

# Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße

Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB



## **Impressum**

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das  
Sanierungsverdachtsgebiet Bochumer Straße in Gelsenkirchen

### **Herausgeber:**

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

Janine Feldmann, Abteilungsleiterin 61/3, Leiterin Koordinierungsstelle Stadterneuerung

### **Ansprechpartner:**

Janine Feldmann: janine.feldmann@gelsenkirchen.de, Tel.: +49 (209) 169-4124

Mario Hofmann: mario.hofmann@gelsenkirchen.de, Tel.: +49 (209) 169-4360

Isabel Rojo Pulido: isabel.rojopulido@gelsenkirchen.de, Tel.: +49 (209) 169-4351

### **Homepage:**

<https://stadterneuerung.gelsenkirchen.de>

### **Bearbeiter:**

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Prenzlauer Promenade 28, 13089 Berlin

Tel.: (030) 44 36 36 10

Fax: (030) 44 36 37 17

E-Mail: [gf@stern-berlin.de](mailto:gf@stern-berlin.de)

[www.stern-berlin.com](http://www.stern-berlin.com)

Jan Hendrik Brinkkötter

Luisa Kuhlemann

Anna Lerch

Susanne Müller

Helmut Rösener

Mathias Schmitt-Gallasch

Gelsenkirchen / Berlin, Juli 2016

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VII
1. Einleitung	1
1.1. Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchungen	1
1.2. Einführung in den Stadterneuerungsprozess im Quartier	2
2. Analyse und Bewertung des Gebiets	5
2.1. Methodik	5
2.2. Funktion und Lage in der Stadt	6
2.3. Geschichte und Siedlungsentwicklung	12
2.4. Eigentümer- und Grundstücksstruktur	17
2.5. Städtebauliche Struktur	21
2.6. Denkmalschutz	29
2.7. Bevölkerungs- und Sozialstruktur	33
2.8. Nutzungsstruktur	41
2.8.1. Wohnen	45
2.8.2. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe	57
2.8.3. Öffentlicher Raum und Grünflächen	63
2.8.4. Bildung, Soziales und Kultur	67
2.8.5. Verkehr und Erschließung	75
2.8.6. Technische Infrastruktur	81
2.9. Bewertung der Gebäudesubstanz	85
3. Planungsrechtliche Situation und informelle Planungen	89
3.1. Fachrechtliche Situation	97
3.2. Regelungen zu Bergschäden und Bergschadenverzicht	100
3.3. Umweltsituation und Stadtökologie	101
4. Städtebauliche Missstände, Gegenüberstellung der Mängel und Potenziale	103
5. Entwicklung von Sanierungszielen	114
5.1. Darstellung der Entwicklung ohne Sanierung	115
5.2. Verortung der empfohlenen Maßnahmen	116
6. Mitwirkungsbereitschaft	117
6.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	117
6.2. Beteiligung der Fachverwaltung und Politik	117

6.3.	Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Anwohnerschaft und relevanten Akteurinnen und Akteure	118
6.4.	Beteiligung der Öffentlichkeit	118
6.5.	Beteiligung der Kinder und Jugendlichen	119
6.6.	Mitwirkungsbereitschaft	120
6.7.	Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB	121
7.	Durchführung der Sanierung	124
7.1.	Erforderlichkeit des Sanierungsverfahrens	124
7.2.	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“	125
7.3.	Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	133
7.3.1.	Grundlagen	133
7.3.2.	Empfehlung zur Verfahrenswahl	136
7.4.	Rahmenplan	136
7.5.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	139
8.	Sozialplan	140
8.1.	Nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen	140
8.2.	Sozialplan	141
9.	Fazit	143

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plakat zur ersten öffentlichen Veranstaltung im November 2014 (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	6
Abbildung 2: Abgrenzung des VU-Gebietes .....	9
Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Gelsenkirchen) .....	11
Abbildung 4: Historischer Plan, 1940 (Quelle: Stadt Gelsenkirchen) .....	12
Abbildung 5: Geschätztes Baualter .....	15
Abbildung 6: Eigentümerstruktur bezogen auf Gebäude im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Berechnungen) .....	17
Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse .....	19
Abbildung 8: Blick Richtung Süden auf das Quartier rund um die Bochumer Straße - rechts der Wissenschaftspark, oben links die Siedlung Flöz Dickebank (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Frank Lamfried; bearbeitet durch die S.T.E.R.N. GmbH).....	21
Abbildung 9: Gründerzeitbebauung in der Bochumer Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	22
Abbildung 10: Höfe mit geringer Aufenthaltsqualität (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	22
Abbildung 11: Heilig-Kreuz-Kirche und Bunker an der Bochumer Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) ..	23
Abbildung 12: v.l.n.r Doppelhaushälfte in Flöz Dickebank und Reihenhäuser an der Carl-Mosterts-Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	24
Abbildung 13: Justizzentrum und Verwaltungsgebäude Mr. Chicken (Quelle: v.l.n.r. Stadt Gelsenkirchen, S.T.E.R.N. GmbH) .....	25
Abbildung 14: Der Wissenschaftspark und Bebauung der Claire-Waldoff-Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	25
Abbildung 15: Bochumer Straße Hausnummer 74 und 76 (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Thomas Robbin) .....	25
Abbildung 16: Stadtbild und städtebauliche Struktur.....	27
Abbildung 17: Denkmalschutz.....	31
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung anhand der Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz im Untersuchungsgebiet Bochumer Straße und der Stadt Gelsenkirchen zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014).....	35
Abbildung 19: Zusammensetzung der Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet Bochumer Straße und in der Stadt Gelsenkirchen nach Nationalität 2013 (Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014) .....	36
Abbildung 20: Anteil der Migrantinnen und Migranten nach Baublöcken (Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014) .....	37
Abbildung 21: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet Bochumer Straße und in der Stadt Gelsenkirchen 2013 (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014) .....	38
Abbildung 22: Nutzungsstruktur .....	43

Abbildung 23: Sicht in die Bochumer Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	45
Abbildung 24: Wohnungsleerstände im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Darstellung nach Ergebnissen der Eigentümerbefragung).....	46
Abbildung 25: Qualität der privaten Freiflächen.....	49
Abbildung 26: Wohnmiete und Wohnungsleerstand .....	51
Abbildung 27: Anteil selbstgenutzter Wohnraum im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Darstellung nach Ergebnissen der Eigentümerbefragung) .....	55
Abbildung 28: Grillstation des „Grand-Supermarkts“ und Spielhalle an der Bochumer Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	57
Abbildung 29: Carl-Mosterts-Park und Grünfläche am Wissenschaftspark (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) 63	
Abbildung 30: „Urban Gardening“ (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	64
Abbildung 31: Grün- und Freiflächen .....	65
Abbildung 32: Schulgebäude der Glückaufschule (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	67
Abbildung 33: Gesamtschule Ückendorf (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	68
Abbildung 34: Kita Heidelberger und Munscheidstraße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	69
Abbildung 35: Bauspielplatz Ückendorf (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	70
Abbildung 36: v. l.n.r. Heini-Wettig-Haus, Galerie „Hundert“ und Stadtteilbüro (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	71
Abbildung 37: Öffentliche soziale Infrastruktur .....	73
Abbildung 38: Belag der Bochumer Straße in Höhe der Hausnummer 133 (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, T. Robbin, 2014) .....	76
Abbildung 39: Verkehr und Erschließung.....	79
Abbildung 40: Richtfunktrassen im Untersuchungsgebiet (Quelle: Telefónica O2 Germany GmbH & Co. KG OHG) .....	82
Abbildung 41: Substanzbewertung .....	87
Abbildung 42: Masterplan zur Revitalisierung der Bochumer Straße, Phase III – Endzustand (Quelle: rha – reicher haase assoziierte GmbH).....	95
Abbildung 43: Missstände-und-Chancen-Plan .....	105
Abbildung 44: Beispielzeichnungen der Kinderbeteiligung, 13.05.2015 (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) ..	119
Abbildung 45: Mindmap, Jugendbeteiligung 12.05.2015 (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	120
Abbildung 46: Teilaufhebung, Fortführung und Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets..	129
Abbildung 47: Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“ .....	131
Abbildung 48: Rahmenplan .....	137

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fragestellungen und Aussagen zu den Untersuchungen der Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	33
Tabelle 2: Zu- und Fortzüge im Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014, eigene Berechnungen; *anteilig in Bezug zur Anzahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz des jeweiligen Jahres im Untersuchungsgebiet).....	34
Tabelle 3: Prozentualer Anteil der Nationen im Untersuchungsgebiet 2013 (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014 .....	36
Tabelle 4: Leistungsbeziehende und Arbeitslose im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Gelsenkirchen 2013 (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014) .....	39
Tabelle 5: Anteil der Schüler an weiterführenden Schulen für die Jahrgänge 7 bis 9 im Schuljahr 2013/14 im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Gelsenkirchen (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014) .....	39
Tabelle 6: Anteil der Haupt bzw. Gymnasialempfehlungen an allen Schulformempfehlungen im Mittel der letzten Schuljahre 2012/13 und 2013/14 (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014) .....	39
Tabelle 7: Ergebnisse der Schuleingangsuntersuchungen 2014 in Gelsenkirchen (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014) .....	40
Tabelle 8: Wohnungstypen und Wohnungsgröße (Quelle: eigene Darstellung nach Ergebnissen der Eigentümerbefragung).....	53
Tabelle 9: Bewohnerinnen und Bewohner pro Haushalt Quelle: eigene Darstellung nach Wohnungsmarktbericht 2010) .....	54
Tabelle 10: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe im Gebiet .....	57
Tabelle 11: Bewertung der Bausubstanz (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	86
Tabelle 12: Städtebauliche Struktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	109
Tabelle 13: Bevölkerungs- und Sozialstruktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	109
Tabelle 14: Wohnstruktur- und Immobilienmarkt (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	110
Tabelle 15: Wirtschafts- und Versorgungsstruktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	111
Tabelle 16: Öffentlicher Raum und Grünflächen (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	112
Tabelle 17: Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	112
Tabelle 18: Verkehrs- und Erschließungsstruktur(Quelle: S.T.E.R.N. GmbH).....	113
Tabelle 19: Technische Infrastruktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH) .....	113
Tabelle 20: Vergleich der Steuerungsinstrumente in den verschiedenen Verfahrensarten.....	135



# 1. Einleitung

## 1.1. Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchungen

Das Quartier „Bochumer Straße“ liegt rund 500 m südlich des Gelsenkirchener Hauptbahnhofs im Westen des Stadtteils Ückendorf. Bis in die Jahre des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg galt die Bochumer Straße als Prachtstraße Gelsenkirchens. Daran erinnern die ehemals prunkvollen Gründerzeitfassaden, die denkmalgeschützte Heilig-Kreuz-Kirche aus den 1920er Jahren und die noch immer spürbare urbane Qualität des Viertels.

Die heutigen Probleme sind jedoch unübersehbar: der schlechte bauliche Zustand vieler Gebäude, der hohe Wohnungs- und Ladenleerstand sowie die starke Verkehrsbelastung. Dazu kommen die finanzielle Handlungsunfähigkeit vieler Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer und die schwierige soziale Lage vieler Bewohnerinnen und Bewohner. Trotz zehnjähriger Intervention im Rahmen des Programms "Soziale Stadt Südost" (2003 - 2013) haben sich die Probleme hier weiter verschärft. Die ehemalige gründerzeitliche Prachtstraße verfällt zunehmend und die verschiedenen städtebaulichen, immobilienwirtschaftlichen und sozialen Problemlagen verstärken sich gegenseitig. Wird hier künftig nicht gegengesteuert, kann es im Quartier zu weitreichenden negativen Folgen für die Sozial- und Baustruktur kommen, die sich über die Stadtteilgrenze hinaus ausdehnen können.

Am 13. Dezember 2012 hat die Ratsversammlung Gelsenkirchen die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 1 und 3 BauGB für das Quartier rund um die Bochumer Straße beschlossen.<sup>1</sup> Auf deren Basis wird über den Einsatz, die Art und den Umfang eines potentiellen Sanierungsverfahrens für das Gebiet entschieden. Eine Sanierung kann immer dann durchgeführt werden, wenn sogenannte städtebauliche Missstände vorliegen. Die Missstände werden nach Substanzmängeln (§ 136 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) und Funktionsmängeln (§ 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beurteilt.

Gemäß § 140 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen. Ziele und Zwecke der Sanierung werden u. a. aus den Ergebnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme abgeleitet, d. h. insbesondere aus den festgestellten Missständen entwickelt.

Im Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende vorläufige Sanierungsziele beschlossen:

- Beseitigung der Leerstände in den gewerblich genutzten Gebäuden an der Bochumer Straße,
- Modernisierung, Abbruch und Neubau von Wohnungen zur Stärkung der wirtschaftlichen Situation in der Bochumer Straße,
- Unterstützung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung der Wohnimmobilien,
- Erwerb von Gebäuden zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnquartiers und zur Schaffung von Wohnumfeldqualitäten,

---

<sup>1</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen: Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Sanierungsver-dachtsgebiet "Bochumer Straße", Ückendorf, Drucksache 09-14/4403, 2012.

- Neugestaltung der Bochumer Straße (bei Beibehaltung der vorhandenen Straßenbreite) und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum.

Diese vorläufigen Ziele werden im parallel zur VU erstellten integrierten Handlungskonzept zur Revitalisierung der Bochumer Straße (siehe Kapitel 1.2 und Kapitel 0) angepasst und erweitert.

Auf Basis der angepassten Sanierungsziele werden unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse und der allgemeinen Ziele und Zwecke von Sanierungsmaßnahmen gem. BauGB im Rahmen der VU zudem die Beurteilungsgrundlagen für die folgenden Aufgabenstellungen ermittelt:

- Analyse der sozialen, strukturellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse sowie Zusammenhänge im künftig förmlich festgesetzten Gebiet,
- Erforderlichkeit der Sanierungsplanung,
- Beurteilung der Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme,
- Sicherstellung einer möglichst zeitnahen Durchführbarkeit der formulierten Maßnahmen: zweckmäßiger Gebietszuschnitt, Mitwirkungsbereitschaft von Behörden, Trägern öffentlicher Belange (TöB) und Sanierungsbetroffenen, Maßnahmen-Plan, Finanzierbarkeit und Förderung,
- Analyse der sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Gesamtmaßnahme inklusive eventueller nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen gem. § 180 BauGB,
- Begründung der späteren förmlichen Festlegung.

## 1.2. Einführung in den Stadterneuerungsprozess im Quartier

### Sanierungsmaßnahme „Ückendorf-West“

1991 wurde mit dem Ratsbeschluss die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ückendorf-West“ nach § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen (Drucksachen-Nr.: 91-0547). Bei diesem Verfahren wurde auf die gesetzlichen Regelungsinstrumente „Genehmigungspflichten“ und „Ausgleichsbetrag“ gemäß § 144 bzw. § 154 BauGB verzichtet. Die damalige Hauptzielsetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets war es, das Areal der Brachfläche Rheinelbe mit Hilfe der Städtebauförderung im Rahmen der internationalen Bauausstellung – IBA Emscher Park zu entwickeln. Dieses Ziel wurde erreicht. Auf der Brachfläche entstanden der Wissenschaftspark und neue Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Die Stabilisierung des gesamten Sanierungsgebiets ist jedoch noch nicht gelungen. Die Sanierungssatzung ist heute noch rechtskräftig.

### Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Südost“

Auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Sozialraumanalyse und durchgeführter Perspektivwerkstätten wurden im Jahr 2002 die Stadtteile Ückendorf (nördlicher Teil), Neustadt und Bulmke Hüllen in das Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt Südost“ aufgenommen. Das Quartier rund um die Bochumer Straße war wegen der sich abzeichnenden Probleme von Anfang an im Fokus der Stadterneuerungsstrategie des Programmgebiets „Südost“. Mit dem Beginn des Stadtteilprogramms wurde

ein Stadtteilbüro zur Koordinierung der Maßnahmen im zentralen Bereich der Bochumer Straße eingerichtet. Im Umfeld der Bochumer Straße wurden zahlreiche Projekte zur Verbesserung der städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Struktur initiiert und umgesetzt. Öffentliche Grünanlagen, Spielplätze und Schulhöfe sind umgestaltet, Projekte zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und Aktivitäten zur Imageverbesserung sind angestoßen worden. Weitere Projekte, wie z. B. die Ausweitung der Gesamtschule Ückendorf zu einer Stadtteilschule und die Öffnung von Kindertagesstätten zum Stadtteil verbessern die soziale Situation im Quartier, stärken Nachbarschaften und das soziale Miteinander.

Die bisherigen Interventionen des integrierten Handlungsansatzes Südost stießen insbesondere bei der Bewältigung der immobilienwirtschaftlichen Problemlagen in der Bochumer Straße an ihre Grenzen und haben nur in sehr begrenztem Umfang zur Verbesserung der baulichen Situation und der Wohnverhältnisse beitragen können. Dies liegt neben anderen Gründen auch an den nicht vorhandenen finanziellen Spielräumen der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer für Investitionen oder an einem fehlenden Interesse am Standort. Auch sozioökonomisch ist das Quartier weiterhin auffällig.

### Der strategische Masterplan zur Erneuerung des Quartiers rund um die Bochumer Straße

Die komplexen Problemlagen und Aufgaben zur Revitalisierung des Quartiers Bochumer Straße erfordern neben dem Einsatz neuer und innovativer Instrumente – wie der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG) – auch eine planerisch-konzeptionelle Gesamtperspektive. Bereits 2009 wurde ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt, um Konzepte und Anregungen in räumlicher und strategischer Hinsicht für die künftige Entwicklungsperspektive des Quartiers zu erhalten.

Auf diesen Ergebnissen aufbauend wurde im Jahr 2010, in Zusammenarbeit mit dem Büro rha reicher haase assoziierte GmbH und der Planergruppe Oberhausen, ein erster Entwurf eines strategischen Masterplans erstellt. Er wurde im Jahr 2013 fortgeschrieben und gibt insbesondere den städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Handlungsbedarf im Rahmen einer langjährigen Quartierserneuerung vor. Außerdem soll er als Grundlage für die Aufnahme in ein neues, ca. 10-jähriges Förderprogramm und für den Sanierungsrahmenplan im Zusammenhang mit der geplanten Sanierungssatzung dienen.

Als informeller Plan entfaltet er keine direkte Wirkung für Dritte. Er wurde Anfang April 2014 vom Rat der Stadt Gelsenkirchen als Handlungsrichtlinie für die kommenden Jahre und als Grundlage für den künftigen Sanierungsplan beschlossen.<sup>2</sup> Der Fokus wird dabei auf die Bochumer Straße als zentralen Eingriffsbereich (Sanierungs-, Neubau- und Rückbaumaßnahmen) gelegt. Hinzu kommt die Darstellung der Umsetzungsstrategie auf einer Zeitachse von 2013 bis 2023 (Textteil und Pläne), verbunden mit einer mittel- bis langfristigen Finanzierungsplanung für die öffentlichen Aufgaben.

Die Leitidee des Masterplans wird mit „Kultur, Wissenschaft und Bildung“ betitelt. Auf Grundlage des Masterplans und der Gebietskulisse Stadtumbau wurden bereits rund 4,6 Mio. aus der Städtebauförderung im Programm Stadtumbau West bewilligt und rd. weitere 11,7 Mio. € für 2016 in Aussicht

---

<sup>2</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen: Revitalisierung Bochumer Straße. Neuaufstellung Strategischer Masterplan. Fördermittel 2013, Drucksache 09-14/6114, 2014.

gestellt. Unter anderem werden bereits oder zukünftig mit diesen Mitteln folgende Projekte umgesetzt:

- Umnutzung der Heilig-Kreuz-Kirche,
- Aufwertung des Carl-Mosterts-Parks,
- Planung zur Umgestaltung und Attraktivierung der Bochumer Straße, insbesondere im Teilbereich zwischen Junkerweg und Munscheidstraße,
- Ankauf und Rückbau von Gebäuden,
- Image und Standortentwicklung,
- Prozessbegleitung Flöz Dickebank,
- Wohnungsbestandsverbesserungen,
- Sanierungsbüro und Standortentwicklung.

#### Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG)

Als weitere Antwort auf die Strukturprobleme im Quartier ist 2011 parallel die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen – SEG GmbH und Co. KG (SEG) gegründet worden. Sie stellt das innovative Herzstück des Erneuerungsprozesses dar. Die SEG greift dort ein, wo sich entsprechend der Zielsetzung des Masterplans Gelegenheiten auftun und die derzeitigen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer handlungsunfähig sind. Durch den Erwerb und die Entwicklung von Schlüsselimmobilien soll eine Vorbild- und Anstoßwirkung im Quartier erreicht werden. Die SEG hat bereits rd. 20 Immobilien im Quartier Bochumer Straße erworben. Ein Gründerzeitgebäude, die Bergmannstr. 5, wurde bereits beispielhaft modernisiert. Nach dem Erwerb und dem Abbruch von fünf problematischen Immobilien durch die SEG wurde zudem ein privater Investor gefunden, der nun einen Neubau mit einer Tageseinrichtung für Kinder und barrierearmen Wohnungen nahe der Heilig-Kreuz-Kirche als Initialprojekt (siehe Kapitel 2.8.4) umsetzen wird.

#### Das integrierte Handlungskonzept für die Revitalisierung der Bochumer Straße

Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wird auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse und der Beteiligung im Rahmen der VU mit dem integrierten Handlungskonzept (IHK) eine weitere Grundlage für die zukünftige Arbeit im Quartier erstellt. Im IHK werden auch die Ziele und Maßnahmen für die kommenden Jahre bis 2025 dargestellt, welche u.a. mit dem Instrument der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden sollen.

## 2. Analyse und Bewertung des Gebiets

### 2.1. Methodik

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen im Quartier rund um die Bochumer Straße wurde die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH im Sommer 2014 beauftragt.

Der Untersuchungs- und Planungsprozess im Rahmen der VU lässt sich im Wesentlichen in die hier folgenden, sich jeweils überlagernden Arbeitsphasen gliedern:

- Analyse der örtlichen Ausgangssituation und der übergeordneten Rahmenbedingungen mit Hilfe von Ortsbegehungen und Analyse vorhandener Konzepte, Daten und Pläne,
- Bestandsaufnahme aller Gebäude im Untersuchungsgebiet: Erhebung des Zustands der Fassaden, Dächer (wenn einsehbar), Fenster und Türen in mehreren Begehungen,
- Fotografische Dokumentation aller Gebäude,
- Analyse der vorhandenen Gutachten und Gesamtbewertung des Gebäudebestands,
- Datenanalyse vorhandener Statistiken,
- planungsraumbezogene Bestandserfassung sowie eine sich anschließende Stärken- und Schwächen-Analyse,
- Analyse der sektoralen, handlungs- und themenfeldbezogenen Rahmenbedingungen,
- Erarbeitung und Diskussion von Entwicklungsmöglichkeiten sowie eines Vorschlags zur Festsetzung des Sanierungsgebiets,
- Beteiligungsveranstaltungen und Eigentümerbefragung.

In regelmäßigen Treffen fanden Präsentationen und Diskussionen von Arbeitsständen bzw. Gespräche mit der Auftraggeberin, den Fachämtern und weiteren Expertinnen und Experten statt.<sup>3</sup> Die Einbindung konkreter Vorhaben und Planungen sowie des Masterplans zur Revitalisierung der Bochumer Straße erfolgte im Rahmen weiterer Abstimmungsrunden.

Es wurden ca. 30 Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden sowie Fachexpertinnen und Fachexperten unterschiedlicher Themenbereiche geführt. Die Ergebnisse wurden in Gesprächsvermerken festgehalten und flossen in die VU mit ein.

Außerdem haben vier Akteursrunden zu den Themen „Kinder und Jugendliche“, „Vereine im Gebiet“, „Wirtschaft und Arbeit“ und „Multiplikatoren im Quartier“ stattgefunden. Hierzu wurden im Vorfeld Gesprächsleitfäden entwickelt und die Ergebnisse protokolliert. Dabei wurde festgestellt, dass zwar viel über die Belange von Kindern und Jugendlichen bekannt ist, jedoch die „Betroffenen“ selbst einbezogen werden sollten. Aus diesem Grund wurden in einem zweiten Schritt drei Workshops zur Beteiligung der Kinder und Jugendlichen an der zukünftigen Gestaltung des Quartiers Bochumer Straße durchgeführt. Die Kinder stellten ihre Wünsche und Ideen für das Quartier durch Bilder dar und erläuterten diese im Gespräch. Mit den Jugendlichen wurde gemeinsam eine Mindmap zum Gebiet Bochumer Straße erstellt, in der die Ergebnisse aus der Gruppendiskussion festgehalten wurden (siehe Kapitel 6.5).

---

<sup>3</sup> siehe dazu auch das Verzeichnis der Gesprächspartner und Institutionen im Anlagenband.

Im Rahmen einer Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung gemäß §§ 137 und 138 BauGB wurden rund 400 Eigentümerinnen und Eigentümer per Fragebogen kontaktiert. Die Rücklaufquote beträgt ca. 92 % (siehe Kapitel 6.3).



Abbildung 1: Plakat zur ersten öffentlichen Veranstaltung im November 2014 (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Über die Notwendigkeit, das Vorgehen sowie die Folgen einer VU und den Stand der Entwicklungen im Gebiet wurden die Bürgerinnen und Bürger Anfang November 2014 in einer interaktiven Abendveranstaltung informiert (siehe Abbildung 1). Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde auch der Masterplan vorgestellt sowie Einschätzungen, Wünsche und Entwicklungsvorschläge der Ortsansässigen diskutiert und erhoben. Die aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner wichtigen Themen wurden mit einer Kartenabfrage festgehalten und anschließend in einer moderierten Diskussion genauer erläutert.

Da der Arbeitsprozess zu den vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2014 begann, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass somit eine Vielzahl der erhobenen und analysierten Daten aus dem Jahr 2014 stammt. Durch die Arbeit im Rahmen der Stadterneuerung vor Ort und regelmäßige statistische Abgleiche (u.a. im Rahmen des regelmäßigen Monitorings zur Städtebauförderung) ist jedoch sichergestellt, dass sich die Beurteilungsgrundlagen seit der Erhebung nicht wesentlich geändert haben. Die Erkenntnisse dieser Arbeitsphase sind die Erstellung des IHK eingeflossen.

## 2.2. Funktion und Lage in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich der Gelsenkirchener Innenstadt im Stadtteil Ückendorf (siehe Abbildung 3). Der Bereich umfasst ca. 29 ha. Im Norden wird die VU-Kulisse im Wesentlichen durch den Junkerweg begrenzt, auch wenn ein weiterer Teil der nördlichen Bochumer Straße als Untersuchungsbereich ausgewiesen ist (siehe Abbildung 2). Begrenzend im Osten wirken die Carl-Mosterts-

sowie die Ulmenstraße, südlich schließt der Untersuchungsbereich unmittelbar nach den Gebäudeeinheiten an der Virchowstraße in der Siedlung „Flöz Dickebank“ ab. Im Westen grenzt das Untersuchungsgebiet an den 1995 eröffneten Wissenschaftspark an.

Der Untersuchungsraum ist durch übergeordnete Straßen sowie durch eine gute ÖPNV-Verbindung an den angrenzenden Stadtraum und die Gelsenkirchener Innenstadt angebunden. Die zentrale Achse bildet die Bochumer Straße. Sie ist als Landesstraße (L 633) ausgewiesen und hat eine überörtliche Bedeutung als Verbindungsstraße zwischen der Innenstadt Gelsenkirchens und Bochum-Wattenscheid. Als südliches Eingangstor der Stadt prägt das Quartier wesentlich den Eindruck, der vom Stadtteil und der Gesamtstadt gewonnen wird.

In einer Entfernung von etwa 500 m zum Untersuchungsgebiet befindet sich der Gelsenkirchener Hauptbahnhof, der gute verkehrliche Anbindungen in das restliche Ruhrgebiet wie auch das Rheinland ermöglicht. Weiter nördlich schließt der Innenstadtbereich mit einer Vielzahl von Einzelhandelsangeboten an. Der an den Hauptbahnhof anschließende Teil der Bochumer Straße wurde als Fußgängerzone ausgebildet. So sind der Hauptbahnhof und die Innenstadt über die Bochumer Straße fußläufig erreichbar.

Neben der günstigen innerstädtischen Lage mit Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen an Sozial- und Versorgungseinrichtungen bietet das Quartier die Nähe zu ausgedehnten regionalen Grünzügen.



