden in Kapitel 8 „Maßnahmenkonzept und Sanierungsrahmenplan“ beschrieben.

1.3.2 Räumliches Strukturkonzept (RSK, 2018)

Das Räumliche Strukturkonzept (RSK) umfasst die Analyse und Entwicklungskonzepte für die Themenfelder Stadtbild, Wohnen, Arbeiten, Freiräume, Klima usw. für das gesamte Stadtgebiet. In Strukturplänen werden Erfordernisse dargestellt, wie beispielsweise die Minimierung von Lärmemissionen für Wohngebiete oder die Herstellung und Weiterentwicklung von Wegeverbindungen zwischen getrennten Wohnstrukturen und Freiräumen, die in weiteren Planungen Berücksichtigung finden sollten.

Im RSK wurden außerdem vier Vertiefungsbereiche untersucht, von denen einer das Untersuchungsgebiet der VU in Schalke-Nord umfasst.

Die städtebauliche Situation im Vertiefungsbereich Schalke-Nord wird im RSK als ungeordnet beschrieben. Die Wohngebiete weisen demnach eine schlechte Bausubstanz auf und werden von Industrie- und Gewerbeflächen sowie Verkehrswegen

voneinander abgeschnitten. Allgemeine Siedlungsbereiche im Untersuchungsraum sind als Suchräume für Transformation dargestellt, in denen baukulturell bedeutsame Siedlungskerne zu erhalten und zu schützen sind. Sie zeigen damit einen besonderen Entwicklungsbedarf, der auch die Qualifizierung von Gewerbeflächen einschließt. Die Konfliktpotenziale dieser Gemengelagen sind zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Dem Bereich um die Glückauf-Kampfbahn wird eine regionale Bedeutsamkeit zugeschrieben, deren Wirkungskraft zu entwickeln sei.

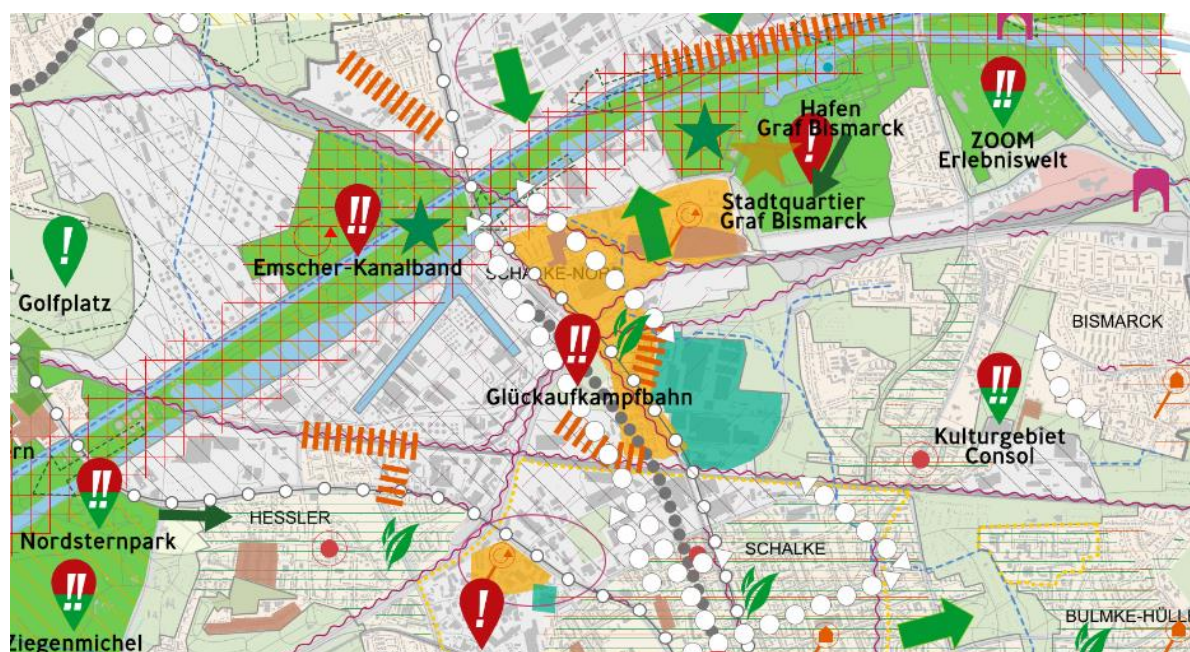
Ein räumlicher Vertiefungsbereich befasst sich mit der Kurt-Schumacher-Straße und dem Stadtteil Schalke-Nord, für den eine wegweisende und umfassende Erneuerung angestrebt wird. Das RSK erfasst die städtebaulichen Mängel und beschreibt eine Ist-Situation von zum Teil sanierungsbedürftigen Wohnquartieren, die von Gewerbe- und Industriegebieten umgeben sind, die ebenfalls im Wandel zu u. a. dienstleistungsorientiertem Gewerbe sind.

Für die Kurt-Schumacher-Straße als zentrale Verkehrsachse im Stadtgebiet wird die Chance beschrieben, die mit einem Wandel in der Mobilität einherginge, mit der Entwicklung zur E-Mobilität, der Stärkung des ÖPNVs und der Verbesserung der Fahrradinfrastruktur.

Die Aufwertung von Glückauf-Kampfbahn und Schalker Meile wird zudem als Potenzial zur Attraktivierung gesehen, die auf die Außenwahrnehmung der Stadt Gelsenkirchen insgesamt ausstrahlen wird.

Wegen der grundlegenden Veränderungen, die hier anzustreben sind, empfiehlt das RSK für den Vertiefungsbereich Schalke-Nord die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das im Jahr 2020 mit dem IEK Schalke-Nord fertiggestellt wurde.

Abbildung 1: Räumliches Strukturkonzept Gelsenkirchen, Gesamtstrukturplan (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Gelsenkirchen (2018): Räumliches Strukturkonzept Gelsenkirchen, S. 100



1.3.5 Integriertes Klimaschutzkonzept (2020/2045)

Das Integrierte Klimaschutzkonzept Gelsenkirchen 2020 wurde von 2009 bis 2010 erarbeitet. Mit der Umsetzung des Klimaschutzkonzepts sollte der errechnete Verbrauch von ca. 8 Tonnen CO₂ pro Kopf bis 2020 um 25 % gesenkt werden. Dies erfolgte in drei jeweils mehrjährigen Klimaschutzprogrammen, das letzte von 2018 bis 2020. Insgesamt wurden 50 gesamtstädtische Ziele und Maßnahmen entwickelt, die jedoch auf konzeptioneller Ebene nicht räumlich zu verorten sind. In Schalke wurde im Klimaschutzprogramm bis 2020 unter anderem eine Modernisierungsberatung für Stadterneuerungs-/Stadtumbau-Quartiere angeboten. Das Klimakonzept 2020/2045 wurde beschlossen.

1.3.6 Strategischer Lärmaktionsplan (2009 ff)

Im Jahr 2009 startete die Stadt Gelsenkirchen mit der Erstellung eines Lärmaktionsplans mit einem Handlungskonzept und gesamtstädtisch relevanten Empfehlungen zur Lärmreduzierung gem. § 47 d Bundes-Immissionsschutzgesetz in Verbindung mit der EU-Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG). Mit der Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates wurde die Grundlage geschaffen, das Thema Lärm in der kommunalen Planung in den Fokus zu nehmen. Damit sind regelmäßige Lärmkartierungen und darauf aufbauend die Aufstellung von Lärmaktionsplänen verbindlich geworden. Denn Lärm kann nicht nur störend sein, sondern verursacht auch gesundheitliche Beeinträchtigungen. Der Lärmaktionsplan ist als langfristiges Vorhaben aufgestellt, das in den Folgejahren weiter vertieft wurde. Aktuell befindet sich der Lärmaktionsplan in der 4. Runde in Aufstellung.

- Konkrete Lärmaktionsplanung 2010, Konkretisierung der strategischen Lärmaktionsplanung
- Fortschreibung der Lärmaktionsplanung in Gelsenkirchen 2013
- Lärmaktionsplan Gelsenkirchen Stufe III, 2019

- Wirkungsanalyse der Gelsenkirchener Lärmaktionsplanung 2011/2012
- Steckbriefe zur Wirkungsanalyse der Gelsenkirchener Lärmaktionsplanung 2011/2012
- Wirkungsanalyse der Gelsenkirchener Lärmaktionsplanung 2015/2016
- Steckbriefe zur Wirkungsanalyse der Gelsenkirchener Lärmaktionsplanung 2015/2016

In der Fortschreibung im Jahr 2013 werden bereits die hohen Lärmbelastungen an der Kurt-Schumacher-Straße beschrieben, die ein eigenes Handlungskonzept für die Kurt-Schumacher-Straße (2012, s. Pkt. 1.3.7)) zur Folge hatte, dessen Maßnahmenkatalog bereits abgeschlossen ist. Demnach wurden zur Verbesserung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe und Lärm u. a. bereits verkehrslenkende Maßnahmen sowie eine Lichtsignalkoordinierung zur Verstetigung des Verkehrsflusses eingesetzt. Aber auch die Reduzierung der Geschwindigkeit von 70 auf 50 km/h gehörte dazu und der Einbau von lärmoptimiertem Asphalt in einigen Bereichen.

In der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung in Gelsenkirchen (2013) heißt es, dass nach wie vor in Teilbereichen die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts überschritten werden. Im Lärmaktionsplan der 3. Stufe (2019) wurde der Bereich der Kurt-Schumacher-Straße zwischen Boeckerstraße und Am Schalker Bahnhof erneut als Lärmbrennpunkt ausgewiesen. Es wurden verschiedene Maßnahmen geprüft, jedoch keine neuen Maßnahmen in den LAP aufgenommen.

Auch die Strategische Lärmschutzkarte für Gelsenkirchen (s. Abb. 4) mit dem Stand 2022 zeigt, dass weite Teile des Untersuchungsgebiets im Mittel von 24 Stunden von einer Lärmbelastung im Bereich von 65 dB (rot) bis 70 dB (dunkelrot) betroffen sind (vgl. Abb. 4 und 6). Für die Nachtzeit sind im nördlichen Teilraum Werte um 60 dB (orange) dargestellt, im südlichen Bereich auch bis 70 dB (vgl. Abb. 5 und 7).

Abbildung 4: Strategische Lärmkarte Gelsenkirchen 2022 (Ausschnitt VU-Gebiet Süd, 24 h)

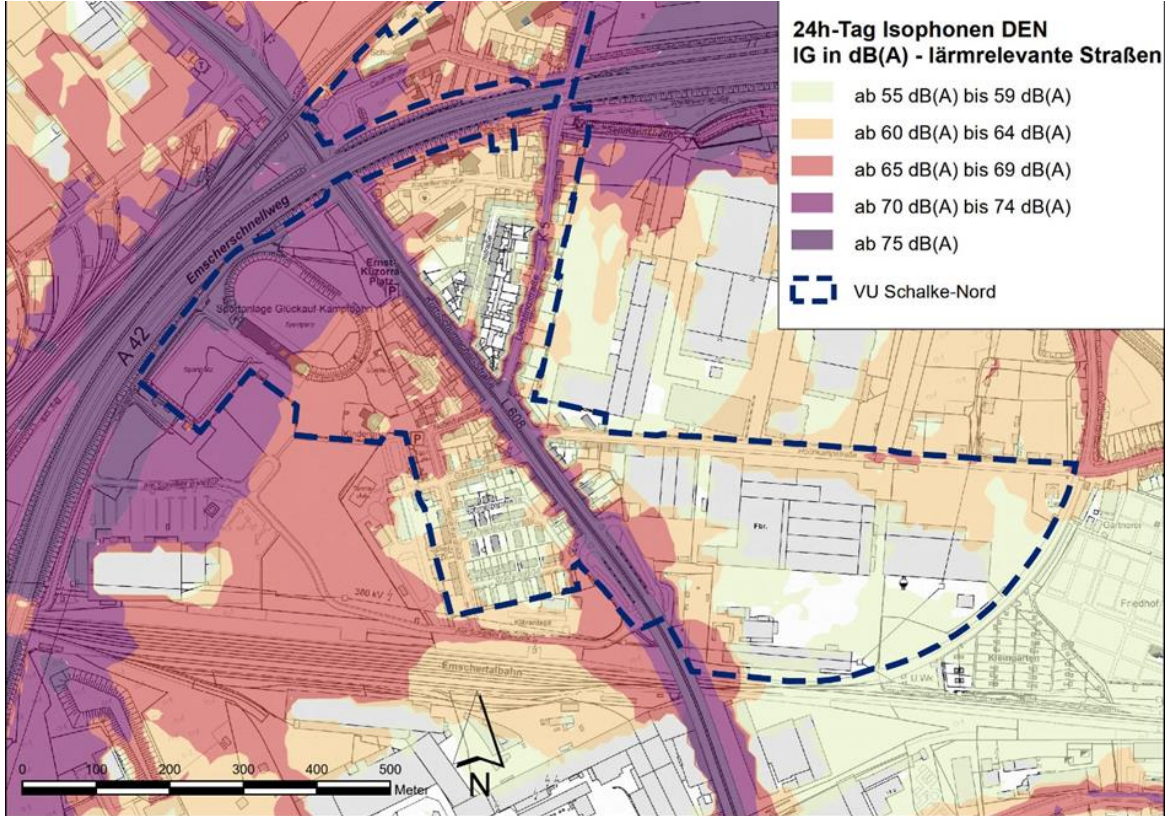
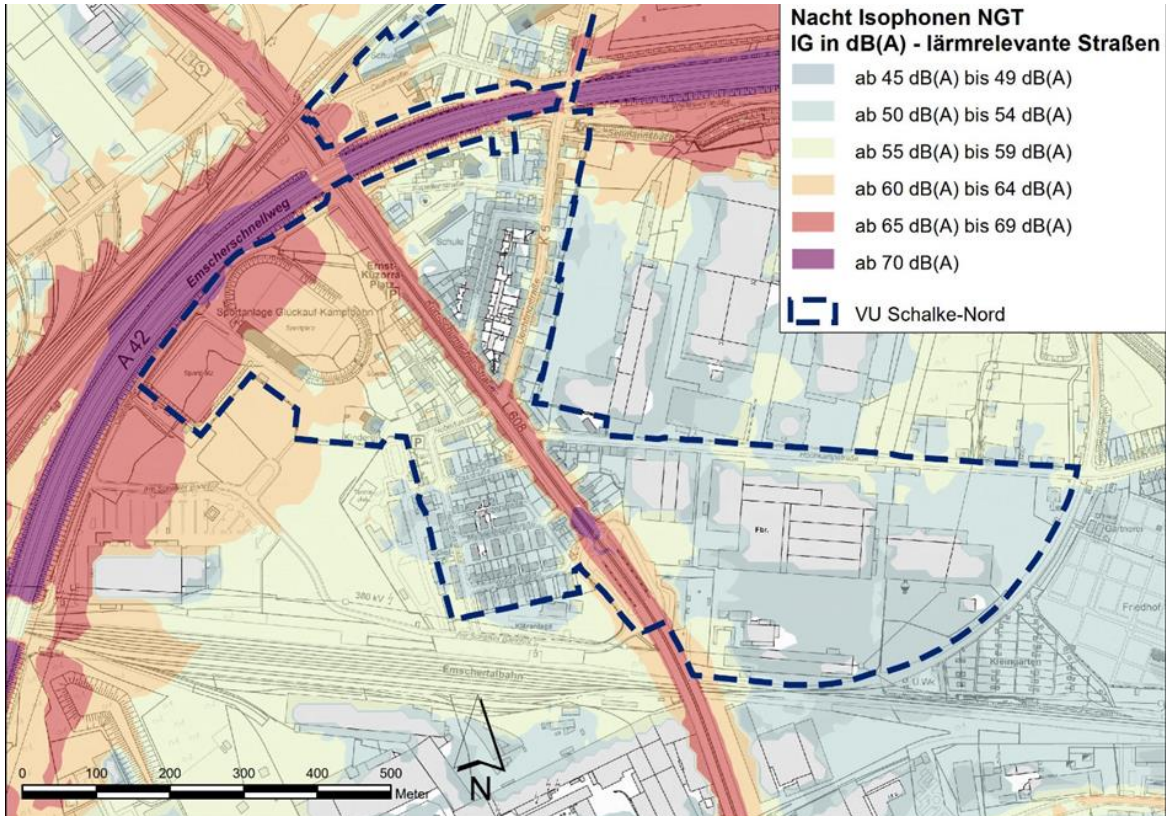


Abbildung 5: Strategische Lärmkarte Gelsenkirchen 2022 (Ausschnitt VU-Gebiet Süd, nachts)



Quelle: Stadt Gelsenkirchen



Abbildung 6: Strategische Lärmkarte Gelsenkirchen 2022
(Ausschnitt VU-Gebiet Nord, 24h)

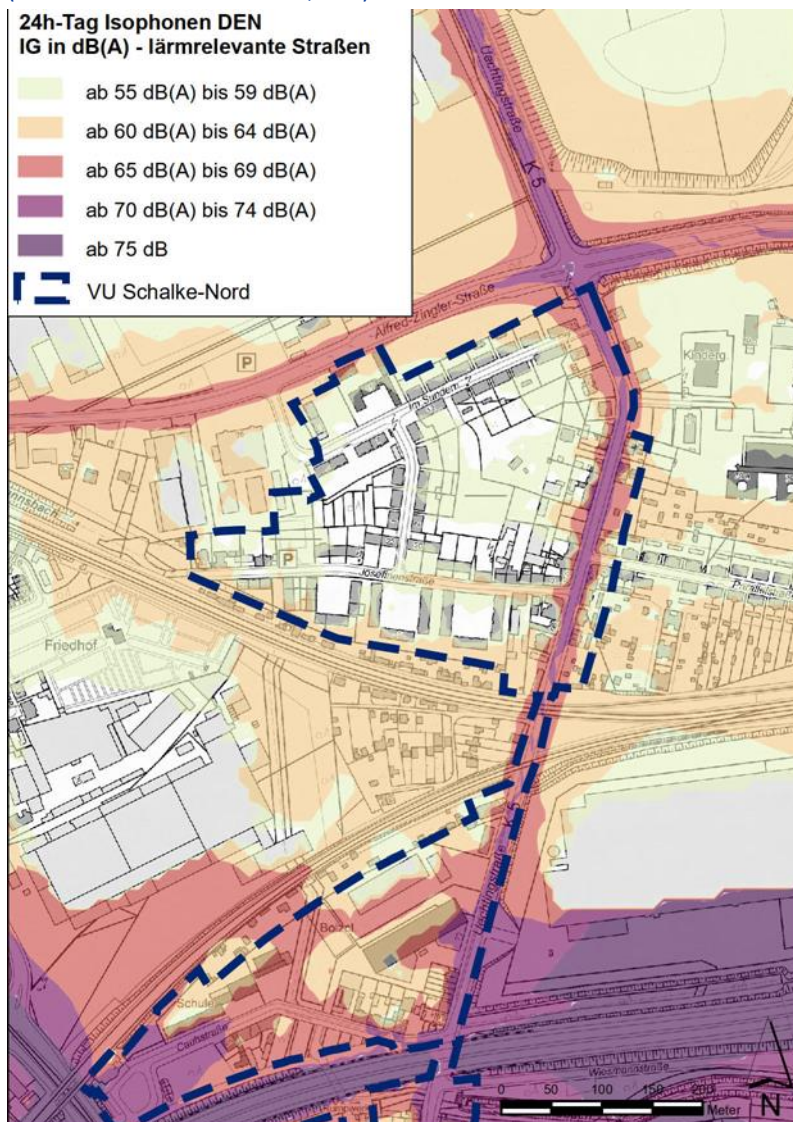
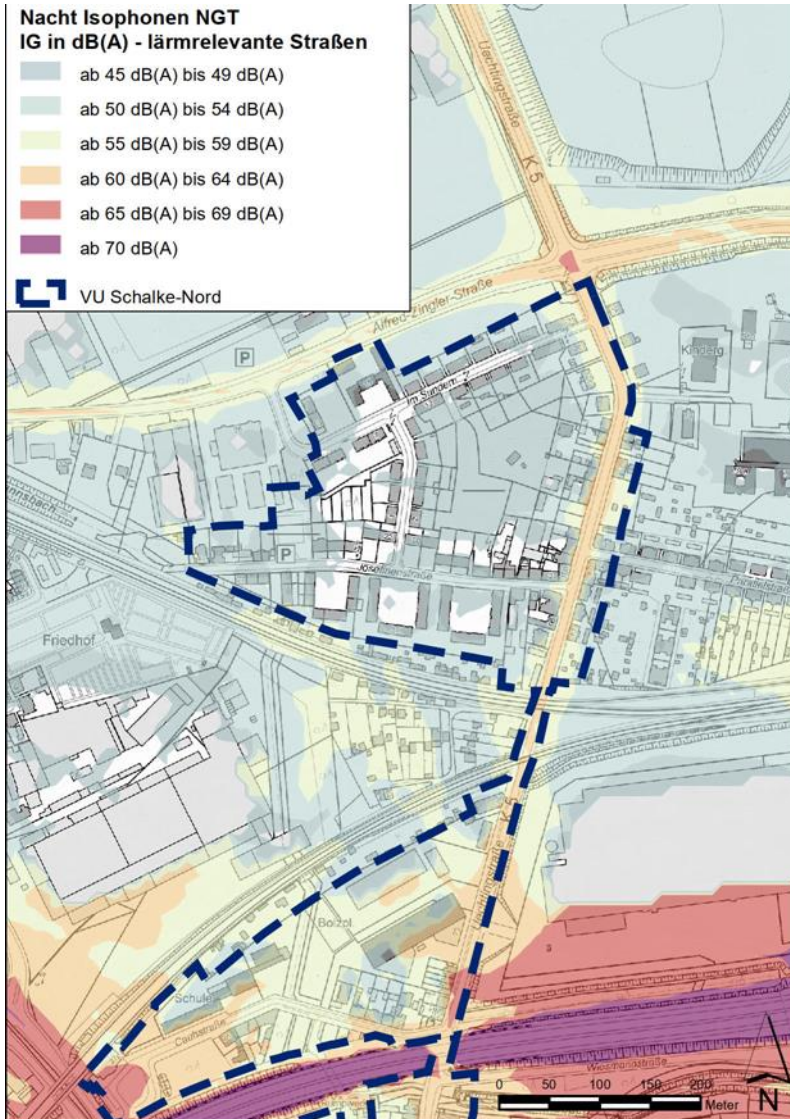


Abbildung 7: Strategische Lärmkarte Gelsenkirchen 2022
 (Ausschnitt VU-Gebiet Nord, nachts)





1.3.7 Handlungskonzept Kurt-Schumacher-Straße (2012)

Zur Minderung von Luft- und Lärmemissionen wurde ein Handlungskonzept Kurt-Schumacher-Straße erstellt. Das Konzept gliedert sich in drei Teile, darunter ein 6-Punkte-Plan, eine Potenzialanalyse für Begrünungsmaßnahmen sowie ein Fachgutachten zu den Luftschadstoff- und Schallimmissionen. Folgende Maßnahmen sieht der 6-Punkte-Plan vor:

- Reduzierung der Geschwindigkeit 70 km/h zu 50 km/h (bereits umgesetzt)
- Optimierung des Bahn- und Busangebots (bereits umgesetzt)
- Abbindung von Nebenstraßen (nicht im Untersuchungsraum, 50 Prozent umgesetzt)
- Verlegung oder Entfall Bushaltestelle Schalker Meile (teilweise umgesetzt, Verlagerung)
- Bindung von Luftschadstoffen/aktiver Lärmschutz (umgesetzt)
- Verlagerung des Durchgangsverkehrs in südlicher Fahrtrichtung an Knotenpunkt Uferstraße (umgesetzt)

Mithilfe der Potenzialanalyse wurden eine Gleiskörperbegrünung sowie Baumpflanzungen entlang der Straße umgesetzt. Die Gleiskörperbegrünung wurde auch im Untersuchungsbereich realisiert, die Baumpflanzungen nicht.

Das Fachgutachten verfolgt u. a. die Überprüfung der Zielsetzung, Immissionen durch Gebäudeniederlegungen zu reduzieren und die Belüftung des Straßenraums zu erhöhen. Es wird aufgezeigt, dass sich durch einen möglichen Abriss die Strömungsverhältnisse zwar ändern, jedoch nicht signifikant.

1.3.8 Handlungskonzept Wohnen (2019/2024)

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Gelsenkirchen wurde durch die empirica ag erarbeitet und im Jahr 2020 durch den Rat beschlossen. Es baut auf den Erkenntnissen des im Jahr 2018 erstellten Wohnungsmarktberichts auf. Der Wohnungsmarktbericht stellt eine umfassende Analyse der Gesamtstadt dar, während das Handlungskonzept als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnens dient. Es enthält gesamtstädtische und kleinräumige Strategien.

Der Wohnungsmarktbericht weist auf ein spezifisches Bevölkerungswachstum der Stadt Gelsenkirchen hin, das sich durch Zuwanderung aus anderen EU-Ländern begründet. Zugleich besteht eine Abwanderung der Bestandsbevölkerung nach außen. Durch die zumeist junge Zuzugsbevölkerung wird die zunehmende Überalterung umgekehrt. Der Wohnungsmarkt ist dabei aufgrund weitreichender Leerstände und eines niedrigen Mietniveaus ein wesentlicher Pull-Faktor für Zuwanderung. Im Rahmen der Zuwanderung ist vorwiegend eine sozial benachteiligte Bevölkerung zugezogen, wodurch der Anteil an Familien mit Transferleistungsbezug gewachsen ist. Infolgedessen ist der sozialintegrative Handlungsbedarf gestiegen. Die Zuwanderung hat den hohen Leerstand in Gelsenkirchen leicht verringert. In einzelnen Angebotssegmenten wurde eine Verknappung des Angebots ausgelöst. Dies betrifft kleine Wohnungen sowie große preiswerte Wohnungen.

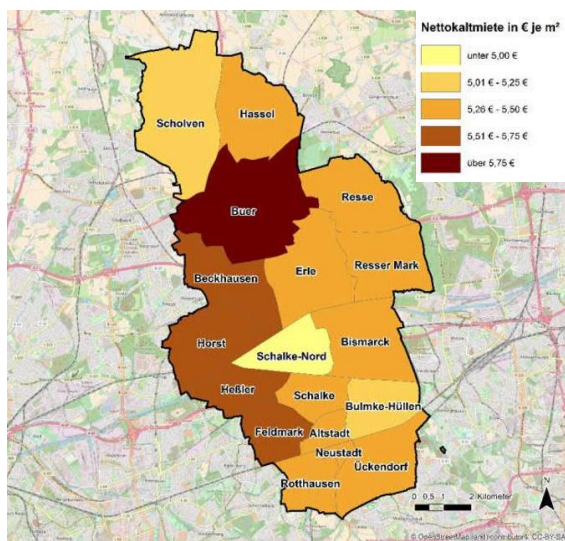
Im Kontext der beschriebenen Bevölkerungsentwicklung ist in Teilräumen ein informeller Wohnungsmarkt zu beobachten, der die zugewanderten Menschen ausbeutet. Viele Wohnungen werden deutlich überbelegt und zugleich nicht modernisiert, sodass in vielen Fällen keine gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse gegeben sind. Mittlerweile sind Problemimmobilien, die sich in hohem Maße negativ auf ihre Umgebung auswirken, im Stadtgebiet verteilt. Zudem konzentrieren sie sich in einzelnen Stadtteilen, darunter in Schalke-Nord.

Die Neubautätigkeit ist trotz des Bevölkerungswachstums gering. Die Nachfrage nach Neubauten wird als stabil beschrieben, allerdings besteht ein Mangel an geeigneten Grundstücken. Der Wohnungsmarkt Gelsenkirchens wird durch einen Bestand an Geschosswohnungsbauten mit einfachem Standard geprägt, während der Einfamilienhausanteil gering ist. Mit der geringen Eigentumsquote privater Haushalte wird die Vermögensbildung erschwert, sodass eine wohnungsmarktbedingte Abwanderung zu beobachten ist, was die gesamtstädtische Segregation fördert. Die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau ist stabil, allerdings von einer hohen Standortabhängigkeit geprägt. Durch landespolitische Entscheidungen hinsichtlich der Förderkonditionen hat zudem der geförderte Wohnungsbau an Attraktivität für Investoren verloren.

Darüber hinaus ist eine wachsende Nachfrage barrierearmer Wohnungen zu beobachten, die jedoch nicht gedeckt werden kann.

Der Stadtteil Schalke-Nord weist im gesamtstädtischen Vergleich das niedrigste Mietniveau auf. Mit durchschnittlich 4,90 € je m² im Jahr 2017 liegt die Miete deutlich unter dem Median von 5,90 € je m². Gleichzeitig wird in Schalke-Nord im gesamtstädtischen Vergleich einer der höchsten Anteile an Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfängern sichtbar. Im Jahr 2016 lag der Wert zwischen 8,1 und 10 %. Positiv ist, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau in allen Stadtteilen Gelsenkirchens vorhanden ist, wodurch sozialräumlicher Segregation entgegengewirkt werden kann.

Abbildung 8: Mietspektrum der Gelsenkirchener Stadtteile 2017



Quelle: empirica ag

Als Oberziel für zukünftige Aktivitäten wird die qualitative Erneuerung der Wohnungsbestände formuliert. Hierfür ist eine Doppelstrategie vorgesehen, bei der sowohl Bestandsmodernisierungen als auch Neubauten vorgesehen sind. Gleichzeitig müssen die kommunalen Zielsetzungen der Entwicklung der Wohnungsbestände den Zielkonflikten zwischen dem Anspruch preisgünstiger Angebote und Modernisierungsbedarfen sowie Erneuerungsbedarfen und dem Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohnungsbestände gerecht werden. Für den Neubau sowie den Bestand werden zudem jeweils weitere Unterziele definiert:

Neubau

- Wachstumspotentiale nutzen
- Jährlich 350 neue Wohnungen schaffen
- Selektive Wanderung abmildern

Bestand

- Negative Auswirkungen von Problemimmobilien mindern und Reduzierung nicht-zukunftsfähiger Wohnraumüberhänge
- Wohnungsbestände entwickeln

Zudem soll vorrangig Wohnraum für Familien geschaffen und das Angebot altersgerechter Wohnungen ausgebaut werden.

Das Handlungskonzept Wohnen wird zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschrieben.

1.3.9 Einzelhandelskonzept (2015)

Das Einzelhandelskonzept (EHK) wurde im Jahr 2015 durch Junker + Kruse Stadtforschung Planung fortgeschrieben und setzt sich aus drei Teilen zusammen. Teil A stellt die Analyse des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene dar, Teil B strategische Bausteine des Einzelhandelskonzepts. Im letzten Teil werden die einzelnen Zentren konkret dargestellt.

Die Analyse zur Grundversorgungssituation zeigt auf, dass nur kleine Teilräume des hier vorliegenden Untersuchungsgebiets in einer Isodistanz von maximal 700 Metern zu einem Lebensmittelmarkt liegen. Südlich des Untersuchungsgebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum (NVZ) Schalker Straße, das vormalig als Nebenzentrum eingeordnet wurde. Durch die Bahngleise ist jedoch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts eingeschränkt.

Der Abschnitt der Kurt-Schumacher-Straße im Untersuchungsgebiet, der sich durch Bahntrassen, Autobahnen und Berliner Brücke in einer räumlich isolierten Lage befindet, wird durch eine eingeschränkte fußläufige Versorgung geprägt. Für das einwohnerschwache Wohngebiet ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebs aufgrund der mangelnden betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit unrealistisch. Hierfür wird gemäß dem Konzept eine Mantelbevölkerung von ca. 5.000 Einwohnenden er-



forderlich. Stattdessen wird empfohlen, Ansiedlungen alternativer Nahversorgungskonzepte (Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores, Internetbringdienste oder auch mobile Verkaufswagen) zu prüfen und zu fördern.

Für die Versorgung der Bewohnerschaft werden voraussichtlich gemäß Untersuchungen zur Fortschreibung des EHKs im Jahr 2024 durch das Büro Junker + Kruse die Nahversorgungszentren Bismarck (Bismarck Nord/Consol) zwischen Marschallstraße und Christinenstraße sowie Schalke (Schalker Straße) weiterentwickelt. Die Entfernungen für die fußläufige Erreichbarkeit des NVZ Bismarck Nord liegen zwischen 2,1 und 2,8 km oder 14 Haltestellen mit Buslinie 392. Das NVZ ab der Schalker Straße liegt fußläufig zwischen 1,2 und 2,5 km entfernt, und der Weg dorthin führt wie oben beschrieben über die Berliner Brücke. Zwei Discounter an der Alfred-Zingler- und Uferstraße sind in 1,1 bis 1,5 km zu Fuß erreichbar.

Dass Einzelhandelskonzept befindet sich zum Abschluss der VU in Neuaufstellung.

1.3.10 Gesellschaftliche Teilhabechancen von Gelsenkirchener Kindern

Im Jahr 2018 veröffentlichte die Stadt Gelsenkirchen zum zweiten Mal einem Bericht zur gesellschaftlichen Teilhabe von Kindern in der Stadt und den Stadtteilen.

Der Stadtteil Schalke-Nord bietet vergleichsweise die schlechtesten Teilhabechancen für Kinder in der Stadt Gelsenkirchen. In allen Erhebungskategorien des Berichts (wirtschaftliche Lage, Integrationsvoraussetzung, Gesundheit, Bildungsteilhabe) und in Bezug auf die Belastung durch Umwelteinflüsse und Wohnen weist der Stadtteil die schlechtesten Voraussetzungen aus. Der kumulierte Index bescheinigt für Kinder in Schalke-Nord folglich nur „sehr geringe Teilhabechancen“.

Die Bewertung im Bereich der wirtschaftlichen Lage, basiert auf der Auswertung von Anteilen an Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfängern nach SGB II für Kinder. 60 % der Kinder unter sieben Jahren und 57 % der unter 15-Jährigen empfangen demnach Sozialleistungen.

Die Integrationsvoraussetzungen wurden über den Anteil an Migrantinnen und Migranten (74 % unter 18 Jahren), nicht ausreichende Deutschkenntnisse (57 %) und die Zuwanderung aus dem Ausland im letzten Jahr (6,3 %) erfasst.

Die Kennwerte der gesundheitlichen Teilhabe werden aus dem Anteil von Kindern mit Adipositas (15 %), der Teilnahmequote an Früherkennungsuntersuchungen (85 %) und der Zahngesundheit erfasst. Hier schneiden die Kinder im Vergleich sehr schlecht ab.

Auch in Bezug auf die Bildungsteilhabe wurde ein geringer Wert erreicht. Konkret heißt das, dass bei 26 % der Kinder bei der Schuleingangsuntersuchung eine defizitäre Entwicklung festgestellt wurde. 31 % der Kinder besuchen einen Kindergarten weniger als zwei Jahre lang. Beide Zahlen markieren Extremwerte im Stadtgebiet von Gelsenkirchen.

Die Belastungen durch Lärm treffen mit 47 % der Menschen ebenfalls einen großen Anteil in Schalke-Nord. Zudem sind 83 % der Menschen etwaigen Belastungen durch Hitzeinseln ausgesetzt. Ebenfalls kennzeichnend für die benachteiligte Lage ist, dass 41 % der Menschen in Schalke-Nord eine Wohndauer von weniger als drei Jahren aufweisen.

1.3.11 Modellvorhaben für Problemimmobilien

Am Modellvorhaben Problemimmobilien, das 2017 vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW ins Leben gerufen wurde, nehmen neben der Stadt Gelsenkirchen noch weitere zehn Kommunen teil. Ziel ist es, Lösungen und Handlungsstrategien für Problemimmobilien zu entwickeln. In Gelsenkirchen wurden bereits Problemimmobilien gekauft, die nun baulichen oder freiraumplanerischen Zwischen- oder Nachnutzungen zugeführt werden.

Im IEK Schalke-Nord (2020) findet sich eine Maßnahme zu Problemimmobilien (A.2) mit dem Ziel, Problemimmobilien zu beseitigen, die sich negativ auf ihr direktes Umfeld sowie auf die lokale immobilienwirtschaftliche Situation auswirken. Auch die Entwicklung von Immobilien bzw. Grundstücken im Sinne der Ziele des IEKs bis hin zur Erneuerung von dem Stadtteil dienlichen Nutzungen gehören dazu.

1.3.12 Zukunftspartnerschaft mit dem Land NRW

Im November 2022 haben das Land NRW und die Stadt Gelsenkirchen vereinbarungsgemäß ein städtebauliches Sonderfördergebiet gemäß § 171b BauGB für die Stadtteile südlich des Rhein-Herne-Kanals, Teile von Horst und Scholven festgelegt, das im Mai 2023 vom Rat der Stadt Gelsenkirchen beschlossen wurde. Aufgrund des stetigen Bevölkerungsrückgangs in den zurückliegenden Dekaden, die von der Deindustrialisierung und dem Strukturwandel geprägt waren, blieben notwendige Investitionen in Neubau und Modernisierung von Gebäuden großflächig aus. Die Folge sind stadtweit rund 9.000 leerstehende Wohnungen; dies entspricht ca. 6,5 % aller Wohneinheiten. Um den Markt zu revitalisieren, sollen in den kommenden zehn Jahren rund 3.000 nicht marktgängige Wohneinheiten vom Markt genommen werden. Sie werden aufgekauft, zurückgebaut oder saniert. Dies bietet die Chance, Quartiere neu zu gestalten und mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Möglich macht dieses Großprojekt die sogenannte „Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land NRW und der Stadt Gelsenkirchen“. Als „Startkapital“ stellt das Land der Stadt Gelsenkirchen zunächst 10 Mio. Euro zur Verfügung. Das Investitionsvolumen des Gesamtprojekts für die kommenden zehn Jahre wird sich voraussichtlich in einem hohen zweistelligen Millionenbereich bewegen. Der erste Zuwendungsbescheid liegt seit dem 4. Quartal 2023 in Höhe von 5 Mio. Euro vor. Ankäufe sind bereits jetzt als vorbereitende Maßnahme im Sinne des § 140 BauGB förderfähig.

Zudem sollen mithilfe von stadtweiten Sonderkonditionen in der Wohnraumförderung und der Überarbeitung der Richtlinie „Förderung für Modernisierung von Wohnraum“ (RL MOD NRW 2023) insbesondere im Segment selbstgenutzter Wohnraum zusätzliche Anreize für Modernisierungen geschaffen werden.

Ziele

- **Bereinigung des Wohnungsmarkts** durch Niederlegung von knapp 3.000 der 9.000 leerstehenden Wohneinheiten
- **Erreichen einer Leerstandquote** unter 5 %
- **Schaffung von Wohnqualität** durch Anreize für Bestandssanierungen, Rückbau und Neubau

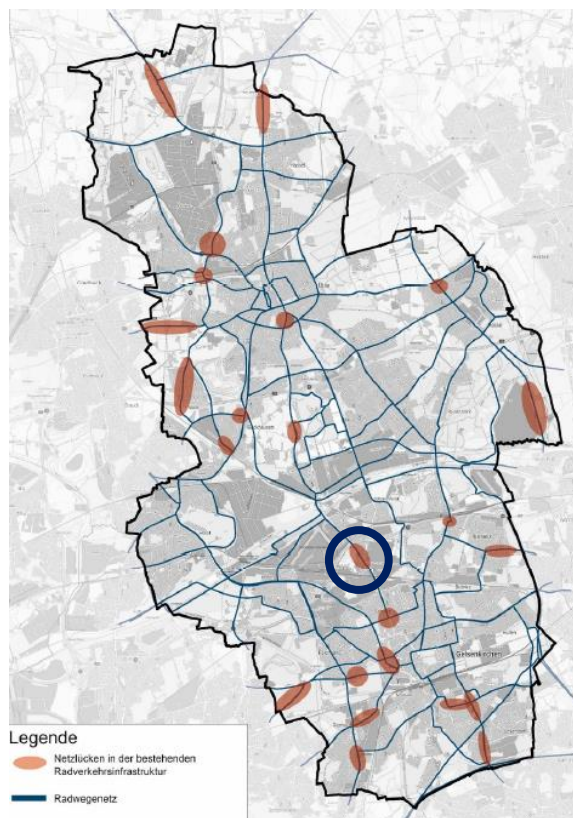
- Die Ziele sollen innerhalb einer **strategischen Stadtentwicklung** umgesetzt werden. Niederlegungen sollen vor allem in Teilräumen mit erheblichen Substanz- und Funktionsmängeln („Transformationsräume“) in stabilere Wohnräume („Bleiberäume“) erfolgen.
- In Ergänzung dazu sollen grundsätzliche Ziele der **Kommunalen Strategie** von Gelsenkirchen beachtet werden:
 - Innenentwicklung
 - Stärkung grüner Räume
 - Klimawandel und Klimaschutz gestalten
 - Starke Orte strahlen lassen
 - Stabile und lebendige Wohnquartiere schaffen
 - Zukunftsorientierte und nachhaltige Wohnraumversorgung bieten
 - Wirtschaftsstandorte gestalten
 - Innovationen fördern

1.3.13 Masterplan Mobilität Gelsenkirchen, Stand Ende 2022

Der Masterplan Mobilität der Stadt Gelsenkirchen untersucht das Thema Mobilität mit einem besonderen Schwerpunkt auf dem Klimaschutz. Aus dem Masterplan soll anschließend das Mobilitätskonzept für die nächsten zehn bis 15 Jahre entwickelt werden. Er bildet zudem auch das Handlungsfeld Mobilität im Klimakonzept Gelsenkirchen 2030/2045 ab (s. Kap. 1.3.16).

Der Masterplan Mobilität umfasst acht verschiedene Maßnahmegebiete. Der Bereich (A) Kfz-Verkehr und Wirtschaftsverkehr zielt darauf ab, das vorhandene Straßennetz, die Park- und Ladeinfrastruktur und den Wirtschaftsverkehr zu optimieren und zukunftsfähig zu gestalten. Der Bereich (B) ÖPNV und inter- und multimodale Mobilität betrifft vor allem den weiteren Ausbau und die Modernisierung des bestehenden öffentlichen Nahverkehrs. Das Themenfeld Radverkehr und die Mikromobilität (C) befasst sich vor allem mit dem Ausbau des Radwegenetzes, Radabstellanlagen und neuen Verleihsystemen im Stadtraum Gelsenkirchen. Zusätzlich zu dem Masterplan Mobilität hat die Stadt Gelsenkirchen 2019 ein Radverkehrsprogramm aufgelegt. Ziel ist es, ein engmaschiges Netz an Alltags- und Freizeitrouten zu schaffen und die öffentlichen Straßenräume mit Blick auf den Radverkehr umzubauen.

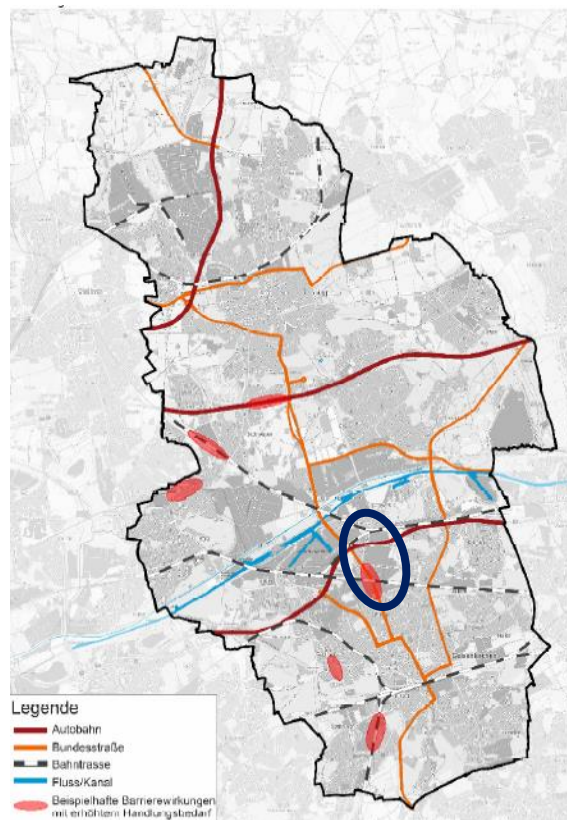
Abbildung 9: Identifizierte Netzlücken im gesamtstädtischen Radhauptverkehrsnetz in Gelsenkirchen (Kurt-Schumacher-Straße hervorgehoben)



Quelle: Stadt Gelsenkirchen (2022): Masterplan Mobilität Gelsenkirchen, Entwurf Maßnahmenkonzept, S. 98

Der Teilbereich Fußverkehr (D) soll das Fußwegenetz weiter ausbauen. Dazu gehören straßenunabhängige und barrierearme Fußwege sowie fußverkehrsfreundliche Straßenquerungen. Zudem knüpft der Punkt der fußverkehrsfreundlichen Gestaltung des öffentlichen Raums an den nächsten Teilbereich an, den der Straßenraumgestaltung (E). Dabei geht es sowohl um die Umgestaltung des Straßenseitenraums als auch um die Verkehrsführung.

Abbildung 10: Gesamtstädtische Zäsuren in Gelsenkirchen (Untersuchungsgebiet hervorgehoben)



Quelle: Stadt Gelsenkirchen (2022): Masterplan Mobilität Gelsenkirchen, Entwurf Maßnahmenkonzept, S. 125

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Knotenpunkten im Stadtraum und der Erarbeitung von Nahmobilitätskonzepten. Der Bereich (F) Barrierefreiheit zieht sich als Querschnittsthema durch alle Teilbereiche. Die Verkehrssicherheit (G) soll vor allem durch die Verminderung von konflikthafte Begegnungen im Straßenraum und der ganzheitlichen Sicherung des Verkehrsraums sowie des Straßenraumumfelds erreicht werden. Begleitet werden die Teilbereiche durch eine Reihe von Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit und zum Mobilitätsmanagement (H), beispielsweise in Schulen, Betrieben oder als gesamtstädtische Kampagne.

Für das Untersuchungsgebiet ergab die Analyse u. a., dass im Querungsbereich von Schienen und Autobahnen die Qualitätsstandards des Radverkehrs oftmals nicht eingehalten werden, obschon diese auf Kindergarten- und Schulwegen liegen. Zudem sind die Kreuzungen oftmals für den Radverkehr nachran-

gig geschaltet. Im Untersuchungsgebiet weisen insbesondere die Knotenpunkte entlang der Kurt-Schumacher-Straße Handlungsbedarfe auf. Darüber hinaus ist ein Teil des Untersuchungsgebiets nicht ausreichend an das Radverkehrsnetz angebunden. Die Haltestellen des ÖPNV in Schalke-Nord sind laut Abbildung alle barrierefrei gestaltet. Der Haltestellenbereich der Straßenbahn „Schalker Meile“ gehört jedoch nach Begehung vor Ort nicht dazu. Im Untersuchungsraum fehlen in weiten Teilen Bodenleitsysteme, Bänke und Beleuchtung, was die Nutzung durch Ältere und Personen mit Behinderungen sowie durch Familien einschränkt.

1.3.14 Radverkehrsprogramm (neu, in Aufstellung)

Das Radverkehrsprogramm wurde erstmals 2019 aufgestellt, behandelte eine Vielzahl von Themen und umfasste einen Rahmenplan zum Radverkehr. Die Stadt Gelsenkirchen setzt sich zum Ziel, ein engmaschiges Netz an Alltags- und Freizeitrouten zu schaffen und die öffentlichen Straßenräume mit Blick auf den Radverkehr umbauen. Das Programm wird in jedem Jahr fortgeschrieben und enthält Maßnahmen in einem mittelfristigen Zeithorizont von fünf Jahren. Bis zum Jahr 2025 sollen unter anderem Radverkehrsanlagen zwischen den Standorten der IGA errichtet werden, die im Bereich der Emscher vorgesehen werden und sich somit im Umfeld des Untersuchungsgebiets befinden.

Am Rande des Untersuchungsgebiets sollen zudem entlang der Uechtingstraße im Bereich der Kanalbrücken die Radverkehrsanlagen im Zuge der Brückenerneuerung ausgebaut werden (Beschlussvorlage 2019). Aus denkmalrechtlichen Gründen wird neben der bestehenden Brücke eine neue Brücke gebaut. Die Bauarbeiten für den 575 m langen Abschnitt eines getrennten Geh- und Radwegs befinden sich zurzeit in der Umsetzung.

Maßnahmen innerhalb des Untersuchungsgebiets in Schalke-Nord sind nicht vorgesehen.

1.3.15 Klimakonzept Gelsenkirchen 2030/2045

Der Rat der Stadt hat das Klimakonzept 2030/2045 am 09. Februar 2023 offiziell zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Umsetzung der im Klimamaßnahmenprogramm 2023 bis 2025 aufgeführten Maßnahmen beauftragt. Anfang 2022 wurde ein Gutachterbüro mit der Erstellung eines Maßnahmenkatalogs betraut. Die Maßnahmen werden in fünf übergeordnete Handlungsfelder eingeordnet (Vorbild Stadt; Klimatransformation der Stadtgesellschaft; klimagerechte Wirtschaft: Gewerbe, Handel, Dienstleistung; Klimaneutrale Energieerzeugung und -versorgung; (Anpassung an den Klimawandel). Die vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen deutlich, dass Klimaschutz und Klimaanpassung zukünftig eine noch wichtigere Rolle für die Stadtverwaltung und alle Beteiligten haben werden. Die Klimaanpassung im öffentlichen Raum bildet dabei ein Schwerpunktthema, bei der die Bürgerschaft vermehrt in Prozesse und Projekte involviert werden soll.

Stadtklima

Auf der Basis verschiedener Datengrundlagen können zunächst die klimatische Ist-Situation abgebildet und Handlungsnotwendigkeiten sowie räumliche Schwerpunkte abgeleitet werden, in denen Klimaanpassungsmaßnahmen umgesetzt werden sollten. Gebiete mit Anpassungsbedarf sind durch hohe Einwohnerdichte, hohe Altersstruktur und von starker Versiegelung und Bebauungsdichte gekennzeichnet, haben also einen hohen Überwärmungsgrad. Gebiete mit Schutzbedarf sind jene, die aufgrund ihrer positiven klimatisch-lufthygienischen Eigenschaften einen Gunst- oder Ausgleichsraum darstellen und gleichzeitig eine klimatisch ausgleichende Funktion für die belasteten Quartiere übernehmen können.

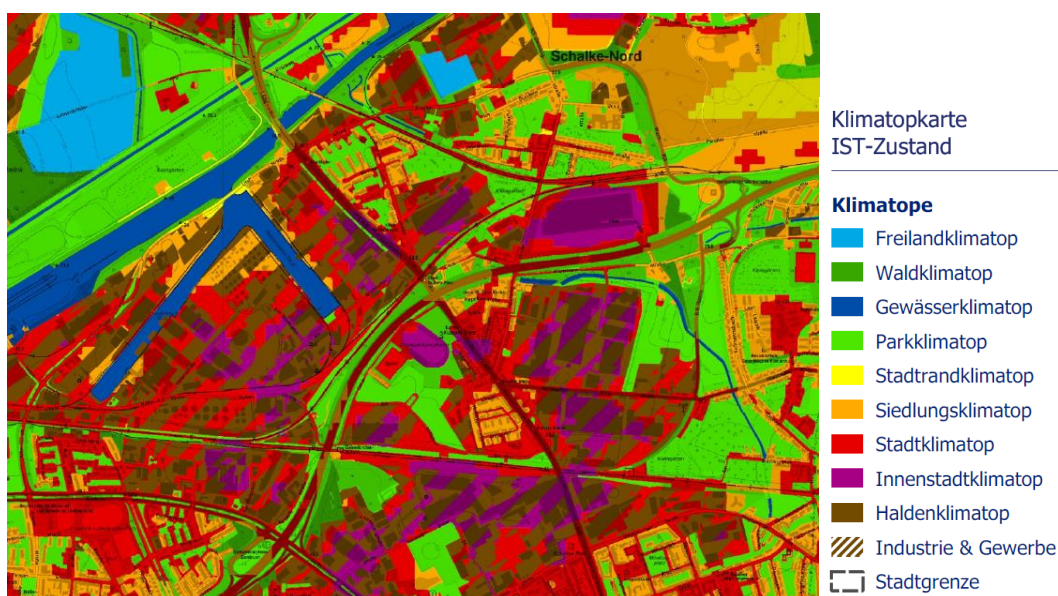
Im Klimakonzept 2030/2045 wurde zum einen die Hitzebetroffenheit untersucht. Dabei spielten Oberflächentemperaturen sowie Klimatope eine übergeordnete Rolle. Unter dem Begriff Klimatop werden Stadtbereiche mit gleicher Struktur und klimatischer Ausprägung zusammengefasst. Bestimmend für die Einteilung von Stadtgebieten in Klimatope sind die dominierende Nutzungsart sowie die thermale Situation an dem jeweiligen Ort. In Schalke-Nord sind viele überwärmte Bereiche erkennbar (vgl. Abb. 11), die dem Siedungsklimatop, dem Stadtklimatop oder auch Innenstadtklimatop zuzuordnen sind. Der



Rhein-Herne-Kanal hingegen ist dem Gewässerklimatop zuzuordnen. Entlang des Kanals sowie umliegend zu den Industrie- und Gewerbeflächen sind vereinzelt Parkklimatope gekennzeichnet. Im Untersuchungsgebiet sind die Wohngebiete überwiegend dem Siedlungs- und Stadtklimatop zuzuordnen. Das Gewerbegebiet Berliner Brücke hingegen dem Innenstadtklimatop.

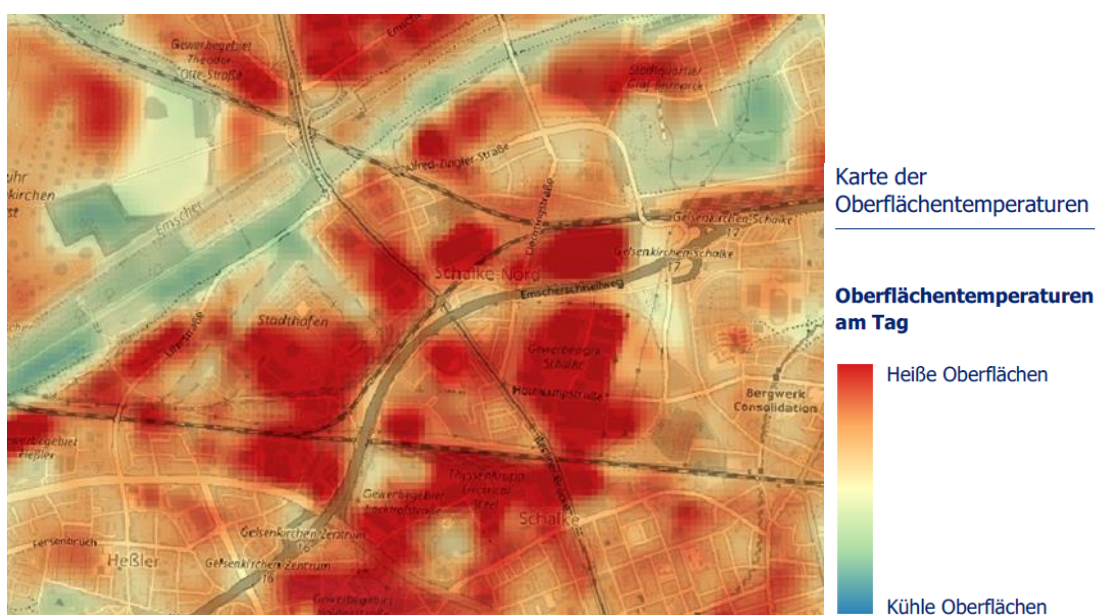
Dies deckt sich mit der Karte der Oberflächentemperaturen (vgl. Abb. 12). Diese sind stark abhängig von der Nutzung sowie dem Versiegelungsgrad bzw. dem Grünanteil im Gebiet. In der Nähe des Gewässers sowie in den Bereichen der Grünflächen sind deutlich niedrigere Oberflächentemperaturen vorhanden als in den Siedlungs- und Gewerbegebieten.

Abbildung 11: Auszug aus der Karte Klimatope Ist-Zustand



Quelle: Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft 2022: Klimakonzept 2030/2045 der Stadt Gelsenkirchen

Abbildung 12: Auszug aus der Karte Oberflächentemperaturen am Tag

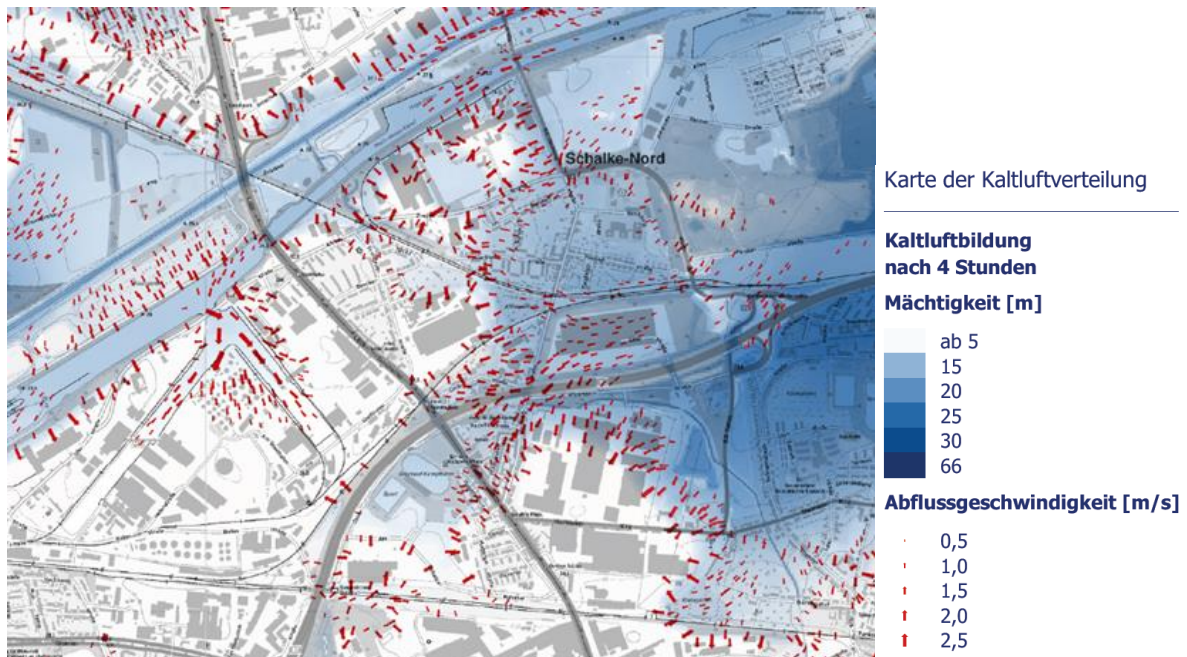


Quelle: Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft 2022: Klimakonzept 2030/2045 der Stadt Gelsenkirchen

Bei der Untersuchung des Kühlpotenzials ist zum einen die Kaltluftbildung und zum anderen die Kaltluftverteilung bzw. der Kaltluftabfluss relevant. Für die Abmilderung des Wärmeinseleffekts sind unter anderem genügend Frischluftschneisen erforderlich. Die Bebauung sowie die Topographie haben einen großen Einfluss auf Kaltluftabflüsse. In Schalke-Nord sind mehrere Kaltluftvolumenströme erkennbar (vgl. Abb. 13). Diese befinden sich insbesondere im Bereich des Rhein-Herne-Kanals sowie ausgehend von umliegenden zusammenhängenden Grün- und Freiflächen.

Im Zuge des Klimawandels gilt eine Zunahme außergewöhnlicher und extremer Starkregen als sehr wahrscheinlich. Extreme Niederschlagsereignisse sind meist räumlich begrenzt und lassen sich äußerst schwer vorhersagen. Um jedoch gezielt Vorsorge zu treffen, müssen zunächst besonders risikobehaftete Bereiche identifiziert werden. Die Untersuchungen zum Überflutungsrisiko umfassten die Hochwassergefahrenkarte NRW sowie die Starkregengefahrenanalyse für die Stadt Gelsenkirchen. In Schalke-Nord sind überflutungsgefährdete Bereiche vorhanden, in denen die Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen geprüft werden sollte (vgl. Abb. 14).

Abbildung 13: Auszug aus der Karte der Kaltluftverteilung



Quelle: Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft 2022: Klimakonzept 2030/2045 der Stadt Gelsenkirchen

Abbildung 14: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte

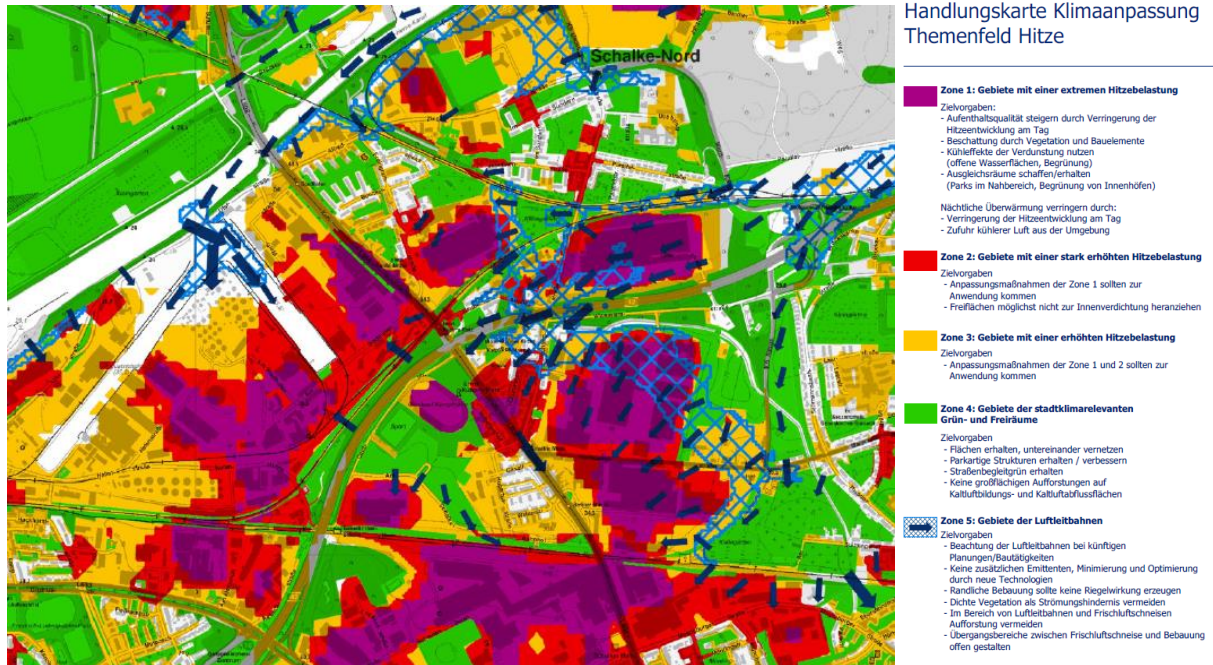


Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Aus den vorangegangenen Analysen wurde eine kommunale Gesamtstrategie zur Klimafolgenanpassung für die Stadt Gelsenkirchen abgeleitet. Räumlich veranschaulicht sowie verortet sind die Ergebnisse in der Handlungskarte Klimaanpassung (vgl. Abb. 15). Bei Planvorhaben soll die Handlungskarte Klimaanpassung Anwendung finden. In Schalke-Nord sind insbesondere in den Gewerbegebieten Bereiche mit einer extremen Hitzebelastung zu finden

(Zone 1), während die Siedlungsflächen teilweise der Zone 2 (Gebiete mit einer stark erhöhten Hitzebelastung) oder Zone 3 (Gebiete mit einer erhöhten Hitzebelastung) zuzuordnen sind. Die umliegenden Grünflächen sind der Zone 4 (Gebiete der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume) zuzuordnen. Luftleitbahnen sind insbesondere im Bereich des Rhein-Herne-Kanals und aus östlicher Richtung zu verzeichnen.

Abbildung 15: Auszug aus der Handlungskarte Klimaanpassung Themenfeld Hitze



Quelle: Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft 2022: Klimakonzept 2030/2045 der Stadt Gelsenkirchen

Beispiele aus dem Maßnahmenkatalog sind:

- Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene und bewegte Wasserflächen, Begrünung)
- Entsiegelung von Flächen (z. B. Straßenbankette, Mittelstreifen, Innenhöfe)
- Nächtliche Überwärmung verringern durch eine Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag (Beschattung, Verdunstung, helle Farben, Entsiegelung)
- Zufuhr kühlerer Luft aus der Umgebung
- Ausgleichsräume schaffen/erhalten (Parks im Nahbereich, Begrünung von Innenhöfen)
- Gebäude und Gebäudeumfeld begrünen
- Entsiegelung und Begrünung der hoch versiegelten Bereiche zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und Verbesserung des Stadtklimas
- Retentionsmaßnahmen in Form von Überlaufbecken (techn. Bauwerke) oder Überflutungsflächen mit Entlastungspotential für extreme Regenereignisse

In Gebieten mit stadtklimarelevanten Grün- und Freiräumen ist es darüber hinaus besonders wichtig,

- Grünflächen zu schaffen, zu erhalten und untereinander zu vernetzen,
- parkartige Strukturen zu erhalten/verbessern,
- offene Wasserflächen zu schaffen,
- Straßenbegleitgrün zu erhalten
- und die Übergänge zu den bebauten Bereichen durchlässig zu gestalten.

In Gebieten mit Luftleitbahnen sollen keine weiteren Bautätigkeiten erfolgen und keine Riegelbebauung quer zur Strömungsrichtung errichtet werden. Übergangsbereiche zwischen den Luftleitbahnen und der Bebauung sollten offen gestaltet werden, um einen guten Luftaustausch zu fördern.



1.3.16 Naturnaher Umbau Sellmannsbach (Umfeld)

Der Sellmannsbach soll auf Grundlage der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) ökologisch aufgewertet werden. Die Verbesserung soll auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der umliegenden Stadtteile zugutekommen. Ziel ist es, den Sellmannsbach zu einem ortsprägenden Naturraum zu entwickeln. Dafür werden erlebnisorientierte, naturorientierte und ruheorientierte Bereiche entlang des Bachs angelegt. Im IEK Schalke Nord findet sich auch die Maßnahme „Schaffung von zusammenhängenden Freiraumverbindungen entlang des Sellmannsbachs und Umgebung mit Aufenthaltsqualitäten“ (E.3). Diese findet ihre Umsetzung bereits entlang der ins Gebiet einmündenden Wiesmannstraße. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsraums findet der in Teilen verrohrte Bach wieder einen Austritt bis zur Einmündung in die Emscher. Auch entlang dieses Abschnitts kann eine Wegeverbindung die Zugänglichkeit an das Kanalufer verbessern. Die mögliche Realisierung einer Wegeverbindung für Fußgänger und/oder Radfahrer ist im Rahmen des angestrebten Sanierungsverfahrens im Hinblick auf die bauliche bzw. technische Umsetzbarkeit zu prüfen.

1.4 Zwischenfazit

Angesichts der genannten Herausforderungen und Problemlagen in Schalke-Nord hat sich die Stadt Gelsenkirchen mit Ratsbeschluss vom 30.09.2021 (Drucksache-Nr. 20-25/1621) für die Durchführung einer VU gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) entschieden. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wird eine Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage geschaffen, ob mithilfe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Ergänzung zu dem seit 2020 vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Schalke-Nord eine Handhabe zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils gefunden werden kann.