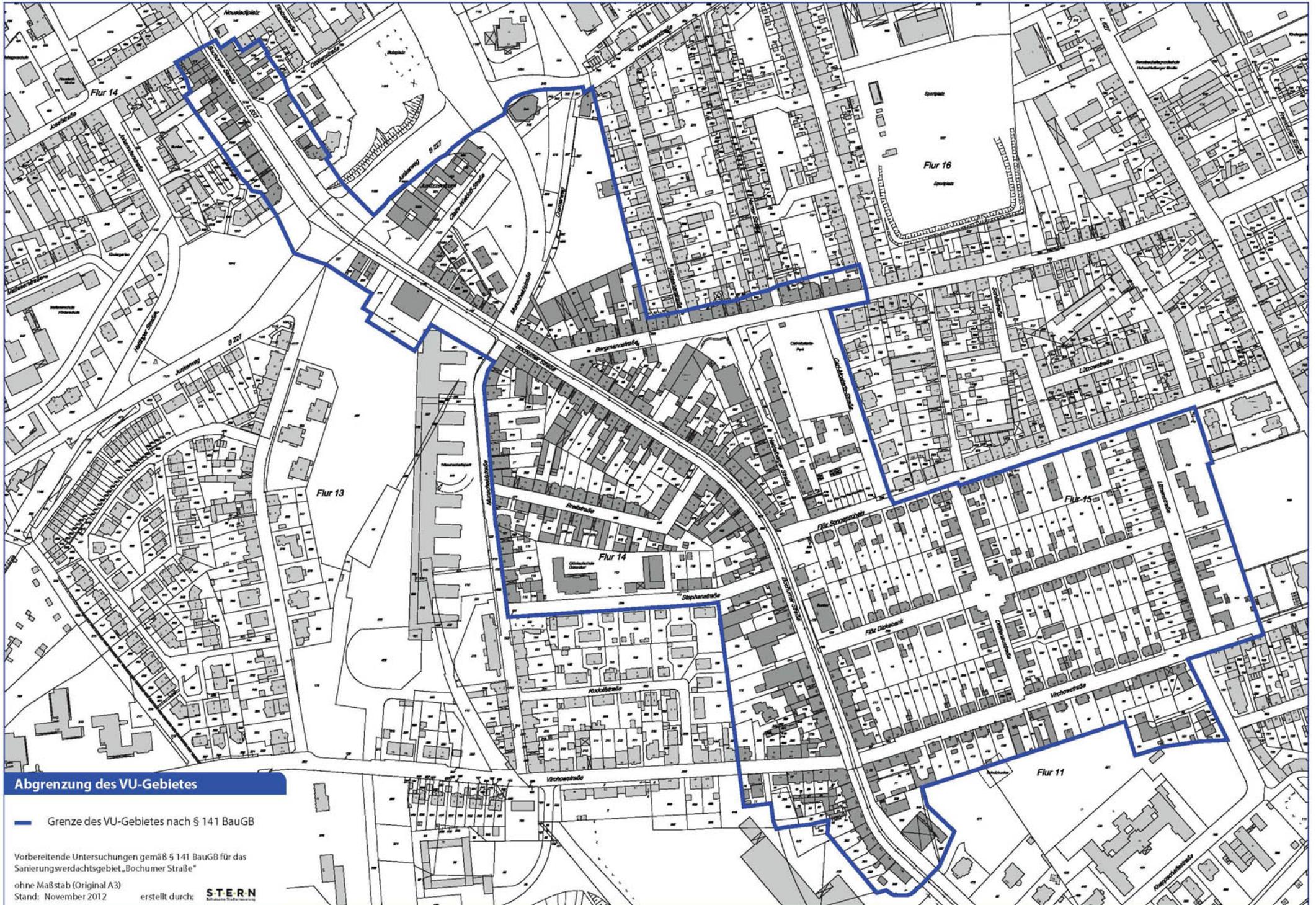


Abbildung 2: Abgrenzung des VU-Gebietes



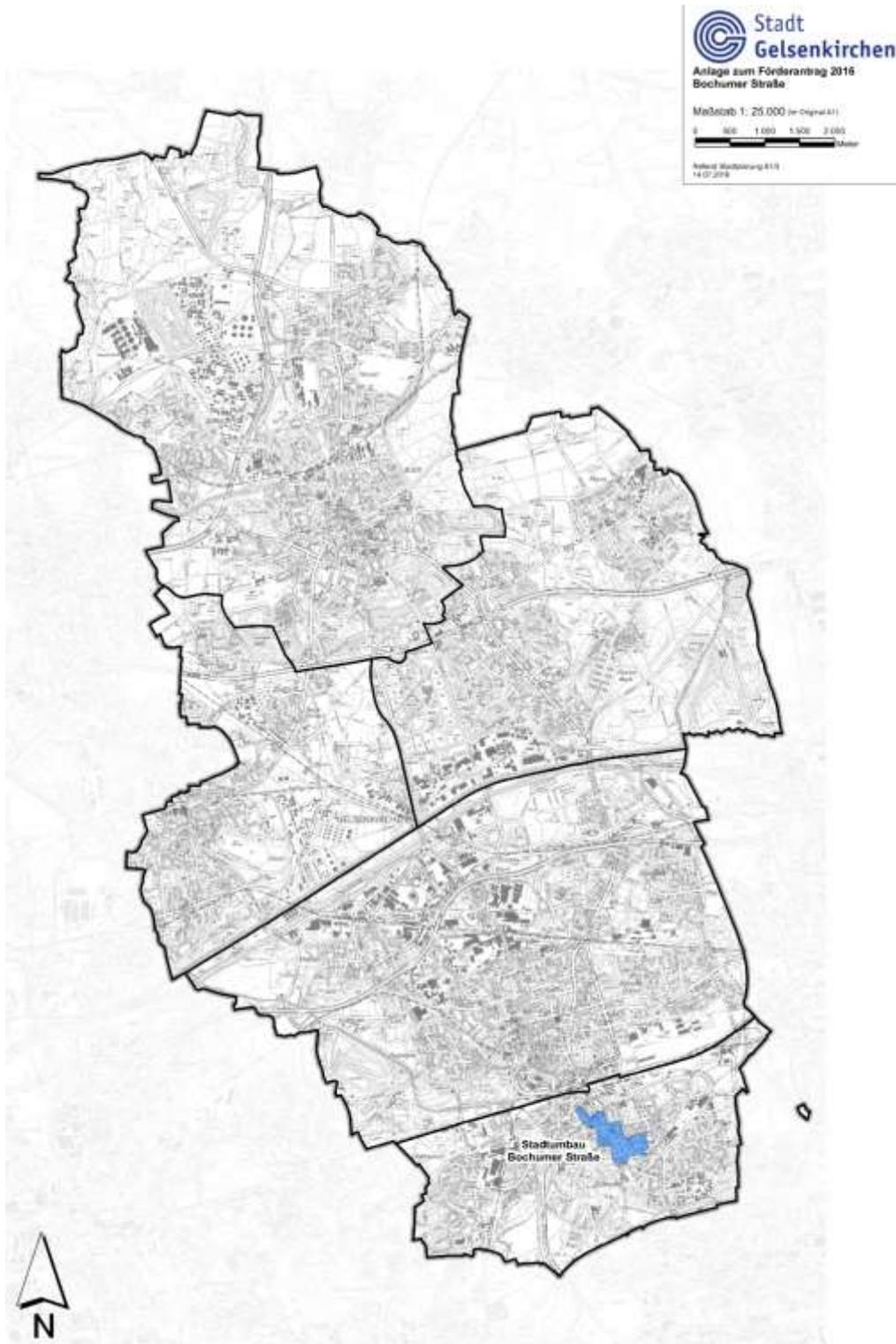


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Gelsenkirchen)

Langfristig gute Chancen für die zukünftige Entwicklung bietet zudem die Nähe zu zwei Schlüsselprojekten der IBA Emscher Park: dem „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ und dem „Ensemble Rheinelbe“ mit dem Tagungszentrum Lichthof. Insbesondere mit dem Neubau des Wissenschaftsparks in den 1990er Jahren und der Entwicklung der Brache „Rheinelbe“ wurde bereits früh ein erster Impuls für den Wandel des Quartiers gesetzt. Die positive Wirkung für das Quartier ist leider hinter den Erwar-

tungen zurück geblieben. Der ehemalige Industrie- und Gewerbestandort wurde zu einem modernen Büro- und Dienstleistungsstandort mit Anbindung an eine neue öffentliche Parkanlage umgebaut.

Neben den Potenzialen, die die Lage in der Gesamtstadt bietet, verfügt auch das Quartier selbst über einige positive Standortfaktoren, die es für einen Neustart zu nutzen und zukünftig auszubauen gilt:

- seine attraktive gründerzeitliche Bebauungsstruktur,
- seine zentrale Lage,
- angrenzende und im Gebiet vorhandene Grünstrukturen sowie
- diverse Schulen und Kitas im Gebiet oder im direkten Umfeld.

### 2.3. Geschichte und Siedlungsentwicklung

Mit dem Beginn des Kohleabbaus im Ruhrgebiet und der Gründung der Zechen Holland (1860), Rhein-Elbe (1861) und Alma (1872) stieg die Einwohnerzahl in Ückendorf rapide an. Im Jahr 1855 lebten hier 337 Menschen – 1875 hatte der Ort bereits 5.275 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Bochumer Straße bildete das Bindeglied zwischen den Zechenstandorten.

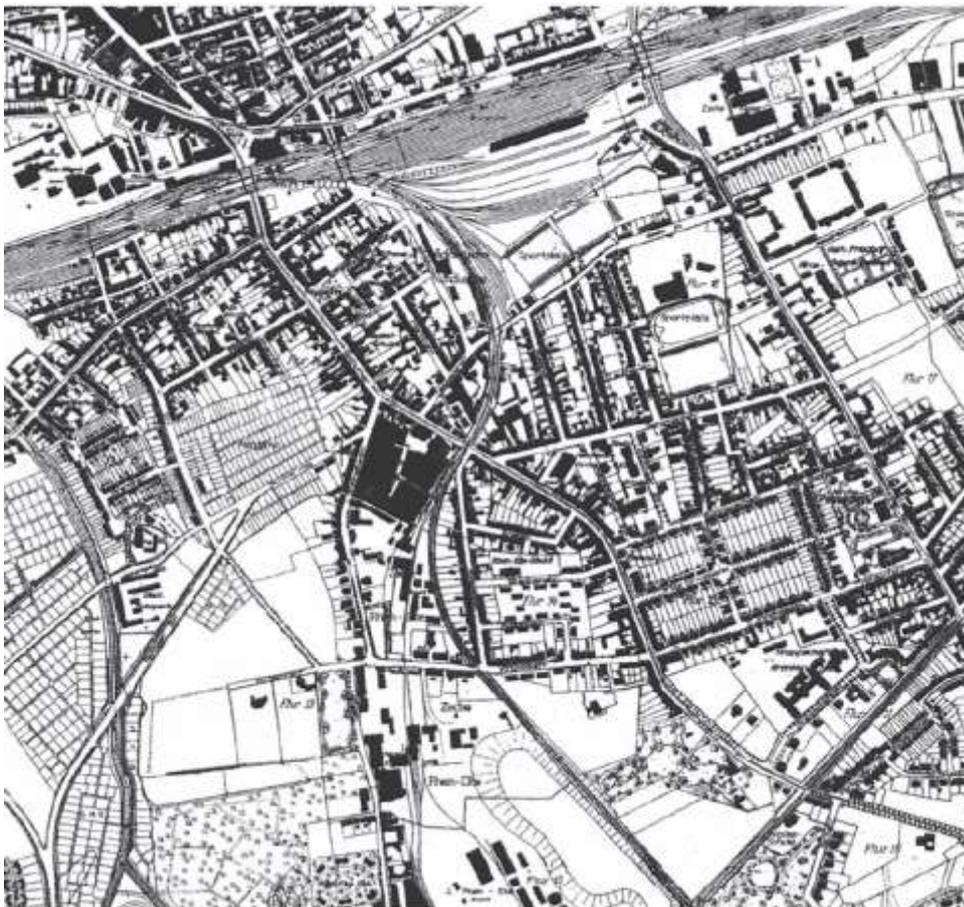


Abbildung 4: Historischer Plan, 1940 (Quelle: Stadt Gelsenkirchen)

Im Jahr 1874 wurde die Bahnstrecke Bochum-Dortmund der Rheinischen Eisenbahn in Betrieb genommen, wodurch die Entwicklung von Ückendorf weiter befördert wurde. Bis zum Jahr 1898 wuchs die Einwohnerzahl auf ca. 19.000 an. Im April 1903 wurde Ückendorf Teil der Stadt Gelsenkirchen.

Nach der Zusammenlegung der drei Zechen wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Siedlung Flöz Dickebank als Wohnstätte für die dort arbeitenden Menschen errichtet. Neben dieser Siedlung prägen weitere historische Gebäude das Quartier bis heute (siehe Abbildung 5). Hierzu zählen insbesondere die Heilig-Kreuz-Kirche mit ihrer einzigartigen Backsteinarchitektur der 1920er Jahre (Architekt: Josef Franke) sowie die gründerzeitliche Blockrandstruktur. Auf der Fläche des heutigen Wissenschaftsparks stand bis 1984 ein Gussstahlwerk. Abbildung 4 zeigt die städtebauliche Struktur des Gebiets um das Jahr 1940.



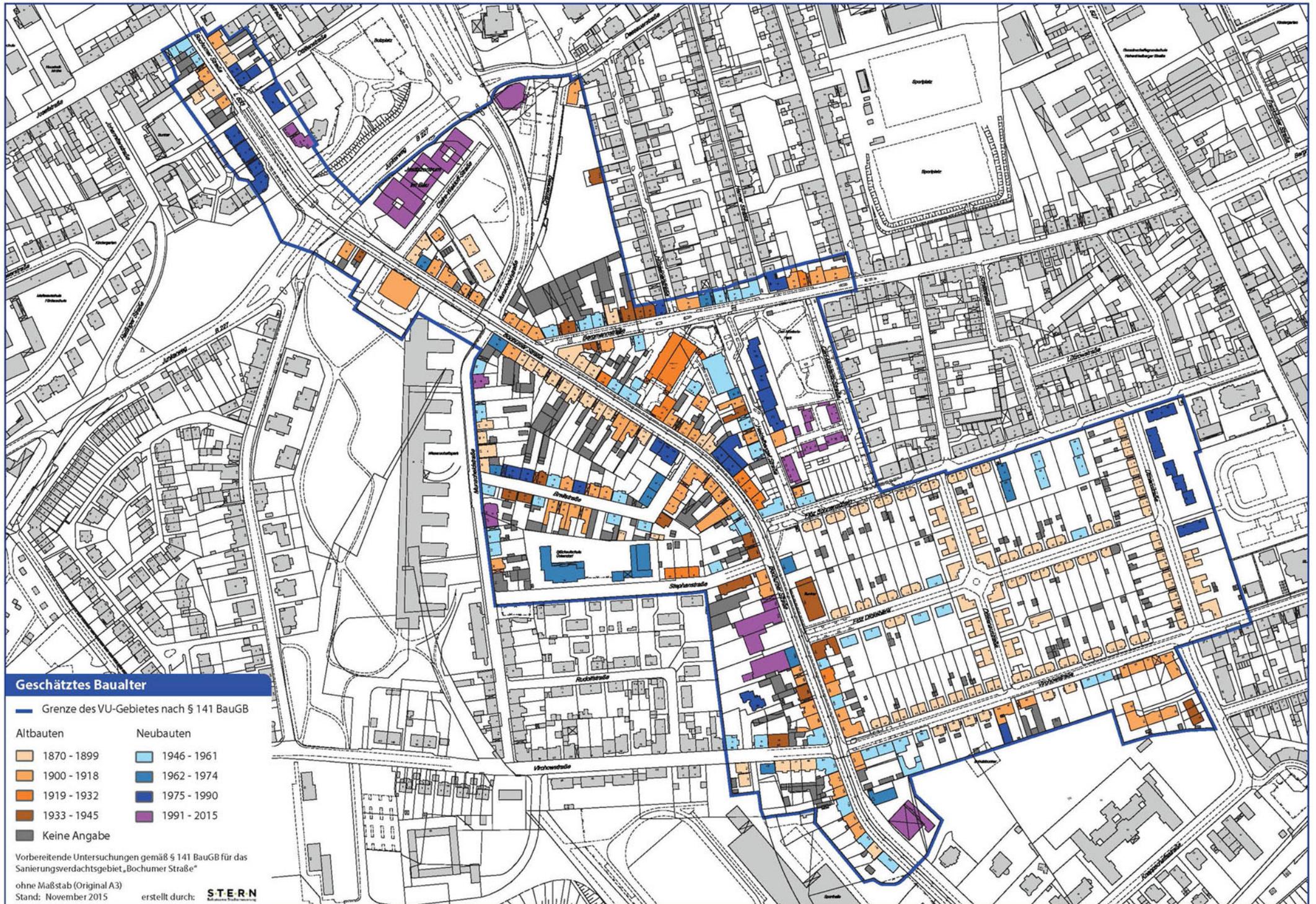


Abbildung 5: Geschätztes Baualter



## 2.4. Eigentümer- und Grundstücksstruktur

Im Untersuchungsgebiet liegt eine sehr differenzierte und heterogene Eigentümerinnen- und Eigentümerstruktur vor (siehe Abbildung 6). Ein Großteil der Wohnungen ist in privatem Einzeleigentum, daneben existieren einige Eigentumsgemeinschaften, die aus zwei bis 20 Parteien bestehen. Über 30 % der rd. 400 Gebäude VU-Gebiet befinden sich zudem im Eigentum von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Im VU- Gebiet werden rund 15 % der Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt, der Großteil ist somit vermietet (Leerstände wurden hier herausgerechnet).

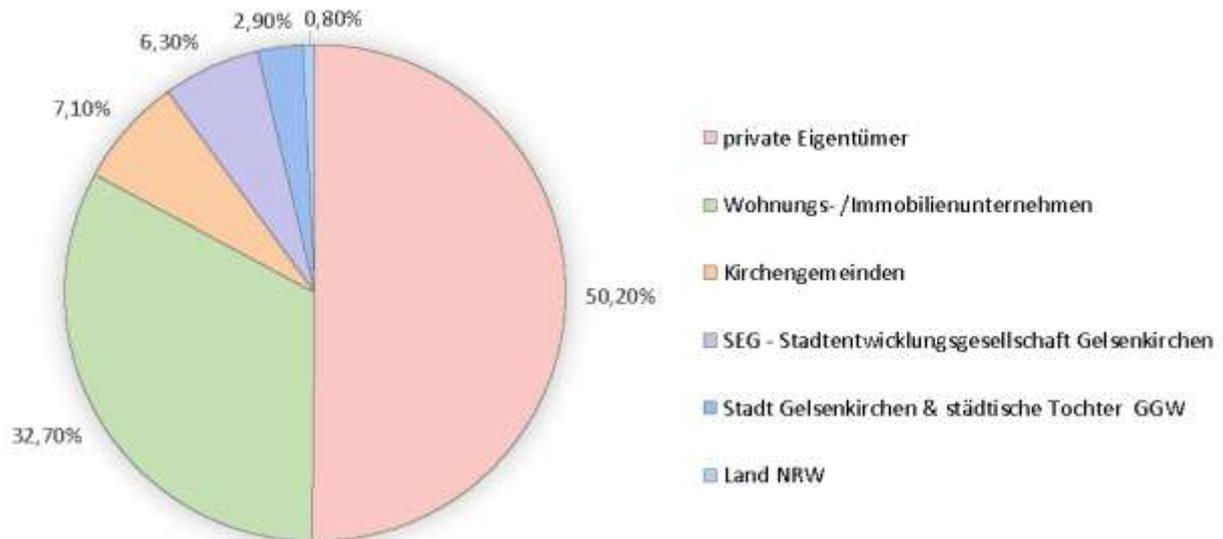


Abbildung 6: Eigentümerstruktur bezogen auf Gebäude im Untersuchungsgebiet (Quelle: eigene Berechnungen)

Im Bereich der Bochumer Straße hat die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG) in den vergangenen Jahren mehrere Grundstücke erworben. Das Immobilienportfolio wird in der kommenden Zeit voraussichtlich erweitert werden. Neben der SEG besitzt auch die städtische Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH mehrere Wohnobjekte, unter anderem an der nördlichen Bochumer Straße. Auch unterschiedliche Kirchengemeinden, die Stadt Gelsenkirchen, private Unternehmen sowie das Land Nordrhein-Westfalen besitzen Grundstücke im Untersuchungsgebiet.

Die nachfolgende Karte (siehe Abbildung 7) stellt die Eigentumsverhältnisse im VU-Gebiet dar.



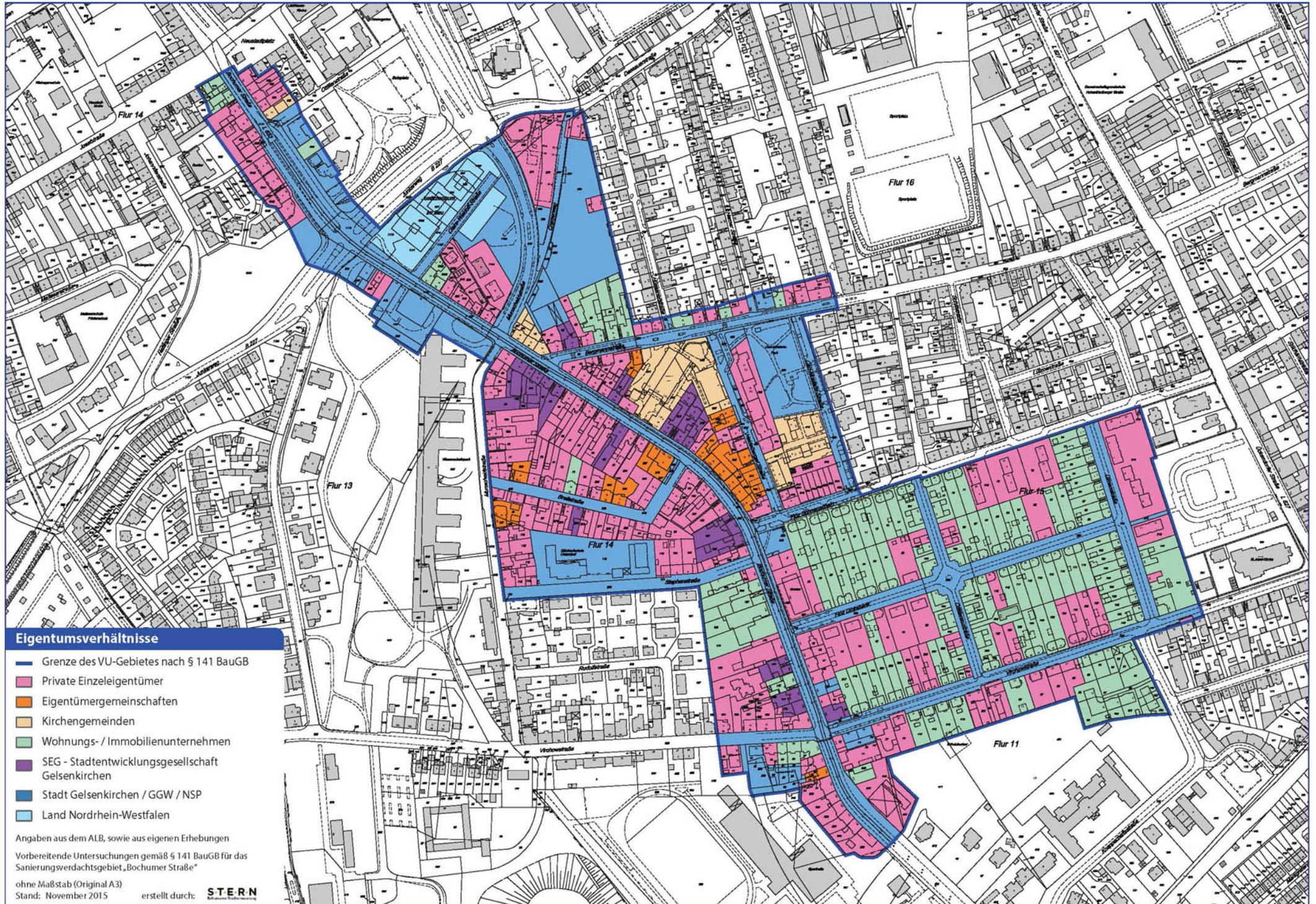


Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse



## 2.5. Städtebauliche Struktur

Das Quartier an der Bochumer Straße entstand Ende des 19. Jahrhunderts. Eine Vielzahl der Gebäude im Quartier „Bochumer Straße“ wurde zu diesem Zeitpunkt errichtet. Zeitzeugen sind die gründerzeitliche Blockrandbebauung in einigen Teilen des VU-Gebiets sowie die Zechensiedlung Flöz Dickebank. Auf die einzelnen Bereiche wird im Folgenden eingegangen.

In direkter Nachbarschaft des Untersuchungsgebiets befindet sich mit dem Wissenschaftspark die Folgenutzung der ehemaligen Brache eines Gusstahlwerks. Neben dieser besonderen Bebauung befinden sich im Quartier Bereiche mit Einfamilienhäusern, Brachflächen und ungeordnete Flächen, auf denen Einzelhandel angesiedelt ist (siehe Abbildung 8).

Die Umgebung des Untersuchungsgebietes ist ebenfalls sehr heterogen. Nördlich und östlich schließen dicht bebaute Gründerzeitquartiere und die Innenstadt an. Südlich beginnt eine offenere z. T. sehr hochwertige Bebauung (z. B. Stadtvillen an der Parkstraße oder der Rheinelbestraße). Im Süden liegt außerdem das im Rahmen der IBA hochwertig sanierte Ensemble Rheinelbe und mit der Halde Rheinelbe, dem Rheinelbe Park und dem Von-Wedelstaedt-Park weitläufige Grün- und Freiräume.



Abbildung 8: Blick Richtung Süden auf das Quartier rund um die Bochumer Straße - rechts der Wissenschaftspark, oben links die Siedlung Flöz Dickebank (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Frank Lamfried; bearbeitet durch die S.T.E.R.N. GmbH)

## Gründerzeitliche Blockstruktur

An der Bochumer Straße ist die Bebauung hauptsächlich durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt (siehe Abbildung 9). Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich weitere stadtbildprägende Bauten in der Bochumer Straße. Dazu zählen die Heilig-Kreuz-Kirche sowie einige Wohnhäuser zwischen den Kreuzungen Munscheidstraße und Breilstraße. In den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Bochumer Straße findet man hauptsächlich Ladenlokale für Einzelhandels- oder gastronomische Nutzungen.



Abbildung 9: Gründerzeitbebauung in der Bochumer Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Die Grundstücke sind tief geschnitten und verfügen über teilweise bebaute Hinterhöfe. Da die Höfe häufig für die Unterbringung von Gewerbe, Garagen oder Stellplätzen genutzt werden, bieten sie nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Zudem sind die baulichen Anlagen und Nebengebäude in den Höfen zum Teil stark sanierungsbedürftig (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Höfe mit geringer Aufenthaltsqualität (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Eingebunden in diese Struktur liegt die Heilig-Kreuz-Kirche (siehe Abbildung 11). Sie wurde zwischen 1927 und 1929 erbaut und stellt ein außerordentliches Beispiel des Backsteinexpressionismus dar. Sie liegt versetzt zur restlichen Bebauung. So entsteht zusammen mit den angrenzenden Flügelgebäuden eine enge Platzsituation vor der Kirche. In der Abfolge der Bochumer Straße nimmt man dieses bedeutende Bauwerk nicht wirklich wahr, da die Öffnung zur zurückliegenden Kirche sehr klein

und die Bochumer Straße sehr schmal ist. Seit der Zusammenlegung der Gemeinden zum „Pfarrverband Ückendorf“ im Jahr 2007 wird die Kirche nicht mehr für Gottesdienste genutzt, stattdessen wird sie temporär als Ausstellungsort zur Verfügung gestellt.

Weiter südlich befindet sich ein ehemaliger Hochbunker (siehe Abbildung 11). Dieser prägt mit seinem massiven Baukörper, seiner beschädigten Fassade sowie der davorliegenden verwahrlosten Grünfläche das Gebiet negativ. Zurzeit wird der Bunker von einem privaten Eigentümer als Lagerraum genutzt.



Abbildung 11: Heilig-Kreuz-Kirche und Bunker an der Bochumer Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

### Die Siedlung Flöz Dickebank

Die Bergarbeitersiedlung „Flöz Dickebank“ ist eine der ältesten Zechensiedlungen in Gelsenkirchen. Sie wurde ab 1870 errichtet. Im Laufe ihres Bestehens ist es zu einigen Veränderungen gekommen; im Krieg zerstörte Häuser wurden durch Geschosswohnungsbau ersetzt und Seniorenwohnungen wurden ergänzt. Trotz dieses Wandels ist die Siedlung weiterhin eines der bedeutendsten Beispiele der Frühindustrialisierung und des bergbaugeschichtlichen Wohnungsbaus.

Die Siedlung ist ein geschlossener städtebaulicher Bereich. Das Zentrum der Siedlung bildet eine Aufweitung im Kreuzungsbereich mit einem „Marktplatz“. Baulich besteht die Siedlung mehrheitlich aus freistehenden Wohnhäusern mit zwei bis vier Wohnungen (siehe Abbildung 12). Durch tiefe Grundstückszuschnitte steht jeder Haushälfte ein großer privater Garten zur Verfügung. Viele Gebäude wurden in den letzten Jahren kaum saniert und befinden sich somit in einem schlechten baulichen Zustand (siehe Kapitel 2.9). Einige der Häuser stehen leer.



Abbildung 12: v.l.n.r Doppelhaushälfte in Flöz Dickebank und Reihenhäuser an der Carl-Mosterts-Straße  
(Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

### Einfamilienhausgebiet am Carl-Mosterts-Park

Zwischen der Heidelberger Straße und der Carl-Mosterts-Straße wurde ein neues Einfamilienhausgebiet mit 16 Wohneinheiten errichtet, welches sich in seiner kleinteiligen und gepflegten Struktur stark vom Umfeld abhebt (siehe Abbildung 12).