Bereits 1994 wurde Schalke-Nord in das Handlungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ aufgenommen. Von 1999 bis 2008 war das Programmbereich zusätzlich Teil des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Trotz der Bemühungen konnten die Programme bisher nicht für eine nachhaltige Stabilisierung des Sanierungsverdachtsgebiets sorgen. Investitionen in den privaten Immobilienbestand sind größtenteils ausgeblieben, sodass sich durch die stark instandsetzungsbedürftigen Altbaubestände städtebauliche und funktionale Missstände manifestierten, die eine verstärkte Gegensteuerung notwendig machen.

Nicht nur die bestehenden Missstände sollen beseitigt, sondern auch die weitere Verschlechterung der Bausubstanz und der Wohn- und Arbeitsbedingungen verhindert werden. Zudem soll der weitverbreiteten Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe begegnet werden.

Mit der Aufnahme in das Modellvorhaben „Problemimmobilien“ des Landes NRW im Jahr 2017 konnte die Stadt Gelsenkirchen ihre Ankaufs- und-Rückbau-Strategie von Problemimmobilien ausbauen und bereits im Sanierungsverdachtsgebiet Schalke-Nord umsetzen. Mit der „Zukunftspartnerschaft zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Land NRW“ hat die Beseitigung oder Sanierung von Problemimmobilien eine Grundlage erhalten, die sowohl Kosten für Ankäufe als auch für personelle Ressourcen zur Verfügung stellt, um die ersten Erfolge aus der Phase als Modellprojekt auf der gesamtstädtischen Ebene zu verstetigen und auszubauen.

Neben dem IEK Schalke-Nord wurden im vorangehenden Kapitel weitere gesamtstädtische Planwerke und Konzepte aufgeführt, die u. a. städtebauliche Missstände im Stadtteil beschreiben. Diese sind im Verdachtsgebiet anzunehmen und in der weiteren Untersuchung zu überprüfen. Dies betrifft alle städtebaulichen Strukturebenen wie Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Bildung, Kultur, Kinder- und Jugendförderung, Versorgung und Einzelhandel, Freiflächenentwicklung und Klimaanpassung.

Zentrale Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist es daher, im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die relevanten Untersuchungsaspekte herauszuarbeiten sowie eine Strategie aufzuzeigen, die mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gem. § 136 ff BauGB die Grundlage für die Behebung der städtebaulichen Missstände schafft.



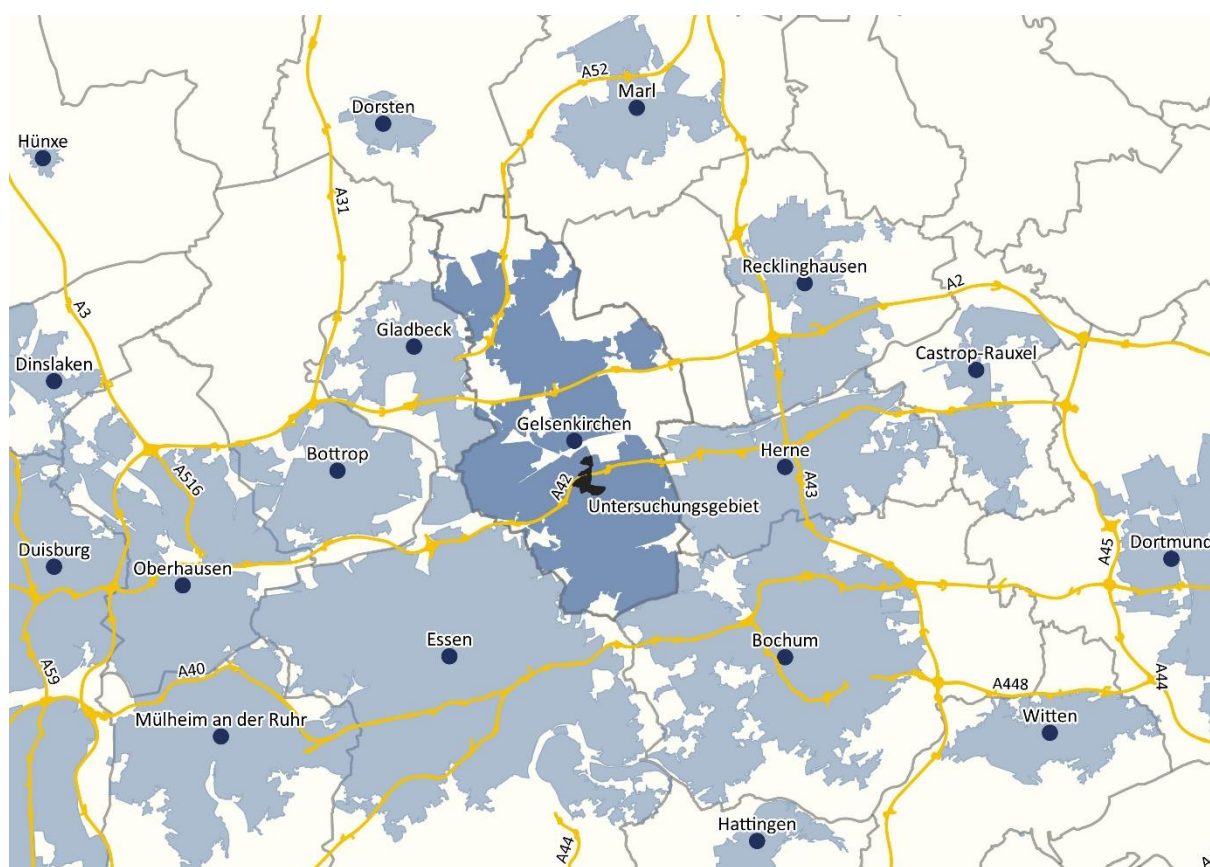
2 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Die Stadt Gelsenkirchen ist eine Großstadt im polyzentrischen Gefüge des Ruhrgebiets mit 260.055 (Stand 31.12.2022) Einwohnerinnen und Einwohnern.

Westlich grenzen Gladbeck und Essen, östlich Marl, Herten und Herne und südlich Bochum an das Stadtgebiet von Gelsenkirchen.

Abbildung 16: Lage im Raum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Die Stadt Gelsenkirchen befindet sich mit ihrem gesamten Siedlungsgebiet nördlich der BAB 40. Nördlich dieser Grenze sind ein deutlich höherer SGB-II-Anteil und ein höherer Anteil Nichtdeutscher festzustellen.

Das Untersuchungsgebiet liegt räumlich im Zentrum der Gesamtstadt und ist dem Bezirk Mitte zugeordnet. Die Innenstadt Gelsens ist im Süden des Stadtgebiets verortet. Umgeben wird Schalke-Nord von den Stadtteilen Erle, Bismarck, Schalke, Heßler, Horst und Beckhausen.

FC Schalke 04 e. V.

Eine besondere Bedeutung für den Stadtteil besitzt der Verein FC Schalke 04, der Sportverein mit den fünfthöchsten Mitgliedern weltweit. Der Verein wurde 1904 gegründet, gemäß der Legende am Schalker Markt. Dieser befindet sich an der heutigen Kurt-Schumacher- und Gewerkenstraße, wenige hundert Meter südlich des Untersuchungsgebiets. Bis zum Jahr 1973, als der Verein in das Parkstadion umzog, trug die erste Mannschaft des FC Schalke 04 ihre Heimspiele in der Glückauf-Kampfbahn aus. Diese befindet sich an der Kurt-Schumacher-Straße

im Untersuchungsgebiet. Die Veltins-Arena, in dem der Vereine heute seine Heimspiele austrägt, ist im Stadtteil Erle ansässig. Der Verein hat aufgrund seiner Historie eine hohe Bedeutung für die Stadt Gelsenkirchen und trägt enorm zur Identifikation bei.

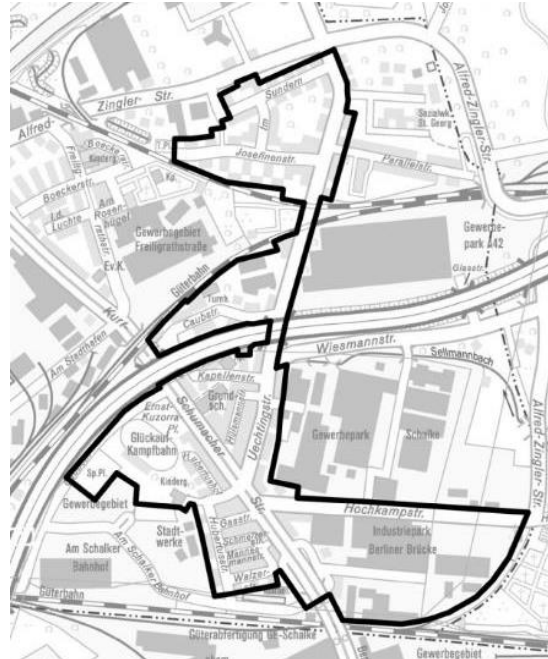
2.2 Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Das Untersuchungsgebiet der VU umfasst eine Größe von ca. 56 ha. Nördlich wird das Gebiet durch die Alfred-Zingler-Straße, südlich durch die Bahntrasse unter der Berliner Brücke begrenzt. Der westliche Abschluss bindet die Sportanlagen der Glückauf-Kampfbahn und das südlich davon gelegene Wohngebiet um die Hubertusstraße ein. Die östliche Grenze des Verdachtsgebiets verläuft entlang der Uechtingstraße und weitet sich über die Hochkampstraße und die Gewerbefläche „Berliner Brücke“ aus.

Das Untersuchungsgebiet umfasst Siedlungssplitter, die durch die zwei Bahntrassen und die BAB 42 getrennt werden. Die Uechtingstraße bildet dabei eine Achse, die diese Teilräume verbindet. Durch die direkte Nachbarschaft zu sich erneuernden Gewerbegebieten wird die Uechtingstraße auch vom Schwerlast- und Lieferverkehr genutzt.

Im Untersuchungsgebiet liegen Gemengelagen von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vor, die durch verkehrliche Belastungen des MIV und Schwerlastverkehrs verschärft werden. Zudem befinden sich öffentliche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet.

Abbildung 17: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Im Bereich der Wohnnutzung überwiegt der Anteil an Geschosswohnungsbauten gegenüber dem Einfamilienhauswohnen in Reihen- oder Doppelhäusern. Entlang der Haupteerschließungsstraßen befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser, teilweise mit Gewerbe- und Büroeinheiten in den Erdgeschossen, die von Leerstand, Minder- und Umnutzung geprägt sind. Die emittierenden Gewerbenutzungen befinden sich in direkter Nähe zur Wohnbebauung, wodurch konkurrierende Nutzungsanforderungen entstehen. Im südwestlichen Teil des Gebiets liegt die Glückauf-Kampfbahn als wichtige Sportanlage.

Prägend sind für das Gebiet die zahlreichen Verkehrsinfrastrukturen, die das Siedlungsgebiet zerschneiden. In Ost-West-Richtung verläuft die BAB 42 mit einer enorm raumtrennenden und emittierenden Wirkung (vor allem Lärmemissionen). Im nördlichen Teilgebiet fragmentieren mehrere Güter- und Personenbahnlinsen das Gebiet. Insbesondere das Teilgebiet nördlich der Autobahn entlang der Caubstraße weist dadurch eine isolierte Wohnlage auf.



Die Kurt-Schumacher-Straße mit ihrer hohen Verkehrsbelastung wirkt zusätzlich als räumliche Barriere innerhalb des Untersuchungsgebiets. Sie hat gesamtstädtische Verbindungsfunktion als Hauptschließungsstraße im Stadtgebiet und hält an Heimspieltagen des FC Schalke 04 e. V. als „Schalker Meile“ Raum und Angebote für Fußballfans bereit.

Auch die südliche Gebietsgrenze mit der Berliner Brücke und Gewerbegebieten entfaltet eine hohe Barrierewirkung, wodurch die Anbindung an Versorgungseinheiten in Richtung des Schalker Stadtteilzentrums erschwert wird. Im Norden liegen zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem Rhein-Herne-Kanal weitere Gewerbeflächen, die eine Anbindung an dieses Landschaftsband hemmen.

2.3 Historische Entwicklung und architektonische Besonderheiten

Die Karte der Preußischen Neuaufnahme aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zeigt, dass sich auf dem Gebiet des heutigen Stadtteils Schalke-Nord hauptsächlich Hofanlagen und landwirtschaftliche Flächen befanden. Die Besiedlung im heutigen Stadtgebiet war zu diesem Zeitpunkt äußerst dünn. Im Jahr 1840 wurden in Gelsenkirchen Braunkohlevorkommen entdeckt; daraufhin setzte die Industrialisierung mit Schwerpunkt im Bereich der Montanindustrie ein.

Abbildung 18: Preußische Uraufnahme 1836 bis 1850



Quelle: Tim Online

Die Industrialisierung prägt das Stadtbild bis heute. Die Ansiedlung großflächiger Fabriken erfolgte nach Fundorten der Kohleablagerung und ohne übergeordnete Planung. Die für den Rohstoff- und Gütertransport erforderlichen Eisenbahntrassen und Fernstraßen folgten diesem eher ungeordneten Siedlungsgefüge und prägen es bis heute. Bedeutende Fabriken in Schalke waren die Zeche Graf Bismarck, die Chemische Industrie, das Stahl- und Walzwerk Grillo Funke sowie die Glas- und Spiegel-Manufaktur. Das älteste Gebäude des Untersuchungsgebiets ist das Gebäude an der Uechtingstraße 18, das 1868 erbaut wurde.

Abbildung 19: Preußische Kartenaufnahme 1891 bis 1912



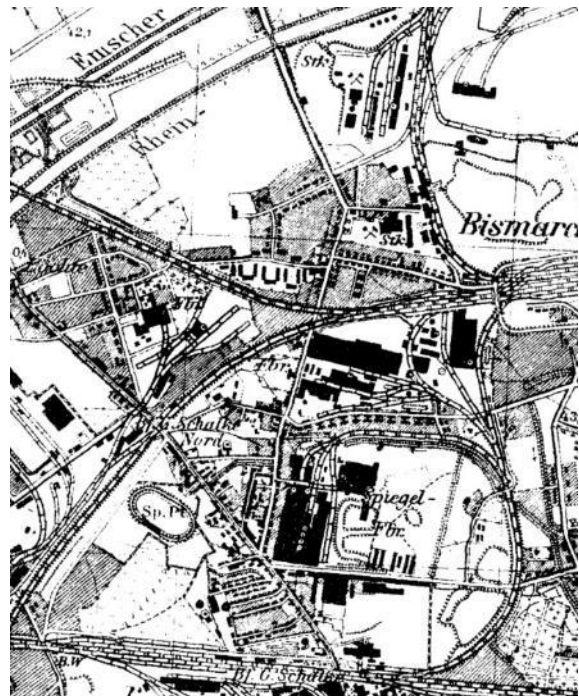
Quelle: Tim Online

Das Fußballstadion Glückauf-Kampfbahn wurde ab 1927 errichtet und diente als Austragungsstätte von Heimspielen des FC Schalke 04. Darüber hinaus ist die Sportanlage eine der wenigen Flächen, die als Erholungsfläche eingerichtet wurde.

In den 1920er und 1930er Jahren wurden weitere Straßen für den Güterverkehr gebaut. Im Umfeld der Industrieanlagen verdichtete sich das Gebiet mit weiteren Wohngebieten, darunter die Siedlungen an den Straßen Im Sundern und Josefinenstraße, die sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets befinden, sowie die Grillo-Siedlung zwischen Gasstraße und Mannesmannstraße im südlichen Bereich.

In der Zeit des Nationalsozialismus wurden mindestens 623 Menschen in einem Lager an der Hubertusstraße interniert. Diese Menschen verrichteten Zwangsarbeit für das Stahl- und Walzwerk Grillo Funke. Im 2. Weltkrieg wurde Schalke-Nord stark zerstört.

Abbildung 20: Topographische Karte 1936 bis 1945



Quelle: Tim Online

Mitte der 1960er Jahre setzte im Rahmen der Umstrukturierung der Ruhr-Wirtschaft ein wirtschaftlicher Niedergang ein, in dessen Folge auch die Bevölkerungszahl sank. In den 1970er Jahren schlossen mehrere Fabriken. Im gesamten Stadtteil gingen 8.000 Arbeitsplätze verloren, zudem fielen 180 ha Industrieflächen brach.

Gemäß dem Leitbild der autogerechten Stadt wurde in den 1960er Jahren die Kurt-Schumacher-Straße vierspurig ausgebaut. Später erfolgte der Bau des Emscherschnellwegs, der BAB 42.

Mit dem Umbau der Emscher wurde anlässlich der IBA Emscherpark begonnen. Durch die positive Entwicklung infolge der Renaturierung ist es heute möglich, die freiräumlichen Potenziale des Flusses zu nutzen. Die Siedlungsentwicklung im Ruhrgebiet ist seitdem stärker auf den Fluss ausgerichtet, wie auch an dem umliegenden Quartier Graf Bismarck abzulesen ist.



2.4 Zwischenfazit

Bei Betrachtung des Sanierungsverdachtsgebiets in Schalke-Nord vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Einordnung und unter Berücksichtigung der historischen Siedlungsentwicklung ergeben sich bereits erste Verdachtsmomente auf mögliche städtebauliche Missstände. Der schon seit mehreren Jahrzehnten durch Industrie und Gewerbe vorgeprägte Wohnstandort hat durch den zunehmenden Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen mit erheblichen Beeinträchtigungen und städtebaulichen Zäsuren zu kämpfen. Die Jahre der autogerechten Entwicklung beförderten zudem ein individuelles Mobilitätsverhalten, das überwiegend Pkw-orientiert war und die Angebote für die tägliche Versorgung in Wohnungsnähe zum Erliegen brachte.

Der Strukturwandel brachte nicht nur den Niedergang der Montanindustrie und den Verlust von tausenden Arbeitsplätzen im Verdachtsgebiet mit sich, sondern beförderte auch die Renaturierung von Gewässern wie Emscher oder Sellmannsbach. Auf diese Weise erreichte der hoch belastete Stadtraum neue Qualitäten. Angrenzende Landschaftsräume erhalten neue Angebote für Freizeit und Erholung.

Wohnungsinselformen mit historischen Kernen und industrieller Prägung sowie die regional bedeutsamen Fußballorte Glückauf-Kampfbahn und Schalker Meile haben trotz allem eine Kraft behalten, die im Verdachtsgebiet zu einer starken Identifizierung mit dem Stadtraum beitragen und als städtebauliche Ankerpunkte einer zukünftigen Entwicklung dienen können.

Der Jahrzehnte währende Niedergang hat dennoch eine Negativspirale in Gang gesetzt, aus der sich keine stabilisierende Entwicklung aus eigener Kraft abzeichnet. Allein durch private Investitionen wird das Sanierungsverdachtsgebiet seine Hemmnisse nicht überwinden können. Es wird auf das Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Investitionen ankommen, die auf der Grundlage einer klimaorientierten Siedlungsentwicklung gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht.

3 Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen für Schalke-Nord bauen auf einer Reihe bestehender Gutachten, Konzepte und Studien auf, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung bereits vorliegen. Die verschiedenen Konzepte und Planungen wurden gesichtet und auf ihre Relevanz für die Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft. Die Zielvorgaben der untersuchungsrelevanten sektoralen Konzepte fließen in die Analyse der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ein (s. Kap. 5).

Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet in einen normativen Rahmen eingebunden, den es bei den Vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen gilt. Entsprechend werden im Folgenden zunächst die planerischen Aussagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die Vorgaben sonstiger städtebaulicher Satzungen zusammenfassend dargestellt.

3.1 Planungsvorgaben

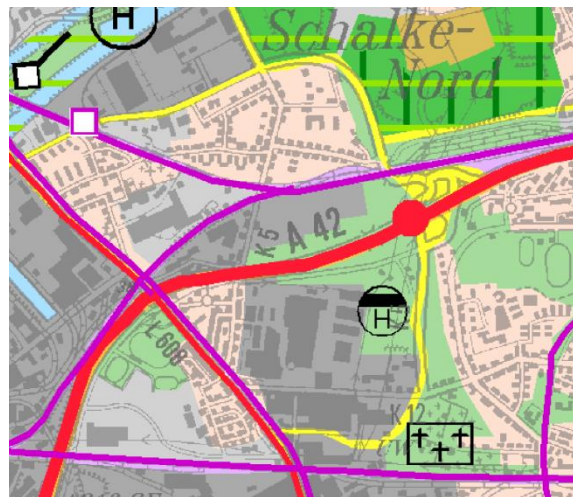
3.1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplanung (GFNP)

Der rechtskräftige „Gemeinsame Flächennutzungsplan“ (GFNP), der auch die beabsichtigte Flächennutzung für das Stadtgebiet von Gelsenkirchen darstellt, ist am 03.05.2010 in Kraft getreten. Das Plangebiet umfasst 680 km² mit ca. 1,8 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern. Der GFNP beinhaltet drei Bezirksregionen und ersetzt somit den Geltungsbereich dreier Bezirksregierungen und sechs vormalige kommunale Flächennutzungspläne. Der gesetzlich vorgegebene Maßstab von 1 : 50.000 beschränkt den GFNP auf großräumliche Planungsaussagen. Der ersetzte FNP von Gelsenkirchen hatte den Maßstab 1 : 15.000 mit einer differenzierteren Darstellungstiefe. Dennoch bietet der GFNP die Möglichkeit, die Region als zusammenhängenden Raum zu begreifen und die Zusammenhänge in der Planung zu berücksichtigen.

Die dargestellte Flächennutzung im Sanierungsverdachtsgebiet von Schalke-Nord wirkt im GFNP sehr heterogen. Es ist gekennzeichnet durch Gemengela-

gen sowie Gliederung durch räumlich wirksame Infrastrukturen wie BAB 42 und Eisenbahnstrecken für den Güter- und Personenverkehr.

Abbildung 21: Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP, Ausschnitt VU Schalke-Nord)



Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Die Gliederung im Sanierungsverdachtsgebiet lässt sich im GFNP in drei räumlich definierte Zonen unterteilen:

- Der nördliche Bereich zwischen Bahntrassen und Alfred-Zingler-Straße wird als Wohnbaufläche dargestellt.
- Im mittleren Abschnitt wird eine gewerbliche Flächennutzung dargestellt.
- Im südlichen Untersuchungsgebiet und beiderseits der Kurt-Schumacher-Straße stellt der GFNP Wohnbauflächen dar, die westlich von einer Grünfläche (Glückauf-Kampfbahn) und östlich von gewerblicher Flächennutzung (Schalke-Nord, Berliner Brücke) eingefasst werden.

Die im GFNP dargestellten Wohnbauflächen erzeugen ein homogeneres Bild als es tatsächlich im Bestand existiert, wie etwa durch das Gewerbegebiet am Hubertushof sowie die Gemeinbedarfsflächen von Schule, ehemaliger Kirche und sozialer Einrichtungen. Auch werden keine Geschäftsbereiche dargestellt, die in der bestehenden Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entlang von Uechtingstraße und Kurt-Schumacher-Straße vorhanden waren und nun durch Leerstände und Mindernutzung raumprägend sind.

Die Uechtingstraße wird darin nicht als überörtlich bedeutsame Verbindungsstraße dargestellt, was ihre tatsächliche Nutzung nicht ausreichend abbildet, da sie das Gewerbegebiet „Schalke-Nord“ an die BAB 42 anbindet und erheblicher Schwerlastverkehr anfällt. Die Verlängerung der Anbindung an die Autobahnabfahrt Schalke-Nord über das Gewerbegebiet „Berliner Brücke“ wird voraussichtlich nach Auskunft des Referats Verkehr nicht realisiert und mit der vorbereitenden Bauleitplanung für das Gewerbegebiet „Berliner Brücke“ im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) geändert werden.

3.1.2 Städtebauliche Satzungen

Angesichts der Herausforderungen des Struktur- und Klimawandels sowie der zunehmenden verkehrlichen Entwicklung auf innerstädtischen Haupterschließungsstraßen haben sich in Schalke-Nord negative Entwicklungstrends verfestigt.

Mithilfe von Satzungen für Sanierungsmaßnahmen und der Sicherung des Vorkaufsrechts sowie dem Einleitungsbeschluss der vorliegenden VU wurde eine rechtliche Grundlage geschaffen, um Handlungsfähigkeit für die Behebung städtebaulicher Missstände zu schaffen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Schalke-Nord/Bismarck-West“ (1991/2000)

Teilräume des Untersuchungsgebiets wurden jeweils im März 1991 und Juni 2000 schon von einer Sanierungssatzung belegt, die die städtebaulichen Missstände mit der Durchführung im vereinfachten Verfahren zu beheben versuchte.

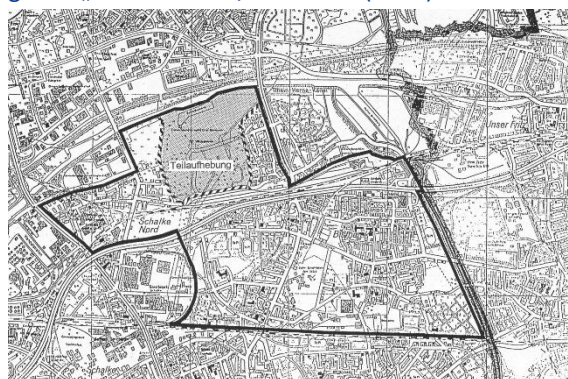
Anlass für die Sanierungsmaßnahmen waren funktionale städtebauliche Missstände in Schalke-Nord und dem angrenzenden westlichen Bismarck, die durch die Betriebsschließung des Bergwerks Graf Bismarck und der "Chemischen Schalke" sowie durch die darauffolgende Ausbildung von ausgedehnten Brachflächen entstanden waren. Bis zum Jahre 2000 wurden einige, jedoch nicht alle Sanierungsziele erreicht.

Die wesentliche Ziele der im Juni 2000 rechtskräftig gewordenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind die Wiedernutzbarmachung der Zechenbrache Consol 3/4/9, die städtebauliche Aufwertung der Bismarckstraße, die Qualitätsverbesserungen in den

Wohngebieten mit hohem Althausbestand, die Freiraumverbesserung sowie Maßnahmen zur Förderung der sozialen Aktivität und Integration.

Die Erfahrungen zeigen, dass die Behebung der Missstände jedoch weiterer organisatorischer und förderrechtlicher Voraussetzungen bedarf.

Abbildung 22: Lageplan mit Abgrenzung Sanierungsgebiet „Schalke-Nord/Bismarck“ (2000)



Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Vorkaufsrechtsatzung „Schalke-Nord/Bismarck-West“ (2021)

Am 21.05.2021 wurde durch den Rat der Stadt eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Schalke-Nord/Bismarck-West beschlossen, die nach Beschluss des IEKs und vor Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) als eine der ersten IEK-Maßnahmen die Sicherung einer geordneten Entwicklung im Sinne der Ziele des IEK gewährleisten sollte. Die Vorkaufsrechtsatzung bildete die rechtliche Grundlage für die Beseitigung von sog. Schrott- und Problemimmobilien durch die städtischen Gesellschaften ggw mbH und SEG mbH & Co.KG.

Einleitungsbeschluss Vorbereitende Untersuchungen „Schalke-Nord“ (2021)

Am 30.09.2021 wurde vom Rat der Stadt Gelsenkirchen der erforderliche Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beraten und beschlossen sowie im Amtsblatt Nr. 42 vom 22. Oktober 2021 veröffentlicht. Zeitgleich wurde die Sanierungssatzung für das größere Gebiet „Bismarck/Schalke-Nord“ vom 21.06.2000 in Teilen aufgehoben. Mit dem Einleitungsbeschluss für eine VU wurden der Öffentlichkeit die voraussichtlichen Sanierungsziele und die räumliche Abgrenzung für das Sanierungsverdachtsgebiet in Schalke-Nord bekannt gegeben.



Bebauungsplan Nr. 107

Der im Jahr 1964 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 107 für den Abschnitt zwischen Caubstraße und Mannesmannstraße im Bereich westlich der Kurt-Schumacher-Straße befindet sich fast vollständig im voraussichtlichen Sanierungsgebiet. Mithilfe der Festsetzungen wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr auszubauen, insbesondere auf der Kurt-Schumacher-Straße. Die Planung umfasst zwei getrennte, jeweils zweistreifige Fahrbahnen und einen mittig angeordneten Gleiskörper für die Straßenbahn. Die Einmündungen von Mannesmannstraße, Gasstraße und Hubertusstraße sowie die Hausdurchfahrten in die Wohnanlage Kurt-Schumacher-Straße 53 – 73 sollen zu Gunsten des fließenden Verkehrs auf der Kurt-Schumacher-Straße weitgehend geschlossen werden. Die Hubertusstraße wird als Hauptsammelstraße ausgebaut.

Die Bebauungen zwischen Mannesmannstraße und Schmelzerstraße sowie der südliche Teil zwischen Schmelzerstraße und Gasstraße und dem südöstlichen Teil zwischen Gas- und Hubertusstraße werden als reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise ausgewiesen. Die nordöstlichen Baufelder zwischen Hubertusstraße und Gasstraße sowie zwischen Gasstraße und Schmelzerstraße, die an der Kurt-Schumacher-Straße liegen, werden als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Dort sind vier Vollgeschosse zulässig. Das Gebiet nordwestlich davon, ebenfalls an der Kurt-Schumacher-Straße gelegen, wird mit denselben städtebaulichen Kennwerten in ein Mischgebiet (MI) umgewidmet. Für das ehemals als Mischgebiet festgesetzte Baufeld südwestlich der neu geplanten Stichstraße Hubertushof wird mit den Festsetzungen einer offenen Bauweise die Entwicklung einer gewerblich genutzten Fläche beabsichtigt. Darin sind drei Flächen angelegt, die in der Legende mit „Neue Wohngebäude“ beschrieben werden. Nach heutigem Verständnis würde dies als nicht zulässig gelten, womit der Plan insgesamt als veraltet angesehen werden kann. Tatsächlich überwiegt im geplanten Gewerbe die Wohnfunktion. Südöstlich der Hubertusstraße, getrennt durch die Ausläufer der Gasstraße, werden zwei Mischgebiete in offener Bauweise festgesetzt. Auch hier überwiegt die Wohnnutzung; die Gebiets-typik entspricht eher der eines Allgemeinen Wohngebiets.

Insgesamt werden die bestehenden Gebietstypen dem Ausbau der Infrastrukturen angepasst und eine höhere Einwirkung durch beeinträchtigende Immissionen auf die Wohnnutzung vor dem Hintergrund öffentlicher bzw. gesamtstädtischer Interessen in Kauf genommen. Damit folgt die beabsichtigte Entwicklung dem in den 1960er Jahren verbreitetem Leitbild der autogerechten Stadt und einer zu diesem Zeitraum angenommenen Wachstumsprognose für die Gesamtstadt.

Bebauungsplan Nr. 207

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 207 aus dem Jahr 1979 umfasst den Bereich der westlichen Uechtingstraße zwischen Caubstraße, BAB 42 und Bahntrasse. Der westliche Abschluss wird durch die Grundstücksgrenze der ehemaligen Hauptschule und Sporthalle Caubstraße markiert.

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) fest. Damit soll die Gewerbeansiedlung auf der ehemaligen Brachfläche ermöglicht und gefördert werden. Die noch zum Teil im Bestand vorhandene Wohnnutzung soll zugunsten einer gewerblichen Entwicklung aufgegeben werden. Die im Geltungsbereich befindlichen Wohngebäude liegen zum Teil innerhalb der 40 m tiefen Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG. Am südlichen und östlichen Rand des Gewerbegebiets wird eine Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgelegt.

Bebauungsplan Nr. 209 (1. Änderung)

Der Geltungsbereich des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 209 (1. Änderung) für den Bereich „Östlich Caubstraße“ grenzt an die westliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, die am Übergang zur Glückauf-Kampfbahn und dem Wohngebiet entlang der Hubertusstraße verläuft.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 209 (1. Änderung) umfasst eine Fläche, die von Caubstraße, A 42, Am Schalker Bahnhof sowie Eisenbahnstrecken und BAB 42 gerahmt wird. Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein großes zusammenhängendes Areal für die Ansiedlung von flächensensitivem Gewerbe zu schaffen. Drei weitere darin liegende Baufelder sollen das Gebiet ebenfalls neu

ordnen und nachfragegemäß Grundstücke für Gewerbebetriebe gebildet werden. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde diese beabsichtigte gewerbliche Entwicklung aufgrund unterirdisch verlaufender Leitungen nicht realisiert. Vor Ort befinden sich Grünflächen, Fußwege und Gehölze in einem sehr einfachen Ausbaustandard.

Ein weiteres bauleitplanerisches Ziel war es, die von den Stadtwerken genutzte Fläche im Bestand zu sichern und die Erschließung entsprechend der beabsichtigten Nutzung anzupassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Obergrenze für Gewerbegebiete, die nach § 17 BauNVO nur in Ausnahmefällen überschritten werden darf.

Bebauungsplan Nr. 230 (1. Änderung)

Der Bebauungsplan Nr. 230 (1. Änderung) wurde anlässlich einer störenden Gemengelage zwischen dem Wohngebiet und den umliegenden Industrie- und Gewerbebetrieben aufgestellt. Er liegt fast vollständig im voraussichtlichen Sanierungsgebiet.

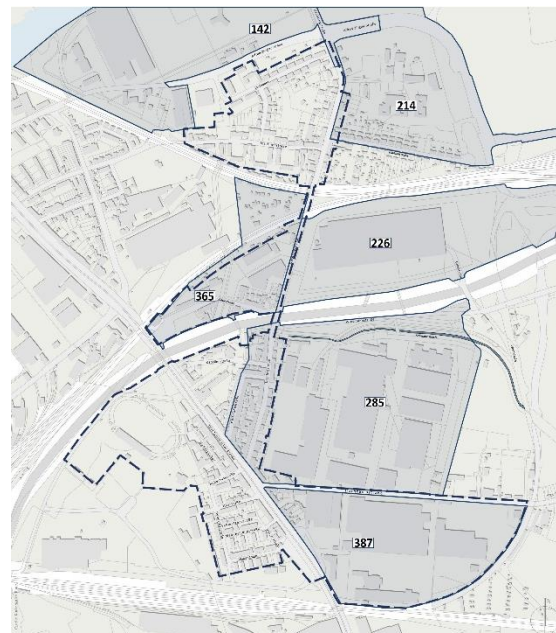
In seiner ersten Fassung wurde der Bebauungsplan Nr. 230 1986 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 230 ist im Jahr 1999 in Kraft getreten. Das Plangebiet grenzt an die Alfred-Zingler-Straße und die Eisenbahnstrecke von Dorsten nach Dortmund sowie westlich an das Pumpwerk Gelsenkirchen-Löchte.

Für den Großteil des Gebiets ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) entlang der Straßenzüge Im Sundern, Josefinenstraße und Uechtingstraße mit offener Bauweise festgesetzt. Nur im Nordwesten des Plangebiets liegt ein kleines Gewerbegebiet (GE). Darüber hinaus befinden sich im Gebiet öffentliche Grünflächen, ein Spiel- und ein Sportplatz.

Insbesondere der Wohnblockinnenbereich zwischen Josefinenstraße, Uechtingstraße und Im Sundern sollte mit der 1. Änderung zu Gunsten von mehr Aufenthaltsqualität mit Grünflächen ausgestattet werden. Zudem sollte die Wohnbebauung behutsam ausgeweitet werden. Dies betrifft unter anderem die Uechtingstraße 112/114 bis 128 und die Baulücken zwischen der Uechtingstraße 106 und 112 sowie zwischen 124 und 128.

Auch im Blockinnenbereich zwischen Im Sundern und der Josefinenstraße wurde die Errichtung von sechs Doppelhaushälften planerisch vorbereitet. Um der Gemengelage, insbesondere dem Lärmschutz durch die angrenzende Industrie, entgegenzuwirken und den Siedlungsbereich im Sundern weiterentwickeln zu können, wurden sowohl die Bewohnenden des WA als auch die lärmemittierenden Gewerbe zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

Abbildung 25: Rechtskräftige Bebauungspläne mit Aufstellungsbeschluss VU Schalke-Nord



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

Bebauungspläne mit Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 214

Der Bebauungsplan Nr. 214 für den Bereich „Kraftwerksgelände Graf Bismarck, Deutsche Texaco AG“ zwischen Parallelstraße, Uechtingstraße, Rhein-Herne-Kanal, Münsterstraße und Zoo-Siedlung liegt an der nördlichen Grenze des Sanierungsverdachtsgebiets und tangiert dieses nur leicht an Teilen der Uechtingstraße und Parallelstraße. Anlass für die Aufstellung 1979 war die Schließung des Kohlekraftwerks, das sich auf dem Gelände befand. Es ergab sich die Notwendigkeit, Teilflächen städtebaulich neu zu ordnen und anderen industriellen und gewerblichen Nutzungen zuzuführen.



Bebauungsplan Nr. 226

Der Bebauungsplan Nr. 226 „Östliche Uechtingstraße“ zwischen der Bahntrasse von Essen nach Wanne-Eickel, BAB 42 und Uechtingstraße liegt im nordöstlichen Teil des möglichen Sanierungsgebiets und tangiert dieses nur leicht im östlichen Bereich der Uechtingstraße. Anlass zum Aufstellungsbeschluss im Jahr 1980 war die Erschließung und Neuordnung des Gebiets zum Zweck der Erschließung gewerblicher Bauflächen. Planerisches Ziel ist die Vorbereitung der Ansiedlungen von ortsteilunabhängigen Gewerbebetrieben.

Bebauungsplan Nr. 365

Der Bebauungsplan Nr. 365 im Aufstellungsbeschluss von 2004 „Caubstraße/Bahnhof Schalke Nord“ zwischen der Eisenbahntrasse Gladbeck – Wanne-Eickel, Uechtingstraße, Caubstraße, BAB 42, Kurt-Schumacher-Straße sowie der Eisenbahntrasse Essen – Wanne-Eickel) und der westlichen Grenze der Dauerkleingartenanlage Bismarck-West liegt zu großen Teilen im möglichen Sanierungsgebiet und geht zum Teil darüber hinaus.

Planungsanlass ist die Gemengelage in dem Gebiet mit dem Ziel, die bestehende Situation städtebaulich neu zu ordnen. Hierbei soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans den bestehenden Bebauungsplan Nr. 207 „Westliche Uechtingstraße“ aufnehmen und für das gesamte Gebiet eine Entwicklungsperspektive vorbereiten. Es sollen explizit keine Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich errichtet werden. Ziel ist, hier eher kleine und mittlere Gewerbebetriebe zwischen der BAB 42 und der Güterbahnstrecke Essen – Wanne-Eickel anzusiedeln. Die Kleingartenanlagen nördlich und südlich der Trasse sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße soll südlich der Eisenbahntrasse eine durchgängige Wegeverbindung erhalten bleiben.

Bebauungsplan Nr. 387

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 387 aus dem Jahr 2007 für den Bereich „Gewerbegebiet Berliner Brücke“ mit dem Geltungsbereich zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Hochkampstraße, Werksbahntrasse und Bahntrasse (Oberhausen/Wanne-Eickel) liegt vollständig im voraussichtlichen Sanierungsgebiet. Anlass für die Aufstellung des

B-Plans Nr. 387 war der verbreitete Leerstand auf der Fläche, zu dessen Behebung folgende Ziele formuliert wurden:

- Neuordnung des Areals für Gewerbe im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung
- Städtebauliche Aufwertung der Eingangs- und Anschlussbereiche zu den angrenzenden Wohnquartieren und Gewerbeflächen
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders an der Nahtstelle von Wohnen und Gewerbe hinsichtlich des Immissionsschutzes
- Optimierung der Erschließungssituation
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der zentralen und wohnnahen Versorgungsstruktur Gelsenkirchens, u. a. Ausschluss großflächigen Einzelhandels
- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz

Bebauungsplan Nr. 285

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 285 für den Bereich „Nördlich Hochkampstraße“ zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Hülsmanstraße, Kapellenstraße, BAB 42, Regenrückhaltebecken der Emschergenossenschaft und Hochkampstraße aus dem Jahr 1987 grenzt zu großen Teilen an das Verdachtsgebiet.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Verkauf der ehemals von der Firma Glas- und Spiegelmanufaktur genutzten Grundstücke.

Im Hinblick auf eine langfristig geordnete Entwicklung des Gebiets, in dem eine Gemengelage von Wohnhäusern und Gewerbenutzung vorliegt, sollen durch den B-Plan Nutzungskonflikte aufgelöst werden. Insbesondere für die östliche Randzone an der Uechtingstraße soll untersucht werden, welche Gebietsausweisung im Sinne einer langfristigen stadtplanerischen Entwicklung erfolgen soll. Dabei sollen die Ziele der Arbeitsplatzhaltung sowie die Förderung und der Erhalt von Wohnraum beachtet werden. Die Gebäude direkt an der östlichen Seite der Uechtingstraße und alles westlich davon sind im RFNP auch als Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 449

Am 17.01.2022 wurde durch den Vorhabenträger MLP Gelsenkirchen Sp. Z.o.o. & Co. KG, München, der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (VBB) gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Das Vorhaben auf der Brachfläche des Gewerbegebiets „Berliner Brücke“ wird mit „Revitalisierung des ehemaligen Thyssen-Drahtwerks in Gelsenkirchen-Schalke und Realisierung eines modernen, nachhaltigen, flexibel nutzbaren Gewerbeparks“ bezeichnet. Dabei werden die folgenden Ziele anvisiert:

- Reaktivierung einer industriellen Brachfläche
- Ansiedlung von Logistik- und Gewerbebetrieben, insbes. Klein- und mittelständische Unternehmen
- Innen- vor Außenentwicklung
- Qualifizierung der Angebotssituation an gewerblichen Flächen, insbes. für klein- und mittelständische Unternehmen
- Einbindung in das intuitive Leitbild der Stadt Gelsenkirchen und Berücksichtigung von Zielen und Maßnahmen aus dem IEK Schalke-Nord
- Sparsamer Umgang mit Fläche und Boden

Dem Antrag werden u. a. ein Lageplan mit städtebaulichem Konzept (vgl. Abb. 36), eine Vorhabenbeschreibung und ein Energiekonzept beigelegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt die Ziele des IEK Schalke-Nord sowie die vorläufigen Sanierungsziele auf und trägt maßgeblich zu deren Realisierung bei.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Gelsenkirchen erfolgte am 24.02.2022 (Drucksache Nr. 20-25/2591) und wurde am 08.04.2022 im Amtsblatt Nr. 14 bekannt gemacht. Der Entwurfsbeschluss wird für die Ratssitzung am 15.02.2024 vorbereitet.

3.1.4 Denkmalschutz für Gebäude und Freianlagen

Mit insgesamt fünf Baudenkmalern ist der Anteil der denkmalrechtlich geschützten Objekte angesichts des hohen Anteils von Bebauung aus der Gründerzeit und Zwischenkriegszeit im Untersuchungsraum Schalke-Nord verhältnismäßig niedrig. Sie liegen alle im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets. Ihre zentrale Lage kann bei entsprechender denkmalgerechter Pflege und Ausbau sowie Nachnutzung bei Leerständen eine positive Wirkung auf das Stadtbild und das Image des Stadtteils entfalten. Nur zwei von ihnen befinden sich im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen.

Ehemaliger Bahnhof Schalke-Nord

Der ehemalige Bahnhof Schalke-Nord an der Caubstraße 27 wurde zwischen 1930 und 1931 im Auftrag der Deutschen Reichsbahn erbaut; er ist einer von drei Bahnhöfen in Schalke. Der Ziegelbau setzt sich axialsymmetrisch aus einem mittleren Hallentrakt und zweigeschossigen Seitentrakten zusammen. Eine Säulenhalle als Vorbau bildet den Eingangsbereich zur zurückgesetzten und niedrigeren Bahnhofshalle. Die Anlage war bis 1974 für den Personenverkehr in Betrieb und wurde 1985 zum Denkmal erklärt. Seit 2022 befindet sich der Bahnhof im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft mBH (ggw mbH) und wird zurzeit für eine Gemeinbedarfsnutzung vorbereitet.

Abbildung 26: Ehemaliger Bahnhof Schalke-Nord





Fußballstadion „Glückauf-Kampfbahn“

Die 114 m lange Haupttribüne des Fußballstadions Glückauf-Kampfbahn wurde 1936 als Erweiterung zu den bestehenden Stehplätzen des Stadions erbaut. Die Tribüne wird durch ein weit auskragendes Dach auf schmalen Stahlstützen überdeckt.

Die im unteren Teil noch gemauerten Seitenwände sind ab Oberkante des Walls bis zum Dach verglast. Der ebenfalls gemauerte Mittelteil, der allein 2.700 Sitzgelegenheiten bietet, verfügt über zweiarmige Treppenaufgänge und Windfänge mit Schlitzfenstern. Zum Denkmal gehören auch das Spielfeld mit der umliegenden Laufbahn sowie der künstlich angelegte Wall mit der doppelreihigen Bepflanzung und die Gedenkstätte an der Ostseite der Platzanlage.

Abbildung 27: Glückauf-Kampfbahn FC Schalke 04



Fassaden des Wohnhauses Uechtingstraße/Ecke Kurt-Schumacher-Straße

Die Fassade des ehemaligen Direktorenwohnhauses in der Uechtingstraße 1, Ecke Kurt-Schumacher-Straße, wurde im Jahr 1890 errichtet und 1914 durch Theodor Weißer umgestaltet. Die Umgestaltung beinhaltete vor allem die Ergänzung einer ionischen Kossalordnung auf hohem Sockel und die Vertikalgliederung durch kannelierte Pilastervorlagen mit sieben Fensterachsen zur Straßenseite. Die Gliederung der Giebelseiten erfolgt durch eine dreiachsige Pilaster-Blendgliederung in Verbindung mit einem weit ausladenden Kranzgesims.

Abbildung 28: Wohngebäude Uechtingstraße 1



Verwaltungsgebäude Thyssen Draht

Das an der Kurt-Schumacher-Straße 100 liegende viergeschossige Gebäude aus dem Jahr 1952 verfügt über einen langgestreckten rechteckigen Grundriss mit geputzter Fassade und einem überkragendem Flachdach. Das Bauwerk ist in rasterförmiger Stahlbetonskelettbauweise mit zurückspringenden, einflügligen Stahlfenstern mit integriertem Sonnenschutz errichtet worden. Die Fenster werden durch kunststeinverkleidete Brüstungen hervorgehoben.

Nördlich und südlich des Haupteingangs stehen eingeschossige geschwungene Vorbauten mit weit auskragenden Flachdächern im Stil der 1950er Jahre.

Der repräsentative Haupteingang wird durch eine ausladende Treppenanlage hervorgehoben. Im Inneren des Gebäudes befinden sich typische Merkmale der 1950er Jahre, die weitgehend erhalten sind.

Abbildung 29: Verwaltungsgebäude Thyssen Draht



Dreischiffige Halle der ehem. Drahtseilfabrik Thyssen

Die Halle an der Hochkampstraße aus dem Jahr 1915 zeichnet sich vor allem durch ihre dreischiffige Bauweise mit einer Länge von 96 m aus. Es handelt sich um eine Stahlfachwerkkonstruktion mit Ausfachungen aus rotem Backstein und einem hohen Putzsockel sowie einem stark profilierten Gesims als oberer Abschluss. Die Halle ist symmetrisch angelegt und besteht aus einem Mittelschiff mit abgewinkeltem Dach und beidseitig angeordneten niedrigen Seitenschiffen mit sehr flach geneigten Dächern.

Die Fassade zur Hochkampstraße als Schauseite besitzt eine besonders detailreiche Gestaltung. Neben dem übermannshohen Putzsockel dominieren aufwendig angeordnete Eisensprossenfenster neben dem Emblem der Gutehoffnungshütte. Auf der ganzen Breite des Bauwerks stellt ein kräftiges Sockelgesims, das auch als Sohlbankgesims fungiert, die Fenster der einzelnen Hallenschiffe auf eine gemeinsame Basis. Die Fassade wird durch sechs horizontal verlaufende Putzbänder gegliedert, und es wird ein gestalterischer Kontrast zu den vertikal betonten Fenstern erzeugt.

Abbildung 30: Halle der ehemaligen Drahtseilfabrik



Die Fassade zur Werkseite ist an die Fassade zur Schauseite an der Hochkampstraße angelehnt, verfügt jedoch nicht über so viele gestalterische Details. In der Mitte des Hauptschiffs befand sich ein großes zweigeteiltes Tor, das später durch ein Rolltor ersetzt wurde. Rechts und links neben dem Hauptschiff befinden sich Nebeneingänge. Die Sockelzone der Halle ist auf dieser Gebäudeseite einfach verputzt, aber wie bei der Vorderseite durch einen kräftigen Sockel abgeschlossen. Die rechteckigen Fensteröffnungen wurden nachträglich verkleinert, und es wurden störende Anbauten an das Denkmal angefügt.

Mit Erweiterung der Drahtseilfabrik auf der Westseite ist die ursprüngliche Fassade weitgehend verloren gegangen. Von der Ausstattung sind eine Kranbahn aus 1991, ein Aufzug zur Erschließung des parallel zur Hochkampstraße befindlichen, schmalen Kellergeschosses sowie Reste einer Transmission erhalten geblieben.

3.1.5 Bodendenkmalpflege

Im östlichen Ausläufer des Sanierungsgebiets südlich der Hochkampstraße hat sich vormals ein Zwangsarbeiterlager befunden. Dieses wurde zwischen Juni 1941 und Februar 1942 durch die Bauabteilung der Zeche Consolidation errichtet und vorwiegend mit Ostarbeitern und polnischen Arbeitskräften belegt. In diesem Bereich ist folgerichtig davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten zu Baumaßnahmen u. U. Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sind.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe begleitet eventuelle Bauvorhaben im Verdachtsbereich und bittet um frühzeitige Beteiligung.



3.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.2.1 Vorbemerkung

Das folgende Kapitel enthält einen Überblick über die demografische Entwicklung und relevante sozioökonomische Indikatoren innerhalb des Untersuchungsgebiets in Schalke-Nord. Die Aussagen beziehen sich soweit möglich auf den abgegrenzten Untersuchungsraum und greifen dabei auf die Daten der städtischen Demografiemonitors Open Data-Portals bis zu den Jahren 2006 bzw. 2012 und 2022 zurück. Die statistischen Daten auf kleinräumiger Ebene wurden ausgewertet. Bedarfsweise erfolgte der Rückgriff auf gesamtstädtische Daten des Demografiemonitors Open-Data-Portals bzw. des statistischen Landesbetriebs (IT.NRW).

3.2.2 Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

Der Stadtteil Schalke-Nord zählt mit Stand 31.12.2020 etwa 4.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Entwicklung der Bevölkerung in Schalke-Nord stellt sich in den vergangenen Jahren abwechslungsreich dar. 2016 lag die Bevölkerungszahl mit 4.755 Einwohnerinnen und Einwohner am höchsten im Zeitraum der letzten 15 Jahre. In den folgenden Jahren fiel die Bevölkerungszahl leicht auf knapp unter 4.600 Bewohnerinnen und Bewohner, um dann von 2018 bis 2020 wieder leicht anzusteigen. Insgesamt macht Schalke-Nord mit seinen 4.600 Einwohnerinnen und Einwohnern rund 1,8 % der Gesamtbevölkerung von Gelsenkirchen aus.

Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen



Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Staatszugehörigkeit

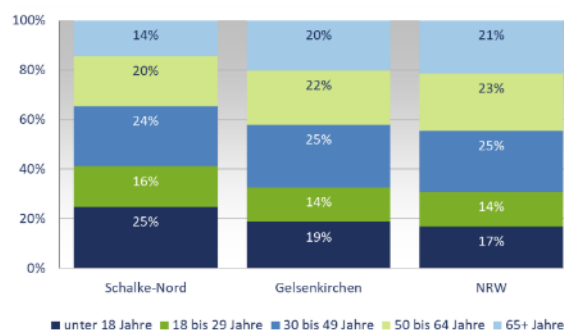
Laut Daten des aktuellen städtischen Demografiemonitors besitzen zum Dezember 2021 rund 43,7 % der Einwohnerinnen und Einwohner des Untersuchungsgebiets keine deutsche Staatsbürgerschaft. Darüber hinaus haben 10,6 % die deutsche und eine weitere nicht-deutsche Staatsbürgerschaft.

Altersstruktur und Bevölkerungsprognose

Die Daten zur Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und zu den Vergleichsräumen Stadt Gelsenkirchen und Land NRW zum Zeitpunkt Dezember 2021 verdeutlichen, dass im Projektgebiet ein vergleichsweise hoher Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen bzw. Personen mittleren Alters lebt. Mit über 25 % liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren deutlich über dem gesamtstädtischen (19 %) sowie dem landesweiten Durchschnitt (17 %). Während die Altersklasse der „Erwerbsfähigen“ von 30 bis 64 Jahre im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Land Nordrhein-Westfalen etwas niedriger liegt, fällt der Anteil an Personen in einem höheren bzw. hohen Alter von über 65 Jahren mit ca. 14 % signifikant geringer aus als in den beiden Vergleichsräumen.

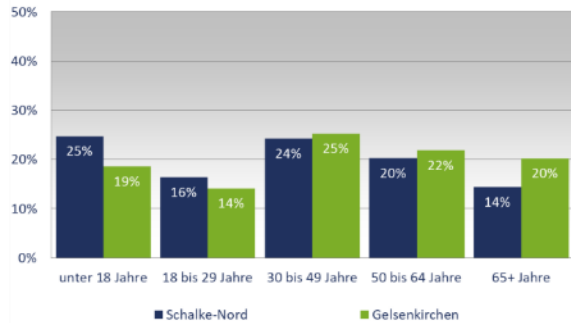
Die vorab genannten Zahlen verdeutlichen, dass Schalke-Nord sowohl im gesamtstädtischen als auch im landesweiten Vergleich ein äußerst „junger“ Stadtteil ist.

Abbildung 32: Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2021 in Schalke-Nord, Gelsenkirchen und NRW



Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

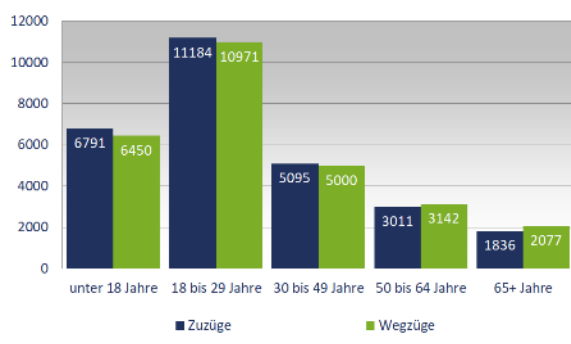
Abbildung 33: Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2021, Schalke-Nord und Gelsenkirchen



Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen der Stadt Gelsenkirchen wird die hohe Anzahl an Zu- und Fortzügen deutlich. Gesamtstädtisch betrachtet zogen vor allem aus der Altersgruppe 18 bis 29 Jahre insgesamt 11.184 Personen nach Gelsenkirchen. In derselben Altersgruppe verzeichnete Gelsenkirchen im Jahr 2021 einen Fortzug von 10.971 Personen. Die geringsten Zu- und Fortzüge verzeichnet die Altersgruppe der über 65-Jährigen.

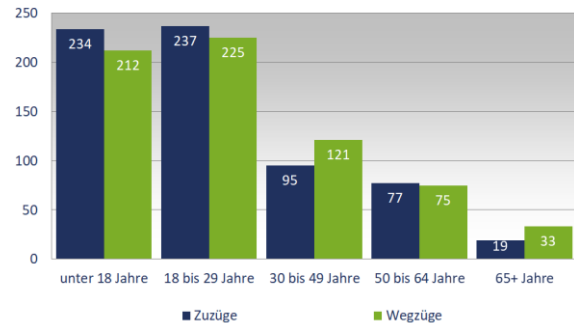
Abbildung 34: Wanderungsbewegung der Stadt Gelsenkirchen im Jahr 2021



Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Im Vergleich dazu ist in Schalke-Nord auch die Altersgruppe der Minderjährigen stark vertreten. Im Jahr 2021 gab es beinahe gleich hohe Wanderungsbewegungen wie bei der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen. So zogen 243 Kinder und Jugendliche im Jahr 2021 nach Schalke-Nord. 212 verließen im selben Jahr das Stadtviertel. In der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen zogen hingegen nur drei Personen mehr (237) nach Schalke-Nord. Weitere 225 zogen im selben Jahr aus dem Stadtteil weg.

Abbildung 35: Wanderungsbewegung Schalke-Nord im Jahr 2021

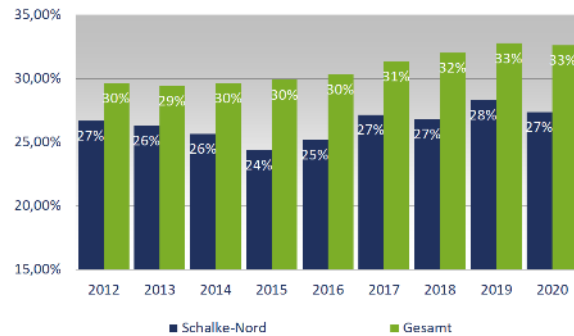


Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Arbeitsmarkt

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist im Verhältnis zur Bevölkerungszahl ein Indikator für die allgemeine Bedeutung einer Stadt bzw. eines Gebiets als Wirtschaftsstandort. Für die Stadt Gelsenkirchen ist gesamtstädtisch ein positiver Trend, d. h. die Zunahme von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, zu beobachten. Im Vergleich zum Stadtteil Schalke-Nord sowie der Gesamtstadt sind im Verhältnis weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert.

Abbildung 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Gelsenkirchen und Schalke-Nord



Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

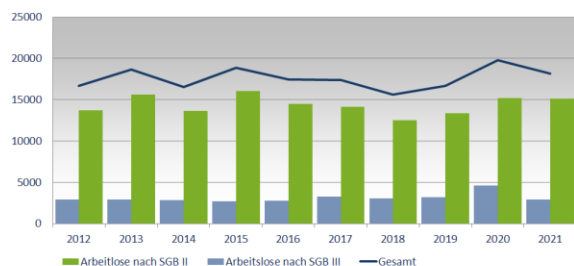
Bei der Erfassung der Arbeitslosen wird zwischen Arbeitslosen unter einem Jahr (SGB III) sowie Langzeitarbeitslosen von über einem Jahr (SGB II) differenziert. Die Daten liegen ab dem Jahr 2012 vor.

Insgesamt zeigen sich leichte Schwankungen über den betrachteten Zeitraum. Im Jahr 2015 erreichte Gelsenkirchen seinen Höchststand mit 16.020 Arbeitslosen nach SGB III. Während 2018 ein Tiefstand



aller Arbeitslosen mit einer Gesamtzahl von 12.491 zu verzeichnen war, wuchs die Zahl bis 2021 wieder um 2.638 an. 2021 wurden 2.875 Arbeitslose unter einem Jahr und 15.135 Langzeitarbeitslose erfasst. Durch die im Jahr 2020 ausgebrochene Pandemie lässt sich über den gesamten Betrachtungszeitraum keine eindeutige Tendenz für die Zukunft ablesen.

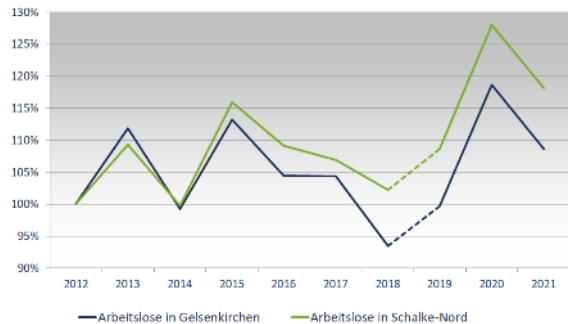
Abbildung 37: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Gelsenkirchen seit 2012



Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Zum Vergleich der relativen Entwicklung wird das Basisjahr 2012 herangezogen, in dem gesamtstädtisch 16.684 Personen in Gelsenkirchen arbeitslos gemeldet waren. Analog zum Stadtteil Schalke-Nord wurde zum Jahr 2012 ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen erreicht. Die geringste Arbeitslosenzahl war mit 15.600 im Jahr 2018 verzeichnet. Die Arbeitslosenquote in Schalke-Nord liegt seit 2015 deutlich über dem Durchschnitt Gelsens, z. B. im Jahr 2020 rund 10 % höher als die gesamtstädtische Quote.

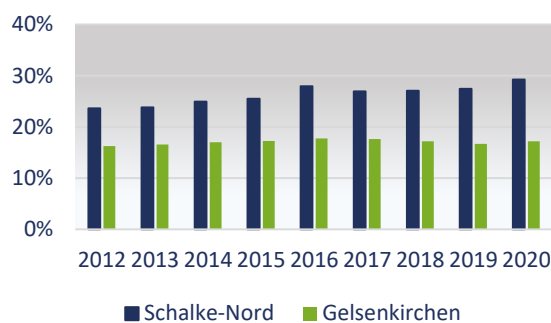
Abbildung 38: Arbeitslosenquote gesamtstädtisch und in Schalke-Nord



Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen schwankt über die letzten Jahre leicht zwischen 16 % und 18 %. In Schalke-Nord ist der Anteil deutlich höher, von 2012 bis 2020 stieg er von 24 % auf 29 %.

Abbildung 39: Anteil an Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten in Gelsenkirchen und Schalke-Nord (in %)



Quelle: Opendata Gelsenkirchen 2022, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Lokale Ökonomie

Ein besonders prägendes Merkmal bleibt im Untersuchungsraum der Siedlungsursprung in der Zeit der Industrialisierung mit einem Schwerpunkt in der Montanindustrie. Die Folgen des Strukturwandels sind auch in den Geschäftsbereichen des Untersuchungsraums ablesbar. Dabei ist der Verlust von Angeboten der Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf in den letzten 15 Jahren besonders drastisch. Auch die fehlende Versorgungslage bei gesundheitlichen Dienstleistungen ist insbesondere für Kinder im Gebiet beachtlich, worüber auch die Daten der Einschulungsuntersuchungen Auskunft geben (s. Kapitel 1.3.10).

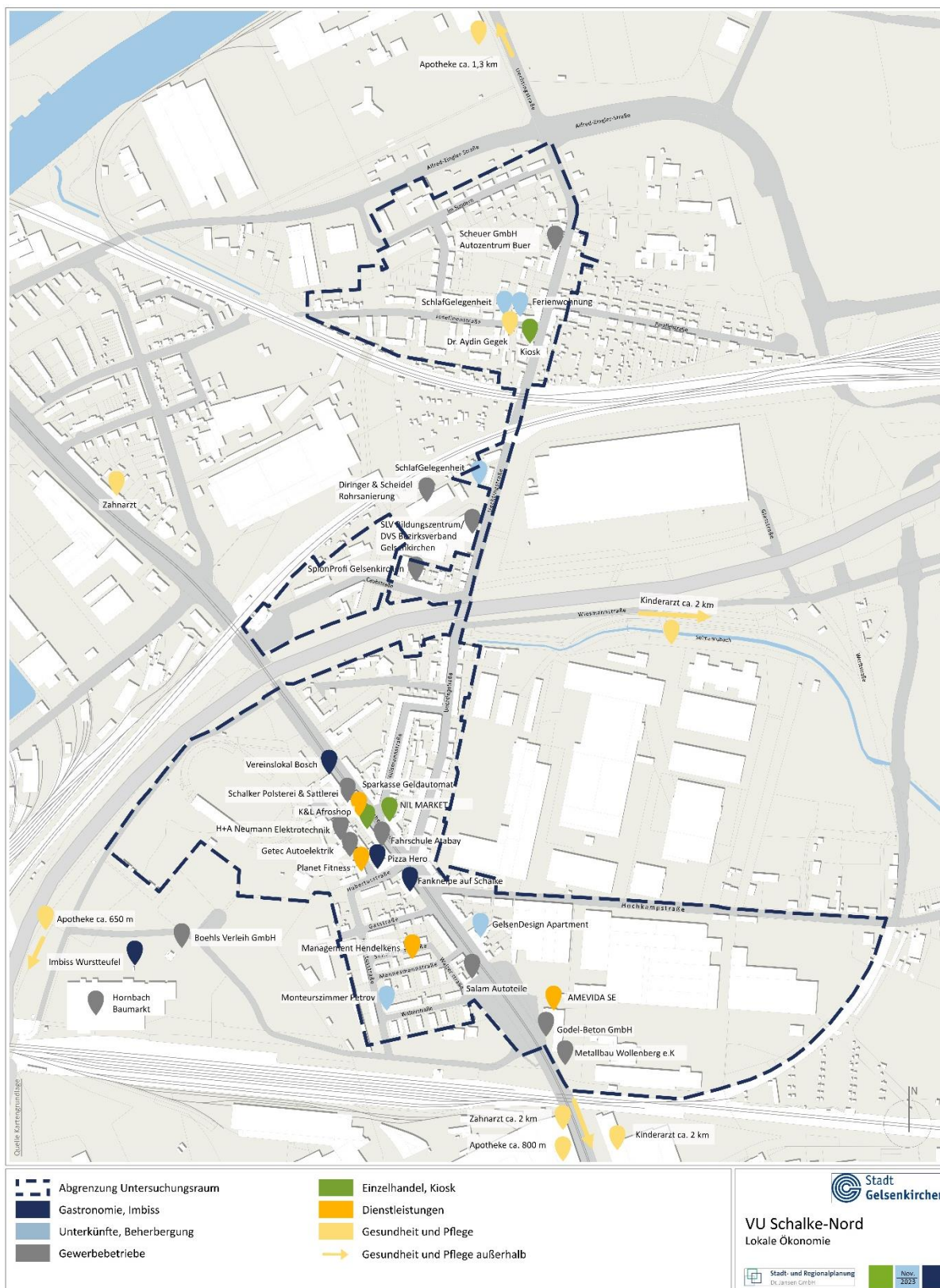
Versorgung täglicher Bedarfe

In den Wohngebieten des Verdachtsgebiets befindet sich kein Supermarkt, um Lebensmittel für den täglichen Bedarf einzukaufen (s. Abb. 35). In fußläufiger Entfernung von ca. 700 m zum nächsten Supermarkt liegt nur der südliche Teil des Untersuchungsgebiets. Dabei wirkt die Berliner Brücke jedoch als massive Barriere, insbesondere für Zufußgehende. Bewohnerinnen und Bewohner, die mit dem Rad ihre Einkäufe erledigen möchten, finden innerhalb eines 2.000-m-Radius gleich mehrere Supermärkte. Dabei ist die Ra-

Infrastruktur im Gebiet als mangelhaft zu bewerten, sodass die eigene Versorgung mit dem Rad keine attraktive Option darstellt.



Abbildung 40: Lokale Ökonomie im Untersuchungsraum Schalke-Nord



Quelle: Stadt Gelsenkirchen; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Verdachtsgebiet befinden sich mit dem „Nil Market“ in der Kurt-Schumacher-Straße 130 und dem „K&L Afroshop“ in der Nummer 135 zwei Möglichkeiten, sich mit einer kleinen Auswahl an Lebensmitteln zu versorgen. In der Uechtingstraße 96 ist zudem ein Kiosk ansässig. Insbesondere Personen mit Mobilitätseinschränkung sowie Kinder und Jugendliche finden erschwerte Bedingungen vor, ihre alltäglichen Bedarfe zu befriedigen sowie medizinische Hilfe und Betreuung in Anspruch zu nehmen.

Gastronomie und Beherbergung

Das gastronomische Angebot beschränkt sich im Gebiet auf zwei Fast-Food-Angebote. In direkter Nachbarschaft zum Gebiet befindet sich der Imbiss „Wurstteufel“. Zudem gibt es an der Kurt-Schumacher-Straße 123 den „Pizza Hero Gelsenkirchen“. Das Angebot erweitert sich jedoch bei einem Heimspiel des Fußballvereins Schalke 04. Dann entstehen auf der Schalker-Meile temporäre Angebote wie Würstchen- und Bierverkauf. Ebenso auf der Schalker-Meile befinden sich die „Fankneipe auf Schalke“ und das „Vereinslokal Bosch“. Erstere hat jedoch nur am Wochenende geöffnet. Es bleiben somit nur wenige Optionen auf einen Ort für Geselligkeit im Gebiet.

Im Segment Beherbergung stehen im Verdachtsgebiet drei Angebote zur Verfügung. Es handelt sich dabei um Unterbringungsmöglichkeiten im unteren Preissegment, möglicherweise als Unterkunft für Personen auf Montage oder anlässlich von Feiern auf der Schalker Meile. In der Walzerstraße 30, südlich im Gebiet, befindet sich die Unterkunft „Monteurszimmer Petrov“. Nördlich in der Josefinenstraße 8 liegt die „SchlafGelegenheit“. Zentral auf der Kurt-Schumacher-Straße in der Nähe der Schalker Meile kann man bei GelsenDesign Apartments Unterkunft finden.

Dienstleistungsangebote

Einige der im Gebiet verbliebenen Dienstleistungsangebote sind rund um die Kurt-Schumacher-Straße angesiedelt. Dazu gehören die Fahrschule Atabay in der Kurt-Schumacher-Straße 127 und die Schalker Polsterei & Sattlerei in der Kurt-Schumacher-Straße 135. In Ergänzung zum Baumarkt Hornbach befindet sich in Nachbarschaft zum Untersuchungsraum ein Verleihbetrieb für Baumaschinen, die Boels Verleih GmbH.

Weiter nördlich im Gebiet liegen das „Autozentrum Buer“ in der Uechtingstraße 104 sowie in der Nummer 118 die Scheuer GmbH Autowerkstatt. In der Josefinenstraße 3 ganz in der Nähe ist die Smart-Repair-Autowerkstatt ansässig.

Im Wohngebiet Im Sundern findet in mehreren Immobilien Wohnungsprostitution statt. U. a. der Werbung im Internet ist zu entnehmen, dass diese auch in Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr angeboten wird, was dazu führt, dass private Parkflächen in Anspruch genommen werden und die Nachtruhe der Anwohnenden gestört wird.

Gesundheit und Pflege

Die Versorgung mit Apotheken, Haus- und Fachärzten im Gebiet ist mangelhaft. Einzig in der Josefinenstraße 3 gibt es einen Hausarzt, Aydin Gegek. Der nächstgelegene Hausarzt ist ca. 700 m südlich der Berliner Brücke zu finden: Hausarzt Schalke – Dr. Panic und Kollegen in der Kurt-Schumacher-Straße 79.

Apotheken sind im Gebiet ebenfalls nicht vorhanden. Die Schalker Apotheke an der Grillostraße 51 ist ca. 800 m vom südlichsten Punkt des Gebiets entfernt. Im Norden ist die Isik Apotheke an der Emscherstraße 37 ca. 1,3 km vom Gebiet entfernt. Westlich befindet sich die Max-Reger-Apotheke Horst Ehren e. K. ca. 650 m hinter dem Baumarkt Hornbach, ebenfalls außerhalb des Verdachtsgebiets und durch die Bahntrasse der Emschertalbahn räumlich abgetrennt.

Gewerbegebiet Hubertushof

Im Gewerbegebiet Hubertushof sind insgesamt drei Firmen ansässig. „H+A Neumann Elektronik“ als Dienstleister für Wärmetechnik, Industrieanlagen und Kommunikation im Bereich Elektrik. Die „Getec Autoelektrik“ hat sich auf den Verkauf und die Reparatur von Anlässern und Lichtmaschinen für Lkw und Pkw spezialisiert. Zusätzlich zu den beiden Handwerksbetrieben findet sich dort noch das Fitnessstudio „Planet Fitness“. Ganz in der Nähe des Hubertushofs in der Mannesmannstraße hat die Eventagentur „Management-Hendelkens“ ihren Standort.

Gewerbegebiet Caubstraße

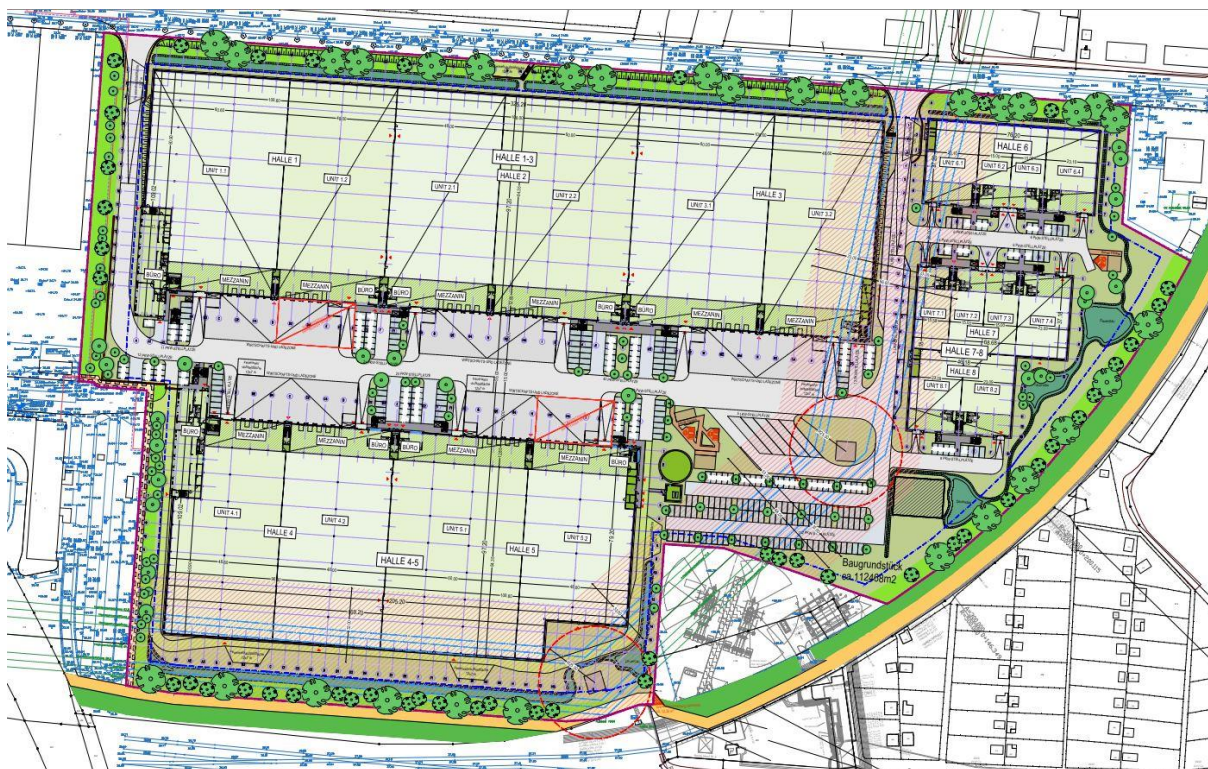
Im Gewerbegebiet an der Caubstraße ist der „Deutsche Verband für Schweißen und verwandte Verfahren e. V.“ (DVS) mit seinem Bezirksverband Gelsenkirchen ansässig. Im selben Gebäude befindet sich das „SLV Bildungszentrum Gelsenkirchen“. Dort sind auf 3000 m² Schulungsflächen für verschiedene Schweißerausbildungen vorhanden. Im angrenzenden Gebäude befindet sich die „Diringer & Scheidel Rohrsanierung GmbH & Co. KG“.

Bebauungsplan Nr. 449 „Gewerbegebiet Berliner Brücke“ (VBP)

Die am 15.02.2024 vom Rat der Stadt Gelsenkirchen beschlossene Entwurfsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 449 „Gewerbegebiet Berliner Brücke“ formuliert zur Reaktivierung der durch Leerstand geprägten Fläche u. a. folgende Ziele und Maßnahmen, die sowohl den Zielen und Maßnahmen aus dem IEK Schalke-Nord als auch den Zielen des Sanierungsverdachtsgebiets Schalke-Nord Rechnung tragen:

- Die Neuordnung des Areals für Gewerbe im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung, mind. entsprechend dem DGNB-Gold-Standard
- Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und ergänzend Logistikbetriebe, wobei klein- und mittelständische Unternehmen bei der Flächenvergabe Berücksichtigung finden sollen
- Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf mindestens 30.000 m² der zukünftigen Dachflächen im Vorhabengebiet
- Verpflichtung zur Installation von Ladeinfrastruktur, Fahrradabstellanlagen sowie zur Umsetzung von Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen und Fassadenbegrünungen an mindestens 10 % der Fassaden
- Die städtebauliche Aufwertung der Eingangs- und Anschlussbereiche zu den angrenzenden Wohnquartieren und Gewerbeflächen
- Anpassung des Verlaufs des im Süden des Plangebiets festgesetzten Fuß- und Radwegs
- Ausgestaltung von Grünflächen/Erholungsflächen gemäß Freiflächenplan (s. Abb. 36)

Abbildung 41: Freiflächenplan VbP Nr. 449 „Gewerbegebiet Berliner Brücke“



Quelle: MLP Group; Architekturbüro k-eins GmbH, Berlin

3.3 Zwischenfazit

Die dargestellte soziodemografische Situation weist deutliche problematische Dispositionen der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Schalke-Nord auf. Darüber hinaus fehlt es an Angeboten im Bereich der Daseinsvorsorge und des alltäglichen Bedarfs. Werden die Trends szenarisch weitergedacht, ist davon auszugehen, dass die sozialen, strukturellen und im Ergebnis auch die wohnungsmarktrelevanten sowie baulichen Faktoren die schon heute erkennbaren Probleme im Quartier weiter verschärfen.

Diese Umstände bekräftigen die Notwendigkeit einer integrierten städtebaulichen Gesamtmaßnahme und zeigen deutlich auf, dass die Ziele der Stadterneuerung in Schalke-Nord einer intensiven Begleitung bedürfen.

Da die Datenlage lediglich für den Stadtteil Schalke-Nord und nicht für den Untersuchungsraum vorliegt, muss die Aussagekraft für den Untersuchungsraum mit Vorsicht in die Bewertung aufgenommen werden. Aufgrund der Verdichtung von Missständen gibt es jedoch keinen Anlass, positivere Trends zu vermuten. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind als Maßnahme aus dem IEK Schalke-Nord hervorgegangen. Die aus dem IEK resultierende Stadtteilarbeit wird mit Sicherheit die hier beschriebenen sozioökonomischen Problemlagen für alle Bewohnerinnen und Bewohner in Schalke-Nord mit ihren Angeboten berücksichtigen.

Der überwiegende Teil der Bebauungspläne stammt aus dem Zeitraum der 1960er bis 1990er Jahre und kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr als zeitgemäß angesehen werden. Allgemeine Anforderungen an die bauliche und freiräumliche Entwicklung haben sich durch Struktur- und Klimawandel verändert. Zudem haben die bisherigen planerischen Festsetzungen keinen Beitrag zur Entflechtung von Gemengelage leisten können. Nicht alle planerischen Ziele konnten bis zur rechtskräftigen Bauleitplanung gelangen.



4 Beteiligung und Mitwirkung gem. §§ 137 und 139 BauGB

4.1 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 Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 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 erläutert, in welcher Weise die Beteiligung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinaus umgesetzt wurde und welche Ergebnisse im Einzelnen erzielt wurden.

4.2 Der Beteiligungsprozess für die VU Schalke-Nord

Die Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung in Gelsenkirchen Schalke-Nord umfasst ein breites Spektrum von Schlüsseleigentümern über Akteure, Politik und Verwaltung, Träger öffentlicher Belange und Behörden bis hin zu Bewohnerinnen und Bewohnern, Mieterinnen und Mietern, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der im VU-Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung.

Folgende Beteiligungen wurden sowohl in persönlichen Gesprächen und Präsentationen in Vor-Ort-Terminen als auch per Videokonferenz vorbereitet, durchgeführt und protokolliert:

- Abstimmung mit dem Referat Stadtplanung
- Verwaltungsinterne Koordinierungstreffen
- Referatsübergreifender Informationstermin

- Zwei öffentliche Informationsveranstaltungen
- Schriftliche Befragung der Eigentümerschaft
- Einzelgespräche mit Akteuren und Schlüsseleigentümern
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Vorstellung und Beratung in politischen Gremien (BZV Mitte, StePIA)

Abstimmung mit dem Referat Stadtplanung

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung wurden in zehn regelmäßig stattfindenden Abstimmungsterminen zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Gutachterbüro Zwischenergebnisse präsentiert und Fragen zur weiteren Durchführung besprochen. Ziel der Gesprächstermine war es, eine gemeinsame, qualitativ hochwertige Erarbeitung der Ziele und Aufgaben der vorbereitenden Untersuchung zu gewährleisten. Dabei spielt der Austausch über die gutachterliche Einschätzung und die beabsichtigte Strategie im Verwaltungshandeln eine wichtige Rolle.

Verwaltungsinterne Koordinationstreffen

Ergänzend zu den internen Abstimmungsterminen wurden fünf verwaltungsinterne Koordinationstreffen durchgeführt. Diese Koordinationstreffen hatten zur Aufgabe, den Sachstand themen- bzw. fachbereichsbezogen zu vertiefen, mögliche Handlungsvorschläge zu unterbreiten und die fachlich-thematischen Beiträge der zuständigen Referate einzuholen. Das abschließende Ziel war es, Ergebnisse Referateübergreifend abzustimmen und darauf aufbauend Maßnahmen und Ziele zur erfolgreichen Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung zu entwickeln. Die Gespräche wurden protokolliert; deren Ergebnisse sind in die weitere Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen.

Die Themenschwerpunkte im Zuge der durchgeführten Koordinationstreffen waren:

- Verkehrliche Entwicklung und Sicherheit (Referat 69)
- Gewerbliche Entwicklung mit Beratung durch die Wirtschaftsförderung (Referat 15)
- Strategien im Umgang mit Problemimmobilien (Lenkungskreis Problemimmobilien)
- Entwicklung Sanierungsziele und Sanierungsrahmenplan (Abteilung 61/3)
- Vertiefung Sanierungsziele, Auswahl Sanierungsverfahren und Instrumente (Abteilung 61/3)

Referatsübergreifender Informationstermin

Neben den themenspezifischen Koordinationstreffen mit einzelnen Fachdienststellen fand am 26.10.2023 ein umfassender, referatsübergreifender Informationstermin zum Arbeitsstand der VU statt. Unter Beteiligung der Referate Wirtschaftsförderung (15), Umwelt (60), Stadtplanung (61), Vermessung und Kataster (62), Bauordnung und Untere Denkmalbehörde (UDB) (beide 63), Hochbau und Liegenschaften (65), Verkehr (69) sowie des Büros des Stadtbaurats (Vorstandsbereich 6) wurden der Arbeitsstand zur Analyse städtebaulicher Missstände, der Beteiligungsprozess, die Sanierungsziele und der Sanierungsrahmenplan sowie darauf aufbauend die Maßnahmenplanung und die voraussichtliche sanierungsrechtliche Verfahrenswahl vorgestellt und interdisziplinär diskutiert. Die Ergebnisse des Termins sind in die weitere Bearbeitung der VU eingeflossen und wurden bei der Bearbeitung des Sanierungsrahmenplans und der Konkretisierung der Maßnahmenplanung beachtet.

4.2.1 Durchführung von zwei Informationsveranstaltungen

Erste Informationsveranstaltung am 15.09.2022

Die erste Informationsveranstaltung am 15.09.2022 hatte das Ziel, über das Instrument der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 134 BauGB zu informieren und die ersten Ergebnisse der Aufnahme vor Ort und der städtebaulichen Analyse zu diskutieren.

Im Vorfeld wurde die Veranstaltung in der ehem. Sankt-Anna-Kirche, Kapellenstraße 14, in Gelsenkirchen Schalke-Nord durch eine Pressemitteilung am 31.08.2022, über die Website der Stadt, Social-Media-Accounts sowie über den Aushang von Infoplakaten beworben.

Abbildung 42: 1. Informationsveranstaltung am 15.09.2022, ehem. Sankt-Anna-Kirche



Rund 30 Personen besuchten die Veranstaltung, darunter ein großer Teil Eigentümerinnen und Eigentümer, einige wenige Mieterinnen und Mieter, aber auch politische Vertreterinnen und Vertreter.

Die Informationsveranstaltung wurde als „Marktplatz der Informationen“ organisiert, der unterschiedliche Themenstände anbot. Hier konnten Fragen je nach Interesse an Karten und Ortsfotos diskutiert werden. Mithilfe von Moderationskarten wurden die Anregungen und Wünsche festgehalten und zur Information aller an die Themenwand geheftet. Mithilfe eines Fragebogens wurden Erfahrungen und Wünsche zur Entwicklung der Schalke Meile und weiterer Identifikationsorte im Untersuchungsraum abgefragt.

An den Thementischen wurde der Stand der Vorbereitenden Untersuchungen diskutiert:

- Städtebauliche Sanierung. Was ist das?
- Bewertung der Bausubstanz vor Ort
- Städtebauliche Sanierung, Bauzustand und SWOT-Karte
- Städtebauliche Analyse, Verkehrliche Infrastruktur und Schalke Meile
- Städtebauliche Analyse, Grün- und Freiraum, Bildung, Soziales und Kultur
- IEK Schalke-Nord und Maßnahmen
- Wie stellen Sie sich Schalke-Nord in 15 Jahren vor?

Die Anregungen und Hinweise der Teilnehmenden wurden für alle sichtbar an Stellwänden notiert und in die Diskussion gebracht. Soweit es die städtebau-



liche Sanierungsmaßnahme und das Verdachtsgebiet betraf, wurden sie als individuelle Erfahrungswerte berücksichtigt. Dabei wurden auch Einzelmeinungen von Betroffenen geäußert, die nicht direkt mit Sanierungsmaßnahmen behoben werden können, sondern z. B. mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen.

Themenfeld Verkehr

- Teilweise weite Fußwege von Wohnstandorten bis zu ÖPNV-Anbindungen/fehlende Bushaltestelle Uechtingstraße
- Geschwindigkeitsübertretungen und fehlende bzw. mangelhafte Querungsmöglichkeiten
- Starke Belastung und teilweise mangelhafter Zustand durch Schwerlastverkehr an Uechtingstraße und Caubstraße
- Starke verkehrliche Belastung/überhöhte Geschwindigkeit entlang von Kurt-Schumacherstraße und Uechtingstraße

Themenfeld Gebäude und Bauzustand

- Rückbau von Problemimmobilien
- Reduzierung des Gebäudeleerstands
- Bedarfe an energetischer Sanierung
- Mangelnde Barrierefreiheit

Themenfeld Soziales Miteinander

- Fehlende Integration neuer Zuwanderer in das Quartier, hohe Skepsis alteingesessener Bewohner gegenüber neuer Bewohnerschaft
- Schaffung von sozialen Angeboten oder Treffpunkten im Stadtteil

Themenfeld Infrastruktur

- Fehlende Versorgungsmöglichkeit mit Angeboten des täglichen Bedarfs
- Fehlende Gastronomie außerhalb von Heimspieltagen des FC Schalke 04 e. V.
- Fehlende Spiel- und Sportangebote für Jugendliche aus dem Untersuchungsgebiet

Themenfeld Sicherheit und Ordnung

- Reduzierung von Angsträumen im Stadtteil
- Störung durch Jugend- und Männergruppen, die sich in den Abendstunden im öffentlichen Raum aufhalten
- Nächtliche Ruhestörung durch Wohnungsprostitution im Wohngebiet

- Fehlende sozialräumliche Kontrolle
- Wunsch nach stärkerer Präsenz von Polizei und Ordnungsamt
- Regelmäßige Grünpflege/Rückschnitt an Bäumen und wegebegleitenden Gehölzen

Abbildung 43: 2. Informationsveranstaltung am 15.06.2023, ehem. Sankt-Anna-Kirche



Zweite Informationsveranstaltung am 15.06.2023

Die zweite Informationsveranstaltung präsentierte den fortgeführten Bearbeitungsstand der Vorbereitenden Untersuchungen und stellte ihn zur Diskussion.

Zur zweiten Informationsveranstaltung wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer per persönlichem Anschreiben informiert und wieder in die ehemalige Sankt-Anna-Kirche eingeladen. Zudem wurde über die Website der Stadt Gelsenkirchen, über Social-Media-Kanäle sowie über Plakate, Flyer und Pressemitteilungen zur Veranstaltung eingeladen.

Wie auch in der ersten Veranstaltung wurde das Format eines „Marktplatzes der Informationen“ mit mehreren Informationsständen gewählt, an denen sich die Teilnehmenden in kleinen Gruppen informieren und ins Gespräch kommen konnten. Auf Wunsch der Teilnehmenden der ersten Veranstaltung am 15.09.2021 wurde zu Beginn der Arbeitsstand der Vorbereitenden Untersuchung mithilfe einer Präsentation im Plenum vorgetragen. Die Komplexität von Inhalten der Vorbereitenden Untersuchung wurde durch die Präsentation an vier Themenständen mit Schwerpunktthemen gemildert.

Der Themenstand 1 ermöglichte den Wiedereinstieg in die Aufgaben und Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung. Dazu wurden die Ergebnisse der Bauzustandskartierung, der städtebaulichen Analyse und der Bewertung des Untersuchungsgebietes vorgestellt.

Am Themenstand 2 wurden die Ergebnisse aus den bis dahin erfolgten Teilnehmenden Maßnahmen vorgestellt. Dazu gehörten Ergebnisse aus der schriftlichen Befragung der Eigentümerschaft, aber auch die Ergebnisse aus der Veranstaltung vom 15.09.2021 mit einer Auswertung des Fragebogens zur Entwicklung der Schalker Meile.

Im Mittelpunkt des Themenstands 3 standen die Sanierungsziele und ein erster Aufschlag zur Maßnahmenplanung mit Einbindung der bereits im IEK Schalke-Nord abgestimmten Maßnahmen.

Folgende Anregungen und Wünsche wurden zu den vorgestellten Zielen und Maßnahmen geäußert, die als erste Resonanz auf den Arbeitsstand gewertet wurden und zur Einschätzung der Akzeptanz von Sanierungszielen und Maßnahmen hilfreich waren:

- Lärmschutzfenster für Wohnen an der Uechtingstraße sinnvoll
- Interesse für Dachbegrünungen auf Garagen
- Nachnutzung des Bahnhofs Schalke-Nord
- Schaffung grüner und sozialer Orte
- Entwicklung ehem. Sankt-Anna-Kirche zur Begegnungs- und Veranstaltungsstätte
- Umwidmung von Grundstücken entlang Uechtingstraße zu Gewerbe
- Wunsch nach Einrichtung einer Bushaltestelle an der Uechtingstraße

Am Themenstand 4 wurden die Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Stand des Sanierungsrahmenplans und die Wahl von Verfahrensarten und Instrumenten zur Steuerung informiert sowie ein Ausblick auf den vorgesehenen Ablauf der Bearbeitung bis zur voraussichtlichen Beschlussfassung gegeben. Fragen und Anregungen der Teilnehmenden wurden ausführlich besprochen und beraten.

Aus diesen Gesprächen sind folgende Anregungen und Wünsche für den Bearbeitungsprozess dokumentiert worden:

- Interesse an Planung für die Zufahrtswege zum Gewerbegebiet Schalke-Nord
- Problematische Auswirkung von Autohandel im Wohngebiet Josefinenstraße/Im Sundern; Entwicklung von Grünfläche dort sinnvoll
- Der Zustand der Gebäude Josefinenstraße 14 – 20 wurde als Problem wahrgenommen
- Die Besitzer (von Teileigentum) der Uechtingstraße 100 bekunden Verkaufsinteresse; drei Wohneinheiten befinden sich in der Zwangsversteigerung
- Hoher Sanierungsbedarf an Gebäuden in der Hülsmannstraße
- Wunsch nach Veränderungen der Heizart im Gebiet, bspw. Fernwärme

Für interessierte Teilnehmende lagen Listen aus, mit denen sie weitere Informationen, Interessensbekundungen und auch den Wunsch nach Zusendung der Veranstaltungsunterlagen zum Ausdruck bringen konnten. Je nach Wunsch wurden Plakate und/oder Präsentation versendet.

Abgesehen von den Anregungen und Wünschen, die auch schon in der ersten Informationsveranstaltung genannt wurden, mahnten die Bürgerinnen und Bürger vor allem die Dringlichkeit von Maßnahmen zur Behebung von Missständen im Stadtteil an.

4.2.2 Befragung der Eigentümerschaft

Mit Schreiben vom 10.08.2022 hat die Stadt Gelsenkirchen die Immobilieneigentümerschaft im Untersuchungsgebiet über die Vorbereitende Untersuchungen für eine Sanierungsmaßnahme in Gelsenkirchen Schalke-Nord informiert und um ihre aktive Mitwirkung gebeten. Hierzu wurde ein Fragebogen zur Grundlagenerhebung und Standortbewertung an die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer mit Bitte um Rücksendung bis 18.09.2022 versandt.

Nach Verlängerung des Fristendes und der Auswertung der Rücksendung hat die Stadt Gelsenkirchen eine Nacherhebung durchgeführt und nochmals Fragebögen an Eigentümerinnen und Eigentümer versendet, die im Zuge des ersten Befragungszeitraums nicht an der Umfrage teilgenommen hatten und deren Immobilie sich in städtebaulich bedeutsamen Lagen befinden. Insgesamt konnten dadurch weitere Rücksendungen in die Auswertung einfließen.



Die Mitarbeitenden der Stadt Gelsenkirchen und von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH standen für Fragen und Hilfestellungen bei der Ausfüllung des Fragebogens telefonisch wie auch bei den Informationsveranstaltungen persönlich zur Verfügung.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Eigentümerbefragung zusammenfassend dargestellt. Die Daten aus den Fragebögen werden gemäß § 138 Abs. 2 BauGB *nach* Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gelöscht.

Versand und Rücksendung von Fragebögen

Insgesamt wurden 427 Fragebögen im Zeitraum September bis Oktober 2022 versendet, von denen 275 zurückgesendet wurden. Dies entspricht einer Quote von etwa 64 %. Ca. 56 % der Rücksendungen kamen aus dem Stadtgebiet Gelsenkirchen, ca. 20 % aus dem regionalen Umfeld des Ruhrgebiet sowie 24 % aus dem Bundesgebiet und dem Ausland. Dabei beteiligten sich überwiegend Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften aus stabileren Teilbereichen.

Eine detaillierte Betrachtung der Rücklaufquote innerhalb des Untersuchungsraums offenbart deutliche Unterschiede im Hinblick auf die verschiedenen Straßen. In Bereichen mit höherer Dichte von städtebaulichen Missständen wie an Kurt-Schumacher-Straße, Hochkampstraße, Hülsmannstraße, teilweise Im Sundern und Uechtingstraße war der Rücklauf eher gering, wo hingegen in stabileren Lagen der Anteil an Rücksendungen höher lag.

Mithilfe eines erneuten Versands im Dezember 2022 sollte den Eigentümerinnen und Eigentümern von Liegenschaften in Bereichen mit höheren Anteilen von Missständen nochmals Gelegenheit gegeben werden, an der Vorbereitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch die Befragung mitzuwirken. Im Rahmen der Nachfassaktion wurden weitere 70 Fragebögen versendet, von denen 24 zurückgesendet wurden. Die Rücksendungsquote beläuft sich damit auf ca. 67 %.

11 % der Fragebögen wurden von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbstgenutzter Immobilien zurückgesendet. 44 % der Rücksendungen erfolgten durch Hausverwaltungen oder Gesellschaften. Für

36 Liegenschaften, die sich überwiegend in stabileren Teilbereichen befinden, wurde Verkaufsbereitschaft signalisiert. Nicht alle zurückgesendeten Fragebögen waren vollständig ausgefüllt. Dies betrifft auch professionelle Eigentümerschaften wie Hausverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften o. Ä.

Inhalte des Fragebogens

Folgende Inhalte und Kennwerte sollten mithilfe des Fragebogens ermittelt werden und über den Zustand der Bebauung aus Sicht der Eigentümerschaft Auskunft geben:

- Angaben zum Gebäude: Baujahr, Art, Bauweise, Nutzflächen
- Angaben zu Nutzungseinheiten: Zimmer, Lage, Miethöhe, Anzahl Bewohnerschaft, Förderung, Leerstand
- Angaben zur Wohnungsausstattung: Gartenutzung, Balkon, Badausstattung, Selbstnutzung, Leerstand
- Ausstattung Immobilie: Garage, Stellplatz, Freiflächen
- Zustand der Immobilie
- Energiestandard Fenster
- Zustand Dach
- Zustand Heizung, Modernisierung letzte zehn Jahre, Förderung, Energieausweis
- Probleme mit der Immobilie
- Investitionsbereitschaft in den nächsten zehn Jahren
- Wunsch nach Hilfestellung und Beratung
- Verkaufsabsicht
- Bewertung des Stadtteils
- Maßnahmenwünsche
- Fragen zur persönlichen Situation
- Wünsche nach Vernetzung mit Eigentümerschaft oder weiteren Informationen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie individuelle Kommentare

Baualtersklassen

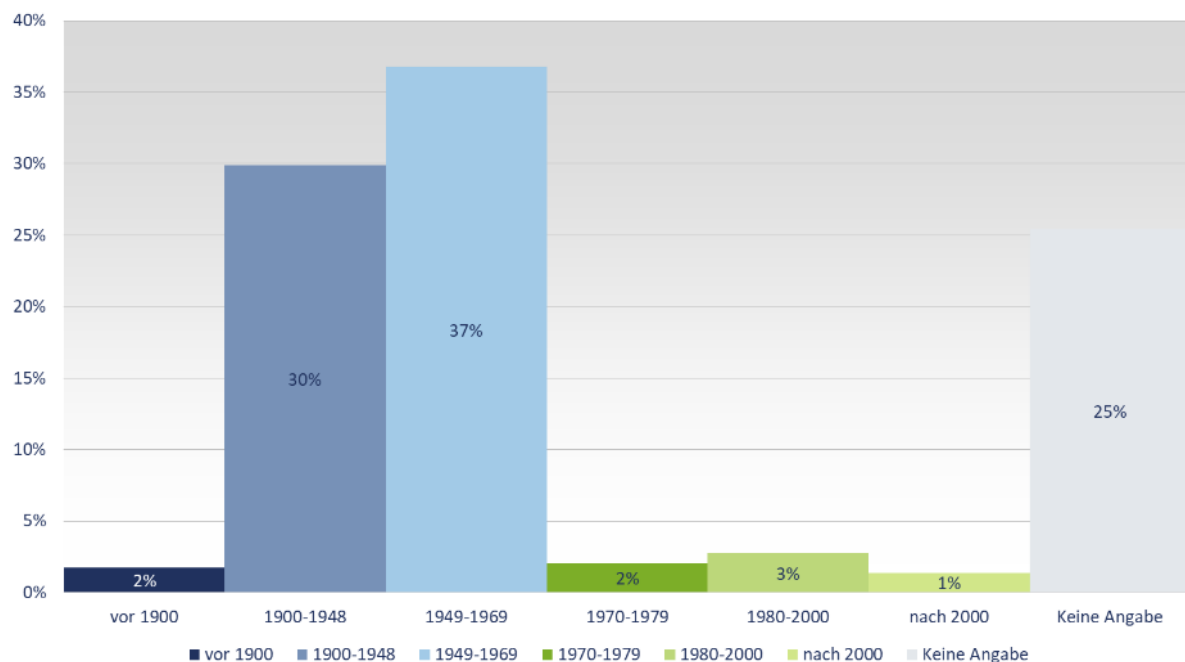
Die Kategorisierung der Baualtersklassen basiert auf den Angaben der befragten Eigentümerschaft im Untersuchungsgebiet. Zu 25 % der Liegenschaften erhielten wir keine Angaben zum Baualter, sodass sich das Ergebnis auf 42 % der Liegenschaften bezieht.

Dennoch zeichnet sich ein ähnliches Bild wie in der Aufnahme vor Ort. Der höchste Anteil an Liegenschaften ist älter als 50 Jahre, potenziell sanierungsbedürftig und entspricht eher nicht den aktuellen Standards an Energieverbrauch, Barrierefreiheit und Ausstattung.

Die Betrachtung der Befragungsergebnisse des Untersuchungsbereichs verdeutlicht, dass die Neubauteiligkeit im Quartier sehr gering ist (1 %). Die

meisten Liegenschaften im Quartier wurden zwischen den Jahren 1949 und 1969 (37 %) erbaut. 30 % der Immobilien stammen aus der Zeit zwischen 1900 bis 1948 (30 %). Der Anteil an Wohnungen und Gebäuden, die 50 Jahre oder älter sind, ist damit im Gebiet sehr hoch (67 %). Der Anteil der Liegenschaften, die nach 1969 bis heute erbaut wurden, ist mit insgesamt 6 % verhältnismäßig gering.

Abbildung 44: Baualtersklassen



Quelle: Eigentümerbefragung Schalke-Nord VU, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Angaben zur Gebäudetypologie

Bei der Frage nach der Gebäudetypologie unterscheidet man im Wesentlichen zwischen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie jene mit Ladeneinheit im Erdgeschoss, gewerblich genutzten Gebäuden und Bürogebäuden. Dabei werden auch leerstehende Einheiten abgefragt. Die Mehrheit der Gebäude im Untersuchungsraum sind mit 75 % Mehrparteienhäuser, davon 28 % mit Ladeneinheiten im Erdgeschoss. 1 % der Angaben aus zurückgesendeten Fragebögen bezieht sich auf gewerbliche Gebäude.

Dabei wird der Leerstand von Wohnungen für 3 % der Gebäude dokumentiert, leerstehende Ladeneinheiten sind dabei nicht auffällig. Berücksichtigt man die Zurückhaltung der Eigentümerschaft in schwierigen Lagen bei der Rücksendung des Fragebogens

und insgesamt die vorhandene Unvollständigkeit der Angaben, wird deutlich, dass die Auswertung nur unter Vorbehalt vorgenommen werden kann, die Tendenzen jedoch in der Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven berücksichtigt werden sollten. Bei einer gesamtstädtischen Leerstandsquote von 6,5 % ist im Untersuchungsgebiet ein weitaus höherer Leerstand zu vermuten.

Ausstattung der Immobilie mit Freifläche und Garage bzw. Stellplatz

Ein relativ hoher Anteil der Liegenschaften (65 %) verfügt über eine Freiflächennutzung wie Garten oder Hof, lediglich 25 % der Einheiten besitzen einen Freisitz direkt an der Wohnung, wie etwa Balkon oder Terrasse. 3 % der Einheiten können eine dazugehörige Garage nutzen, 11 % einen wohnungsnahen Stellplatz.



Damit ist die Ausstattung als überwiegend veraltet zu bezeichnen, was zusätzlich zur Lage eine Minderung der Attraktivität des Wohnungsangebots begründen kann. Die Werte geben aber einen Hinweis auf die Ursachen des hohen Parkdrucks im öffentlichen Raum und betonen das Erfordernis von Angeboten zur Erholung und Begegnung im Wohnumfeld.

Zustand der Gebäude und Modernisierungsbedarf

Den Gebäudezustand konnten die Eigentümerinnen und Eigentümer auf einer Skala von „kein Modernisierungsbedarf“, über „geringer Modernisierungsbedarf“ und „deutlicher Modernisierungsbedarf“ bis hin zu „mit schweren Mängeln“ einstufen. Für insgesamt 230 Liegenschaften liegen dazu Angaben vor. Dabei wurde der Zustand für 23 % der Liegenschaften mit „kein Modernisierungsbedarf“ und für etwa 52 % der Liegenschaften mit „geringer Modernisierungsbedarf“ angegeben. Etwa 18 % der Einheiten im Untersuchungsgebiet wurden mit „deutlicher Modernisierungsbedarf“ bewertet. 7 % der Liegenschaften weisen nach Angaben der Eigentümerschaft „schwere Mängel“ auf.

Bei den Modernisierungen, die in den letzten zehn Jahren durchgeführt wurden, waren innenräumliche Maßnahmen wie Erneuerung von Böden und Bädern sowie die Modernisierung von Treppenhäusern mit 42 % mehrheitlich vertreten, die Erneuerung von Leitungen und Heizungen mit 23 %. Die Modernisierung der gebäudeumhüllenden Bauteile wie Dach, Fassade, Fenster und Türen mit energetischer Anpassung liegt bei 12 %.

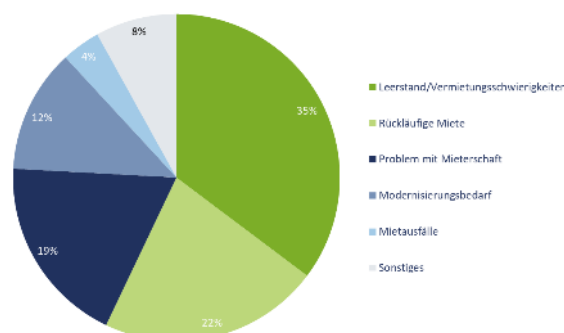
Eine Überlagerung der Angaben zur Zustandsbewertung mit den Angaben zum Baualter offenbart, dass die schlecht bewerteten Objekte oftmals aus der Zeit zwischen 1900 bis 1949 stammen. Die Ergebnisse bestätigen insofern die gutachterliche Beobachtung, dass es sich bei den Gebäuden mit schweren oder schwerwiegenden Mängeln oftmals um ältere Bausubstanz mit erheblichen Modernisierungsrückständen handelt.

Eine Konzentration von Gebäuden mit größerem Modernisierungsbedarf ist vor allem entlang der Kurt-Schumacher-Straße, der Uechtingstraße und der Hülsmannstraße zu erkennen.

Probleme mit der Immobilie

Über die Hälfte der zurückgesendeten Fragebögen, d. h. 52 %, belegen, dass überhaupt Probleme mit der Immobilie vorliegen. Dabei handelt es sich häufig um Leerstand bzw. Vermietungsschwierigkeiten (35 %), um rückläufige Mieten (22 %) und Probleme mit der Mieterschaft (19 %).

Abbildung 45: Art der Probleme mit der Immobilie



Quelle: Eigentümerbefragung VU Schalke-Nord, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Kleinere Anteile sehen die Probleme im Modernisierungsbedarf (12 %) und bei Mietausfällen (4 %).

Aufgrund der fehlenden Fachkenntnisse bei Selbsteinschätzung durch die Eigentümerschaft sowie wegen der geringen Rücklaufquoten aus sanierungsbedürftigeren Teilräumen wird eine noch höhere Anzahl an Immobilien mit „Modernisierungsbedarf“ wahrscheinlich sein.

Investitionen der Eigentümerschaft

Für 143 der insgesamt 291 Liegenschaften (49 %) wurden innerhalb der letzten zehn Jahre Investitionen getätigt. Sie belaufen sich jedoch meist auf kleinere Beträge unter 20.000 € pro Einheit (ca. 39 %). Höhere Investitionen kamen seltener vor.

Investitionskosten von 20.000 bis 30.000 € wurden nur für ca. 15 % der Liegenschaften getätigt. Ähnlich gering ist der Anteil für Investitionen zwischen 30.000 und 40.000 € (13 %) und im Feld von 40.000 bis 50.000 € (2 %).

Investitionsbereitschaft und Wunsch nach Hilfestellung und Beratung

Obschon die Liegenschaften mit einer Tendenz zum Sanierungsbedarf beschrieben werden, bleiben die Angaben zur Investitionsbereitschaft zurückhaltend.

Für 61 % der Liegenschaften werden dazu keine Angaben gemacht, für 17 % wird keine Investitionsbereitschaft angegeben. Für 22 % der Gebäude können sich die Eigentümerinnen und Eigentümer diese mit Unterstützung durch Förderung vorstellen. Mit deutlicher Mehrheit (63 %) werden Hilfestellung und Beratung nicht gewünscht. Nur für 12 % der Gebäude liegt eine positive Rückmeldung vor. Für 25 % werden keine Angaben gemacht.

Es ist anzunehmen, dass die Eigentümerschaft zusätzliche Beratung benötigt, um die Möglichkeiten zu erkennen, inwieweit sie durch Inanspruchnahme von Beratung und Förderung zum Werterhalt oder zur Wertsteigerung ihrer Liegenschaft beitragen können. Eine Beratung über Fördermöglichkeiten für die zum jetzigen Zeitpunkt interessierte Eigentümerschaft kann im voraussichtlichen Sanierungsgebiet auch einen positiven Dominoeffekt erzeugen und die Investitionsbereitschaft von noch zögerlichen Eigentümerinnen und Eigentümern erhöhen.

Bewertung des Stadtteils

Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer gebeten, den Stadtteil Schalke-Nord hinsichtlich verschiedener Themen zu bewerten. Diese Frage sollte dazu dienen, die Ergebnisse der gutachterlichen Analyse des Untersuchungsgebiets zu validieren und möglicherweise weitere Aspekte in die Vorbereitende Untersuchung einzubringen.

Die meisten positiven Bewertungen mit über 65 % erzielte mit Abstand die Frage nach dem Stellplatzangebot. Von insgesamt 291 zurückgesendeten Fragebögen wurde in 193 Fällen dieser Aspekt „positiv“ bewertet. Auffällig ist, dass dieses Merkmal das einzige Kriterium ist, das mehrheitlich als positiv wahrgenommen wurde.

Die zweithöchste positive Bewertung mit 13 % Anteilen an Zustimmung erreicht die Ausstattung des Gebiets mit Spielplätzen und deren Qualität. 26 % der Angaben bewerteten die Spielplätze mit „teils/teils“, 19 % als negativ. Die Frage nach der Ausstattung mit „Parks und Grünanlagen“ wurde mit einem Anteil von 47 % mit „teils/ teils“ und mit 11 % sowohl positiv als auch negativ eingeschätzt. Die Eigentümerschaft hat die „Soziale Infrastruktur“ mit einem Anteil von 59 % am schlechtesten bewertet. Auch die

Standortkriterien Sicherheitsgefühl, Atmosphäre, Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen schnitten mit Anteilen von 50 % oder mehr ähnlich schlecht ab.

Neben den genannten Kriterien konnten die Befragten noch sonstige bzw. eigene Aspekte nennen und diese bewerten. Dabei wurden negative Bewertungen vor allem zum Thema Verschmutzung durch Müllablagerungen und zur fehlenden Sauberkeit in Schalke-Nord abgegeben. Auch der schlechte bauliche Zustand von Gebäuden im Quartier wurde bemängelt.

Die überwiegend negativen Bewertungen der verschiedenen Kriterien führen in der Summe wiederum zu einem negativen Image und zu einer geringen Lagequalität des Stadtteils.

Im Ergebnis wird deutlich, dass abgesehen von der guten Ausstattung mit Stellplätzen und der mittelmäßigen Ausstattung des Stadtteils mit Parks und Grünanlagen die restlichen Standortkriterien überwiegend negativ bewertet werden. Dieser Aspekt zeigt deutlich den bestehenden Handlungsbedarf in Bezug auf einen Großteil der Standortkriterien des Untersuchungsgebiets und verdeutlicht das Erfordernis einer ganzheitlichen Aufwertung des Stadtteils auch aus Sicht der Eigentümerschaft.

Anregungen und Wünsche

Die Frage nach Anregungen und Wünschen für zukünftige Maßnahmen im Quartier ist inhaltlich eng mit der Frage nach der Bewertung des Stadtteils Schalke-Nord verknüpft. Hierzu wurden wiederum zehn Standortkriterien vorgegeben, die mit „dringend“, „wünschenswert“ und „nicht vordringlich“ bewertet werden konnten. Am dringlichsten mit knapp 70 % bewerten die Befragten die „Maßnahmen zur Erhöhung der Sauberkeit“ sowie „Präventive Maßnahmen zur Sicherheit“, die mit 50 % ebenfalls einen hohen Anteil einnehmen.

Auch die „Verringerung von Lärm“ und die „Verbesserung der Nahversorgung“ werden als dringliche Maßnahme (ca. 30 %) betont. Die Verbesserung des öffentlichen Grüns und der Barrierefreiheit erhalten mit ca. 55 % Anteil als wünschenswerte Maßnahme ein hohes Gewicht. Als weitere Maßnahmen werden die Verbesserung der Gebäudesubstanz sowie die Erneuerung von Straßen und Wegen genannt. Neben



den vorgegebenen Antwortkategorien konnten die Befragten auch eigene Maßnahmen vorschlagen. In diesem Zusammenhang wurden u. a. der Abriss von Problemimmobilien, die Verbesserung der Sozialstruktur und die Verkehrsberuhigung angeregt.

Zwischenfazit

Als wesentliches Ergebnis der Eigentümerbefragung kann zusammengefasst werden, dass aufgrund der Eigentumsituation keine Gründe erkennbar sind, die der Durchführung einer Sanierung entgegenstehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Angaben der Eigentümerinnen und Eigentümer bezüglich des Sanierungsbedarfs nur bedingt mit der Einschätzung aus Vor-Ort-Begehung und Bewertung übereinstimmen. Dabei wird in den Antworten deutlich, dass die Bestände veraltet sind und durch die Probleme mit den Immobilien ein Handlungsbedarf besteht.

Auch die begrenzte Investitionsbereitschaft, die u. U. durch fehlendes Investitionsvermögen verstärkt wird, zeigt an, dass das Gebiet aus eigener Kraft die Umkehrung des Negativtrends nicht zu leisten vermag. Insbesondere der Beratungs- und Förderungsbedarf ist höher einzuschätzen als die Auswertung der zurückgesendeten Fragebögen zeigt. Diese Beratung sollte an verbindliche Sanierungsziele gekoppelt sein, um die Entwicklung im Gebiet steuern zu können und Einzelfälle in ein Gesamtkonzept einzubinden.

Die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer sehen zum Zeitpunkt der Befragung den Handlungsbedarf aber weniger bei ihrer eigenen Immobilie, sondern eher im Untersuchungsgebiet selbst. Dies wird insbesondere bei der Bewertung des Sicherheitsgefühls in Bezug auf Kriminalität, der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe, bei Lärm und Erschütterungen durch Verkehr sowie durch die bestehende Bevölkerungs- und Sozialstruktur deutlich. Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände in Schalke-Nord geschildert, die bereits in den bestehenden Konzepten für den Stadtteil wie auch im Kapitel 5 „Analyse städtebaulicher Missstände“ aus gutachterlicher Sicht identifiziert und beschrieben werden.

Im Rahmen der Abwägung sprechen die Ergebnisse für die Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme in Gelsenkirchen:

- Der allgemeine Handlungsbedarf im Stadtteil wird von der Eigentümerschaft bestätigt.
- Bei insgesamt noch großer Zurückhaltung sind es doch 24 % der Liegenschaften, für die die Option einer zukünftigen Investition benannt wird, auch wenn nur für 12 % der Fälle die Eigenmittel vorhanden sind.
- Der noch geringe Anteil von Gebäuden mit energetisch wirksamen Modernisierungsmaßnahmen kann insbesondere durch Beratung und Förderung erhöht werden.

4.2.3 Beteiligung der Mieterschaft

Auf eine schriftliche Befragung der Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet wurde nach ausgiebiger Abwägung verzichtet. Grund für diese Entscheidung sind die geringen Erfolgsaussichten auf repräsentativ verwertbare Ergebnisse bei bestehenden sprachlichen Barrieren.

Des Weiteren besteht der Verdacht, dass in einigen Bereichen im Untersuchungsgebiet eine erhöhte Mieterfluktuation vorliegt. Mehr als 20 % der Eigentümerinnen und Eigentümer haben angegeben, dass ihre Mietverhältnisse fünf Jahre oder kürzer bestehen. Auch der Verdacht auf teilweise kriminogene Vermietungsstrukturen sowie die Vermutung einer starken Überbelegung von Wohnungen führen zu der Erkenntnis, dass eine umfassende Befragung der Mieterschaft nicht zielführend gewesen wäre.

Um die interessierte Mieterschaft zu erreichen, wurden die geplanten Informationsveranstaltungen besonders niedrigschwellig organisiert und komplexe Zusammenhänge in einfacher Sprache formuliert. Für die einzelnen Themen standen ausreichend Ansprechpersonen zur Verfügung, um die Zusammenhänge zu erläutern und Fragen zu beantworten. Vereinzelt wurden Nachfragen auch individuell per E-Mail oder telefonisch beantwortet.

4.2.4 Durchführung von Einzelgesprächen

Im Zeitraum zwischen dem 02.03. und 23.05.2023 wurden insgesamt zehn Einzelgespräche mit einer Bandbreite von Akteurs- und Schlüsseleigentümern aus dem Stadtteil geführt, die als von der Sanierung Betroffene eingeschätzt wurden.

Die Gespräche wurden mit folgenden Institutionen und Ansprechpersonen durchgeführt und protokolliert:

- Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Gelsenkirchen e. V.
- Doblinger GmbH/DIBAG
- Stiftung Sozialwerk St. Georg
- Dr. Matthias Eickhoff/Amevida SE
- Glückauf-Kindertagesstätte
- Gemeinschaftsgrundschule Kurt-Schumacher-Straße
- Katholische Jugendsozialarbeit
- Seniorenbeirätin
- Präventionsrätin
- Bochumer-Gelsenkirchener Straßenbahnen AG BOGESTRA AG
- Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft ggw GmbH
- Stiftung Schalker Markt
- SLV-Bildungszentrum Gelsenkirchen

Alle Teilnehmenden begrüßten das Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die Missstände im Stadtgebiet (vgl. Kap. 5) wurden bestätigt und durch persönliche Erfahrungen im Verdachtsgebiet belegt. Vielfach haben sich Missstände bereits über Jahrzehnte verfestigt. Dies betrifft insbesondere das Wohnungsangebot, das Angebot für den täglichen Bedarf, Verunreinigungen auf privaten und öffentlichen Flächen sowie die verkehrliche Belastung und die Beeinträchtigungen aus Gemengelage.

Insbesondere im Hinblick auf Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren und die Bewohnerschaft betreuter Wohneinheiten wurde die Ausstattung im Verdachtsgebiet wie schon in vorbeschriebenen Konzepten vielfach genannt als unzureichend beschrieben.

Die Einzelgespräche mit Schlüsseleigentümern aus dem Stadtgebiet hatten zum Ziel, genauere Informationen über die Liegenschaften und den Gebäudebestand der Eigentümerschaft zu erlangen. Zusätzlich wurden die vorteilhaften Standortbedingungen, aber auch Probleme, die sich am Standort Schalke-Nord für die Schlüsseleigentümer zeigen, aufgenommen.

Die voraussichtlichen Entwicklungsziele einer möglichen städtebaulichen Sanierung und der Arbeitsstand des Sanierungsrahmenplans wurden je nach Betroffenheit vertieft sowie mögliche Einschränkungen und Vorteile benannt.

Die Entwicklungsperspektiven der Akteursschaft sollten Berücksichtigung in der Ausrichtung der beabsichtigten Entwicklung finden, da sie mit persönlichem Engagement und privatem Investment einen bedeutenden Beitrag zur Entwicklung des Stadtteils leisten.

4.2.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Gemäß § 139 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Träger öffentlicher Belange und Behörden zu beteiligen. Dabei werden die im Rahmen der Bauleitplanung geltenden Vorgaben der §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 1 bis 4 und Abs. 6 BauGB sinngemäß angewandt. Der Beschluss für diesen Beteiligungsschritt erfolgte bereits mit dem Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen in der Ratssitzung vom 30.09.2021 (Drucksache Nr. 20-25/1621).

Vom 23.02.2024 bis 24.03.2024 wurde der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen „Schalke-Nord“ allen nach Kenntnisstand zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt und um Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Behörden zu den Zielen und Zwecken der Sanierung wurden nach Abschluss dieses Beteiligungsschritts abgewogen und sind in den weiteren Bearbeitungsprozess eingeflossen. Die meisten Stellungnahmen sahen keine Bedenken vor.



Einige Hinweise wurden im VU-Bericht oder als Darstellung im Sanierungsrahmenplan ergänzt. Dies betrifft die Hinweise bzgl.:

- Inhalte zum Klimakonzept 2030/2045 (vgl. VU-Bericht, Kap. 1.3.15)
- Inhalte zu vermuteten Bodendenkmälern im Bereich der ehem. Zeche Consolidation (vgl. VU-Bericht, Kap. 3.1.5)
- Darstellung einer Vorbehaltsfläche für eines neues Pumpwerk der Emschergenossenschaft Lippeverband (EGLV, Darstellung im Sanierungsrahmenplan)

Einige Stellungnahmen verweisen auf Abstimmungsbedarf bei der weiteren Konkretisierung der Planung, z. B. zu Leitungs- und Trassenführungen von Versorgungsleitungen, Nahverkehrseinrichtungen, Hinweise zur Verkehrssicherheit im Umfeld von Einrichtungen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur, bauliche Denkmalpflege sowie polizeiliche Hinweise zu Maßnahmen der städtebaulichen Kriminalitätsprävention. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Durchführung der Sanierung berücksichtigt.

Die Bitte um die Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklung (von Handwerksbetrieben) in einer erfolgten Stellungnahme entspricht einem der Ziele der Sanierungsmaßnahme Schalke-Nord, die die Entflechtung von Gemengelage auch zugunsten der gewerblichen Entwicklung vorsieht.

Alle Stellungnahmen mit Abwägung sind in einer Tabelle erfasst und dem VU-Bericht als Anlage 1 beigelegt.

4.2.6 Information in politischen Gremien

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet in Schalke-Nord ist die Information in der Bezirksvertretung Mitte und dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (StePIA) vorgenommen worden. Zur Vorbereitung der Beschlussfassung einer Sanierungssatzung ist die erneute Vorstellung der finalen Fassung des Untersuchungsberichts in beiden Gremien vorgesehen.

Information der Bezirksvertretung Mitte

Im Vorfeld der 2. Informationsveranstaltung wurde der Arbeitsstand der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsverdachtsgebiet in Schalke-Nord am 26.04.2023 in der Bezirksvertretung Mitte (BZVM) vorgestellt. Die Resonanz war durchweg zustimmend. Für Fragen standen Herr Balke vom Referat Stadtplanung (61/3) und Frau Howe vom beauftragten Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH zur Verfügung.

Nachgefragt wurden der Zeithorizont der geplanten Sanierungsmaßnahme, die Möglichkeiten, ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde zu erwirken und inwiefern Bedarfe ansässiger Firmen Berücksichtigung finden. Die Laufzeit einer Sanierungsmaßnahme sollte maximal 15 Jahre betragen. Das Vorkaufsrecht wurde mit Beschluss des IEK 2020 erwirkt und bildet die Grundlage zu schon bereits getätigten Ankäufen und Niederlegungen im Untersuchungsgebiet.

Die Bedarfe ansässiger Firmen finden grundsätzlich Berücksichtigung in der Strategie, Gemengelage zu entzerren, da auch die gewerbliche Entwicklung durch die Wohnnutzung beeinträchtigt sein kann. Konkrete Entwicklungsoptionen einzelner Firmen konnten im Rahmen der beiden Informationsveranstaltungen oder auch über einen Fragebogen in den Prozess eingebracht werden, der an die Eigentümerschaft im Gebiet versendet wurde. Bisher sind Bedarfe von ortsansässiger Firmen nicht bekannt geworden.

Information im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (StePIA)

Am 03.05.2023 wurde der Arbeitsstand der Vorbereitenden Untersuchungen in Schalke-Nord im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (StePIA) vorgestellt. Auch hier gab es überwiegend Zustimmung. Nachfragen galten der Integration in administrative Vorgänge vor dem Hintergrund der Einrichtung einer Stabsstelle für die Zukunftspartnerschaft mit dem Land NRW, der Auswahl der Verfahrensart und evtl. Belastungen der Immobilieneigentümerschaft sowie der Auswirkung von Modernisierungsmaßnahmen auf Mietpreise.

Von Seiten der Verwaltung (Frau Hugot, Herr Hofmann, Herr Balke) und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Frau Howe) wurden die Fragen mit Rückgriff auf die sanierungsrechtlichen Hintergründe beantwortet. Herr Hofmann erläuterte die Zusammenarbeit zwischen der Stabstelle Zukunftspartnerschaft und dem Sanierungsteam im Referat 61 (Stadtplanung).

Die Auswahl der Verfahrensart ist durch den Gesetzgeber vorgegeben und nicht beliebig. Sie hängt davon ab, welches Verfahren für die Behebung der Missstände erforderlich ist. Dabei spielen Faktoren wie zu erwartende Spekulationsgeschäfte oder auch Erfordernisse für Ankauf und Sanierung durch die Gemeinde eine Rolle. Sofern die ausgewählte Verfahrensart im Zeitraum der Sanierungsmaßnahme nicht wirksam wird oder der Behebung von Missständen entgegen wirkt, kann sie auch gewechselt werden.

Der Rahmen von Mieterhöhungen nach Modernisierungen folgt den gesetzlichen Regelungen gem. § 559 Abs. 1 BGB. Da die Mieten im Sanierungsgebiet unter dem Durchschnitt liegen, ist zu vermuten, dass der gesetzliche Rahmen bisher nicht ausgereicht hat, um Modernisierungsmaßnahmen anzuregen. Wesentlich attraktiver für die Eigentümerschaft sind die Abschreibungsmöglichkeiten, die bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. § 177 BauGB im Sinne der Sanierung möglich sind.

4.3 Zwischenfazit und Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft

In einem umfangreichen Beteiligungsprozess wurden die von der Sanierung Betroffenen informiert und deren Anregungen und Wünsche beraten und integriert. Auch mit Mitarbeitenden der Verwaltung und Vertretungen in politischen Gremien wurden die Arbeitsstände der Vorbereitenden Untersuchungen abgestimmt und auf gesamtstädtische Belange gespiegelt.

In allen Gesprächen und Veranstaltungen wurde der hohe Handlungsbedarf zur Behebung von städtebaulichen Missständen, die bereits in vorlaufenden Konzepten beschrieben wurden, bestätigt. Insbesondere in persönlichen Gesprächen mit der Anwohner- und Eigentümerschaft, aber auch Mitarbeitenden in sozialen Einrichtungen wurden die Auswirkungen der Missstände auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse eindringlich beschrieben.

So konnten die Untersuchungsergebnisse die Interessen der von der Sanierung Betroffenen berücksichtigen oder auch die Bedeutung von Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände verdeutlichen.

Mögliche Aspekte der Betroffenheit

- Sanierungsvermerk im Grundbuch für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen
- Festlegung auf eine Entwicklungsperspektive für die Dauer der Sanierung (max. 15 Jahre) durch Sanierungsziele und Entwicklungsabsichten
- Bauliche und nutzungsrechtliche Veränderungen nur im Sinne der Sanierungsziele für den Zeitraum der Sanierung
- Genehmigungspflicht für Vertragsgeschäfte (Veräußerung)
- Steuerliche Vergünstigung von Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele
- Abmilderung der negativen Auswirkungen durch Maßnahmen des Sozialplans gem. § 180 BauGB
- Stabilisierung und Aufwertung im Sanierungsgebiet schaffen verbesserte Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen



Bei der Abwägung von Vor- und Nachteilen einer möglichen Sanierungsmaßnahme überwogen in den meisten Gesprächen die Vorteile und die Einsicht in die Notwendigkeit der Durchführung. Nachteile, die durch die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme entstünden, sollten nach Möglichkeit im Rahmen der Möglichkeiten eines Sozialplans gem. § 180 BauGB abgemildert werden. Auch darüber wurde informiert und beraten.

Mitwirkungsbereitschaft

Auch wenn die Einsicht in die Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme als hoch einzustufen ist, bleibt die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft durch private Investitionen dahinter zurück. Vielfach zeigte sich auch Skepsis, u. U. aufgrund der jahrzehntelangen Verfestigung von Missständen.

Bedauerlicherweise waren die Rückläufe aus der schriftlichen Befragung für Immobilien in den von Missständen stärker behafteten Teilräumen eher gering. Es ist aber in den übrigen Teilräume davon auszugehen, dass sich der überwiegende Teil der privaten Eigentümerschaft interessiert und kooperationsbereit zeigt, da immerhin für 67 % der Liegenschaften Auskunft erteilt wurde.

Erfahrungsgemäß wirkt sich die Beratung durch Quartiersarchitekten bzgl. energetisch wirksamer Maßnahmen, dem Ausbau der Barrierefreiheit sowie deren Förderung durch die öffentliche Hand positiv auf die private Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft aus.

In allen Gesprächen zeigte sich, dass die bereits durchgeführten Ankaufs- und Rückbaumaßnahmen von Problemimmobilien durch die Stadt Gelsenkirchen positiv aufgenommen wurden. Die Nachnutzung eines der Grundstücke zur Erweiterung der Gemeinschaftsgrundschule Kurt-Schumacher-Straße ist ein erstes sichtbares Zeichen für die Möglichkeiten, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme zur Verfügung stehen, um eine positive Entwicklung im Verdachtsgebiet anzuregen.

Auch die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 139 BauGB ergaben keine Bedenken gegenüber der Durchführung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Schalke-Nord. Überwiegend wurden Hinweise zur Mitwirkung und zur Beteiligung im weiteren Verfahren eingebracht, woraus sich zum heutigen Zeitpunkt eine große Bereitschaft zur Mitwirkung als Grundlage einer erfolgreichen Durchführung ableiten lässt.

5 Analyse städtebaulicher Missstände

5.1 Vorbemerkung

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Analyse der städtebaulichen Situation. 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 Schalke-Nord ist aus dem Gesamtprozess angesichts der in den vorherigen Kapiteln skizzierten städtebaulichen Ausgangssituation davon auszugehen, dass beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammentreffen. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden im Folgenden zunächst 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 bzw. 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 Immissionschutzrechts 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. Als Beurteilungsgrundlagen gelten im Einzelnen:

- 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
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Zugänglichkeit der Grundstücke
- 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



5.2.1 Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandskartierung)

Anhand mehrerer Ortsbegehungen im Februar 2022 wurde die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden aufgenommen. Mit der Kartierung des Zustands eines jeden einsehbaren Gebäudes im Untersuchungsgebiet soll der Eindruck, der im Rahmen der Aufnahme gewonnen wurde, auch räumlich erfasst werden. Dabei wurden folgende, vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Bauteile von Wohngebäuden, öffentlichen Gebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden erfasst und gemäß unten stehender Kriterien betrachtet und klassifiziert:

- Dach (Eindeckung, Spenglerarbeiten etc.)
- Fassade (Zustand Anstrich, Putz, Klinker, Fugen, Feuchtigkeit, Risse Mauerwerk etc.)
- Fenster und Türen (Alter und Zustand inklusive Rollläden, Einfach-/Doppelverglasung, Rahmen usw.)
- Sonstige Bauelemente (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Durchfahrtstore)

Die vorgenommene Analyse erfolgte auf Basis einer Einschätzung der aktuellen Situation des baulichen Zustands durch Inaugenscheinnahme aus dem Straßenraum. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegan-

gen werden, dass der bauliche Zustand der rückwärtigen Gebäudeseiten bzw. des Gebäudeinneren bestenfalls dem Zustand der straßenseitigen Gebäudehülle entspricht.

Die vorgenommene Erhebungsmethode erlaubt keine Erkenntnisse über den baulichen Zustand der Innenräume bzw. einzelner Wohnungen. Dabei ist zu beachten, dass auch von außen nicht einsehbare Faktoren wie die Ausstattung mit Sanitäranlagen, Schimmelpilzbildung, Überbelegung von Wohnungen, der Zustand von Gebäudetechnik oder Schäden an konstruktiven Bauteilen ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erzeugen sowie einen hohen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf begründen können. Auch die Erkenntnisse aus den Einsätzen des ressortübergreifenden Interventionsteams der Stadt Gelsenkirchen sind in die Bewertung des Bauzustands von Gebäuden im Untersuchungsraum aufgenommen worden. Dabei handelt es sich um zum Teil gutachterlich festgestellte Kenntnisse über innenräumliche Tatbestände für vereinzelte Problemimmobilien im Untersuchungsgebiet.

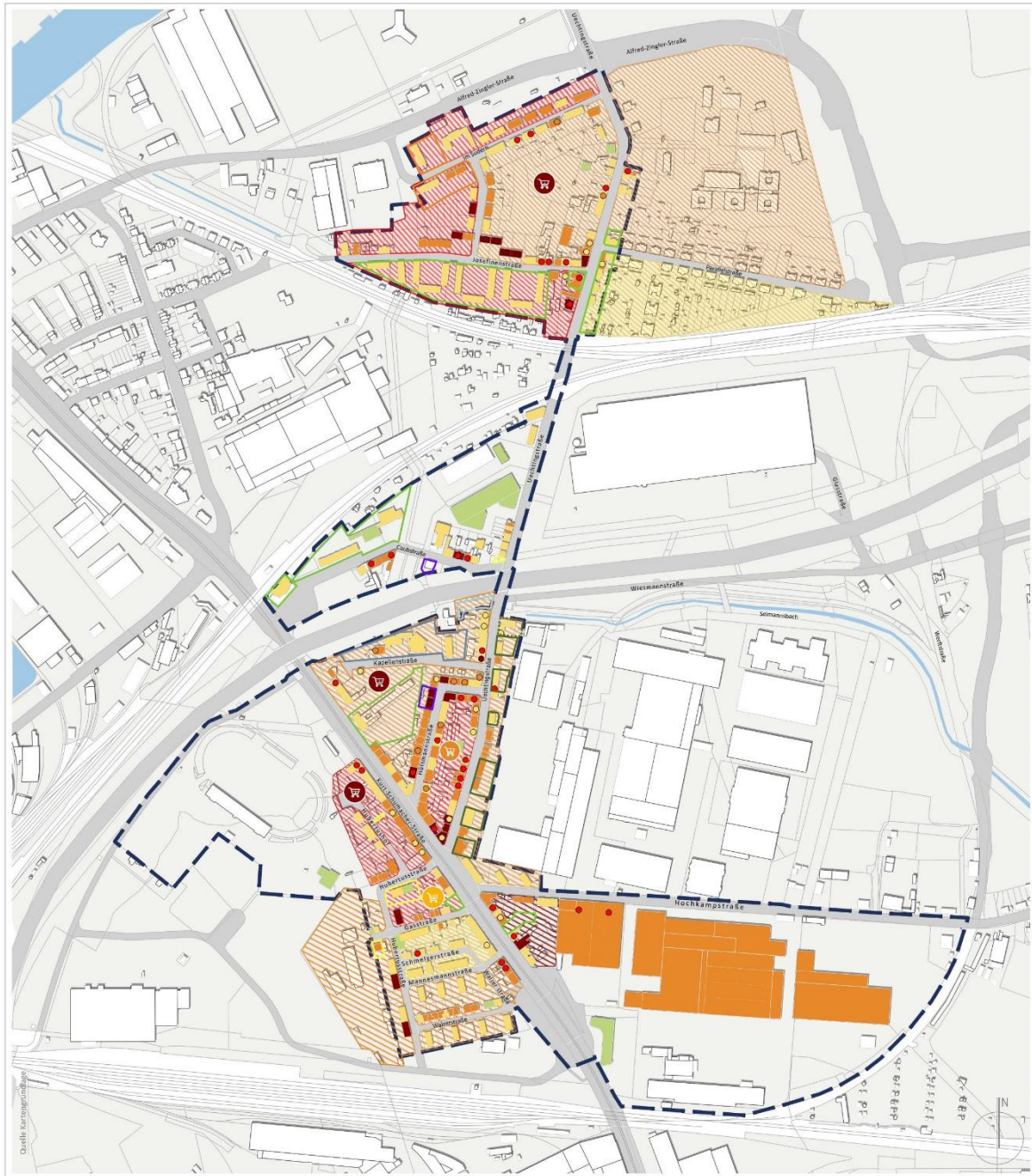
Der Bauzustand zeigt sich in Teilräumen sehr unterschiedlich, daher werden der Bauzustand und die Auswirkungen im Stadtbild räumlich differenziert beschrieben.