### Umfeld des Wissenschaftsparks

Nordwestlich des Untersuchungsgebiets befand sich bis 1984 ein Gusstahlwerk, auf dessen Gelände der heutige Wissenschaftspark im Rahmen der internationalen Bauausstellung Emscher-Park (1990-1999) errichtet wurde. Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde bis zur Inbetriebnahme des Justizentrums vom Arbeitsgericht genutzt, derzeit wird durch die Stadt ein Nachnutzungskonzept umgesetzt. Gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude wurde das neue Justizzentrum errichtet (siehe Abbildung 13). Diese drei markanten Gebäude bilden die Eingangssituation in die Bochumer Straße, wobei die städtebauliche Wirkung durch zwei Gebäude – eine ehemalige Apotheke und einen ehemaligen Sexshop – in deren Zentrum stark beeinträchtigt wird (siehe Abbildung 15).

Die Gebäude an der Claire-Waldoff-Straße (6a - 6d) stehen ebenfalls unter Denkmalschutz (siehe Abbildung 14). Die leerstehenden Backsteingebäude sind stark erneuerungs- und modernisierungsbedürftig, in ihrer Erscheinung jedoch städtebaulich wertvoll. Derzeit erarbeitet der Eigentümer ein Umnutzungs- und Sanierungskonzept. Der Bereich rund um den Cramerweg ist geprägt durch eine Brachfläche auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück. Dieses hat die Stadt im Rahmen des Erneuerungsprozesses erworben und die aufstehenden Hallen niedergelegt. Im Kreuzungsbereich zum Junkerweg befindet sich das moderne Verwaltungsgebäude einer Fastfood-Kette (Mr. Chicken). Der Bereich nord-östlich des Wissenschaftsparks ist wenig strukturiert und bietet die Chance einer Umgestaltung im Rahmen eines Sanierungsverfahrens.



Abbildung 13: Justizzentrum und Verwaltungsgebäude Mr. Chicken (Quelle: v.l.n.r. Stadt Gelsenkirchen, S.T.E.R.N. GmbH)

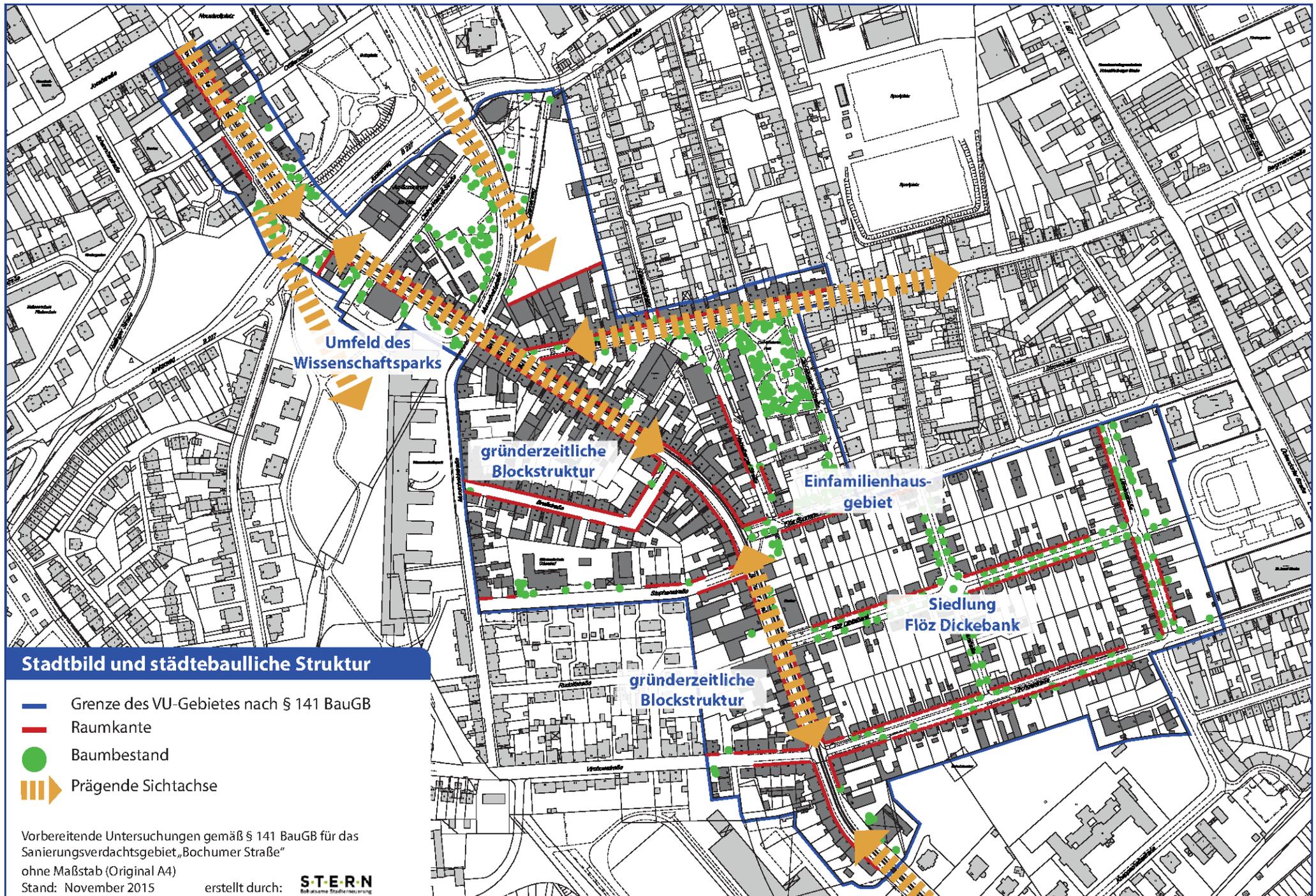


Abbildung 14: Der Wissenschaftspark und Bebauung der Claire-Waldoff-Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)



Abbildung 15: Bochumer Straße Hausnummer 74 und 76 (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Thomas Robbin)







## 2.6. Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet lassen sich gemäß den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) zwei Kategorien von Kulturdenkmälern feststellen:

- Baudenkmäler (§ 2 Abs. 2 DSchG NRW) und
- ein Denkmalbereich (§ 2 Abs. 3 DSchG NRW).

Folgende Bauwerke werden als Baudenkmal in der Gelsenkirchener Denkmalliste aufgeführt:

- Claire-Waldoff-Straße 6a - 6d, Wohnhaus, Baujahr 1892
- Bochumer Straße 86, Industriebau, Gießerei Thyssen, Baujahr 1916-1919
- Bochumer Straße 96/98, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1888
- Bochumer Straße 100, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1888
- Bochumer Straße 102, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1898
- Bochumer Straße 104, Teile einer Geschäftsstraße, Baujahr 1897
- Bochumer Straße 106, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1896
- Bochumer Straße 108, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1897
- Bochumer Straße 110, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1898
- Bochumer Straße 114, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1902
- Bochumer Straße 113 - 115a, Pfarrkirche „Heiliges Kreuz“, Baujahr 1927-1929
- Bochumer Straße 117/117a, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1927-1929
- Virchowstraße 29, 31, 33, 35 / Knappschaftsstraße 15, 17, 19, 21, 25, Wohnhäuser der Wohnsiedlung Knappschaftsstraße.

Die Baudenkmäler stellen überwiegend Wohngebäude der Gründerzeit dar. Besonders die Häuserzeile in der Bochumer Straße 96 bis 127 (die s.g. „Denkmalzeile“) ist eine städtebauliche Gruppierung mit schützenswerter Bausubstanz und charakteristisch für den Straßenzug. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Gießerei Thyssen zeugt von der früheren überwiegend industriellen Prägung des Gebiets. Die Heilig-Kreuz-Kirche gilt als das bedeutendste Werk des Architekten Franke, dessen Anlage den Formen der neuen Sachlichkeit folgt, aber auch expressionistische Einflüsse erkennen lässt. Die Gebäude der Wohnsiedlung Knappschaftsstraße aus dem frühen 20. Jahrhundert sind platzbildend um eine Grünanlage angelegt.

Neben diesen eingetragenen Baudenkmalern findet man im Untersuchungsbereich zwei Gebäude mit denkmalwerter Substanz (Bochumer Straße 109, 111) und 12 Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz.<sup>4</sup> Diese sind:

- Bochumer Straße 94, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1910
- Bochumer Straße 99, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1891
- Bochumer Straße 101, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1892

---

<sup>4</sup> vgl. Stellungnahme der UDB, LWL Denkmalpflege, kartografische Darstellung der denkmalpflegerischen Interessen.

- Bochumer Straße 103, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1890
- Bochumer Straße 105, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1932
- Bochumer Straße 107, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1904
- Bochumer Straße 112, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1893
- Bochumer Straße 116, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1900
- Bochumer Straße 118, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1889
- Bochumer Straße 125, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1890
- Bochumer Straße 127, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1897
- Bochumer Straße 134, Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1900

Die Objekte Bochumer Straße 94, 112, 116, 118, 120, 122, 124 sind zudem Kulturgut. Kulturgüter sind ein kulturelles Erbe, welches archäologische Stätten, Gebäudegruppen oder ganze Ortsbilder umfassen kann.<sup>5</sup>

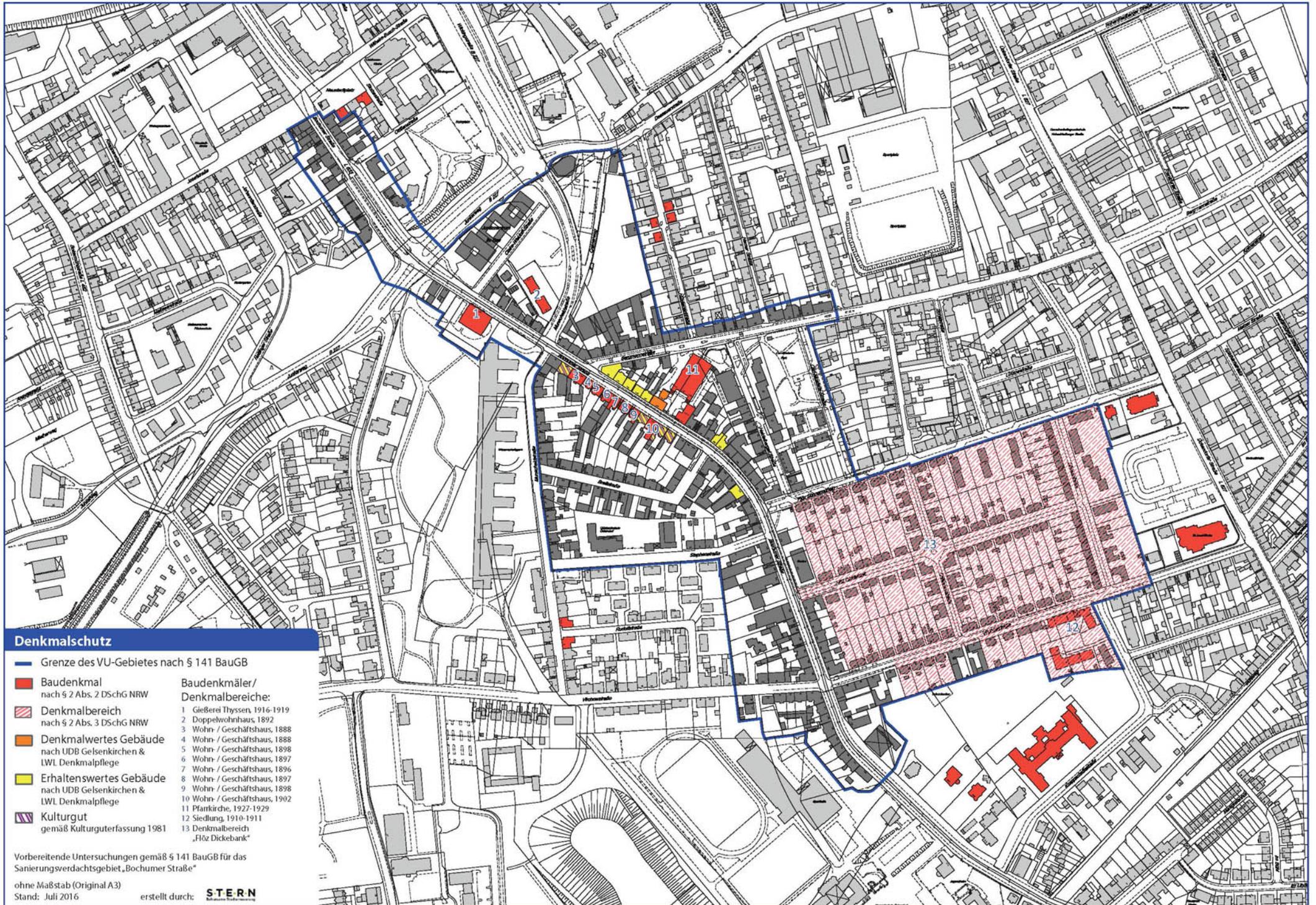
Neben diesen bereits gelisteten Bauwerken befindet sich im Gebiet der Denkmalbereich „Siedlung Flöz Dickebank“, der im Februar 2008 in die Denkmalliste eingetragen wurde<sup>6</sup>. Eine Denkmalbereichssatzung schützt objektübergreifend die Strukturen und sichert eine angemessene Fortentwicklung der Siedlungsanlage des Arbeiterwohnungsbaus.

Die Satzung wird gegenwärtig überarbeitet. Im Rahmen der Überarbeitung soll die Schutzkulisse um weitere Gebäude in der Virchowstraße erweitert werden. Abbildung 17 stellt die denkmalgeschützten Gebäude und Bereiche dar.

---

<sup>5</sup> vgl. Kulturguterfassung 1981.

<sup>6</sup> vgl. Feststellungstext zum Denkmal DB-3.



### Denkmalschutz

- Grenze des VU-Gebietes nach § 141 BauGB
  - Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 DSchG NRW
  - Denkmalbereich nach § 2 Abs. 3 DSchG NRW
  - Denkmalwertes Gebäude nach UDB Gelsenkirchen & LWL Denkmalpflege
  - Erhaltenswertes Gebäude nach UDB Gelsenkirchen & LWL Denkmalpflege
  - Kulturgut gemäß Kulturgüterfassung 1981
- Baudenkmäler/ Denkmalbereiche:**
- 1 Gießerei Thyssen, 1916-1919
  - 2 Doppelwohnhaus, 1892
  - 3 Wohn / Geschäftshaus, 1888
  - 4 Wohn / Geschäftshaus, 1888
  - 5 Wohn / Geschäftshaus, 1898
  - 6 Wohn / Geschäftshaus, 1897
  - 7 Wohn / Geschäftshaus, 1896
  - 8 Wohn / Geschäftshaus, 1897
  - 9 Wohn / Geschäftshaus, 1898
  - 10 Wohn / Geschäftshaus, 1902
  - 11 Pfarrkirche, 1927-1929
  - 12 Siedlung, 1910-1911
  - 13 Denkmalbereich „Flöz Dickebank“

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Sanierungsverdachtsgebiet „Bochumer Straße“  
 ohne Maßstab (Original A3)  
 Stand: Juli 2016      erstellt durch: **STERN**

Abbildung 17: Denkmalschutz



## 2.7. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet wird anhand der in Tabelle 1 dargestellten Themenfelder untersucht und in Verhältnis zu den Daten der Gesamtstadt gesetzt. Dabei werden die verschiedenen Themen auf bestimmte Fragestellungen bezogen, um Aussagen zu generieren.

Tabelle 1: Fragestellungen und Aussagen zu den Untersuchungen der Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Themenfelder	Fragestellungen	Aussagen
Bevölkerungsentwicklung	Wie entwickelt sich die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet?	Aussagen zu Schrumpfung und Wachstum der Bevölkerung, Quantitativer Wohnungsbedarf
Wanderungsbewegung	Wie ist die Bevölkerungsdynamik im Untersuchungsgebiet?	Attraktivität des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort
Nationalitäten	Wie viele Migrantinnen und Migranten leben im Untersuchungsgebiet?	Möglicher Integrationsbedarf, mögliche Sprachbarrieren im Rahmen der Beteiligung
Altersstruktur	Wie alt ist die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet? Welche Altersgruppen sind besonders vertreten?	Prägung der Bevölkerung durch Kinder, Jugendliche, Erwachsene und ältere Personen, um Bedarfe ableiten zu können.
Arbeitslose und Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger	Wie integriert sind die Menschen im Untersuchungsgebiet in den Arbeitsmarkt? Wie ist die wirtschaftliche Situation der Menschen im Untersuchungsgebiet?	Integration der Menschen in den Arbeitsmarkt Armut und finanzielle Situation der Bevölkerung Ggf. besondere Förderbedürftigkeit
Bildungsstand und Gesundheit	Welche Schulform besuchen die Kinder und Jugendlichen im Untersuchungsgebiet? Welche Merkmale sind bei Schuleingangsuntersuchungen für den Stadtteil signifikant?	Hinweise auf unterschiedliche Bildungsvoraussetzungen und Bildungszugänge und mögliche Verbesserungsmöglichkeiten Hinweise auf Förderungsbedarf und Gesundheit der Kinder

Im weiteren Verlauf dieser Auswertung werden verschiedene Bevölkerungsgruppen benannt. Um Mehrdeutigkeiten auszuschließen, sind diese folgendermaßen definiert:

Bezeichnung	Was ist damit gemeint?
Deutsche	Personen, die nur die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen
Nichtdeutsche	Personen, die keine deutsche Staatsbürgerschaft besitzen
Deutsche mit Migrationshintergrund	Personen mit zwei Staatsbürgerschaften, davon die 1. Staatsbürgerschaft deutsch und die 2. nichtdeutsch
Migrantinnen und Migranten	Nichtdeutsche + Deutsche mit Migrationshintergrund

### Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Mit der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen soll die Bevölkerungsdynamik im Stadtteil abgebildet werden. Außerdem werden Aussagen zu Schrumpfung und Wachstum der Bevölkerung und zur Attraktivität des Untersuchungsgebiets durch Zuwanderung getroffen. Im Untersuchungsgebiet Bochumer Straße leben aktuell ca. 2.800 Bewohnerinnen und Bewohner. Im Vergleich zu 2004 bedeutet dies einen Bevölkerungsrückgang um ca. 9 % (siehe Abbildung 18), wohingegen dieser in der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum nur bei 5 % liegt. Der Bevölkerungsrückgang weist auf vielfältige Einflussfaktoren hin, mit den nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsangeboten und den von vielen Akteurinnen und Akteuren angesprochenen Imageproblemen des Quartiers lassen sich jedoch zwei wesentliche Faktoren bestimmen. Das Wanderungssaldo für das VU-Gebiet ist in den Jahren 2011 bis 2013 stets negativ (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Zu- und Fortzüge im Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014, eigene Berechnungen; \*anteilig in Bezug zur Anzahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz des jeweiligen Jahres im Untersuchungsgebiet)

	2011	2012	2013
Zuzüge in das Untersuchungsgebiet	18,2 %*	19,7 %*	18,6 %*
Fortzüge aus dem Untersuchungsgebiet	21,8 %*	20,7 %*	19,0 %*
Saldo	- 3,6 %*	- 1,0 %*	- 0,4 %*

Die meisten Verluste ergeben sich aus den Fortzügen in andere Quartiere innerhalb des Stadtgebiets. Im Mittel der Jahre 2011, 2012 und 2013 sind 70 % der Zugezogenen Nichtdeutsche. Von diesen 70 % sind 30 % (Durchschnitt der Jahre 2011 - 2013) Rumäninnen und Rumänen, 16 % Türkinnen und Türken und 13 % Koreanerinnen und Koreaner.<sup>7</sup>

Die Prognose des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) kommt zu dem Schluss, dass sich die Bevölkerungszahlen in Gelsenkirchen in den kommenden Jahren weiter negativ entwickeln werden. Bis zum Jahr 2025 soll die Bevölkerung um ca. 0,9 % abnehmen. Die Altersgruppen der 30 bis 40-Jährigen und 60 bis 65-Jährigen sollen wachsen.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014, eigene Berechnungen.

<sup>8</sup> IT.NRW 2015: 9.

*Aktuelle Entwicklungen:* Aufgrund der aktuellen, nicht planbaren Zuwanderung durch Südosteuropäerinnen und -europäer sowie der massiven Flüchtlingszuzüge sind diese Prognosen kritisch zu sehen. Eine belastbare Prognose erscheint zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

Aktuell (Stand 31.12.2015) zeigt sich sowohl in der Gesamtstadt (rd. 1,5% Zuwachs) als auch im untersuchten Quartier ein geringer Bevölkerungszuwachs (rd. 1% Zuwachs), wobei dieser an der Bochumer Straße geringer ausfällt als in der Gesamtstadt und insgesamt sogar noch deutlich unter dem Verlust aus den beiden Vorjahren liegt.

Die verfügbaren Daten geben trotz der quantitativen Unsicherheit Aufschluss über die qualitativen Merkmale des Untersuchungsgebiets. Bezüglich quantitativer Bedarfe muss die Entwicklung der kommenden Jahre laufend beobachtet werden. Derzeit besteht im Stadtgebiet aufgrund der aktuellen Zuwanderungszahlen ein erhöhter Bedarf nach kostengünstigen Wohnungen in einen guten Zustand.

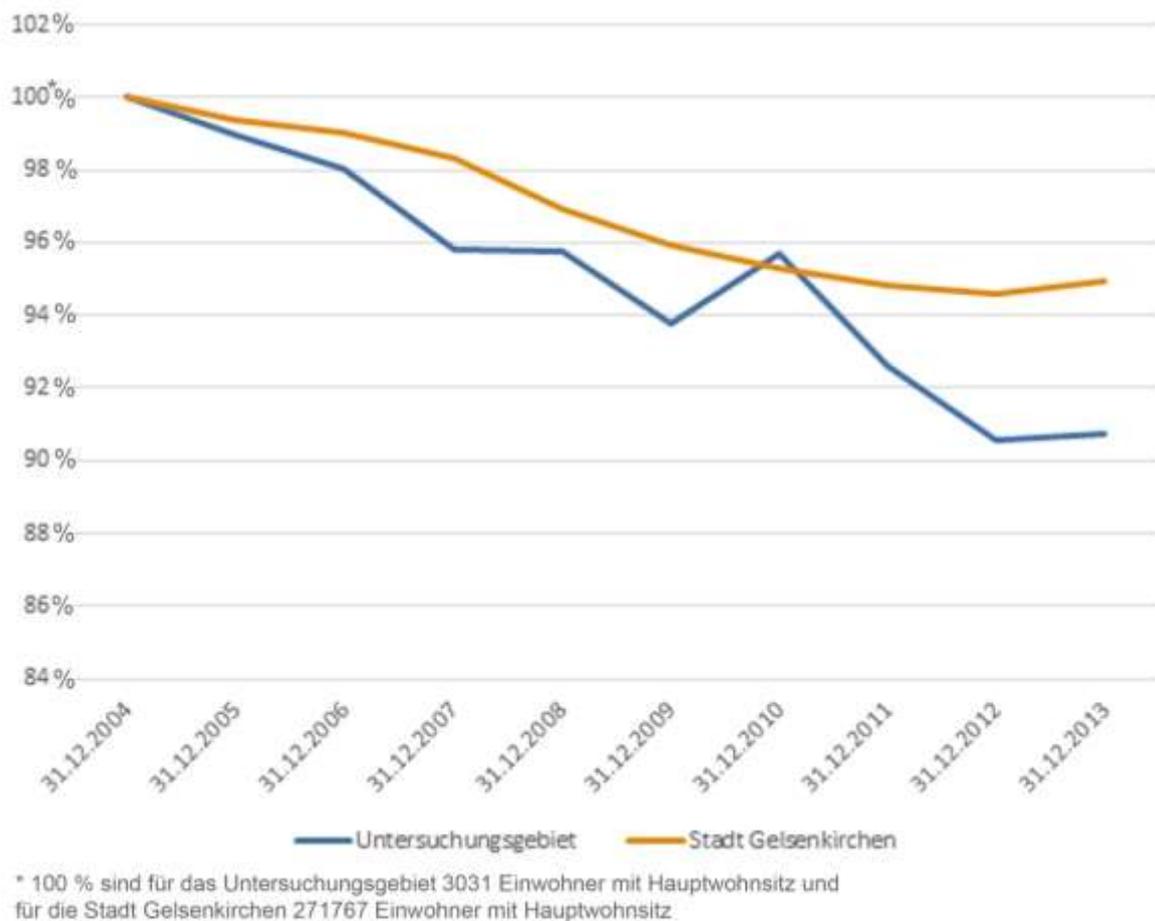


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung anhand der Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz im Untersuchungsgebiet Bochumer Straße und der Stadt Gelsenkirchen zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014)

## Nationalitäten

Im Folgenden wird der Anteil an Deutschen, Nichtdeutschen und Deutschen mit Migrationshintergrund dargestellt. Dies macht Aussagen zum Integrationsbedarf der Migrantinnen und Migranten im Untersuchungsgebiet möglich.

Der Anteil an Nichtdeutschen und Deutschen mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (siehe Abbildung 19).

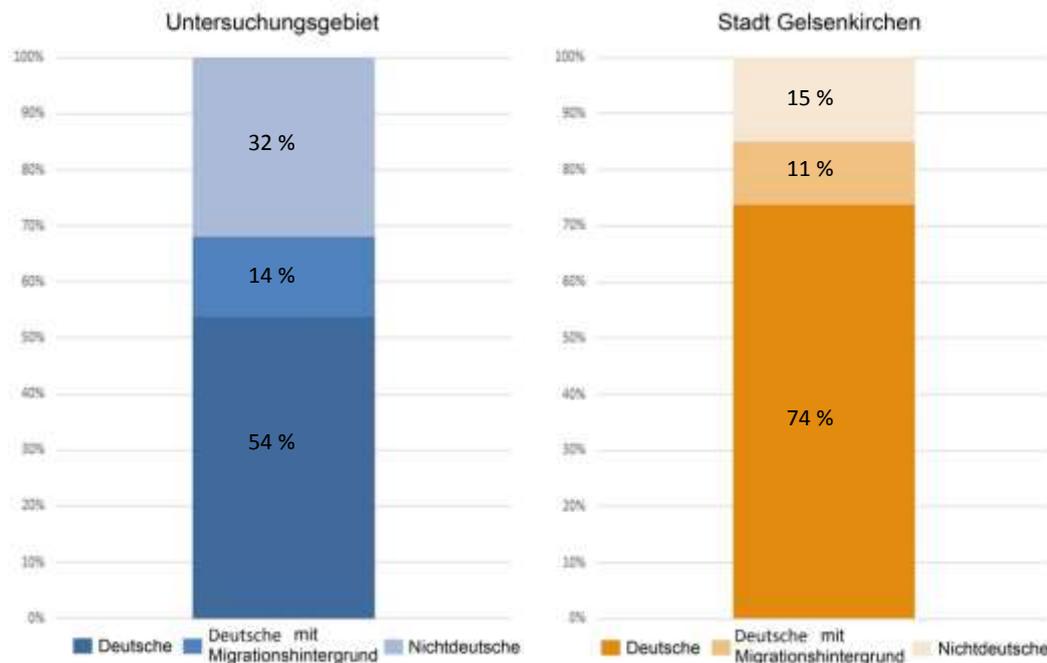


Abbildung 19: Zusammensetzung der Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet Bochumer Straße und in der Stadt Gelsenkirchen nach Nationalität 2013  
(Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014)

Den größten Anteil an Migrantinnen und Migranten machen im Untersuchungsgebiet türkischstämmige Personen aus (siehe Tabelle 3). Insgesamt leben im Untersuchungsgebiet 29 verschiedene Nationen.

Tabelle 3: Prozentualer Anteil der Nationen im Untersuchungsgebiet 2013  
(Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014)

Herkunft	Prozentualer Anteil <sup>9</sup>
Türkei	36 %
Serbien	8 %
Polen	7 %
Rumänien und Bulgarien	6 %
26 weitere Nationen	0,3 % bis 5 %

<sup>9</sup> bezogen auf alle Menschen mit Migrationshintergrund (Ausländerinnen und Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund) im Untersuchungsgebiet.