Tabelle 1: Bewertungsschema Bauzustandskartierung

Kategorie	Bedeutung	Fazit
1	Neubau oder in jüngster Zeit grundlegend sanierte oder sehr gepflegte Objekte	Augenscheinlich 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, auch Gebäude in ruinösem Zustand (z. B. zerschlagene Fenster, Schäden an der Fassade)	Akuter Handlungsbedarf

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Abbildung 46: Bauzustand im Untersuchungsgebiet Schalke-Nord



Daten der Bauzustandskartierung:

- Augenscheinlich kein Handlungsbedarf
- Kein akuter Handlungsbedarf
- Kurzfristiger Handlungsbedarf
- Akuter Handlungsbedarf
- Leerstand Gebäude 100%
- Leerstand Erdgeschoss
- Leerstand Obergeschoss
- Leerstehendes Ladenlokal (EG)

Erhebung der Stadt Gelsenkirchen:

- Wohnungsleerstand < 5%
- Wohnungsleerstand 6-10%
- Wohnungsleerstand 11-20%
- Wohnungsleerstand > 21%
- Einzelhandelsleerstand 100%
- Einzelhandelsleerstand 75%
- Einzelhandelsleerstand 50%

Eigentumsverhältnisse:

- Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Stadterneuerungsges. GE mbH
- Stadtwerke Gelsenkirchen
- LEG Immobilien SE
- Sozialwerk Sankt Georg e.V.
- Emschergenossenschaft/Lippeverband
- Doblinger GmbH

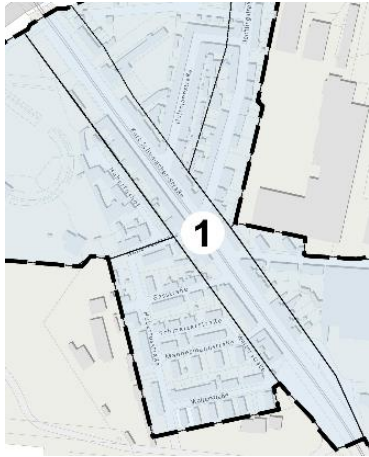


VU Schalke-Nord
Bauzustandskartierung
mit Eigentumsverhältnissen und
Leerständen

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

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

1) Teilraum Kurt-Schumacher-Straße



Straßenzüge

- Kurt-Schumacher-Straße



Bauzustand

Im gesamten Teilbereich Kurt-Schumacher-Straße liegt das Spektrum von nicht akutem sowie mittelfristigem bis dringendem Handlungsbedarf für eine Sanierung bzw. Modernisierung vor. Durch den vorliegenden Sanierungsstau an Gebäuden entsteht ein vernachlässigter Eindruck, der durch leerstehende Ladenlokale und vereinzelte Vandalismusschäden und Müllablagerungen noch verstärkt wird. An einigen Gebäuden wurden bereits Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Es zeigt sich jedoch eine Tendenz zu unvollständigen und energetisch wenig wirksamen Maßnahmen. Die rückwärtigen Bereiche der Gebäude sind mit Parkplätzen oder Garagenhöfen belegt und bieten keine weiteren Angebote zum Aufenthalt im Wohnumfeld. Die Schaufenstergestaltung der bewirtschafteten Ladenlokale ist überwiegend veraltet, wirkt ungepflegt und weist gestalterische Defizite auf.

Im gesamten Teilraum ist die barrierefreie Zugänglichkeit durch Treppen- und Stufenanlagen eingeschränkt, wobei der Zugang zu Läden und Wohnungen insbesondere für vulnerable Personengruppen erschwert wird.



Stadtbild

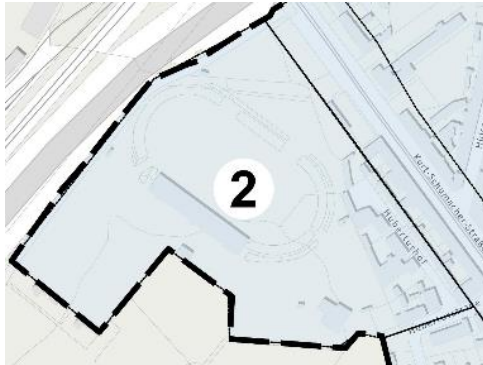
Das Stadtbild entlang der Kurt-Schumacher-Straße erscheint eher heterogen und ungepflegt. In Folge von Kriegseinwirkungen ist der gründerzeitlich geprägte Blockrand nur noch teilweise vorhanden und wurde durch eine einfache Bauweise der Wiederaufbauphase in den 1950er und 1960er Jahren ergänzt. Die für diese Zeit typische einfache Fassadengliederung entfaltet serielle Monotonie. Die Anzahl der Vollgeschosse von drei bzw. vier nivelliert die historisch bedingten unterschiedlichen Geschosshöhen auf ein überwiegend durchgehendes Firsthöhen-niveau.

Am Ernst-Kuzorra-Platz wird der Teilraum durch ein Hochhaus städtebaulich betont. Im Süden erhebt sich die Berliner Brücke als Raumabschluss. Etwas verdeckt wirkt der Büroriegel der ehem. Thyssen Draht als Baudenkmal und gestalterisch wertvoller und gepflegter Akzent in einem eher unwirtlichen Verkehrsraum.

In der Abfolge einer unterschiedlichen Farbigkeit von Putzbauten scheinen einzelne gestalterische Qualitäten mit ziegelsichtigen und gegliederten Fassaden oder auch mit historisierenden Schmuckelementen durch, die jedoch wegen mangelnder Pflege wenig zur Geltung kommen. Die stark kontrastierende Gestaltung einer Vielzahl von Fassaden bzw. Schaufenster und Werbeanlagen in den Vereinsfarben blau-weiß versucht dem regional bedeutsamen Stadtraum auch als „Schalker Meile“ Sichtbarkeit zu verschaffen. Die punktuelle Ausprägung verstärkt den Eindruck von fehlendem gestalterischen Zusammenhang, der die Wirkung eines ganzheitlichen Stadtbilds stört.

Das überwiegend heterogene und zum Teil wenig gepflegte Stadtbild wird zudem dominiert durch die hohe verkehrliche Nutzung der Kurt-Schumacher-Straße als vierspurige innerstädtische Haupteerschließungsstraße mit einer mittig geführten Stadtbahnlinie ohne straßenbegleitende Baumpflanzungen und ohne Aufenthaltsangebote.

2) Teilraum Hubertushof und Glückauf-Kampfbahn



Straßenzüge

- Hubertushof
- Glückauf-Kampfbahn



Bauzustand

Im Teilraum entlang der Straße Hubertushof und um die Glückauf-Kampfbahn wurde der Bauzustand im Spektrum von größtenteils geringem bis mittelfristigem Handlungsbedarf festgestellt. Es liegen nur geringfügige Leerstände vor. Bei einem Gebäude an der Hubertusstraße besteht dringender Handlungsbedarf aufgrund der sanierungsbedürftigen Fassade und weiterer baulicher Mängel. Abgesehen davon wirken die Gebäude im Gebiet überwiegend gepflegt und weisen wenig bis keine großen Defizite bezogen auf den Bauzustand auf.



Angrenzend an die Straße Hubertushof liegen Garagenhöfe und ungepflegte Rückseiten der Bebauung an der Kurt-Schumacher-Straße, die auf diesen Teilraum negativ einwirken. Das Gebäude der Städtischen Kindertagesstätte „Glückauf“ im Südwesten des Teilbereichs scheint ein Neubau zu sein und befindet sich somit in einem guten Bauzustand.



Die unter Denkmalschutz stehende Tribünenanlage der angrenzenden Glückauf-Kampfbahn profitiert im Erscheinungsbild von einer Fassade aus kantigem Bruchsteinmauerwerk, das in der Regel resistenter gegenüber Verschmutzungen und Beschädigungen ist und auch über die Jahre noch ein werthaltigeres Erscheinungsbild erzeugt als andere Materialien. Teilflächen wurden frisch gestrichen, an den seitlichen Metallständerfassaden fehlen jedoch Verglasungen, Treppen- und Tribünenanlagen sind in ihren Standards veraltet, und verwitterte Dachränder lassen auf eine nur das Notdürftigste umfassende Pflege und Instandhaltung erkennen.

Die Anlage bleibt hinter ihren Möglichkeiten zurück, als Baudenkmal Strahlkraft über den Stadtteil hinaus zu entfalten. Die Freiflächen sind durch die BAB 42 und wegen fehlender Lärmschutzwände starken Immissionen ausgesetzt, sodass die erforderlichen gesunden Lebensverhältnisse in diesem Bereich eingeschränkt sind.



Stadtbild

Der Teilraum bildet den Übergang von der Blockrandbebauung an der Kurt-Schumacher-Straße über eine offene Bauweise in den unbebauten Freiraum um die Glückauf-Kampfbahn. Die heterogene Bebauung ist einfach, zwei- bis dreigeschossig und aus unterschiedlichen Baujahren. Die Wohnnutzung überwiegt und wird vereinzelt durch gewerbliche Nutzungen durchmischt. Auffallend negativ beeinflussen die rückwärtigen Fassaden und Garagen der Gebäude an der Kurt-Schumacher-Straße das Stadtgefüge und sorgen für ein ungeordnetes Bild im Bereich der Straße Hubertushof. Im Gewerbegebiet Hubertushof hat sich Wohnnutzung auffällig ausgebreitet.

Das Areal um die „Glückauf-Kampfbahn“ wird den Potenzialen als große Freifläche mit Aufenthaltsqualität nicht gerecht und wirkt vernachlässigt. Wegeverbindungen erscheinen informell und wegen dichter Gehölze und geringer Beleuchtung nach Einbruch der Dunkelheit eher als Angstraum.

Der eingeschossige Neubau für die Kindertagesstätte „Glückauf“ erhöht die Qualität im Stadtbild spürbar, wird aber als Solitär städtebaulich nicht integriert. Der Vorbereich wurde ohne besondere Gestaltungselemente hergestellt. Er dient überwiegend dem Hol- und Bringverkehr und entfaltet keine weitere sozialräumlich wirksame Qualität.

3) Teilraum Hubertusstraße



Straßenzüge

- Hubertusstraße
- Gasstraße
- Schmelzerstraße
- Mannesmannstraße
- Walzerstraße



Bauzustand

Im Teilraum entlang der Hubertusstraße und der abzweigenden Stichstraßen Gasstraße, Schmelzerstraße, Mannesmannstraße und Walzerstraße befinden sich überwiegend Wohngebäude als gereimte Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser. Ihr historischer Ursprung liegt um 1890, als die Kolonie Grillo als Wohnanlage zur ehemaligen Zeche „Konsolidation“ und der ehem. Glas- und Spiegelmanufaktur (jetzt: Gewerbegebiet Schalke-Nord) errichtet wurde. Die in den Straßen Gasstraße, Schmelzerstraße und Mannesmannstraße noch vorhandenen eingeschossigen Doppelhäuser bilden somit für den Stadtraum ein besonderes Potenzial zur Entwicklung einer eigenen Identität aus.

Die Bebauung im Teilraum zeigt sich überwiegend gepflegt und ohne akute Sanierungsanforderungen, wobei jedoch vereinzelt Problemimmobilien und Gebäude mit starken Schäden an der Fassade festgestellt wurden. Auch wenn die überwiegend nicht denkmalgerechten Ausbaustandards der jüngst vollzogenen Modernisierungen die ursprüngliche Bau-substanz stark überformt haben, zeigt sich ein überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild. Auch in diesem Teilraum wird eine Tendenz zu Teilsanierungen offenbar, die nicht immer alle Bauteile umfassen und auch häufig ohne energetische Wirksamkeit ausgeführt wurden.

Eine Vielzahl der Wohngebäude verfügt über private Gartenflächen, die in der Regel einen gepflegten Eindruck machen. Insgesamt ergibt sich ein homogenes Siedlungsgefüge mit gepflegten Wohnhäusern, einem zusammengefasst guten Bauzustand und geringfügigem Anteil an Leerständen.

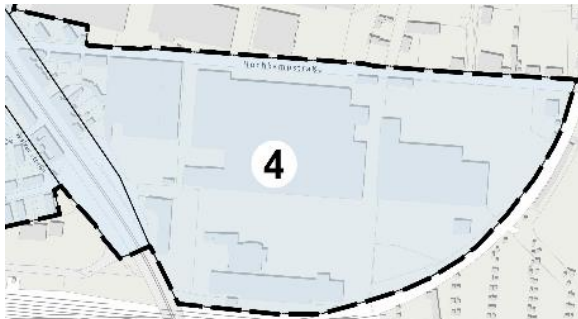


Stadtbild

Der überwiegend mit Wohnen genutzte Teilraum entlang der Hubertusstraße ist geprägt durch den Übergang der Blockrandbebauung an der Kurt-Schumacher-Straße in eine aufgelockerte Struktur mit zum Teil gepflegten Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Aufgrund der historischen Prägung durch eingeschossige Wohngebäude ist das Potenzial für ein homogenes Stadtbild angelegt, das jedoch durch die Baumassen und gering gegliederte Fassaden der zum Teil dreigeschossigen Wohnbebauung überlagert wird. Auch der diverse Farbkanon der überwiegend als Putzbauten errichteten Gebäude verstärkt die Überformung. Vereinzelt Problemimmobilien vermindern die Qualität des Stadtbilds.

Zudem beeinträchtigen die fehlende Begrünung im Straßenraum und das mangelhafte Angebot für Spiel und nachbarschaftlichen Austausch das Wohnumfeld. Gepflegte Gärten lassen jedoch auf einen in Teilen beliebten Wohnstandort schließen, obschon die Nachbarschaft zu Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen wie einer Kläranlage zusätzlich zum Verkehrslärm durch weitere Beeinträchtigungen geprägt ist.

4) Teilraum Hochkampstraße



Straßenzüge

- Hochkampstraße
(u. a. Gewerbegebiet Berliner Brücke)



Bauzustand

Im Teilbereich entlang der Hochkampstraße ist die regional typische unmittelbare Nachbarschaft von Industrie, Gewerbe und Wohnnutzung präsent. Der Bauzustand wurde in der Bandbreite von keinem akuten bis zu akutem Handlungsbedarf bewertet. Die aus den 1950er Jahren stammende zeilenartige Wohnbebauung wirkt veraltet, und die privaten Freiflächen sowie die vorgelagerten privaten Flächen sind in einem schlechten Pflegezustand.



In direkter Nachbarschaft von Wohngebäuden stehen die Gewerbegebäude der ehemaligen Thyssen-Krupp-Draht Gesellschaft. Die teilweise unter Denkmalschutz stehenden Hallenbauten der ehem. Drahtseilfabrik, Baujahr 1903, stehen seit den 1990er Jahren leer und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Auch weitere Hallenbauten im Baufeld an der Hochkampstraße stehen zurzeit leer. Hier liegt dringender Handlungsbedarf vor, um nicht Strukturen zu etablieren, die Fremdnutzung oder Vandalismus anziehen.



Einzig das denkmalgeschützte ehem. Bürogebäude der Thyssen Draht am westlichen Rand des Teilraums mit Zugang von der Kurt-Schumacher-Straße wird von einem Dienstleistungsbetrieb genutzt und wirkt gepflegt. Aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe und Lage an der Berliner Brücke hat es nur eine geringe Strahlkraft vom Teilbereich in den Untersuchungsraum.

Straßen- und Gehwegflächen der Hochkampstraße befinden sich in einem abgenutzten und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand.

Der alte straßenbegleitende Baumbestand wurde seitlich stark zurückgeschnitten und kann seine Kronen wegen zu geringer Abstände von der Außenwand zur Fahrbahn mit Schwerlastverkehr nicht voll entfalten. Stadtklimatisch ist er dennoch wertvoll, da im gesamten Untersuchungsraum nur wenig ältere Baumstrukturen vorhanden sind.



Stadtbild

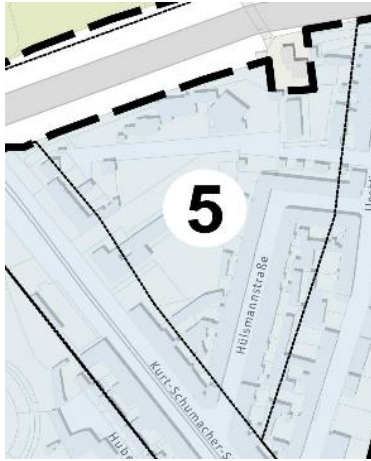
Die Hochkampstraße ist vor allem durch die leerstehenden Gewerbe- und Industrieanlagen geprägt. Das mit Ziegelmauerwerk ausgefachte Stahlskelett der ehemaligen denkmalgeschützten Drahtseil-Fabrik bietet Potenzial für eine identitätsstiftende Nachnutzung.

Die Wohngebäude sind überwiegend durch einfache Bauweise mit Putz- bzw. Eternitelementfassaden errichtet, die kaum zur attraktiven Gestaltung des Stadtbilds beitragen. Durch zum Teil zeilenartige Anordnung wird der Stadtraum nur gering gefasst und gibt den Blick frei auf die an die Grundstücksrückseiten anschließenden Gewerbebauten des Gewerbegebiets Schalke-Nord.

Das Umfeld der Wohngebäude wirkt ungenutzt und teilweise verwahrlost. An Rückseiten von Gebäuden kommt es häufig zu illegalen Müllentsorgungen und Vandalismus, was in der Regel ein Anzeichen für hohe Anonymität und geringe soziale Kontrolle im Quartier ist. Garagenanlagen im Erdgeschossbereich verstärken diese Wirkung.

Im Wohnumfeld fehlen Angebote zum nachbarschaftlichen Austausch und Kinderspiel. Der Bewuchs mit dichten und hohen Nadelgehölzen im Vorgartenbereich sorgt für immergrünen Sichtschutz gegenüber den gewerblich genutzten Flächen und dem Schwerlastverkehr an der Hochkampstraße, jedoch reduziert er auch den direkten Sonneneinfall an Fenstern der Wohnungen bzw. im Wohnumfeld.

5) Teilbereich Hülsmannstraße/Kapellenstraße



Straßenzüge

- Hülsmannstraße
- Kapellenstraße



Bauzustand

Die Hülsmannstraße säumen sowohl Gebäude der Gründerzeit als auch Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren. Einige Gebäude weisen Wohnungsleerstände im Erdgeschoss und teilweise auch in den Obergeschossen auf. Ein Gebäude in der Hülsmannstraße steht vollständig leer. Der Hauptbestand der Gebäude ist in einem mittelmäßigen bis schlechten baulichen Zustand, wodurch sich ein mittelfristiger bis dringender Sanierungsbedarf ergibt. Der Zustand der Gebäude in der Kapellenstraße ähnelt denen der Hülsmannstraße.



Die ehemalige Kirche Sankt Anna an der Kapellenstraße setzt mit ziegelsichtiger Fassade an Kirche und Turm einen gestalterischen Akzent.

Einzelne Wohngebäude befinden sich in der Anbauverbotszone von 40 m an Bundesstraßen und lassen eine besondere Lärmbelastung vermuten.



Der angrenzende Spielplatz erscheint in zeitgemäßer Ausstattung und gepflegt, jedoch übernutzt, was auf ein zu geringes Angebot für Kinder im Wohnumfeld hinweist. Die Lärmbelastung durch die Nähe zur Autobahn schränkt auch hier den Erholungswert und gesunde Lebensverhältnisse ein.

Im gesamten Teilbereich ist die barrierefreie Zugänglichkeit durch Treppen- und Stufenanlagen eingeschränkt, die nicht nur den Zugang zu Wohnungen, sondern auch zu öffentlichen Einrichtungen wie zur ehemaligen Kirche als Begegnungszentrum und zu Einheiten betreuten Wohnens für vulnerable Personengruppen teilweise erschwert.



Stadtbild

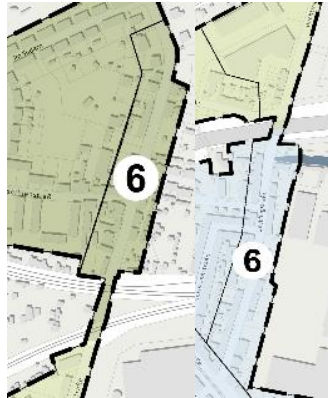
Die Hülsmannstraße ist von einer geschlossenen drei- bis viergeschossigen Bebauung mit einfachen Fassadengliederungen geprägt. Einige wenige Bauten aus der Gründerzeit zeigen beschädigte oder ungepflegte Fassadenteile. Die vorliegenden Leerstände, der vernachlässigte Bauzustand sowie die schadhafte Gehweg- und Fahrbahnflächen erzeugen einen insgesamt tristen Eindruck, der von Müllablagerungen zusätzlich verschlechtert wird.

Im nördlichen Abschnitt der Hülsmannstraße fehlt der Baumbestand, im südlichen ist er einseitig nachgepflanzt worden. Pkws werden beidseitig im Straßenraum und zum Teil auf den Gehwegen geparkt. Das zu geringe Parkplatzangebot mit der gleichzeitig hohen Nachfrage führen zu einer Dominanz des ruhenden Verkehrs, was die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild zusätzlich beeinträchtigt.

Am Eingang der Kapellenstraße entsteht ein Angstraum, der durch die Rückseiten von Gebäuden und fensterlosen Garagenwänden eingefasst wird. Die dadurch verringerte soziale Kontrolle begünstigt abweichendes Verhalten wie wilde Müllablagerung und das Abstellen von Pkws ohne Kennzeichen. Das beidseitige Parken schränkt die Übersicht ein und verringert die Verkehrssicherheit für Zufußgehende und Radfahrende im Umfeld öffentlicher Einrichtungen wie Kirche, Grundschule und Beratungsstellen.

Das Stadtbild in der Kapellenstraße wird durch die Strahlkraft der ehemaligen Sankt-Anna-Kirche sowie durch den zum Teil parkartigen Altbaubestand positiv geprägt. Der Platz vor der ehemaligen Kirche verfügt über nur geringe Aufenthaltsqualität und wirkt abgenutzt.

6) Teilraum Uechtingstraße



Straßenzüge

- Uechtingstraße



Bauzustand

Im nördlichen Abschnitt der Uechtingstraße sind es überwiegend Gebäude der Jahrhundertwende mit Ladenleerständen und Wohngebäude der 1950er/1960er Jahre, die aufgrund des Bauzustands und der Anzahl von Leerständen einen akuten Sanierungsbedarf aufweisen.

Lediglich die Immobilien in institutioneller Eigentümerschaft wirken gepflegt und zeigen keinen akuten Handlungsbedarf.



Im mittleren Abschnitt zwischen Bahntrassen und Autobahn befinden sich zur Unterkunft umfunktionierte ehemalige Wohngebäude, die aber in gepflegtem Zustand, wenn auch ohne hochwertige, energetisch wirksame Maßnahmen erscheinen. Ferner befinden sich hier fünf Reihen- und zwei Doppelhäuser, die in der Umgebung von Gewerbe- und Verkehrsinfrastrukturen verloren wirken und wegen der Immissionen aus Verkehr und Gewerbe keine gesunden Wohnverhältnisse vermuten lassen.



Ähnlich wie im nördlichen Abschnitt zeigt sich auch an der südlichen Uechtingstraße, dass nur wenige Wohngebäude ohne augenscheinlichen Handlungsbedarf vorhanden sind. In wenigen Fällen zeigt sich die Tendenz zu Teilsanierungen, die jedoch trotz optischer Aufwertung aufgrund der verringerten energetischen Wirksamkeit der Maßnahmen mit einem mittelfristigen Handlungsbedarf eingestuft werden müssen.

Auch durch den Verlust der Versorgungsfunktion zeigt sich insbesondere an Wohn- und Geschäftshäusern der gründerzeitlichen Bebauung akuter Sanierungsbedarf. Dabei sind einzelne Bauteile stark beschädigt und Eingangstüranlagen außer Funktion. Auf der östlichen Straßenseite wirken neben Verkehrslärm auch Lärm und Staubbelastungen des benachbarten Gewerbegebiets ein.

Im gesamten Teilbereich ist die barrierefreie Zugänglichkeit durch Trep- pen- und Stufenanlagen stark eingeschränkt und der Zugang zu Ladenlo- kalen und Wohnungen für vulnerable Personengruppen erschwert.



Stadtbild

Das Stadtbild entlang der Uechtingstraße ist geprägt durch die starken Zäsuren von Autobahn und Bahntrassen. Der stark abgenutzte Zustand der Verkehrsflächen trägt zum mangelbehafteten Gesamtbild bei, das durch den hohen Sanierungsbedarf an Gebäuden noch verstärkt wird.

In den nördlichen und südlichen Teilbereichen befinden sich vereinzelt Gebäude mit gründerzeitlich geprägter Fassade und historisierenden Stuckaturen, die in den 1950er und 1960er Jahren von Wohngebäuden mit serieller Fassadengliederung zum Blockrand ergänzt wurden. Ein gestalterischer Zusammenhang oder aufwertende Instandhaltungsmaßnahmen konnten nur vereinzelt festgestellt werden.

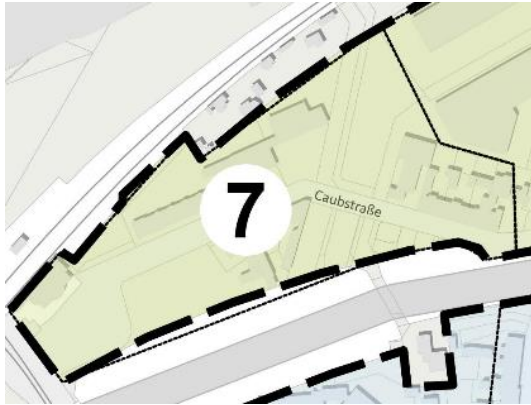
Das Stadtbild der Uechtingstraße leidet unter den Auswirkungen von hoher verkehrlicher Beanspruchung durch gewerblichen Schwerlastverkehr und wird damit zur besonderen Herausforderung für Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Hinzu kommt ein ungepflegter und mit wilden Müllablagerungen versehener Straßenraum, dessen Verunreinigung in der Nähe der Autobahnunterführung und an den Bahnübergängen das Stadtbild negativ prägt.

Auch die neu errichteten Gewerbeanlagen tragen wenig zum positiven Gesamtbild bei. Sie sind in der Regel funktional ausgerichtet, in offener Bauweise von der Grundstücksgrenze zurückspringend erstellt und nur durch Zaunanlagen eingefriedet.

Raumbildende Pflanzstrukturen wie Hecken oder Bäume sind nicht vorhanden. Es befinden sich lediglich Gehölze in Einzelstellungen, die über die gesamte Straße kein zusammenhängendes Gesamtbild erzeugen und zum Teil an Grundstücksausfahrten die Übersicht über den Verkehrsraum einschränken. Wild wachsende Vegetationsstrukturen, in denen sich auch Müll verfängt, wirken zusätzlich negativ auf das Stadtbild ein.

An der nördlichen Uechtingstraße befindet sich noch ein wertvoller älterer Baumbestand; im südlichen Abschnitt, der noch stärker von der Gemengelage mit Gewerbe beeinträchtigt ist, sind Baumbete verwaist oder ungepflegt.

7) Teilraum Caubstraße



Straßenzüge

- Caubstraße

Bauzustand

Die Gebäude im Teilraum Caubstraße weisen einige bausubstanzielle Mängel auf. Ausgenommen davon sind die Gebäude der ehemaligen Hauptschule, die im Jahr 2021 saniert wurden, um als temporärer Ersatzstandort der Grundschule Kurt-Schumacher-Straße zu fungieren, bis die Baumaßnahme zur Erweiterung des Hauptstandorts an der Kurt-Schumacher-Straße abgeschlossen ist.

Entlang der Caubstraße sind vereinzelte Leerstände in den Obergeschossen von Mehrfamilienhäusern zu vermuten. Die Gründerzeitgebäude am Eingang der Caubstraße wirken zum Teil vernachlässigt und deuten auf dringenden Handlungsbedarf in diesem Abschnitt des Untersuchungsraums hin. Der Teilbereich ist durch die Autobahn und die Bahntrasse stark lärmbelastet, und gesunde Wohnverhältnisse werden nicht vermutet.

Am westlichen Eingang zum Teilraum befindet sich das Baudenkmal des ehemaligen Bahnhofs Schalke-Nord, das mit ziegelsichtiger Fassade aus den 1930er Jahren gegen Alterungsprozesse besser geschützt ist als Putzfassaden. Der Bauzustand des Hauptgebäudes wirkt gepflegt, der leerstehende Anbau stark abgenutzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein waldartiger Baumbestand, der ein ungepflegtes Erscheinungsbild zeigt, aber im hoch versiegelten Stadtraum zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen kann. Durch ihn werden auch der Hof und der Eingang zum Männerübernachtungsheim im ehemaligen Hochbunker verdeckt.

**Stadtbild**

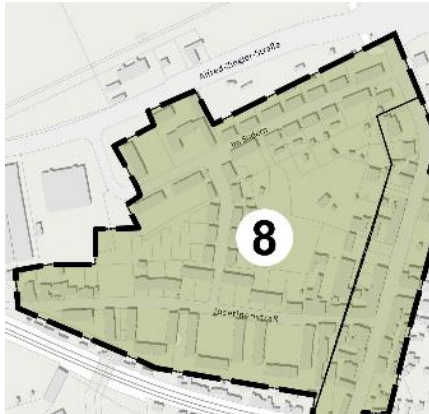
Das Stadtbild an der Caubstraße als Verbindungsstraße zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße wird geprägt durch Fragmente einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit Solitären der Nachkriegszeit sowie Rückseiten von neueren Gewerbebauten und einem schadhafte Zustand der Straßen- und Gehwegflächen.

Die beabsichtigte Entwicklung als gewerblich genutzte Fläche gem. RFP erzeugt ein heterogenes Stadtbild in Transformation.

Die Lage zwischen der Bahntrasse und der Autobahn generiert Umweltbedingungen, die die Wohnfunktion belasten. Auch öffentliche Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind in dieser Lage keine geeigneten Standorte für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Der begrünte Wall unterhalb der Autobahn am östlichen Eingang zur Caubstraße ist eine beliebte Stelle zur illegalen Müllentsorgung, wodurch gepaart mit dem unzureichenden Pflegezustand des Grünbewuchses ein negativer Gesamteindruck entsteht.

8) Teilraum Im Sundern und Josefinenstraße



Straßenzüge

- Im Sundern
- Josefinenstraße

Bauzustand

Im nördlichsten Teilraum befinden sich Siedlungskerne historischer Siedlungen aus der Jahrhundertwende und den 1930er Jahren. Der damit einhergehende Sanierungsbedarf ist immanent, wird aber nicht von allen Eigentümerinnen und Eigentümern gleichermaßen behoben.

Der historische Siedlungsbau zeigt sich hier in freistehenden zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienwohngebäuden, die zum Teil als Reihen und mit Höfen den Stadtraum gliedern. Ein Teil der Gebäude wirkt gepflegt. Wegen der Sanierung nur einzelner Bauteile besteht aus energetischer Sicht dennoch ein mittelfristiger Handlungsbedarf.

Einige vernachlässigte und besonders sanierungsbedürftige Objekte konzentrieren sich an der Josefinenstraße mit schwerwiegenden bausubstanziellen Mängeln. Besonders negativ fallen die zwei vollständig leerstehenden Problemimmobilien auf, an denen bereits zerstörte Bauteile sichtbar werden.

Im Rückbereich der Gebäude von Im Sundern Nr. 1 bis 5 befindet sich eine Brachfläche der niedergelegten Gebäuden Nr. 5a bis 5f, die von wildwachsender Vegetation überwuchert ist und einen ungepflegten Eindruck macht. Der anliegende Fußweg wirkt durch den starken Bewuchs unübersichtlich. Die dort angrenzende Sportfläche ist abgenutzt und in sanierungsbedürftigem Zustand.

An den Rändern des Teilraums befinden sich einige wenige Einfamilienhäuser, die einen gepflegten Eindruck machen.

Im Teilraum sind Leerstände vorhanden.

Im gesamten Teilbereich ist die barrierefreie Zugänglichkeit durch Treppen- und Stufenanlagen stark eingeschränkt und der Zugang zu Ladenlokalen und Wohnungen für vulnerable Personengruppen erschwert.



Stadtbild

Das Stadtbild des Bereichs ist geprägt durch die offene Bauweise und wird durch den Zusammenhang gestärkt, den der historische Siedlungsbau erzeugt. Die Bebauung zeichnet sich durch einheitliche Geschossigkeit und sich wiederholende Haustypen aus. Entlang der Straße Im Sundern reihen sich Doppelhäuser als Mehrfamilienhäuser mit Walmdach. Bei einigen lässt sich noch der ursprüngliche Farbkanon erkennen, der auch die Faschen und Läden an Fensteranlagen betont. Aufgrund fehlender Gestaltungsleitlinien sind einige Gebäude farblich und in einzelnen Bauelementen überformt und irritieren die Verbindung der einzelnen Gebäude über einen gestalterischen Zusammenhang.

An der Josefinenstraße werden drei Wohnhöfe von ziegelsichtigen Zeilenbauten umschlossen. Aufgrund der institutionellen Eigentümerschaft wirkt die Anlage gepflegt. Dennoch sind Teile von Gebäuden veraltet und abgenutzt, und auch ein energetischer Sanierungsbedarf wird vermutet.

In den Wohnhöfen befinden sich öffentlich zugängliche Spielanlagen, die den neu angelegten Spielplatz im Blockinnenbereich von Im Sundern und Josefinenstraße wohnraumnah ergänzen.

Im Großen und Ganzen vermittelt das Gebiet einen ruhigen und geschlossenen Eindruck, der jedoch durch die verwahten Gebäude am Kreuzungspunkt von Im Sundern und Josefinenstraße sowie am Eingang zur Josefinenstraße durch schadhafte Beläge an Gehwegen und Fahrbahn sowie illegale Müllablagerungen gemindert wird.

5.2.2 Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Für das Neben- oder Miteinander unterschiedlicher Nutzungen sind die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maßgeblich. Städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1d nehmen schädliche bzw. negative Auswirkungen in den Fokus, die sich durch die Nachbarschaft von Wohnen, Arbeiten und Verkehr ergeben.

Schon aus der Siedlungsentwicklung des Stadtteils Schalke-Nord heraus ist die Nähe bzw. Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten angelegt. Dicht neben den Industrieanlagen zur Verarbeitung von Kohle und Stahl wurden Wohngebäude errichtet, die das Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Produktionsstätte ermöglichen sollten. Wege zur Arbeit wurden in dieser Zeit überwiegend zu Fuß, später auch mit dem Fahrrad zurückgelegt.

Zu diesen Produktionsanlagen gehörten auch Schienen- und Straßenverbindungen, um Rohstoffe und Ware transportieren zu können. Ausgehend von diesem in der Region typischen Nutzungsmix hat sich die Bebauung im Untersuchungsraum weiter verdichtet und zu einem verstärkten Raum entwickelt, der um Anlagen des ÖPNV und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie um Grünanlagen und Freizeiteinrichtungen erweitert wurde.

Diese, wie sich in der Folge herausstellte, nach heutigen Regelungen und Richtwerten ungesunde Gemengelage hat sich im Untersuchungsraum verfestigt. Historische Siedlungskerne wurden um Neubauten der 1950er bis 1980er Jahre ergänzt. Die ungünstigen Einwirkungen aus der gewerblichen Nutzung durch Lärm und Luftverschmutzung ergibt sich im besonderen Maße am unmittelbaren Übergang zu überwiegend zum Wohnen genutzten Bereichen an der Hubertus- und Walzerstraße, an der Hochkamp- und der Uechtingstraße sowie im Baufeld an der Caubstraße und in geringerem Maße an der Josefinastraße und Im Sundern.

Für die Wohnsiedlung im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsraums liegt der Bebauungsplan Nr. 230 vor, der noch im Juni 1999 die Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet in der Nachbarschaft von bestehenden und neu einzurichtenden gewerblichen Flächen vorsieht.

Auch für den südlichen Teilbereich des Untersuchungsraums gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 (Juli 1969), der entlang der südwestlichen Kurt-Schumacher-Straße ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet und für das Quartier von Hubertusstraße bis Mannesmannstraße ein Reines Wohngebiet mit Übergang zur ehem. Städt. Gasfabrik als Mischgebiet festsetzt. Im B-Plan Nr. 107 wird der nordwestliche Abschnitt der Kurt-Schumacher-Straße als Mischgebiet ausgewiesen und ihr Rückbereich als gewerblich genutzte Fläche.

Daraus lässt sich ablesen, dass noch bis weit in die 1990er Jahre hinein die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe auch planerisch fortgeführt wurde.

Im mittleren Teilbereich des Untersuchungsraums gilt der Bebauungsplan Nr. 207 „Westlich Uechtingstraße“ (Februar 1981), in dem die bestehende Wohnnutzung von einer beabsichtigten gewerblichen Nutzung überplant wurde. Dies entspricht der Darstellung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans (s. Abb. 16), der für das Baufeld im Untersuchungsraum an der Caubstraße eine gewerbliche Nutzung vorsieht, obschon dort noch Bildungseinrichtungen und Wohnen vorhanden sind.

Die schadhaften Auswirkungen von Gewerbe und Verkehr auf Wohngebäude bemessen sich heute neu, bspw. über die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), DIN 1805 Schallschutz im Städtebau oder das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), und mit einem höheren Schutz für die Gesundheit der dort Wohnenden und Arbeitenden.



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

Im Untersuchungsraum gibt es drei Teilbereiche, die strukturell unterschiedlich auf die Bodennutzung zugreifen, dabei kann jedoch der Versiegelungsgrad allgemein als hoch bezeichnet werden. Ein hoher Anteil an versiegelten Flächen kommt neben den Bauflächen für Wohn- und Gewerbebauten auch den befestigten Anlagen für den ruhenden Verkehr zu.

In den eher von Wohnen geprägten Siedlungsbereichen, nördlich Im Sundern und an der Josefinenstraße, südlich zwischen Hubertushof und Walzerstraße, ist der Anteil von privaten Gärten und öffentlich genutzten Grünflächen und Höfen noch recht hoch und entspricht den Kennziffern der dort festgesetzten Wohngebiete.

Im Quartier Kapellenstraße und Hülsmannstraße herrscht jedoch eine grenzständige Blockrandbebauung vor, deren Innenhöfe zudem fast vollständig überbaut wurden, sodass hier eine Ausnutzung vorliegt, die die Regelungen für ein Mischgebiet gem. § 17 BauNVO weit übertreffen. Dabei werden eher die Kennziffern eines Kerngebiets erreicht, ohne die entsprechenden Angebote bereitzuhalten, die der Gebietstypik auch entsprechen.

Hinzu kommt, dass die Versorgungsfunktion sich aus unterschiedlichen Gründen stark zurückentwickelt hat und viele der ehemaligen Ladenlokale leer stehen bzw. mit Nichtversorgungsangeboten nachgenutzt wurden.

Die Freifläche an der Glückauf-Kampfbahn ist als Ort mit regionaler Strahlkraft im kollektiven Bewusstsein präsent. In ihrer Nutzung als Begegnungsraum bleibt sie noch weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die denkmalgeschützte Anlage wird mit einem Zaun geschützt und bleibt überwiegend ungenutzt in einem Stadtraum, dem es an Bewegungs-, Spiel- und Sportflächen mangelt.

Das IEK Schalke-Nord hat eine Maßnahme für die Entwicklung eines „Sportgartens“ formuliert, der zurzeit in Planung ist.

Die Nachnutzung der Brachfläche des Gewerbegebiets „Berliner Brücke“ befindet sich zurzeit in einem vorhabenbezogenen Bauleitverfahren, mit dem die Fläche entwickelt werden soll. Es ist anzunehmen, dass der Missstand an bausubstanziellen Mängeln durch Niederlegung beseitigt wird und die Revitalisierung des Gewerbegebiets durch den Vorhabenträger MLP im Sinne der Ziele des IEK Schalke-Nord sowie der Sanierungsziele erfolgt.

Illegale Müllablagerung

Über den gesamten Untersuchungsraum verteilt befinden sich mehrere Orte, die für illegale Müllablagerungen genutzt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um defekten Hausrat, der aus Wohngebäuden auf Gehwegen oder in das Wohnumfeld auf privaten Flächen abgelagert wird. Das Ordnungsamt und die Entsorgungsdienste (Gelsendienste) arbeiten intensiv daran, Ablagerungen im öffentlichen Raum zeitnah abzutransportieren.

Der Zugriff auf Müllablagerungen auf privaten Flächen ist erschwert. Das führt in der Regel zu längerfristigen Ablagerungen und zum Einnisten von Ungeziefer (Ratten), was bei der Ortsbegehung im Februar an einem Gebäude Im Sundern und an der Rückseite von Wohngebäuden an der Hülsmannstraße auffällig wurde.

Im Zeitraum der Vorbereitenden Untersuchungen konnten zu weiteren Ortsterminen stichprobenartig ähnliche Ablagerungen auch vor Gebäuden an der Hülsmannstraße und an der Kurt-Schumacherstraße festgestellt werden.

Problemimmobilien

Problem- und Schrottimmobilien waren ein gewichtiger Anlass, das Sanierungsverdachtsgebiet in Schalke-Nord einzurichten. Sie umfassen eine Gruppe von Gebäuden mit Substanzmängeln, die aufgrund mangelnder Pflege und Instandhaltung zu ungesunden Wohn- und Lebensverhältnissen führen.

Identifiziert wurden sie bereits im gesamten Stadtgebiet im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen (2019) sowie im städtischen Problemimmobilien-Verdachtskataster. Im Stadtteil Schalke-Nord wurde dann im Zuge der Erarbeitung

des IEKs Schalke-Nord eine räumliche Häufung festgestellt und eine Maßnahme A.1 „Vorbereitende Untersuchungen“ beschlossen mit dem Ziel, die Wohnqualität zu verbessern.

Problem- und Schrottimmobilien befinden sich sowohl an stark durch Verkehr belasteten Lagen als auch in geschützteren Wohngebieten. Ihre Entwicklung geht in der Regel mit einem sinkenden Mietniveau und den daraus resultierenden verringerten Einnahmen einher, die für eine ordnungsgemäße Instandhaltung nicht mehr ausreichen. Eigentümerinnen und Eigentümer kapitulierten vor diesem Abwärtstrend und verkauften ihre Immobilie auch an Kaufinteressenten, die aus vermutlich mitunter kriminologischem Interesse heraus überhöhte Kaufpreise zahlten, die nicht allein aus ortsüblicher Mieteinnahme Ertrag erzeugen könnten. Vermittelt werden die Wohnungen insbesondere an Personengruppen aus den östlichen EU-Mitgliedsstaaten, die mangels Orts-, Rechts- und Sprachkenntnissen mit ungesunden Wohnbedingungen in unseriösen Mietverhältnissen konfrontiert werden.

Der Beseitigung von Schrott- und Problemimmobilien wird ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt, um die Wohnlage im Untersuchungsraum zu stabilisieren und das Wohnumfeld aufzuwerten.

Potenzialflächen

Die durch Ankauf und Niederlegung von Problemimmobilien freigesetzten Grundstücke sind durchaus geeignet, die Behebung von städtebaulichen Missständen zu unterstützen.

Zurzeit wird die Gemeinschaftsgrundschule Kurt-Schumacher-Straße um ein Gebäude für weitere Klassenräume und eine zweigruppige Kindertagesstätte, u. a. auf dem Grundstück des niedergelegten Gebäudes Kurt-Schumacher-Straße Nr. 146, erweitert. Weitere Liegenschaften sollen angekauft werden, um das Schulgrundstück um eine Zweifachturnhalle und einen Parkplatz für Lehrende zu erweitern.

Auf einer weiteren Grundstücksfläche, die nach Ankauf und Niederlegung der Immobilie Kurt-Schumacher-Straße Nr. 110 freigelegt wurde, bietet sich ggf. die Einrichtung eines Quartiersgartens unter privater Trägerschaft an. Auch andere Standorte im Umfeld der Kurt-Schumacher-Straße kommen nach erfolgter Freilegung ggf. in Frage.

So und ähnlich können auch weitere Flächen, die durch die Niederlegung freigesetzt werden, zur Entdichtung, Begrünung oder Neuansiedlung von nicht störendem Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen und kleinteiligen Versorgungsangeboten genutzt werden und die bestehenden Angebote erweitern sowie das Umfeld aufwerten.

Abbildung 48: Potenzialflächen auf Grundstücken niedergelegter Problemimmobilien





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

Verkehrsbedingte Emissionen

Eine besondere Beeinträchtigung durch Verkehrsanlagen entsteht durch den hohen Anteil an motorisiertem Verkehr entlang der Kurt-Schumacher-Straße sowie durch den Schwerlastverkehr, der die Gewerbegebiete auch über Caubstraße und Uechtingstraße anfährt.

Wie die strategische Lärmkarte für Gelsenkirchen (vgl. Abb. 4) im Ausschnitt zeigt, erzeugt auch die BAB 42 einen hohen Lärmeintrag im Untersuchungsgebiet und die nahegelegene Anschlussstelle der A 42 „Gelsenkirchen-Schalke“ darüber hinaus weiteres Verkehrsaufkommen, das über die Uechtingstraße und Hochkampstraße den Untersuchungsraum erreicht.

Aufgrund einer Umweltklage wegen zu hoher Feinstaubbelastung wurde der Schwerlastverkehr im Abschnitt Berliner Brücke bis Ernst-Kuzorra-Platz über die Caubstraße abgeleitet. Wie das Koordinationstreffen mit dem Referat Verkehr ergeben hat, sind die Prognosen zur Minderung von Verkehrslärm über Änderungen der verkehrlichen Infrastruktur wie Reduzierung des Verkehrs oder Richtgeschwindigkeit zum Zeitpunkt der Untersuchungen eher negativ.

Eine weitere Verkehrslärmquelle im Untersuchungsraum wird durch den Verkehr auf der BAB 42 erzeugt, der insbesondere die unmittelbar angrenzenden Nutzungen an der Glückauf-Kampfbahn, teilweise die anliegende Wohnbebauung, den Interimsstandort der Gemeinschaftsgrundschule an der Caubstraße sowie die sozialen und kulturellen Einrichtungen im Umfeld der ehemaligen Sankt-Anna-Kirche belastet. Ein noch nicht datierter Ausbauzeitpunkt für die Erweiterung der Autobahn lässt auf die Erweiterung der bestehenden Lärmschutzwand hoffen.

Eine weitere Belastung aus verkehrlicher Infrastruktur stellt der Bahnbetrieb auf zwei Bahntrassen dar, die mit Personen- und Güterverkehr das Untersuchungsgebiet durchqueren. Neben Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubeinwirkungen stellen die Schrankenanlagen an der Uechtingstraße mit langen Wartezeiten eine Barriere sowie ein Gefahrepotenzial auf dem Schulweg von Kindern dar.

Gem. Lärmkartierung (2022) nach EU-Umgebungs-lärmrichtlinie (vgl. Kap. 1.3.6) sind die ersten Häuserreihen an Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße im Untersuchungsraum durch fast konstante Lärmeinwirkungen oberhalb der unteren Grenze der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) Tag/Nacht belastet. Ab dieser Grenze ist die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder sogar überschritten, sodass die Lärmeinwirkung als städtebaulicher Missstand i. S. d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit f) BauGB eingestuft werden kann und davon auszugehen ist, dass keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Bezugnahme auf Lärmkartierungen nach EU-Umgebungs-lärmrichtlinie zur Feststellung städtebaulicher Missstände im Rahmen der Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wurde durch das Urteil vom Obergerverwaltungsgericht (OVG) Münster vom 19.01.2011 (2 D 146/08) bestätigt.

Zur Reduzierung verkehrslärmbedingter Einwirkungen und zur (Wieder-)Herstellung gesunder Wohnverhältnisse an Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße wird im Rahmen der VU daher im Handlungsfeld A Wohnen und Wohnumfeld für die erste Häuserreihe das Sanierungsziel „Reduzierung von Verkehrslärmeinwirkungen durch (passive) Lärmsanierung von Wohneinheiten an Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße (bei Lärmbelastungen > 70/60 dB(A) Tag/Nacht und unter Anwendung von DIN 4109 (2018))“ festgesetzt. Für die rechtssichere Anwendung des Sanierungsziels und die konkrete Bestimmung der jeweiligen gebäudespezifischen Außenlärmpegel (Beurteilungspegel), von denen ausgehend die Schalldämmmaße bzw. Schallschutzklassen der Außenbauteile abgeleitet werden, wurde ein zusätzliches Lärmgutachten beauftragt.

Darüber hinaus ist die Anwendung und Festsetzung des Sanierungsziels vor dem Hintergrund privater und öffentlicher Belange abzuwägen und im Hinblick auf seine Verhältnismäßigkeit zu überprüfen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob und wenn ja welche aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen bereits umgesetzt wurden bzw. zukünftig umgesetzt werden können. Die Anwendung und Festsetzung einer passiven Lärmsanierung (am Gebäude und in Verantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer) kann nur dann erfolgen, wenn nachweisbar ist, dass bereits umgesetzte aktive Schallschutzmaßnahmen (an der Straße) nicht zur Verringerung von Verkehrslärmeinwirkungen unterhalb der oben genannten Schwelle geführt haben oder aber aus verkehrstechnischen oder städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt werden können.

Erfordernis Lärmschutzmaßnahmen entlang Kurt-Schumacher-Straße

Im Hinblick auf die Kurt-Schumacher Straße im betroffenen Abschnitt zwischen Berliner Brücke und BAB 42 ergibt sich gem. Lärmaktionsplan (LAP) 2019 folgendes Bild: Die Fahrbahnoberfläche wurde 2013 in Fahrtrichtung Süden und 2016 in Fahrtrichtung Norden erneuert. Die Fahrbahn erhielt in beide Richtungen einen lärmoptimierten Asphalt (LOA). Somit ist die schallmindernde Wirkung des LOA in der Berechnung des Umgebungslärms berücksichtigt worden. Zudem wurde eine Geschwindigkeitsreduzierung vom Tempo 60 km/h auf Tempo 50 km/h in Verbindung mit einer Optimierung der Schaltung der Lichtsignalanlagen (LSA) durchgeführt, die ebenfalls in die Berechnung des Umgebungslärms eingeflossen ist. Dennoch liegen die Beurteilungspegel tags und nachts oberhalb der Grenze der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle.

Im Zusammenhang mit dem erfolgten Einbau des LOA ist eine weitere Verminderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h nicht zielführend, weil die schallmindernde Wirkung bei Pkw erst ab einer Geschwindigkeit von ca. 40 km/h und bei Lkw erst ab ca. 60 km/h beginnt. Der Grund sind die dominanten Rollgeräusche, für die der LOA entwickelt wurde. Bis zu den genannten Geschwindigkeiten sind die Antriebsgeräusche (bei Fahrzeugen ohne Elektroantrieb) dominant. Zudem

wäre von einer weiteren Geschwindigkeitsreduzierung 50 km/h auf 30 km/h insbesondere der ÖPNV (insb. Straßenbahn 302) betroffen, was dem Sanierungsziel der Stärkung des ÖPNV widerspricht: Bei Reduzierung auf 30 km/h könnte auch die Straßenbahn nicht schneller als 30 km/h fahren, da sie nur dann die Knotenpunkte passieren kann, wenn auch der mit Tempo 30 parallel verlaufende Kfz-Verkehr die Knotenpunkte passiert. Die Reduzierung auf Tempo 30 führt also zu weiteren Einschränkungen beim ÖPNV. Andere Maßnahmen, die den ÖPNV stärken sollen, verlieren dadurch an Attraktivität.

Bei sämtlichen Umbauplanungen der Kurt-Schumacher-Straße ist in erster Linie auch deren Bedeutung im gesamtstädtischen Verkehrsnetz als wichtigste Verbindung zwischen den beiden Zentren sowie zu den BAB 2 und 42 zu beachten. Eine Verlagerung von Verkehren würde zu Überlastungen der relativ parallel verlaufenden westlichen Route (Grothustraße) oder östlichen Route (Bismarckstraße) führen. Beide Routen weisen im Bestand keine ausreichenden Kapazitäten auf, um zusätzliche Mehrverkehre aufzunehmen. Bisherige Untersuchungen zeigen im Falle einer Verkehrsverlagerung weiträumige negative Auswirkungen auf das gesamtstädtische Verkehrsnetz auf. Eine nachhaltige Verbesserung dieser Situation kann nach bisherigen Erkenntnissen nur durch eine Verminderung des allgemeinen Verkehrsaufkommens eintreten.

Ein umfassender Umbau der Kurt-Schumacher-Straße, z. B. durch Reduzierung von Fahrstreifen (bspw. für eine Umweltspur oder Radfahrstreifen), bedeutet daher nach bisheriger verkehrstechnischer Untersuchung eine Halbierung der Leistungsfähigkeit der besonders stark belasteten Knotenzufahrten, wodurch der Verkehr nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. An den Knotenpunkten wären davon auch die Buslinien betroffen. Eine weitere mögliche aktive Schallschutzmaßnahme stellt die Abschirmung in Form von Lärmschutzwänden und -wällen dar. Entlang der Straße steht allerdings nicht ausreichend Raum für die Errichtung eines Lärmschutzwalls zur Verfügung. Auch aus städtebaulicher Sicht kommt eine Lärmschutzwand entlang der Straße nicht in Frage, weil diese negative Auswirkung auf die Belichtung der Wohngebäude hat und zudem zur Verdunkelungsgefahr sowie zur Entstehung sog. „Angsträume“ im öffentlichen (Straßen-)Raum beitragen würde.



Nach hinreichender Abwägung und Begründung ist die Festsetzung des Sanierungsziels einer passiven Lärmsanierung am Gebäude daher geeignet, erforderlich und angemessen, um den bestehenden verkehrslärmbedingten Missständen zu begegnen und die Lärmeinwirkungen entlang der Kurt-Schumacher-Straße zu reduzieren.

Erfordernis Lärmschutzmaßnahmen entlang der Uechtingstraße

Mit Blick auf die Uechtingstraße im Abschnitt zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Alfred-Zingler-Straße ergibt sich folgendes Bild: Wenngleich der LAP 2019 den betroffenen Abschnitt als lärmrelevant identifiziert und entsprechende Maßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung vorschlägt, wie z. B. den Einbau eines LOA oder eine Verminderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h in den Nachtstunden, konnten bislang keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich umgesetzt werden. Die Anwendung des Sanierungsziels einer passiven Lärmsanierung (ohne Berücksichtigung bzw. Prüfung einer Umsetzung der o. g. Maßnahmen) wäre daher an der Uechtingstraße zum jetzigen Zeitpunkt nicht angemessen bzw. nicht verhältnismäßig.

Aufgrund dessen soll zunächst das zusätzliche Lärmgutachten untersuchen bzw. nachweisen, ob im betroffenen Abschnitt an der Uechtingstraße die im LAP 2019 vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau LOA und Tempo 30 nachts) zu Verkehrslärmreduzierungen unterhalb der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle führe. Sofern dies der Fall ist, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen prioritär umzusetzen und auch innerhalb der Laufzeit der Sanierung (max. 15 Jahre) nicht ausgeschlossen. Ist dies nicht der Fall, können in den betroffenen Abschnitt ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen zur Verkehrslärmreduzierung und (Wieder-)Herstellung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt werden. Eine Anpassung des Sanierungsziels ist im Rahmen der Durchführung der Sanierung unter Berücksichtigung der notwendigen Verfahrensschritte zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Mindestens bis zur gutachterlichen Klärung verbleibt das Sanierungsziel einer passiven Lärmsanierung aufgrund seiner erheblichen Bedeutung für die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse auch an der Uechtingstraße unter Vorbehalt

bestehen. Die mögliche (rechtssichere) Anwendung des Sanierungsziels erfolgt erst nach Vorliegen des Gutachtens durch eine/n externe/n Gutachter/in.

Mobilitätsverhalten und Elektromobilität

Im Hinblick auf den Durchführungszeitraum von max. 15 Jahren sind sowohl bei der Kurt-Schumacher-Straße als auch bei der Uechtingstraße die Entwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und der Einfluss der zunehmenden Elektromobilität auf die Lärmeinwirkungen zu berücksichtigen. Sofern sich im Zuge des Sanierungsverfahrens abzeichnet, dass durch die Entwicklung des Mobilitätsverhaltens und/oder den Ausbau der Elektromobilität die Lärmeinwirkungen unterhalb die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle fallen, ist das Sanierungsziel entsprechend anzupassen. Vor diesem Hintergrund sind die Außenlärmpegel zu gegebenem Zeitpunkt wieder gutachterlich zu überprüfen.

Altlasten

Aufgrund der Vorprägung als Industriestandort sind die gewerblich genutzten Brachflächen mit einem Altlastenverdacht behaftet. Dies gilt im Untersuchungsraum insbesondere für die Gewerbefläche „Berliner Brücke“ und für Standorte mit schon für längere Zeiträume bestehender gewerblicher Nutzung. Im Integrierten Handlungskonzept Schalke-Nord, das sich auf die Kartierung im Geoportal Gelsenkirchen beruft, werden für den Untersuchungsraum noch die Flächen um den ehem. Bahnhof Schalke-Nord und östlich der Uechtingstraße zwischen Kanal und BAB 42 benannt.

Für Teilbereiche liegen Bebauungspläne vor, die evtl. Beeinträchtigungen durch Altlasten beschreiben. Ihr Inkrafttreten liegt jedoch schon so weit zurück, dass grundsätzlich empfohlen wird, zur Sicherung und Verbesserung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, von natürlichen Lebensräumen und des Grundwassers die Altlastenverdachtsflächen vor Nachnutzung, auch bei Zwischennutzung, zu untersuchen und eventuellen Belastungen mit entsprechenden Maßnahmen zu begegnen.

5.2.5 Einwirkungen von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten

Wie bereits in Kap. 5.2.2. beschrieben, ist der Untersuchungsraum durch die historisch gewachsene und verdichtete Gemengelage geprägt. In allen Teilbereichen kommt es daher zu mehr oder weniger starken Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse durch Lärm, Gerüche und Luftverschmutzung, die von umliegenden Gewerbe- und Industrieanlagen in den Untersuchungsraum einwirken. Am stärksten betroffen sind die Einheiten in unmittelbarer Nachbarschaft und solche mit Leerständen im Erdgeschoss, die aufgrund mangelnder Pflege häufig auch illegaler Müllablagerung ausgesetzt sind.

Prostitution im Wohngebiet

Im Wohngebiet an der Straße Im Sundern hat sich bereits langjährig die Wohnungsprostitution etabliert. Diese Nutzung dient nicht vorrangig der Versorgung des im Bebauungsplan Nr. 230 als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauGB) festgesetzten Wohnfunktion. Im Rahmen der Festsetzungen wurde unter Pkt. 1.6 für einige Gewerbebetriebe im Bestand in den WA-Gebieten 4 und 5 erwähnt, die Wohnungsprostitution gehörte nicht dazu.

Zur Stärkung der Wohnfunktion sollte die Verlagerung der Wohnungsprostitution und von anderem störenden Gewerbe in gewerblich genutzte Gebiete oder Kerngebiete geprüft werden.

Sofern eine Verlagerung mittelfristig nicht umsetzbar oder zielführend erscheint, sollten im Dialog mit dem Eigentümer der Immobilien, Mieterinnen und Mietern der einzelnen Wohneinheiten sowie betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnquartiers Im Sundern/Josefinenstraße Lösungsmöglichkeiten und Zielstrategien zur Beruhigung und langfristigen Aufwertung der Wohnfunktion erarbeitet werden.

Schalcker Meile

Zwischen Schalcker Markt und Glückauf-Kampfbahn wurde in Zusammenarbeit mit Faninitiativen und Vereinen, den Nahverkehrsbetrieben BOGESTRA, der Stadt Gelsenkirchen und dem Verein FC Schalke 04 e. V. ein 750 m langer Straßenabschnitt der Kurt-Schumacher-Straße zur „Schalcker Meile“ ausgebaut (s. Abb. 50). Hier soll an Traditionen und Personen

des Fußballsports erinnert, der soziale Zusammenhalt im Quartier gestärkt und die Sichtbarkeit des identitätsstiftenden Orts der Fußballkultur in der Region verbessert werden.

Seit 2012 werden leerstehende Ladenlokale ehemaliger Bäckereien und Metzgereien als Vereinslokale mit historischen Bildern und in den Vereinsfarben blau und weiß gestaltet. Die Schalcker Meile präsentiert sich mit Beschilderung, blau-weißen Pylonen und Beleuchtung sowie der Umbenennung der Haltestelle „Uechtingstraße“ in „Schalcker Meile“.

Die Nutzung der Angebote für die Fußballanhänger des FC Schalke 04 e. V., die sich in leerstehenden Ladenlokalen etabliert hat, erfolgt insbesondere an Heimspieltagen und in der Regel durch feiernde Fußballfreunde.

Die Entwicklung zum Eventstandort wird gesamtstädtisch als identitätsstiftender Ort mit regionaler Wirksamkeit und Bedeutung für den Stadtraum verfolgt. Das Anliegen, mit den vorgenannten Aktivitäten auch der Leerstandsentwicklung entgegenzuwirken und den Stadtraum insgesamt wiederzubeleben, hat sich bis zum Untersuchungszeitraum, also nach etwa zehn Jahren, noch nicht verwirklicht.

Für die Anwohnerschaft der Schalcker Meile entstehen aus den Initiativen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, was die bereits durch Verkehr und Gemengelagen vorhandenen Belastungen erhöht. Die meisten gastronomischen Angebote in „Blau-weiß“ bleiben außerhalb der Heimspieltage geschlossen oder unscheinbar aufgrund geringer Frequenz, wodurch sich im Alltag kein positiver Effekt auf die Versorgung des Gebiets ergibt.

Zu den Angeboten auf der „Schalcker Meile“ gehört auch das Vereinsheim von „Anno 1904 e. V.“, der sich als Zusammenschluss unabhängiger Fans des FC Gelsenkirchen Schalke 04 e. V. in der ehemaligen gleichnamigen Gastwirtschaft für eine inklusive Fankultur ohne Rassismus und Diskriminierung einsetzt. Mit dem Fantreff an der Kurt-Schumacher-Straße 118 und sozialen Projekten wirkt das Engagement des Vereins mit Projekten wie Stadtteilstoff oder Inklusions-Sprechstunde positiv in den Untersuchungsraum.



5.2.6 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. Es ist davon auszugehen, dass sich in den stark überbauten Bereichen mit rückwärtigen Seitengebäuden und Anbauten im zentralen Ortskern die Bebauung gegenseitig verschattet. So ist bspw. in den Teilbereichen mit grenzständiger Bebauung im Block Hülsmannstraße/Uechtingstraße/Kurt-Schumacher-Straße und den Blockspitzen Hülsmannstraße/Kurt-Schumacher-Straße sowie Hochkampstraße/Kurt-Schumacher-Straße die Wahrscheinlichkeit hoch, dass in rückwärtigen Bereichen Beeinträchtigungen der Belichtung, Besonnung und Belüftung vorliegen. Zur Beurteilung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen bedarf es einer detaillierteren Betrachtung der einzelnen Gebäude sowie einer konkreten Eigentümer- und Mieteransprache.

Stadtklima

Die historisch gewachsene räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten bestimmt auch Faktoren, die sich ungünstig auf das Stadtklima auswirken. Die vorhandenen Nutzungen sowie der hohe Versiegelungsgrad und der damit einhergehende geringe Vegetationsbestand sorgen für eher schlechte klimatische Verhältnisse in dem Gebiet.

In der Klimafunktionskarte (vgl. Abb. 44) zur gesamstädtischen Klimaanalyse Gelsenkirchen stellt sich das Stadtklima im Untersuchungsraum überwiegend als industrieklimatischer und gewerblicher Lastraum dar und empfiehlt folgende Maßnahmen:

- Ansiedlung möglichst emissionsarmer Betriebe
- Reduzierung der Emissionen aus dem Schwerlastverkehr
- Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils (auch in Form von Dach- und Fassadenbegrünung)
- Entsiegelung von Industrie- und Gewerbebrachen

Lediglich Teilbereiche des nördlich gelegenen Wohngebiets an der Josefinenstraße und nördliche Uechtingstraße werden als Übergangsbereich zwischen Last- und Ausgleichsraum bewertet, in denen der nördlich angrenzenden Grünraum des Naturparks Graf Bismarck und die Gewässerflächen des Rhein-Herne-Kanals stadtklimatisch günstig einwirken. Stadtklimatisch ist der südlich der BAB 42 gelegene Bereich des Untersuchungsraums demnach am stärksten belastet und bedarf besonderer Maßnahmen, die den Empfehlungen der Gesamtstädtischen Analyse Gelsenkirchen folgen.

Anfang 2011 wurde an der Kurt-Schumacher-Straße eine Messstation wieder in Betrieb genommen, die die Einwirkungen aus verkehrlicher Belastung und Überschreitungen von gesetzlich geregelten Luftschadstoffen anzeigt. Seit 2019 gilt dort für Kraftfahrzeuge mit mehr als 3,5 t das Fahrverbot für ein Teilstück zwischen Berliner Brücke bis zur Einmündung der Caubstraße. Anlieger sind davon ausgenommen.

Die Erhöhung von Grünflächen, wie sie in der Klimanalyse für diesen Lastraum empfohlen wurde, steht noch aus. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sowie geringer Grün- oder Wasserflächen im Untersuchungsraum bleibt die Gefahr von Hitzeinseln in heißen Wetterperioden als Herausforderung erhalten und stellt eine temporäre Einschränkung gesunder Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse dar.

Abbildung 49: Ausschnitt aus der stadtklimatischen Planungshinweiskarte Gelsenkirchen



Quelle: Stadt Gelsenkirchen

5.2.7 Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung

Die Zugänglichkeit der Grundstücke für Rettungsfahrzeuge ist bei der überwiegend 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.

Wohneinheiten in Innenhoflage, die durch Tor-durchfahrten erschlossen werden, sind in der Regel eingeschossig und ebenfalls ausreichend zugänglich.

Die Zugänglichkeit der Gebäude ist für die Nutzerinnen und Nutzer durch das allgemein hohe Baualter von Gebäuden und entsprechend veralteter Standards wie vorgelagerte Treppen- und Stufenanlagen erschwert.

Rückwärtige Eingänge zu Gebäuden sind in Einzelfällen durch Müllablagerungen und starkes Überparken in Seitenräumen, wie zum Beispiel am Eingang der Kapellenstraße, zusätzlich beeinträchtigt.

5.2.8 Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung

Wie schon unter Punkt 5.2.1 beschrieben, gibt es Teilräume, in denen sich die Substanzmängel häufen. Auffällig sind im Untersuchungsraum Gebäude mit neuem Fassadenanstrich und neuer Dacheindeckung. Bei genauer Betrachtung ist festzustellen, dass die Fassade und das Dach aber nicht (sichtbar) energetisch ertüchtigt wurden.

Die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung ist dem Anschein nach von außen nicht abschließend zu beurteilen. Aufgrund der hohen Anzahl von Gebäuden mit einem Baujahr älter als 20 Jahre ist von einem sehr niedrigen Standard auszugehen, da energetisch wirksame Maßnahmen erst nach Inkrafttreten der Erstfassung der Energieeinsparverordnung EnEV (heute: Gebäudeenergiegesetz GEG) vom 16. November 2001 bei der Errichtung antragspflichtiger Gebäude im Zuge der Planung und Errichtung von Gebäuden berücksichtigt wurden. Aufgrund der geringen Anzahl von Neubauten ist zu vermuten, dass die energetische Beschaffenheit und die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung eher nicht den aktuellen Standards entsprechen und ein hoher energetischer Sanierungsbedarf zu vermuten ist.

Nach Auswertung der Befragung der Eigentümerschaft wurden nur in wenigen Fällen Modernisierungen an Bauteilen der Gebäudehülle vorgenommen, die energetisch wirksam werden können. Auch wurden hüllende Bauteile wie Fassade, Fenster, Haustür und Dach ohne Berücksichtigung von energetischen Standards erneuert.

Auch der Anteil an Nutzung solarer Energie, die in den vergangenen zehn Jahren schon bei privaten und öffentlichen Neubauten Einzug gehalten hat, ist im Untersuchungsraum sehr gering. Ein einziger Gewerbebau nutzt als Neubau im Untersuchungsraum auch solare Energie.

Eine Versorgung mit Fernwärme liegt für einen kleineren Teil an Gebäuden im nördlichen Untersuchungsbereich vor.

5.3 Funktionsmängel

Anhand des Kriterienkatalogs gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird das Vorliegen von Funktionsmängeln bemessen. Die Funktionsfähigkeit des Gebiets wird dabei untersucht in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich,

wobei auch hier betont werden muss, dass sich oben genannte Funktionsmängel mit Substanzmängeln überlagern können, wie es sich beispielsweise häufig bei leerstehenden oder mindergenutzten Erdgeschossseinheiten verhält.

5.3.1 Wohnfunktion

Im Untersuchungsraum Schalke-Nord liegen unterschiedliche Wohntypologien und Wohnformen vor. In historischen Beständen finden sich sowohl Einfamilienhauswohnen in Doppelhaushälften wie an der Gasstraße und Schmelzerstraße als auch das Zweifamilienhauswohnen an der nördlichen Uechtingstraße und das Mehrfamilienwohnen in Wohnhöfen an der Josefinenstraße. Entlang der Haupterschließungstrassen dominiert das gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshaus mit Ladeneinheit im Erdgeschoss. Ein hoher Anteil der Bebauung entstammt der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg, der mit einfachen Mitteln und möglichst kurzer Bauzeit errichtet wurde, um vielen Menschen wieder Wohnraum zu verschaffen.

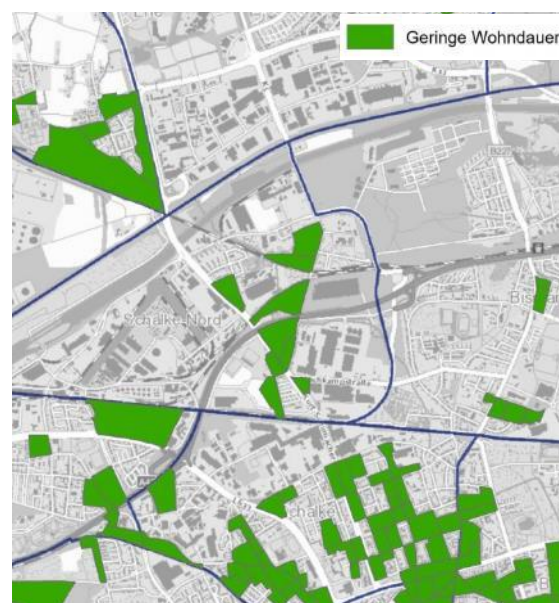
Barrierefrei erreichbare Wohnungen stehen mit unter 1 % der Bestände nur für sehr wenige Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung und stellen für die perspektivische Entwicklung eine Beeinträchtigung der Wohnangebote im Untersuchungsraum dar.

Einfamilienhäuser mit Wohngärten und Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, die einen Zugang zu gemeinschaftlichen Grünflächen oder Gartenbauland bzw. Kleingartenanlagen bieten, gelten trotz des negativen Images des Stadtteils als beliebt. Trotz Häufung von städtebaulichen Missständen gibt es einen bedeutenden Anteil langjährig ansässiger Bewohnerschaft, der die Basis für den sozialen Zusammenhalt bildet.

Im Untersuchungsraum befinden sich auch Angebote für betreutes Wohnen unterschiedlicher Betreuungsgrade, die durch das Sozialwerk Sankt Georg e. V. mit Sitz an der nördlichen Uechtingstraße begleitet werden. Auch der Standort des Deutschen Roten Kreuzes Im Sundern bietet Angebote für Betreuung, Beratung und Pflege für alle Altersstufen und somit eine Perspektive, auch noch im fortgeschrittenen Alter im Eigentum wohnen zu bleiben.

Die in die Jahre gekommenen Wohngebäude weisen im Durchschnitt einen Ausbaustandard auf, der im Schnitt dem der 1990er Jahre und älter entspricht. Dieser Sanierungstau wirkt sich nicht nur auf Stadtbild und Wohnumfeld negativ aus, sondern verschlechtert auch die Marktchancen von einzelnen Akteuren, die dem Abwärtstrend entgegenarbeiten möchten.

Abbildung 50: Gebiete mit geringer Wohndauer



Quelle: Handlungskonzept Wohnen 2019, Stadt Gelsenkirchen

Das Handlungskonzept Wohnen Gelsenkirchen (2019) zeigt Belastungsindikatoren auf, darunter auch die „geringe Wohndauer“, die im Untersuchungsraum beinahe flächendeckend festgestellt wurde (s. Abb. 45).

Im Rahmen der Auswertung der Befragung von Eigentümerinnen und Eigentümern konnte die Mietdauer von unter drei Jahren für einen Anteil von 17 % belegt werden. Die kurze Mietdauer wird als Kennwert für eine gewisse Unzufriedenheit mit dem Wohnstandort und ein noch großes Angebot an vergleichbar günstigen Wohnangeboten in anderen Stadtteilen bewertet.

Leerstände

Im gesamten Untersuchungsraum wurden Leerstände sowohl für vereinzelte Wohnungen als auch für vollständig leerstehende Wohngebäude festgestellt. Die Schwerpunktbildung ist in der Bauzustandskartierung (s. Abb. 41) deutlich ablesbar. Wohnungsleerstände befinden sich sowohl im Wohngebiet Josefinenstraße und Im Sundern als auch an der Caubstraße sowie im Karree Hülsmannstraße und Uechtingstraße und in den Blocks Kurt-Schumacher-Straße mit Hubertushof bzw. Hochkampstraße.

Lediglich das Wohnquartier zwischen Gasstraße und Walzerstraße liegt mit einem Leerstand zwischen 5 bis 10 % in einem gemäßigten Bereich, aber durch sich überlagernde Missstände in Gefahr zum Abwärtstrend.

Insbesondere bei Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hauptverkehrsstraßen verstärken die leerstehenden Ladenlokale den Abwärtstrend der Wohnlage und ziehen auch Wohnungsleerstand nach sich. An der Kurt-Schumacher-Straße zeichnet sich ein Trend zur Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen zu Wohnnutzung ab, die jedoch aufgrund der durch den Verkehr verursachten Immissionen (Lärm, Feinstaub) den Missstand von ungesunden Wohnverhältnissen ausweiten.

Eigentümerstruktur

Die Mehrzahl der Wohngebäude im Untersuchungsraum befindet sich in privatem Eigentum. Dazu gehören vollständige Objekte oder auch Teileigentum in Wohneigentumsgemeinschaften. Ein weiterer Anteil von Wohnungen gehört institutionellen Eigentümern wie z. B. Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft Gelsenkirchen (ggw) und dem Sozialwerk Sankt Georg e. V.

Einige Liegenschaften wurden bereits von den städtischen Gesellschaften SEG oder ggw angekauft und niedergelegt. Die angekauften Flächen werden für den Ausbau der Bildungseinrichtung Grundschule Kurt-Schumacher-Straße genutzt, auf einer anderen Fläche (Kurt-Schumacher-Straße 110) soll ein Gemeinschaftsgarten als grüner Begegnungsraum entwickelt werden. In der Regel diente der Rückbau der Reduzierung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Stabilisierung der Wohnlage.

Besondere Hemmnisse treten bei Immobilien auf, die sich im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften befinden. Im Falle von Eigentumswechsel greifen auch die gemeindlichen Vorkaufsrechte gem. §§ 24, 25 BauGB nicht.

Halblegales und in Teilen illegales Geschäftsfeld

Die im Untersuchungsraum auffälligen Problemimmobilien befinden sich in der Hand einer problematischen Eigentümerschaft, die ihre Wohngebäude z. T. durch überhöhte Mieteinnahmen in nicht gesunden Wohnverhältnissen mit unangemessen hoher Belegungsdichte bewirtschaften und zugleich das nähere Umfeld sozialräumlich und wohnungswirtschaftlich destabilisieren.

Wie Anwohnende berichten, werde die Bewohnerschaft zu Nachtzeiten „ausgewechselt“, das Hab und Gut der Vormieter aus den Wohnungen werde in den privaten und öffentlichen Raum rund um die Gebäude abgestellt. Es wird vermutet, dass der nächtliche Bewohneraustausch stattfindet, um den vermuteten Sozialhilfebetrug so unauffällig wie möglich durchzuführen. Immer neue Personen sollen angemeldet werden, deren Bezüge auf die Betriebskonten abgeleitet werden. Das Betrugsdelikt kann nur durch Strafverfolgung geahndet werden, die begleitenden Umstände sind nur schwerlich allein mit einer Sanierungsmaßnahme zu beheben.



Problemimmobilien

Neben den Substanzmängeln, die sich an und in Problemimmobilien aufgrund mangelhafter Pflege und Instandhaltung zeigen, erzeugen Problemimmobilien im Untersuchungsraum auch aufgrund der ausbeuterischen Bewirtschaftung funktionale Missstände.

Der Destabilisierung des Wohnungsmarkts, die von einzelnen Liegenschaften ins Quartier ausstrahlt, kann nur unter hohem Aufwand von öffentlichen Mitteln und dem Engagement anderer, kooperationsbereiter Eigentümerschaften entgegengewirkt werden. Durch die weiträumige Streuung im südlichen Stadtgebiet von Gelsenkirchen stellen sie sogar eine erhebliche Gefahr für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt dar.

Mietspiegel (2022)

Im Mietspiegel veröffentlicht die Stadt Gelsenkirchen Kennwerte zur Orientierung bei der Einschätzung der Miethöhe in der Gesamtstadt. Dabei sind insbesondere die Mietrichtwerte, Zuschläge für Modernisierung und Regelsätze von ortsüblichen Vergleichsmieten je nach Lage relevant. Die Lage, das Alter und der Modernisierungsgrad der Immobilien bestimmen in der Regel die Höhe der Miete.

Aus der Mietspiegeltabelle, die unterschiedlich relevante Parameter des Mietpreises integriert, geht hervor, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in Gelsenkirchen zwischen 5,20 €/m² für die Baujahre 1949 bis 1956 und 8,35 €/m² für Baujahre ab 2017 liegt.

Bezogen auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten der Stadt in den letzten zehn Jahren lässt sich feststellen, dass die Mieten im nicht preisgebundenen Wohnraum gestiegen sind. Beispielsweise lag der Mietrichtwert pro Quadratmeter für neue Wohnungen bis 60 m² im Jahr 2012 bei 6 €/m² und 2022 bei 8,15 €/m². Dies zeigt einen Mietanstieg in dieser Kategorie von ca. 36 %. Diese Entwicklung steht exemplarisch für alle Wohnungsgrößen und Baujahresgruppen, wobei unterschiedlich starke Anstiege zu erkennen sind. Aus der Befragung der Eigentümerschaft ergibt sich eine durchschnittliche Kaltmiete von 5,21 € bei Wohnungen bis 60 m². Dies zeigt, dass die Mieteinnahmen im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich geringer sind.

Unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte, die im Untersuchungsraum vorliegen, und der Einstufung von Grundstückswerten nach Lage geht aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt hervor, dass im Untersuchungsgebiet eher mäßige Lagebedingungen vorliegen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass für die Immobilien mit eher höherem Sanierungsbedarf anteilig weniger Fragebögen zurückgeschickt wurden und somit Werte eher mit einem noch negativeren Trend wahrscheinlich sind. Dies lässt darauf schließen, dass ein Abzug von der ortsüblichen Vergleichsmiete vorliegt und die Mieteinnahmen im Gebiet geringer sind als in der Gesamtstadt.

Tabelle 2: Mietspiegeltabelle 2022

		Wohnungsgrößen				
		A	B	C	D	E
		bis 40 m ²	> 40 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 90 m ²	> 90 m ² bis 100 m ²	> 100 m ²
		Mittelwert				
		Spanne				
Wohnungen die bezugsfertig wurden:	I bis 1948	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76
	II 1949 bis 1956	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56
	III 1957 bis 1965	6,00 5,30 - 6,70	5,65 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49
	IV 1966 bis 1981	6,15 5,45 - 6,85	5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75
	V 1982 bis 1995	6,35 5,65 - 7,05	5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35
	VI 1996 bis 2006	7,30 6,60 - 8,00	6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30
	VII 2007 bis 2016	8,15 7,45 - 8,85	7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15
	VIII ab 2017	8,35 7,65 - 9,05	7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35

Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Grundstücksmarktberichte (2022)

Die Bodenpreisentwicklung in Gelsenkirchen lässt sich durch die vorliegenden Grundstücksmarktberichte analysieren und vergleichen. Bezogen auf die drei gegebenen Lagekategorien (gut, mittel, mäßig) lässt sich in den vergangenen zehn Jahren eine positive Veränderung in allen Grundstücksarten erkennen. Der Grundstücksmarkt hat sich somit in der Gesamtstadt positiv entwickelt. Der Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen differenziert Grundstückstransaktionen nach den Teilmärkten:

- Bebaute Grundstücke
- Unbebaute Grundstücke
- Erbbaurechte
- Wohnungseigentum
- Teileigentum
- Sonstiges

In allen Teilmärkten konnte eine Umsatzsteigerung sowohl in der Fläche als auch in der Geldsumme registriert werden. Eine Unterscheidung nach Flächennutzung liegt nicht vor. In den vergangenen zehn Jahren ist der registrierte Geldumsatz aus den Grundstückskaufverträgen von 291 Mio. € auf nunmehr 629 Mio. € gestiegen. Dabei ist die Gesamtgrundstücksfläche, die den Eigentümer wechselte, von 117 ha auf 156 ha gestiegen. Der Geldumsatz ist somit im Verhältnis zur veräußerten Fläche deutlich stärker gestiegen.

Bodenrichtwerte (2022)

Nach einer eigenen Erhebung über boris.nrw beträgt der höchste Bodenrichtwert im Untersuchungsraum 185 €/m² dieser gilt für ein- bis zweigeschossige Gebäude im Gebiet an der Kurt-Schumacher-Straße, Uechtingstraße, Hülsmannstraße und für die Wohnsiedlung an der Hubertusstraße. Die Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Wohngebäude liegen im nördlichen Wohngebiet an der Josefinenstraße und Im Sundern für mehrgeschossige Gebäude bei 160 €/m². Für die im Untersuchungsbereich befindlichen Gewerbeflächen werden 70 bis 75 €/m² dargestellt. Für die Wohngebiete zeigt sich anhand der Grundstücksmarktberichte eine mäßige, für Gewerbeflächen dagegen eine mittlere Lage.

In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Bodenrichtwerte nur in kleinen Schritten verändert, gerade die Preise für Gewerbeflächen stagnierten und haben sich nur in den vergangenen zwei Jahren leicht positiv verändert.

Etwas deutlicher waren die Anstiege der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen. So stieg er in der letzten Dekade beispielsweise im südlichen Bereich von 135 €/m² auf 180 €/m². Grundsätzlich lässt sich beobachten, dass im Untersuchungsraum in Bezug auf Wohnflächen im Vergleich zu anderen Stadtteilen ein sehr niedriger Bodenrichtwert vorliegt.

Abbildung 51: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Hochkampstraße (Gewerbe)



Abbildung 52: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Caubstraße (Gewerbe)

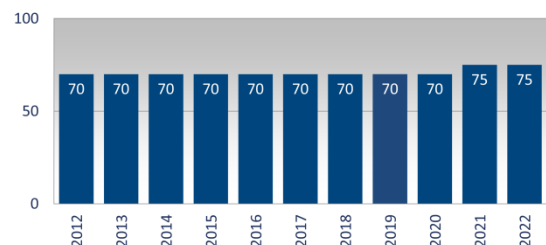
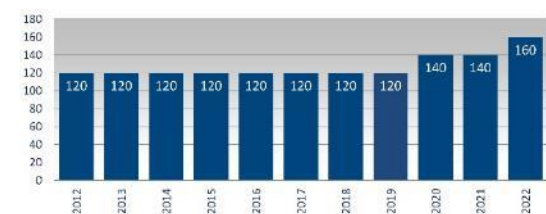


Abbildung 53: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich südliches Wohngebiet



Abbildung 54: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich nördliches Wohngebiet



Quelle der vorangehenden Abbildungen: Eigene Darstellung auf Basis der Zahlen von Boris NRW



5.3.2 Wirtschafts- und Einzelhandelsstruktur

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur im Untersuchungsraum ist stark geprägt von der ehemals industriellen Nutzung, die sich jedoch in Folge des allgemeinen Strukturwandels und unter Ausnutzung der verkehrlichen Lagegunst als überwiegend gewerbliche Nutzung weiterentwickelt und flächenmäßig ausgebreitet hat. Dabei blieb die Gemengelage mit Wohngebäuden als räumlicher Abschluss häufig erhalten, was auch für die weitere Entwicklung der gewerblichen Flächen eine Herausforderung darstellt.

Zum Untersuchungsraum gehört noch eine Brachfläche einer ehemaligen industriellen Nutzung, die sich zurzeit in der Entwicklung zum Gewerbegebiet „Berliner Brücke“ befindet. Ferner befinden sich im Untersuchungsgebiet vereinzelt Handwerksbetriebe, wie etwa ein Polstereibetrieb, sowie Unternehmen aus den Bereichen der Elektrotechnik, der Rohrsanierung oder Kfz-Reparaturbetriebe.

Der Dienstleistungssektor ist mit Angeboten wie Postzustelldiensten, Bildungseinrichtungen, Beherbergungsstätten, Geldautomaten der Sparkasse Gelsenkirchen, Fahrschule, Fitnessstudio und Imbissgastronomie vertreten. Dabei sind die Angebote auf eine geringe Kaufkraft ausgerichtet.

Das Baufeld an der Caubstraße ist im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) als Gewerbegebiet dargestellt. Dort befinden sich noch Wohneinrichtungen und der ersatzweise Außenstandort der Grundschule Kurt-Schumacher Straße. Aufgrund der Immissionseinwirkungen durch die BAB 42 und den schienengebundenen Verkehr sollte diese Lage für Wohnen und Bildungseinrichtungen mittelfristig aufgegeben und die Flächen entsprechend der gesamtstädtischen Planung gewerblich genutzt werden. Aufgrund steigender Schülerzahlen und Raumbedarfe wird der Außenstandort der Grundschule auf absehbare Zeit weiterhin benötigt. Die Überprüfung der gesundheitlichen Einwirkungen durch Immissionen wird in regelmäßigen Abständen empfohlen.

Der Untersuchungsraum ist umringt von weiteren Gewerbeflächen. Nur ein kurzer Abschnitt an der Uechtingstraße (Nr. 84) grenzt an eine Kleingartenanlage zwischen den beiden Bahnanlagen. Die Lage

an der innerstädtischen Haupteerschließung Kurt-Schumacher-Straße zum Autobahnanschluss BAB 42 und dem Schienenverkehrsnetz sowie dem nördlich gelegenen Rhein-Herne-Kanal hat die Ausbreitung von Gewerbe und Industrienutzung in diesem Stadtraum begünstigt.

Einzelhandelsstruktur

Neben Kiosken, die ein kleines Angebot an Lebensmitteln oder Pflegeprodukten bereithalten, wird die Versorgung mit Betrieben des Einzelhandels im Untersuchungsraum lediglich durch einen Lebensmittel-SB-Markt mit begrenztem Angebot in einem wenig attraktiven Verkaufsraum an der Kurt-Schumacher-Straße, Ecke Hülsmanstraße gewährleistet. Betriebe wie Bäckerei oder Metzgerei haben nach Angaben von Bewohnerinnen und Bewohnern schon vor mehr als zehn Jahren diesen Standort verlassen.

Die Einzelhandelsversorgung wird mit Angeboten in den benachbarten Stadträumen um die Straßenbahnhaltestellen „Schalker Markt“ oder „Stadthafen“ aufrechterhalten. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch Entfernungen von über 1.000 m und in Richtung „Schalker Markt“ durch die Überwindung der verkehrsreichen Berliner Brücke erschwert. Die täglichen Wege zum Einkauf oder zu medizinischer Versorgung mit dem Fahrrad sind durch die mangelhafte Ausstattung auf der Kurt-Schumacher-Straße beeinträchtigt.

Die nächsten Wochenmärkte befinden sich in der Innenstadt oder im Stadtteil Buer. Die Erreichbarkeit der Einzelhandelsangebote in benachbarten Stadtteilen ist über die Straßenbahnlinie für den südlichen Teil des Untersuchungsraums gewährleistet, für Anwohnende an der Josefinenstraße und Parallelstraße eher beschwerlich. Hier wird die Nutzung eines Pkws für die täglichen Bedarfe notwendig.

Die Nachhaltigkeit der Versorgungsstruktur ist durch die eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit sowie durch Entfernungen von mehr als 300 m zur Bushaltestelle mit direkter Anbindung für vulnerable Personengruppen eingeschränkt.

In zahlreichen leerstehenden Ladenlokalen an der Kurt-Schumacher-Straße und der Uechtingstraße sind Angebote der Fußball- und Fankultur entstanden. In einigen Fällen wurden Leerstände im Erdgeschoss dem Anschein nach zu Wohnzwecken umgenutzt.

Auch die Erreichbarkeit von Arztpraxen oder Apotheken ist gleichermaßen eingeschränkt, da im Bereich der medizinischen Versorgung nur eine Praxis für Allgemeinmedizin im Untersuchungsgebiet existiert.

Grundstücksmarkt für Gewerbeflächen

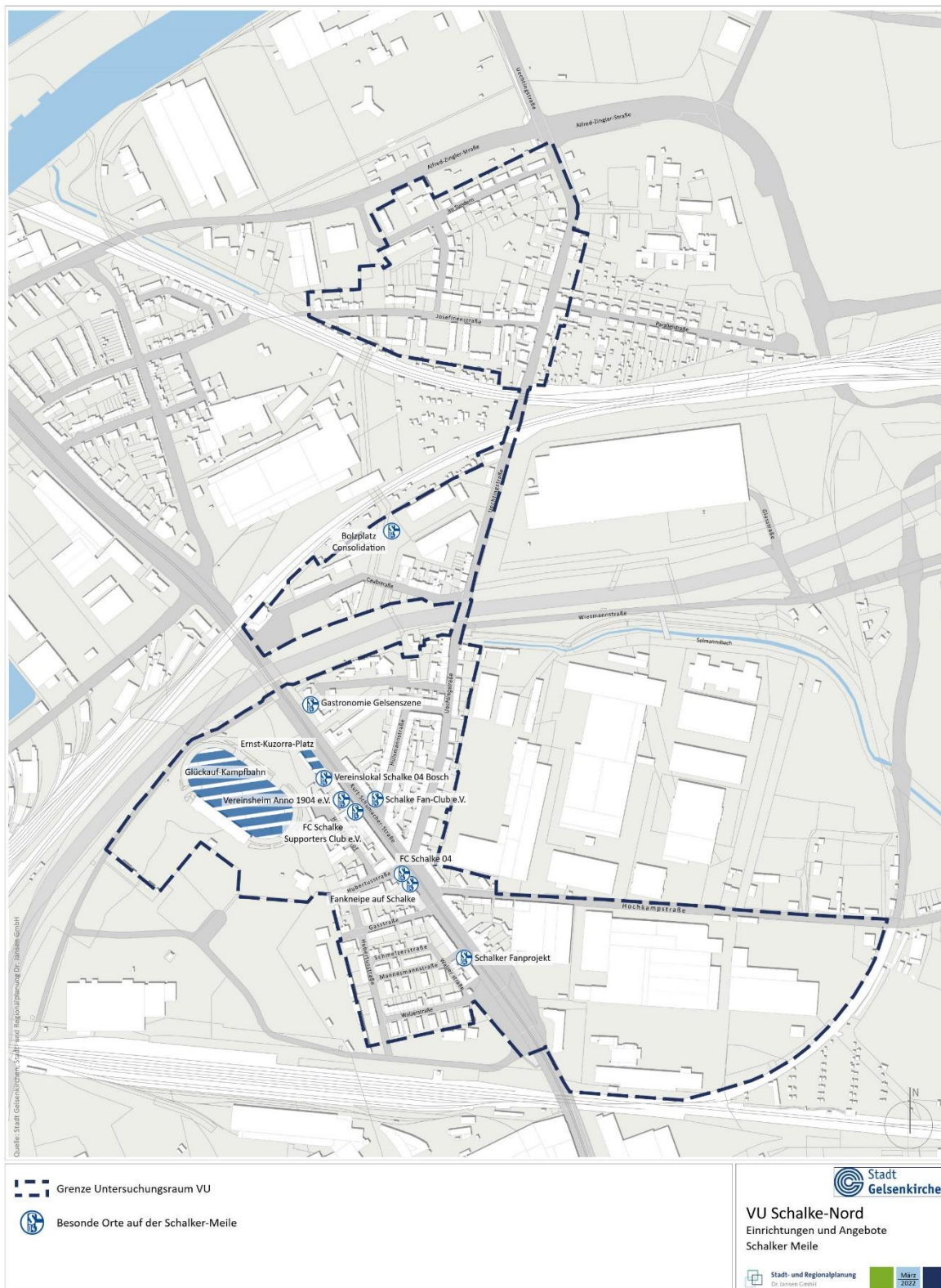
Im gesamten Stadtgebiet gibt es eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen zum Kauf. Diese sind aber kaum vorhanden. Flächen, die angeboten werden, sind eher zur Anmietung vorgesehen, für die es aber keine Nachfrage gibt. Demzufolge ist der Kaufpreis für gewerbliche Flächen im Stadtgebiet und auch im Untersuchungsraum angestiegen.

Das Baufeld des Gewerbegebiets „Berliner Brücke“ liegt schon seit den 1990er Jahren brach. Aktuell wird die Fläche vom Vorhabenträger MLP Group als Gewerbestandort im Bauleitplanverfahren entwickelt.

In direkter Nachbarschaft zu diesem Gewerbegebiet befindet sich die historische und unter Denkmalschutz stehende Industriehalle der Drahtseilfabrik. Pläne des Voreigentümers zum Ausbau eines Oldtimermuseums sind aus unbekannten Gründen gescheitert. Die Pläne der derzeitigen Eigentümerin sind nicht bekannt.



Abbildung 55: Schalker Meile mit Angeboten für Fußballfans



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

5.3.3 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

Im gesamten Untersuchungsbereich ist analog zum hohen Versiegelungsgrad ein auffälliger Mangel an öffentlichen Grünflächen und freiräumlichen Angeboten festzustellen, obwohl sich hier auch das ca. 6,5 ha große Areal der Glückauf-Kampfbahn mit angrenzendem Sportplatz befindet.

Der öffentliche Raum, Straßen, Wege und Plätze, zeigen einen abgenutzten und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Beläge sind beschädigt und die Ausstattung auf das Notwendigste begrenzt. Im gesamten Untersuchungsraum fehlt Möblierung, die zum Ausruhen oder Verweilen einlädt. Insbesondere eingeschränkte, ältere Personen oder Familien mit Kindern werden im öffentlichen Raum stark benachteiligt, da Angebote zum Ausruhen oder zum sicheren Warten an Haltestellen fehlen.

Auch die Begrünung ist eher gering und wirkt teilweise ungepflegt. Vereinzelt entfalten alte Baumbestände wie an der St.-Anna-Kirche oder an der nördlichen Uechtingstraße erholsame Wirkung.

Im Blockinnenbereich der Wohnbebauung an der Josefinenstraße und Im Sundern befindet sich ein Spielplatzangebot in einer geschützten, gepflegten Parkanlage.

Im Nahbereich der Straßenzüge Hülsmannstraße, Hubertushof und Hochkampstraße sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Im dichten Gewebe der Blockrandbebauung erscheint dies oftmals strukturbedingt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der reduzierten Verkehrssicherheit sind ältere Personen und kleinere Kinder jedoch benachteiligt, da sie im Nahbereich keine Angebote vorfinden, und vorhandene Angebote nur entlang der stark befahrenen Straßen und ggf. mit Querung von zwei Gleisanlagen erreichen könnten.

Im Wohnumfeld zwischen Hubertusstraße und Walzerstraße gibt es keine öffentlichen Grünflächen, der öffentliche Raum wird dominiert vom seitlichen Parken. Ein kleiner Spielplatz mit abgenutzter Ausstattung und teilweise Vermüllung ist das einzige Angebot in diesem Teilraum. Die hier gehäuft vorkommende Einfamilienhausbebauung bietet jedoch einen Erholungsraum durch private Grünflächen. Die Rückbereiche von Mehrfamilienhäusern weisen

zum Teil einen wertvollen älteren Baumbestand auf, werden jedoch als Stellplatzflächen für Pkw genutzt und sind in der Regel voll versiegelt.

Sport- und Spielflächen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt drei öffentliche Spielplätze. Im Norden ist der Spielplatz „Im Sundern“ verortet, im südlichen Bereich die Spielplätze Kapellenstraße und Hubertusstraße.

Vor allem der Spielplatz an der Kapellenstraße weist einen erheblichen Verbesserungsbedarf auf. Durch das illegale Ablagern von Müll wird der Spielplatz in Mitleidenschaft gezogen. Insbesondere die fehlenden Bänke schwächen die sozialräumlichen Effekte für den nachbarschaftlichen Austausch und die Begleitung und Betreuung von Kindern durch Erwachsene. Auch die Erholungswirkung ist auf der Spielplatzfläche durch den Lärm der Autobahn beeinträchtigt. Dies gilt ebenso für die Sportflächen auf dem Gelände der Glückauf-Kampfbahn, die ein Potenzial zum Ausbau als attraktive Grünanlage bietet. Der Verlauf der A 42 ist in diesem Abschnitt nicht mit Schallschutzwänden ausgestattet, sodass hier Lärm- und Schadstoffeinträge die Aufenthaltsqualität stark einschränken.

Neben den öffentlichen Spielplätzen gibt es drei weitere private, jedoch öffentlich zugängliche Spielflächen innerhalb der Siedlung an der Josefinenstraße. Auch diese Spielplätze weisen erhebliche Mängel auf. Nur eine der drei Spielflächen verfügt über ein Spielangebot in Form einer Rutsche. Auf den anderen beiden Flächen sind keine Spielgeräte, sondern nur noch Sandkästen vorhanden, in denen sich bereits Rasenpflanzen ausgebreitet haben.

Öffentliche Sportplätze findet man innerhalb des Untersuchungsgebiets in der Josefinenstraße sowie in der Caubstraße. Die Sportflächen an der Josefinenstraße bieten jeweils ein Kleinfeld für Fußball und Basketballsport. Beide Bereiche sind stark abgenutzt, der Basketballplatz ist mit Rasenbewuchs für das Basketballspiel nicht mehr nutzbar. Die umgebende Vegetation benötigt einen regelmäßigen Rückschnitt mit Pflegegang, um angsträumlichen Effekten entgegenzuwirken.



Der Bolzplatz „Consolidation“ an der Caubstraße wurde vom Verein Schalke hilft e. V. als Stiftung des Fußballvereins Schalke 04 e. V. mit Hilfe der RAG-Stiftung angelegt. Dort finden regelmäßig Trainingsprogramme und Sommerangebote rund um den Fußball statt.

Eine besondere Rolle nimmt in diesem Bereich die Glückauf-Kampfbahn an der Kurt-Schumacher-Straße ein. Sie diente als erstes Stadion des Fußballvereins FC Schalke 04 e. V. und steht unter Denkmalschutz. Das Spielfeld wurde mit neuem Kunstrasen ausgestattet, die umgebende Wallanlage und Tribünen wirken jedoch veraltet, und die Übergangsbereiche in den Stadtraum machen einen eher ungepflegten Eindruck. Aktuell finden in der Glückauf-Kampfbahn das Training und der Spielbetrieb des DJK Teutonia Schalke-Nord e. V. statt.

Zwischen Glückauf-Kampfbahn und Glückauf-Kindertagesstätte liegt ein schon langjährig ungenutzter Tennisplatz, der den ungepflegten Eindruck im Umfeld des Baudenkmals verstärkt.

5.3.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur, Bildung und Integration

Die soziale Infrastruktur umfasst im Allgemeinen Einrichtungen und Institutionen, die die Daseinsvorsorge einer Stadt oder Region gewährleisten. Dazu zählen das Bildungs- und Gesundheitssystem, Betreuungseinrichtungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Institutionen der öffentlichen Sicherheit.

DRK Kreisverband Gelsenkirchen e. V. in NRW

Im nördlich gelegenen „Josefinenviertel“ befindet sich im Sundern 15 die Geschäftsstelle des Deutschen Roten Kreuzes im Kreisverband Gelsenkirchen e. V. in NRW. In der Anlage mit Gebäuden aus den 1930er Jahren waren neben einer Rettungswache auch Räumlichkeiten für die Verwaltung, für Beratungsangebote, eine Seniorenbegegnungsstätte und Erste-Hilfe-Kurse vorhanden. Ferner umfasste das Angebot eine Kleiderkammer, die Flüchtlendenberatung und Winterangebote für Obdachlose. Die Einrichtung wird zurzeit in der bestehenden Kubatur umgeplant und ausgebaut. Die Neuplanung umfasst die Einrichtung von ca. zwölf Wohneinheiten mit ambulanter Betreuung, wobei die Räumlichkeiten für Beratungsangebote oder Seniorentreffpunkt begrenzt werden. Zu den aktuellen Angeboten der DRK-Geschäftsstelle im Untersuchungsraum gehört die Quartierskoordination, die mit „Henry’s“ ein offenes Angebot für Kinder und Jugendliche mit Hausaufgabenhilfe und Freizeitangeboten in einem leerstehenden Ladenlokal an der Kurt-Schumacher-Straße 154 eingerichtet hat.

Die Angebote der sozialen Arbeit und der Beratungs- und Begegnungsstätten bedürfen einer guten ÖPNV-Anbindung, um auch von vulnerablen Personengruppen barrierefrei erreicht zu werden.

Offene Kinder- und Jugendsozialarbeit der KJS

In einer Erdgeschosswohnung an der Josefinenstraße 35 betreibt die Katholische Jugendsozialarbeit eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Wohnnutzung kommt es wegen Geräuschentwicklung in Zeiträumen intensiven Spielens und Gruppentreffen zu Störungen. Da in diesem Teilbereich häufig kinderreiche Familien in beengten Wohnverhältnissen leben, besteht für Angebote der offenen sozialen Arbeit in diesem Bereich besonders hoher Bedarf.

Städtisches Männerübernachtungsheim

Im Baufeld an der Caubstraße liegt ein ehemaliger Hochbunker, in dem ein städtisches Männerübernachtungsheim betrieben wird. Dieses verfügt über einen Aufenthaltsraum, eine Teeküche und Angebote der sozialen Arbeit. Die Übernachtungsgebühr von 4,50 € kann für Sozialleistungsempfänger vom Integrationscenter für Arbeit übernommen werden. Anliegend an das Übernachtungsheim befindet sich eine medizinische Hilfe für Wohnungslose im Arzt Mobil Gelsenkirchen e. V. Der Standort soll weiterhin bestehen bleiben.

Grundschule Kurt-Schumacher-Straße

Die Gemeinschaftsgrundschule Kurt-Schumacher-Straße besuchen ca. 208 Kinder, die zum Teil zwei- oder auch vierzünftig unterrichtet werden. Das Hauptgebäude wird zurzeit um Klassenzimmer und eine zweigruppige Kindertagesstätte erweitert.

An der Caubstraße befindet sich für die Bauzeit seit 2021 ein temporärer Außenstandort der Grundschule. Der Interimsstandort liegt in einem Stadt- raum, in dem gesunde Lebens- und Arbeitsbedin- gungen durch Emissionen von Autobahn und Schie- nenverkehr stark eingeschränkt sind.

Aufgrund der erhöhten Raumbedarfe wird der Standort weiterhin als Schulstandort genutzt wer- den. Die Behebung der Mängel ist nur in Betracht- ung der gesamtstädtischen Belange möglich und wird empfohlen, da die genannten Umstände die Chancenungleichheit der hier lebenden und lern- enden Kinder, die durch die Häufung der städtebau- lichen Missstände im Untersuchungsgebiet ohnehin einer höheren Umfeldbelastung ausgesetzt sind, nicht verbessert.

Zusätzlich zum Unterricht stehen den Kindern ne- ben den Angeboten der Offenen Ganztagschule (OGS) auch die der Schulsozialarbeit und des Fami- lienzentrums Kurt-Schumacher-Straße zur Verfü- gung. Ein Förderverein unterstützt Veranstaltungen und Ausstattung. Für Kinder ohne oder mit geringen Deutschkenntnissen werden internationale Förder- klassen eingerichtet.

SLV Bildungseinrichtung

An der Uechtingstraße 70 wurde 2021 das SLV Bil- dungszentrum errichtet; hier werden Schweißer und Schweißerinnen sowie Facharbeiter und Fach- arbeiterinnen spezialisiert. Der Neubau wurde 2012 von dem Bildungszentrum bezogen und verfügt über 3.000 m² Nutzfläche für Fort- und Weiterbil- dung in den Bereichen Zerspanungstechnik, Metall- technik, Anlagentechnik, Steuerungstechnik und Schweißtechnik. Die Einrichtung sieht sich beeinträchtigt durch hohen Parkdruck von Pkws der An- wohnenden, die in Zufahrtsbereichen parken, be- klagt werden die mangelnde Verkehrssicherheit durch zu hohe und wenig gepflegte Vegetation im öffentlichen Raum sowie überhöhte Geschwindig- keit des Durchgangsverkehrs an der Uechtingstra- ße. Ferner besteht Bedarf an Angeboten täglicher Versorgung und Gastronomie für Kursteilneh- mende.

Stiftung Sozialwerk Sankt Georg e. V.

Angrenzend an den Untersuchungsraum befinden sich am nördlichen Abschnitt der Uechtingstraße die Geschäftsstelle der Stiftung Sozialwerk Sankt Georg e. V., verschiedene Einrichtungen des betreuten Wohnens sowie eine neu errichtete Kindertag- estätte. Im Untersuchungsgebiet unterhält die Stiftung an der weiter südlich gelegenen Kapellen- straße eine Zweigstelle mit Tagesstätte und Veran- staltungsräumen, die auch die ehemalige Sankt- Anna-Kirche für Veranstaltungen und als Begeg- nungsort nutzt.

Die genutzten Räumlichkeiten sowie die zur Verfü- gung stehenden Wohnangebote für betreutes Woh- nen sind überwiegend in sanierungsbedürftigem Zustand. Die Stiftung Sozialwerk Sankt Georg e. V. meldet daher einen Bedarf an Neubau- bzw. Moder- nisierungsmaßnahmen an, um ein zeitgemäßes An- gebot mit aktuellen Standards an die Wohnausstat- tung anbieten zu können.



Kindertagesstätte „Glückauf“

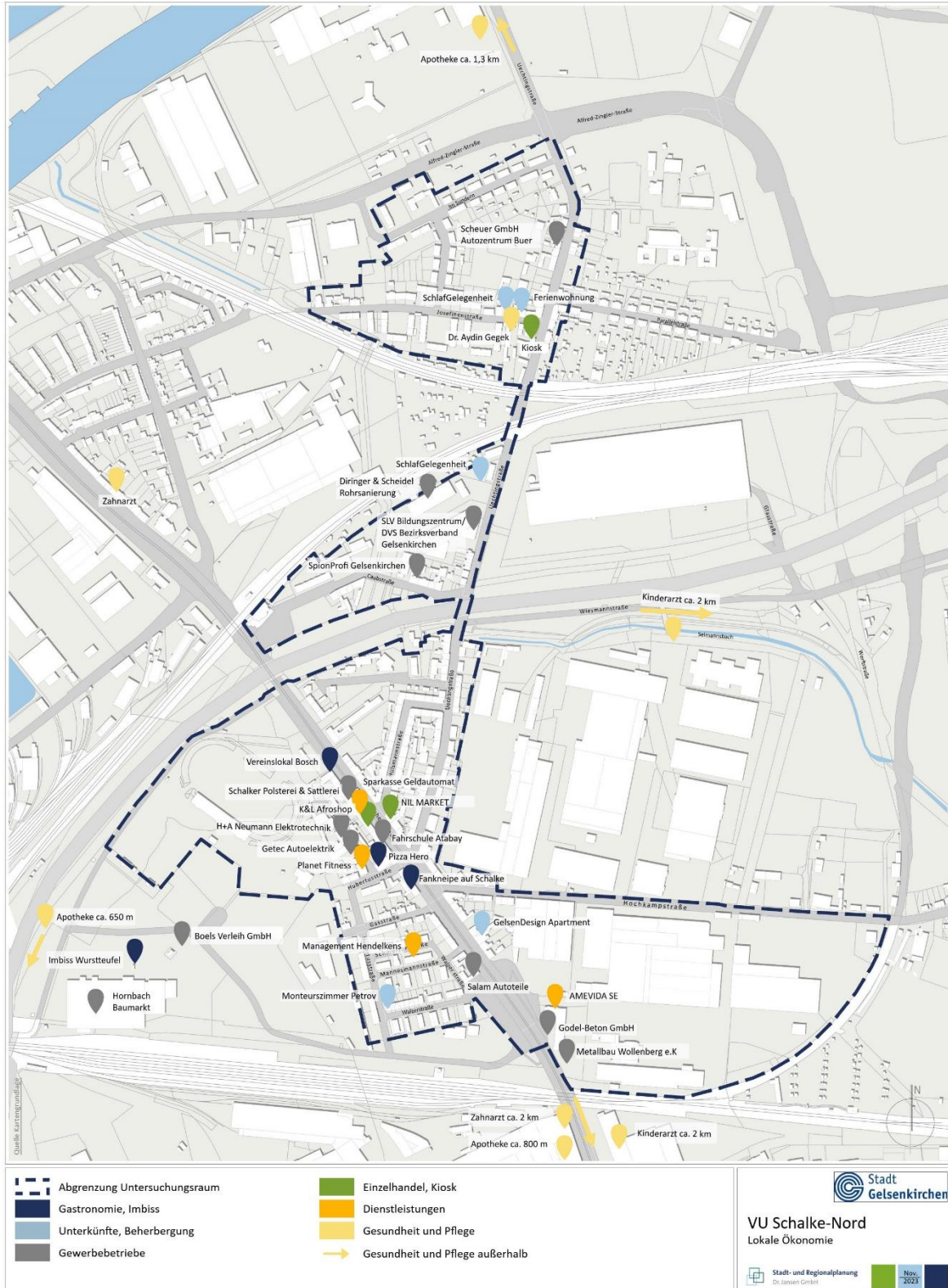
In direkter Umgebung der Glückauf-Kampfbahn befindet sich die Städtische Kindertagesstätte „Glückauf“ mit drei Gruppen. Zurzeit wird die Tagesstätte um die baulichen Anlagen für zwei Gruppen und um einen neu gestalteten Außenspielbereich erweitert. Die Einrichtung selbst weist keine sichtbaren Mängel auf, das Umfeld hält jedoch nur wenige Angebote für die Altersgruppe und ihre Angehörigen außerhalb der Öffnungszeiten bereit.

Kinderstudio „Sonnenschein“

An der Kurt-Schumacher-Straße wird das Kinderstudio „Sonnenschein“ betrieben, das Hilfe bei den Schulaufgaben und Sprach- und Theaterkurse für russischsprachige Kinder im Kindergarten- und Schulalter anbietet. Das Angebot umfasst Kurse zum Erlernen von Russisch, Ukrainisch, Englisch, Französisch und Mathematik sowie allgemeine Hausaufgabenhilfe. Darüber hinaus wird ein Kindertheaterstudio betrieben mit Kursen in Kunst, Handwerk, Schach, Schauspiel, Sprechtechnik, Bühnenbewegung, Tanz und Klavier.

Der kulturell integrierende Effekt wird als wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Chancengleichheit bewertet. Auch die Unterstützung zur Verbesserung der schulischen Leistung erhöht die Teilhabechancen der Kinder.

Abbildung 56: Soziale und kulturelle Infrastruktur im Untersuchungsraum Schalke Nord





5.3.5 Verkehrsinfrastruktur und Straßenraum

Der Untersuchungsraum ist geprägt durch eine starke verkehrliche Belastung, die sich sowohl durch den gewerblichen Verkehr mit Anbindung an die BAB 42 als auch durch den Durchgangsverkehr über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende innerstädtischen Haupterschließung Kurt-Schumacher-Straße mit einer Richtgeschwindigkeit von 50 km/h durch den Stadtteil ergibt. Angrenzende Gewerbegebiete erzeugen im Untersuchungsraum erhöhten Schwerlastverkehr.

Mit der Anschlussstelle 19 „Gelsenkirchen-Schalke“ der A 42 ist der motorisierte Verkehr aus oder in das Untersuchungsgebiet direkt an das Fernstraßennetz mit der zentralen Nord-Süd-Verbindung in das Gebiet der Gesamtstadt angebunden.

Schwerlastverkehr

Aufgrund einer Umweltklage wurde die Durchfahrt für Fahrzeuge mit mehr als 3,5 t im Abschnitt zwischen Berliner Brücke und Caubstraße untersagt. Die Umleitung erfolgt wie bisher in südlicher Richtung über die westliche Caubstraße und die Straße am Schalker Bahnhof und in nördlicher Richtung über die Gewerkenstraße, Grothusstraße und Uferstraße. Anliegerinnen und Anlieger sind von der Regelung ausgenommen, womit im Wesentlichen die Durchgangsverkehre gemindert werden, der örtliche gewerbliche Verkehr als Anlieferung und Abtransport aber gestattet bleibt. Da an der Caubstraße auch der Interimsstandort der Grundschule Kurt-Schumacher-Straße liegt, stellt die Umgehung in puncto Verkehrssicherheit einen Missetand dar.

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch drei Buslinien und eine Straßenbahnlinie gegeben. Die in der Mittellage der Kurt-Schumacher-Straße verlaufende Straßenbahnlinie 302 stellt mit einer Taktung von 7,5 Min. zu den Stoßzeiten und 15 bzw. 30 Min. an Tagesrandzeiten oder Wochenenden eine sehr gute Anbindung dar. Sie verbindet Gelsenkirchen-Buer im Norden mit Bochum-Langendreer im Süden und bindet auch an den Hauptbahnhof Gelsenkirchen an. Die Buslinien im Gebiet verbinden Gelsenkirchen-Buer und Gelsenkirchen Hauptbahnhof.

Teilräume an der Josefinenstraße, der Uechtingstraße und der Parallelstraße sind jedoch unterversorgt, d. h. im Radius von 300 m befindet sich kein Haltepunkt. Da sich über die Uechtingstraße alltägliche Wege von Kindern zur Schule und KiTa erstrecken, die auch zwei Bahnübergänge queren, wäre die Einrichtung einer Haltestelle an der Uechtingstraße eine Möglichkeit, die Verkehrssicherheit im Untersuchungsgebiet zu erhöhen.

Die Ausstattung der Haltestellen ist auf niedrigem Niveau und an der Haltestelle „Schalker Meile“ in hohem Maße veraltet. Es fehlen Sitzgelegenheiten, die insbesondere für ältere, eingeschränkte und Personen mit Kindern für einen sicheren Aufenthalt nötig sind. Die Beläge und das Informationssystem sind häufig nicht barrierefrei. Darüber hinaus sind die Beläge abgenutzt, die Beleuchtung ist unzureichend.

Fuß- und Radwege

Auf der gesamten Länge der Kurt-Schumacher-Straße im Untersuchungsgebiet sind weder Radfahrstreifen noch Radwege vorhanden, und aufgrund von mangelndem Platz auf den Bürgersteigen ist das konfliktlose Zusammenspiel zwischen Fuß- und Radverkehr nicht gesichert. Bisher identifizierte Ausweichrouten für den Radverkehr sind aufgrund ihrer Länge und fehlenden Beschilderung unattraktiv. Sie bieten darüber hinaus keine Erleichterung für die Bewohnerschaft.

Im südlichen Untersuchungsraum wird die Kurt-Schumacher-Straße über die Berliner Brücke geführt, die ein großflächiges Gleisareal und einige größere gewerblich genutzte Flächen überspannt. Aufgrund von Richtgeschwindigkeit und Verkehrsaufkommen mit hohem Anteil gewerblicher Verkehre entfaltet die Brückenanlage eine Barriere-Wirkung für den Fuß- und Radverkehr zwischen den Stadtteilen Schalke Nord und Schalke.

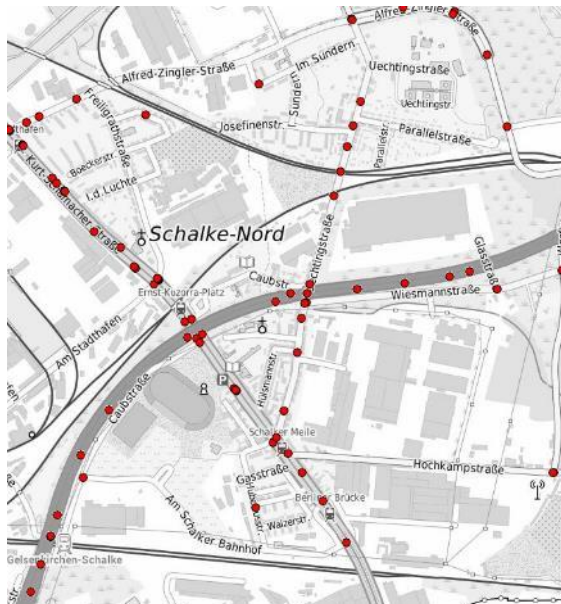
Auch entlang der Uechtingstraße ist die Ausstattung für Radfahrende und Zufußgehende mangelhaft. Punktuell gibt es rote Markierungen, die den Radfahrenden eine Orientierung bieten. Die Beschilderung, die über den Verlauf Orientierung verschaffen könnte, ist unvollständig. Konflikte zwischen Zufußgehenden und Radfahrenden sowie seitlich parkenden Fahrzeugen sind vorprogrammiert.

Insbesondere der Bereich, in dem die beiden Bahnübergänge liegen, zeigt durch sanierungsbedürftige Beläge, fehlende Markierungen und Schutzgitter sowie fehlende Beschilderung als Schulweg besonderen Handlungsbedarf.

Verkehrssicherheit Fuß- und Radverkehr

In Verbindung mit der in der Mitte der Kurt-Schumacher-Straße fahrenden Straßenbahnlinie 302 und den zugehörigen Haltepunkten ergibt sich ein breiter Straßenquerschnitt, der für Zufußgehende und Radfahrende eine schwer zu überwindende Barriere darstellt. Lichtsignalanlagen mit Anforderungstaster befinden sich an großen Kreuzungsbereichen als gesicherte Quermöglichkeiten. Diese reichen jedoch nicht aus, um die Barrierewirkung abzuschwächen. Die Grünphasen für Zufußgehende erscheinen zu kurz. Im Rahmen der Begehung konnte festgestellt werden, dass selbst erwachsene Personen die Querung nicht in einem Zug vornehmen konnten. Diese Bereiche sollten gutachterlich geprüft werden, auch hinsichtlich der Attraktivierung von Einrichtungen für den Fuß- und Radverkehr.

Abbildung 57: Unfallstatistik/Unfallorte



Quelle: geoportal NRW

Die Kartierung der Unfallorte (vgl. Abb. 52) im geoportal.NRW zeigt die Gefahrenpunkte:

- Kurt-Schumacher Straße im Bereich Ernst-Kuzorra-Platz (Schalker Meile, Grundschulstandorte) und Einmündung Uechtingstraße
- Uechtingstraße, insbesondere im Bereich Einmündung Caubstraße, aber auch im Bereich Bahnübergang und verteilt auf weitere Einmündungsbereiche

Auch Zufußgehende und Radfahrende waren an den dargestellten Unfällen beteiligt.

Parken

Im Untersuchungsraum wird an vielen Stellen im Seitenraum geparkt. Dies führt zu weitreichenden verkehrlichen Beeinträchtigungen für alle Verkehrsteilnehmenden, insbesondere aber für Kinder, die die Haupteinfahrstraßen im Gebiet als Schulweg oder als Weg zum Kindergarten nutzen.

Die zur Verfügung stehenden Abstellflächen für Pkw sind hoch ausgelastet, und das Parken auf nicht dafür vorgesehenen Flächen, z. B. im Bereich der Einmündungen von Kapellenstraße oder Josefinenstraße in die Uechtingstraße, weist auf eine möglicherweise zu geringe Anzahl von Stellplatzflächen hin, die den Wohnungen zugeordnet sind.



Abbildung 58: Verkehrsinfrastruktur und ÖPNV-Anbindung im Untersuchungsraum Schalke-Nord



Quelle: Stadt Gelsenkirchen; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



zwischen Wiesmannstraße und dem Gewerbegebiet Schalke-Nord, sowie im nördlichen Bereich zwischen Josefinenstraße und Rhein-Herne-Kanal. Zahlreiche Kleingartenanlagen mit vielfältiger Bepflanzung, Friedhofsanlagen mit altem Baumbestand sowie noch unbepflanzte Bahndämme in der Nachbarschaft stehen als Potenzial für die Biotopvernetzung zur Verfügung, die allerdings nur mit zusätzlichen und artenreichen Pflanzungen qualifiziert werden könnten.

Stadtklima

Wie bereits im Kapitel 1.3.15 beschrieben, zeigt das Untersuchungsgebiet räumliche Schwerpunktgebiete mit Klimaanpassungsbedarf. Diese Teilräume sind geprägt von hoher Einwohnerdichte, starker Versiegelung und hoher baulicher Dichte. Diese Bereiche sind im Auszug aus der Handlungskarte Klimaanpassung Themenfeld Hitze (s. Abb. 15) rot und violett markiert.

Im Untersuchungsgebiet sind dies Bereiche um Kurt-Schumacher-Straße, südliche Uechtingstraße und Hülsmannstraße sowie an der nördlichen Uechtingstraße (westliche Straßenseite) zwischen Bahnstrecke und bis Haus Nr. 124. Auch für die Wohngebäude an der Caubstraße sind darin Handlungsbedarfe wegen stark erhöhter Hitzeentwicklung dargestellt.

Die im Maßnahmenkatalog des Klimakonzepts 2030/2045 benannten Maßnahmen sind zur Behebung der Missstände geeignet und empfohlen.

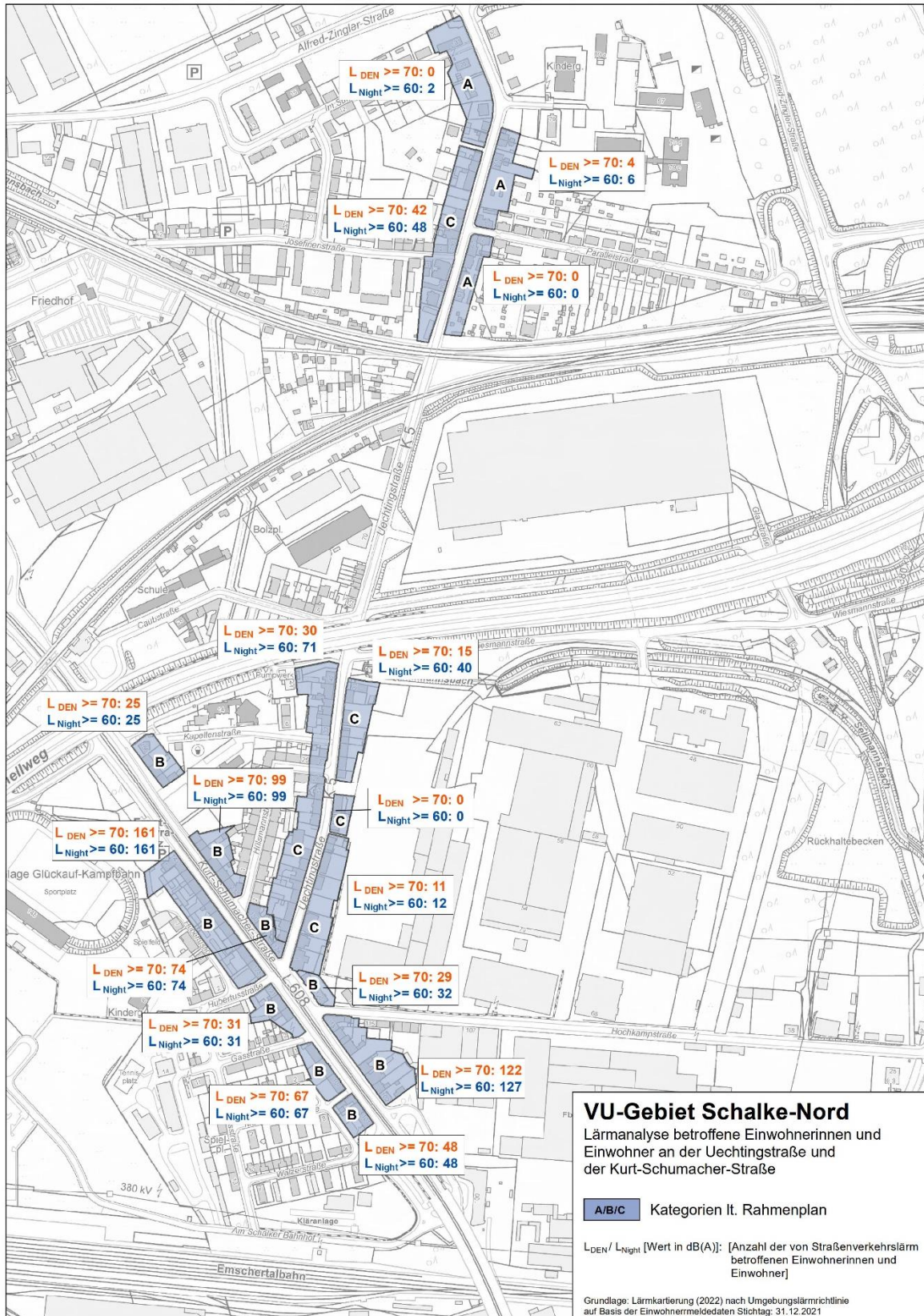
Umgebungsärm

Die Lärmkartierung nach EU-Umgebungsärmrichtlinie (vgl. Abb. 4, 5, 6 und 7) verdeutlicht, dass im Untersuchungsgebiet der Gebäudebestand an der stark verkehrsbelasteten Kurt-Schumacher Straße und Uechtingstraße an der straßenzugewandten Gebäudeseite konstant durch Lärmpegelüberschreitungen oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)/70dB(A) belastet ist.

Eine weitere Analyse der Anzahl der von Verkehrslärm betroffenen Einwohnerinnen und Einwohnern (auf Grundlage der Einwohnermeldedaten) an Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße (vgl. Abb. 56) zeigt, dass im Untersuchungsbereich an der Kurt-Schumacher-Straße im Abschnitt zwischen Berliner Brücke und BAB 42 insgesamt 664 Personen in der Nacht von Lärmpegelüberschreitungen oberhalb 60 dB(A) betroffen sind. Betrachtet man den über 24 Stunden gemittelten Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN), so sind insgesamt 608 Personen von Lärmpegelüberschreitungen oberhalb 70 dB(A) betroffen.

An der Uechtingstraße sind insgesamt 278 Personen in der Nacht von Lärmpegelüberschreitungen oberhalb 60 dB(A) betroffen; betrachtet man den über 24 Stunden gemittelten Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN), so sind insgesamt 201 Personen von Lärmpegelüberschreitungen oberhalb 70 dB(A) betroffen. In einzelnen Gebäuden an der (nördlichen) Uechtingstraße scheinen keine Personen von Lärmpegelüberschreitungen oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung betroffen zu sein; da die Analyse auf Einwohnermeldedaten basiert, heißt dies allerdings nicht, dass das Grundstück bzw. aufstehende Gebäude nicht lärmbelastet ist (z. B. im Fall von Leerstand oder fehlenden Meldedaten).

Abbildung 61: Anzahl von Umgebungslärm Betroffene



Quelle: Stadt Gelsenkirchen



5.4 Zwischenfazit Substanz- und Funktionsmängel

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zu den in § 141 BauGB aufgezeigten Verdachtsfällen zeigen, dass im Untersuchungsgebiet sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel vorliegen.

Substanzmängel

- 94 % der Gebäude mit kurz- und mittelfristigem Handlungsbedarf
- Überalterte Bausubstanz, Sanierungsstau, Tendenz zu Teilsanierungen ohne energetische Wirkung
- Ungesunde Wohn- und Lebensbedingungen durch Problem- und Schrottimmobilien
- Geringer Anteil barrierefreier Zugänge in Wohnungen und Ladeneinheiten
- Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Gemengelage mit Gewerbegebieten und Schwerlast- und Lieferverkehr
- Hoher Versiegelungsgrad und geringer Grünanteil
- Müllablagerungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken

Funktionsmängel

- Hohe Lärm- und Luftbelastung durch MIV und Schwerlastverkehr
- Eingeschränkte Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr entlang Straßen mit Tempo 50 oder Schwerlastverkehr sowie an Querungen
- Mangelhafte Ausstattung im Wohnumfeld
- Ladenleerstände und Umnutzung von Ladenlokalen zu Wohnungen
- Eingeschränkte Nahversorgung im fußläufigen Bereich
- Negative Auswirkung durch Problemimmobilien, Leerstände, unbebaute Grundstücke und Brachflächen
- Grün- und Freiflächen mit hoher Lärmbelastung und teilw. veralteter Ausstattung
- Bildungseinrichtungen zwischen Gewerbeflächen, Autobahn und Schienenverkehrsstrassen (Caubstraße)
- Störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet

Bauzustand und Stadtbild

Schon im Rahmen einer ersten Ortsbegehung zeigten sich ganz unterschiedliche Teilräume. Das Nebeneinander von Gebäuden mit starkem oder geringerem Sanierungsbedarf wie auch die Bauzustandskartierung zeigt eine räumliche Konzentration von Gebäuden mit schadhafte oder veralteten Bauteilen. Sie zeigt aber auch stabilere Bereiche, in denen die Immobilien unter Umständen durch einen Generationenwechsel einen Eigentumsübergang erfahren haben und einzelne Bauteile saniert wurden. Bei genauem Hinschauen wird eine Tendenz sichtbar, Bauteile nicht zu erneuern, sondern nur durch einen neuen Anstrich zu verschönern.

Im regional bedeutsamen Identifikationsraum der Schalker Meile fallen die Überalterung und die Abnutzung der Bestände besonders auf. Eine repräsentative Kraft, die die Wiege der Fußballkultur in Gelsenkirchen inszeniert, entfaltet sich hier nicht.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen sogenannte Problemimmobilien, die durch defekte Bauteile und Müllablagerungen im Umfeld sehr negativ auf ihr Umfeld einwirken und ungesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Inneren vermuten lassen. Ihr Auftreten verdichtet sich an der Kurt-Schumacher-Straße, Uechtingstraße und Hülsmannstraße. Ihre negative Wirkung verstärkt sich in besonderem Maße in überwiegend zum Wohnen genutzten Gebieten.

Das Stadtbild wird entlang der zentralen Erschließungsstraßen durch den Mix von Gründerzeit-Bebauung und einfachen Nachkriegsbauten geprägt. Im südlichen Teilraum an der Hubertusstraße und nördlich an Josefinenstraße und Im Sundern befinden sich noch historische Wohngebäude, die im Siedlungszusammenhang errichtet wurden.

Der gestalterische Zusammenhang wird durch nicht denkmalgerechte Sanierungen überformt. Der zum Teil schlechte Erhaltungszustand schwächt die Potenziale für die Gestaltung des Stadtbilds in diesem für die Stadtgeschichte Gelsenkirchens bedeutsamen Raum.

Energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung

Der durchschnittliche energetische Standard basiert auf dem Stand der 1980er bis 1990er Jahre. In diesem Zeitraum wurden nach der sogenannten Ölkrise der 1970er erstmalig Förderungen für den Austausch von Fenster- und Haustüranlagen aufgelegt und in Anspruch genommen.

Nur einige wenige Gebäude haben energetisch einen Neubaustandard. An einer weiteren Gruppe von Gebäuden sind Maßnahmen sichtbar, bei denen einzelne Elemente wie Dach oder Fassaden energetisch ertüchtigt, jedoch selten alle das Gebäude umhüllenden Bauteile in Gänze saniert wurden. Über die bauphysikalischen Konsequenzen von Teilsanierungen sind die Eigentümerinnen oder Eigentümer evtl. nicht informiert. Eine weitere Ursache kann neben Informationsbedarf auch im begrenzten Investitionsvolumen liegen.

Wohnen und Wohnumfeld

Die Wohnfunktion im Untersuchungsraum wird durch eine Vielfalt von Parametern geschwächt. Insbesondere wirken sich der veraltete Standard und der Sanierungstau auf die Vermietung von Wohnungen aus. Das Mietniveau liegt unter dem städtischen Durchschnitt. Für 20 % der Wohneinheiten wird nach Auswertung der Eigentümerbefragung eine Mietdauer unter fünf Jahren angegeben.

Auch wirken sich die vorgenannten Problemimmobilien schwächend auf den Standort aus. Dabei lebt hier eine beträchtliche Anzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern langjährig im selbstgenutzten Eigentum, oft wegen der nachbarschaftlichen Vernetzung, in einigen Fällen aber auch, weil sich keine Interessenten für ihre Immobilien finden.

Im Wohnumfeld findet sich nur in wenigen Fällen die für die Wohnnutzung erforderliche Ausstattung an Einrichtungen wie Mülltonnenplatz mit Einhausung, Abstellflächen für Pkw, Fahrräder und Kinderwagen, gepflegte Bepflanzung oder Angebote für Kinderspiel. Im Umfeld der Problemimmobilien und an den Rändern der Haupteerschließungsstraßen offenbaren sich Müllablagerungen und vom Wind verwehter Abfall, der nicht zeitnah entsorgt wurde.

Auswirkungen einer vorhandenen Mischung

In den zentralen Bereichen des Untersuchungsraums liegen Mischgebiete, die von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie von Gewerbegebieten und Verkehrsflächen eingefasst sind. Oftmals sind reine Wohngebäude unmittelbar an den Rändern von Gewerbegebieten zu finden.

Es wurde festgestellt, dass im Falle der Erneuerung von Gewerbegebieten die Wohnfunktion weiter eingeschränkt wird. In der Nachbarschaft der beiden Nutzungen wie etwa an der Uechtingstraße haben beide Gebietstypen mit Hemmnissen und Konflikten zu kämpfen, die die jeweilige Entwicklung einschränken.

Auf der anderen Seite können gewerbliche Betriebe sich wegen herangerücktem Wohnen wie im Bauhof an der Caubstraße nur mit Einschränkung weiterentwickeln. Wertvolle Flächen für Arbeitsplätze vor Ort bleiben untergenutzt und bedürfen besonderer Anstrengungen zur weiteren Entwicklung.