Die Wohnsituation der neu zugewanderten Migrantinnen und Migranten ist im Stadtgebiet teilweise problematisch. In vereinzelt Fällen werden die Wohnungen überbelegt und zu einem überbelegten Preis angeboten. Da es im Untersuchungsgebiet jedoch bislang „nur“ eine solche problematische Immobilie gibt, sind diese Problemlagen derzeit nur in einem geringen Maße ein Thema für das Quartier. Die Wohnverhältnisse werden durch die Stadt aktiv beobachtet und bei Bedarf ordnungsrechtliche Maßnahmen durchgeführt.<sup>10</sup>

Im Untersuchungsgebiet ist der Anteil der Migrantinnen und Migranten nicht gleichmäßig auf alle Baublöcke verteilt. In den Baublöcken nahe der Bochumer Straße liegt der Anteil bei 40 - 50 %, während der Anteil in den Baublöcken der Siedlung Flöz Dickebank und am Carl-Mosterts-Park deutlich geringer ist (5 - 30 %) (siehe Abbildung 20). Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich die Zahlen auf die kompletten Baublöcke beziehen. Einige Baublöcke sind jedoch nicht in ihrer Gänze Bestandteil des Untersuchungsgebiets.<sup>11</sup>

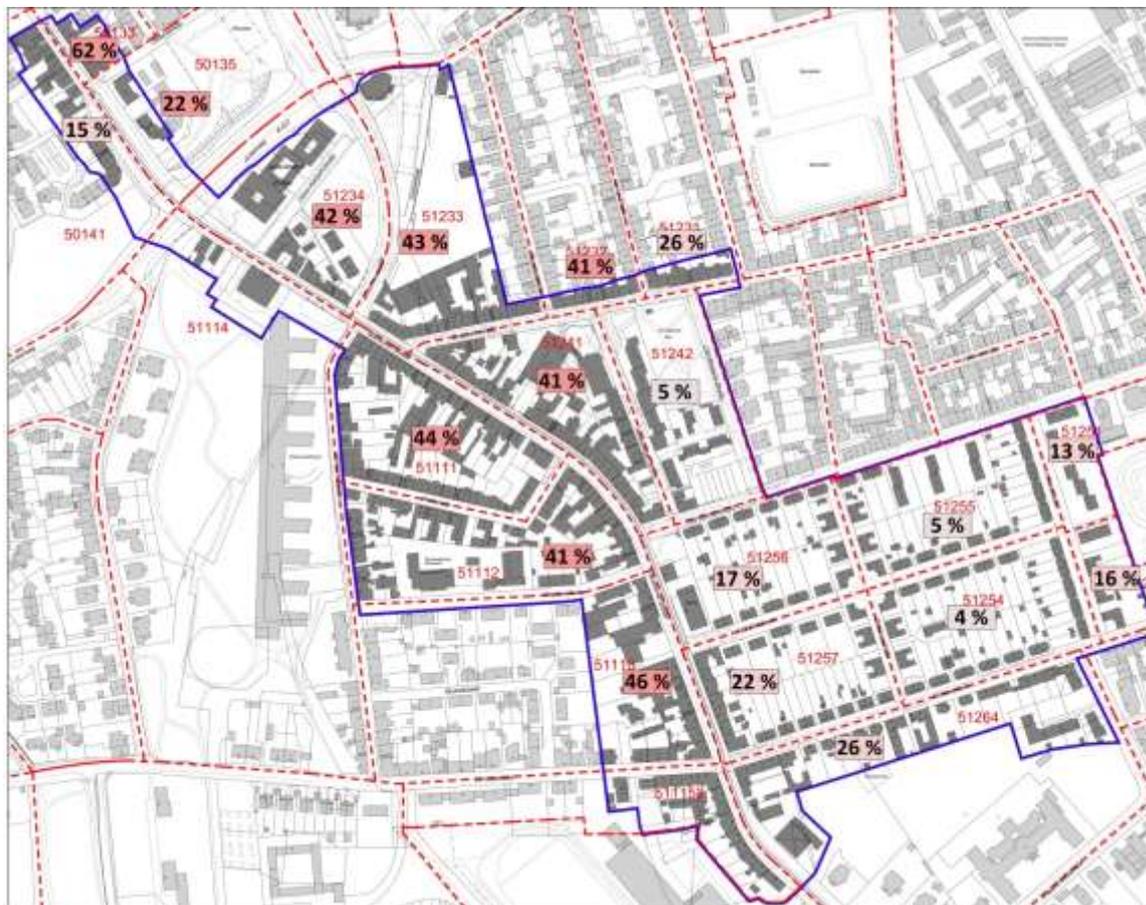


Abbildung 20: Anteil der Migrantinnen und Migranten nach Baublöcken  
(Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014)

<sup>10</sup> siehe Vermerk zur Akteursrunde „Multiplikatoren im Quartier“ vom 09. Dezember 2014.

<sup>11</sup> Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014.

## Altersstruktur

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet gibt Aufschluss über die Prägung der Bevölkerung durch Kinder, Jugendliche, Erwachsene und ältere Personen. Der Altersdurchschnitt im VU-Gebiet liegt im Jahr 2013 mit 38,7 Jahren deutlich unter dem Altersdurchschnitt in der Gesamtstadt Gelsenkirchen mit 43,5 Jahren. Das Quartier rund um die Bochumer Straße ist im Durchschnitt nicht nur jünger, sondern es leben hier auch weniger Hochbetagte als in der Gesamtstadt Gelsenkirchen (siehe Abbildung 21).<sup>12</sup>

Mit der großen Gruppe an jungen Menschen werden besondere Anforderungen an die soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und den öffentlichen Raum gestellt. Die vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sind somit wichtige Institutionen im Untersuchungsgebiet, die es zu fördern und ggf. auszubauen gilt. Auch sollte der öffentliche Raum an die Bedürfnisse einer jungen Bevölkerung angepasst werden (bspw. Freiräume schaffen).

Gleichzeitig sind weiterhin selbstverständlich auch die Bedürfnisse älterer Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

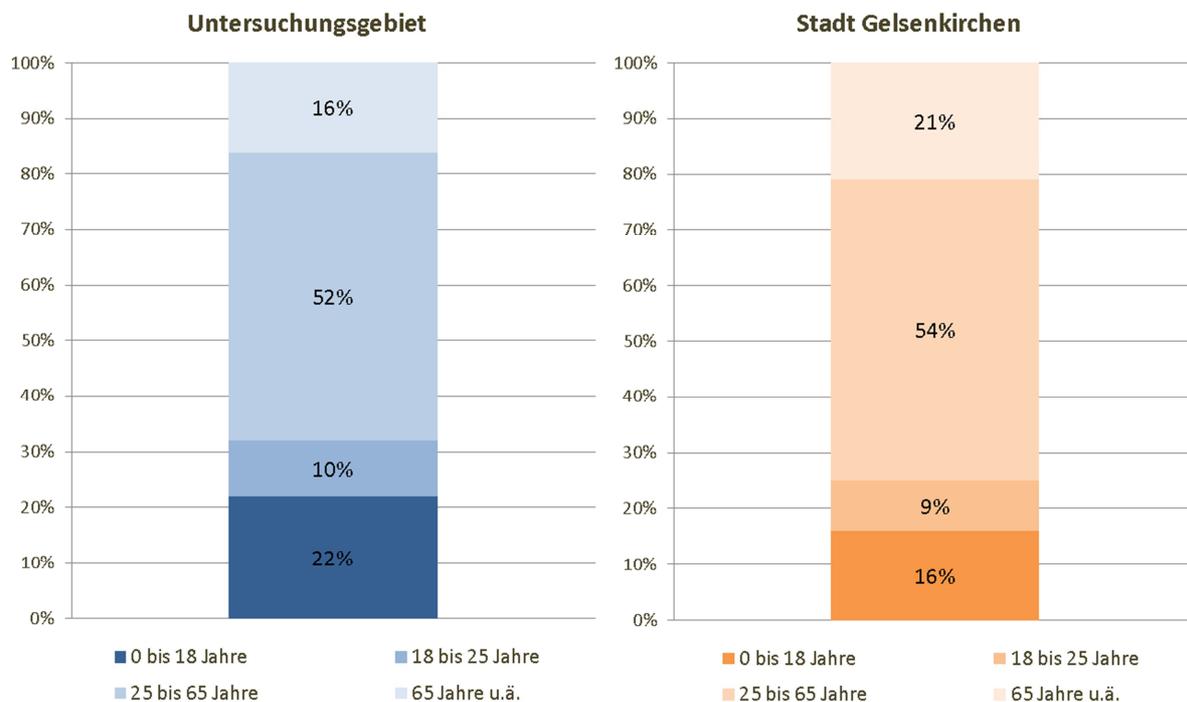


Abbildung 21: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet Bochumer Straße und in der Stadt Gelsenkirchen 2013 (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014)

## Arbeitslose und Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger

Der Anteil der Arbeitslosen und Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger gibt Aufschluss über die Integration der Bevölkerung in den Arbeitsmarkt sowie die ökonomische Situation der Menschen im Untersuchungsgebiet. Der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III an der erwerbsfähigen Bevölkerung (im Alter von 15 - 56 Jahren) übersteigt im Quartier den Wert der Gesamtstadt um mehr als das Doppelte (siehe Tabelle 4).

<sup>12</sup> Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014.

Der Anteil der Langzeitarbeitslosen bewegt sich auf einem hohen Niveau. Jede dritte Person unter 65 Jahren im Gebiet ist auf entsprechende Transferleistungen angewiesen. Bei den Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren sind es mit 55 % sogar mehr als die Hälfte. Unter den 65-Jährigen und Älteren bezieht jeder Zehnte Leistungen nach dem SGB-XII, der Anteil ist demnach doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Diesem Umstand sollte zukünftig mit „maßgeschneiderten“ Angeboten zur Integration in den Arbeitsmarkt Rechnung getragen werden.<sup>13</sup>

*Tabelle 4: Leistungsbeziehende und Arbeitslose im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Gelsenkirchen 2013 (Die Zahl des hier verwendeten „Arbeitslosenanteils“ stellt die Arbeitslosenanzahl in das Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (zwischen 15 und 65 Jahren). Sie weicht von der durch die Bundesagentur für Arbeit verwendeten „Arbeitslosenquote“ ab, die die Arbeitslosenanzahl in das Verhältnis zur Erwerbstätigenanzahl setzt. Der Arbeitslosenanteil findet hier Verwendung, da nur hierfür kleinräumige Daten verfügbar sind. Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014.)*

	Arbeitslose nach SGB II und SGB III (Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter)	davon (Arbeitslosen insg.) Langzeitarbeitslose
Untersuchungsgebiet	24 %	48 %
Stadt Gelsenkirchen	11 %	47 %

## Bildungsstand

Bei einer Differenzierung der Anteile der Schülerinnen und Schüler an weiterführenden Schulen ist im VU-Gebiet ein deutlich niedrigerer Gymnasiastenanteil und ein höherer Schülerinnen- und Schüleranteil in Förderschulen als im gesamtstädtischen Gebiet festzustellen (siehe Tabelle 5). Es werden auffällig weniger Gymnasial- und deutlich mehr Hauptschulempfehlungen als in der Gesamtstadt ausgesprochen (siehe Tabelle 6). Diese Indikatoren deuten auf ein „Bildungsgefälle“ hin.<sup>14</sup>

*Tabelle 5: Anteil der Schüler an weiterführenden Schulen für die Jahrgänge 7 bis 9 im Schuljahr 2013/14 im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Gelsenkirchen (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014)*

	Förder-schüler	Haupt-schüler	Real-schüler	Gesamt-schüler	Gymnasiasten
Untersuchungsgebiet	10,5 %	17,1 %	23,8 %	31,4 %	17,1 %
Stadt Gelsenkirchen	5,8 %	16,2 %	23,6 %	29,2 %	25,3 %

*Tabelle 6: Anteil der Haupt- bzw. Gymnasialempfehlungen an allen Schulformempfehlungen im Mittel der letzten Schuljahre 2012/13 und 2013/14 (Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014)*

	Hauptschule	Gymnasium
Untersuchungsgebiet	41,3%	9,5%
Stadt Gelsenkirchen	25,6%	25,4%

<sup>13</sup> Bundesagentur für Arbeit, Stadt Gelsenkirchen, eigene Berechnung.

<sup>14</sup> Gelsenkirchener Schulstatistik, Stadt Gelsenkirchen.

Bei Betrachtung der Ergebnisse der Schuleingangsuntersuchungen der letzten beiden Jahre für den Stadtteil Ückendorf<sup>15</sup> fällt insbesondere auf, dass der Anteil an Kindergartenkindern, die mehr als 3 Jahre eine Tageseinrichtung besuchen, deutlich geringer ist als in der Gesamtstadt (siehe Tabelle 7). Eine gute und lange Betreuung ist jedoch wichtig, um eine frühestmögliche Förderung von Kindern und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten. Somit sollten Ursachen identifiziert und ggf. Betreuungsangebote ausgebaut werden. Außerdem verfügen geringfügig mehr Kinder in Ückendorf über keine oder nicht ausreichende Deutschkenntnisse. Dies lässt auf erhöhte mögliche sprachliche Förderbedarfe bei Schulanfängern schließen. Des Weiteren sind mehr Kinder in Ückendorf übergewichtig und adipös als in der Gesamtstadt, was Rückschlüsse auf die Ernährung, Bewegung und Gesundheit der Kinder im Stadtteil ermöglicht. Diese gilt es, durch Prävention und Aufklärung zu verbessern.

Tabelle 7: Ergebnisse der Schuleingangsuntersuchungen 2014 in Gelsenkirchen  
(Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle 2014)

	Dauer des Kindertagesbesuchs > 3 Jahre	Keine oder nicht ausreichende Deutschkenntnisse	BMI: übergewichtig und adipös
Stadtteil Ückendorf	27,3 %	24,2 %	17,7 %
Stadt Gelsenkirchen	34,1 %	23,4 %	14,5 %

### Zwischenfazit

Das Untersuchungsgebiet Bochumer Straße hat in den vergangenen Jahren einen spürbar größeren Bevölkerungsrückgang als die Gesamtstadt zu verzeichnen. Zudem ist die Wanderungsbewegung und damit die Fluktuation im Gebiet hoch. Beide Werte belegen ein sehr unattraktives Wohnumfeld und lassen auch zukünftig eine zunehmende Segregation befürchten.

Die sehr auffälligen soziostrukturellen Daten sowohl bezüglich der Bevölkerungszusammensetzung als auch in den Bereichen Bildung und Arbeitsmarkt zeigen, dass hier ein massiver Bedarf an entsprechenden Fördermaßnahmen besteht.

<sup>15</sup> Die analysierten Daten liegen nur auf der Ebene des Stadtteils vor und nicht für das hier untersuchte Gebiet „Bochumer Straße“ vor. Es ist deshalb möglich, dass besondere Auffälligkeiten innerhalb des untersuchten Quartiers nicht erkannt und berücksichtigt werden konnten.

## 2.8. Nutzungsstruktur

Die Nutzungen im VU-Gebiet sind sehr heterogen (siehe Abbildung 22). Während entlang der Bochumer Straße eine Mischnutzung aus Wohnen ergänzt um Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie – dies vor allem in den Erdgeschossen der gründerzeitlichen Bauten sowie in einigen Hinterhäusern – zu finden ist, ist die Siedlung Flöz Dickebank fast ausschließlich durch Wohnnutzung charakterisiert. Der Wissenschaftspark, der auf dem Gelände des ehemaligen Gusstahlwerks steht, bildet zusammen mit dem Arbeitsgericht und dem neuen Justizzentrum einen Arbeits- und Dienstleistungsstandort.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Nutzungen detailliert betrachtet. Nach dieser allgemeinen kurzen Darstellung der Nutzungsstrukturen folgen einzelne Textabschnitte zu den verschiedenen sektoralen Themen.



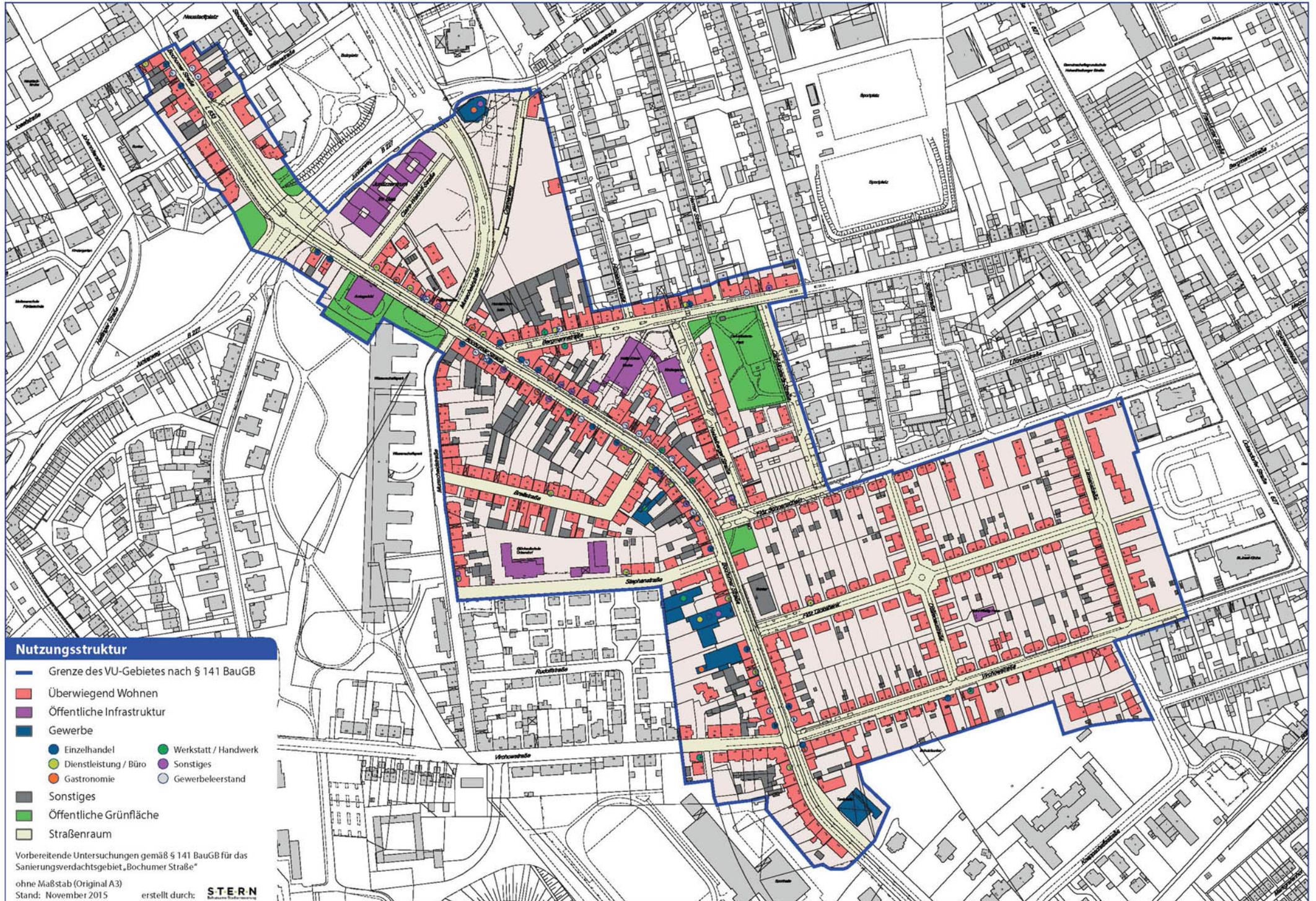


Abbildung 22: Nutzungsstruktur



### 2.8.1. Wohnen

Bei der Beurteilung, ob im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind u. a. die Wohnverhältnisse im Hinblick auf die unter § 136 Absatz 3 Nr. 1 BauGB normierten Kriterien zu untersuchen.



Abbildung 23: Sicht in die Bochumer Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Im Rahmen der Untersuchung der Wohnverhältnisse werden neben den Wohnungsbestandszahlen und Miethöhen u. a. auch die Bewohnerinnen- und Bewohnerzahlen näher betrachtet. Für weitere Daten, die beispielsweise die Ausstattung der Wohneinheiten betreffen, wird auf Kapitel 0 zum Zustand und Ausstattung der Gebäude verwiesen. Es sei darauf hingewiesen, dass die Angaben der durchgeführten Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung nicht immer vollständig sind. Insgesamt wurden 1.249 Wohneinheiten erfasst, zu denen teilweise nicht alle Fragen beantwortet wurden. So enthalten knapp 1/5 der Fragebögen keine Aussagen zu einzelnen Themen. Die folgenden Auswertungen beziehen sich daher nur auf die in den Fragebögen angegebenen Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend der Gebäudestruktur (siehe Kapitel 2.5) ist die Anzahl der Wohnungen in den Wohnhäusern des Untersuchungsgebiets unterschiedlich ausgeprägt. An der Bochumer Straße sind vor allem in den oberen Geschossen (drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung; Erdgeschoss überwiegend gewerblich genutzt) durchschnittlich 5 Wohnungen vorhanden. In der Siedlung Flöz Dickebank wurden insgesamt 159 Häuser / Doppelhaushälften benannt. Davon sind 64 % (102 Angaben) mit einer Wohneinheit, 11 % (18 Angaben) mit zwei Wohneinheiten sowie 21 % (33 Angaben) mit

über drei Wohneinheiten ausgestattet.<sup>16</sup> Der Gesamtdurchschnitt liegt im VU-Gebiet bei 2,5 Wohnungen pro Haus.<sup>17</sup>

### Wohnungsnutzung und Wohnungsleerstände

Der Wohnungsleerstand im Quartier um die Bochumer Straße ist bezogen auf die verschiedenen Blöcke sehr heterogen, jedoch insgesamt sehr hoch (siehe Abbildung 24 und Abbildung 26). In der Siedlung Flöz Dickebank stehen 9 % der genannten Wohneinheiten leer (36 von 402), in anderen Bereichen beträgt der Leerstand sogar bis zu ca. 45 %<sup>18</sup>. Mit einem durchschnittlichen Leerstand von rund 18,6 % liegt das VU-Gebiet weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 6,7 %.<sup>19</sup>

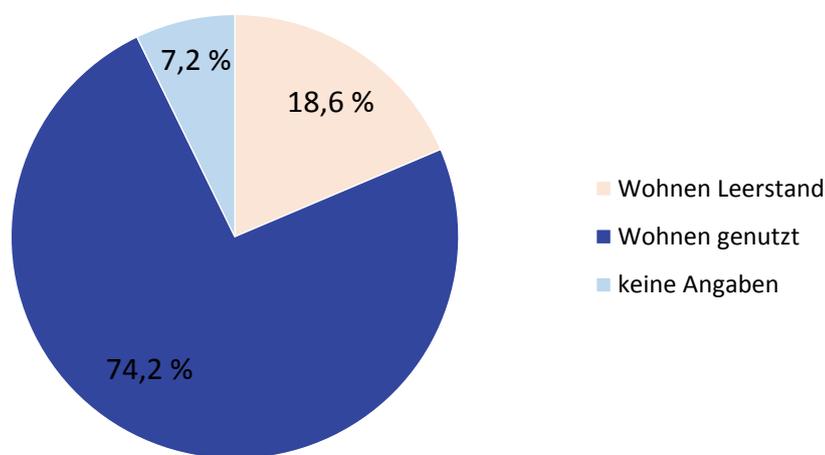


Abbildung 24: Wohnungsleerstände im Untersuchungsgebiet  
(Quelle: eigene Darstellung nach Ergebnissen der Eigentümerbefragung)

Die Leerstandsquote in den angrenzenden Stadtteilen Neustadt und Ückendorf ist mit rd. 13 %<sup>20</sup> ebenfalls außergewöhnlich hoch. Das Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Gelsenkirchen zeigt in diesem Zusammenhang auch „sehr deutliche Trading-down-Effekte (Leerstände, vernachlässigte Fassaden)“ in diesen Bereichen auf. Die zusammenfassende Erkenntnis im Handlungsprogramm Wohnen ist, dass „besonders in Ückendorf“ ein „erheblicher Handlungsbedarf an den Gebäuden“<sup>21</sup> besteht.

<sup>16</sup> Berechnungen auf Grundlage der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragungsergebnisse.

<sup>17</sup> Berechnungen auf Grundlage der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragungsergebnisse.

<sup>18</sup> Berechnungen auf Grundlage der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragungsergebnisse.

<sup>19</sup> Berechnungen auf Grundlage der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragungsergebnisse. Diese Zahl wird im Wesentlichen auch durch Zahlen bestätigt, die das Büro EEB ENERKO im Rahmen der Erstellung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes 2014 erhoben hat.

<sup>20</sup> vgl. Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen, Dezember 2012, S. 87 sowie Zensus-Daten 2011, eigene Berechnungen.

<sup>21</sup> ebd., S. 90.

## Gartenzugang und Balkone

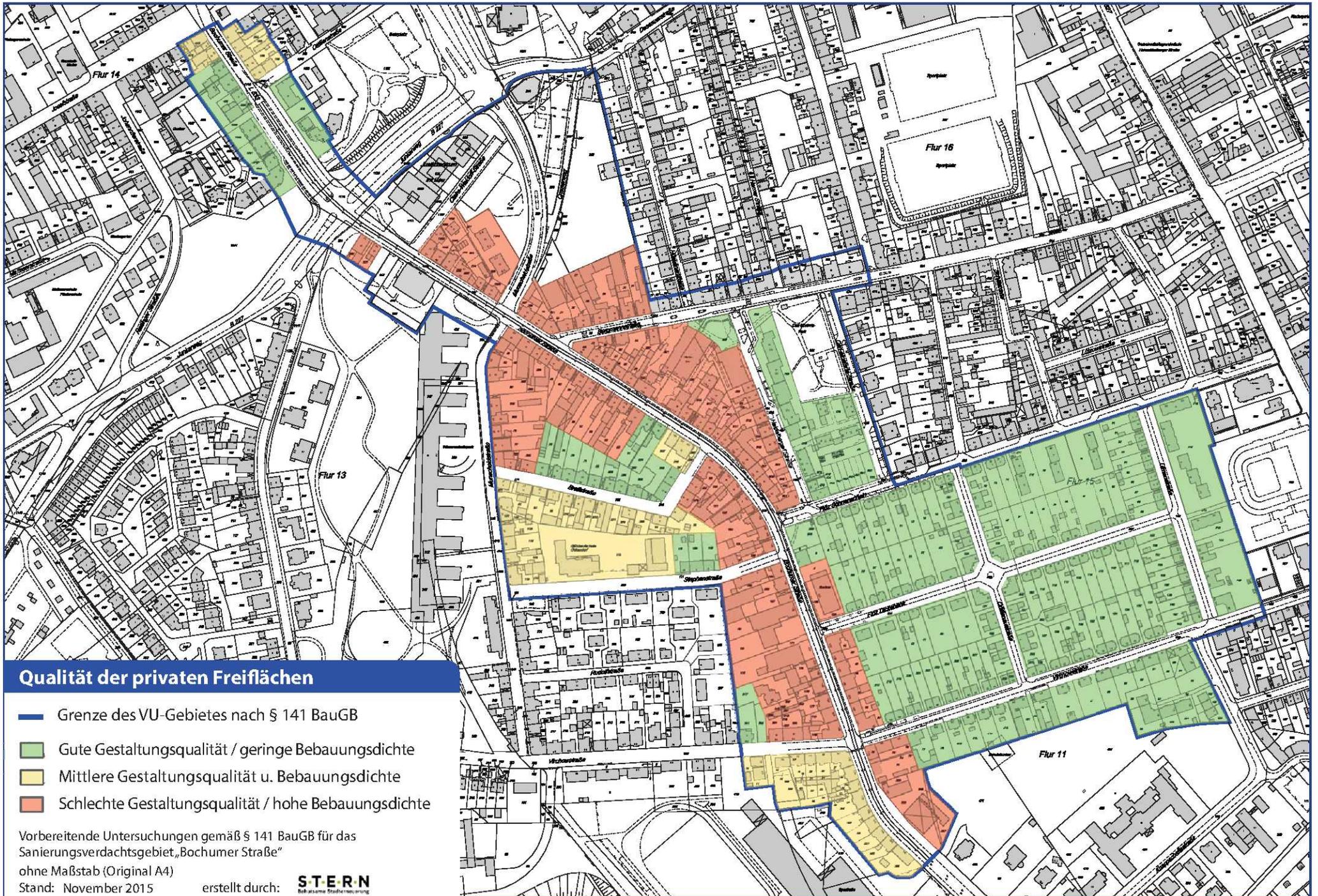
Lediglich 17 % (214 von 1.249 Angaben; 11,7 %, 146 k.A.) aller Wohnungen verfügen über einen Balkon. Rund 22 % (276 von 1.249 Angaben; 11,7 % 146 k.A.) aller Wohnungen haben einen Zugang zu einem Garten.<sup>22</sup> Insgesamt ist somit der Anteil von Wohnungen mit Balkon und / oder Gartenzugang relativ gering im gesamten Untersuchungsgebiet. Der Anteil der möglichen Gartennutzungen ist jedoch in der Siedlung Flöz Dickebank besonders hoch. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass der größte Teil der im Untersuchungsgebiet lebenden Bewohnerinnen und Bewohner nicht über die Möglichkeit verfügt, einen eigenen Freiraum zu nutzen. Trotz vorhandener Innenhöfe ist die Situation der Bewohnerinnen und Bewohner der Blockrandbebauung entlang der Bochumer Straße besonders gravierend. Die gemischt genutzten Grundstücke mit Wohnungsanteil sind stark überbaut und versiegelt. So sind die Grundstücke häufig zusätzlich mit Nebengebäuden, Hinterhäusern und Garagen bebaut, wodurch erhebliche funktionale und gestalterische Defizite im Wohnumfeld entstehen, eine Aufenthaltsqualität ist dort überwiegend nicht gegeben. Das gleiche gilt für zahlreiche Wohnungen in der Breil- und Stephanstraße.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Qualität der privaten Freiflächen, die durchschnittlichen Mietpreise und Wohnungsleerstände nach Blöcken dar (siehe Abbildung 25 und Abbildung 26).

---

<sup>22</sup> Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, gerundet auf ganze Zahlen.