Belichtung, Besonnung und Belüftung

Da die Begehung vor Ort auf der Betrachtung von öffentlichen Flächen beruht, bei der keine Kenntnisse über die Grundrisse vorliegen, kann zur Einschränkung der Belichtung, der Besonnung und der Belüftung vorerst keine Einschätzung vorgenommen werden.

Eine Einschränkung ist jedoch aufgrund der hohen baulichen Dichte im Block Hülsmannstraße/Uechtingstraße für die unteren beiden Geschosse anzunehmen, da das lichte Maß des Innenhofs nur etwa 30 m beträgt, was die Zirkulation zur Belüftung einschränkt. Zudem sind die Innenhofflächen stark versiegelt, was die Umweltbedingungen weiter verschlechtert.

Einwirkungen von Grundstücken, Betrieben oder Verkehr

Negative Einwirkungen von Grundstücken gehen meist auf Müllablagerung und das Einnisteln von Ungeziefer zurück. Dies ist insbesondere neben Gebäuden mit Leerständen und Problemimmobilien der Fall.



Einwirkungen sind in der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben fast nicht zu vermeiden. Dies zeigt sich durch Lärm und Gerüche, aber auch durch Erschütterungen vom Schwerlastverkehr.

Besonders prägnant sind die störenden und die Gesundheit beeinträchtigenden Einwirkungen des Verkehrs. Dies trifft insbesondere auf die Anliegerinnen und Anlieger der Kurt-Schumacher-Straße zu. Aber auch entlang von Caubstraße und Uechtingstraße sind die negativen Einwirkungen durch Lärm und Luftverschmutzung aufgrund des Aufkommens von Schwerlastverkehr signifikant hoch.

Darüber hinaus sind alle an die BAB 42 angrenzenden Wohn- und Arbeitsstätten von einwirkenden Lärm und Luftschadstoffen betroffen. Die Nähe zur Anschlussstelle Nr. 19 „Schalke-Nord“ verursacht zusätzlich Durchgangsverkehr durch den Untersuchungsraum in den Bereichen Im Sundern und Uechtingstraße.

Nutzung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Überbauung im Untersuchungsraum ist mit ca. 70 % als hoch anzusehen. Auch die städtebauliche Dichte reizt die Kennwerte der Baunutzungsverordnung aus. Die Brache des Gewerbegebiets an der Berliner Brücke stellt einen markanten Missstand dar, da von dort aus negative Einwirkungen aus dem Gebiet durch sanierungsbedürftige Gebäude über große Längen einwirken. Für das Gebiet wird zurzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet, der die gewerbliche Nachnutzung der Fläche in Aussicht stellt.

Einen weiteren Missstand stellt auch die Bebauung im Bereich der 40 m tiefen Anbauverbotszone gem. § 9 FStGr an der BAB 42 dar, die dort historisch bedingt zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führt.

Die Nutzung unbebauter Flächen im Untersuchungsraum nimmt die Ausstattung des Areals an der Glückauf-Kampfbahn in den Fokus. Auch hier bieten sich rund um die denkmalgeschützte Wallanlage noch Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Treffpunkte an. Mit dem IEK-Projekt „Sportgarten“ befindet sich bereits ein Bewegungsangebot in der Planung; ein 1. Bauabschnitt soll bis 2024 realisiert werden.

Besonders unter- bzw. mindergenutzt sind die Freiflächen im nördlichen Untersuchungsraum. Der dort befindliche Fußball- und Basketballplatz zeigt umfassenden Sanierungsbedarf. Auch die angrenzenden Wege und Grünflächen entfalten durch wild wachsende Vegetation angesträumliche Qualitäten. Ein alter Baumbestand bietet jedoch Potenzial für wertvolle Erholungsräume.

Nachhaltige Versorgungsangebote

Das Versorgungsangebot im Untersuchungsraum ist nicht ausreichend und seine Nachhaltigkeit stark eingeschränkt, da die fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben ist. Angebote des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad nur über verkehrsreiche Straßen ohne sicheres Radwegenetz erreichbar.

Leerstehende Ladenlokale ließen sich nicht wieder für die Nahversorgung mobilisieren und wurden mit Angeboten für Fan- und Fußballkultur oder auch zu Wohnzwecken umgenutzt.

Die gewerbliche Nutzung stagniert zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot von geeigneten Flächen zum Kauf. Diese Tendenz zeichnet sich nicht nur im Untersuchungsraum, sondern auch gesamtstädtisch ab.

Der Impuls des Projekts „Schalker Meile“, leerstehende Ladenlokale mit Fanangeboten auszustatten, hat nicht ausgereicht, um die Versorgung mit Angeboten für den täglichen Bedarf vor Ort wieder anzuregen oder den Stadtraum in seiner Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet ein Mangel an großflächigen Grün- und Freiräumen erkennbar. Zwar profitiert der gesamte Stadtteil von dem im Nordosten gelegenen Naturpark Graf Bismarck, jedoch dominieren die hauptsächlich vollversiegelten Gewerbeflächen, die im Norden, Osten, Süden und Westen an das Untersuchungsgebiet angrenzen. Lediglich das im Norden des Untersuchungsgebiets gelegene „Josefinenviertel“ grenzt östlich an die privaten Grünflächen der Stiftung Sozialwerk Sankt Georg.

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet nur wenige Frei- bzw. Grünflächen mit quartiersbezogenen Nutzungsangeboten vorhanden. Die stellenweise großzügigen Freiflächen in den Wohnquartieren (vor allem in den Bereichen „Josefinenstraße“ und „Im Sudern“) sind aufgrund ihres halböffentlichen Charakters, etwa im Falle der Rasenflächen zwischen oder vor Mehrfamilienhäusern, vielfach nur eingeschränkt nutzbar.

Die wenigen quartiersbezogenen Grünanlagen erfüllen darüber hinaus kaum die heutigen Ansprüche an multifunktionale Erholungsräume mit Bereichen für Ruhe, Bewegung und Begegnung. Straßenbezogene öffentliche Grünanlagen, die als kleinere Grünflächen eine punktuelle Erholungsfunktion bieten können, sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Insgesamt ist der Verflechtungsbereich rund um das Untersuchungsgebiet sozialinfrastrukturell gut ausgestattet. Die kulturellen Angebote sind beschränkt auf private Initiativen.

Im Rahmen einer integrierten Weiterentwicklung des Stadtteils sollten daher noch weitere Orte der Teilhabe geschaffen werden, die Treffpunkte für Nachbarschaften sein können und den Austausch in den Teilräumen verstärken. Diese können auch an die Erweiterung der Grundschule angeschlossen sein, um die bereits vorhandene Infrastruktur multifunktional zu nutzen.

Aufgrund der hohen Präsenz des Fußballsports sind andere Sportarten unterrepräsentiert, die auf dem Gelände um die Glückauf-Kampfbahn eine Fläche für ergänzende Angebote finden könnten.

Auch ist die Erreichbarkeit von Spiel- und Sportangeboten durch den geringen Ausbau mit Anlagen zur Verkehrssicherheit und durch starken Verkehr eingeschränkt.

Verkehr und Straßenraum

Die verkehrliche Ausstattung entspricht zu großen Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen und weist Sicherheitsmängel auf. Insbesondere das unvollständige Radwegenetz, die Umweltbelastungen

durch Schwerlastverkehr, die Haltestellenausstattung und die Ausstattung am zweifachen Bahnübergang sind zu bemängeln.

Die Sicherheit für Fuß- und Radverkehr ist durch die Richtgeschwindigkeit von 50 km/h an Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße, aber auch in Wohnlagen wie der Josefinenstraße beeinträchtigt. Zudem sind die Seitenräume durch das Parken von Pkws eingeschränkt und unübersichtlich. Es fehlt eine weiträumige Beschilderung „Schulweg“ bzw. eine Temporeduzierung im Bereich von 200 m vor Schuleinrichtungen an der Kurt-Schumacher-Straße und dem Interimsstandort an der Caubstraße.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist aufgrund der Straßenbahnanbindung allgemein gut, in Teilräumen jedoch liegt die Distanz zur nächsten erreichbaren Bushaltestelle über 300 m.

Umweltsituation und Stadtökologie

Die Umweltsituation ist für die im Untersuchungsraum wohnende und arbeitende Bevölkerung stark belastet. Insbesondere durch Einwirkungen aus Verkehr und gewerblichen Betrieben sind Beeinträchtigungen wie Lärm, Schadstoffe und Erschütterungen zu kompensieren. Nur wenige Teilräume in von überwiegend zum Wohnen genutzten Bereichen sind einer geringeren Belastung ausgesetzt.

Aufgrund der wenigen und insulären Grünbereiche ist die Stadtökologie schwach ausgebildet. Angrenzende Kleingärten und der Friedhof am Rosenhügel können entlang der Bahntrassen als Transiträume für Arten genutzt werden. Außerhalb des Untersuchungsgebiets verläuft der Sellmannsbach entlang der Wissmannstraße offen und wird aktuell renaturiert. Im Untersuchungsgebiet liegt er jedoch verrohrt und öffnet sich erst wieder außerhalb ab Josefinenstraße.

Da straßenbegleitend keine zusammenhängenden Grünstrukturen angelegt sind, bestehen keine Verbindungen. Nur im nördlich gelegenen Josefinenviertel befinden sich alte Baumstrukturen, die für die Artenvielfalt und das Stadtklima einen wichtigen Beitrag leisten.



5.5 Bewertung der städtebaulichen Missstände

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Untersuchungsgebiet Substanz- und Funktionsmängel vorliegen mit deutlicher Konzentration entlang der beiden Haupterschließungsstraßen Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße sowie in unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbegebieten. Lediglich in den überwiegend zum Wohnen genutzten Teilräumen nehmen Dichte und Schwere der Sanierungstatbestände ab. Hier finden sich punktuell gravierende Missstände an Problemimmobilien sowie an Verkehrs- und Freiraum-Infrastruktur. Missstände der sozialen Infrastruktur verschneiden sich mit anderen und erhöhen die Benachteiligung der Bewohnerschaft und der hier arbeitenden Menschen. Der Handlungsbedarf liegt in den Bereichen Gebäudesubstanz, Wohnen und Wohnumfeld, Verkehr, Aufenthaltsqualität/Spiel- und Bewegungsräume, Freiflächen und Begrünung, gewerbliche Entwicklung, kommerzielle und medizinische Versorgung sowie Leerstände und Mindernutzung.

Im gesamtstädtischen Kontext ist die Stabilisierung der Wohnlage nicht aus eigener Kraft zu erreichen, aber von Bedeutung, da der Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen insgesamt der Stabilisierung bedarf. Solange in einem Teilraum Missstände bestehen und Immobilien zu niedrigsten Mietzinsen angeboten werden, weicht die Nachfrage dorthin aus. Unrentierliche Mietzinsen sind aber häufig Ursache dafür, dass die Eigentümerschaft nicht in ihre Immobilie investieren kann oder will. Im Untersuchungsgebiet liegen auch die regional bedeutsame Schalcker Meile und die Glückauf-Kampfbahn als Wiege des Fußballsports in Gelsenkirchen. Für die nachhaltige Inwertsetzung der freiräumlichen und freizeitbezogenen, aber auch kulturellen Potenziale dieser bedeutenden Orte sind sie bislang nur gering attraktiv ausgerichtet. Zudem genügen die meist fußballbezogenen Angebote der Schalcker Meile nur bedingt den Bedarfen der lokal ansässigen Bewohnerschaft. Bislang ist keine Ausdifferenzierung der Versorgungsangebote sowie kultureller und freizeitbezogener Einrichtungen erkennbar.

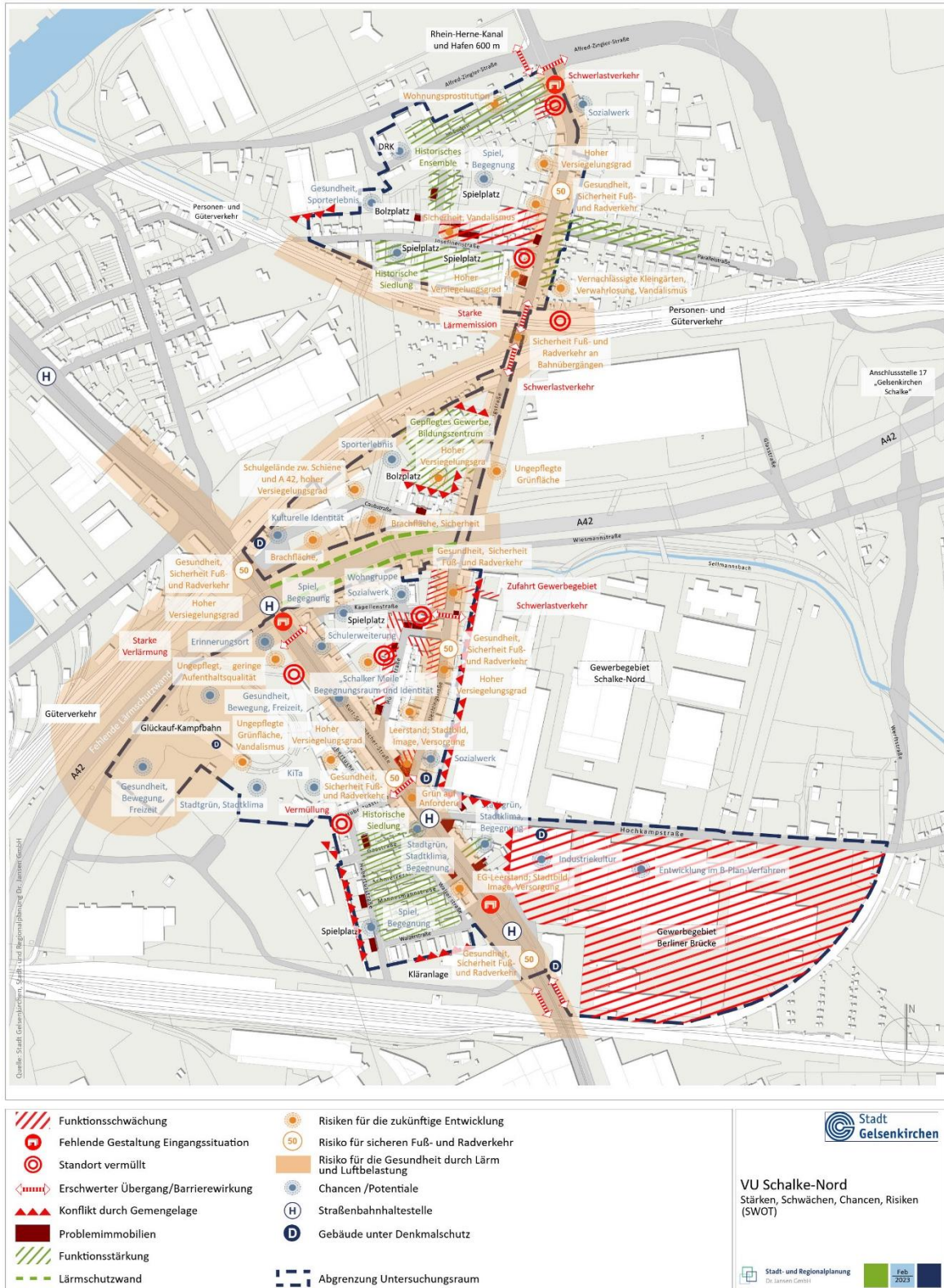
Die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemlagen prägen das Untersuchungsgebiet in vielfacher Weise. Die störenden Einflüsse durch Verkehr und Gewerbe auf den Wohnstandort sind historisch bedingt und entsprechen nicht den heutigen Standards.

Die Erfüllung der Aufgaben als städtischer Wohn-, Arbeits- und Versorgungsraum sind erheblich eingeschränkt. In Anbetracht der Verkettung und des Ausmaßes von Missständen ist von einer positiven Trendwende nicht auszugehen. Die Verfestigung der Missstände, die maßgeblich zum negativen Image beiträgt, kann nur schrittweise und durch begleitete Projekte aufgelöst werden. Nach der bisherigen Erfahrung mit städtebaulicher Förderung ist davon auszugehen, dass diese Missstände nicht allein durch ein Quartiersmanagement und einen auf informelle Beteiligung und Empowerment ausgelegten Stadterneuerungsprozess behoben werden können, sondern einer passgenauen Strategie im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bedürfen. Dabei gilt es, den unterschiedlichen Teilräumen gerecht zu werden und die Ziele und Maßnahmen auf eine den Teilräumen angepasste Vorgehensweise auszurichten. Dabei wird man die bestehende Struktur nur an den Nahtstellen entschärfen, nicht aber die Gebietsstruktur grundlegend ändern können. Es kommt darauf an, für die von Missstand geprägten Gemengelagen neue, weniger störende Nachbarschaften zu entwickeln.

SWOT-Kartierung (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken)

Die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen machen deutlich, dass sich städtebauliche Missstände im Verdachtsgebiet Schalke-Nord verfestigt haben. Neben Funktionsschwächen und Risiken zeigen sich im Gebiet auch Tatbestände, die die vorgesehene Funktion stärken und Chancen für die zukünftige Entwicklung bieten. Beides gilt es in der zukünftigen Entwicklung zu schützen und zu stärken. Mithilfe einer sog. SWOT-Kartierung (vgl. Abb. 57) werden die räumlich wirksamen Tatbestände verortet und räumliche Konzentrationen aufgezeigt. Dabei steht die Abkürzung SWOT für die englischen Begriffe Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken). Diese Erfassung der Ist-Situation zum Zeitpunkt der Untersuchung bildet eine Grundlage für die weitere strategische Ausrichtung von Zielen und Maßnahmen.

Abbildung 62: SWOT-Kartierung: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Untersuchungsraum Schalke-Nord



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



6 Entwicklungsleitbild und Sanierungsziele für Schalke-Nord

6.1 Entwicklung eines Leitbilds

Bei der Entwicklung der Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet in Schalke-Nord waren die Ziele des IEK Schalke-Nord Ausgangsbasis der Überlegungen. Dies ist insofern sinnvoll, als dass bei der Erarbeitung des IEK Schalke-Nord ein gründlicher Analyseprozess und eine breite Bürgerbeteiligung durchgeführt wurden. Diese umfassten einen größeren Untersuchungsraum als den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen, sodass manche Inhalte nicht auf die VU zutreffen, sie geben jedoch den Kontext wieder, in den diese Untersuchung eingebettet ist.

Gleichzeitig müssen sich die planerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen der VU, wie z. B. das zu erarbeitende Leitbild, die Sanierungsziele und der Sanierungsrahmenplan, in die übergeordneten, gesamtstädtischen Planungen einfügen. Dies betrifft im Hinblick auf das VU-Gebiet insbesondere das räumliche Strukturkonzept (RSK 2018) sowie die Vereinbarung zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Land Nordrhein-Westfalen über das Sonderförderprogramm „Zukunftspartnerschaft Wohnen“ (ZPW 2023). Es baut als kommunale Spezifizierung auf den städtebaulichen Erfolgen des Modellvorhabens Problemimmobilien auf und führt vor dem Hintergrund der speziellen Herausforderungen des Gelsenkirchener Wohnungsmarkts den strategischen Umgang mit Problemimmobilien und weiteren, nicht-zukunftsfähigen Wohnraumüberhängen fort.

Gelsenkirchen ist eine Stadt mit hohem Wohnungsleerstand, und der Stadtteil Schalke-Nord wiederum gilt als der Stadtteil mit den sozioökonomisch schwächsten Haushalten. Zudem können ggf. Baukosten für Modernisierungen über die geringen Mieten, die in Schalke-Nord möglich sind, nicht gegenfinanziert werden, sodass oftmals die Nicht-Investition in den Gebäudebestand für viele Eigentümerinnen und Eigentümer die einzige wirtschaftliche Option bleibt. Die hohe Wohnfluktuation und geringe Wohndauer sowie das eher negative Image von Schalke-Nord als Wohnstandort tragen darüber hinaus zur problematischen wohnungswirtschaftlichen

Situation in Schalke-Nord bei. Die negativen Faktoren beschleunigen den Abwärtstrend, was im Untersuchungsraum durch fehlende Instandhaltung und Überbelegung zur Häufung von Problemimmobilien führte, die zudem sozialräumlich negativ in die Nachbarschaft ausstrahlen.

Die Stadt Gelsenkirchen hat entsprechend ihrer stadtweiten Strategie bereits im Rahmen des „Modellvorhabens Problemimmobilien“ damit begonnen, einzelne Problemimmobilien im Untersuchungsgebiet anzukaufen und niederzulegen. Die freiwerdenden Grundstücke fügen sich entweder in eine bestehende Grünfläche ein (Caubstraße), fungieren als begrünte Freiflächen zwischen zwei Bestandsgebäuden oder in einer Ecklage (Kurt-Schumacher-Straße) oder werden für die Erweiterung eines Schulgeländes genutzt (Kurt-Schumacher-Straße). Weitere Objekte sollen ebenfalls angekauft und je nach Bauzustand entweder entwickelt oder niedergelegt werden. Die erfolgreiche Strategie des Modellvorhabens Problemimmobilien soll mit Bezugnahme auf das Sonderförderprogramm „Zukunftspartnerschaft Wohnen (ZPW)“ mit der angestrebten Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet fortgesetzt werden.

Über die einzelne Beseitigung von Problemimmobilien hinaus bleibt jedoch die Frage, wie sich das Untersuchungsgebiet als Ganzes strategisch entwickeln soll. Eine schrittweise Entdichtung und Reduzierung des Wohnangebots bedarf eines Ziels, um nicht eine zunehmend ungeordnete Struktur von bebauten und unbebauten Grundstücken entstehen zu lassen und die ohnehin geringe Qualität des Stadtbilds weiter zu verschlechtern.

Vor diesem Hintergrund bedarf es einer lokal angepassten, kleinräumigen Strategie auf Wohnquartiers- bzw. Baublockebene, die Rückbau-, Umnutzungs- und Aufwertungsbereiche identifiziert und mit einer strategischen Rahmenplanung zur Umsetzung der angestrebten Sanierungsziele verbindet.

In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung einer Zielstrategie für den zukünftigen Umgang mit der Wohnfunktion insbesondere in den stark missstandsbelasteten Kernbereichen des Untersuchungsgebiets entlang der Kurt-Schumacher-Straße

und Uechtingstraße sowie im Wohnblock Hülsmannstraße relevant. Auch die übergeordneten Verkehrsstrassen wie die BAB 42 und die Bahntrassen, die das Untersuchungsgebiet durchschneiden, bilden durch ihre Lärmemissionen und räumlichen Trennwirkungen massive Einschränkungen bei der Herstellung einer städtebaulichen Qualität im stark fragmentierten Gebiet.

Gleichzeitig gilt es, Wohnpotenziale in weniger stark belasteten Bereichen zu sichern und zu qualifizieren. So weisen etwa die Wohnquartiere im südlichen (im Umfeld der Hubertusstraße) und nördlichen Bereich (im Umfeld von Josefinenstraße und Im Sundern) des Untersuchungsgebiets Potenziale auf, um die Wohnfunktion in diesen Bereichen durch Wohnumfeldmaßnahmen, Modernisierungen und den punktuellen Rückbau von Problemimmobilien zu stärken.

Als positiver Leuchtturm stechen die Glückauf-Kampfbahn heraus, die einen hohen identitätsbezogenen und lokal-kulturellen Wert für die Stadt und die Region hat, sowie die dazugehörige Schalker Meile mit einem hohen freiräumlichen Entwicklungspotenzial. Zudem bestehen zahlreiche (Gemeinbedarfs-)Einrichtungen im Untersuchungsgebiet, die eine Ankerfunktion für die Sicherung und Entwicklung bzw. den Ausbau von bildungsbezogenen, sozialen und kulturellen Angeboten im Stadtteil Schalke-Nord haben.

6.2 Entwicklungsszenarien

Im räumlichen Strukturkonzept (RSK) aus dem Jahr 2018 ist das Untersuchungsgebiet als Suchraum für Transformation ausgewiesen. Welche Richtung die Transformation nehmen soll, lag zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Untersuchung noch nicht fest, wenngleich zu diesem Zeitpunkt bereits von einer Reduktion der Wohnfunktion, u. a. mittels Rückbau von Problemimmobilien in stark belasteten Teilbereichen des Untersuchungsgebiets auszugehen war.

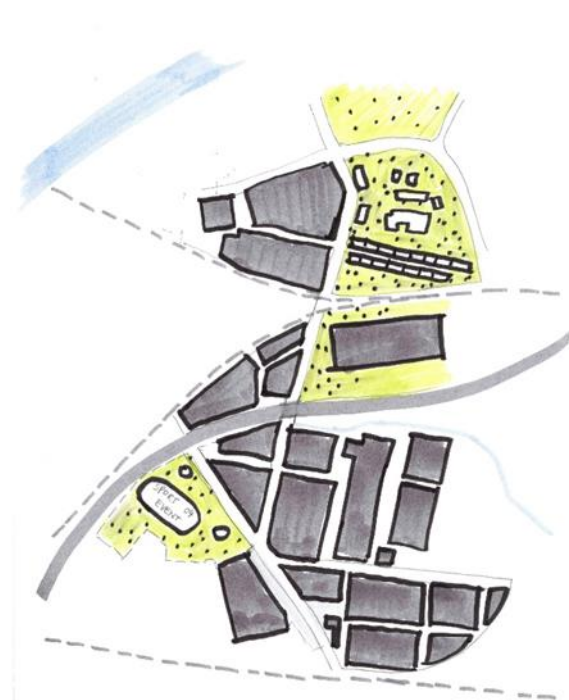
Um sich dieser offenen Frage anzunähern, wurde im ersten Schritt dieser Untersuchung mit grundsätzlichen Entwicklungsszenarien gearbeitet, die jeweils mögliche Entwicklungsverläufe aufzeigten. Die Skizzen dienten dazu, Entscheidungen zu verbildlichen und hinsichtlich ihrer Wirkung in das gesamtstädtische Gefüge zu prüfen.

In zwei Szenarien wurde das Wohnen, das an dieser Stelle derart ungünstige Rahmenbedingungen vorfindet, gänzlich zurückgebaut, und stattdessen das Untersuchungsgebiet zum einen ganz mit Gewerbe aufgefüllt, zum anderen in einen Landschaftspark verwandelt. Beide Varianten zeigten unabhängig von ihrer Realisierbarkeit Vor- und Nachteile.

Szenario Gewerbe

Das Szenario Gewerbe (vgl. Abb. 58) würde die Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen sowie Verkehr auf der Kurt-Schumacher-Straße lösen, ist jedoch vermutlich nicht umsetzbar. Hierbei würde die Kurt-Schumacher-Straße als Standort der Schalker Meile weitgehend ihr bisheriges Gesicht verlieren. Die Glückauf-Kampfbahn mit den umliegenden Grünflächen wäre das einzige verbleibende Relikt des alten Schalke-Nord. Auch die stabileren Wohnlagen Hubertusstraße und Im Sundern/Josefinenstraße würden aufgegeben.

Abbildung 63: Szenario Gewerbe



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Szenario Landschaftspark

Das Szenario Landschaftspark (vgl. Abb. 59) lehnt sich an die Entwicklungen anderer Orte im Ruhrgebiet an, z. B. die IBA Emscherpark. Die Qualität der unter großem Aufwand zu schaffenden Grünflächen

ist jedoch fraglich, da nach wie vor erhebliche Lärmquellen wie die Autobahn und die Kurt-Schumacher-Straße bestehen. Die einzelnen Teilräume des Untersuchungsgebiets sind ggf. zu klein, um großzügige Landschaftsräume zu generieren. Ein Landschaftspark mit Naherholungswirkung müsste vor allem auch innerhalb Gelsenkirchens an einer sinnvollen Position entstehen. Nach dem Wegfall der Nutzung Wohnen im Untersuchungsgebiet würden jedoch als Einzugsbereich nur die umliegenden Viertel für die Nutzung des Parks bleiben. Es gibt andere Grünflächen, die der Naherholung einer größeren Zahl von Menschen dienen können, räumlich geeigneter und angenehmer mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die Berliner Brücke sowie fehlende Fahrradwege auf der Kurt-Schumacher-Straße wirken auch hier als Barriere.

Abbildung 64: Szenario Landschaftspark



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Szenario Wohninseln

Das Szenario „Wohninseln“ (vgl. Abb. 60) geht davon aus, dass qualitative Wohngebiete bewahrt und aufgewertet werden (Wohngebiet Hubertusstraße und Im Sundern/Josefinenstraße). Für andere Bereiche wird die Umnutzung in ein reines Gewerbegebiet (Caubstraße) und die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets (östliche Seite Uechtingstraße, östliche Kurt-Schumacher-Straße) vorgesehen. Das Dreieck Hülsmannstraße könnte niedergelegt, begrünt und als eine Art Bildungs- und Kulturzentrum genutzt werden. Die Wohnbebauung direkt an der Kurt-Schumacher-Straße würde entfallen, die Gemengelage an der Caubstraße aufgelöst. Problematisch bleiben in diesem Szenario der fehlende Lärmschutz zum Wohngebiet Hubertusstraße (Immissionen der Kurt-Schumacher-Straße) und der Identitätsverlust der Schalker Meile.

Abbildung 65: Szenario Wohninseln



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Szenario Entdichtung

Das Szenario einer fortschreitenden Entdichtung (vgl. Abb. 61) geht davon aus, dass vor allem das Quartier um die Hülsmannstraße immer stärker perforiert wird und zu stark versiegelte und verdichtete Blockrandbestände an der Josefinenstraße und Uechtingstraße niedergelegt werden könnten. An der grundsätzlichen städtebaulichen Struktur des Untersuchungsgebiets würde sich jedoch nichts ändern, Konfliktlagen verbleiben, und es werden auch keine wesentlichen Qualitäten geschaffen.

Abbildung 66: Szenario Entdichtung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Szenario Integrierte Entwicklung

Im Szenario einer integrierten Entwicklung (vgl. Abb. 62) werden einzelne Aspekte der vorangegangenen Szenarien kombiniert.

In den Wohnquartieren entlang der Kurt-Schumacher-Straße und im Dreieck Hülsmannstraße werden über das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Objekte angekauft und niedergelegt (Entdichtung und Entsiegelung hochverdichteter Bereiche). Dadurch erhält das Untersuchungsgebiet eine wesentlich höhere Durchgrünung.

Wenn rentierlich, werden einzelne Neubauten zur Ergänzung des Wohnungsangebots und der städtebaulichen Qualitäten errichtet. Die Caubstraße wird als Gewerbegebiet neu geordnet, die Gemengelage beseitigt. Die Glückauf-Kampfbahn und ihr Umfeld werden zu einem Sport- und Eventpark umgewandelt. Die bauliche Fassung der Schalker Meile bleibt weitgehend bestehen.

Die Schule und die ehemalige Sankt-Anna-Kirche werden als Solitäre im Park entwickelt, eine deutliche Wegeverbindung von der Glückauf-Kampfbahn, Schule, Kirche und Sellmannsbach geschaffen. Ein gut ausgebauter Schnellradweg Nord-Süd entlang der Uechtingstraße dient als Umfahrung der Kurt-Schumacher-Straße.

Um die Nahversorgung im Untersuchungsgebiet zu integrieren, wird ein kleiner Nahversorger (z. B. CAP-Markt, tegut teo, Tante M) an zentraler Stelle angesiedelt (z. B. Ecke Kurt-Schumacher-Straße, Hochkampstraße oder Uechtingstraße).

Abbildung 67: Integrierte Entwicklung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



6.3 Leitbild

Im Rahmen der Überlegungen zum städtebaulichen Gefüge nach Entdichtung wird deutlich, dass nicht nur die Beseitigung von Problemimmobilien die Wohnqualität insgesamt verbessern kann, sondern dass dabei auch die Entflechtung von Gemengelage von Bedeutung ist. Dabei ist es abschnittsweise sinnvoll, die Wohnfunktion zugunsten einer gewerblichen Nachnutzung zurückzunehmen. Einheiten könnten mit bedarfsgerechten Dienstleistungen und ärztlichem Angebot die Versorgung im Gebiet insgesamt verbessern. Dies hätte zur Folge, dass sogenannte Pufferzonen kreiert werden, die die Wohnfunktion vor Beeinträchtigungen durch Verkehr und Gewerbe schützen. In diesen Pufferzonen würden Betriebe mit nicht störendem Gewerbe eingerichtet oder Wohnangebote mit erhöhten Schallschutzanforderungen etabliert. Auch Begrünung und Ausstattung für ein verbessertes Wohnumfeld können hier sinnvolle Ergänzungen sein.

Das übergeordnete Leitziel für die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet

„Zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in Schalke-Nord“

richtet Einzelmaßnahmen in eine gemeinsame Richtung aus und bildet die Grundlage für eine ganzheitliche Entwicklung.

Phasen der Entwicklung

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, wie stark die Entwicklung in Stadträumen von übergeordneten Entwicklungstrends abhängen kann, wie z. B. der europäischen Leitzinspolitik, der nationalen Wirtschafts- und Migrationspolitik, der Nutzung digitaler Angebote für die tägliche Versorgung und nicht zuletzt das Freizeitverhalten, das die Ansprüche an den öffentlichen Raum durch die Pandemie verändert hat.

Mit Blick auf den voraussichtlichen Sanierungszeitraum von 15 Jahren ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Entwicklung in zwei Phasen denkbar, die zu gegebener Zeit (ca. fünf bis sieben Jahre) zu überprüfen und ggf. neu auszurichten ist.

Phase 01 – Aktivierung, Rückbau und Sicherheit

Mit Blick auf die Grenzen von Ressourcen, sowohl monetär als auch personell, sind der Rückbau von Problemimmobilien und die Erhöhung von Sicherheit im öffentlichen Raum die Maßnahmen mit der höchsten Priorität. Dabei wurde berücksichtigt, dass soziale Maßnahmen durch die Einrichtung des Stadtteilbüros und die Umsetzung der IEK-Maßnahmen parallel erfolgen und nicht im Fokus der voraussichtlichen Sanierungsmaßnahmen stehen.

Einleitend sind dennoch weitere private und institutionelle Ressourcen zu aktivieren, um das Feld der Handenden breit aufzustellen. Dies könnte zum Beispiel in Form von themenbezogenen Informationsveranstaltungen, Beratungsleistungen sowie Unterstützung bei Antragstellung für Fördermittel erfolgen, die auch die allgemeine Sensibilisierung für das Erfordernis zur Mitwirkung an der Sanierung im Sanierungsgebiet erhöht.

Darüber hinaus ist in dieser Phase die Aktivierung der Eigentümer- und Bewohnerschaft sowie Nutzender von besonderer Bedeutung. Mithilfe von Eigentümer-/Modernisierungsberatung, Beratung zum Sanierungsrecht, Fördermittelberatung (u. a. Haus- und Hofflächenprogramm) wird insgesamt die Sensibilisierung für ein Erfordernis zum Mitwirken an der Sanierung angeregt und privates Investment im Sinne der Sanierungsziele koordiniert zum Einsatz gebracht. Durch das Zusammenwirken von privaten und öffentlich getragenen Maßnahmen wird die Wirksamkeit zusätzlich verstärkt.

- Ankauf und Rückbau von Problemimmobilien mit Strategien zur Zwischennutzung der freigelegten Flächen, Entsiegelung, Entkernung
- Sicherheit im öffentlichen Raum: Prüfung von Maßnahmen zur Verkehrssicherheit von Fuß- und Radverkehr
- Ordnungsrechtliche, bauordnungs- und weitere ordnungsbehördliche (z. B. Wohnungs- und Gewerbeaufsicht) Maßnahmen bei Verstößen, Bekämpfung und Beseitigung von Müllablagerungen und Erhöhung des Sicherheitsempfindens
- Begleitende sozial-integrative Maßnahmen des IEK Schalke-Nord (u. a. Quartiersmanagement, Quartiersfonds)-

- Aktivierung und Beratung von Eigentümern und Eigentümerinnen
- Eigentümer- und Modernisierungsberatung
- Beratung zum Sanierungsrecht
- Fördermittelberatung (u. a. Haus- und Hofflächenprogramm)

Phase 02 – Qualifizierung und Vielfalt

Die zweite Phase nimmt die Qualifizierung der Ausstattung von Flächen und Gebäuden, z. B. im Hinblick auf Zwischennutzungen, Umnutzungen/Nachnutzungen und objekt-/flächenbezogene Projektentwicklungen, die der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils im Sinne des formulierten Leitbilds dienen, in den Fokus.

Dabei kann es erforderlich werden, die Ziele und Maßnahmen mit Sanierungsrahmenplan zu überprüfen und neu auszurichten. Je nachdem, wie sich die Wohnungswirtschaft in der Stadt Gelsenkirchen und im Stadtteil entwickelt, kann es durchaus Sinn machen, auch über Neubaumaßnahmen nachzudenken, die die steigenden Anforderungen an die Barrierefreiheit aus Gründen der demografischen Entwicklung berücksichtigen und zugleich die Vielfalt der Wohnangebote im Untersuchungsraum erhöhen.

- Qualifizierung von Freiräumen, Grünräumen, Wohnumfeld, Wegeverbindungen, Ausstattung von öffentlichen und sozialen Einrichtungen und Versorgungsangebote
- Sanierung und Nachnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden
- Erhöhung der Vielfalt von Begrünung und Arten, barrierefreies und gemeinschaftliches Wohnen, Sport- und Freizeitangebote, Begegnungs- und Kulturangebote
- Erweitern um Qualifizierung und Revitalisierung von Gewerbeflächen

Selbstverständlich können sich die beiden Phasen zeitlich überschneiden und Prioritäten verschieben. So manches Ankaufsgesuch und deren Niederlegung werden erst nach Jahren erfolgreich sein, und bei der Aktivierung von privaten Investitionen kann oftmals erst ein Generationenwechsel für einen Entwicklungsschub sorgen.

Umsetzungsinstrumente

Die Instrumente zur Umsetzung werden im Rahmen der Empfehlung zur Verfahrensart in Kapitel 7 beschrieben und umfassen im Wesentlichen folgende Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts:

- Die Ausübung von Vorkaufsrechten nach §§ 24, 25 BauGB
- Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren mit Anwendung von §§ 144 und 145 BauGB für die Durchführung in stabileren Teilräumen
- Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren für die Durchführung in Teilräumen mit erheblichen Missständen mit Anwendung von §§ 152 bis 156 BauGB
- Anwendung von Gebotsverfahren nach §§ 175 BauGB oder § 82 BauONRW
- Änderung und Neuaufstellung von verbindlicher Bauleitplanung im Sinne der Sanierungsziele mit ggf. erforderlicher Änderung des RFNPs im Parallelverfahren



6.4 Strategische Sanierungsziele

Vorläufige Sanierungsziele

Der Beschluss des Rates vom 30.09.2021 zum Sanierungsverdachtsgebiet Schalke-Nord (Drucksache Nr. 20-25/1621) formuliert auf Grundlage der bisherigen Analysen und der Planungen des IEK Schalke-Nord 2020 folgende vorläufige allgemeine Sanierungsziele:

- a) Beseitigung von Mängeln und Missständen im Sinne des § 177 BauGB an Immobilien, z. B. durch Instandsetzung, Modernisierung oder Niederlegung
- b) Abbau der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr
- c) Städtebauliche Neuordnung des Gewerbegebiets Berliner Brücke zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung sowie zur Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen
- d) Minderung des Risikos von Schäden durch Starkregen, Luftschadstoffe, Lärm und stadtklimatische Hitzebereiche
- e) Sanierung, Aufwertung und Ausbau oder Neubau der Bildungseinrichtungen sowie deren Außenflächen

Strategische Sanierungsziele

Die Gliederung der Handlungsfelder im Sanierungsverdachtsgebiet „Schalke-Nord“ entspricht der Struktur des IEK Schalke-Nord 2020. Dies ermöglicht eine unkomplizierte und nachvollziehbare Zuordnung der IEK-Maßnahmen im Maßnahmenkonzept der städtebaulichen Sanierung. Im Folgenden werden die Sanierungsziele zu den einzelnen Handlungsfeldern beschrieben.

Handlungsfeld A: Wohnen und Wohnumfeld

- A.1 Beseitigung von Mängeln und Missständen im Sinne des § 177 BauGB
- A.2 Stabilisierung und Aufwertung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität in Wohninseln
- A.3 Reduzierung von Verkehrslärmeinwirkungen durch passive Lärmsanierung von Wohneinheiten an Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße* (*bei Lärmpegelüberschreitungen oberhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht und unter Anwendung von DIN 4109)

- A.4 Behebung der baulichen Missstände im Sinne der Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung
- A.5 Abbau Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr
- A.6 Reduzierung von Wohnungsüberhängen durch Rückbau oder Umnutzungen
- A.7 Keine Umnutzungen von Gewerbe zu Wohnen in EG-Zonen an Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße
- A.8 Erweiterung und Differenzierung der Angebote für Aufenthalt, Erholung und Begegnung
- A.9 Erhalt und Modernisierung denkmalwerter Bausubstanz

Das Handlungsfeld A: Wohnen und Wohnumfeld, umfasst alle Ziele, die zur Stabilisierung und Aufwertung des Wohnens in Schalke-Nord beitragen.

Das Oberziel im Handlungsfeld A „Wohnen und Wohnumfeld“ ist das Aufhalten der negativen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet und das Schaffen von Anreizen für Modernisierungsmaßnahmen, die dazu beitragen, gesunde Wohnverhältnisse in einem lebenswerten Umfeld und in zukunftsfähigen Standards zu schaffen.

Neben den baulichen Mängeln gehört die Verbesserung der Wohnbedingungen durch Maßnahmen zur Lärmsanierung als ein weiterer wichtiger Baustein zur Behebung der baulichen Missstände im Untersuchungsraum, insbesondere entlang der Kurt-Schumacher-Straße und der Uechtingstraße.

Handlungsfeld B: Gesundheit, Kultur und Bildung

- B.1 Bewahrung und Weiterentwicklung der Schalker Meile durch ergänzende Angebote und Dienstleistungen
- B.2 Qualifizierung der Bildungseinrichtungen durch Aufwertung, Ausbau und/oder Neubau
- B.3 Schaffung neuer Raumangebote für kulturelle und gemeinwohlorientierte Nutzungen

Es gilt, die sozialen, bildungsbezogenen und kulturellen Infrastrukturen innerhalb des Quartiers zu unterstützen und zu stabilisieren sowie nachbarschaftliche Bezüge zu stärken. Dies gilt auch für die Entwicklung der regional bedeutsamen Schalker Meile, die

die Fußballgemeinde und durch darüber hinausgehende Angebote auch andere Personengruppen einbindet.

Die Schwerpunkte der baulichen Investitionen liegen auf Elementen der Bewegung im öffentlichen Raum mit der Schaffung eines stadtweiten Bewegungsstandorts an der Glückauf-Kampfbahn sowie der Sanierung und Erweiterung von Einrichtungen für Bildung, Begegnung, Integration, Kultur und Gesundheit.

Handlungsfeld C: Einzelhandel, Gewerbe und lokale Ökonomie

- C.1 Sicherung und Ausbau der Nahversorgung (kein großflächiger EZ)
- C.2 Reduzierung von Leerständen durch neue Angebote und Dienstleistungen
- C.3 Bedarfsgerechte Umnutzung von Wohnraum zu Gewerbe
- C.4 Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen und Entwicklung von Gewerbeflächen
- C.5 Revitalisierung des Gewerbegebiets Berliner Brücke

Für die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet ist ein angemessenes Nahversorgungsangebot erforderlich. Aber auch für Mitarbeitende gewerblicher Betriebe und Teilnehmende in Ausbildungseinheiten und Bildungseinrichtungen sind kleinteilige Nahversorgungsangebote und gastronomische Angebote wichtig für einen gesunden Arbeitsalltag. Diese könnten im Übergang von Wohnen zu Gewerbe eingerichtet werden, in denen für das Wohnen keine ausreichend gesunden Lebensverhältnisse vorliegen. Sie könnten auch temporär eingerichtet, erprobt und bei zunehmendem Rückbau von Wohnungen im Gebiet wieder aufgegeben oder durch mobile Angebote ersetzt werden. Bei beabsichtigter Reaktivierung des Gewerbegebiets Berliner Brücke erhöht sich vermutlich die Nachfrage.

Die im Untersuchungsgebiet identifizierten Potenziale für die Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen sollten die gesamtstädtische Nachfrage nach eher kleinteiligen Flächen für Handwerkerhöfe berücksichtigen. Diese könnten im Bereich der Caubstraße nach Aufgabe des Interimsstandorts der

Grundschule, aber auch auf Flächen nach Niederlegung von Problemimmobilien und Zusammenlegung von Grundstücken angesiedelt werden.

Handlungsfeld D: Verkehr und Mobilität

- D.1 Verbesserung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität
- D.2 Einrichtung verkehrsberuhigender Maßnahmen in Wohninseln
- D.3 Schaffung und Vernetzung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen
- D.4 Optimierung der Versorgung mit Angeboten der Nahmobilität im nördlichen Teilraum des Untersuchungsgebiets
- D.5 Stärkung des ÖPNV und der Ausstattung an Haltestellen/Wartebereichen (an Bahnschranken)
- D.6 Optimierung des Stellplatzangebots im öffentlichen Raum in Wohninseln

Die zentralen Ziele im Handlungsfeld D, Verkehr und Mobilität, dienen der Verbesserung von Verkehrssicherheit entlang der Haupterschließungsstraßen und dem Ausbau von Verkehrsberuhigung in Wohngebieten. Aber auch der Ausbau und die Qualifizierung von ÖPNV-Angeboten sichern die gesellschaftliche Teilhabe aller Personengruppen, die darauf angewiesen sind.

Das Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist im gesamten Untersuchungsraum bedeutsam. Besonderes Gewicht erhält dieses Ziel jedoch im Abschnitt der regional bedeutsamen Schalker Meile an der Kurt-Schumacher-Straße und vor den öffentlichen Einrichtungen wie Gemeinschaftsgrundschule und zukünftiger Sportgarten sowie im Umfeld der ehemaligen Sankt-Anna-Kirche.

Handlungsfeld E: Freiräume, Biodiversität und Stadtklima

- E.1 Schaffung attraktiver Begegnungs- und Bewegungsräume für alle Nutzergruppen
- E.2 Stärkung der Klimaresilienz und Förderung der Energieeinsparung zur Verbesserung der energetischen Beschaffenheit des Gebiets
- E.3 Durchgrünung und Verschattung versiegelter Flächen
- E.4 Nachnutzung von Brachflächen und Aufwertung von Spielplätzen



- E.5 Ausbau bzw. Qualifizierung von Grünverbindungen und Freiräumen
- E.6 Minderung der durch Starkregen, Schadstoffe, Lärm und Hitzebereiche entstehenden Risiken

Im Handlungsfeld E versammeln sich die Ziele, die die Freiraumentwicklung und die Klimagerechtigkeit des Untersuchungsgebiets betreffen. Maßnahmen, die diese Ziele verfolgen, unterstützen die Entwicklung im Sinne der allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung, Stadtökologie sowie sozioökologische Entwicklung (Umweltgerechtigkeit) der Grün- und Freiraumflächen in Schalke-Nord. Die teilweise hohe Verdichtung und Versiegelung wirkt sich negativ auf das Mikroklima im Untersuchungsgebiet aus, sodass es ein Ziel der Sanierung ist, den Anteil versiegelter Flächen zu senken und den Grünanteil zu steigern.

Angesichts der Brisanz des Klimawandels und der schlechten Versorgung mit Erholungs- und Freizeitangeboten im Untersuchungsraum sind die zusätzliche Ausstattung mit klimawirksamer und naturnaher Bepflanzung sowie der Ausbau von Fuß- und Radwegen zur Vernetzung der isolierten Wohnlagen mit benachbarten Stadträumen von besonderer Bedeutung.

7 Verfahren

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel, städtebauliche Missstände zu beheben, das baulich-historische Erbe zu bewahren, soweit es erhaltenswert ist, gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen sowie den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen. Dies sind nach § 136 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) Ziele, durch die ein bereits bebauter Bereich aufgewertet und weiterentwickelt werden soll.

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist zwischen dem klassischen (umfassenden) Verfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren (vgl. Kap. 7.1 und 7.2) sowie mehrerer Möglichkeiten von Genehmigungsvorbehalten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (vgl. Kap. 7.4) zu unterscheiden. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote soll aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Schalke-Nord können die folgenden gesetzlichen Möglichkeiten zur Anwendung kommen:

- §§ 1 bis 9 Abs. 3 BauGB Aufstellung, Änderungen und Ergänzungen von Bauleitplänen zur Steuerung der erforderlichen Entwicklung, um die zum Teil veraltete bestehende Bauleitplanung an die beabsichtigte Entwicklung anzupassen (Manifestierung der Sanierungsziele über einen aktuellen Bebauungsplan)
- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB und über bereits bestehende Vorkaufsrechtsatzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des IEK Schalke-Nord
- § 27 a 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 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
- § 144 und 145 über die Genehmigung von Vorkäufen, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann
- §§ 164a, 164b BauGB über den Einsatz von Städtebaufördermitteln
- §§ 175 bis 179 BauGB Einsatz städtebaulicher Gebote zur Steuerung der Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele
- §§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 über Miet- und Pachtverhältnisse
- §§ 164 a und 164 b 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. Die Auswahl der Instrumente orientiert sich an den Sanierungszielen, die es durchzusetzen gilt.

Zur Sicherung der Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele wird ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

7.1 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 bzw. muss. Die



Ermittlung der Ausgleichsbeträge richtet sich nach sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks; dies ist 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 Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Diese Ausgleichsbeträge werden von der Kommune nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid erhoben. Beim klassischen Verfahren können jedoch zusätzlich keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kommunalem Abgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB mehr erhoben werden. Hierfür werden die Ausgleichsbeträge herangezogen, die ausnahmslos der Finanzierung der Sanierung dienen.

7.2 Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom klassischen (umfassenden) Verfahren dadurch, 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 nach § 127 Abs. 2 BauGB werden nach BauGB und KAG als Erschließungsbeiträge von den Eigentümern erhoben. Im vereinfachten Verfahren können darüber hinaus die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden.

7.3 Empfehlung zur Verfahrensart

Die Stadt Gelsenkirchen 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-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 142, S. 20, Rdnr. 23*)

Das bedeutet, die Stadt 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 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.

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

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- die Sanierung von unkontrollierte Bodenwertsteigerungen frei zu halten.

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. 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 deutlichen Wertzuwachs erfahren werden.

Eine Bewertung der ggf. zu erwartenden Preisentwicklung erfolgt zunächst über die Bodenpreise der vergangenen Jahre sowie die im Mietspiegel dokumentierten Referenzmieten.

Im Mietspiegel 2022 veröffentlicht die Stadt Gelsenkirchen für ihr Stadtgebiet einen Anstieg der nicht preisgebundenen ortsüblichen Vergleichsmiete für neue Wohnungen bis 60 m² von 6 €/m² (2012) auf 8,15 €/m² (2022). Dies zeigt einen Mietanstieg in dieser Kategorie von ca. 36 %. Diese Entwicklung steht exemplarisch für alle Wohnungsgrößen und Baujahresgruppen, wobei unterschiedlich starke Anstiege zu erkennen sind.

Nach Auswertung der Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet liegt der Mietzins für eine Wohnung bis 60 m² bei 5,21 €/m² (2022) im Mittel. Berücksichtigt man den gesetzlich geregelten Kosten deckel von 15 % bei Verbesserung der Ausstattung, so bleibt die Refinanzierung über Mieterhöhungen bis maximal 5,99 €/m² unverhältnismäßig unattraktiv. Eine Verbesserung ohne Einsatz von Fördermitteln bzw. erhöhter steuerlicher Abschreibung erscheint im Untersuchungsraum unwahrscheinlich.

Für das Erreichen der Sanierungsziele in Schalke-Nord stehen für weite Teile der Bestandsgebäude nicht die grundlegende Umstrukturierung im Fokus, sondern vielmehr der Erhalt, die Instandsetzung sowie die Modernisierung, die auch aktuelle energetische Standards erreichen sollte.

Darüber hinausgehend werden Teilbereiche des Sanierungsgebiets für eine Umstrukturierung vorgeschlagen, die die ungesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in Gemengelagen mit Verkehr und Gewerbe beheben bzw. durch Niederlegung hochgradig versiegelte Teilräume entdichten und Potenzialflächen für zusätzliche Begrünung oder nicht störendes Gewerbe schaffen sollen. Diese Teilräume liegen überwiegend entlang der Haupterschließungsstraßen Kurt-Schumacher-Straße und Uechtingstraße sowie an Hülsmannstraße und Hochkampstraße.

Im Sanierungsrahmenplan sind diese Teilbereiche farbig gekennzeichnet und mit Maßnahmenkategorie A bis E dargestellt. Dabei kommen Maßnahmen zur Umstrukturierung und teilweisen Neuordnung von Flächen insbesondere in den Kategorien B bis D zum Tragen.

In der Fortführung der bereits erprobten Ankauf- und Rückbau-Strategie hat die Stadt Gelsenkirchen seit dem Jahr 2017 bereits zahlreiche Problemimmobilien sowohl im Verdachtsgebiet als auch in anderen Stadtteilen erworben und zurückgebaut. Dabei soll nicht nur der Missstand im Untersuchungsraum behoben, sondern auch der hohe Anteil an leerstehenden Wohnungen im Gesamtgebiet der Stadt Gelsenkirchen (ca. 6,5 %, 2021) auf ein marktverträgliches Maß von 5 % reduziert werden. Sofern eine rentierliche Modernisierung möglich und die Bausubstanz erhaltenswert ist, sollen im Zuge der Ankäufe Immobilien auch modernisiert werden und mit zeitgemäßen Wohnangeboten die Wohnlage im Untersuchungsraum Schalke-Nord stärken und aufwerten.

Hochpreisige Wohnsegmente sind aufgrund der verbleibenden Nähe zu Gewerbegebieten sowie gesamtstädtisch und überregional bedeutsamen Verkehrsstraßen im Verdachtsgebiet dennoch nicht zu erwarten und aufgrund der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet auch nicht zielführend. Gemäß den gesamtstädtischen Zielen sollen Angebote für niedrigere Einkommen im Stadtgebiet erhalten bleiben. Dieses Entwicklungsziel wird mit zunehmend steigenden Mietpreisen in den benachbarten Großstädten auch regional bedeutsam, um den Wohnungsmarkt für alle Einkommensgruppen offen zu halten.

Damit wird auch deutlich, dass eine Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet eher das Abschwächen des Bodenpreisverfalls denn eine Steigerung der Bodenpreise veranlassen dürfte. Mit unkontrollierten Spekulationsgeschäften auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt – als Erschwernis der Sanierungsmaßnahme – ist in diesem Kontext nicht zu rechnen.

Bodenrichtwerte

Wie in Kapitel 5.3.1 beschrieben sind die Bodenrichtwerte im Bereich des Untersuchungsgebiets (vgl. Abb. 46 bis 49) in den letzten drei Jahren moderat gestiegen, nachdem sie in den Vorjahren auf einem gleichen Niveau verblieben waren. Diese Steigerung der Bodenrichtwerte betrifft auch die Stadt Gelsenkirchen insgesamt und beruht auf der allgemeinen Steigerung der Bodenpreise in der Region, die von den Steigerungen und Verdrängungsprozessen in den Ballungsräumen Düsseldorf und Essen geprägt ist. Der Untersuchungsraum wies im Jahr 2022 im



mehrgeschossigen Segment mit zwei weiteren Gebieten in Gelsenkirchen den niedrigsten Bodenrichtwert auf.

Da von einer sanierungsbedingten positiven Prosperität nicht auszugehen ist, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB zu überprüfen.

„Selbst wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sich nur in der Weise ausgewirkt hat, dass die Bodenwertsteigerung geringer ausgefallen ist, als dies ohne diese negative Entwicklung der Fall gewesen wäre, liegt darin eine abschöpfungsgeeignete relative Bodenwertsteigerung.“ (vgl. *Verwaltungsgericht Braunschweig, Urteil vom 12. Dez. 2007 – 2 A 480/06, BeckRS 2008, 35981*) Das heißt, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen immer relative Bodenwertsteigerungen sind. Mithin ist es demnach unerheblich, ob die allgemeine Bodenwertentwicklung positiv oder negativ ist. Entsprechend kann, unabhängig von der allgemeinen Bodenwertentwicklung, davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erhoben werden können, selbst wenn die Bodenpreise gesunken sein sollten. Abgeschöpft wird dann die Differenz zwischen den durch die Sanierung geringer gefallenen Bodenpreisen zu den voraussichtlich ohne Sanierung gefallenen Bodenpreisen.

Im Untersuchungsgebiet wird es sich jedoch angesichts der instabilen Lage, in der sich der Kernbereich befindet, und der drohenden Abwärtsspirale im Zuge des Verfahrens schwer vermitteln lassen, dass der Ausgleichsbetrag, den die Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet zahlen müssten, mit einem nicht entstandenen Werteverlust begründet wird.

Mit Blick auf Grundstücks- und Immobilienspekulationen zeigt sich trotz dieser Miet- und Bodenpreisentwicklungen, dass überwiegend in zentralen Lagen des Untersuchungsgebiets Spekulationsgeschäfte erfolgen. Die Erfahrung zeigt, dass Bietende in Zwangsversteigerungen den Zuschlag erhalten haben zu weit überhöhten Preise (z. T. mehr als zweifacher Marktwert), die absehbar nicht durch ortsübliche Mieten ausgeglichen werden können. Die wirtschaftliche Darstellbarkeit ist aus dem Immobilienmarkt nicht erklärbar. Es ist zu vermuten, dass nicht

Modernisierungen im Sinne des § 177 BauGB zu erwarten sind, und eher nicht zur Stabilisierung und Aufwertung der Wohnangebote im Untersuchungsraum beitragen. Dieser Entwicklung kann nur entgegengewirkt werden durch die Bindung von Kaufpreisen an gutachterlich festgelegte Bodenwerte (sanierungsunbeeinflusster Grundstückswert) gem. § 153 Abs. 1 BauGB sowie die Preisprüfung für Grundstücksgeschäfte gemäß § 153 Abs. 2 BauGB und durch die Begrenzung von Ankaufpreisen gem. § 153 Abs. 3 BauGB. Alle drei Instrumente erfordern die Durchführung im umfassenden Verfahren. Die Anwendung des § 135 BauGB sorgt auch dafür, dass die Gemeinde die Möglichkeit erhalten kann, zum gutachterlich festgelegten Bodenwert anzukaufen, und so gemäß der gewählten Strategie zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts und der Beseitigung von sog. Schrott- und Problemimmobilien tätig zu werden. Zudem erfordert auch der angestrebte Grunderwerb der Gemeinde in den stark betroffenen Baublöcken die Anwendung des umfassenden Verfahrens zur Beseitigung der Missstände, weil sonst die Sanierung erschwert würde.

Für den Untersuchungsraum in Schalke-Nord wird somit eine Strategie erforderlich werden, die sowohl die private Eigentümerschaft bei der Sanierung und Modernisierung ihrer Immobilie fördert, als auch die spekulativen Interessen eindämmt.

Gemäß der Empfehlung aus der Arbeitshilfe „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des Ministeriums HKBD NRW, S. 44, sind folgende Kriterien bei der Verfahrenswahl zu berücksichtigen:

- Kriterium 1: Erwartung einer nicht nur unerheblichen Bodenwertsteigerung infolge der Sanierung
- Kriterium 2: Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen, die mit Grunderwerb verbunden sind
- Kriterium 3: Dämpfung von unerwünschter Bodenspekulation, die sanierungsbedingte Nutzungen behindert

Eine erhebliche Bodenwertsteigerung ist wie bereits beschrieben zum jetzigen Zeitpunkt auszuschließen.

In den Teilräumen, die Belastungen durch Gemengelage mit Verkehr und Gewerbe aufweisen, soll die Wohnfunktion zugunsten der gewerblichen Entwicklung transformiert oder auch die Wohnfunktion durch Lärmsanierung qualifiziert bzw. zurückgebaut werden. Hierfür sind teilweise bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die mit Grunderwerb verbunden sind. Im Sanierungsrahmenplan sind diese Teilräume mit der Kategorie D zur Förderung von Gewerbe gekennzeichnet.

Für Bereiche, in denen bodenordnende Maßnahmen vorgesehen sind, und in denen unerwünschte Bodenspekulationen eingedämmt werden sollen, wird die Durchführung der städtebaulichen Sanierung im umfassenden Verfahren mit Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich. Dieser Bereich ist im Sanierungsrahmenplan abgegrenzt (vgl. Abb. 63 und 64).

Außerhalb dieses Bereichs wird für das weitere Verdachtsgebiet die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren ohne Erhebung der Ausgleichsbeiträge und mit Einblendung der Genehmigungsvorbehalte gem. §§ 144 und 145 BauGB empfohlen. In diesem Bereich wird der Großteil des Investitionsvolumens für die Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden (Baumaßnahmen) von der privaten Eigentümerschaft erbracht werden müssen, sodass hier zur Erreichung der Sanierungsziele Maßnahmen zur Aktivierung, Beratung und Förderung erforderlich sind.

In diesem Bereich wird die Anwendung der §§ 152 bis 156 nicht erforderlich bzw. würde die Durchführung der Sanierung erschweren, da sich u. a. die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nachteilig auf Investitions- und Sanierungsbereitschaft der Eigentümerschaft auswirken könnten. Hier liegt der Fokus auf Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung von Immobilien, nicht aber auf der Neuordnung oder den gezielten Grunderwerb durch die Gemeinde zur Beseitigung von Problemimmobilien. Auch sind keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

In beiden Fällen ist im Verlauf der Sanierungsmaßnahme, also noch nach Satzungsbeschluss, der Wechsel in das jeweils andere Verfahren möglich.

Ein Wechsel sollte mit der Evaluierung von Sanierungszielen und -maßnahmen einhergehen, um die Erfahrungen mit der Anwendung von Verfahrensart und Instrumenten auch im Sinne einer erfolgreichen Sanierung zu verwerten und ggf. neu zu justieren. Wegen der geringeren Laufzeit des IEKs und der Relevanz von IEK-Maßnahmen zur Erfüllung der Sanierungsziele ist auch die Fortschreibung und/oder inhaltliche und räumliche Neujustierung des IEKs in enger Abstimmung mit der Fördermittelgeberin empfohlen.

Möglicherweise zeigen sich Ausweichtendenzen einer wenig seriös anmutenden Käuferschaft, die den Instrumenten der Sanierungsmaßnahme entgegen möchte und direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet aktiv würde. Negative Auswirkungen auf den Untersuchungsraum wären nicht auszuschließen. Hier gilt es im Duktus der Sanierungsmaßnahme die angrenzenden Entwicklungstendenzen zu beobachten.

7.4 Einblendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB

Gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB ist im vereinfachten Verfahren die Möglichkeit gegeben, auf § 144 BauGB insgesamt oder nur hinsichtlich Absatz 1 oder Absatz 2 zu verzichten. Ein Verzicht auf einzelne Fallgruppen (Nummern) dieser Absätze ist dagegen unzulässig. § 144 Abs. 1 BauGB wird allgemein als sanierungsrechtliche „Veränderungssperre“, § 144 Abs. 2 als sanierungsrechtliche „Verfügungssperre“ bezeichnet.

7.4.1 „Veränderungssperre“

§ 144 Abs. 1 BauGB regelt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen.

1. Die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen; d. h.
 - die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten sowie das Beseitigen baulicher Anlagen (§ 29 BauGB) und



- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind sowie
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Die erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken können auf, über oder unter dem Grundstück erfolgen, dauernd oder nur vorübergehend sein. Nicht relevant ist, ob die Veränderungen sich auf die Planungsabsichten der Gemeinde positiv oder negativ auswirken können.

Bei erheblichen Veränderungen ist nicht ausschlaggebend, ob die Veränderung wertsteigernd oder wertmindernd ist. Beispiele für erhebliche Veränderungen, ohne dass sie wertsteigernd sein müssen: Abgrabungen, Zuschütten eines Teichs oder eines größeren Grabens, Abholzen eines Waldes.

Eine unerhebliche Veränderung eines Grundstücks muss genehmigt werden, wenn sie wesentlich wertsteigernd ist. Beispiele für wesentlich wertsteigernde Veränderungen: vollständige Neugestaltung eines Gartens, neue Befestigung von Hofflächen, Auftragen von Mutterboden, Beseitigung einer Altlast, Anlegen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von baulichen Anlagen betrifft vor allem Modernisierungsmaßnahmen, aber auch Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Sie kann beispielsweise einen neuen Anstrich oder Verputz einer Fassade, Veränderungen an Fenstern und Türen, Erneuerung von Bädern, die Erneuerung der Dachendeckung, den Einbau einer neuen Elektro- oder Heizungsanlage umfassen. Übliche Unterhaltungs- sowie Reparaturmaßnahmen zählen nicht zu wertsteigernden Veränderungen, sodass diese ohne eine Genehmigung durchgeführt werden können.

Vereinbarungen über die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechen den Miet- und Pachtverträgen. Dabei müssen nur

neu abgeschlossene Miet- und Pachtverträge auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr oder Verlängerungen von mehr als einem Jahr von der Stadt Gelsenkirchen genehmigt werden.

Verfügungssperre

§ 144 Abs. 2 BauGB regelt, dass in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 - das heißt, genehmigungspflichtig sind der Verkauf von Grundstücken und das Vergeben eines Erbbaurechts auf ein Grundstück (Erbbaurecht-Geber) sowie der Verkauf des Erbbaurechts (Erbbaurecht-Nehmer). Nicht genehmigungspflichtig sind alle Formen des gesetzlichen Erwerbs (siehe §§ 937 bis 984 BGB), z. B. im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (ausgenommen über freihändige Versteigerung).
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht;
 - das heißt zum Beispiel die Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek, Grunddienstbarkeiten, Grundschulden oder Nießbrauchrechten. Ausgenommen sind Belastungen, die aufgenommen werden, um eine Modernisierung oder Instandsetzung durchzuführen, Neubebauung und Ersatzbauten, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben und Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.
- Ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags

vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt; genehmigungspflichtig ist der Vertrag zwischen einem Gläubiger und einem Schuldner, infolgedessen die Eigentumsübertragung von Grundstücken und Erbbaurechten sowie die Hypothekenbelastung erfolgt. Die Art des Vertrags ist dabei offen (es muss sich nicht nur um Kauf handeln, denkbar sind z. B. Schenkungsverträge, Tauschverträge, Darlehensverträge). Im umfassenden Verfahren werden die Kaufverträge hinsichtlich des vereinbarten Preises geprüft, dazu gehören neben dem Barpreis auch Nebenleistungen wie bspw. Stundungen. Die Preisprüfung erfolgt im umfassenden Verfahren nach § 153 und § 145 BauGB.

Außerdem müssen die Bestimmungen im Vertrag sanierungskonform sein, d. h. zum Beispiel, dass im Vertrag nicht der Abriss von Gebäuden festgelegt werden darf, wenn die Sanierungsziele den Erhalt dieser Gebäude vorsehen.

- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; das heißt zum Beispiel die Erteilung eines Wegerechts (Erschließungsbaulast) oder die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Mit dem Einsatz des § 144 Abs. 2 BauGB erfolgt die Eintragung eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher aller Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der Sanierungsvermerk ist dann obligatorisch, wenn ein umfassendes Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB zum Einsatz kommt. Gemäß § 143 BauGB teilt die Stadt Gelsenkirchen dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungsatzung und die Festlegung des Sanierungsgebiets mit, in der die betroffenen Grundstücke einzeln aufgeführt sind. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in den betroffenen Grundbüchern den Sanierungsvermerk ein.

7.4.2 Empfehlung

Im Hinblick auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB nennt das BauGB keine konkreten Voraussetzungen, unter denen § 144 insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden kann. In Anbetracht der städtebaulichen und sozialen Lage im Stadtteil wird aber dringend empfohlen, den § 144

BauGB im Teilraum mit der Durchführung im vereinfachten Sanierungsverfahren insgesamt zur Anwendung zu bringen. Folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

- Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt Gelsenkirchen 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 oder ihnen entgegenstehen oder ihre Umsetzung erheblich erschweren.
- Im Ergebnis der Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft ist erkennbar, dass diese zum Befragungszeitpunkt nur eingeschränkt gegeben ist. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen ist von einem Teil der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern (ca. 33 %, die z. B. ihrer Auskunftspflicht nicht nachgekommen sind,) nicht zu erwarten. Insoweit ist davon auszugehen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwider laufen können.

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 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 ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn die dort genannten Versagungsgründe nicht vorliegen. Dies sind Vorgänge, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den



Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden. Hierfür ist jeweils eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich.

7.5 Begründung des Erfordernisses der Sanierungsmaßnahme

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses weitere Grundvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

7.5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Die Behebung der städtebaulichen Missstände in Schalke-Nord ist eine Aufgabe, die ein hohes öffentliches Interesse, d. h. ein qualifiziertes städtebauliches Interesse, begründet. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind als Maßnahme des IEK Schalke-Nord bereits eingebunden in die zukünftige Entwicklung des Stadtteils, sodass die voraussichtliche städtebauliche Sanierungsmaßnahme auch die angestrebte Entwicklung im Stadtteil maßgeblich gestalten kann. Von der Aufwertung profitiert der gesamte Stadtteil Schalke-Nord sowie auch angrenzende Stadtteile, da die heutigen Probleme im Untersuchungsraum umfassend auf die Stadt Gelsenkirchen ausstrahlen.

Die Vielzahl der vorangegangenen Programme und Projekte sowie die Stärken-Schwächen-Analyse haben gezeigt, dass Schalke-Nord mit vielfältigen städtebaulichen und sozialen Problemen behaftet ist, die nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu lösen sind. Zudem ist die Behebung der vorgefundenen Missstände auch für die gesamtstädtische Entwicklung von Bedeutung, insbesondere die Beseitigung von Problemimmobilien und die Reduzierung von Wohnungsüberhang in Gelsenkirchen.

Die Entwicklung im voraussichtlichen Sanierungsgebiet Schalke-Nord kann als Modellbeispiel für andere Stadträume wirksam werden, die mit ähnlichen Problemlagen in Gemengelagen mit Gewerbe und Verkehr zu kämpfen haben. Die strukturellen Prägnanzen sind für die Ruhrregion typisch.

Darüber hinaus ist der soziale Zusammenhalt für eine nachhaltige Entwicklung mit der Perspektive einer älter werdenden Gesellschaft auch im Verdachtsgebiet von Bedeutung. Bei hoher Fluktuation von Mietverhältnissen wird der Anteil der schon langjährig ansässigen Bewohner- und Eigentümerschaft zur Basis für die Erneuerung in diesem Stadtraum, die jedoch Unterstützung durch Förderung und Maßnahmen der öffentlichen Hand benötigt.

Zudem befinden sich im Verdachtsgebiet mit der Glückauf-Kampfbahn und der Schalke Meile besondere Orte, die an den überregional bedeutsamen Ursprung der Vereinsgeschichte des Fußballvereins Schalke 04 e. V. erinnern und die Außenwirkung des Stadtteils prägen. Die Qualifizierung und Weiterentwicklung dieser Einrichtungen wird sich auch positiv auf das Image des Wohnstandorts Schalke-Nord auswirken.

7.5.2 Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136

Zur Vorbereitung der Sanierungssatzung werden die öffentlichen und privaten Belange gem. § 136 (4) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierung als Gesamtmaßnahme, also vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung, die durch die vorliegenden abgestimmten Planungen zur Entwicklung des Gebiets bestimmt werden sowie die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets.

Im Falle von Interessenkonflikten, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht alle bekannt sein können, wird empfohlen, grundsätzlich eine einvernehmliche Lösung zu finden. In der Regel profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer neben den Auflagen und Verpflichtungen im Sanierungsverfahren auch von der Durchführung der Maßnahme im Sinne der Stabilisierung und Aufwertung des Umfelds ihrer Liegenschaft, ohne dass sie sich dessen bewusst sind.

Entstehen einer Eigentümerin bzw. einem Eigentümer oder sonstigen von der Sanierung Betroffenen dennoch persönliche Nachteile durch die Sanierung, greifen die Maßnahmen des Sozialplans nach § 180 BauGB oder auch die Entschädigung gem. § 145 (5) BauGB (Übernahmeverlangen des Eigentümers) oder gem. § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

Abwägung der Belange

Die Interessen der von der Sanierung betroffenen Personengruppen wurden durch die schriftliche Befragung der Eigentümerschaft, durch Einzelgespräche mit Schlüsselakteuren und öffentlichen Informations- und Beteiligungsveranstaltungen ermittelt. So konnten Anregungen und Informationen über die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen eingeholt werden. Die Hinweise und Anregungen flossen in die weitere Bearbeitung und Zielfindung mit ein.

Im Bewusstsein, mit den in Kapitel 4 beschriebenen Beteiligungsmaßnahmen nicht tatsächlich alle Betroffenen erreichen zu können, wird empfohlen, im Falle eines Interessenkonflikts wie oben erwähnt vorzugehen.

Der Grundkonflikt zwischen öffentlichen und privaten Belangen wird im Fall des Umgangs mit Schrott- und Problemimmobilien besonders angesprochen. Das öffentliche Interesse ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern oder herzustellen, aber auch dem Stadtteil im Abwärtstrend insgesamt zur Stabilisierung zu verhelfen sowie die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme erfolgreich abzuschließen. Es besteht demnach ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Die zahlreichen Missstände beeinträchtigen die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets bzw. erschweren die Umsetzung des Gesamtkonzeptes zur zukunftsfähigen und transformativen Entwicklung. Die isolierte Anwendung einzelner Instrumente des Planungsrechts ist nicht ausreichend. Diesbezüglich steht das öffentliche Interesse der Gesamtentwicklung des Untersuchungsgebiets über den Einzelinteressen der betroffenen Eigentümer.

Dabei ist die freie Nutzung privaten Eigentums durch Genehmigungsvorbehalte gem. § 144 BauGB sowie die Tatsache, dass die Stadt durch Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 – 156a BauGB in einem Teilgebiet (B) Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Wert erwerben kann bzw. Grundstücksverkäufe auf den Verkehrswert limitiert werden, eingeschränkt. Diese Einschränkungen dienen der Steuerung der Entwicklung im Gebiet im Sinne der Sanierungsziele und der Eindämmung von bspw. Bodenspekulation, wobei

auch darauf zu achten ist, öffentliche Mittel verantwortungsvoll einzusetzen. Das Wohl der Allgemeinheit steht auch hier im Zweifelsfall im Vordergrund, durch die Entschädigung können aber etwaige private Nachteile ausgeglichen werden.

Wie bereits eingangs beschrieben, wird die Durchführung der Sanierung durch die klassische Städtebauförderung über das IEK Schalke Nord 2020 inkl. Stadtteilmanagement sowie über das Ordnungsrecht und vermehrten Grunderwerb durch die SEG/ggw im Zuge der Zukunftspartnerschaft Wohnen (ZPW) mit dem Land NRW in Sinne einer zügigen Durchführung unterstützt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden im Rahmen der VU ergab keine Bedenken gegen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Stadtteil Schalke-Nord. Die relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Zielen und Zwecken der Sanierung wurden nach Abschluss dieses Beteiligungsschritts abgewogen und sind in den weiteren Bearbeitungsprozess eingeflossen. Einwände, die den formulierten Zielen und Zwecken der Sanierung entgegenstehen, wurden nicht erhoben.

Einige Stellungnahmen verwiesen auf Abstimmungsbedarf bei der weiteren Konkretisierung der Planung, z.B. zu Leitungs- und Trassenführungen von Versorgungsleitungen, Nahverkehrseinrichtungen, Hinweise zur Verkehrssicherheit im Umfeld von Einrichtungen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur, bauliche Denkmalpflege, sowie polizeiliche Hinweise zur städtebaulichen Kriminalitätsprävention. Diese werden im weiteren Verlauf im Rahmen der etablierten behördlichen und Abstimmungen berücksichtigt.

Das öffentliche Interesse an einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Schalke-Nord ist bereits durch zahlreiche Analysen und Konzepte (vgl. Kap. 1) als Grundlage der Untersuchung beschrieben. Die Analyse im Rahmen der VU konnte die bereits im IEK Schalke-Nord 2020 beschriebenen Missstände detailliert bestätigen und städtebaulich differenzierter und kleinräumiger betrachten. Dabei ist festzustellen, dass mit den bis dahin eingesetzten (planungsrechtlichen) Instrumenten die Missstände nicht be-



hoben werden konnten. Durch die langjährige Verfestigung hat die Entwicklung vermehrt negative Impulse erhalten, wie z.B. die Ausbreitung von Problem- und Schrottimmobilien sowie die Unterlassung bzw. Zurückhaltung privaten Investments in den Gebäudebestand.

Die verschiedenen Beteiligungsformate ergaben, dass für die Mehrzahl der Betroffenen die baulichen und funktionalen Missstände im Untersuchungsgebiet präsent sind. Die überwiegende Resonanz ist zudem, dass das Erfordernis und die Dringlichkeit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nicht in Zweifel gezogen, sondern eher befürwortet werden.

Die schriftliche Befragung der Eigentümerschaft hat deutlich gemacht, dass auch von dieser Seite ein erhebliches Handlungserfordernis gesehen wird. Neben dem auch von der Eigentümerschaft als hoch eingeschätzten Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, wird insbesondere in Bezug auf Stadtbild, Aufenthaltsqualität, Image und Sicherheitsgefühl dringend eine Verbesserung der Situation gewünscht (vgl. Kap. 4.2.2). Hierzu sind entsprechende städtebauliche Ziele formuliert worden.

Der Eigentümerschaft standen durch die Befragung Kontaktdaten zur Verfügung, von denen für weitere Informationen während der vorbereitenden Untersuchung stets Gebrauch gemacht werden konnte. Es sind keine Anregungen oder Einwände eingegangen, die den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen bzw. diesen entgegenstehen. Die Bitte um Unterstützung oder Nachfragen zu Sachstand und weiterer Vorgehensweise wurden im Einzelfall telefonisch beantwortet. Dabei wurde in der Regel ein Interesse für Modernisierungsmaßnahmen am Objekt deutlich und Kontaktdaten zur Beratung angefragt. In wenigen Fällen wurde sogar betont, dass die örtliche Verbundenheit hoch, aber eine Unterstützung durch Maßnahmen der öffentlichen Hand dringend erforderlich sei.

Neben der Eigentümerschaft können nachteilige Auswirkungen auch der Mieterschaft entstehen. Die Behebung von Missständen, die ungesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnissen verfestigen, gilt als öffentliches Interesse und überwiegt in dem Fall das Erfordernis von individuellem Umzug oder Geschäftsverlagerung im Einzelfall.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Sanierungsmaßnahme deutlich den privaten Interessen. Entgegenstehende private Belange und Einschränkungen wiegen demgegenüber weniger schwer. In den VU wurden zum Sozialplan (vgl. Kap. 9) daher erste Grundsätze zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Lebensumstände der im Gebiet arbeitenden oder wohnenden Menschen formuliert.

Ein Interessenausgleich, auch der verschiedenen privaten Interessen untereinander, wird gleichwohl im Einzelgenehmigungsverfahren nach §§ 144, 145 BauGB erfolgen, soweit dies möglich ist.

Die Vorstellung des VU-Berichtes mit Sanierungsrahmenplan für die empfohlene städtebauliche Sanierungsmaßnahme Schalke-Nord gem. §136 ff BauGB in den politischen Gremien ist im 2. Quartal 2024 vorgesehen. Mögliche Fragen und Anregungen aus der Vorstellung in politischen Gremien werden zu gegebenen Zeitpunkt ebenfalls berücksichtigt.

7.5.3 Einheitliche Vorbereitung

Die Voraussetzungen einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme liegen gem. § 136 Abs. 1 BauGB in der einheitlichen Vorbereitung. Das heißt, dass die Maßnahmen für ein Gebiet insgesamt in Angriff genommen werden müssen. Die einheitliche Vorbereitung beinhaltet die Erarbeitung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet und die Finanzierungsplanung.

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist gewährleistet, da mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen das Verdachtsgebiet im Stadtteil Schalke-Nord umfassend betrachtet, analysiert und bewertet wurde. Außerdem liegt mit dem Sanierungsrahmenplan für das künftige Sanierungsgebiet ein räumliches Bild vor. Darüber hinaus ist eine Übersicht der Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten Bestandteil dieses Berichts.

7.5.4 Beurteilung der Durchführbarkeit

Es ist davon auszugehen, dass sich die soziale und städtebauliche Situation in Schalke-Nord weiter verschärfen wird. In Anbetracht des Ausmaßes der Probleme ist davon auszugehen, dass die Entwicklungshemmnisse mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine positive umfassende Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme des Verdachtsgebiets zusammenhängend auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts angegangen werden müssen.

Die **zügige Durchführung** ist ebenfalls Voraussetzung für die Anwendung einer Sanierungsmaßnahme, da mit der zeitlichen Dauer der Anwendung des Sanierungsrechts Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen einhergehen, die nicht länger aufrecht gehalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele erforderlich ist.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme sollte auch durch eine externe Sanierungsberatung mit juristischer Expertise unterstützt werden, die in enger Zusammenarbeit mit dem Referat 61/3, dem Stadtteilmanagement (IEK) eingebunden wird.

Nachteilige Auswirkungen der Sanierung

Gem. § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auch die negativen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln.

Angestrebt ist, die Marktpreise für Immobilien und Mieten zu stabilisieren. Mittel- bis langfristige Preisstabilität kann aber nur über die Modernisierung und Instandsetzung und die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen erreicht werden. Dies löst im Einzelfall entsprechende Mietpreiserhöhungen aus, die für einzelne Mieterinnen und Mieter durchaus eine Härte darstellen können, die aber hinzunehmen sind. Dies gilt umso mehr, da die Wohnungsmarktsituation in Gelsenkirchen im Vergleich zu den Ballungsräumen Düsseldorf und Essen noch relativ entspannt ist, sodass ausreichend bezahlbarer Wohnraum auch für sozial schwache Mieterinnen und Mietern vorhanden ist. Die langfristige Zielsetzung eines stabilen Stadtteils Schalke-Nord überwiegt deutlich die persönlichen Lebensumstände

Einzelner. Im Rahmen eines Sozialplans können im Falle von besonderen Härten Unterstützungsleistungen gewährt werden.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden. Die Erfahrung aus den letzten Jahren hat gezeigt, dass im Falle von Ankauf und Rückbau von Wohngebäuden durch die städtischen Gesellschaften SEG und ggw Ersatzwohnungen aus dem eigenen Bestand zur Verfügung gestellt werden konnten.

Sozialplan

Die Erarbeitung oder Fortschreibung 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 Gelsenkirchen zur Vermeidung oder Milderung der Auswirkungen, die die persönlichen Lebensumstände oder wirtschaftlichen Bedingungen der im Sanierungsgebiet lebenden oder arbeitenden Menschen nachteilig verändern.

Für das Untersuchungsgebiet wird in erster Linie eine (Bausubstanz-) erhaltende Sanierung und die Niederlegung von Problemimmobilien und sonstigen, nicht-zukunftsfähigen Wohneinheiten projektiert. Tiefgreifende Umstrukturierungen sind nur in einzelnen Teilräumen vorgesehen, in denen die Wohnfunktion sukzessiv zu gewerblicher Nutzung transformiert werden soll. Nach heutigem Stand werden die aus den definierten Zielen resultierenden Maßnahmen in den öffentlichen sowie privaten Bereichen voraussichtlich nur vereinzelt nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben. Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum machen z. B. keinen Umzug eines größeren Teils der Bewohner erforderlich.

Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar, werden zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen erörtert, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. reduziert werden können.



Der in Kapitel 9 skizzierte Sozialplan soll während der Umsetzung laufend fortgeschrieben werden. Ziel des Sozialplans ist es nicht, die Betroffenen von jeglichen finanziellen und sonstigen Lasten freizustellen, sondern angemessene sozialverträgliche Lösungsansätze insbesondere für Mieterinnen und Mieter anzubieten, um Beeinträchtigungen der individuellen Lebenssituation zu minimieren.

7.6 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets Schalke-Nord (vgl. Abb. 63) entspricht weitestgehend der Abgrenzung des Verdachtsgebiets gem. Anlage des Einleitungsbeschlusses vom 30.09.2021 (Drucksache Nr. 20-25/1621). Einzelne Flurstücke werden nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da nach Überprüfung augenscheinlich keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Sofern sich diese jedoch im Laufe der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zeigen, können diese auch per Beschluss wieder aufgenommen werden.

Das Sanierungsgebiet umfasst einen Teilraum am westlichen Rand des Stadtteils Schalke-Nord, der durch Wohninseln inmitten von Verkehrsstrassen und sich erneuernden Gewerbestandorten geprägt ist. Zudem befinden sich darin die regional bedeutsamen Identifikationsorte Glückauf-Kampfbahn und Schalker Meile.

Die Gebietsabgrenzung verläuft im Osten entlang der Uechtingstraße und Hochkampstraße, umfasst südlich die Gewerbefläche „Berliner Brücke“ und quert die Kurt-Schumacher-Straße nach Westen. Westlich schließt die Grenze die Wohninsel Hubertusstraße, die Glückauf-Kindertagesstätte und die Sportanlagen an der Glückauf-Kampfbahn ein.

Die Abgrenzung verspringt an der BAB 42 wieder nach Osten und schließt das Gebiet an der Kapellenstraße, das Schulgelände, den Block Hülsmannstraße/Uechtingstraße und deren östliche Straßenseite mit den Flurstücken der Gebäude mit Hausnummern 1 bis 31 ein.

Entlang der Uechtingstraße folgt die Abgrenzung dem Straßenverlauf nach Norden und umringt die Flurstücke an der Caubstraße mit den Hausnummern 5 bis 29 (ehem. Bahnhof Schalke-Nord).

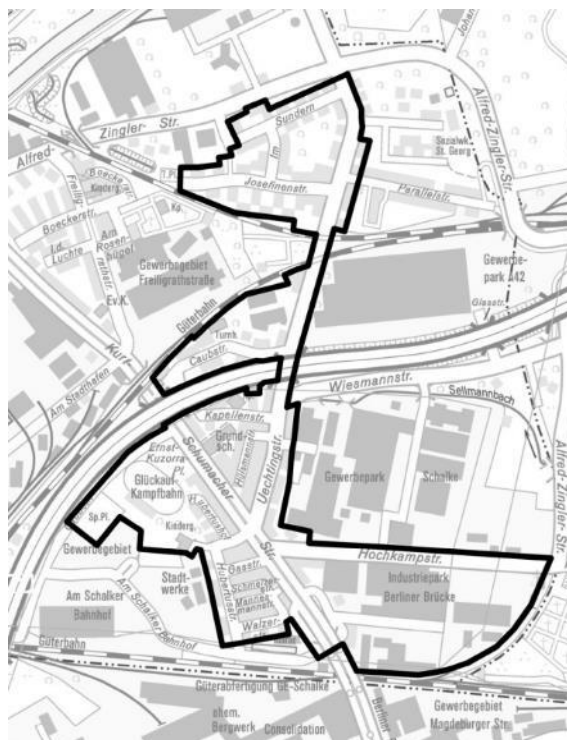
Der Verlauf der Abgrenzung führt entlang der Uechtingstraße weiter nach Norden und umschließt die Wohninsel Josefinenstraße und Im Sundern, sowie Teile der östlichen Straßenseite der Uechtingstraße mit den Flurstücken der Gebäude mit Hausnummern 61 bis 73 a.

Einige wenige Liegenschaften wurden nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da augenscheinlich und auch nach Einzelgesprächen keine städtebaulichen Missstände vorliegen und die Mitwirkungsbereitschaft angenommen werden kann.

- Kurt-Schumacher-Straße 100
- Uechtingstraße 70 und 74
- Geringfügige Korrekturen im Grenzverlauf

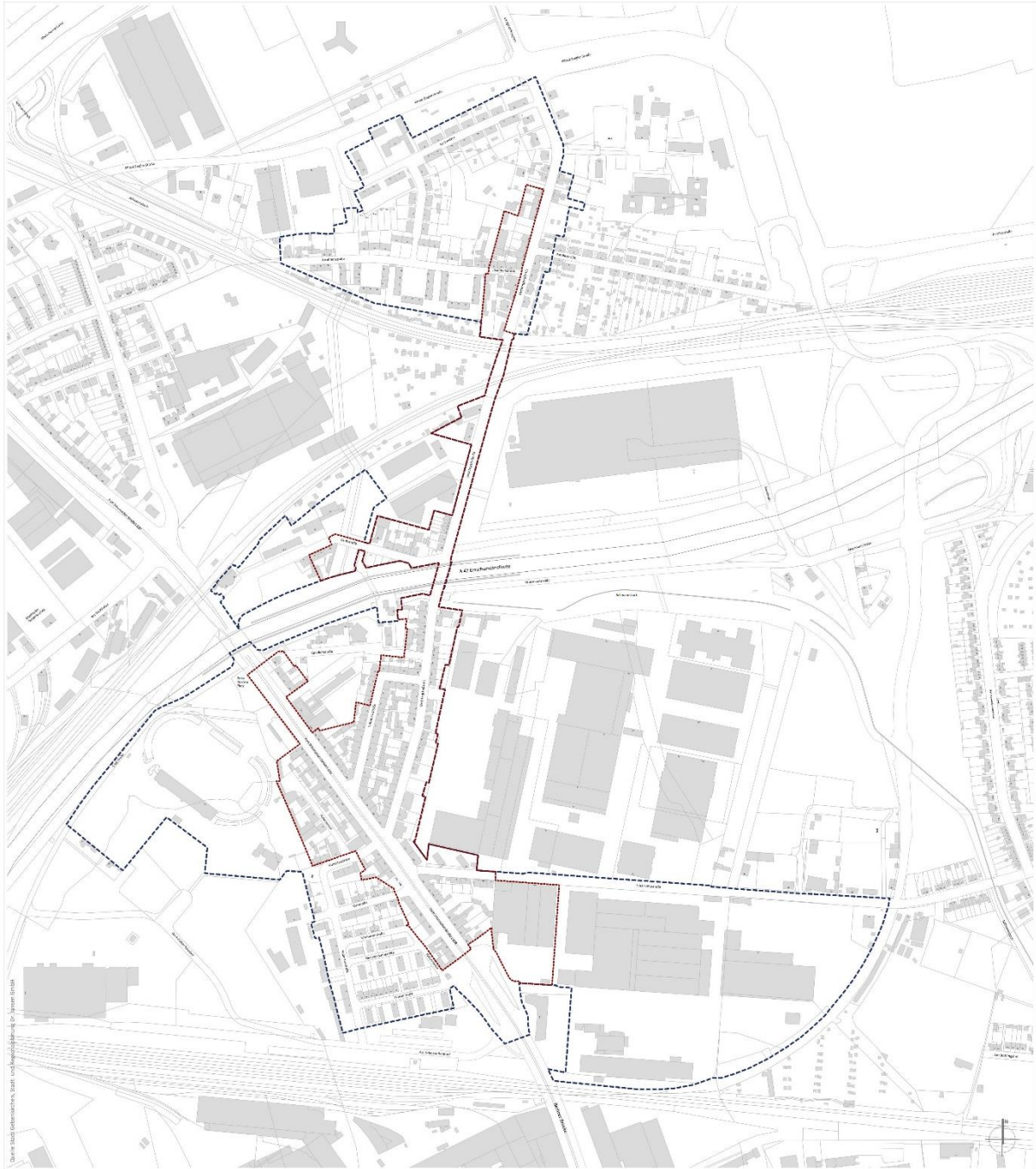
Sollte sich eine Entwicklung abzeichnen, die den Sanierungszielen entgegensteht, kann die Abgrenzung auch begründet aktualisiert werden.

Abbildung 68: Abgrenzung Untersuchungsraum Schalke-Nord gem. Einleitungsbeschluss



Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Abbildung 69: Abgrenzung Sanierungsgebiet Schalke-Nord



Legende

- Abgrenzung Untersuchungsbereich VU und Sanierungsgebiet (Teilgebiet A) mit Durchführung im vereinfachten Verfahren
- Abgrenzung Sanierungsgebiet (Teilgebiet B) mit Durchführung im umfassenden Verfahren



Vorbereitende Untersuchungen
Gelsenkirchen Schalke-Nord
Abgrenzung Sanierungsmaßnahme - Teilgebiete A und B
M 1:2000 | DIN A0



Quelle: Stadt Gelsenkirchen; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



8 Maßnahmenkonzept und Sanierungsrahmenplan

Aufgrund der in Kapitel 5 festgestellten Missstände sowie der allgemeinen Sanierungsziele ist ein Konzept zu erarbeiten, das als Leitfaden für das anschließende Sanierungsverfahren dienen kann. Dieses Konzept setzt sich zusammen aus dem Sanierungsrahmenplan und den Sanierungsmaßnahmen sowie der Integration von Maßnahmen des IEK Schalke-Nord.

8.1 Sanierungsrahmenplan

Auf Grundlage der Analyse und der in Kapitel 6 formulierten Sanierungsziele sollen die anzustrebenden räumlich-funktionalen Schwerpunkte in einem Sanierungsrahmenplan dargestellt werden. Bereits bestehende (formelle und informelle) Planungen und Konzepte, die den Untersuchungsraum betreffen, sind dabei zu berücksichtigen.

8.2 Neuordnung von Flächen

Die Flächen im Verdachtsgebiet müssen zum Teil neu geordnet und umgenutzt werden. Ziel ist es, Gemengelagen zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr zu entflechten. Dazu sollen die Funktionen einzelner Teilbereiche gestärkt und die Flächen dementsprechend entwickelt werden. Insgesamt wurden fünf Zonen (A-E) identifiziert, die in unterschiedlichen Teilräumen die Behebung der städtebaulichen Missstände unterstützen sollen.

8.2.1 Wohninseln und Wohnumfeld (A)

Im südlichen Teilraum rund um die Hubertusstraße und im nördlichen Teil an der Josefinenstraße, im Sundern und Uechtingstraße soll das Wohnumfeld als „Wohninsel“ gesichert und qualifiziert werden. Dazu zählen auch der punktuelle Ankauf und Rückbau von Problemimmobilien und sonstigen nicht-zukunftsfähigen Wohnungsüberhängen.

Durch weitere Maßnahmen soll die Wohnfunktion gestärkt werden. Die Qualifizierung von Freiflächen im direkten Wohnumfeld und die Sanierung von Spiel- und Bewegungsflächen stellen dabei zentrale Bausteine dar. Nördlich der Wohninsel Hubertusstraße in direkter Nähe zur Glückauf-Kampfbahn soll ein Sportgarten entstehen. Des Weiteren sollen

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes die Wohnqualität erhöhen.

An der nördlichen Uechtingstraße wird (unter Vorbehalt der Ergebnisse eines zu erstellenden Lärmgutachtens) aufgrund verkehrslärmbedingter Missstände in der ersten Häuserzeile an der Uechtingstraße (östl. Teil) das Erfordernis einer passiven Lärmsanierung festgesetzt. Dies gilt für den Fall, dass trotz prioritär zu prüfender aktiver Lärmschutzmaßnahmen (durch die Gemeinde) weiterhin Lärmpegelüberschreitungen oberhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht bestehen.

8.2.2 Nutzungsmix und Lärmsanierung (B)

Direkt an der stark befahrenen Kurt-Schumacherstraße soll die Wohnfunktion zunächst weiterhin geduldet und aufgrund bestehender verkehrslärmbedingter Missstände mit einer erforderlichen **passiven Lärmsanierung** verbessert werden.

Eine Ankaufoption zur gewerblichen Umnutzung sowie zum punktuellen Rückbau von Problemimmobilien und sonstigen nicht-zukunftsfähigen Wohnungsüberhängen unter Berücksichtigung des Lärmschutzes der Wohngebäude im Bereich A (Wohninsel Hubertusstraße) besteht zur Realisierung der Sanierungsziele. Die Nutzungsänderung hin zu nicht störendem Gewerbe ist zulässig. Sie beschränkt sich auf dafür geeignete Grundstückszuschnitte und tatsächliche Bedarfe.

8.2.3 Nutzungsmix und Entdichtung (C)

Mittig im Gebiet beidseitig der Hülsmannstraße und Uechtingstraße, an Hochkampstraße und Hubertushof sowie entlang der nördlichen Uechtingstraße (westl. Teil) sollen der Ankauf und der Rückbau von Gebäuden in den teilweise stark von Missständen und Problemimmobilien geprägten Wohnbereichen zu einer Entdichtung und Begrünung (IEK A.2) sowie zu einer Entzerrung der Gemengelage führen. Zudem soll ein Nutzungsmix durch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe entstehen. Im nördlichen Teilraum des Sanierungsgebiets ist der punktuelle Rückbau von Problemimmobilien und sonstigen nicht-zukunftsfähigen Wohnungsüberhängen in der ersten Häuserreihe an der Uechtingstraße (westl. Teil) unter Berücksichtigung des Lärmschutzes der Wohngebäude im dahinter liegenden Bereich A möglich.

An der nördlichen und südlichen Uechtingstraße wird (unter Vorbehalt der Ergebnisse eines zu erstellenden Lärmgutachtens) aufgrund verkehrslärmbedingter Missstände das Erfordernis einer passiven Lärmsanierung festgesetzt. Dies gilt für den Fall, dass trotz prioritär zu prüfender aktiver Lärmschutzmaßnahmen (durch die Gemeinde) weiterhin Lärmpegelüberschreitungen oberhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht bestehen.

Im Block an der Straße Hubertushof zeigt sich eine Realnutzung als Wohngebiet mit einzelnen Gewerbebetrieben. Der zugrundeliegende B-Plan Nr. 107 aus dem Jahr 1964 setzte – entgegen heutiger Regelwerke – Wohnbauflächen in einem Gewerbegebiet fest, die sich auch weitestgehend realisiert haben. Insofern ist eine Umnutzung zu nicht-störendem Gewerbe mit der Realnutzung vereinbar.

Im nördlichen Teilraum des Sanierungsgebiets ist der punktuelle Rückbau von Problemimmobilien und sonstigen nicht-zukunftsfähigen Wohnungsüberhängen in der ersten Häuserreihe an der (westl.) Uechtingstraße nur unter Berücksichtigung des Lärmschutzes der Wohngebäude im dahinter liegenden Bereich A (Wohninsel Josefinenstraße/Im Sundern) möglich.

8.2.4 Förderung Gewerbe (D)

Die Gebiete, die bereits überwiegend von **Gewerbe** geprägt sind, sollen in ihrer Funktion ebenfalls gestärkt werden. Dies betrifft das Gebiet westlich der Uechtingstraße und nördlich der BAB 42, das bereits durch den zugrundeliegenden B-Plan Nr. 207 die Förderung der gewerblichen Entwicklung und die Auf-

gabe der Wohnnutzung zur Entzerrung der Gemengelage vorsieht. Zu diesem Zweck sollen auch Gebäude mit Wohnnutzung angekauft und rückgebaut werden.

Zur städtebaulichen Neuordnung des Gewerbegebiets der Berliner Brücke (IEK C.12) liegt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Aufstellungsbeschluss vor. Der Entwurfsbeschluss wurde am 15.02.2024 gefasst. Zudem soll das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Drahtseilfabrik einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

8.2.5 Entwicklung Gemeinbedarf (E)

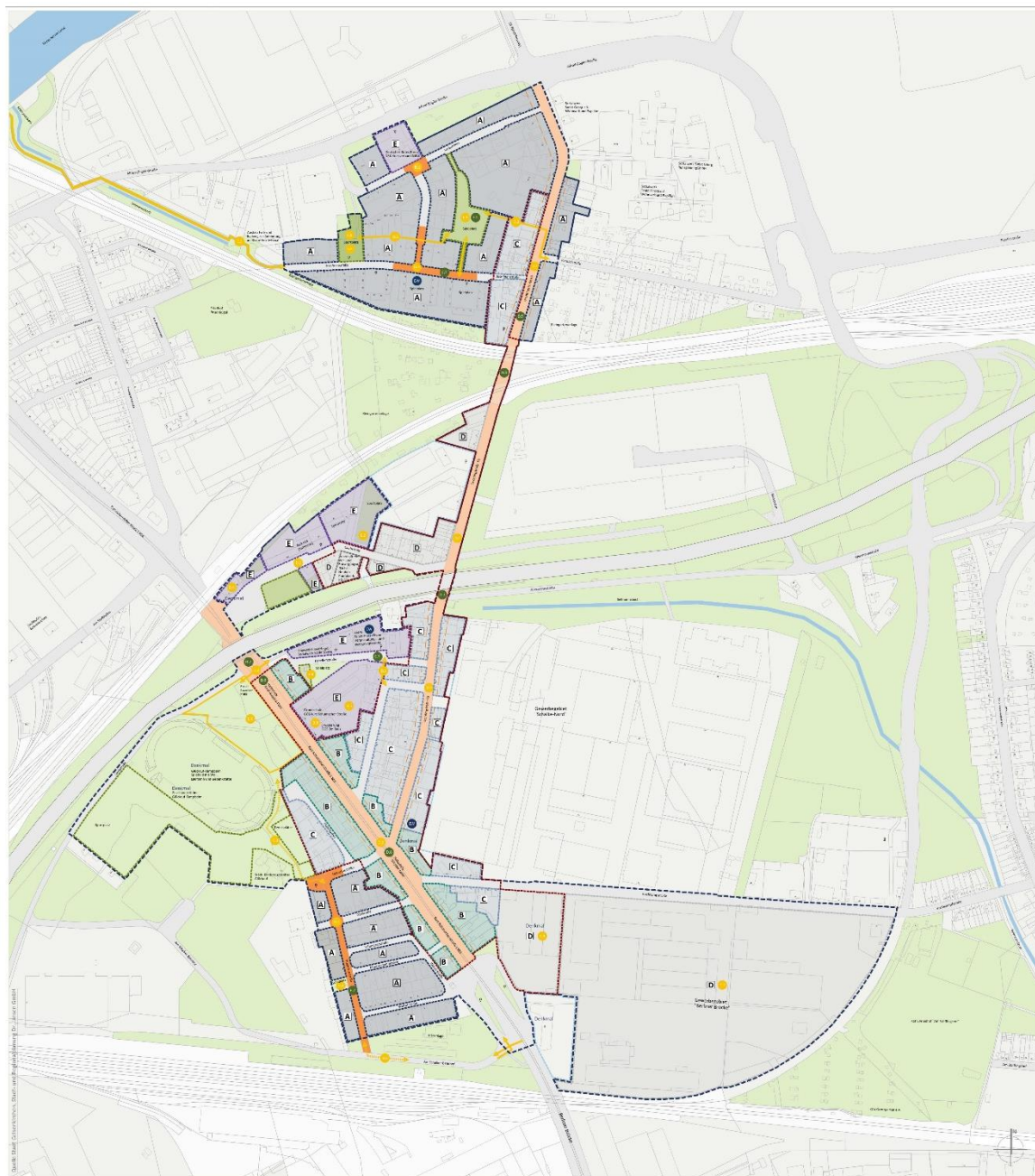
In Sanierungsgebiet befinden sich verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie die Grundschule Kurt-Schumacher-Straße, die Kita Glückauf, die ehemalige Sankt-Anna-Kirche mit kulturellen und sozial-integrativen Angeboten, die Tagesstätte der Stiftung Sozialwerk Sankt Georg, das Deutsche Rote Kreuz und das städtische Männerübernachtungsheim.

Ferner wurde der ehemalige Bahnhof Schalke-Nord von der städtischen Gesellschaft ggW mbH zur Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung angekauft.

Im Umfeld der Einrichtungen soll die **Sicherung und Entwicklung** von Angeboten für den Gemeinbedarf im Vordergrund stehen. Im Rahmen des IEKs Schalke-Nord sind bereits Maßnahmen aufgenommen worden, z. B. die Schulhofaufwertung und -erweiterung der Grundschule (IEK B.5, IEK B.6) sowie der Ausbau und die Fortführung bestehender sozialer und integrativer Aufgaben (IEK B.11).



Abbildung 70: Sanierungsrahmenplan Schalke-Nord



Legende

- Abgrenzung Untersuchungsbereich VU und Sanierungsgebiet (Teilgebiet A) mit Durchführung im vereinfachten Verfahren
- Abgrenzung Untersuchungsbereich VU und Entlassung aus Sanierungsverdacht
- Abgrenzung Sanierungsgebiet (Teilgebiet B) mit Durchführung im umfassenden Verfahren
- Lärmsanierung Wohnen (A.3/F.2)
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Wohnumfeld
- Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
- A - Wohninsel und Wohnumfeld: Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion und des Wohnumfelds sowie punktueller Ankauf und Rückbau
- B - Nutzungsmix und Lärmsanierung: Duldung der Wohnfunktion mit Erfordernis einer Lärmsanierung vorbehaltlich Ankauf und Rückbau zur Entdichtung oder Nutzungsänderung zu nicht-störendem Gewerbe
- C - Nutzungsmix und Entdichtung: Entdichtung für Begrünung sowie Entwicklung von die Wohnfunktion nicht-störendem Gewerbe durch Ankauf, Rückbau und Umnutzung
- D - Förderung Gewerbe: Förderung der gewerblichen Entwicklung und Reduzierung der durch Gemengelage mit Gewerbe und Verkehr beeinträchtigten Wohnfunktion durch Ankauf, Rückbau und Umnutzung
- E - Entwicklung Gemeinbedarf: Sicherung und Entwicklung der Angebote durch soziale Einrichtungen, Bildung und Kultur
- Potenzialfläche Grün- und Freiraum
- Vorzuhaltende Ver- und Entsorgungsfläche (EGLV)
- Sanierungsmaßnahmen VU Schalke-Nord
- Maßnahmen TEK Schalke-Nord (2020)
- Maßnahmen zur Stärkung von Fuß- und Radwegverbindungen sowie Vernetzung von Stadträumen
- Sicherung und Qualifizierung von erhaltenem Bestand



Vorbereitende Untersuchungen Gelsenkirchen Schalke-Nord

Sanierungsrahmenplan M 1:2000 | DIN A0

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

27.08.2021

Quelle: Stadt Gelsenkirchen; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

8.3 Potenzialflächen für die weitere Entwicklung

Im Zuge des Rückbaus von Problemimmobilien und der Neuordnung von Flächen und Funktionen zeigen sich auch Potenzialflächen, deren Entwicklung die allgemeine Stabilisierung und Aufwertung des Sanierungsverdachtsgebiets unterstützen können. Im IEK Schalke-Nord gibt es schon drei Maßnahmen (vgl. B.12, D.3 und E.8), die in den dargestellten Teilräumen zur Realisierung kommen können.

Dazu gehören zum einen gering genutzte und monostrukturierte Grün- und Freiflächen sowie deren Vernetzung mit benachbarten Stadträumen, die freigelegten Grundstücke nach Ankauf und Rückbau von Problemimmobilien, aber auch untergenutzte oder brachliegende Flächen und Gebäude mit Erhaltungswert oder mit Eintragung in die Liste der Baudenkmäler.

In Einzelfällen ist in den Wohninseln eine bedarfsrechte Neubebauung der Flächen zu prüfen, die eine stabilisierende Wirkung auf die Wohnquartiere entfalten können.

8.3.1 Grün- und Freiflächen und Vernetzung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden weitere Potenzialflächen für die Einrichtung von Grün- und Freiräume identifiziert. Dazu zählt die brachliegende südwestliche Umgebung der Glückauf-Kampfbahn.

Im nördlichen Bereich des Verdachtsgebiets befinden sich angrenzend an den bestehenden Spielplatz im Blockinnenbereich von Josefinenstraße, Uechtingstraße und Im Sundern zwei weitere Potenzialflächen, über die die Erschließung und Einbindung der Spielplatzfläche in das Quartier sowie die Zugänglichkeit aus benachbarten Wohnlagen verbessert werden kann.

Auch die Zuwegung aus dem nördlichen Wohngebiet zum Rhein-Herne-Kanal ist eine wichtige Wegeverbindung, die eine Anbindung in benachbarte Stadträume erzeugt und die Isolation für die in ihm lebenden Kinder, Jugendlichen und Senioren verringert.

Bevor die nördliche Bahntrasse eingerichtet wurde, war es der Bewohnerschaft möglich, das benachbarte Quartier um Boeckerstraße und Freiligrathstraße zu erreichen und umgekehrt. Nicht zuletzt ist der Niedergang des kleinen Geschäftszentrums an der nördlichen Uechtingstraße eine Folge der dadurch eingeschränkten Erreichbarkeit.

8.3.2 Entsiegelung, Entkernung und Freilegung von Grundstücken

Durch die Entflechtung von Gemengelage soll u. a. die Wohnfunktion gestärkt und verbessert werden. Im möglichen Sanierungsgebiet wird in Teilbereichen zu diesem Zweck auch die Beratung und Förderung durch das Haus- und Hofflächenprogramm (IEK A.4) vorgesehen. Auf diese Weise soll die Entwicklung von hochversiegelten Höfen zu durchgrüneten Nachbarschaftsräumen angeregt und insgesamt eine Wohnumfeldaufwertung (IEK A.5) erreicht werden.

Eine besonders hohe bauliche Dichte und ein hoher Versiegelungsgrad liegen im Innenblockbereich von Hülsmannstraße und Uechtingstraße vor. Aber auch die rückwärtigen Bereiche der Bebauung entlang der Kurt-Schumacher-Straße sind überwiegend versiegelt und werden von parkenden Pkws belegt.

Die Entwicklung von Gemeinschaftsparkanlagen, ggf. auf Flächen niedergelegter Problemimmobilien, wird empfohlen, um die Entsiegelung und Begrünung als Verbesserung im Wohnumfeld zu unterstützen und soziale Treffpunkte zu schaffen.

8.3.3 Potenzialflächen für den Neubau von Wohnungen

Die bereits beschriebene Überalterung der Bestände, der Tatbestand um Problem- und Schrottimobilien sowie die gesellschaftlichen Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft erfordern den Ausbau von Angeboten barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen. Ferner ist der soziale Zusammenhalt und der nachbarschaftliche Austausch erforderlich, um auch im Alltag Unterstützung zu geben oder zu erhalten.

Diese zukünftig zu erwartende Entwicklung sollte ihre Berücksichtigung darin finden, mindergenutzte, freiliegende oder freierwerdende Flächen als Potenzialflächen für den Neubau von Wohnungen zu überprüfen.



Im Sinne der Sanierungsziele wären diese räumlich in den Wohninseln um die Hubertusstraße oder Josefinenstraße sinnvoll verortet, wobei aber auch andere Standorte bei ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht auszuschließen sind.

Im Falle einer Nutzung bisher unbebauter Wohnbauflächen (GFNP) in lärmbelasteten Lagen wird empfohlen, Angebote zur Wohnumfeldverbesserung vorzusehen.

8.3.4 Potenzialflächen mit Denkmalwert

Im Verdachtsgebiet befinden sich drei denkmalgeschützte Anlagen, die zur Zeit der Erhebung leer stehen und deren Entwicklung einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung von Stadtbild und Image und ggf. auch zur Verbesserung der Versorgungsfunktion beitragen können.

Ehemaliger Bahnhof Schalke-Nord (1930)

Der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Bahnhof Schalke-Nord an der Caubstraße wurde im Untersuchungszeitraum von der ggw GmbH als Vorkaufsbegünstigte im Rahmen der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufrechts erworben, um dort bis 2028 eine gemeinnützige Nutzung einzurichten.

Zurzeit finden dort Arbeiten zur Entkernung und die Untersuchung von Konstruktion und Gebäudehülle hinsichtlich ihrer Eignung für die beabsichtigte Gemeinbedarfsnutzung statt.

Fassade der ehemaligen Fabrikantenvilla, Wohnhaus Uechtingstraße/Ecke Kurt-Schumacher-Straße (1890)

Die Lage der historisierend gegliederten Fassade am Knotenpunkt der beiden Haupterschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet und auch das an der regional bedeutsamen Schalker Meile gelegene Wohnhaus macht diese bedeutsam für das Stadtbild und das Image des Stadtteils.

Zum Zeitpunkt der Erhebung war das Gebäude als Einrichtung der Stiftung Sozialwerk Sankt Georg e. V. für betreutes Wohnen genutzt. Das Mietverhältnis wurde aufgegeben, und die Immobilie steht zurzeit leer. Für eine Wohnnutzung wäre sie an der durch motorisierten Verkehr stark belasteten Lage auch nicht mehr zu empfehlen.

Im Sinne der Sanierungsziele wäre jedoch eine Nutzung an dieser markanten Stelle wünschenswert und in Bereichen von Dienstleistung (Büro, Praxis etc.) und gewerblicher Nutzung (Beherbergung, Lokale Manufaktur etc.) im Übergang zum Gewerbegebiet sinnvoll. Eine denkmalgerechte Fassadensanierung wäre ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung des Stadtbilds.

Dreischiffige Halle der ehem. Drahtseilfabrik Thyssen mit Kranbahn von 1991, Aufzug zum Kellergeschoss und Resten einer Transmission (1915)

Die dreischiffige Halle der ehemaligen Drahtseilfabrik steht schon seit den 1980er Jahren leer. Im Rahmen der IEK-Maßnahme C.3 sollen ein Bau- und Wertgutachten sowie eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden, die die Nachnutzungspotenziale im Sinne des IEK untersucht und eine mögliche Entwicklungsstrategie erarbeitet.

Die Halle macht von außen einen stark sanierungsbedürftigen Eindruck; wegen der langlebigen Materialien wie Stahl und Ziegelmauerwerk sind noch große Teile der historischen Gebäudehülle erhalten. Die denkmalgerechte Sanierung wäre ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteil, dessen historischer Ursprung als Industriestandort im Untersuchungsraum an keinem anderen Ort mehr sichtbar ist. Eine Nachnutzung, die in Teilen öffentlich zugänglich ist, wäre ein wertvoller Beitrag zur Stadtteilentwicklung.

8.4 Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung

Der Rahmenplan stellt für die zentralen Bereiche in den Wohninseln um Hubertusstraße und Josefinenstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen dar. Durch Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs können diese Maßnahmen dazu beitragen, das Wohnumfeld zu verbessern und die Aufmerksamkeit auf spielende Kinder zu erhöhen. Auch die Erprobung von Maßnahmen kann den Einstieg in Veränderungen unterstützen.

Das IEK Schalke-Nord hat zu diesem Themenbereich bereits die Maßnahmen D.1, D.2 und D.3 formuliert, die im Rahmenplan ihre räumliche Entsprechung zur Realisierung erhalten.

8.4.1 Verkehrssicherheit Kurt-Schumacher-Straße

Mit einem hohen Verkehrsaufkommen, einer Richtgeschwindigkeit von 50 km/h sowie fehlender Ausstattung für den Radverkehr bekommt die Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Kurt-Schumacher-Straße eine besondere Bedeutung.

Im voraussichtlichen Sanierungszeitraum ist aufgrund ihrer zentralen Verbindungsfunktion im Gelsenkirchener Stadtgebiet nicht mit einem umfassenden Umbau der Straße oder mit einer Reduzierung der Richtgeschwindigkeit zu rechnen.

Aufgrund des Erfordernisses, städtebauliche Missstände zu beheben, sollte im Sanierungszeitraum zumindest die Sanierung der Seitenbereiche geprüft werden. Dabei sollten die Vorbereiche von Gemeinschaftsgrundschule und gegenüberliegendem zukünftigen Sportgarten durch einen Grünstreifen und Schutzgitter zu den Fahrbahnen hin gesichert werden.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob abschnittsweise das seitliche Parken zugunsten der Verbreiterung der Seitenräume aufgegeben oder verlegt werden kann. Diese Räume könnten dann für die Verbesserung der Verkehrssicherheit von Zufußgehenden zur Verfügung stehen. Im vergrößerten Abstand zur Fahrbahn können mobile Elemente als Pflanzkübel mit Sitzbänken die Aufenthaltsqualität erhöhen und mit Begrünung das Mikroklima verbessern.

Mithilfe einer vorlaufenden verkehrsplanerischen Begutachtung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Kurt-Schumacher-Straße und der von gewerblichem Verkehr und als Schulweg fungierenden Uechtingstraße soll der Handlungsspielraum vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Zusammenhänge geprüft und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet vorgeschlagen werden, die insbesondere den Fuß- und Radverkehr stärken.

8.4.2 Verkehrssicherheit Uechtingstraße

Die Verkehrssicherheit entlang der Uechtingstraße ist analog zur Kurt-Schumacher-Straße für Zufußgehende und Radfahrende zu erhöhen. Auch hier wirken sich der erhöhte Schwerlastverkehr zu anliegenden Gewerbegebieten und die Richtgeschwindigkeit von 50 km/h als Hemmnis und Gefahrenquelle aus.

Ein vorlaufendes verkehrsplanerisches Gutachten untersucht die Ausstattung entlang der Uechtingstraße und schlägt Maßnahmen vor, die das Queren erleichtern bzw. sichern können. Auch die vermutete Gefährdung an den Bahnübergängen und entlang der nicht eingezäunten Gleisanlagen zwischen Caubstraße und Josefinenstraße sollten darin erfasst werden.

Die Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Radverkehr sollte im Bereich Kurt-Schumacher-Straße durch die Anlage einer parallel verlaufenden Wegeföhrung geprüft werden.

Im Abschnitt zwischen Berliner Brücke und Ernst-Kuzorra-Platz könnte diese über Am Schalker Bahnhof, Hubertusstraße und Ernst-Kuzorra-Platz ausgebaut werden, um einen Anschluss des neuen „Sportgartens“ auf dem Vorplatz der Glückauf-Kampfbahn und den Anwohnenden den Einstieg in das sichere Fahrradnetz der Stadt Gelsenkirchen zu ermöglichen.

Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die Flächen für den Radverkehr durch Markierung deutlich gekennzeichnet werden, um keine Konkurrenz unter den Nutzergruppen zu erzeugen. Die eindeutige Zuweisung von Flächen erhöht die Verkehrssicherheit für alle Teilnehmenden.

8.4.3 Verkehrsberuhigung Wohninseln

In den überwiegend von Wohnen genutzten Teilräumen rund um die Hubertusstraße und Josefinenstraße soll die Wohnfunktion zusätzlich durch eine Verkehrsberuhigung gestärkt werden. Dies kann durch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen und die Reduzierung auf eine maximale Geschwindigkeit von 10 km/h erfolgen. Ferner können ein Belagswechsel oder eine Asphaltfärbung im Übergang die Fahrbahnen dieser Zonen markieren. Darüber hinaus sollte das seitliche Parken durch ein Angebot für zentrales Parken reduziert werden, um die Aufenthaltsqualität und die Übersichtlichkeit im Straßenraum zu verbessern.

Bewohner berichten, dass über die Straße Im Sundern häufig Umgehungsfahrten vorgenommen werden, um in hohem Tempo die Lichtsignalanlage an der Alfred-Zingler-Straße zu umfahren. Im vorgeschalteten Verkehrsgutachten wäre zu überprüfen,



auf welche Weise hier Abhilfe geschaffen werden kann und welche Maßnahmen, zumindest zu Tagzeiten, zur Verkehrsberuhigung in den Straßen Im Sundern und Josefinenstraße beitragen können, um die Sicherheit von spielenden Kindern zu verbessern.

Im Bereich Im Sundern wurde zusätzlicher Parksuchverkehr registriert. Um die Seitenräume von Im Sundern von erhöhtem Parkdruck zu entlasten und die Aufenthaltsqualität in der vom Wohnen geprägten Siedlung zu erhöhen, wird empfohlen, die Einrichtung von Bewohnerparken zu überprüfen.

Auf Grundstücken, die z. B. durch Niederlegung von Problem- und Schrottimmobilen freigelegt werden (A.2) oder durch Betriebsverlagerung nach Beratung (A.4), können Anlagen für den ruhenden Verkehr errichtet werden, die je nach Größe der Fläche als Stellplätze oder als Parkpalette angelegt werden können. Dabei sind Abstellanlagen für Fahrräder, Lastenräder, Motorräder etc. vorzusehen, um den Nahbereich am Gebäude ggf. zu entlasten und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern.

Durch die Beteiligung der Bewohnerschaft in der Planungsphase können Bedarfe ermittelt werden. Auch wird dadurch die Akzeptanz erhöht, ggf. kürzere Fußwege in Kauf zu nehmen.

8.4.4 Quartiersgaragen auf Flächen ehem. Problemimmobilien (optional)

Um die Verkehrssicherheit für alle Nutzenden in den Wohninseln zu erhöhen, sollte im vorgeschalteten Gutachten die Option der Nachnutzung von z. B. Grundstücken niedergelegter Problem- und Schrottimmobilen durch Parkpaletten als Quartiersgarage überprüft werden. Möglicherweise können diese in Kombination mit Stellplätzen für Fahrräder, Lastenräder, Motorräder, Anhänger etc. neue attraktive Angebote im Quartier schaffen. Durch Freiwerden von Seitenräumen der Verkehrsflächen können Flächen für zusätzliche Begrünung und Sitzmöbel die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld verbessern.

8.5 Maßnahmenübersicht

Anhand der festgestellten Defizite und der formulierten Sanierungsziele sowie auf Grundlage des Maßnahmenkonzepts des bereits bestehenden Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) lassen sich konkrete Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet benennen. Die Maßnahmen für das Sanierungsgebiet orientieren sich dabei an den Handlungsfeldern des IEKs. So sollen Symbiosen geschaffen und die Planungen aufeinander abgestimmt werden können.

Die Maßnahmen des IEK lassen sich sechs Handlungsfeldern zuordnen:

- Handlungsfeld A: Wohnen und Wohnumfeld
- Handlungsfeld B: Identität, Gesundheit, Kultur und Bildung
- Handlungsfeld C: Einzelhandel, Gewerbe und lokale Ökonomie
- Handlungsfeld D: Verkehr und Mobilität
- Handlungsfeld E: Freiräume, Biodiversität und Stadtklima
- Handlungsfeld F: Steuerung der Sanierungsmaßnahme

8.5.1 Handlungsfeld A: Wohnen und Wohnumfeld

Das Wohnen in Schalke-Nord ist wenig attraktiv. Neben vielen Leerständen prägen sanierungsbedürftige Gebäude und Problemimmobilien das Stadtbild und den Wohnalltag der Menschen im Gebiet. Investitionen der Eigentümerinnen und Eigentümer bleiben oft aufgrund von fehlenden Renditeaussichten aus. Auch das Wohnumfeld ist geprägt von fehlenden Investitionen aus privater und öffentlicher Hand. Durch die nachfolgenden Maßnahmen aus dem IEK und dem Sanierungskonzept sollen das Wohnen und das Wohnumfeld aufgewertet werden.

IEK-Maßnahmen

- A.2 Aufwertung der Wohngebiete durch Erwerb, Entwicklung, Niederlegung und Umnutzung von Problemimmobilien und sonstigen nicht zukunftsfähigen Wohnungsüberhängen (IEK A.2)
- A.4 Eigentümermobilisierung durch Förderung von Maßnahmen zur Entsiegelung, Entkernung, Fassaden- bzw. Dachbegrünung (Haus- u. Hofflächenprogramm, IEK A.4)

- A.5 Eigentümermobilisierung durch Beratung der Quartiersarchitektin (IEK F.2) und des Stadtteilbüros (IEK F.1) zur Aufwertung des Wohnumfeldes über Erneuerung, Pflege und Instandhaltung der Ausstattung auf wohnungsnahen Freiflächen im privaten Eigentum unter Einbeziehung der Bewohnerschaft

Das Wohnumfeld bezeichnet in der Regel den Lebensbereich, der sich räumlich in Sicht- und Fußwegnähe um ein Wohngebäude ausdehnt. Es liegt damit sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen und ist somit ein Übergangsraum, der funktionale Anforderungen erfüllen muss, aber auch sozialräumlich von Bedeutung ist. Die Aufwertung des Wohnumfelds unterscheidet sich auch nach Siedlungstyp und bietet bei grenzständiger Bauweise andere Herausforderungen und Chancen als in der offenen Bauweise. Auch die Besonderheiten der Bewohnerstruktur und die damit verbundenen unterschiedlichen Ansprüche und Bedarfe an die Qualifizierung des Wohnumfelds sind zu berücksichtigen.

Der mangelhafte Bauzustand von Gebäuden geht oft einher mit einem ungepflegtem Umfeld und unzureichender Ausstattung im Wohnumfeld. Häufig werden auch überalterte Anlagen nach Beschädigung gänzlich abgebaut und nicht mehr erneuert. Bei geringen Mieteinnahmen bleibt auch das Engagement im Außenbereich zurück.

Im Rahmen der Maßnahme zur Aufwertung des Wohnumfeldes auf privaten Flächen sollte eine Beratung und Vorortbegehung durch die Quartiersarchitekten (F.2) als erster Schritt zur Vorbereitung stattfinden. Hierbei sollte der Zustand und der Erneuerungs- bzw. zeitgemäßer Ergänzungsbedarf gemeinsam mit der Eigentümerschaft oder deren Vertretungen (z. B. Hausverwaltungen) folgender Ausstattungselemente aufgenommen werden:

- Beläge
- Einfriedung
- Beleuchtung
- Briefkästen
- Grünflächen und Gehölze
- Flächen und Einhausung Müllbehälter
- Sitzgelegenheit
- Spielgeräte (0 bis 6 Jahre)
- Wetterschutz, Vordach

- Flächen für Fahrräder/Fahrradanhänger/Kinderwagen/Rollatoren
- Flächen für Pkw-Parken/Garagen/Carport
- Barrierefreiheit

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme folgen eine Beratung durch die Quartiersarchitektin (IEK F.2) und das Stadtteilbüro (IEK F.1) zu den Potenzialen am Objekt und möglichen Aufwertungsmaßnahmen sowie eine Ersteinschätzung zur Machbarkeit. Auch können Synergieeffekte von mehreren benachbarten Gebäuden und ihren Außenanlagen berücksichtigt werden.

Ein erstes Konzept sollte dann im Rahmen einer Beteiligung der Bewohnerschaft beraten werden. Hierbei können Bedarfe und Wünsche einfließen sowie eine Bereitschaft zur Mitwirkung und bei der Pflege aufgenommen werden.

Diese könnte die Mitgestaltung der Außenanlagen sein oder auch die ehrenamtliche Pflege von Pflanzungen/Hochbeeten mit gemeinsame Müllsammelaktionen an einem regelmäßig wiederkehrenden Aktionstag.

Maßnahmen Sanierungskonzept

- A.1 Eigentümerberatung durch Beratung der Quartiersarchitektin (IEK F.2) und des Stadtteilbüros (IEK F.1) zur Verlagerung störender Gewerbebetriebe aus Wohngebieten und Entflechtung von Gemengelagen zum Abbau der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr

Zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnfunktion und des Wohnumfelds wird die Verlagerung von störendem Gewerbe (Nachtbetrieb, Immissionen) erforderlich. Die koordinierte Ansprache von Quartiersmanagement, Wirtschaftsförderung und Bauleitplanung zur Eindämmung von Störungen, ggf. auch Betriebsverlagerungen, soll die umfassende Betrachtung von Interessenslagen ermöglichen und die Behebung von störenden Einwirkungen herbeiführen.

- A.3 Eigentümermobilisierung durch Beratung der Quartiersarchitektin (IEK F.2) und Förderung (z. B. KfW) von passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Herstellung von gesunden Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen



Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen, die unter starkem Lärmeintrag durch Verkehr oder benachbarte Gewerbebetriebe stehen, sollen über die technischen und förderrechtlichen Möglichkeiten unterrichtet werden, den passiven Schallschutz zu verbessern um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Um die Effekte dieser Maßnahme im Sanierungszeitraum zu verstärken, wird empfohlen, die Beratung proaktiv vorzunehmen und nicht allein über Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB zur Umsetzung zu bringen.

8.5.2 Handlungsfeld B: Identität, Gesundheit, Kultur und Bildung

Soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sind wichtige Grundbausteine der öffentlichen Daseinsvorsorge. Für Menschen mit wenig eigenen Ressourcen sind sie als Opportunität im Wohnumfeld umso bedeutender. In Schalke-Nord wohnen viele Menschen, die Transferleistungen nach SGB II erhalten. Die Integration in den normalen (sozialversicherungspflichtigen) Arbeitsmarkt ist nur in geringem Ausmaß vorhanden. Zudem haben Kinder aus dem Viertel im Vergleich Entwicklungsrückstände, beispielsweise bei der Sprachentwicklung, die aufgefangen werden müssen (vgl. Kap. 3.2.2 und 5.3.4). Im Folgenden werden Maßnahmen aus dem IEK und aus dem Sanierungskonzept aufgelistet, die zu einer Verbesserung der sozialen Infrastruktur und somit zu einer Aufwertung des Wohnumfelds und der Lebensqualität im Viertel führen sollen.

IEK-Maßnahmen

- B.4 Schaffung eines Begegnungszentrums zur Schaffung eines zusätzlichen sozio-kulturellen Angebots für die Bewohnerschaft, das neben Beratungs- und Informationsangeboten auch Raum für gemeinsame Freizeitaktivitäten bietet. Denkmalgerechte Sanierung des ehem. Bahnhofs-Schalke Nord zu Gunsten einer gemeinbedarfsorientierten Nutzung; vorbehaltlich baufachlicher Prüfungen

Der Sozialraum Schalke-Nord ist geprägt von Armut und einer mangelnden Opportunitätsstruktur, auch in Bereichen des Gemeinbedarfs. Zudem fehlen in

der durch Verkehrsstrassen isolierten Lage wetterunabhängige Innenräume zur Begegnung, für kulturelle Veranstaltungen sowie für Spiel- und Bewegungsangebote.

Der ehemalige Bahnhof Schalke Nord eignet sich aufgrund seiner zentralen und solitären Lage im Gebiet dafür, Räume für Personengruppen zur Verfügung zu stellen, die hier zusammen kommen können, ohne die Anwohnerschaft zu stören.

Das Baudenkmal befindet sich bereits im Eigentum der städtischen Gesellschaft ggW mbH. Derzeit erfolgt eine baufachliche Untersuchung, deren Ergebnisse für die weitere Konkretisierung der Ausbauplanung und Nachnutzung von Bedeutung sind.

Zusätzlich könnte auf dem unbebauten Flurstück 176 an der Uechtingstraße Nr. 7 ein Quartiersplatz eingerichtet werden. Gekoppelt an die Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs an der Uechtingstraße (siehe Maßnahme D.6) und der Einrichtung von kleinteiligen Einzelhandelsangeboten (siehe Maßnahme C.1) bietet sich der Standort dafür gut an. Auf knapp über 600 m² soll eine Aufenthaltsfläche mit Sitz- und Grünelementen geschaffen werden, die zum Verweilen während Besorgungen des täglichen Bedarfs einlädt.

- B.5 Aufwertung und Erweiterung des Schulhofs und an der Grundschule an der Kurt-Schumacher-Straße (IEK B.5) nach Abschluss der Baumaßnahmen auch auf Flächen angekaufter und niedergelegter Problemimmobilien
- B.6 Modernisierung, bzw. Neubau und Erweiterung des Schulgebäudes Grundschule an der Kurt-Schumacher-Straße (IEK B.6, in Umsetzung)

8.5.3 Handlungsfeld C: Einzelhandel, Gewerbe und lokale Ökonomie

Der Einzelhandel, das Gewerbe und die lokale Ökonomie im Gebiet sind durch verschiedene Faktoren geprägt. Als ehemaliges Kohlerevier gibt es große Gewerbegebietsstrukturen, die teilweise aufgrund der Deindustrialisierung und ausbleibendem Strukturwandel leer stehen. Hinzu kommt, dass aufgrund von mangelnder Kaufkraft wenig Einzelhandel im Gebiet vorhanden ist. Auch die Gemengelage zwischen Wohnbauten und Gewerbegebieten in Schalke-Nord behindert die Entwicklung neuer Flächen für die Wirtschaft.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen aus dem IEK und der Sanierungssatzung soll Schalke-Nord als Wirtschaftsstandort attraktiver gestaltet werden.

IEK-Maßnahmen

- C.2 Städtebauliche Neuordnung des Gewerbegebiets Berliner Brücke (IEK, C.2; VBP Berliner Brücke in Aufstellung)
- C.3 Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie für die Nachnutzung der denkmalgeschützten Seilfabrik (IEK C.3) unter Berücksichtigung der Sanierungsziele

Maßnahmen Sanierungskonzept

- C.1 Verbesserung der Nahversorgung durch Einrichtung kleinteiliger Einzelhandelsangebote

Aufgrund der mangelhaften Versorgungsstruktur mit Waren des alltäglichen Bedarfs besteht großer Handlungsdruck. In Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderung und Stadtteilmanagement soll die geeignete Versorgungsinfrastruktur als kleinteiliges Einzelhandelsangebot geprüft werden und eine direkte Ansprache an Betreiber vorgenommen werden.

Denkbar ist beispielsweise eine neue Form von Automaten-Kiosken, die ohne Verkäuferinnen und Verkäufer funktionieren, beispielsweise von der Firma Tante M oder Rewe. Als Standorte eignen sich Flächen an der südlichen und nördlichen Uechtingstraße, da hier nicht nur die Bewohnerschaft, sondern auch Arbeitnehmende von Einrichtungen und Gewerbebetrieben sowie Teilnehmende an Fortbildungsangeboten betroffen sind. In diesen Bereichen werden gem. Sanierungsrahmenplan durch Entdichtung bzw. Umnutzung Flächen zur Verfügung stehen, deren Eignung auch daraufhin geprüft werden sollen.

8.5.4 Handlungsfeld D: Verkehr und Mobilität

Der Verkehr, der das Untersuchungsgebiet durchfährt, ist vor allem durch den MIV und den Schwerlastverkehr geprägt. Besondere Beeinträchtigung erfährt die Wohnnutzung durch die gesamtstädtische (Kurt-Schumacher-Straße) und überregionale (BAB 42, Bahntrassen, Schalker Meile) Funktion im Verkehrsnetz. Auch die Nähe zur Anschlussstelle der BAB 42, die den Schwerlastverkehr zu Gewerbegebiete an der Uechtingstraße anregt, beeinträchtigt die gesunden Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist für weite Teile des Gebiets mit Straßenbahnlinien und Bussen gegeben. Dennoch sind Teilbereiche der Uechtingstraße nicht ausreichend in das ÖPNV-Netz eingebunden (vgl. Abb. 53). Insbesondere in Verbindung mit der fehlenden nahräumlichen Versorgung stellt das eine weitere Benachteiligung für die Bewohnerschaft dar.

Die Parkplatzsituation wirkt in überwiegenden Teilen des Gebiets geordnet, jedoch entstehen in Teilräumen durch Falschparken in Einmündungsbereichen (Kapellenstraße, Parallelstraße) und privaten Hofeinfahrten (Im Sundern) Störungen für den Fuß- und Radverkehr sowie das Anwohnerparken.