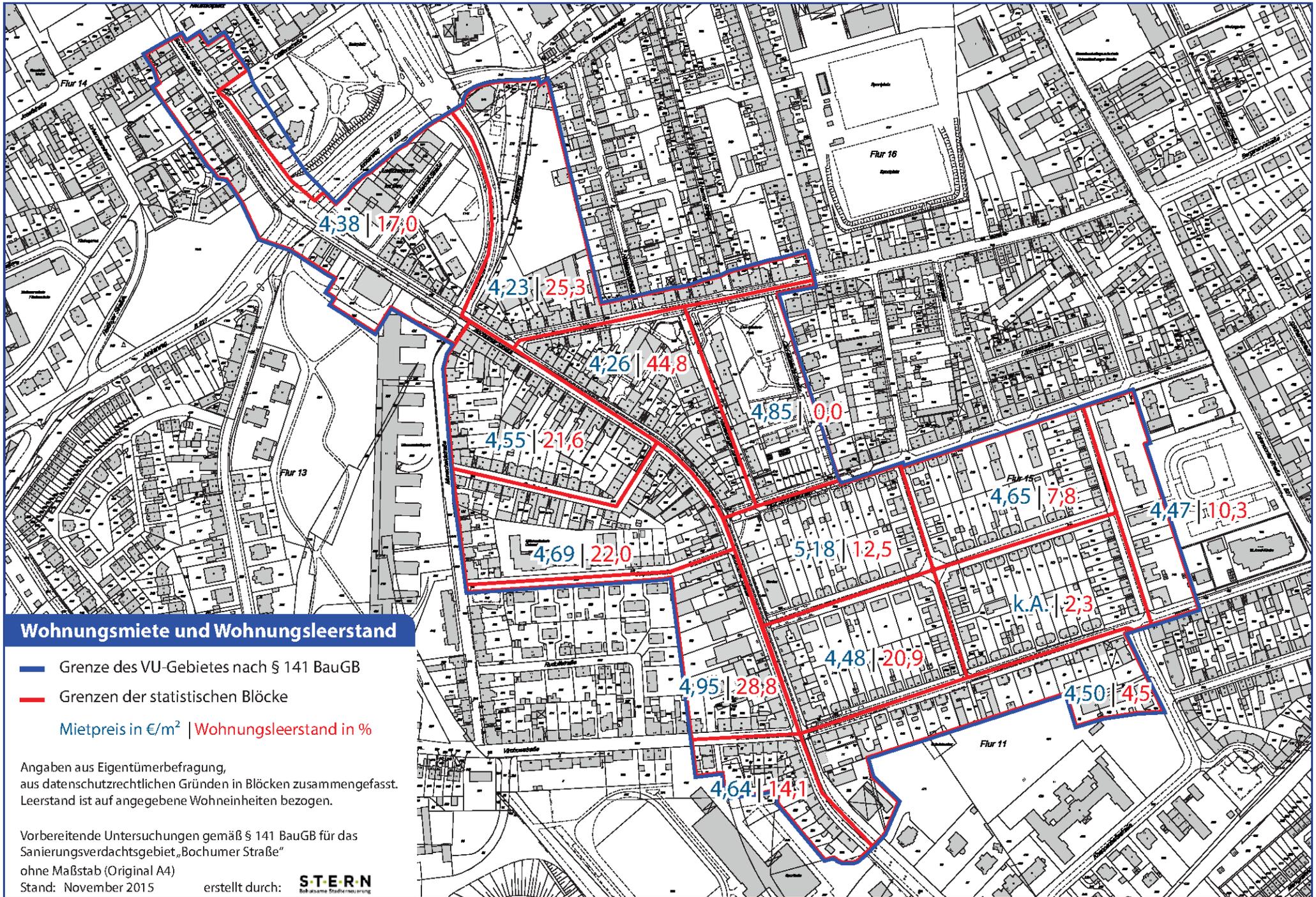


### Qualität der privaten Freiflächen

- Grenze des VU-Gebietes nach § 141 BauGB
- Gute Gestaltungsqualität / geringe Bebauungsdichte
- Mittlere Gestaltungsqualität u. Bebauungsdichte
- Schlechte Gestaltungsqualität / hohe Bebauungsdichte

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Sanierungsverdachtsgebiet „Bochumer Straße“  
ohne Maßstab (Original A4)  
Stand: November 2015 erstellt durch: **STERN**  
Städtische Bauforschung







## Sanitäre Ausstattung

Zahlreiche Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind noch nicht mit vollwertigen Bädern ausgestattet. In der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung haben rund 18 % (228 von 1.249 Angaben) angegeben, dass sie in den Wohnungen über kein Badezimmer verfügen. Auch in der Siedlung Flöz Dickebank scheint die Ausstattung ungenügend: Dort geben rund 23 % (94 von 402 Angaben) an, dass sie über kein Badezimmer verfügen.<sup>23</sup>

## Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße liegt in Gelsenkirchen bei ca. 3,8 Räumen pro Wohneinheit, in Ückendorf sind es rund 3,9 Zimmer.<sup>24</sup> Im VU-Gebiet stellt sich der Wohnungsmix wie folgt dar:

Tabelle 8: Wohnungstypen und Wohnungsgröße (Quelle: eigene Darstellung nach Ergebnissen der Eigentümerbefragung)

Wohnungstyp (ohne Küche und Bad)	Prozentualer Anteil am Gesamtwohnungsbestand <sup>25</sup>	Durchschnittliche Wohnungsgröße <sup>26</sup>
<b>1-Zimmer</b>	4 % (52 Nennungen)	34,1 m <sup>2</sup>
<b>2-Zimmer</b>	31 % (387 Nennungen)	51,0 m <sup>2</sup>
<b>3-Zimmer</b>	20 % (249 Nennungen)	72,6 m <sup>2</sup>
<b>4-Zimmer oder mehr</b>	13 % (164 Nennungen)	97,5 m <sup>2</sup>
<b>Keine Angaben</b>	32 % (397 Nennungen)	

Ungefähr die Hälfte des genannten Wohnungsbestandes machen kleine 1-2 Zimmerwohnungen aus. (siehe Tabelle 8). Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel sowie der steigenden Tendenz zu mehr Singlehaushalten<sup>27</sup> sind diese Wohnungstypen nicht ausreichend vorhanden. Positiv fällt auf, dass es eine Vielzahl an Wohnungen gibt, die für Familien in Frage kommen. In der Gesamtstadt sind diese nicht in einem ausreichenden Maße vorhanden, so dass hieraus eine (neue) Zielgruppe für das VU-Gebiet definiert werden könnte.<sup>28</sup>

## Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner pro Haushalt

In Gelsenkirchen lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahre 2008 bei rund 2,0 Personen, ebenso wie in NRW und Deutschland.<sup>29</sup> Nach Prognosen des IT.NRW wird diese in Gelsenkirchen bis 2030 auf 1,95 Personen pro Haushalt schrumpfen, wobei alle Haushaltsgrößen in der absoluten Summe abnehmen; dies gilt tendenziell jedoch auch für andere Städte im Ruhrgebiet. In Tabelle 9 ist die prognostizierte Verteilung für die Stadt Gelsenkirchen dargestellt.

<sup>23</sup> Berechnungen auf Grundlage der Ergebnisse der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, gerundet auf ganze Zahlen.

<sup>24</sup> vgl. Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen, Dezember 2012, S. 90, Zahlen aus 2010, hierbei wird allerdings nicht ausgeführt, ob Küche und Bad mit eingerechnet wurden.

<sup>25</sup> Gerundet auf eine Nachkommastelle.

<sup>26</sup> Vergleichsdaten aus der städtischen Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung 2006.

<sup>27</sup> vgl. dazu z. B. die BBSR-Haushaltsprognosen.

<sup>28</sup> vgl. Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen, Dezember 2012, S. 59.

<sup>29</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen: Wohnungsmarktbericht 2010, S. 31; IT.NRW: Auswirkungen des demografischen Wandels 2009, S. 5; Statistisches Bundesamt: Wirtschaftsrechnungen 2008, 2010, S. 18.

Tabelle 9: Bewohnerinnen und Bewohner pro Haushalt Quelle: eigene Darstellung nach Wohnungsmarktbericht 2010)

Bewohnerinnen und Bewohner / Haushalt	2010	2015	2020	2025	2030
<b>1</b>	53.600 41,3 %	53.300 41,9 %	52.600 42,1 %	51.600 41,3 %	50.900 42,6 %
<b>2</b>	42.200 32,5 %	41.900 32,9 %	41.800 33,4 %	41.500 33,2 %	40.700 34,1 %
<b>3</b>	18.400 14,2 %	17.700 13,9 %	16.900 13,5 %	16.000 12,8 %	15.200 12,7 %
<b>4 und mehr</b>	15.600 12,0 %	14.400 11,3 %	13.700 11,0 %	13.700 11,0 %	12.800 10,7 %
<b>Summe</b>	129.800	127.300	125.000	125.000	119.500

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen durch zahlreiche Zuzüge ist jedoch auch hier eine Prognose zurzeit nur schwer möglich.

Die Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung ergab, dass im Untersuchungsgebietsdurchschnitt ca. 1,9 Menschen pro Wohnung leben. Dabei überwiegen die Ein- sowie Zweipersonenhaushalte. Nur wenige Wohnungen werden von drei oder mehr Personen bewohnt.

### Mietkosten

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro m<sup>2</sup> liegt im VU-Gebiet bei 4,53 €. <sup>30</sup> Betrachtet man die Gesamtstadt Gelsenkirchen, so liegt der durchschnittliche Netto-Kaltmietenwert bei 5,22 m<sup>2</sup>. <sup>31</sup>

Das Handlungsprogramm Wohnen zeigt für die Jahre 2006-2011 einen durchschnittlichen Mietpreis von 4,77 €/m<sup>2</sup> für den Stadtteil Ückendorf auf. <sup>32</sup> Berechnungen auf Grundlage von verschiedenen Preisdatenbanken und Immobilienportalen, die im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktberichts durchgeführt worden sind, ergaben, dass für einen Quadratmeter Wohnraum in Ückendorf im Jahr 2006 4,59 € und im Jahre 2011 4,67 € gezahlt werden mussten. <sup>33</sup>

### Wohneigentum

Selbstgenutztes Wohnungseigentum macht im Untersuchungsgebiet nur einen geringen Anteil von rund 9 % (117 von 1249 Angaben) aus. Rund 56 % (694 von 1.249 Angaben) der Wohnungen sind vermietet, 19 % stehen leer (232 von 1.249 Angaben) und zu 16 % (206 von 1.249 Angaben) wurden keine Angaben gemacht (siehe Abbildung 27) <sup>34</sup>. Diese Situation liegt hinsichtlich des selbstgenutzten

<sup>30</sup> Berechnungen auf Grundlage der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragungsergebnisse.

<sup>31</sup> vgl. Wirtschaftswoche, Immobilienscout 24, [www.woehnungsboerse.net/mietspiegel-gelsenkirchen/5258](http://www.woehnungsboerse.net/mietspiegel-gelsenkirchen/5258).

<sup>32</sup> vgl. Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen, Dezember 2012, S. 91.

<sup>33</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen: Wohnungsmarktbericht 2010, S. 33

<sup>34</sup> Berechnungen auf Grundlage der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragungsergebnisse.

Wohneigentums unter dem Durchschnitt der gesamten Stadt Gelsenkirchen (17 %) <sup>35</sup>. Die Eigentumsquote liegt im Stadtteil Ückendorf bei 17,8 %.

Im VU-Gebiet gibt es 14 Eigentumsgemeinschaften <sup>36</sup>.

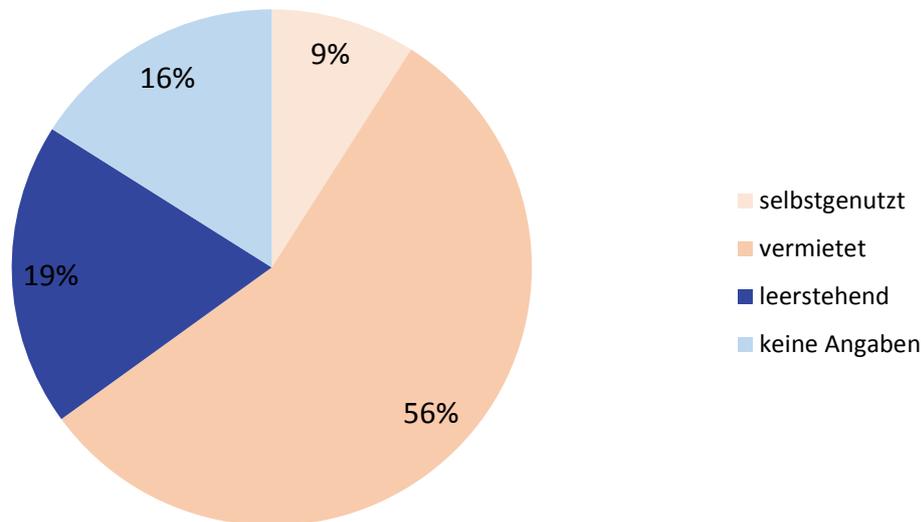


Abbildung 27: Anteil selbstgenutzter Wohnraum im Untersuchungsgebiet  
(Quelle: eigene Darstellung nach Ergebnissen der Eigentümerbefragung)

Rd. 844 €/m<sup>2</sup> werden für den Erwerb von Eigentumswohnflächen in Ückendorf nach dem Handlungsprogramm Wohnen ermittelt <sup>37</sup>. Damit liegt Ückendorf etwas unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 918 €/m<sup>2</sup>, aber dennoch höher als die Stadtteile Bismarck (708 €/m<sup>2</sup>), Bulmke-Hüllen (745 €/m<sup>2</sup>), Rotthausen (729 €/m<sup>2</sup>) und Neustadt (752 €/m<sup>2</sup>). Mit gut 1.314 €/m<sup>2</sup> sind die Preise von Wohneigentum in Buer am höchsten.

Eine Besonderheit im Wohneigentum innerhalb des Untersuchungsgebiets ist die Zechensiedlung Flöz Dickebank. In Gesprächen stellte sich heraus, dass sich die Verkäufe in der Siedlung aus unterschiedlichen Gründen schwierig gestalten. Zum einen schränken Belegungsrechte und Denkmalschutz die Nutzung ein, zum anderen kommt hinzu, dass die Gebäude sanierungsbedürftig sind. Mehrfach wurde erwähnt, dass die denkmalgerechten Sanierungskosten und der geforderte Preis für die hiesige Käuferschicht nicht finanzierbar seien und steuerliche Abschreibungen aufgrund geringer Einkommen keinen Vorteil und Anreiz bieten. <sup>38</sup>

<sup>35</sup> vgl. z. B. Stadt Gelsenkirchen: Die Eigentumsquote in der Stadt Gelsenkirchen – Entwicklungen und aktueller Stand, Juni 2008, S. 1ff.

<sup>36</sup> Abfrage aus ALK.

<sup>37</sup> vgl. Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen, Dezember 2012, S. 91, Zahlenauswertung der Jahre 2006-2011.

<sup>38</sup> vgl. Vermerk vom 8. Runden Tisch zur Beratung für Mieterinnen und Mieter und Käuferinnen und Käufer in der Siedlung Flöz Dickebank vom 04. Dezember 2014, S. 5f.

## Wohnformen und -bedarfe / Nachfrage

Auch wenn der Anteil der Personen ab 65 Jahren unter dem städtischen Durchschnitt liegt<sup>39</sup>, muss bis zum Jahr 2030 von einer Zunahme der Zahl älterer Haushalte ausgegangen werden.

Ein erheblicher Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet stammt aus den Jahren vor 1960 (rund 84 %, 239 von 285 Angaben.) Diese sind i.d.R. von einer Vielzahl von Barrieren geprägt und stehen dem langfristigen Bedarf einer alternden Bevölkerung entgegen. Eine detaillierte Analyse der Nachfrage ist nicht ohne Weiteres möglich; dies stellt u. a. auch das Handlungsprogramm Wohnen deutlich heraus.<sup>40</sup> Behelfsweise wird hier eine Liste mit Wohnungssuchenden, älterer und / oder behinderter Menschen, herangezogen, die von der städtischen Beratungsstelle Pflege, Alter, Demenz, Behinderung, Wohnungsanpassung (PFAD) geführt wird. Aus dieser Zusammenstellung wird ein hoher Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen deutlich; dies bestätigt auch die städtische Beratungsstelle und nennt Wartezeiten von bis zu mehreren Jahren.<sup>41</sup> Ückendorf ist im Vergleich mit anderen Stadtteilen Gelsenkirchens eher schlecht aufgestellt und liegt bei der Anzahl von barrierefreien Wohnungen auf dem 12., bei altersgerechten Wohnungen auf dem 14. von 16 Plätzen. Nur ca. 2,5 % (31 von 1.249 Angaben; 11,7 %, 146 k.A.) der Eigentümerinnen und Eigentümer haben in der Befragung angegeben, dass ihre Wohnungen barrierefrei sind.<sup>42</sup> Im Untersuchungsgebiet befinden sich diese Wohnungen in erster Linie in der Heidelberger und Bochumer Straße. Direkt an das VU-Gebiet angrenzend gibt es außerdem barrierefreie Wohnungen im Bereich der Knappschaftsstraße. Diese werden sowohl an Seniorinnen und Senioren als auch an Familien und Menschen mit einer körperlichen Behinderung vermietet.

---

<sup>39</sup> siehe Kapitel 2.7.

<sup>40</sup> Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen, Dezember 2012, S. 39.

<sup>41</sup> Städtische Beratungsstelle Pflege, Alter, Demenz, Behinderung, Wohnanpassung (PFAD), zitiert in: Handlungsprogramm Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen, Dezember 2012, S. 39.

<sup>42</sup> Hierbei muss jedoch von unterschiedlichen Begriffsverständnissen und Definitionen ausgegangen werden.

## 2.8.2. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Das gewerbliche Angebot im Untersuchungsgebiet ist insgesamt von auffälligen Leerständen der Ladenlokale und einem ungepflegten Erscheinungsbild geprägt.

Das gastronomische Angebot ist durch Imbissbetriebe o.ä. geprägt. Es fehlen qualitativ höherwertige gastronomische Angebote im Bereich Speiserestaurants, Bars und Cafés. Ferner sind im Untersuchungsbereich mehrere Spielhallen und Wettbüros vorhanden, die zum negativen Image des Stadtquartiers beitragen (siehe Abbildung 28).



Abbildung 28: Grillstation des „Grand-Supermarkts“ und Spielhalle an der Bochumer Straße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Größere und mittlere Betriebe der Industrie und des verarbeitenden Gewerbes sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehung und Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung wurden im Quartier Bochumer Straße rund sieben kleine Betriebe des produzierenden bzw. Bauhandwerks gezählt (Haustechnik, Baugewerbe, Schwimmbadbau, u. a.). Eine etwaige Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch Handwerksbetriebe ist nicht bekannt. Im Gebiet finden sich derzeit die in Tabelle 10 dargestellten Angebote.

Tabelle 10: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe im Gebiet

<b>Einzelhandel</b>	russischer Supermarkt, Bäckerei, Getränkemarkt, Metzgerei, Abendmodeboutique, Textildiscounter, Elektrofachgeschäft, Handyladen, Second-Hand-Shop, Tankstelle, Apotheke, weitere kleine Kioske
<b>Dienstleistungen</b>	Friseur, Notar, Sonnenstudio, Versicherungsbüro, Reisebüro, Arztpraxen, Internetcafé, weitere Büros
<b>Gastronomie</b>	Überwiegend ethnisch geprägte Imbisslokale und kleine Cafés
<b>Handwerk / Gewerbe</b>	Malerbetrieb, Haustechnik, Schwimmbadbau, Marzipanherstellung, weitere Lager und Werkstätten
<b>Sonstiges</b>	Spielhalle, Wettbüro, Ateliers, Galerieräume (fast ausschließlich mietfrei)

Derzeit machen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie den größten Anteil in der Wirtschaftsstruktur des Untersuchungsgebiets aus. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um kleinflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche weit unter 800 m<sup>2</sup>.

Die Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung ergab, dass die durchschnittliche Flächengröße bei rund 189 m<sup>2</sup> liegt, dabei ist jedoch zu beachten, dass es große Differenzen in Bezug auf die Größe der einzelnen Betriebe gibt. Die geringen Verkaufsflächen sind nicht immer bedarfsgerecht und entspre-

chen meist nicht den Ansprüchen von hochwertigem Einzelhandel. In den Hinterhöfen der Bebauungen sind oft noch weitere gewerbliche Nutzungen zu finden, so z. B. Technikbetriebe und Werkstätten unterschiedlichster Art.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt bei 5,29 €/m<sup>2</sup>. Es ist zu erwähnen, dass es auch hierbei – je nach Lage und Art des Betriebes – Unterschiede gibt. Als gegensätzliche Beispiele sei eine gastronomische Einrichtung an der Bochumer Straße mit rund 13,60 €/m<sup>2</sup> und Werkstätten in den Hinterhöfen mit Mieten von ca. 0,80 bis 4,00 €/m<sup>2</sup> genannt.<sup>43</sup> Außerdem sind die Bodenrichtwerte für ein Mischgebiet in keinem anderen Quartier Gelsenkirchens auf einem vergleichbar niedrigen Niveau, wie im Untersuchungsgebiet. Die durchschnittlichen Gewerbemieten und Leerstände sind der **Fehler! erweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu entnehmen.

Der russische Lebensmittelmarkt Grand Kauver ist innerhalb des VU-Gebiets selbst der einzige großflächige Einzelhandel und kann als Magnetbetrieb genannt werden. Aufgrund des nicht mehr marktgerechten Flächenzuschnitts ist hier mittelfristig ein Umzug des Geschäfts zu erwarten.

Das vorhandene Angebot weist einen hohen Anteil ethnischer Prägungen auf. Der russische Supermarkt, orientalische Abendmode sowie migrantisch geprägte gastronomische Einrichtungen zeugen davon. Der Einzelhandel sowie das gastronomische Angebot befinden sich insgesamt auf einer niedrigen Qualitätsstufe. Die Nachfrageänderung durch soziale Segregationsprozesse führt zu negativen Effekten im Einzelhandel: Angebotsdichte und Angebotsbreite nehmen ab.

In der Bergmannstraße wandelte sich dieses Bild jedoch in den letzten Jahren. Im gesamten Stadtteil Ückendorf haben sich zahlreiche „Kreative“ niedergelassen und damit ein Kreativ Quartier etabliert. Unter dem Titel „Galeriemeile Ückendorf“ wurde vor fünf Jahren ein Künstlerinnen- und Künstlernetzwerk ins Leben gerufen, das vor allem durch in der Bergmannstraße gelegene Ateliers und Galerien vertreten wird.

Problematisch sind die hohe Leerstandsquote der Ladenlokale und eine hohe Fluktuation, was sich laut Interviews mit Gewerbetreibenden negativ auf bestehende Betriebe auswirkt. Laut Einzelhandelskonzept von 2015 liegt die Leerstandsquote im Einzelhandel an der Bochumer Straße bei rd. 72 % der Verkaufsfläche<sup>44</sup>. Die Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung ergab, dass von den angegebenen Gewerbeeinheiten rund 22 % (22 von 98 Angaben) selbstgenutzt, 47 % (46 von 98 Angaben) vermietet werden und 26 % der Einheiten (25 von 98 Angaben) leer stehen. Bei ca. 5 % der Gewerbeeinheiten (5 von 98 Angaben) ist zu diesem Thema keine Angabe gemacht worden.

Es schließen im Umfeld des VU-Gebietes Discounter und Vollsortimenter wie Netto (Dessauer Str. 27), Rewe (Ückendorfer Str. 37), Lidl (Festweg 1a, Bokermühlstr. 9) und Aldi (Dessauer Str. 61) an das Gebiet an. Die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelgeschäfte ist gerade für Hochbetagte problematisch. Des Weiteren ist die im nördlichen Teil der Bochumer Straße bestehende Verflechtung mit dem innerstädtischen Bereich zu berücksichtigen.

---

<sup>43</sup> Berechnungen aus den Ergebnissen der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung.

<sup>44</sup> EHK, Teil C, Anhang I, S. 108.

## Miete für gewerbliche Flächen

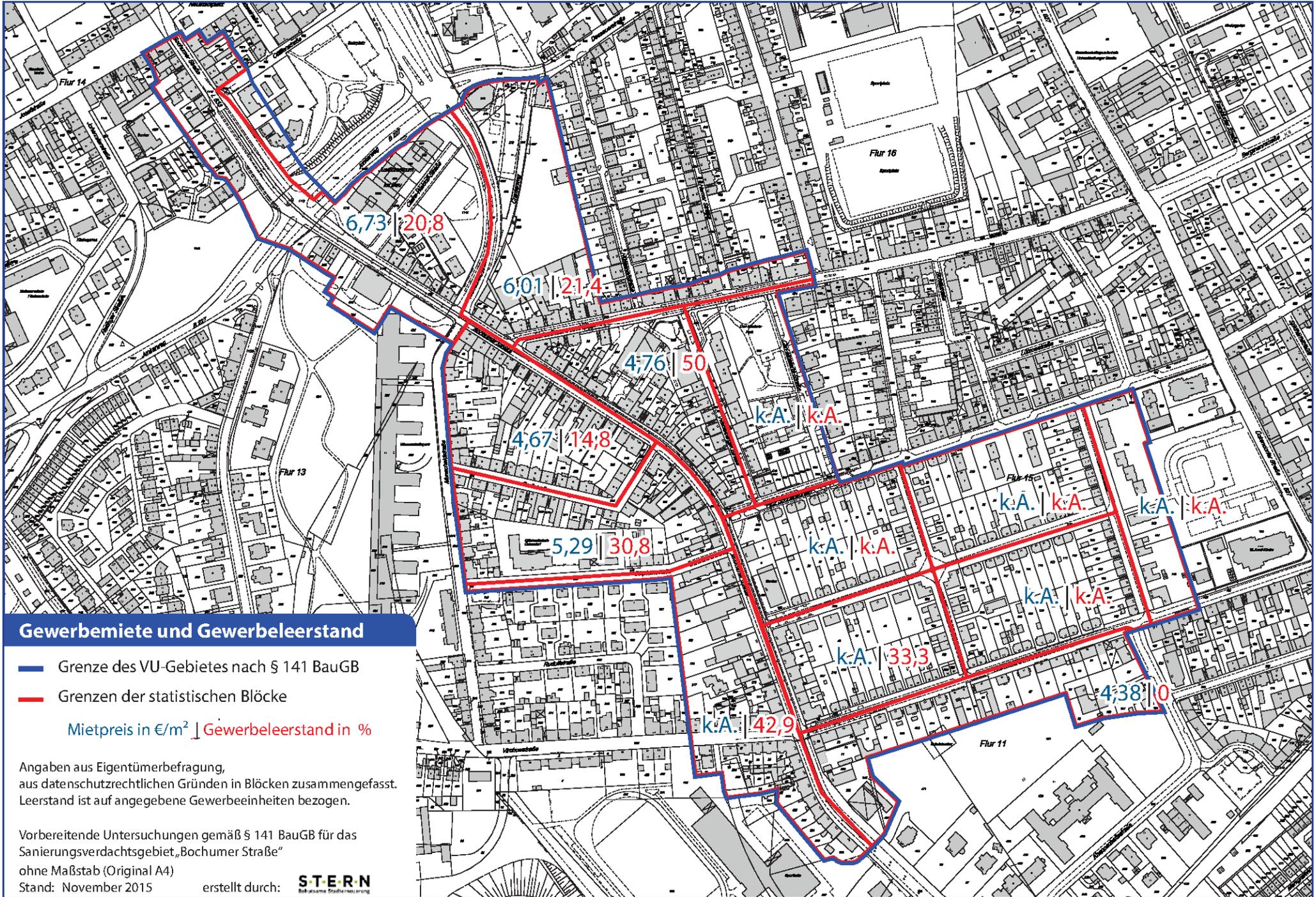
Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgte eine Überprüfung der Nahversorgungsstandorte. Ergebnis ist, dass das im ehemaligen Einzelhandelsgutachten ausgewiesene Nahversorgungszentrum Bochumer Straße heute nicht mehr den funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines Nahversorgungszentrums gerecht wird. Aufgrund des derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wird dieser Angebotsstandort in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Eine mögliche Revitalisierung des Standortes steht den übergeordneten Zielen des Einzelhandelskonzeptes trotzdem nicht entgegen, da das Konzept die Entwicklung des Nahversorgungszentrums weiterhin forciert.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Junker + Kurse Stadtforschung Planung: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen, Februar 2015.







### 2.8.3. Öffentlicher Raum und Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet verfügt selbst nur über eine geringe Anzahl an Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum, die zum Teil große Qualifizierungspotenziale aufweisen. Jedoch grenzen im nahen Umfeld einige öffentliche Grünflächen mit Anbindung an die regionalen Grünzüge an das Untersuchungsgebiet an (siehe Abbildung 31).

Der Carl-Mosterts-Park bildet im Gebiet selbst die einzige größere öffentliche Grünfläche (siehe Abbildung 29). Diese wurde im Rahmen der Stadterneuerung im südlichen Bereich qualitativ aufgewertet: Die Baum- und Buschbestände wurden zurückgeschnitten, neue Spielgeräte aufgestellt, das Wegesystem verbessert und erneuert. In einem zweiten Bauabschnitt werden aktuell weitere Aufwertungen vorgenommen.

Der Wissenschaftspark ist als größere Grünfläche unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angebunden (siehe Abbildung 29). Der Park hinter dem Gebäude spielt nur eine geringe Rolle für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Dies gilt ebenso für das Gelände des ehemaligen Knappschaftskrankenhauses.