Mit Hilfe der Maßnahmen im Handlungsfeld D sollen vor allem die störenden Einwirkungen durch den Verkehr gemindert bzw. behoben sowie die Sicherheit erhöht werden. Unter Berücksichtigung der personellen und monetären Ressourcen sowie der Komplexität der Anforderungen wird eine schrittweise Realisierung unter Beteiligung der Anwohnenden empfohlen. Vorlaufend soll durch ein verkehrsplanerisches Gutachten die Ist-Situation und die Behebung durch Maßnahmen geprüft werden. Durch kleinräumige Erprobung lassen sich Veränderungen testen und Erfahrungen in der Praxis sammeln, die es zu verwerten gilt.

IEK-Maßnahmen

- D.2 Verbesserung der Verkehrssicherheit und Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Straßenräume (IEK D.2) auch im Hinblick auf die Aufwertung der Wohnfunktion in Wohninseln durch Verkehrsberuhigung, Neuordnung von Parken sowie Gestaltung des Straßenraums gem. verkehrsplanerischem Gutachten (s. D.1)
- D.3 Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes im Sinne der Stadt der kurzen Wege im Quartier, z. B. durch Einrichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Berliner Brücke und Ernst-Kuzorra-Platz zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Bildungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitangeboten (IEK D.3) gem. verkehrsplanerischem Gutachten (s. D.1)



Maßnahmen Sanierungskonzept

- D.1 Erstellung eines verkehrsplanerischen Gutachtens zur Überprüfung und Optimierung der Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung sowie Überprüfung der im Handlungsfeld D beschriebenen Maßnahmen mit Berücksichtigung einer möglichen schrittweisen Umsetzung im Untersuchungsraum

Um den gesamtstädtischen Anforderung an das Verkehrsnetz gerecht zu werden, aber auch die Behebung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet zu gewährleisten, soll mithilfe eines verkehrlichen Gutachtens die Machbarkeit der Maßnahmen aus dem Handlungsfeld D sowie E.3 untersucht und die Bedingungen für ihre Realisierbarkeit aufgezeigt werden. Dazu gehören auch die Erprobung von Maßnahmen sowie die Beteiligung von Betroffenen.

Die Straßen in den Wohninseln bedürfen einer Betrachtung, die die Verkehrsberuhigung in den Vordergrund stellt. Dies könnte durch die Reduzierung auf Tempo 10 und eine Neuorganisation von seitlichem Pkw-Parken mit Gestaltung der Seitenräume z. B. durch Blühstreifen und Straßenbäumen (E.7) erreicht werden. Ladezonen und Stellplätze für eingeschränkte Personen sollten jedoch ausgewiesen werden.

An den Hauptverbindungsstraßen, die durch den gesamtstädtischen Verkehr und dem Schwerlastverkehr genutzt werden, gilt es die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr sowohl im Verlauf als auch an Knotenpunkten und auf Höhe der Straßenbahnhaltestellen vor Schule und Sportanlagen zu überprüfen.

Eine sichere Radwegführung entlang der Kurt-Schumacher-Straße ist nur mit Einschränkungen wie Gehwegnutzung oder weiträumige Umfahrung vorhanden. Daher soll im Rahmen des Gutachtens die Radwegführung geprüft und Ausbaumöglichkeiten aufgezeigt werden. Diese könnten sich durch die Nutzung der zum seitlichen Parken genutzten Seitenbereiche ergeben. Im Ersatz würden zentrale Parkgaragen errichtet, die ggf. Flächen von niedergelegten Schrott- und Problemimmobilien nutzen. Auch soll die alternative Wegführung zwischen Berliner Brücke und Ernst-Kuzorra-Platz geprüft werden, die vom

Sportgarten über die Hubertusstraße und Am Schalker Bahnhof (vgl. Rahmenplan, Abb. 65) bis zu den Rampen der Berliner Brücke verlaufen könnte.

Für die Bereiche unter den Autobahn- und Eisenbahnbrücken sollte der Zustand und die Gestaltung der Ausstattung überprüft werden sowie Vorschläge zur Verbesserung erarbeitet werden. Ergebnisse aus der Beteiligung mit vulnerablen Personengruppen sind in die technischen Anforderungen zu integrieren.

Die Reduzierung des seitlichen Parkens zugunsten von Aufweitungen im Gehwegbereich und Abtrennungen durch Grünstreifen mit Hecken oder Absperrgittern kann in die Überlegungen einfließen.

- D.4 Sicherung des Umfelds der beiden Bahnübergänge sowie Einrichtung attraktiver Wartebereiche im Umfeld (unter Vorbehalt notwendiger Abstimmungen mit der DB AG)

Die Sicherheit von Fuß- und Radverkehr ist insbesondere an den beiden Bahnübergängen an der Uechtingstraße durch die Richtgeschwindigkeit von 50 km/h, durch den hohen Anteil von Schwerlastverkehr bei teilweise abgenutzten Belägen, niedrigen Bordern und nur teilweise nachgebesselter Markierung auf Gefahrenpunkte zu untersuchen.

Dazu gehören die Schließstaktung der Schrankenanlagen und die Gefahr, dazwischen „gefangen“ zu werden, die Trennung von Fahrbahn und Geh-/bzw. Radweg durch Grünstreifen mit ggf. Schutzgittern sowie die Beleuchtung und Beschilderung, die in diesem Bereich besonderer Sorgfalt bedarf, da es sich hier auch um einen Schulweg bzw. Weg zu KiTa und Einrichtungen für Personen betreuten Wohnens handelt.

Es wird empfohlen, einen wettergeschützten Wartebereich zu errichten, der Personen mit Einschränkungen, Seniorinnen und Senioren oder Familien mit kleinen Kindern ein sicheres Warten ermöglicht. Auch die fehlende Sicherung entlang der Gleisanlagen an Wegen zu Kleingartenanlagen verführt zum Umlaufen der Schrankenanlagen.

Am Ende der Josefinenstraße ist der Gleiskörper nicht ordnungsgemäß gesichert. Hier empfiehlt es sich, die Bahntrasse mit Zaunanlagen zu sichern.

- D.5 Einrichtung einer Bushaltestelle an der Uechtingstraße zur Verbesserung der Erreichbarkeit von sozialen und Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Versorgungsangeboten (Prüfung im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplans)

Die Bewohnerschaft der Wohninsel Im Sundern und Josefinenstraße sowie benachbart der Parallelstraße sind auf die sichere Wegeverbindung über die Uechtingstraße zu sozialen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Versorgungsangeboten im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets angewiesen.

Mit der Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Uechtingstraße in Höhe der Einmündungen von Josefinenstraße und Parallelstraße würde auch die Anbindung im Radius von 300 m erreicht, sodass die Nutzung von Angeboten außerhalb des Quartiers unterstützt und Teilhabechancen verbessert werden.

Die Erreichbarkeit des anvisierten Versorgungsangebots und nicht störender Gewerbe an der südlichen Uechtingstraße (vgl. C.1) kann durch die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle gewährleistet werden.

- D.6 Um-/Ausbau von Haltestellen im Hinblick auf Barrierefreiheit, Beleuchtung, Wetterschutz sowie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten insbesondere an der Haltestelle „Schalker Meile“ und Bushaltestelle Ernst-Kuzorra-Platz (Prüfung Fortschreibung Nahverkehrsplan)

Die ÖPNV-Haltestellen im Sanierungsgebiet weisen einen unterschiedlichen Ausbaustand auf, entsprechend sind die Umbaumarbeiten verschieden. An der Straßenbahnhaltestelle „Schalker Meile“ sind ein zusätzliches Wartehäuschen und Sitzgelegenheiten zum Schutz vor Witterungsbedingungen in Wartezeiten erforderlich. Zudem können moderne Beleuchtungselemente das Sicherheitsgefühl in den Abend- und Nachtstunden erhöhen. Auch der Ausbau der Barrierefreiheit wird hier erforderlich.

Die Beleuchtung an der Haltestelle Ernst-Kuzorra-Platz ist im Zusammenhang der Qualifizierung der Unterführung zu überprüfen. (vgl. D7)

An der Bushaltestelle Ernst-Kuzorra-Platz fehlen ein Wetterschutz sowie der barrierefreie Ausbau durch Leitsysteme, eine akustischen Ansage und die Anpassung der Bordsteinhöhe. Hier sollte eine Sanierung der Haltestelle auf beiden Straßenseiten geprüft werden.

- D.7 Neugestaltung der Unterführungen der BAB 42 an der Uechtingstraße und Kurt-Schumacher-Straße zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Vermeidung von sog. „Angsträumen“

Im Verdachtsgebiet befindet sich eine Unterführung der BAB 42 an der Uechtingstraße. Sowohl durch den Autobahnverkehr als auch durch MIV und Schwerlastverkehr mit Tempo 50 entstehen hohe Lärmpegel, die durch den umbauten Raum der Unterführung verstärkt werden. Ferner sollte die Ausleuchtung geprüft werden, da die Sichtbarkeit sowie die Möglichkeit, sich durch Rufen bemerkbar zu machen, zwei wesentliche Aspekte darstellen, die das Angstgefühl erhöhen. Auch der Reinigungszyklus sollte hier hoch eingestellt sein, da durch Verschmutzung und Müllablagerung die Vermeidung des Durchgangs erhöht werden kann.

Die gestalterische Aufwertung der Unterführung durch farbliche Gestaltung der Wände, wie z. B. Murals, Wandbilder, Graffiti o. Ä.) führen häufig zu einem angenehmen Raumgefühl. Die Identifikation und Vertrautheit wird zudem erhöht, wenn diese unter Einbezug der Bevölkerung, insbesondere Kinder und Jugendliche, erstellt wurden.

In ähnlich gelagerten Fällen konnten bereits gute Erfahrungen mit attraktiver Beleuchtung und kurzfristigen Reinigungstakten gemacht werden. In besonders prekären Bereichen können die Installation einer Überwachungskamera und eine entsprechende Hinweisbeschilderung zielführend sein. Die Durchführung von „Nachtspaziergängen“ mit gefährdeten Personengruppen und Anwohnerschaft nach Einbruch der Dunkelheit wird als Beteiligungsmaßnahme empfohlen.



Die Unterführung der BAB 42 und der Bahntrassen an der Kurt-Schumacher-Straße liegt angrenzend an den Untersuchungsraum. Auch dieser Stadtraum sollte wie auch die Unterführung an der Uechtingstraße geprüft und gemäß der Ergebnisse qualifiziert werden.

8.5.5 Handlungsfeld E: Freiräume, Biodiversität und Stadtklima

Städtische Freiräume und Grünanlagen sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld, schützen vor der Überhitzung von städtischen Gebieten und helfen dabei, die Biodiversität zu erhalten. Durch den industriellen Charakter des Gebiets sind Grünflächen rar. Erste Hausniederlegungen führten bereits dazu, dass Flächen durch die Stadt entsiegelt worden sind. Die nachfolgenden Maßnahmen sollen dafür sorgen, dass Frei- und Grünräume in dem Gebiet geschaffen und qualifiziert werden.

IEK-Maßnahmen

- E.2 Erstellung eines Bewegungsraumkonzepts und Ausbau von Bewegungsangeboten (IEK E.2), z. B. im Vorbereich der Sporthalle Caubstraße; Kapellenstraße, sowie Sport- und Spielflächen Im Sundern und Josefinenstraße
- E.3 Schaffung von zusammenhängenden Freiraumverbindungen entlang des Sellmannsbachs und Umgebung mit Aufenthaltsqualitäten (IEK E.3) und Anbindung der Wegeverbindung an den Rhein-Herne-Kanal zur Verbesserung der Naherholungsfunktion im nördlichen Untersuchungsgebiet

Bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts (IEK) Schalke-Nord wurde die Maßnahme in das Programmgebiet aufgenommen; es wird empfohlen, dass diese im Zuge einer möglichen Sanierungsmaßnahme in der Umsetzung weiterverfolgt wird. Insbesondere in dem Abschnitt von Josefinenstraße bis Rhein-Herne-Kanal ist die Wegeführung über Privatgrundstücke, die Sicherung an Bahnanlagen sowie die Querung der Alfred-Zingler-Straße 7 – 9 zu prüfen und zu gestalten. Die mögliche Umsetzung der Maßnahme ist im Hinblick auf die finanzielle, bauliche und technische Umsetzbarkeit mit den beteiligten Akteuren, insbesondere mit Emschergenossenschaft/Lippeverband (EGLV), zu prüfen.

Die Entwicklung einer öffentlich zugänglichen Freiraumverbindung kann einen besonderen Beitrag dazu leisten, den räumlichen Abschluss der Wohnlagen im nördlichen Untersuchungsgebiet aufzuheben und den Zugang zu Angeboten für die Naherholung zu verbessern. Neben einer neuen Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen Osten und Westen des Gebiets soll somit gleichzeitig Natur erlebbar werden und eine Grünverbindung zum übergeordneten Emscher-Kanal-Band geschaffen werden.

- E.6 Einrichtung eines Sportgartens an der Glückauf-Kampfbahn (in Umsetzung, IEK E.6)
- E.8 Sanierung und nutzerorientierte Erneuerung bestehender Spiel- und Sportflächen Kapellenstraße, Im Sundern und Hubertusstraße (IEK E.8)

Die Spielplätze im Untersuchungsgebiet werden den Anforderungen nicht mehr gerecht. Die Geräte sind bereits abgenutzt und nicht immer auf alle Altersgruppen ausgerichtet. Attraktive und vielfältig ausgestattete Spielplätze fördern die Entwicklung der Kinder und stärken als Begegnungsort den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

Die Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Sanierung und Qualifizierung von Spielplätzen im Untersuchungsraum wird empfohlen unter Berücksichtigung einer umfassenden Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und der Anwohnerschaft sowie von Einrichtungen, wie z. B. der Kita Glückauf, der GGS Kurt-Schumacher-Straße sowie der offenen Kinder- und Jugendarbeit.

Hubertusstraße

Die Modernisierung des ca. 450 m² großen Spielplatzes in der Hubertusstraße ist für die Förderung der Wohnfunktion in diesem Gebiet besonders notwendig. Die Eingangssituation des Spielplatzes sollte neu gestaltet werden, sodass dieser sich zur Hubertusstraße hin öffnet. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Verkehrsberuhigung ebendieser Straße (D.2) kann so eine attraktive Eingangssituation für den Spielplatz geschaffen werden. Für eine bessere Blickbeziehung und verstärkte soziale Kontrolle soll das Grün an der Straßenseite zurückgeschnitten werden. Als Ausgleich kann am südlichen Zaun neues

Grün gepflanzt werden. Zusätzlich könnte das bisherige Umlaufgitter durch ein doppeltüriges-Schwingtor ersetzt werden.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auch begleitender Erwachsener könnten Bänke, beispielsweise entlang des südlichen Zauns, aufgestellt werden. Die Spielgeräte könnten durch eine Rutsche und eine Schaukel erweitert werden. Die Spielflächen könnten zudem durch den entsprechenden Bodenbelag klar abgegrenzt werden.

Eine gute Beleuchtung muss insbesondere in der Herbst- und Winterzeit für ein ausreichendes Sicherheitsgefühl sorgen.

Kapellenstraße

Für den ca. 1.175 m² großen Spielplatz an der Kapellenstraße bedarf es neben der Modernisierung der Bodenbeläge und Spielgeräte auch einer Erweiterung des Spielangebots. Denkbar wäre hier ein Kletterturm. Zudem soll die Aufenthaltsqualität auf dem Spielplatz durch Bänke gesteigert werden.

Die Einrichtung sollte insbesondere die Altersgruppe der benachbarten Grundschule ansprechen. Dabei stehen in dieser Entwicklungsphase körperliche Geschicklichkeit, der soziale Austausch und die Fantasie anregende Spielerlebnisse im Vordergrund.

In Verbindung mit der Qualifizierung des Vorplatzes der ehemaligen Kirche St. Anna und der Einbindung des Stadtteilbüros im ehemaligen Pfarrhaus an der Kapellenstraße 16 sollte sich die Modernisierung und Umgestaltung des Spielplatzes in andere Maßnahmen integrieren. So könnte etwaiges Stadtmobiliar auf dem Kirchenvorplatz dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität (A.5, D.2) im Quartier zu erhöhen.

Im Sundern/Josefinenstraße

Auch die Erneuerung des Spielplatzes Im Sundern sollte ihren Schwerpunkt auf der Altersgruppe 6 bis 12 Jahre haben, da für die jüngeren Kinder in Wohnraumnähe Spielorte eingerichtet werden könnten, wie zum Beispiel in den Wohnhöfen der Josefinenstraße oder auf den Grünflächen der Mehrfamilienhäuser. Zur Versorgung von anwohnenden Geschwistergruppen sind auch hier Angebote für die Kleinen sinnvoll. Durch die Prägung der umliegenden Gärten ist hier eine naturräumliche Ausstattung zu empfehlen.

Der Spielplatz an der Josefinenstraße ist mit ca. 4.275m² deutlich größer als die anderen beiden Spielplätze im Untersuchungsgebiet. Durch seine Größe und die bisherigen Gegebenheiten wird die Einrichtung eines Naturspielplatzes empfohlen. Insbesondere in einem hoch versiegelten Gebiet wie Schalke-Nord würden Kinder von einem Naturspielplatz profitieren. Die Spielelemente können sich dabei an der bisherigen Wegeführung und Vegetation orientieren. Zusätzlich kann der südliche Zugang zur Spielfläche über das Flurstück der Josefinenstraße 14 ausgebaut und ein östlicher Zugang über die Fläche des jetzigen Autohandels (D.3) geschaffen werden. Stadtmobiliar, insbesondere in Form von Bänken, kann die Aufenthaltsqualität steigern. Zudem kann mit einem überdachten Aufenthaltselement ein Regen- oder Sonnenschutz geschaffen werden.

- E.9 Entwicklung untergenutzter Flächen, z. B. mit Qualifizierung von Spiel- und Sportflächen Josefinenstraße, zusätzliche Angebote im Vorbereitungsbereich der Sporthalle Caubstraße-(IEK E.8)

Durch die Barrierewirkung von Verkehrsstrassen und Gewerbegebieten wird der Zugang zu Spiel- und Sportflächen in anderen Stadträumen insbesondere für Kinder und Jugendliche erschwert. Da hier häufig ältere Kinder ihre jüngeren Geschwister betreuen, sind sie noch mehr darauf angewiesen, attraktive und zeitgemäße Angebote in ihrem Wohnumfeld nutzen zu können.



Sportfläche Josefinenstraße

An der Josefinenstraße liegen ein Basketballplatz und ein Fußballkleinspielfeld, die nicht mehr den Anforderungen entsprechen, diese Sportarten dort auszuüben. Hier müssten Bodenbelag und Einrichtungsgegenstände komplett erneuert und durch einen Wetterschutz mit Sitzbank ergänzt werden. Die Zusammenlegung der beiden abgetrennten Flächen zu einer Multifunktionsfläche würde die Attraktivität erhöhen. Insbesondere ist in der waldartigen Umgebung auf eine gute Beleuchtung zu achten, um angsträumlichen Effekten entgegenzuwirken.

Als zusätzliches Angebot mit kürzerer Vorbereitungszeit kann die zeitweise Nutzung auf der Parkplatzfläche vor dem Sportplatz in Abstimmung mit dem offenen Angebot für Kinder und Jugendliche (zurzeit Josefinenstraße 35, KJS) auch als Fläche für Spielzeiten mit dem Spielmobil der Gelsendienste eingerichtet werden.

Vorbereich Sporthalle Caubstraße

Im Vorbereich der Sporthalle Caubstraße, in deren Nachbarschaft sich bereits ein Kleinspielfeld für Fußballsport befindet, liegt noch ein Potenzial für Bewegungsangebote. Diese Fläche eignet sich besonders für Rollschuhlaufen, Rollhockey oder das Befahren von kleinen Skate- und Skooter-Rampen, die in Zeiten ohne Betreuung in einem Gerätecontainer aufbewahrt werden könnten. Als Parkplatzfläche für eine etwaige Veranstaltung in der Sporthalle liegt sie überwiegend ungenutzt im Schatten wertvoller Bäume.

Mit einer neuen Asphaltdecke, die durch ihre Markierungen auch zum Rollschuhlaufen animiert, gäbe es hier eine wertvolle Mehrfachnutzung, von der die Kinder der Grundschule profitieren würden, aber auch ältere Kinder und Jugendliche, die hier in betreuten Angeboten ihre Fähigkeiten erproben und im Austausch voneinander lernen könnten.

Zur Ausstattung sollten auch Bänke oder Holzpodeste als Sitzgelegenheit gehören und für ein gutes Sicherheitsgefühl eine gute Beleuchtung.

Maßnahmen Sanierungskonzept

- E.1 Anlage von Gemeinschafts-/Quartiersgärten unter Beteiligung der lokalen Akteure und Bewohner, um zusätzlich öffentliches und bürgerschaftliches Engagement zu stärken und zu fördern, und auch als freiraumplanerischen und ökologischen Nutzung von Rückbauflächen (IEK E.1) im Innenblockbereich Im Sundern/Rückbereich und im Umfeld ehem. Schalker Bahnhof

Um die Wohn- und Erholungsfunktion in den Wohninseln und an belasteten Wohnstandorten zu stärken, sollen Gemeinschafts- bzw. Quartiersgärten angelegt werden. Neben einer besseren Aufenthaltsqualität für die Anwohnenden dienen die Gärten auch dem Artenschutz von Insekten und Kleintieren sowie als Klimaanpassungsmaßnahme. Im Gebiet lassen sich mehrere Potenzialflächen für solche Gärten identifizieren.

Sinnvoll wäre ein Standort im Umfeld der Kurt-Schumacher-Straße. Dort bietet er nicht nur für die direkte Anwohnerschaft eine Erholungsmöglichkeit, sondern soll mithilfe einer neuen Wegeverbindung über die Kurt-Schumacher-Straße (IEK D.2) für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets rund um die Hubertusstraße erreichbar sein.

Auch im nördlichen Untersuchungsgebiet kann ein Gemeinschaftsgarten den nachbarschaftlichen Austausch und den sozialen Zusammenhalt erhöhen. Zudem dient er der Integration und unterstützt den interkulturellen Austausch. Im Blockinnenbereich zwischen Josefinenstraße und Im Sundern kann im Rahmen der Spielplatzsanierung auch ein Bereich für das gemeinsame Gärtnern vorgesehen werden.

Im Umfeld des ehem. Bahnhofs Schalke-Nord gibt es noch Grünflächen, die für ein Gartenprojekt im Rahmen des Angebots nach Abschluss der Sanierung und Einrichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung geeignet sind; diese würden ähnlich den beiden anderen Anlagen den sozialen Zusammenhalt und die Teilhabe fördern.

Weitere Potenzialflächen für Quartiers- und Nachbarschaftsgärten befinden sich im unteren Teil der Uechtingstraße. Durch den anvisierten Ankauf und Rückbau in diesem Bereich ergeben sich kleinere

Flurstücke von ca. 200 m² bis 1.000 m², die begrünt werden können. Je nach Grundstück sind kleinere Gärten mit einigen Hochbeeten für die Nachbarschaft mit Sitzgelegenheiten oder ein größerer Quartiersgarten denkbar.

- E.7 Bepflanzung von Grundstücken und entlang von Verkehrsstraßen mit Erprobungsstufen und Pflege in Patenschaft

Das Anlegen von Straßen- und Verkehrsgrün bietet die Möglichkeit, Retentionsraum zu schaffen, Stadtraum abzukühlen und zu verschatten sowie für eine höhere Aufenthaltsqualität zu sorgen.

Die Gestaltung öffentlicher Grünflächen wirkt ebenfalls unmittelbar auf die Qualifizierung des Wohnumfelds im Sinne der Maßnahmen im Handlungsfeld A ein. Dazu gehören Straßenbäume in Baumscheiben und kleinere Grünflächen, deren Bepflanzung häufig nicht gepflegt wurde.

Im Zuge von Nachpflanzaktionen sind Grundstückszufahrten zu berücksichtigen, in deren Umfeld ein Gehölzschnitt gefordert ist, der die Sicht in den Straßenraum nicht beeinträchtigt oder diese durch Rückschnitt ermöglicht. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sollte der Bewuchs eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten und Bäume bis ca. 2,20 m aufgestutzt werden.

Da die Versiegelung im Sanierungsgebiet sehr hoch und gleichzeitig der Anteil von Straßen- und Verkehrsgrün niedrig ist, empfiehlt sich vorbehaltlich technischer Umsetzbarkeit aufgrund unterirdischer Infrastruktur eine umfassende Begrünung des Straßenraums. Je nach Gegebenheiten sollen Bäume und Grünelemente wenn möglich neu gepflanzt oder temporär aufgestellt werden.

In den Wohninseln bieten insbesondere die Hubertusstraße und die Josefinenstraße Potenzial für alternierende Bäume und Sträucher auf beiden Straßenseiten. Dabei können auch sog. Wanderbäume in Patenschaft gepflegt werden. Das Modell der Initiative „Wanderbaumallee Köln“ lässt sich als DIY-Projekt bauen und eigenhändig im Quartier bewegen, sodass die Aufstellung erprobt und optimiert werden kann. Zudem gibt es eine Sitzgelegenheit, die die Aufenthaltsqualität verbessert und den nachbarschaftlichen Austausch fördert.

8.5.6 Handlungsfeld F: Steuerung der Sanierungsmaßnahme

Stadtteil-/Sanierungsmanagement (IEK F.1)

Das Untersuchungsgebiet weist ein vielfältiges und aktives Vereinsleben insbesondere auf der Schalker-Meile auf. Dies fördert den sozialen Zusammenhalt im Viertel. Um diesen weiter zu stärken und auszubauen, sollen Mittel für kleinteilige Quartiersprojekte zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus bedarf es für einen effektiven und zielgerichteten Ablauf der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden der Zusammenarbeit von Sanierungsträgern und Immobilienbesitzenden. Einige der Eigentümerinnen und Eigentümer zeigten sich während den Beteiligungen bereit zur Zusammenarbeit. Um die Eigentümerschaft weiter zu aktivieren und die Kommunikation zwischen allen Beteiligten zu gewährleisten, werden nachfolgend Maßnahmen zur Steuerung und Kommunikation vorgeschlagen.

IEK-Maßnahmen

- F.1 Sanierungs-/Stadtteilmanagement inkl. jur. Sanierungsberatung (IEK F.1)
- F.2.1 Einsatz Quartiersarchitekten – Aktivierende immobilienwirtschaftliche Fachberatung und Eigentümerberatung zur „Modernisierung und Belegung“, sowie Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümer und Wohnungsunternehmen (IEK F.2)
- F.2.2 Beratung der Eigentümerschaft gewerblich genutzter Liegenschaften zur Nachnutzung von leerstehenden Gebäudeeinheiten sowie attraktive Gestaltung von Schaufenstern und Werbeanlagen (IEK F.2)
- F.2.3 Entwicklung und Ausbau Netzwerk Eigentümerschaft

Um eine koordinierte und zielgerichtete Zusammenarbeit zwischen der Stadt als Sanierungsträger und der Eigentümerschaft zu gewährleisten und darüber hinaus ein Netzwerk zu schaffen, das auch nach der Sanierungs- und den IEK Maßnahmen bestehen und im Sinne der Stadtteilentwicklung handeln kann, soll das Stadtteilmanagement eine solche Entwicklung anstoßen, begleiten und unterstützen.



8.6 Einschränkungen

Im Untersuchungsgebiet verlaufen Einrichtungen der technischen Infrastruktur, die es in der weiteren Planung zu berücksichtigen gilt:

- Höchstspannungsfreileitung der Fa. Amprion/Westnetz GmbH
- Bahnflächen der Landeseisenbahnaufsicht
- Fernwärmeleitungen der Fa. Iqony/OpenGrid
- Grundwassermessstellen der Fa. RAG AG
- Telekommunikationsanlagen der Fa. Vodafone

Im Plangebiet befindet sich der Sellmannsbach (ELWAS: GSK3E), Es ist der § 31 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsschutz (WHG) zu beachten (Gewässerrandstreifen). Ferner ist die Anbauverbotszone an der Autobahn A42 gem. § 9 FStrG von Bebauung freizuhalten.

8.7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) sind alle geplanten bzw. absehbaren Maßnahmen zu erfassen. Im Zuge der Durchführung der Sanierung ist der Maßnahmenkatalog fortzuschreiben und fortwährend zu aktualisieren. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können demnach erst im weiteren Sanierungsverfahren exakt ermittelt werden, auch im Hinblick auf die mögliche Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2) folgt einer Systematik, die im Hinblick auf die Förderung und zeitliche Durchführung von Maßnahmen im VU-Gebiet zur Behebung und Minderung städtebaulicher Missstände folgende drei zentrale Bausteine aufgreift:

1. Im Geltungsbereich des zukünftigen Sanierungsgebiets werden die innerhalb des IEK Schalke-Nord 2020 (IEK 1.0) bereits als förderwürdig beschiedenen und kalkulierten Maßnahmen umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt kostenanteilig im VU-Gebiet und ist daher auch nur kostenanteilig in der KuF dargelegt, da sich die Kostenschätzung des IEK Schalke-Nord 2020 auf einen weitaus größeren Geltungsbereich bezieht. Für die (anteilige) Finanzierung der Maßnahmen im VU-Gebiet wurde 2023 ein letzter Antrag für das STEP 2024 gestellt; die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt bis Ende 2028. In der KuF sind diese Maßnahmen farblich grün markiert.

2. Aufgrund der Neufassung der Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 sowie der damit verbundenen Erfordernis zur räumlichen Anpassung der Gebietskulisse Schalke-Nord, besteht die Notwendigkeit zur Neuaufstellung des IEK Schalke-Nord (IEK 2.0). Das zukünftige Sanierungsgebiet wird im Geltungsbereich des neuen IEK 2.0 liegen (ob die Abgrenzung 1:1 identisch ist, bedarf einer weiteren Untersuchung). Das IEK 2.0 schreibt die sanierungsrelevanten Maßnahmen des IEK 1.0 fort, und es ist geplant, die Maßnahmen kostenanteilig für das Sanierungsgebiet zu übernehmen. Gleichzeitig übernimmt das IEK 2.0 auch die neuen, rein sanierungsbedingten Maßnahmen (siehe Punkt 3). Die Vorbereitung des IEK 2.0 als Fördergrundlage erfolgt derzeit verwaltungsintern, so dass voraussichtlich 2025 der erste Förderantrag gestellt werden kann und die Umsetzung ab 2026 mit einer Laufzeit von ca. 10 Jahren starten kann. So wird eine kontinuierliche Anschlussfinanzierung für das IEK 2.0 während der Laufzeit des Sanierungsverfahrens angestrebt. In der KuF sind diese Maßnahmen farblich gelb (bei Übernahme in das IEK 2.0) bzw. grün/gelb (bei anteiliger Fortschreibung im IEK 2.0) markiert.

3. Neben den bereits bestehenden IEK-Maßnahmen ergibt sich im Hinblick auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände das Erfordernis ergänzender, sanierungsbedingter Maßnahmen, die bislang nicht Bestandteil des IEK 1.0 sind. Dies betrifft insbesondere Ordnungsmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums. Diese Maßnahmenvorschläge sollen als neue sanierungsbedingte Maßnahmen in das zu erstellende IEK 2.0 aufgenommen werden und sind im Hinblick auf deren Umsetzung weiter zu konkretisieren und mit den Beteiligten abzustimmen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen sind ggf. auch weitere Förderzugänge zu erschließen. In der KuF sind diese sanierungsbedingten Maßnahmen farblich rot markiert.

9 Sozialplan

Sind bei einer Sanierungsmaßnahme voraussichtlich nachteilige Auswirkungen für die im Sanierungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten, wird in einem zu erarbeitenden Sozialplan dargestellt, wie diese Auswirkungen vermieden oder zumindest abgemildert werden können.

Im Januar 2022 beauftragte die Stadt Gelsenkirchen, vertreten durch das Referat 61 – Stadtplanung, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH u. a. mit der

- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen,
- der Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans nach §180 BauGB sowie der
- Erarbeitung von Vorschlägen für Maßnahmen eines Sozialplans zur Vermeidung oder Abmilderung der nachteiligen Auswirkungen.

Der Sozialplan wird – soweit erforderlich – durch die Stadt Gelsenkirchen im späteren Verfahren umgesetzt.

Die Umsetzung des Sozialplans erfolgt in enger Kooperation zwischen der Sanierungsverwaltungsstelle, der Stabsstelle Zukunftspartnerschaft Wohnen (ZPW), der SEG/ggw sowie dem Stadtteilbüro und weiteren vor Ort ansässigen sozialen Einrichtungen. Bei Härtefällen werden mögliche Kosten für die Umsetzung des Sozialplans, z. B. bei vorübergehendem oder dauerhaftem Umzug, vollkommenem oder teilweisem Rückbau von Problemimmobilien oder sonstigen nicht-zukunftsfähigen Wohnungsüberhängen über das Sonderförderprogramm "Zukunftspartnerschaft Wohnen" (ZPW) finanziert.

9.1 Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Verdachtsgebiet Schalke-Nord sind nachteilige Auswirkungen für die innerhalb des Satzungsgebiets arbeitende und lebende Bevölkerung sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht auszuschließen, da die Umsetzung der Planung beispiels-

weise durch Niederlegung von Gebäuden oder Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnraum und Gewerbeeinheiten zu temporären oder dauerhaften Einschränkungen führen kann.

Nachteilige Auswirkungen durch Maßnahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Schalke-Nord könnten sein:

- Temporäre oder dauerhafte Nutzungseinschränkungen von Wohnraum und Gewerbeeinheiten
- Vorübergehender oder dauerhafter Umzug von Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Mieterhöhung
- Störung der nachbarschaftlichen Kontakte
- Vollkommene oder teilweise Beseitigung einer Immobilie

Temporäre oder dauerhafte Nutzungseinschränkungen von Wohnraum und Gewerbeeinheiten

Nutzungseinschränkungen durch Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung können sowohl die Eigentümerschaft als auch die Mietenden und Pachtende betreffen. Temporäre Einschränkungen sind in der Regel bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu erwarten, die mit Baulärm oder Verschmutzung einhergehen. Dabei ist zu unterscheiden, ob diese durch private oder öffentliche Eigentümerschaft verursacht wird. In der Regel werden diese Beeinträchtigungen unter Eigentümerinnen und Eigentümern mit einem nachbarschaftlichen Einvernehmen geregelt, die auch die Inwertsetzung der eigenen Immobilie durch benachbarte Maßnahmen über einen längeren Zeitraum als die Bauzeit als Vorteil ausgleicht, sodass evtl. Mietkürzungen durch Störungen von Baumaßnahmen über darauf folgende Mieterhöhungen wieder ausgeglichen werden können.

Sofern es sich um Maßnahmen der Stadt Gelsenkirchen als öffentliche Eigentümerin handelt, überwiegt häufig das öffentliche Interesse die privaten Belange. Dies ist zum Beispiel auch der Fall, wenn es im Rahmen der Niederlegungen von Problemimmobilien zu einer dauerhaften Beeinträchtigung durch Lärm käme, der zuvor vom Baukörper abgeschirmt wurde. Sofern hier bauliche Maßnahmen möglich sind, sollten diese im Rahmen einer möglichen Zwischennutzung der freigelegten Fläche berücksichtigt



werden oder auch die Eigentümerschaft von Quartiersarchitekten bzgl. Lärmschutzmaßnahmen und deren Förderung (KfW) beraten werden.

In jedem Fall sind die Umstände und mögliche Hilfsangebote mit allen Betroffenen darzulegen, zu erörtern und ggf. durch Angebote wie Flächentausche abzumildern.

Sofern eine besondere Härte dargestellt wird, wie existenzielle Verluste, schwerwiegende Erkrankung oder andere ähnliche Einschränkungen, kann auf Antrag gem. § 181 BauGB ein Härteausgleich gestellt werden.

Vorübergehender oder dauerhafter Umzug von Wohn- und Gewerbeeinheiten

Eine der zentralen Maßnahmen im Sanierungsgebiet wird die Niederlegung von Problemimmobilien sein. In der Regel werden Ankauf und Niederlegung durch die städtischen Gesellschaften SEG & Co. KG und ggW GmbH durchgeführt.

Für den Fall, dass der Ankauf von Problemimmobilien erfolgt, die noch vermietet sind, hat die Erfahrung gezeigt, dass aus dem Bestand der städtischen Gesellschaften ggW GmbH und SEG mbH & Co. KG Ersatzwohnungen im Nahraum vermittelt werden konnten. Es ist davon auszugehen, dass negative Auswirkungen demnach abgefangen werden können.

Mieterhöhung

Nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen ist die Eigentümerschaft berechtigt, innerhalb des gesetzlichen Rahmens auch den Mietzins zu erhöhen. In der Regel steht sie in Verbindung mit einem verbesserten Angebot zur Nutzung, womit ein Ausgleich hergestellt wäre.

Im Einzelfall der persönlichen Härte kann hier die Beratung zur weiteren Unterstützung wie Antrag auf Wohngeld oder die Vermittlung von Ersatzraum im vorbereitenden Gespräch durch das die Sanierung parallel begleitende Quartiersmanagement oder durch Quartiersarchitekten zum Zuge kommen.

Störung der nachbarschaftlichen Kontakte

Die Störung von nachbarschaftlichen Kontakten ist im Falle von Ankauf und Niederlegung und des daraus resultierenden Umzugs denkbar, die unter Umständen Netzwerke für hilfebedürftige Personen unterbrechen.

Möglicherweise kann eine Ersatzwohnung in fußläufiger Erreichbarkeit vermittelt oder durch die Beratung und Vermittlung entsprechender sozialer Organisationen oder Einrichtungen unterstützt werden. Wie schon beschrieben sind die städtischen Gesellschaften ggW mbH und SEG mbH & Co. KG bemüht, im Nahraum neuen Wohnraum zu vermitteln bzw. zur Verfügung zu stellen.

Vollkommene oder teilweise Beseitigung einer Immobilie

Im Sanierungsgebiet befinden sich auch Problemimmobilien, die schon nach äußerer Inaugenscheinahme sowie gemäß bereits vorliegender Gutachten Mängel und Missstände aufweisen, die durch eine Modernisierung oder Instandsetzungsmaßnahme gem. § 177 BauGB nicht behoben werden können.

In diesem Fall kann die Gemeinde über ein Rückbaugeschäft gem. § 179 Abs. 2 BauGB sowie gem. § 82 BauO NRW die Eigentümerschaft zur Beseitigung der Anlage auffordern. Dabei werden evtl. erforderliche Ersatzräume für Wohnen oder gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt. Durch die Beseitigung von Vermögensanteilen hat die Gemeinde eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Sofern es dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, kann er an Stelle der Entschädigung auch die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen.

Die Durchsetzung des begründeten öffentlichen Interesses in der Wiederherstellung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen kann durch Entschädigung oder Eigentumsübergang, je nach wirtschaftlicher Lage der Eigentümerschaft, ausgeglichen werden.

9.2 Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans nach § 180 BauGB

Im Zuge der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme Schalke-Nord soll die Stadt Gelsenkirchen nach Besonderem Städtebaurecht des Baugesetzbuchs gemäß § 180 BauGB einen „Sozialplan“ aufstellen. Der § 180 BauGB „Sozialplan“ bestimmt die Anforderungen zur Aufstellung und Fortschreibung wie folgt:

- (1) **„Wirken sich (...) städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (...) voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.**
- (2) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 1 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).
- (3) Steht die Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen anderen als die Gemeinde bevor, kann die Gemeinde verlangen, dass der andere im Einvernehmen mit ihr die sich aus Absatz 1 ergebenden Aufgaben übernimmt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen.“

Die in § 180 BauGB vorgegebenen Verpflichtungen der Stadt Gelsenkirchen sind nach dem beabsichtigten Maßnahmenkonzept, das als Ergebnis aus den

Vorbereitenden Untersuchungen hervorgeht, zu bearbeiten. Damit sind jedoch die Sanierungsplanung und das Maßnahmenkonzept noch nicht soweit konkretisiert, dass die zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere die für den Sozialplan maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen im Sanierungsgebiet, bereits voll umfänglich feststehen bzw. umfassend abgeschätzt werden können.

Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen konkret, ist mit diesen Maßnahmen zu erörtern, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können. Der Sozialplan kann dabei nicht leisten, dass die Betroffenen von jeglichen finanziellen und sonstigen Lasten freigestellt werden, jedoch sollen die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung dargestellt werden. Sollten in Einzelfällen Zielkonflikte auftreten, hat eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen unter Beachtung der Sanierungsziele und der Erörterung mit den Betroffenen zu erfolgen. Grundsätzlich gelten die Transparenz des Verfahrens und die umfassende Information der Betroffenen in allen Umsetzungsschritten als wichtige Instrumente, um die zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erreichen. Während der Umsetzung der Sanierung wird der Sozialplan bedarfsorientiert fortgeschrieben.

Der Sozialplan dient somit als Grundlage und als Arbeitsprogramm, das die weitere sozialplanbezogene Durchführung der Sanierungsmaßnahme strukturiert. Er ist insoweit im Verlauf des weiteren Verfahrens jeweils zu ergänzen und fortzuschreiben.

Ein Rechtsanspruch eines Betroffenen auf bestimmte Maßnahmen besteht jedoch nicht. Bei allen anstehenden Aktivitäten, wie z. B. bei der Suche nach neuem Wohnraum bzw. nach neuen Gewerbestandorten, hat die Eigeninitiative der von der Sanierung Betroffenen Vorrang. Sie gilt es zu unterstützen.

Mit der Auflistung möglicher zu erwartender nachteiliger Auswirkungen durch Sanierungsmaßnahmen auf die von der Sanierung Betroffenen nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das Erfordernis der Erstellung und Fortführung eines Sozialplans nach § 180 BauGB gegeben.



9.3 Vorschläge für Maßnahmen eines Sozialplans zur Vermeidung oder Abmilderung der nachteiligen Auswirkungen

Wie in Kapitel 9.1 beschrieben sind die nachteiligen Auswirkungen einer Sanierungsmaßnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht umfänglich zu beschreiben. Als erste Einschätzung sind sie dennoch hilfreich, die ganzheitliche Sicht auf die Entwicklung im Sanierungsgebiet zum Ausdruck zu bringen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet sind als Maßnahmen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept IEK Schalke-Nord (2020) hervorgegangen. Begleitend zur Sanierungsmaßnahme stehen die Einrichtungen wie ein Stadtteilbüro und auch Ansprechpartner für soziale und nachbarschaftliche Belange zur Verfügung.

Maßnahmen zur Milderung von nachteiligen Auswirkungen durch die Sanierungsmaßnahme sind:

- Beratung und Unterstützung eines sozialverträglichen Umzugs an neuen (oder temporären) Wohnort, ggf. auch im fußläufigen Bereich des Wohnorts durch Referat 61/3
- Beratung und Förderung von Eigentümerinnen und Eigentümern bei der Förderung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch Quartiersarchitekten
- Beratung und Moderation im Falle des Standortwechsels von gewerblichen Betrieben durch Referat 61/3 und Quartiersarchitekten
- Beratung zur Beantragung für die Unterstützung über Förderprogramme durch Quartiersarchitekten
- Beratung und Begleitung in persönlichen Härtefällen mit Vermittlung in die zuständigen Einrichtungen und Behörden durch Stadtteilmanagement/Referat 61/3

10 Umsetzungskonzept

Der Erlass der Sanierungssatzung markiert den Übergang von der Vorbereitung zur Durchführung der Sanierung. Die städtebauliche Sanierung ist eine Gesamtmaßnahme, die aus mehreren Einzelmaßnahmen besteht. Dazu gehören Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie ein Sozialplan.

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 abgewickelt werden kann. Dabei kann es sich sowohl öffentliche als auch um private Maßnahmen handeln. Hier müssen unterschiedliche Disziplinen eingebunden und eine passende Organisationsstruktur geschaffen werden.

Innerhalb der Verwaltung, mit städtischen Gesellschaften oder von einem externen Sanierungsmanagement müssen vor allem Leistungen erbracht werden, die einen systematischen Erwerb bzw. die den Sanierungszielen entsprechende Vermittlung von Immobilien, eine entsprechende Beratung, im Einzelfall die Sanierung und Bewirtschaftung.

Hierfür ist ein Kooperationskonstrukt erforderlich, das aufeinander abgestimmte Vorgehensweisen entsprechend den Zielen der Sanierungsmaßnahme ermöglicht. Dazu muss eruiert werden, welche Verwaltungsabteilungen für die Umsetzung zwingend eingebunden werden müssen und welche Prozesse über einen Sanierungsträger bzw. eine städtische Gesellschaft abgewickelt werden können bzw. müssen.

10.1 Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen dürfen nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr als 15 Jahre vorgesehen werden (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Nach erfolgter Sanierung ist die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB wieder aufzuheben.

Beschluss der Sanierungssatzung

Mit Erlass der Sanierungssatzung beginnt der Umsetzungszeitraum. In der Satzung wird das Sanierungsgebiet gekennzeichnet. Bei der Begrenzung des Gebiets ist darauf zu achten, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 BauGB). Dabei können auch Flächen innerhalb des Gebiets ausgenommen und ausnahmsweise Flächen außerhalb in Anspruch genommen werden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung notwendig sind (z. B. Ersatzbauten zur Unterbringung von Bewohnerinnen und Bewohnern, Gemeinbedarfseinrichtungen).

Ordnungs- und Baumaßnahmen

§ 146 Abs. 1 BauGB gliedert die Durchführungsmaßnahmen in zwei Arten auf, in Ordnungs- und Baumaßnahmen. Die Ordnungsmaßnahmen liegen v. a. in der Zuständigkeit der Gemeinde (§ 147 BauGB), die Baumaßnahmen sind vornehmlich Aufgabe der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer im Gebiet (§ 148 BauGB). Baumaßnahmen der Gemeinde sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Maßnahmen auf kommunalen Grundstücken.

Erschließung von neugeordneten Flächen

Der Erwerb von Grundstücken und die Niederlegung von Gebäuden kann über die Sanierungsverwaltungsstelle bzw. durch die SEG und ggw durchgeführt werden.

Eine weitere Option ist die Entwicklung der Potenzialflächen über die Stadt Gelsenkirchen bzw. über eine städtische Entwicklungsgesellschaft, um bspw. das Ziel der Entwicklung von Handwerkerhöfen sicher zu erreichen. Da das Interesse am Erwerb einer solchen wesentlich größer ist als für eine Anmietung, ist der Rückfluss von Investitionskapital gewährleistet.

(Zwischen-)Erwerb von Immobilien im Sanierungsgebiet

Die Stadt Gelsenkirchen hat mit der Übertragung der Ausübung von Vorkaufsrechten zu Gunsten SEG/ggw den (Zwischen-)Erwerb von Immobilien im südlichen Kernbereich bereits begonnen. Sie nutzt u. a. das Vorkaufsrecht, um städtebauliche Problempunkte und Potenzialflächen zu entwickeln. Angesichts der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerschaft im Sanierungsgebiet bieten sich der Stadt Gelsenkirchen gute



Chancen, gezielt Immobilien zu erwerben, die bislang als Problemimmobilien negativ auf den Stadtteil eingewirkt haben oder mit denen sich städtebauliche Neuordnungen erreichen lassen. Auch kann über den (Zwischen-)Erwerb versucht werden, auf die Nutzung des Erdgeschosses Einfluss zu nehmen, indem etwa ruhestörende oder Unsicherheit auslösende Nutzungen unterbunden und andere die Versorgung des Gebiets verbessernde etabliert werden. Damit kann die städtebauliche Funktion des Stadtteils maßgeblich verbessert werden. Mit dem (Zwischen-)Erwerb eines Wohnhauses können die von der Stadt Gelsenkirchen beauftragten Akteure wie SEG bzw. ggw außerdem auf den Standard der Modernisierungsmaßnahmen und die Zusammensetzung der Einwohnerschaft Einfluss nehmen. Auf diese Weise kann auch die soziale Mischung gezielter ausgeglichen werden.

Umsetzung des Sozialplans

Bei der Umsetzung des Sozialplans ist eine frühzeitige Information und Beratung der Einwohnerinnen und Einwohner, der Eigentümerschaft und Gewerbetreibenden, Vereine und Institutionen essentiell. Die Betroffenen sollten über das Besondere Städtebaurecht, das Sanierungsrecht und seine Implikationen (Rechte, Pflichten, Genehmigungsvorbehalte ...) informiert werden.

Bei der Umsetzung des Sozialplans ist auf eine enge Zusammenarbeit von Sanierungsträger, lokalen Wohlfahrtsträgern, dem Quartiersmanagement, des Lenkungskreises Problemimmobilien und den jeweiligen Ämtern der Stadt Gelsenkirchen zu achten.

Akteure der Städtebaulichen Sanierung

Die Akteure in der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind die Stadtverwaltung (Sanierungsverwaltungsstelle und Stabsstelle ZPW), SEG und ggw, das Stadtteilbüro inkl. Quartiersarchitekt und das zu beauftragende Sanierungsmanagement (insb. juristische Expertise).

Besonderes Augenmerk sollte bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auf der Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement liegen. Hiermit können frühzeitig Problemlagen benannt und auf kurzem Wege an einer Lösung gearbeitet werden. Außerdem ist das Quartiersmanagement eine Schnitt-

stelle zwischen allen Beteiligten des Sanierungsprozesses wie Verwaltung, Sanierungsträger, Stadtteilvertretung und Einwohnerschaft.

In Gelsenkirchen wurde bereits im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Bochumer Straße“ eine Stadterneuerungsgesellschaft (SEG) gegründet. Die Einbeziehung der SEG ist gut geeignet, um Ordnungs- und Baumaßnahmen auch im Sanierungsgebiet umzusetzen. Es ist zu prüfen, inwiefern Kapazitäten und Ressourcen zur Verfügung stehen, eine weitere Maßnahme in der Durchführung zu begleiten.

Sanierungsbüro und Quartiersarchitekten

Die Quartiersarchitekten sind Ansprechpersonen vor Ort für alle Fragen der Sanierungsplanung, der Bewirtschaftung und der Fördermittelabwicklung. Sie beraten die Eigentümerinnen und Eigentümer zur baulich-technischen und finanziellen Machbarkeit ihrer Vorhaben, unterstützen bei der Beantragung von Zuschüssen zum Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm und schließen Verträge des Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms ab. Sie kooperieren eng mit dem Sanierungsträger und dem Quartiersmanagement.

Für die Quartiersarchitekten wird ein Arbeitsplatz im Stadtteilbüro zur Verfügung gestellt. Mit der räumlichen Nähe wird auch die inhaltliche und maßnahmenbezogene Koordination unterstützt.

Zukunftspartnerschaft Wohnen (ZPW)

Mit Auslaufen des Modellvorhabens Problemimmobilien und Abschluss der Vereinbarung über die Zukunftspartnerschaft Wohnen (ZPW) zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen wurde mit der Stabsstelle ZPW eine neue Organisationsstruktur geschaffen, die für die Durchführung des Sanierungsverfahrens im VU-Gebiet Schalke-Nord eine zentrale Bedeutung hat. Der Lenkungskreis ZPW unter Leitung des Vorstandsbüros 6 sowie der neuen Stabsstelle ZPW und unter Teilnahme weiterer Fachdienststellen sowie der SEG als zentrale operative Organisationseinheit stimmt vor dem Hintergrund der zugrunde liegenden räumlichen Strategie u. a. die Ankaufstrategie für Problemimmobilien und sonstige nicht-zukunftsfähige Wohnungsüberhänge im Sonderfördergebiet ab. Im Rahmen der räumlichen Strategie der ZPW stellt das VU-

Gebiet einen Transformationsraum dar, der sich entsprechend des Rahmenplans in Rückbaubereiche und Aufwertungsbereiche (Wohninseln) unterteilt. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme insbesondere im Hinblick auf den Ankauf, Rückbau und die Umnutzung bzw. Entwicklung von Wohngebäuden eng mit Durchführung der ZPW abzustimmen und zu verbinden.



10.2 Entwurf für eine Sanierungssatzung

Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Schalke-Nord“

vom _____

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seiner Sitzung am _____ aufgrund der derzeit geltenden Fassungen

- a) des § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und
- b) des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 313)

folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 des Baugesetzbuches (BauGB) vor. Dieser Bereich soll durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme wesentlich verbessert werden.
- (2) Das in § 2 näher bezeichnete Gebiet mit insgesamt rund 53 Hektar wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Schalke-Nord“.

§ 2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

- (1) Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkungen Bismarck, Heßler und Schalke. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus den nachfolgenden Absätzen.
- (2) Im Norden verläuft die Abgrenzung mit Einbindung der Flurstücke 331 und 1097 sowie entlang der Grundstücksgrenze der Liegenschaften von Wohngebäuden Im Sundern 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 und 31 durchgehend bis zur östlichen Verkehrsflächenbegrenzungslinie der Uechtingstraße und folgt dieser nach Süden bis zum Gebäude Nr. 73 a. Hier fasst sie die Flurstücke mit den Nummern 988, 987, 986, 1074 und 1102 ein.
- (3) Der weitere Verlauf der Abgrenzung liegt im Flurstück Nr. 694 mittig zwischen dem Gebäude Parallelstraße 1/1a und Gebäude Parallelstraße Nr. 3 und umfasst damit nur den westlichen Teil dieses Flurstücks. In direkter Flucht quert sie die Parallelstraße und fasst die Flurstücke Nr. 997 und Nr. 996 mit ein.
- (4) Auf den Flurstücken Nr. 992 und Nr. 990 befindet sich eine Wohnbaufläche (ALKIS) mit den Gebäuden Uechtingstraße 61, 63 und 65. Entlang der gartenseitigen Abgrenzung dieser Wohnbaufläche verläuft die Gebietsabgrenzung in einer Flucht in südliche Richtung bis zur südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 990.
- (5) Die Gebietsabgrenzung verläuft weiter entlang der Uechtingstraße und umfasst südlich der Autobahn A 42 die Wohnbauflächen (ALKIS) an der östlichen Straßenseite. Dazu gehören auch Verkehrsflächen von Zufahrten, die unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen. Die Abgrenzung verläuft dann nach

Osten entlang der Grundstücksgrenzen hinter der Wohnbebauung Hochkampstraße 74 und 72 (unter Ausschluss des Flurstücks Nr. 384) weiter auf der nördlichen Straßenseite der Hochkampstraße.

- (6) Am Flurstück Nr. 1028 (außerhalb des Geltungsbereichs) folgt sie in südlicher Richtung den Flurstücksgrenzen von Flurstück Nr. 1033, von Flurstück Nr. 1032 und von Flurstück Nr. 288 (alle drei außerhalb des Geltungsbereichs). Die Abgrenzung umfasst die Flurstücke des Gewerbegebietes „Berliner Brücke“ und schließt sie mit ein.
- (7) Der weitere Verlauf der Abgrenzung schließt die Flurstücke Nr. 420 und Nr. 425 aus und umfasst die Flächen des Übergangs der Brücke in die Kurt-Schumacher-Straße einschließlich der Brückenrampen. Die Abgrenzung quert die Kurt-Schumacher-Straße und schließt die Wohnbauflächen (ALKIS) von Walzerstraße und Hubertusstraße ein. Am Wohngebäude Gasstraße 11 folgt der Grenzverlauf der Abgrenzung aus der Darstellung des Bebauungsplans Nr. 107 für den Bereich „Westlich der Kurt-Schumacher-Straße“, in dem ein Versatz von 6,0 Metern in westliche Richtung als Teilstück aus dem Flurstück Nr. 390 als Mischgebiet festgesetzt wurde.
- (8) Die Gebietsabgrenzung umschließt im weiteren Verlauf die Anlagen der Glückauf-Kampfbahn mit Kindertagesstätte und abschnittsweise Verkehrsflächen der Caubstraße bis zur Unterführung unter der Autobahn A 42. Hier quert die Abgrenzung die Kurt-Schumacher-Straße und folgt parallel zur Autobahn dem Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenzen bis zur Uechtingstraße. Die Grundstücke im Eigentum der Emschergenossenschaft Lippeverband (EGLV) bleiben außerhalb des Sanierungsgebiets.
- (9) Die Abgrenzung folgt in nördlicher Richtung auf der westlichen Straßenseite der Uechtingstraße, unter der Autobahnbrücke hindurch bis zur Einmündung der Caubstraße. Der Verlauf der Abgrenzung folgt dem nördlichen Rand der Flurstücke der Autobahn A 42 in westliche Richtung bis zur Kurt-Schumacher-Straße ohne Flächen der EGLV oder des Bundes miteinzuschließen. In nördliche Richtung wechselnd umfasst die Abgrenzung das Flurstück Nr. 1168 (ehem. Bahnhof Schalke-Nord) und verläuft in östliche Richtung annähernd parallel zur Bahntrasse zum Eckpunkt der Flurstücke Nr. 544 und Nr. 1108. Der Verlauf der Abgrenzung folgt in südlicher Richtung der Grenze von Flurstück Nr. 544 bis zur Verkehrsfläche der Caubstraße. Ab hier umfasst die Grenze alle Flurstücke mit Wohnnutzung an der Caubstraße. Auch die Flurstücke mit Wohngebäuden an der Uechtingstraße 52, 54, 56, 58, 60, 62 und 64 liegen im Sanierungsgebiet.
- (10) Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets verläuft weiter in nördliche Richtung entlang der westlichen Flurstücksgrenze der Uechtingstraße und fasst die Flurstücke Nr. 794 und Nr. 244 mit ein. Im Sanierungsgebiet liegen auch die Flurstücke Nr. 174 und Nr. 171. Der Verlauf der Abgrenzung umschließt alle Wohnbauflächen (ALKIS) auf der südlichen Straßenseite der Josefinenstraße und quert diese entlang der Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 671 und Nr. 673. Die Flurstücke Nr. 673 und Nr. 674 einschließend verläuft sie in nördlicher Richtung, und weiter an der Gartenseite östlich bis zum Flurstück Nr. 617. Hier wechselt der Verlauf in Richtung Norden bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 693, von dort in östliche Richtung das Flurstück Nr. 1069 einschließend, auf das Flurstück Nr. 578 zu. Das Flurstück Nr. 1070 liegt außerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebietes.
- (11) Die Flurstücke Nr. 578 und Nr. 331 einfassend, schließt die Abgrenzung des Sanierungsgebiets am Ausgangspunkt der Verlaufsbeschreibung am Flurstück Nr. 1097.
- (12) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im Lageplan (Maßstab 1:2000) des Referates Stadtplanung (Referat 61) der Stadt Gelsenkirchen durch eine Geltungsbereichslinie umfasst sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs gemäß Lageplan dieser Satzung. Das Sanierungsgebiet gliedert sich in ein Teilgebiet A und ein Teilgebiet B gemäß Lageplan dieser Satzung.



- (13) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (14) Für den Fall, dass der räumliche Geltungsbereich der Satzung zu weit gefasst sein sollte, soll die Satzung im Übrigen wirksam bleiben (Teilbarkeit).

§ 3 Vereinfachtes Verfahren

Im Teilgebiet A des Sanierungsgebiets „Schalke-Nord“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§ 142 Abs. 4 BauGB).

§ 4 Umfassendes Verfahren

- (1) Im Teilgebiet B des Sanierungsgebiets „Schalke-Nord“ wird die Sanierungsmaßnahme nach dem umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung. Die Beschreibung der Abgrenzung des Teilgebiets B in den nachfolgenden Absätzen dient lediglich der Erläuterung.
- (2) Das Teilgebiet B umfasst alle Grundstücke mit und ohne Gebäude, die zu dem im Teilgebiet B des Sanierungsgebiets „Schalke-Nord“ liegenden Abschnitt der Kurt-Schumacher-Straße gehören, unter Ausschluss der Flächen und Einrichtungen der Gemeinschaftsgrundschule Kurt-Schumacher-Straße. Ferner liegen im Teilgebiet B alle Grundstücke mit und ohne Gebäude an der Straße Hubertushof sowie alle Grundstücksteile zu den Gebäuden Hubertusstraße 2, 4 und 6. An der Hülsmannstraße liegen alle Grundstücke mit und ohne Gebäude ebenfalls im Teilgebiet B, unter Ausschluss der Flurstücke Nr. 71, 72, 73, 74 und 779. Im Teilgebiet B liegen auch alle Grundstücke mit und ohne Gebäude, die zu dem im Teilgebiet B des Sanierungsgebiets „Schalke-Nord“ liegenden Abschnitt der Hochkampstraße gehören.
- (3) Auch alle Grundstücke mit und ohne Gebäude entlang der Uechtingstraße im Abschnitt zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Autobahn A 42, liegen im Teilgebiet B. Nördlich der Autobahn A 42 umfasst die Abgrenzung für Teilgebiet B alle Grundstücke mit und ohne Gebäude, die zu dem im Teilgebiet B des Sanierungsgebiets „Schalke-Nord“ liegenden östlichen Abschnitt der Caubstraße gehören. Weiterhin gehören alle Grundstücksteile zu den Gebäuden Uechtingstraße 52, 54, 56, 58, 60, 62 und 64 sowie Uechtingstraße 76, 78 und 80 zum Teilgebiet B. Nördlich der Gleisanlagen gehören alle Grundstücke mit und ohne Gebäude entlang der westlichen Uechtingstraße von den Gleisanlagen bis einschließlich Hausnummer 118 sowie alle Grundstücksteile zu den Gebäuden Josefinenstraße 1, 2, 3, 4 und 6 zum Teilgebiet B.

§ 5 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden im Sanierungsgebiet Anwendung.

§ 6 Durchführungsfrist

Am Tag des Satzungsbeschlusses beschließt der Rat der Stadt gesondert über die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB nach Ratsbeschluss mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliches Strukturkonzept Gelsenkirchen, Gesamtstrukturplan (Ausschnitt)	9
Abbildung 2: Karte Maßnahmen im Teilraum Emscher-Kanalband	10
Abbildung 3: Karte zur Umsetzungsmachbarkeitsstudie IGA 2027	10
Abbildung 4: Strategische Lärmkarte Gelsenkirchen 2022 (Ausschnitt VU-Gebiet Süd, 24 h)	12
Abbildung 5: Strategische Lärmkarte Gelsenkirchen 2022 (Ausschnitt VU-Gebiet Süd, nachts)	12
Abbildung 6: Strategische Lärmkarte Gelsenkirchen 2022 (Ausschnitt VU-Gebiet Nord, 24h)	13
Abbildung 7: Strategische Lärmkarte Gelsenkirchen 2022 (Ausschnitt VU-Gebiet Nord, nachts)	14
Abbildung 8: Mietspektrum der Gelsenkirchener Stadtteile 2017	16
Abbildung 9: Identifizierte Netzlücken im gesamtstädtischen Radhauptverkehrsnetz in Gelsenkirchen (Kurt-Schumacher-Straße hervorgehoben)	19
Abbildung 10: Gesamtstädtische Zäsuren in Gelsenkirchen (Untersuchungsgebiet hervorgehoben)	19
Abbildung 11: Auszug aus der Karte Klimatope Ist-Zustand	21
Abbildung 12: Auszug aus der Karte Oberflächentemperaturen am Tag	21
Abbildung 13: Auszug aus der Karte der Kaltluftverteilung	22
Abbildung 14: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte	23
Abbildung 15: Auszug aus der Handlungskarte Klimaanpassung Themenfeld Hitze	24
Abbildung 16: Lage im Raum	27
Abbildung 17: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	28
Abbildung 18: Preußische Uraufnahme 1836 bis 1850	29
Abbildung 19: Preußische Kartenaufnahme 1891 bis 1912	30

Abbildung 20: Topographische Karte 1936 bis 1945	30
Abbildung 21: Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP, Ausschnitt VU Schalke-Nord)	32
Abbildung 22: Lageplan mit Abgrenzung Sanierungsgebiet „Schalke-Nord/Bismarck“ (2000)	33
Abbildung 23: Lageplan mit Abgrenzung Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“ (2021)	34
Abbildung 24: Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet VU Schalke-Nord	34
Abbildung 25: Rechtskräftige Bebauungspläne mit Aufstellungsbeschluss VU Schalke-Nord	36
Abbildung 26: Ehemaliger Bahnhof Schalke-Nord	38
Abbildung 27: Glückauf-Kampfbahn FC Schalke 04	39
Abbildung 28: Wohngebäude Uechtingstraße 1	39
Abbildung 29: Verwaltungsgebäude Thyssen Draht	39
Abbildung 30: Halle der ehemaligen Drahtseilfabrik	40
Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen	41
Abbildung 32: Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2021 in Schalke-Nord, Gelsenkirchen und NRW	41
Abbildung 33: Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2021, Schalke-Nord und Gelsenkirchen	42
Abbildung 34: Wanderungsbewegung der Stadt Gelsenkirchen im Jahr 2021	42
Abbildung 35: Wanderungsbewegung Schalke-Nord im Jahr 2021	42
Abbildung 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Gelsenkirchen und Schalke-Nord	42
Abbildung 37: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Gelsenkirchen seit 2012	43
Abbildung 38: Arbeitslosenquote gesamtstädtisch und in Schalke-Nord	43



Abbildung 39: Anteil an Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten in Gelsenkirchen und Schalke-Nord (in %)	43
Abbildung 40: Lokale Ökonomie im Untersuchungsraum Schalke-Nord	45
Abbildung 41: Freiflächenplan VbP Nr. 449 „Gewerbegebiet Berliner Brücke“	47
Abbildung 42: 1. Informationsveranstaltung am 15.09.2022, ehem. Sankt-Anna-Kirche	50
Abbildung 43: 2. Informationsveranstaltung am 15.06.2023, ehem. Sankt-Anna-Kirche	51
Abbildung 44: Baualtersklassen	54
Abbildung 45: Art der Probleme mit der Immobilie	55
Abbildung 46: Bauzustand im Untersuchungsgebiet Schalke-Nord	64
Abbildung 47: Teilräume im Untersuchungsgebiet Schalke-Nord	65
Abbildung 48: Potenzialflächen auf Grundstücken niedergelegter Problemimmobilien	84
Abbildung 49: Ausschnitt aus der stadtklimatischen Planungshinweiskarte Gelsenkirchen	89
Abbildung 50: Gebiete mit geringer Wohndauer	91
Abbildung 51: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Hochkampstraße (Gewerbe)	94
Abbildung 52: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich Caubstraße (Gewerbe)	94
Abbildung 53: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich südliches Wohngebiet	94
Abbildung 54: Verlauf Bodenrichtwerte im Bereich nördliches Wohngebiet	94
Abbildung 55: Schalker Meile mit Angeboten für Fußballfans	97
Abbildung 56: Soziale und kulturelle Infrastruktur im Untersuchungsraum Schalke Nord	102
Abbildung 57: Unfallstatistik/Unfallorte	104

Abbildung 58: Verkehrsinfrastruktur und ÖPNV-Anbindung im Untersuchungsraum Schalke-Nord	105
Abbildung 59: Klimawandel-Vorsorge (Bedarf)	106
Abbildung 60: WMS Hochwasser-Gefahrenkarte: Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)	106
Abbildung 61: Anzahl von Umgebungslärm Betroffene	108
Abbildung 62: SWOT-Kartierung: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Untersuchungsraum Schalke-Nord	114
Abbildung 63: Szenario Gewerbe	116
Abbildung 64: Szenario Landschaftspark	117
Abbildung 65: Szenario Wohninseln	117
Abbildung 66: Szenario Entdichtung	118
Abbildung 67: Integrierte Entwicklung	118
Abbildung 68: Abgrenzung Untersuchungsraum Schalke-Nord gem. Einleitungsbeschluss	135
Abbildung 69: Abgrenzung Sanierungsgebiet Schalke-Nord	136
Abbildung 70: Sanierungsrahmenplan Schalke-Nord	139



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertungsschema Bauzustandskartierung	63
Tabelle 2: Mietspiegeltabelle 2022	93

Anlagen

Anlage 1: Abwägungstabelle zur Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) gem. § 139 (2) BauGB

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)