Angrenzend an die Siedlung Flöz Dickebank befindet sich eine weitere Grünfläche, der Pestalozzhain.

Der Pestalozzhain wird aktuell umgestaltet und erhält neben neuen Sitzmöglichkeiten eine Qualifizierung des Spielangebotes sowie des Bühnenplatzes.<sup>46</sup> Der Neustadtplatz an der nördlichen Bochumer Straße sowie die beiden Grünflächen nördlich des Junkerwegs liegen ebenfalls außerhalb des Untersuchungsgebietes, stehen aufgrund der Nähe jedoch den Bewohnern zur Verfügung.

Südlich des Untersuchungsgebietes erstrecken sich ausgedehnte Freiräume, wie der Rheinelbe Park, Mechtenberg und Himmelstreppe sowie der von Wedelstaedt Park, mit Anbindung an den regionalen Grünzug D. Dieser ist unter anderem durch Radwege erschlossen.

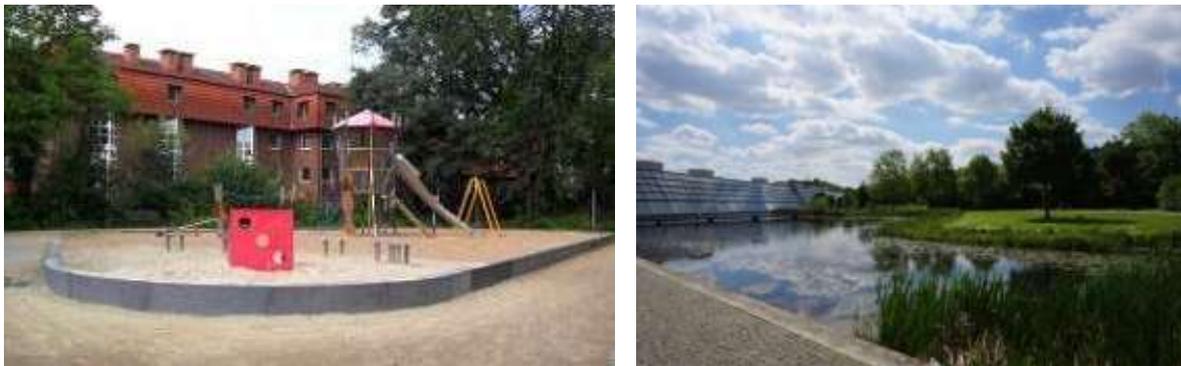


Abbildung 29: Carl-Mosterts-Park und Grünfläche am Wissenschaftspark (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

<sup>46</sup> vgl. Drucksache Nummer 09-14/5221.



Abbildung 30: „Urban Gardening“ (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

An der Ecke Bochumer Straße / Flöz Sonnenschein gibt es ein „Urban Gardening“ Projekt auf einem zuvor brachliegenden Eckgrundstück (siehe Abbildung 30).

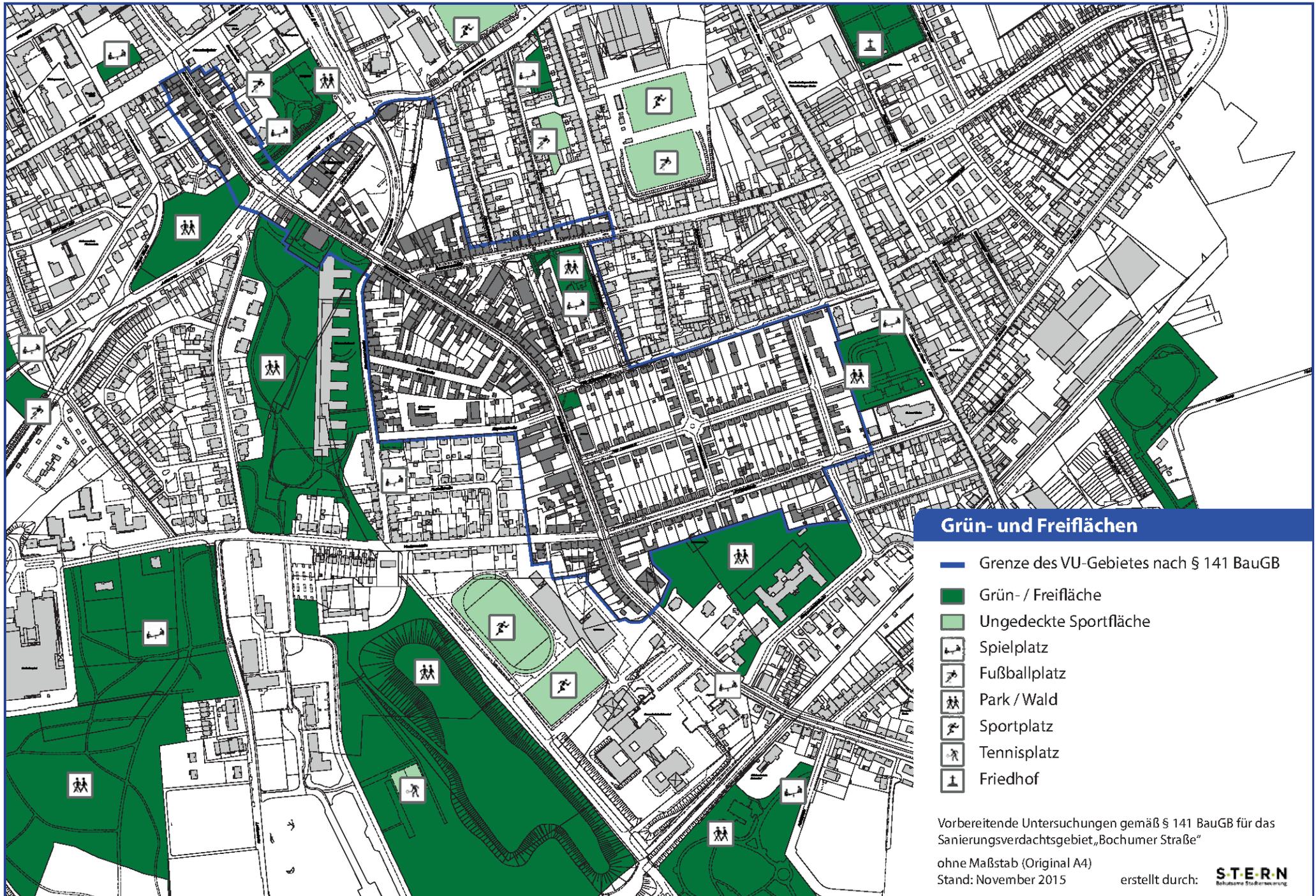
Der Situationsbericht über die öffentlichen Spielanlagen in Gelsenkirchen<sup>47</sup> zeigt auf, dass die im Gebiet befindlichen Spielbereiche ein hohes Qualifizierungspotenzial besitzen. Der bereits erwähnte Spielplatz im Carl-Mosterts-Park wird überwiegend von 0- bis 5- sowie 10- bis 14-Jährigen besucht. Mit gut 5.000 m<sup>2</sup> ist der Park eine der größten Freiflächen in der Umgebung.<sup>48</sup> Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Spielplatz an der Munscheidstraße, Ecke Stephanstraße sowie durch den Spielbereich neben der Gesamtschule Ückendorf an der Bochumer Straße. Während der Spielplatz an der Munscheidstraße, Ecke Stephanstraße mit neuen Spielgeräten ausgestattet wurde, bietet der Spielbereich an der Gesamtschule Ückendorf mit wenigen Spiel- und Turngeräten nur bedingt ein ausreichendes Angebot. Die Spielgeräte sind zudem in einem verbesserungswürdigen Zustand. Die Glückaufschule hat eine Patenschaft für den naheliegenden Spielplatz an der Munscheidstraße-, Ecke Stephanstraße übernommen. Im Norden, zwischen der Wicking- und Stolzestraße, befinden ebenfalls außerhalb des Untersuchungsgebiets eine Tischtennisplatte, zwei Streetballkörbe sowie zwei Tore.

Besonders die Bergarbeitersiedlung sowie der Carl-Mosterts-Park und seine angrenzende Umgebung weisen einen hohen Baumbestand auf. Diese befinden sich nicht nur in den Gärten der Siedlung, sondern säumen auch die Straßen der Ortschaft. Die Bochumer Straße besitzt, ebenso wie die Breilstraße, kein Straßenbegleitgrün. Im Norden sind vor allem auf dem Grünstreifen, parallel zum Junkerweg verlaufend, Bäume zu finden. Diese Grünflächen wurden jedoch bei dem heftigen Sturm im Frühjahr 2014 stark geschädigt. Ebenso wie im Gebiet selber gibt es hier keine Sitzgelegenheiten zum Verweilen. Für den Neubau des Justizzentrums, der Anfang 2016 fertiggestellt wurde, mussten einige ältere Bäume gefällt werden. Der Baumbestand im öffentlichen Raum wird auch in Abbildung 16 zur städtebaulichen Struktur dargestellt, die im Kapitel 2.5 zu finden ist. Auch die öffentlichen Straßen bieten wenig Aufenthaltsqualität.

Ein Mangel zeigt sich in der Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiräumen insbesondere im Kernbereich der Bochumer Straße. Einzige Aufenthaltsfläche ist hier der enge Vorplatz der Heilig Kreuz Kirche. Potenziale bieten vor allem die Blockinnenbereiche, die Flächen rund um das Justizzentrum oder ggf. freizulegende Flächen.

<sup>47</sup> Stand: 31. Dezember 2013, vgl. auch Drucksache Nummer 09-14/6007.

<sup>48</sup> vgl. Situationsbericht über die öffentlichen Spielanlagen in Gelsenkirchen, Stand 31. Dezember 2013, S. 210.





## 2.8.4. Bildung, Soziales und Kultur

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung verfügen über eine Vielzahl sozialer und kultureller Infrastrukturangebote. Die Abbildung 37 stellt die öffentliche soziale und kulturelle Infrastruktur übergreifend dar.

### Grundschulen

Die Glückaufschule Ückendorf liegt im westlichen Teil des Gebiets an der Stephanstraße (siehe Abbildung 32). Außerdem gibt es eine Außenstelle der Schule in der Parkstraße, südlich der Gesamtschule Ückendorf.

Die Glückaufschule hatte im Schuljahr 2009/2010 einen Migrantinnen- und Migrantenanteil von mehr als 60 %; dieser ist in den Jahren danach weiter gestiegen. Was auch daran liegt, dass hier internationale Förderklassen u. a. zur Erlangung deutscher Sprachkompetenzen angeboten werden.

In einem kleineren Gebäude sind die erste bis vierte Klasse untergebracht. Das Hauptgebäude in der Stephanstraße wurde 1910 errichtet, ein eingeschossiger Pavillon aus den 1950er Jahren wird aufgrund seiner schlechten Dämmung und keiner Aufstockungsmöglichkeit als nicht erhaltenswert eingestuft.<sup>49</sup> Am Standort gibt es zusätzlich eine Sporthalle sowie eine Hausmeisterwohnung, die nicht mehr benötigt wird.



Abbildung 32: Schulgebäude der Glückaufschule (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Die Glückaufschule Ückendorf ist eine städtische Gemeinschaftsgrundschule mit einem Betreuungsangebot bis 16 Uhr (OGS – Offene Ganztagschule). Der Ausbau des Schulzentrums an der Stephanstraße zu einer dreizügigen Grundschule mit Ganztagsbereich gab Anlass zur Machbarkeitsstudie bezüglich der Glückaufschule, um den Standort im Hinblick auf seine Zukunftsträchtigkeit und Aus-

<sup>49</sup> vgl. v-architekten GmbH: Machbarkeitsstudie zur Glückaufgrundschule Stephanstraße 14, Juli 2014, S. 6.

baufähigkeit unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen beurteilen zu können. Es wurde der Bestand untersucht und bauliche Konzepte zur Neugestaltung und Vergrößerung der Schule angefertigt. Nach Vorstellung der Machbarkeitsstudie Mitte 2014 haben sich die Verantwortlichen einvernehmlich für eine Variante entschieden, die die Zusammenführung von Bestand und Anbau zu einem neuen Schulgebäude vorsieht. Dabei schließt die Erweiterung hofseitig an die vorhandenen Brandgiebel an und bildet das zentrale Schulhaus.<sup>50</sup> Ein endgültiger Plan für einen Neu- / Anbau existiert noch nicht, das „Hallenkonzept“ wird derzeit noch überarbeitet.

Folgende Schulen schließen an das Gebiet an:

- Wiehagenschule, Gemeinschaftsgrundschule, Josefstraße 26/28,
- Malteserschule, Städtische Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Lernen der Primarstufe und Sekundarstufe I, Malteserstr. 2,
- Schule Hohenfriedberger Straße, Gemeinschaftsgrundschule, Hohenfriedberger Straße 2,
- Gesamtschule Ückendorf, Bochumer Straße 190 und Nebenstelle Parkstraße 3,
- Schule Haidekamp, Gemeinschaftsgrundschule, Haidekamp 69,
- Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW, Haidekamp 73.

In Gelsenkirchen-Süd nehmen die Grundschulen Wiehagen- und die Glückaufschule nach der Turmschule mit Abstand die meisten Schülerinnen und Schüler auf.<sup>51</sup> Dies unterstreicht die wichtige Rolle der Glückaufschule nicht nur im Untersuchungsgebiet sondern auch im Gelsenkirchener Süden. Für die weiterführenden Schulen übernimmt die Gesamtschule Ückendorf diese Aufgabe (siehe Abbildung 33). Sie wird von Schülerinnen und Schülern aus Ückendorf und aus Gelsenkirchen-Mitte zu fast gleichen Teilen besucht; die meisten Schülerinnen und Schüler kommen aus diesen beiden Stadtteilen.<sup>52</sup> Da viele der Kinder und Jugendlichen die, die Gesamtschule besuchen auch im VU-Gebiet leben, ist sie auch zukünftig ein Akteur in der Quartiersentwicklung.



Abbildung 33: Gesamtschule Ückendorf (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

<sup>50</sup> vgl. v-architekten GmbH: Machbarkeitsstudie zur Glückaufgrundschule Stephanstraße 14, Juli 2014, S. 13-21.

<sup>51</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen; Projektgruppe Bildung und Region: Gutachten zur Schulentwicklung – Sekundarstufen I und II, Teil II, Januar 2010, S.3.

<sup>52</sup> vgl. z. B. Stadt Gelsenkirchen; Projektgruppe Bildung und Region: Gutachten zur Schulentwicklung – Sekundarstufen I und II, Teil II, Januar 2010, S.23-27.

## Kindertageseinrichtungen

Innerhalb der Gebietsgrenzen der VU befindet sich die städtische Tageseinrichtung für Kinder „Heidelberger Straße“, die auch Spielplatzpatin des Carl-Mosterts-Park ist.



Abbildung 34: Kita Heidelberger und Munscheidstraße (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Die Tageseinrichtung für Kinder an der Heidelberger Straße, nordöstlich der Heilig-Kreuz-Kirche gelegen, wird von der Stadt Gelsenkirchen betrieben (siehe Abbildung 34). Sie soll in einen Neubau an der Bochumer Straße umziehen. Hierfür wurden 2015 die Immobilien an der Bochumer Straße 119, 121, 121a, 123 und 123a abgetragen, nachdem die SEG die Liegenschaften von August 2012 bis Juli 2013 erworben hatte. Das Referat für Erziehung und Bildung weist in diesem Zusammenhang auf den Bedarf des Neubaus hin: Die U-3-Betreuung soll von 29 auf 32 % und die Obhut der über Dreijährigen von 86 auf 92 % steigen.<sup>53</sup> Ziel ist es, für die Gesamtstadt im Kindergartenbereich eine Vollversorgung und im Bereich der U-3-Betreuung eine Quote von 36 % zu erreichen. Mit der Realisierung des Neubaus wird davon ausgegangen, dass die Kindergartenquote voraussichtlich bei 95 % und die U-3-Quote bei rund 36 % liegen wird.<sup>54</sup> Die Quoten sind jedoch abhängig von der Entwicklung der Kinderzahlen. Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass in Ückendorf auch weitere Maßnahmen und Projekte initiiert wurden (z.B. Gruppenumwandlungen und Erweiterung bestehender Einrichtungen, zusätzliche Gruppen freier Träger), sodass das erwartete Erreichen der Quoten nicht ausschließlich auf den Neubau an der Bochumer Straße zurückzuführen sein wird.

Seit Januar 2015 ist in der Bochumer Straße 94 eine mobile Kinderbetreuung (Mobile Kita „MoKi“) als Zwischennutzung in einem Gebäude der SEG untergebracht. Der Besuch der MoKi und der Spielgruppen führt Kinder und Eltern an den Regelbesuch einer Tageseinrichtung für Kinder heran und bildet eine Brücke zwischen offenen Angeboten und vertraglich festgelegten Strukturen einer Tageseinrichtung für Kinder. Die Teilnahme ist kostenlos, willkommen sind Kinder jeden Alters und jeder Nationalität.

<sup>53</sup> so das Jugendamt Gelsenkirchen, zitiert in: WAZ vom 20.03.2015: In Ückendorf herrscht Aufbruchsstimmung am Abrissbagger.

<sup>54</sup> vgl. Mitteilung von Hrn. Wichmann vom 11.08.2014.

Diese Angebote werden durch weitere Kindertageseinrichtungen im direkten Umfeld ergänzt. Dazu gehören:

- Kindergarten der Liebfraugemeinde Neustadt, Ottilienstraße 19,
- Städtische Tageseinrichtung für Kinder / Familienzentrum Wiehagen 23,
- Städtische Tageseinrichtung für Kinder, Johanniterstraße 16-18,
- Kindergarten St. Lucia, Virchowstraße 122,
- Städtische Tageseinrichtung für Kinder, Leithestraße 48,
- Städtische Tageseinrichtung für Kinder, Bochumer Straße 214,
- Städtische Tageseinrichtung für Kinder, Munscheidstraße 12,
- Städtische Tageseinrichtung für Kinder, Ückendorfer Straße 163a,
- Evangelischer Kindergarten Sonnenschein, Flöz Sonnenschein 60,
- Katholischer Kindergarten St. Josef, Frankfurter Straße 15,
- Städtische Tageseinrichtung für Kinder Hohenfriedberger Straße 60.

### Jugendangebote

Der Ückendorfer Jugendtreff „Ücky“, welcher Kinder- und Jugendarbeit sowie Jugendberufshilfe vereint, befindet sich direkt an der Bochumer Straße.

Zudem gibt es den Bau- und Abenteuerspielplatz an der Bochumer Straße 214. Hier kann auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Außengelände gespielt, gebastelt, gewerkelt und Tiere gestreichelt werden. Abbildung 35 zeigt ein Beispiel einer selbstgebauten Hütte von Kindern für vielseitige Gemeinschaftszwecke. Mehrere Räumlichkeiten stehen für verschiedene Aktivitäten zur Verfügung. Der Bauspielplatz hat i. d. R. jeden Nachmittag bis 18 Uhr geöffnet.

Besonders bei der Kinder- & Jugendbeteiligung (vgl. Kapitel 6.5) wurde deutlich, dass das Angebot im VU-Gebiet für Jugendliche und insbesondere Mädchen zu gering ist. Sie wünschen sich mehr Raum und Kommunikations- und Veranstaltungsmöglichkeiten.



Abbildung 35: Bauspielplatz Ückendorf (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

## Seniorinnen- und Seniorenangebote

Die ZWAR - Gruppe Neustadt-Ückendorf („Zwischen Arbeit und Ruhestand“) ist u. a. mit Angeboten für Seniorinnen und Senioren im CARITAS Infocenter „NeuStadtTreff“ und im Stadtteilbüro aktiv. Seniorinnen- und Seniorenvertreter sind beispielsweise am Neustadtplatz sowie an der südlichen Knappschaftsstraße zu finden. Im Rahmen der ersten Bürgerinnen- und Bürgerveranstaltung wurde deutlich, dass sich sowohl Jugendliche als auch Seniorinnen und Senioren mehr Angebote im Quartier wünschen. Dies betrifft vor allem die Bereitstellung von Räumlichkeiten zum Feiern, Verweilen und zur Durchführung von weiteren gemeinsamen Aktivitäten.

## Weitere Einrichtungen

Zahlreiche kulturelle Einrichtungen ergänzen das Angebot (siehe Abbildung 36). So dient das Vereinshaus „Heini-Wettig-Haus“ der Bürgerinnen- und Bürgerinitiative „Flöz Dickebank“ als Veranstaltungsort. Außerdem haben sich in den letzten Jahren viele „Kreative“ im Stadtteil Ückendorf niedergelassen und das Kreativ Quartier etabliert. Sie haben Ateliers eingerichtet und Galerien und Ausstellungenräume eröffnet (siehe Kapitel 2.8.2).

Zudem befinden sich in direkter Umgebung ein Hospital und gemeinnützige Einrichtungen, wie die Kleiderkammer Süd und das Kinderhaus Knappschaftsstraße. Das Stadtteilbüro Bochumer Straße in der Bochumer Straße 109 ist nicht nur Anlaufstelle für Projekte des Stadtteilprogrammes, sondern bietet auch Räumlichkeiten für Aktionen und Projekte. Des Weiteren befindet sich in naher Umgebung das Museum für Architektur- und Ingenieurskunst.



Abbildung 36: v. l.n.r. Heini-Wettig-Haus, Galerie „Hundert“ und Stadtteilbüro (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)



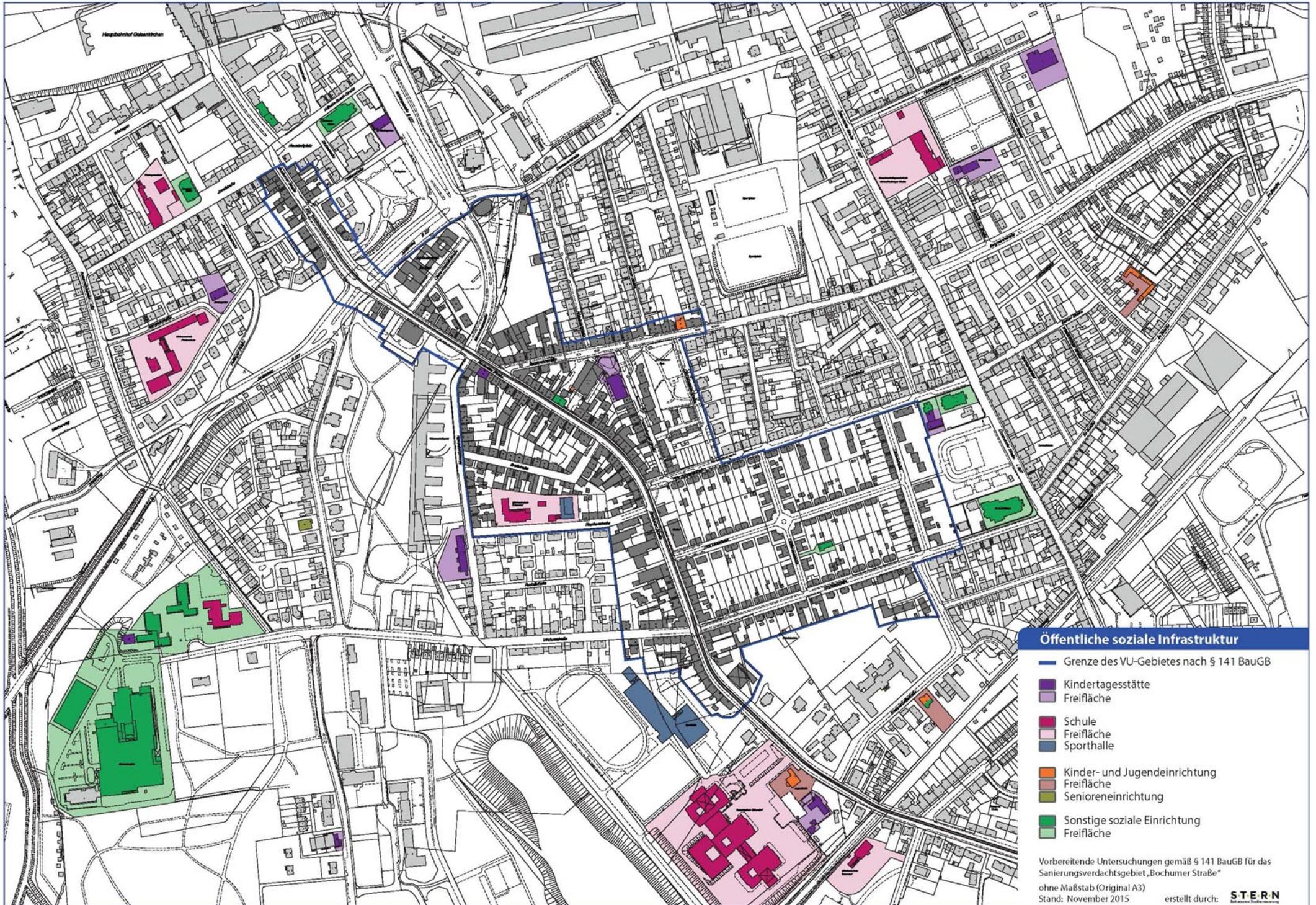


Abbildung 38: Öffentliche soziale Infrastruktur



## 2.8.5. Verkehr und Erschließung

### Verkehr im Gebiet

Die folgende Analyse der Verkehrs- und Erschließungsstruktur ist in Abbildung 39 für das gesamte Gebiet räumlich illustriert.

Die Bochumer Straße, die zentral durch das Gebiet verläuft, stellt die wichtigste Verkehrsachse dar. Durch ihre Zuordnung als Landesstraße (L 633) nimmt sie eine besondere Stellung ein. Sie gehört zum Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Gelsenkirchen. Über den Junkerweg ist das Gebiet an die Hattinger Straße, die Bundesstraße (B 227) und an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Verkehrsbelastung durch den Personen- und Güterverkehr ist hier besonders hoch. Auf der Bochumer Straße ist an der Ecke Munscheidstraße / Bochumer Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen (DTVw) von 12.700 Fahrzeuge gemessen worden (davon 350 LKW)<sup>55</sup> (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, kurz DTV). Unter anderem ist dies auf die Verbindungsfunktion der Bochumer Straße Richtung Wattenscheid und auf die Anschlussstelle zur B 227 über die Munscheidstraße zurückzuführen. Eine Entlastung der Bochumer Straße vom Straßenverkehr könnte zu weiteren Verkehrsbelastungen auf der Ückendorfer Straße führen, die ebenfalls stark frequentiert ist und von Norden nach Süden verläuft.

Im nördlichen Teil der Bochumer Straße ist eine Ein- und Ausfahrt auf den Junkerweg nur für die Bus- und Bahnlinien möglich. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) erreicht den Junkerweg nur über die Munscheidstraße.

Der Straßenraum des Junkerwegs ist im Bereich zwischen Munscheid- und Bochumer Straße sehr breit. So entsteht für Fußgänger und Radfahrer eine zusätzliche optische Barrierewirkung zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Gelsenkirchener Altstadt.

Des Weiteren verfügt die Bochumer Straße über einen sehr engen Straßenquerschnitt. Dieser birgt Verkehrskonflikte und führt zu einer mangelnden Aufenthaltsqualität. Neben schmalen Gehwegen verläuft eine Straßenbahn mit einem nur sehr geringen Abstand zu den Wohngebäuden und teilt sich die Fahrbahn mit dem MIV. Das Pflaster entlang der Straßenbahntrasse erhöht den Verkehrslärm und wird durch den engen Straßenraum verstärkt wahrgenommen.

Die Straßen in der Siedlung Flöz Dickebank, wie auch die Heidelberger sowie die Carl-Mosterts-Straße, sind Wohnstraßen. Dementsprechend sind diese Straßen verkehrsberuhigt und führen lediglich zu geringen Verkehrsbelastungen. Das geringe Verkehrsaufkommen trägt dazu bei, dass die Lärmbelastung in diesem Bereich geringer ist und die Aufenthaltsqualität als besser empfunden wird.

Das Untersuchungsgebiet liegt komplett in der Umweltzone 1 "Gelsenkirchen Süd".

---

<sup>55</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen, Referat 69 – Verkehr der Stadt Gelsenkirchen 2011.

## Straßenzustand

Die Bochumer Straße weist insgesamt starke Schäden insbesondere durch Risse, Ausmagerungen und bereits ausgebesserte Stellen in der Fahrbahndecke auf (siehe Abbildung 38). Im Vergleich dazu sind auf den restlichen Straßen des Untersuchungsgebiets weniger Schäden zu verzeichnen.<sup>56</sup>



Abbildung 38: Belag der Bochumer Straße in Höhe der Hausnummer 133 (Quelle: Stadt Gelsenkirchen, T. Robbin, 2014)

## Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet ist ein erhöhter Parkdruck festzustellen. Ein Verkehrsgutachten von 2011 stellt dar, dass sich die ausgelasteten Stellplätze hauptsächlich in der Munscheidstraße, Breilstraße, Virchowstraße sowie Teilen der Bergmannstraße Richtung Bochumer Straße befinden. Des Weiteren sind die straßenbegleitenden Stellplätze auf der Bochumer Straße im Tagesverlauf stark ausgelastet und werden hauptsächlich von Kurzparkerinnen und Kurzparkern genutzt; an vielen Stellen darf nicht geparkt werden. Dies zeigt die Bedeutung der vorhandenen Stellplätze für den Einkaufsverkehr. Von den genannten Straßen abgesehen ist auf das gesamte Gebiet bezogen jedoch festzustellen, dass das Stellplatzangebot nicht vollständig nachgefragt wird.<sup>57</sup> Befragungen bei den Bewohnerinnen und Bewohnern und Gewerbetreibenden vor Ort ergaben, dass sich in den letzten drei Jahren jedoch die Parksituation eher verschlechtert hat. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass durch die angestrebte Reduzierung des Leerstands (Gewerbe und Wohnungen) die Nachfrage nach Abstellmöglichkeiten für Kfz steigen wird und neue Parkplätze benötigt werden.

Durch das Justizzentrum steigt der Parkdruck weiter. Um dem entgegen zu wirken, wurden 2014 temporäre Parkplätze am Cramerweg errichtet. Die Anzahl soll noch erhöht werden, hier wird derzeit auch die Errichtung eines Parkhauses geprüft. Zudem sollen weitere Parkplätze an der Munscheidstraße entstehen. Diese sollen vorwiegend von den Besucherinnen und Besuchern des Justizzentrums genutzt werden. Außerdem werden an der Claire-Waldoff-Straße und in einer zusätzlichen Tiefgarage Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Justizzentrums realisiert.

<sup>56</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen Referat 69 -: Informationen zum Sanierungsverdachtsgebiet Bochumer Straße (RoSy Straßendatenbank) und eigene Erhebungen.

<sup>57</sup> vgl. Blanke und Ambrosius 2011: Verkehrsgutachten – Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße.

## Fuß- und Radverkehr

Der Straßenraum der Bochumer Straße ist beengt. Die Gehwege sind sehr schmal und Fahrradwege sind nicht vorhanden. Durch die räumliche Nähe der Straßenbahn zum Gehweg entstehen hier Sicherheitskonflikte.

Bereits im Jahr 2010 wurde durch das Büro Pesch & Partner eine Vorplanung für den öffentlichen Raum zwischen Neustadtplatz und der Virchowstraße erarbeitet. Im Rahmen einer Gutachten- und Verkehrskonzepterstellung werden derzeit daran anknüpfend verschiedene Varianten geprüft, um dem Fuß- und Radverkehr mehr Platz im Straßenraum zu geben. Die Vorplanung zur Umgestaltung der Bochumer Straße ist noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen der Vorstellung der Gelsenkirchener Radwegekonzeption 2013, die vom Verkehrsplanungsbüro Kaulen erstellt wurde, wurde die Bedeutung und Relevanz des Radverkehrs im Gelsenkirchener Stadtraum noch einmal verdeutlicht. Mit einem Umbau der Bochumer Straße soll dieser Wegabschnitt mittel- bis langfristig in das Alltagsroutennetz aufgenommen werden.<sup>58</sup>

Der Umbau steht zudem als Maßnahme im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011<sup>59</sup> sowie im strategischen Lärmaktionsplan Gelsenkirchen. Das Thema Radverkehr wird auch im Klimaschutz-Maßnahmenprogramm der Stadt Gelsenkirchen aufgeführt.<sup>60</sup>

## ÖPNV

Durch das Untersuchungsgebiet führt die Straßenbahnlinie 302, die die zentrale Verbindung zwischen Gelsenkirchen-Buer, -Zentrum und -Ückendorf sowie zwischen Gelsenkirchen, Wattenscheid und Bochum darstellt (Taktung: Mo.-Fr. alle 10 min., Sa. alle 15 min., So. und feiertags alle 30 min.). Im Gebiet befinden sich drei Haltestellen (Stephanstraße, Wissenschaftspark und Rheinelbestraße). Zusätzlich fährt die Buslinie 385 über die Bergmannstraße zum Bochumer „Hannibal Einkaufszentrum“ oder nach Gelsenkirchen zur Konradstraße (Mo.-Sa. alle 30 min., So. und feiertags alle 60 min.). Die Haltestelle ist an der Kreuzung Bergmannstraße / Carl-Mosterts-Straße eingerichtet. Auf diese Weise wird eine gute Erschließung des Untersuchungsgebiets mit dem ÖPNV gewährleistet. Die Nähe zum Hauptbahnhof ist ein weiteres Potenzial des Gebiets für einen attraktiven, infrastrukturell gut angebundenen Wohnstandort.

---

<sup>58</sup> vgl. Prioritätenplan des Radwegekonzeptes Gelsenkirchen.

<sup>59</sup> GE.24 – Förderung des Radverkehrs.



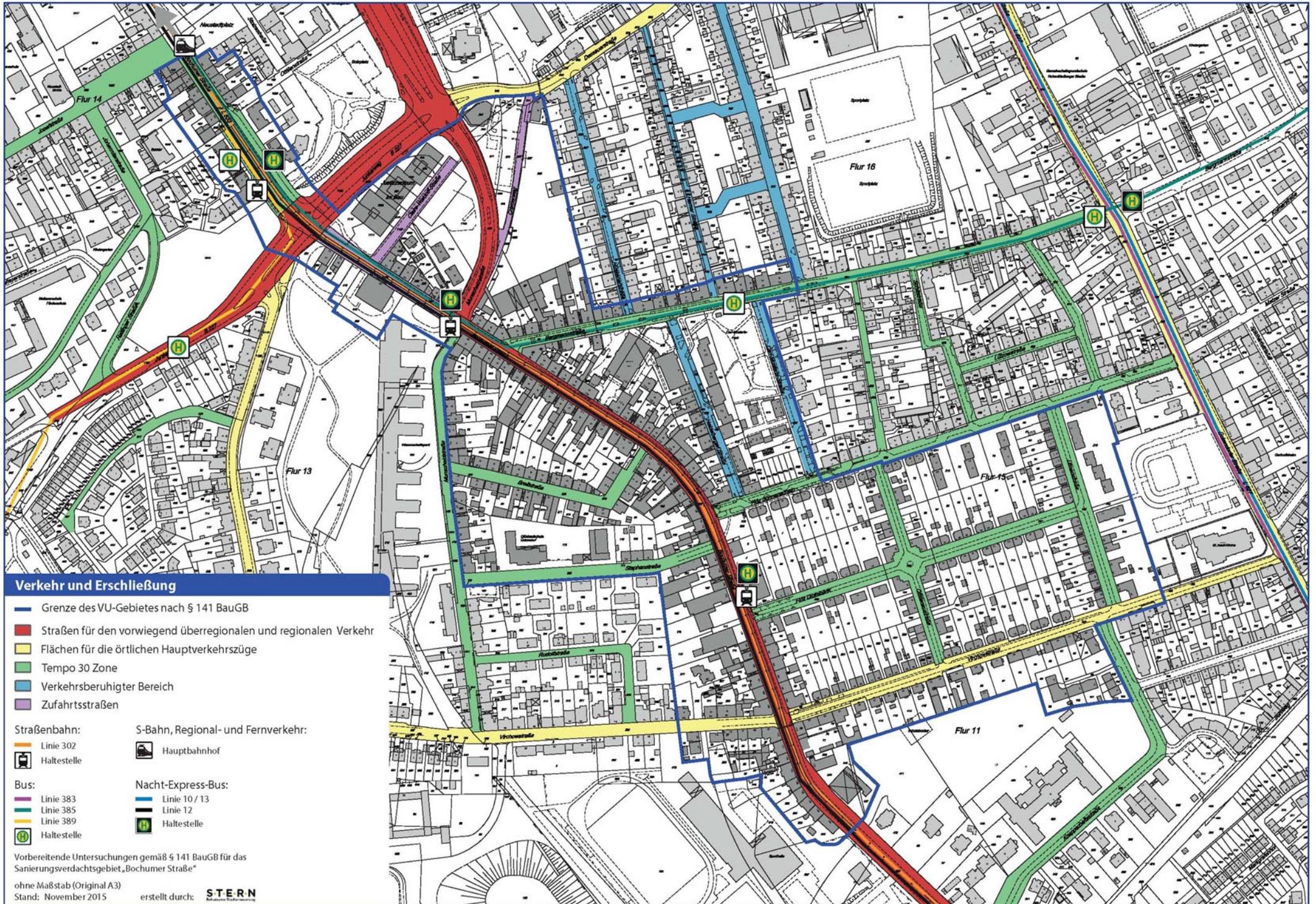


Abbildung 40: Verkehr und Erschließung



## 2.8.6. Technische Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet ist an das öffentliche Kanalnetz sowie an das Strom- und Wassernetz angeschlossen. Im Ab- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Gelsenkirchen werden bzgl. der Wasserentsorgung folgende relevante Maßnahmen dargestellt:

- Bochumer Straße - Ückendorfer Straße - Abendieksweg, Ordnungsnummer 5.020.04, Baubeginn 2017, Kanalisation – Sanierungsmaßnahme aus hydraulischen Gründen,
- Knappschaftshof S 69069058-062, Ordnungsnummer 2.059.04, Baubeginn 2023, Kanalisation – Sanierungsmaßnahme aus baulichen Gründen,
- Bochumer Straße, Ordnungsnummer 2.069.06, Baubeginn 2023, Kanalisation – Sanierungsmaßnahme aus hydraulischen Gründen,
- Virchowstraße - Bochumer Straße - Munscheidstraße, Ordnungsnummer 2.059.07, Baubeginn 2023, Kanalisation, Sanierungsmaßnahme aus baulichen Gründen.<sup>61</sup>

Das Integrierte Wärmenutzungskonzept für die Gesamtstadt wurde in den Jahren 2014 und 2015 durch das Büro EEB ENERKO erstellt. Der Schlussbericht wurde 2015 mit der Stadt und den Energieversorgern abgestimmt und das „Klimaschutzteilkonzept Integrierte Wärmenutzung“ beschlossen.<sup>62</sup> Der als Ergebnis entstandene Wärmeetlas kann auch für das Quartier Bochumer Straße noch wichtige Hinweise auf Missstände, aber auch Chancen liefern, und sollte daher im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Im Rahmen der durchgeführten Erhebungen lagen bereits Daten, insbesondere zu den Wärmebedarfen und den genutzten Energieträgern, frühzeitig vor.

Bei den Einzelsystemen überwiegt im VU-Gebiet Erdgas als Heizmaterial (52 %, 148 von 283 Angaben), gefolgt von Kohleöfen (39 %, 111 von 283 Angaben), Elektroheizungen (7 %, 20 von 283 Angaben), Ölheizanlagen (1 %, 3 von 283 Angaben) sowie Solarsysteme (unter 0,5 %, 1 von 283 Angaben). Auffällig ist, dass in der Siedlung Flöz Dickebank mehr als die Hälfte der Einzelheizsysteme Kohleöfen (52 %, 109 von 208 Angaben) darstellen.

Auch bei den Sammelsystemen im Quartier wird hauptsächlich Erdgas genutzt (78 %, 94 von 120 Angaben). Einige Heizungen sind an das Fernwärmenetz angeschlossen (18 %, 21 Angaben) oder werden mit Öl betrieben (4 %, 5 von 120 Angaben).

Das Quartier wird in Teilbereichen mit Fernwärme durch STEAG und E.ON versorgt. Bei der Analyse durch das Gutachterbüro wurde vor allem das Quartier rund um die Bochumer Straße im stadtweiten Kontext als eines der Fernwärme-Ausbaupotenzialgebiete identifiziert.

Im Untersuchungsgebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Auch Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Es befindet sich jedoch ein unterirdisch verlegtes 110-Kv-Hochspannungskabel im Untersuchungsgebiet (Munscheidstraße und Cramerweg). Somit ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten, dass keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- und Straßenflächen in einem Bereich von ca. 2,5 m beidseitig der Leitungsachse vorgenommen werden. Da das Kabel jederzeit erreichbar sein muss, muss zudem von

<sup>61</sup> vgl. Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, 5. Fortschreibung 2012, Karte und Liste 1: Gesamtzusammenstellung der geplanten Maßnahmen im Zeitraum 2012 bis 2017, S. 7 und 11.

<sup>62</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen (Hrsg.): Klimaschutzteilkonzept Integrierte Wärmenutzung für die Stadt Gelsenkirchen. Abschlussbericht, Gelsenkirchen 07/2015.

Überbauungen oder Bepflanzungen der Kabeltrasse abgesehen werden. Das Hochspannungskabel kann grundsätzlich auch verlegt werden. Für die Planung einer solchen Umlegung sind ca. 24 Monate Vorlaufzeit zu berechnen.

Des Weiteren befinden sich mehrere Richtfunktrassen im Untersuchungsgebiet (siehe Abbildung 40). Um zukünftige Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen geplante bauliche Maßnahmen eine entsprechende Bauhöhe nicht überschreiten. Zur besseren Visualisierung sind zwei digitale Bilder beigefügt, welche den Verlauf der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Information: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

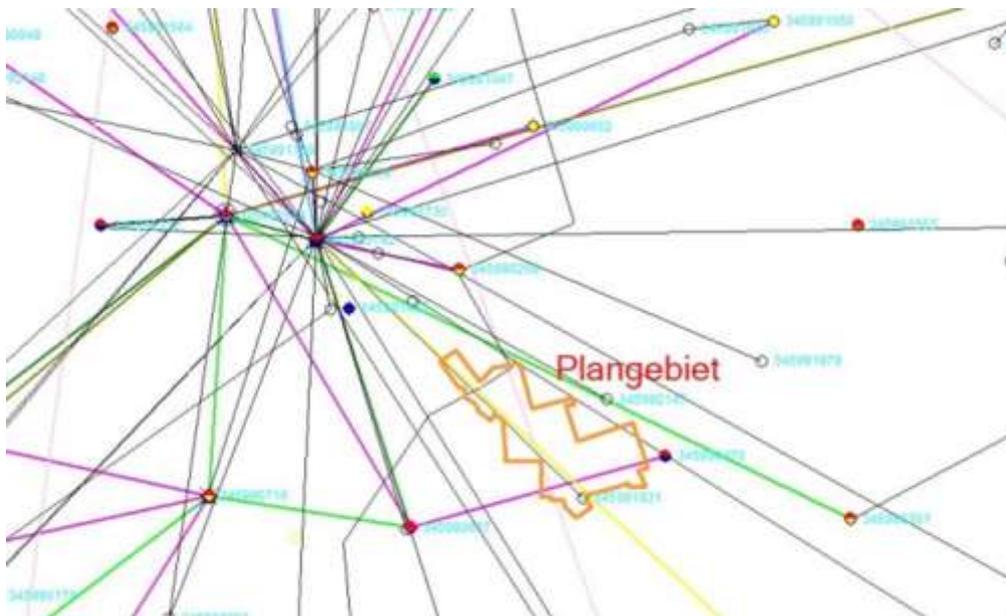
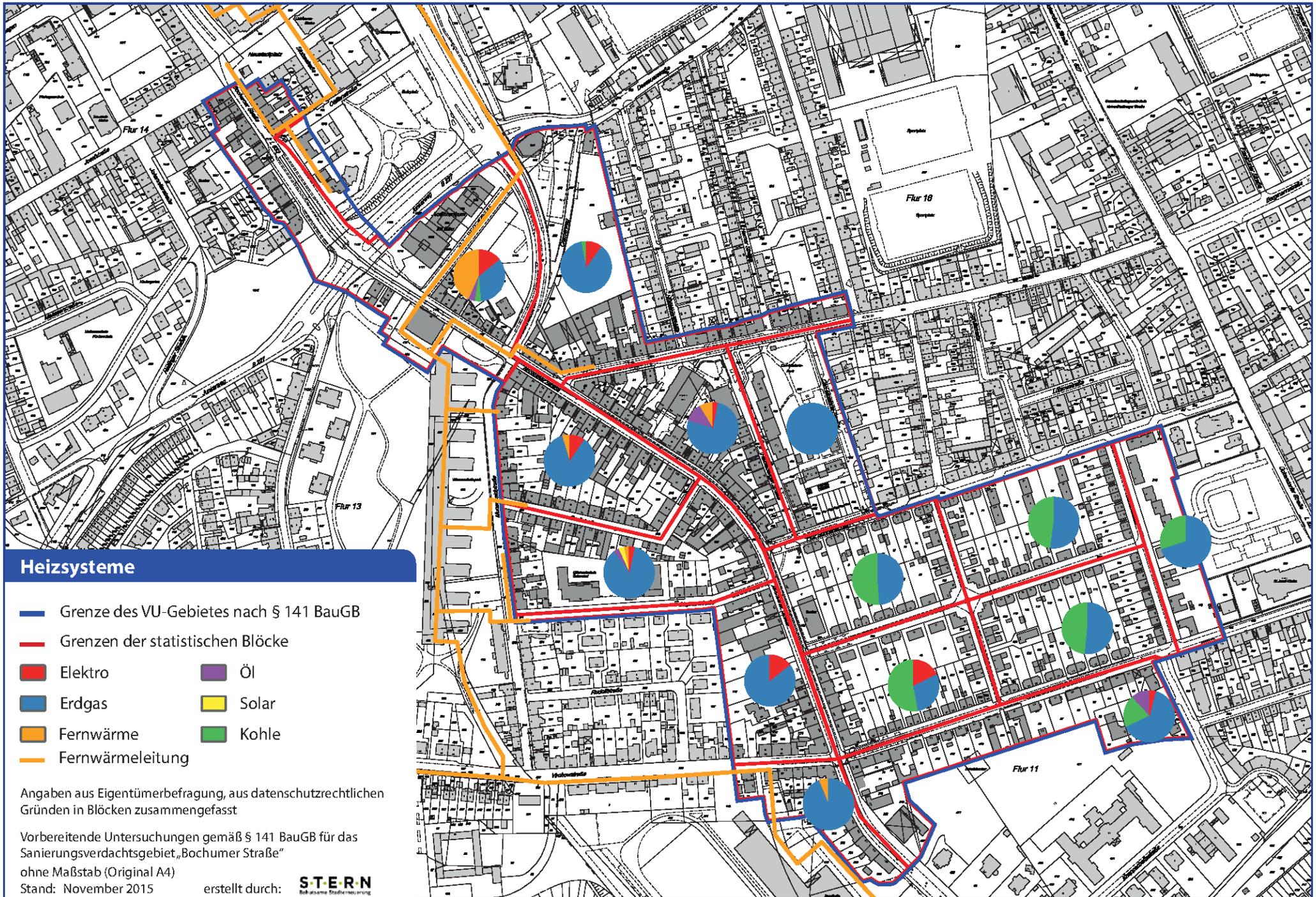


Abbildung 40: Richtfunktrassen im Untersuchungsgebiet (Quelle: Telefónica O2 Germany GmbH & Co. KG OHG)





## 2.9. Bewertung der Gebäudesubstanz

Wie in Kapitel 2.1 erläutert, wurde im Rahmen der VU eine Bestandsaufnahme aller Gebäude im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Bewertung des Gebäudebestandes erfolgt gebäudescharf, wird jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen aggregiert dargestellt.

Bewertet wurden alle Bauten und Gebäudeteile hinsichtlich des Zustandes der Dächer, Fassaden, Fenster und Türen. Die „äußere Hülle“ lässt i.d.R. gute Rückschlüsse auf die Beschaffenheit der gesamten Substanz zu. Zusätzlich zu den erhobenen Daten, die im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen gewonnen wurden, flossen die nachfolgenden Grundlagen mit in die Bewertung der Gebäudesubstanz ein:

- Gutachten von NRW.URBAN und Baugutachten des Büros Güldenbergs Architektur für ausgewählte Gebäude im Untersuchungsgebiet,
- Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümerinnen und Eigentümern,
- Ergebnisse der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung nach §§ 137 f. BauGB

Die Erhebungen lassen fundierte Rückschlüsse auf den Gesamtzustand der Immobilien im Gebiet und deren Substanz zu. Die Bewertung des Gebäudebestandes erfolgte in den drei folgenden Kategorien:

- hoher Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf
- mittlerer Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf
- kein/geringer Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf

Die Untersuchungsergebnisse belegen eine mangelhafte Bausubstanz und erhebliche Instandhaltungsdefizite bei dem überwiegenden Teil der Gebäude. Nur ein geringer Teil der Gebäude ist in einem guten Zustand und bedarf keiner Sanierung. Besonders die gründerzeitlichen Bauten im „zentralen“ Bereich der Bochumer Straße weisen erhebliche substanzielle Defizite auf: Eine Sanierung erscheint zudem aufgrund der zu erwartenden Einnahmen häufig unrentabel. Viele der Gebäude stammen aus der Gründerzeit und könnten historische Schmuckstücke sein, wenn sie nicht so stark vernachlässigt wären.

Bei einer Vielzahl der Gebäude liegen letzte Modernisierungen oder auch nur Instandsetzungen offensichtlich Jahre zurück. Insbesondere im Kernbereich der Bochumer Straße sind die Dächer teilweise nur mit Teerpappe verkleidet, Putz bröckelt großflächig von den Außenwänden und Wasser- und Bergschäden sind deutlich erkennbar. Die rückwärtigen Höfe sind häufig verbaut oder mindergenutzt und verfügen über keine Aufenthaltsqualität. Die vorhandenen Gutachten bestätigten bereits durch längere Leerstände und Instandhaltungsdefizite hervorgerufene Feuchtigkeitsschäden und häufig auch Schimmelbefall bei zahlreichen Gebäuden. Teilweise wurde Haus- und Kellerschwamm gefunden, der aufwendig fachgerecht saniert werden muss. Es ist aufgrund der bisherigen Erkenntnisse zu vermuten, dass dies auch bei weiteren, noch nicht von innen untersuchten Gebäuden der Fall sein wird. Tabelle 11 stellt den prozentualen Anteil der Instandsetzungsbedarfe im Untersuchungsgebiet dar.

Tabelle 11: Bewertung der Bausubstanz (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Bewertung der Bausubstanz	Anteil an der erfassten Gesamtzahl der Immobilien im VU-Gebiet
geringer Instandsetzungsbedarf	9 %
mittlerer Instandsetzungsbedarf	29 %
hoher Instandsetzungsbedarf	62 %

Zudem gibt es Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet, in denen kein eigenes Bad bzw. kein Bad in der Wohnung vorhanden ist (siehe Kapitel 2.8.1). Die Wohneinheiten teilen sich einen sanitären Bereich oder müssen sich mit einem Waschbecken begnügen. Im Rahmen der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung wurde insbesondere die schlechte Ausstattung, bezogen auf die sanitären Anlagen, in der Siedlung Flöz Dickebank deutlich.

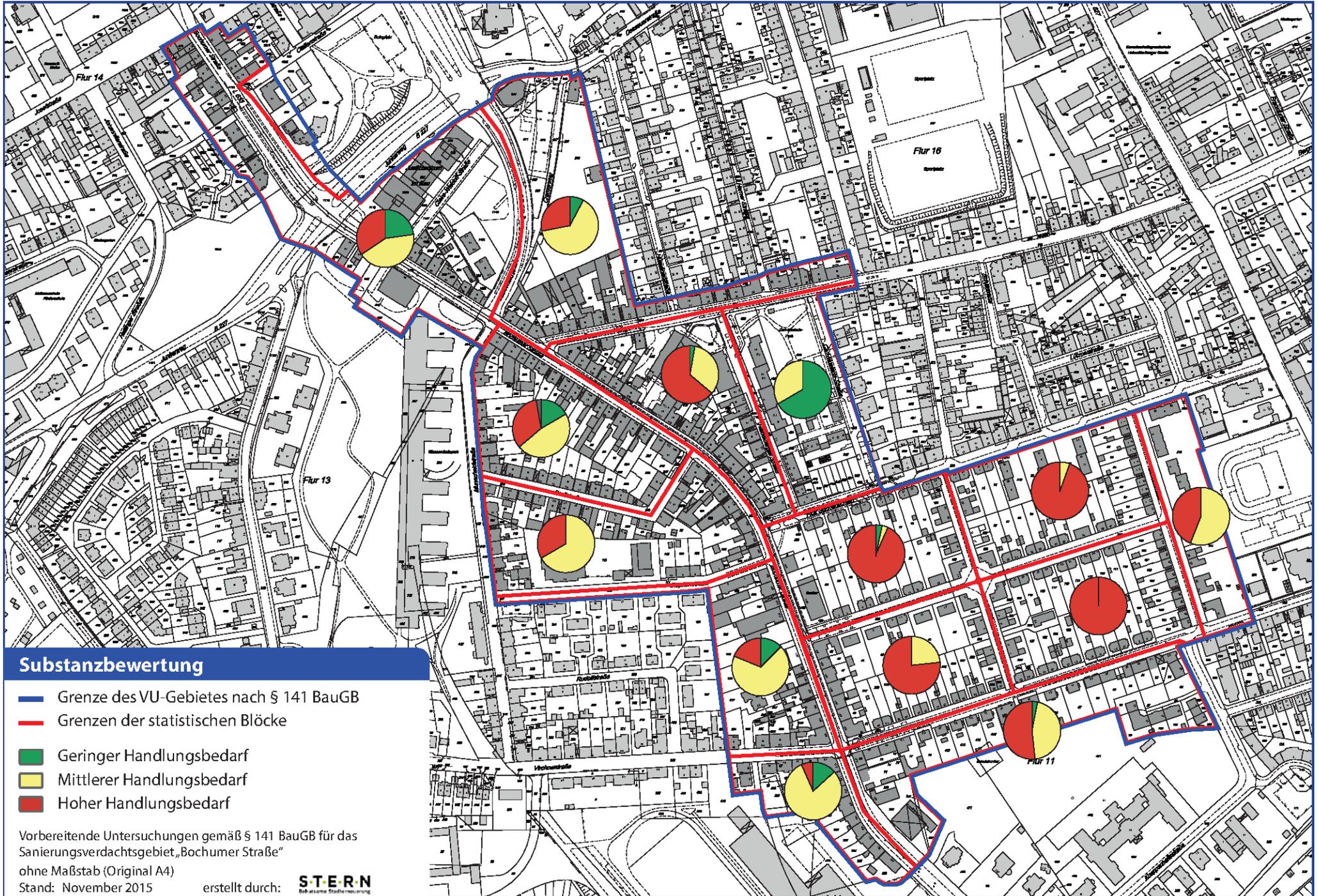
Zum Teil werden Wohnungen oder ganze Wohngebäude ausschließlich mit Kohleöfen oder Elektro-speichergeräten geheizt. Besonders in der Siedlung Flöz Dickebank sind immer noch viele Kohleöfen in Betrieb (siehe Kapitel 2.8.6). Zudem müssten in der Siedlung die Fenster zum Großteil erneuert werden. Der von der Häuser-Bau GmbH betriebene Privatisierungsprozess wird voraussichtlich mittel- bis langfristig zu Modernisierungsmaßnahmen durch die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer führen.<sup>63</sup>

Außerdem ergab die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer, dass vor allem nach dem Sturm im Juni 2014 kleinere Reparaturen an beschädigten Dächern im Quartier durchgeführt worden sind. Auffällig ist jedoch, dass bei zahlreichen Immobilien in den letzten 25 Jahren keine baulichen Maßnahmen zur Instandsetzung und / oder Modernisierung durchgeführt wurden. Fast immer werden der insgesamt sehr schlechte bauliche Zustand, fehlendes Eigenkapital und / oder die geringe Rentabilität, verbunden mit dem niedrigen Mietniveau, als Gründe für fehlende Investitionen genannt.

Rund 19 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet stehen leer (siehe Kapitel 2.8.1), bei Gewerbe-einheiten sind es sogar 26 % (siehe Kapitel 2.8.2). Die zu durchschnittlich erzielenden Mieten (Netto-Kaltmiete „Wohnen“: 4,53 €/m<sup>2</sup> und Netto-Kaltmiete „Gewerbe“ 5,29 €/m<sup>2</sup>) sind offenbar so gering, dass diese die Kosten einer erforderlichen Instandsetzung oder Modernisierung nicht refinanzieren. Die Kosten können auch nicht auf die Miete aufgerechnet werden, da die Wohnungen dann zu teuer für den Standort wären. Der Markt erscheint insgesamt in dieser Situation nicht mehr funktionsfähig.

Insgesamt sind die Zustände im Untersuchungsgebiet desolat und eine Sanierung häufig technisch und / oder wirtschaftlich nicht sinnvoll. Im Rahmen weiterführender Einzelfalluntersuchungen der vorhandenen Bausubstanz ist zu klären, wo Abbruchmaßnahmen notwendig werden und wo Instandsetzungen bzw. Modernisierungen oder Zwischennutzungen noch möglich sind.

<sup>63</sup> vgl. Substanzbewertung der S.T.E.R.N. GmbH 2015.





### 3. Planungsrechtliche Situation und informelle Planungen

Im Folgenden werden übergeordnete Planwerke mit ihren für den Untersuchungsbereich relevanten Aussagen dargestellt. Dabei handelt es sich neben den formellen Planungen auch um sogenannte „informelle Planungen“, die durch entsprechende politische Beschlüsse verbindlich in weiteren Planungen der Kommune zu berücksichtigen sind. Planwerke, die an dieser Stelle keine gesonderte Erwähnung finden (z. B. das Einzelhandelskonzept, der Schulentwicklungsplan, das Klimaschutzkonzept), wurden in den themenspezifischen Kapiteln der Analyse berücksichtigt.

#### Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Entwurf Stand 25.06.2013) sind keine Planungsvorstellungen für das Untersuchungsgebiet dargestellt.

#### Regionaler FNP der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt in der Fassung vom 1. September 2014 für das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen folgende Inhalte dar:

- Sonderbaufläche „spezifische gewerbliche Nutzung“ für den Bereich des Wissenschaftsparks,
- gemischte Bauflächen für den Bereich, der vom Junkerweg, der Bochumer Straße, Bergmannstraße, Hüssener Straße sowie der Dessauer Straße umgeben wird, im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets,
- Wohnbauflächen für die übrigen Flächen,
- Dessauer Straße, Junkerweg sowie nördliche Munscheidstraße als örtliche Hauptverkehrszüge,
- Bochumer Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr,
- Schienenwege für die bestehende Straßenbahntrasse.

Darüber hinaus existieren für das Untersuchungsgebiet keine Steckbriefe zu Einzelflächen.

#### Landschaftsplan

Seit 2000 ist der Gelsenkirchener Landschaftsplan rechtsverbindlich. Für das Untersuchungsgebiet werden keine Aussagen getroffen, da das Gebiet im Siedlungszusammenhang liegt.

## Freiflächenentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat im Jahr 2005 ein Freiflächenentwicklungskonzept beschlossen. In Kombination mit anderen Planungsinstrumenten (Landschaftsplan, RFNP, Freiraumrahmenplan) stellt das Konzept vor allem die Leitlinien für die Vernetzung der Freiflächen heraus.

Die im Konzept behandelten Freiräume betreffen den Untersuchungsraum nur teilweise. Auf gesamtstädtischer Ebene betrachtet bilden sie wichtige Erholungsorte, so z. B. auch die Grünflächen des Gelsenkirchener Wissenschaftsparks. Besonders betont wird der wertvolle Vegetationsbestand, während vor allem auch fehlende Zugänge zu den Freiflächen als Defizit herausgestellt werden. Als Ziel wird daher u. a. eine bessere Verknüpfung der Bereiche vorgeschlagen. Mit dem südlich vom Untersuchungsgebiet liegendem Rheinelbepark sowie der nachfolgenden Anbindung an den Landschaftspark Mechtenberg stellt der Wissenschaftspark einen wichtigen Freiraum dar, der jedoch besser verknüpft und angebunden werden muss.

## Freiraumrahmenplan

Der Freiraumrahmenplan wurde im Rahmen der Stadterneuerung Südost im Jahr 2005 aufgestellt und soll die Defizite in den Freiraumstrukturen näher beschreiben und Verbesserungsmöglichkeiten aufzeigen. Für das Untersuchungsgebiet ergibt sich vor allem das Ziel einer Schaffung von kleinräumlichen wohnortnahen Aufenthaltsbereichen. Dieses Ziel bezieht sich überwiegend auf besonders stark verdichtete Bereiche; explizit wird in diesem Zusammenhang auch die Bochumer Straße genannt.

Folgende Verbesserungsmöglichkeiten werden aufgezeigt:

Die Straßenräume sollen aufgewertet und begrünt werden. Dem Vorschlag, die Aufenthaltsqualität der verwahrlosten Grünanlage des Carl-Mosterts-Parks zu verbessern, wurde bereits gefolgt. Die Umsetzbarkeit von neuen Radwegverbindungen ist zu prüfen. Die Freiflächen des Wissenschaftsparks sollen zusätzlich durch die extensive Pflege der Wiesen, der Anlage von Saumstrukturen vor Gehölzrändern sowie der Pflanzung von Röhrichten und Schwimmblattpflanzen am Gewässer für die Biotopstruktur aufgewertet werden. Die Spielplätze an der Carl-Mosterts-Straße sowie an der Munscheid- / Stephanstraße sind in ihrer Ausstattung und Begrünung zu verbessern und zu erhalten. Diese Maßnahmen wurden weitestgehend bereits umgesetzt. Die Schulhöfe sollten im Rahmen des Schulhofprogramms Gelsenkirchen aufgewertet werden. Auch dieser Empfehlung wurde im Zusammenhang mit dem Stadtteilprogramm Südost bereits gefolgt. Die Schulhöfe in der Stephanstraße, der Parkstraße und der Hohenfriedberger Straße (Ecke Ückendorfer Straße) stehen den Kindern bereits zur Verfügung. Eine besondere Betonung im Rahmen der Darstellung ausgewählter Schwerpunktprojekte der Stadteilerneuerung finden der Ausbau der Ost-West-Freiflächenverbindung zwischen dem „Alma-Gelände“ und dem Wissenschaftspark sowie die Aufwertung der Bochumer Straße zwischen dem Junkerweg und der Virchowstraße.<sup>64</sup> Dieser Bereich umfasst im Wesentlichen auch das VU-Gebiet.

---

<sup>64</sup> vgl. Freiraumrahmenplan Gelsenkirchen-Südost, Dirk Glacier Landschaftsarchitekt Ak NW, Essen 2003, Seiten 52, 63, 83, 96, 97 und 101.

## Freiraumkonzept Justizzentrum

Der Neubau des Justizzentrums ist ein wesentlicher Bestandteil zur Entwicklung einer „Stadttor“-Situation. Aufgrund dieser bedeutenden Lage wurde ein Freiraumkonzept zur qualitätsvollen Integration des Neubaus und weiterer Nebenanlagen und Gebäude in das bestehende Quartier erarbeitet.

Das Konzept sieht eine Umgestaltung der Flächen am Justizzentrum (Claire-Waldoff-Straße) sowie entlang der Munscheidstraße vor. Die Neugestaltung soll in vier Phasen erfolgen.<sup>65</sup>

## Verbindliche Bauleitplanung

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Bebauungspläne von Bedeutung.

### **Bebauungsplan Nr. 150.3 für den Bereich „Neustadt“ (rechtskräftig seit dem 2. Oktober 1987):**

Der Bebauungsplan macht Festsetzungen für den Bereich zwischen Wiehagen, Bochumer Straße, Peterstraße, verlängerter Ringstraße, Ottilienstraße, Josefstraße und Emanuelstraße. Er tangiert somit nur teilweise die VU-Gebietskulisse. Von Bedeutung sind das WA (Allgemeines Wohngebiet) südlich des Neustadtplatzes sowie die unterirdisch verlaufende Stadtbahn.

### **Bebauungsplan Nr. 150.4 für den Bereich „Neustadt“ mit Teilbereich „Westlich Bochumer Straße“ (2. Änderung und Ergänzung) (rechtskräftig seit dem 25. April 1986):**

Das Sanierungsgebiet betreffend sichert der Bebauungsplan das WA südwestlich der Bochumer Straße und setzt nördlich dieser eine geplante, unterirdisch verlaufende Stadtbahntrasse fest. Nördlich des Junkerwegs werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Der auf dem heutigen Junkerweg linienhaft angebrachte „Vermerk als in Aussicht genommene Planung nach anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 5 Abs. 6 BauGB“ weist auf die bereits veränderte Straßenführung und damit verbundene Immissionschutzmaßnahmen hin.

### **Bebauungsplan Nr. 396.1 für den Teilbereich „Justizzentrum“ (rechtskräftig seit dem 8. November 2013):**

Der Plan Nr. 396.1 ermöglicht die Errichtung des Justizzentrums. Nebennutzungen wie z. B. die Einrichtung von Cafés, Bibliotheken und Schulungsräumen werden allgemein zugelassen. Die Claire-Waldoff-Straße wird am nordöstlichen Ende nur noch als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

### **Bebauungsplan Nr. 253 für den Bereich „Wissenschaftspark Gelsenkirchen“ (1. Änderung) (rechtskräftig seit dem 13. März 1997):**

In diesem Plan werden die Sondernutzung „Wissenschaftspark“ sowie die östlich der Rheinelbe- und nördlich der Virchowstraße befindlichen WA und die öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

### **Bebauungsplan Nr. 163 für den Bereich „Flöz Dickebank“ (Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung vom 01.12.2014):**

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen Flöz Sonnenschein, Ückendorfer Straße, Virchowstraße sowie der Bochumer Straße. Durch die Änderungen wird der Erhalt der Siedlung Flöz

---

<sup>65</sup> S. Freiraumkonzept Justizzentrum und Umfeld, Verkehrs- und Parkraumkonzept (Drucksache 09-14/5288).

Dickebank in ihrer Erscheinung gesichert sowie die Bauleitplanung und die Denkmalbereichssatzung aufeinander abgestimmt.

### Denkmalbereichssatzung Flöz Dickebank

Die gesamte Siedlung ist als Denkmalbereich gemäß § 5 DSchG NW festgesetzt und unter Schutz gestellt.<sup>66</sup>

### Sozialcharta für die Siedlung Flöz Dickebank

Im Rahmen des Erwerbs der Siedlung wurde durch den Erwerber, dem Mieterverein Gelsenkirchen und der Stadt eine Sozialcharta vereinbart. So haben die Mieterinnen und Mieter u.a. ein vorrangiges Kaufrecht, sollte die von ihnen bewohnte Immobilie verkauft werden. Der Verkauf an Dritte sollte i.d.R. nur erfolgen, wenn die Wohneinheit frei steht.

### Städtebauliches Sanierungsrecht

Das Sanierungsgebiet „Ückendorf-West“ (im vereinfachten Verfahren – rechtskräftig seit dem 13. Juni 1991) wird nördlich durch den Junkerweg und die Dessauer Straße, östlich durch den Cramerweg, die Heidelberger Straße und die Bochumer Straße, südlich durch die Virchowstraße und westlich durch die Rheinelbestraße begrenzt. Die Inhalte und deren Einordnung für den Planungsprozess wurden in Kapitel 1.2 dargestellt.

### Soziale Stadt

Das Programmgebiet Gelsenkirchen „Südost“ mit dem Teilgebiet Ückendorf Nord wurde 2002 in das Förderprogramm Soziale Stadt NRW aufgenommen. Die Förderung für das Gebiet „Südost“ wurde inzwischen beendet, das Gebiet behält jedoch vorerst den Status als Programmgebiet gem. § 171e BauGB (Soziale Stadt).

### Strategischer Masterplan Bochumer Straße

Für das Plangebiet wurde ein strategischer Masterplan 2010 (Fortschreibung 2013) erarbeitet (siehe Abbildung 42). Auszüge der Fortschreibung des strategischen Masterplans wurden 2014 als Handlungsrichtlinien für die kommenden Jahre und als Grundlage für den künftigen Sanierungsplan im Kontext des aktuell laufenden Verfahrens zur Aufstellung einer Sanierungssatzung vom Rat der Stadt Gelsenkirchen beschlossen (siehe Kapitel 1.2.).

Der strategische Masterplan entfaltet als informeller Plan jedoch keine direkte Außenwirkung auf die Öffentlichkeit. Folgende Strategien werden mit ihm verfolgt:

---

<sup>66</sup> Satzung der Stadt Gelsenkirchen zur Unterschutzstellung des Denkmalbereichs „Flöz Dickebank“ in Gelsenkirchen-Ückendorf, 28.01.2008.

- Aufwertung des öffentlichen Raums,
- Bildung (Ausbau und Vernetzung der örtlichen Einrichtungen),
- Stärkung von Nahversorgung und Kreativwirtschaft,
- Verkehr und Parken,
- Immobilienentwicklung, bauliche Impulsprojekte als Initialzündung.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> vgl. Stadt Gelsenkirchen: Revitalisierung Bochumer Straße. Neuaufstellung Strategischer Masterplan. Fördermittel 2013, Drucksache 09-14/6114, 2014.







## Integriertes Handlungskonzept „Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße“ (IHK)

Da die Situation im Quartier Bochumer Straße auch nach Ende des Förderprogramms Soziale Stadt weiterhin unbefriedigend ist, erarbeitete die Stadt Gelsenkirchen parallel zur Erstellung dieser VU ein Integriertes Handlungskonzept mit dem die Fortführung im Städtebauförderungsprogramm Stadtbau West des Landes NRW erfolgt. Des Weiteren ist das IHK die Grundlage für die Bewerbung zum gemeinsamen Projektauftrag der europäischen Strukturfonds EFRE, ESF und ELER „Starke Quartiere – starke Menschen“.

Das Handlungskonzept ist das Ergebnis des Entwicklungsprozesses in Kooperation mit relevanten Akteuren der Stadt Gelsenkirchen und aus dem Stadtteil selbst. Es basiert zudem auf den Analyseergebnissen dieser VU. Im Konzept werden Ziele und Maßnahmen in den folgenden Handlungsfeldern definiert:

- Städtebau und öffentlicher Raum
- Freiraum und Ökologie
- Verkehr
- Standortentwicklung Wissenschaftspark
- Immobilienentwicklung und Wohnen
- Wirtschaft, Lokale Ökonomie und Kreativwirtschaft
- Bildung, Kinder, Jugend und Familie
- Beschäftigung und Qualifizierung
- Zuwanderung und Integration

Zudem werden die folgenden sechs Impulsprojekte beschrieben, die mehrere Handlungsfelder betreffen:

- Multifunktionshaus Heilig Kreuz
- Kita-Neubau mit Familienzentrum
- Stadtteilschule Glückaufschule
- Erneuerung der Denkmalzeile
- Umgestaltung der Bochumer Straße
- Neubau des Justizzentrums (bereits fertiggestellt im Frühjahr 2016)

Die Umsetzung der Maßnahmen soll in einem Förder- bzw. Umsetzungszeitraum bis voraussichtlich 2025 erfolgen.

### 3.1. Fachrechtliche Situation

Neben den vorab dargestellten Rahmenbedingungen und Konzeptdarstellungen aus formellen und informellen Planungen ist für die zukünftige Entwicklung des Quartiers rund um die Bochumer Straße eine Reihe von fachrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

#### Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet sind entlang der Bochumer Straße erhöhte Emissionskonzentrationen festzustellen. Neben dem hohen Verkehrsaufkommen führt der dichte Straßenraum mit engem Quer-

schnitt dazu, dass die Anwohnerinnen und Anwohner erheblichen Lärmimmissionen durch den Verkehr ausgesetzt sind. Der Lärmaktionsplan Gelsenkirchen stellt für den Abschnitt der Bochumer Straße zwischen Munscheidstraße und Virchowstraße einen hohen Handlungsbedarf aufgrund von Lärmbelastungen dar.<sup>68</sup>

Zudem sind rund 18 % der Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet nachts von einer Lärmbelastung von mehr als 55 dB(A) betroffen.

Bezüglich der Luftschadstoffe ist das Gebiet unauffällig, so gibt es im Gebiet keine von erheblichen Luftbelastungen betroffenen Personen (eine erhebliche Belastung liegt bei einer Feinstaubbelastung (PM 10) von über 30 µg/m<sup>3</sup> und/oder einer Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>) von über 40 µg/m<sup>3</sup> vor).<sup>69</sup>

Somit ergibt sich für den Immissionsschutz insbesondere Handlungsbedarf in der Reduzierung der Lärmbelastung entlang der Bochumer Straße.<sup>70</sup>

## Naturschutz

Im landesweiten Kataster des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) für gesetzlich geschützte Alleen ist der Baumbestand in der Siedlung Flöz Dickebank erfasst. Die Bäume entlang der Straße Flöz Dickebank und der Ottilienaustraße sind demnach Teil einer geschützten Allee gemäß § 47a Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW).<sup>71</sup> Bei Planungen, die diese Gebiete betreffen, sind daher die naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

## Hochwasserschutz / Überflutungsschutz

Mit der Absichtserklärung zur Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ ist eine vertiefte Planungs Kooperation zwischen den Emscherstädten, darunter die Stadt Gelsenkirchen, und der Emschergenossenschaft angestoßen worden. In diesem Rahmen sollen u. a. Themen wie die Klimawandelanpassung und der Überflutungsschutz bei Starkregen in allen stadt- und freiraumplanerischen Belangen bestmöglich berücksichtigt werden. Im Untersuchungsgebiet gibt es Senken, die bei Neuplanungen zu berücksichtigen sind, um insbesondere die Entwässerungssituation im Bereich der Bochumer Straße bei Starkregen nicht zu verschlechtern.<sup>72</sup> In diesem Zusammenhang soll zudem geprüft werden, ob Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung umsetzbar und gegebenenfalls mit Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge kombinierbar sind. Maßnahmen sollten diesbezüglich eine Verbesserung herbeiführen und dabei das Potenzial zur Reduzierung von Regenabfluss berücksichtigen. Gerade Starkregenereignisse haben gezeigt, dass die Entwässerung nicht immer ausreichend funktioniert.<sup>73</sup>

Das Thema Vermeidung der Risiken aus Starkregen ist ebenso bei der Umgestaltung von Parkanlagen, beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Umgestaltung von Hinterhöfen und Anlagen von

---

<sup>68</sup> vgl. LK Argus 2010: Gelsenkirchener Lärmaktionsplan. Anlage 1a.

<sup>69</sup> Stadt Gelsenkirchen 2014: Daten Referat 60/2.

<sup>70</sup> vgl. LK Argus 2010: Gelsenkirchener Lärmaktionsplan, S. 3, 13-15, 18, 28f., 72f.

<sup>71</sup> LANUV NRW.

<sup>72</sup> vgl. Präsentation zum Projekt zur städtebaulichen Anpassung an den Klimawandel in Gelsenkirchen vom 29.11.2011.

<sup>73</sup> vgl. Kissel, Martin: Umgang mit Regenwasser und Starkregen – eine kommunale Gemeinschaftsaufgabe, In: Bund der Ingenieure für Wasser-, Abfallwirtschaft und Kulturbau e.V. (Hrsg.): Wasser und Abfall, Ausgabe 09/2014, S.3.

Wegeverbindungen mit zu betrachten. Bei Um- oder Neubauten von Gebäuden ist darauf zu achten, bei Bedarf einen ausreichenden Schutz vor Überflutungen zu gewährleisten.

### Altlasten und Kampfmittelverdacht

Die Auswertung der verfügbaren Analysen ergab, dass Teilflächen durch heutige oder ehemalige Nutzungen hinsichtlich der Verunreinigung von Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet bzw. altlastenverdächtig i. S. d. § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind. Altlastverdachtsflächen stellen dar:

- Bereich zwischen Claire-Waldoff-Straße und Munscheidstraße (Katasterzahl 51.027-00), Gemarkung Ückendorf, Flur 13, Flurstück 1145,
- Freigeräumtes Gelände östlich des Cramerweges (Katasterzahl 51.030-00), Gemarkung Ückendorf, Flur 13, Flurstücke 287, 288, 289, 290, 349,
- Unbebautes Gelände Munscheidstraße 41 (Katasterzahl 51.044-00), Gemarkung Ückendorf, Flur 14, Flurstücke 52, 228,
- Bereich der Tankstelle an der südlichen Bochumer Straße (Katasterzahl 51.041-00), Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstücke 322, 345, 437,
- Gebiet des Wissenschaftsparks (z. T. das Untersuchungsgebiet betreffend, Katasterzahl 51.011-00), Gemarkung Ückendorf, Flur 13, Flurstücke 44, 110, 296, 309, 311, 312, 368, 369, 370, 388, 391, 392, 394, 395, 398, 400, 402, 411, 412, 416, 418, z.T. 419, 421, 521,
- Gelände Ecke Virchow- / Knappschaftsstraße (direkt angrenzend an das VU-Gebiet, Katasterzahl 51.043-00), Gemarkung Ückendorf, Flur 11, Flurstücke 298, 299, 133, 135, 137, 138.
- Als Flächen mit Altablagerungen (hier Aufschüttungen) sind gekennzeichnet:
- Grundstücke Ecke Bergmann- / Herner Straße, Gemarkung Ückendorf, Flur 16, Flurstücke 82, 83, 747, 776, 941, 942,
- Der Großteil des Carl-Mosterts-Parks, Gemarkung Ückendorf, Flur 16, Flurstück z. T. 696,
- Teilfläche des Grundstücks Flöz Sonnenschein 44, Gemarkung Ückendorf, Flur 15, südlicher Teil von Flurstück 79.

Teile des Untersuchungsgebiets wurden seit Beginn des 20. Jahrhunderts gewerblich-industriell genutzt. Neben den genannten Altverdachts- und Altablagerungsflächen sind viele weitere ehemalige und heutige Kleingewerbeflächen als potenzielle Altstandorte im Verzeichnis aufgeführt. Hier liegen nur zum Teil Bodenuntersuchungen vor.<sup>74</sup> In den Jahren 1943 bis 1945 war auch der Süden Gelsenkirchens Zielort für Fliegerbombenangriffe, insbesondere aufgrund des früher am heutigen Wissenschaftspark befindlichen Gusstahlwerkes sowie der Nähe zum Hauptbahnhof.

Aufgrund der heterogenen Nutzungsgeschichte bestehen für diverse Bereiche ein Kampfmittelverdacht (insbesondere durch Bombenblindgänger) sowie der Verdacht auf Boden- und Grundwasser- verunreinigung durch gewerbliche Nutzungen, die bereichsweise unterschiedlich ausgeprägt sind. Eine vollständige Kampfmittelfreiheit für das Untersuchungsgebiet ist nicht nachgewiesen. Die Über-

---

<sup>74</sup> vgl. Auszüge aus dem Altlasten- und Bodeninformationssystem der Stadt Gelsenkirchen.

prüfung der zu bebauenden Flächen bzw. Baugruben wird empfohlen. Eine ergebnisorientierte Oberflächendetektion ist erst bei Erreichen des gewachsenen Bodens möglich. Im Gefahrenbereich des Gebietes liegen noch unbearbeitete Blindgängerverdachtspunkte. Geplante Ramm- und Bohrarbeiten sind vor der eigentlichen Durchführung, hinsichtlich eines möglichen Kampfmittelaufkommens, zwingend unter Sicherheit zu stellen. Hierfür ist das Einbringen von Sondierungsbohrungen erforderlich. Insgesamt sind Aushubarbeiten mit der gebotenen Vorsicht auszuführen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.<sup>75</sup>

### **3.2. Regelungen zu Bergschäden und Bergschadenverzicht**

Der Stadtteil Ückendorf war lange Zeit vom örtlichen Bergbau geprägt. Diese vergangenen Aktivitäten des Montanwesens haben zum Teil noch heute Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet.

Der untertägige Bergbau kann durch Bodenbewegungen zu Bergschäden an Gebäuden führen. Dabei kann es sich um behebbare Schäden oder um Dauerschäden handeln, wie z. B. der Schiefelage von Gebäuden und Lockerungen im Verband des Mauerwerks.

Entlang der Bochumer Straße sind augenscheinlich viele Bergschäden in Form von Gebäudeschiefelagen zu erkennen. Auch bei weitergehenden Gebäudeuntersuchungen durch NRW.Urban wurden Schäden durch bergbauliche Einwirkungen an den Gebäuden festgestellt.<sup>76</sup>

Die Erstattung und Ersatzansprüche im Zusammenhang mit Bergschäden werden über das Bundesberggesetz (BBerG) geregelt. Laut BBerG ist bei einem Bergschaden „der Unternehmer [zum Ersatz des Bergschadens] verpflichtet, der den Bergbaubetrieb zur Zeit der Verursachung des Bergschadens betrieben hat oder für eigene Rechnung hat betreiben lassen“ (§ 115 Abs. 1 BBerG). Ebenso ist neben dem Verursacher auch „der Inhaber der dem Bergbaubetrieb zugrundeliegenden Berechtigung zur Aufsuchung oder Gewinnung (Bergbauberechtigung) zum Ersatz des Bergschadens verpflichtet“ (§ 116 Abs.1 BBerG). Besteht die Vermutung, dass es sich aufgrund einer untertägigen Aufsuchung und damit verbundene Senkungen, Pressungen oder Zerrungen der Oberfläche an einem Gebäude um einen Bergschaden handelt, so wird vermutet, dass dieser Schaden durch diesen Bergbaubetrieb verursacht worden ist und damit entschädigt werden kann, solange nicht feststeht, dass dieser anderer Herkunft ist (vgl. §120 Abs. 1 BBerG).

Neben den genannten Ersatzansprüchen stellt der Bergschadenverzicht eine Besonderheit dar. Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen, bei denen die Schadensregulierung zeitlich vorgezogen wird. So gewährt der Bergbaubetreiber und damit Schadensverursacher Kaufpreisanlass auf Grundstücke oder zahlt Ausgleichszahlungen für mögliche Bergschäden, die es noch nicht gibt. Bedingung ist, dass der Grundstücksbesitzer vollständig oder teilweise auf zukünftige Bergschadensersatzansprüche verzichtet. Der Bergschadenverzicht wird in der Regel zum Inhalt einer Grunddienstbarkeit und findet sich daher im Lastenverzeichnis der 2. Abteilung des Grundbuchs wieder. Mit Eintragung dieser Dienstbarkeit wird der Bergschadenverzicht verdinglicht. Dies

---

<sup>75</sup> vgl. Stellungnahme Referat 30/5.2 Stadt Gelsenkirchen vom 17.06.2015.

<sup>76</sup> NRW.Urban 2010: Ermittlung der Kosten für die Instandsetzung, Modernisierung und energetische Erneuerung von Gebäuden an der Bochumer Straße.

schließt Bergschadensersatzansprüche auch für den Rechtsnachfolger aus. Der Bergschadensverzicht geht demnach immer auf einen neuen Grundstückserwerber über.

Für das Untersuchungsgebiet sind daher in Bezug auf zukünftige Sanierungsmaßnahmen mögliche Erstattungsleistungen für betroffene Gebäude zu prüfen. Bei einem Bergschadensverzicht entfällt diese Möglichkeit.

### 3.3. Umweltsituation und Stadtökologie

Das zusammenhängende, von Süden nach Nordosten über das Gelände des Wissenschaftspark verlaufende „grüne Band“ erfüllt wichtige Funktionen für den Biotopverbund und hat Bedeutung für die lokale Naherholung. Wie im Kapitel 2.8.3 zu den öffentlichen Flächen und Grünräumen dargestellt, sind diese Bereiche neben dem Carl-Mosterts-Park und dem Pestalozzihain die prägenden Erholungsflächen im Quartier.

Etwa 89,5 % der Fläche des Untersuchungsgebiets sind versiegelt. Diese hohe Zahl ist im Hinblick auf die zu erwartenden Lasten durch den Klimawandel problematisch. Dies zeigt sich auch darin, dass der größte Bereich des Untersuchungsgebietes den hitzesensiblen Wohnquartieren zuzuordnen ist. Davon ausgenommen ist im Wesentlichen nur die Siedlung „Flöz Dickebank“.<sup>77</sup>

Im Untersuchungsgebiet sind 75 % der dort lebenden Bevölkerung während Hitzeperioden starken Wärmebelastungen ausgesetzt, die insbesondere bei Risikogruppen der Bevölkerung, wie Kranke, Senioren und Kleinkinder, zu erheblichen gesundheitlichen Problemen führen können. Im Vergleich hierzu sind dies im gesamtstädtischen Durchschnitt als auch im Bezirk Süd nur 65%.<sup>78</sup> Aus diesem Grund sowie unter weiterer Beachtung der Einwohnerdichte und Berücksichtigung der räumlichen Konzentration von hitzesensiblen Bevölkerungsgruppen wurde u. a. das Quartier um die Bochumer Straße im städtebaulichen Konzept zur Anpassung an den Klimawandel als Vorranggebiet für Minderungsmaßnahmen gegen Hitzestress ausgewiesen.<sup>79</sup> Die Erhaltung oder der Ausbau von Frei- und Grünflächen sowie das Entsiegeln von Arealen werden diesbezüglich als mögliche Handlungsstrategie genannt.<sup>80</sup> Bei fehlenden Entsiegelungs- und Rückbaumöglichkeiten können Dach- und Fassadenbegrünungen als Alternative dienen.<sup>81</sup>

Die Stadt Gelsenkirchen hat sich zum Ziel gesetzt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 25 % zu reduzieren. Fast ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen entsteht im Gebäudesektor, in welchem somit aber auch ein großes Einsparpotenzial liegt. Aus diesem Grund liegt ein Schwerpunkt des Integrierten Klimaschutzkonzepts Gelsenkirchen 2020 und der daraus abgeleiteten Klimaschutzmaßnahmen-Programme 2012 - 2014 bzw. 2015 - 2017 auf dem Handlungsfeld „Energieeffizienz im Gebäudebestand“.

---

<sup>77</sup> vgl. Erstellung eines Konzeptes zur städtebaulichen Anpassung an den Klimawandel in Gelsenkirchen. Stufe III: Handlungsstrategien und Maßnahmenkatalog zur Mitigation und Adaptation möglicher Auswirkungen des Klimawandels auf das Stadtklima Gelsenkirchens, April 2012, S. 12-20.

<sup>78</sup> Berechnungen des Referates Umwelt 60/2 vom 30.10.2015.

<sup>79</sup> vgl. ebd., S. 21.

<sup>80</sup> vgl. ebd., S. 35.

<sup>81</sup> ebd., S. 34.

Als weitere Maßnahmen sieht das Integrierte Klimaschutzkonzept auch ein Gebäudesanierungs- und Instandhaltungsprogramm sowie auch ein Energie-Coaching für kleinere und mittlere Betriebe vor, die ebenfalls im Untersuchungsgebiet Anwendung finden können.

Weitere Daten, insbesondere zur Luftgüte sowie zum Straßenlärm, können den Kapiteln 2.8.5 und 3.3 entnommen werden. Die Anbindung an vorhandene Grünstrukturen wird im Kapitel 2.8.3 näher erläutert.

## 4. Städtebauliche Missstände, Gegenüberstellung der Mängel und Potenziale

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen. Gemäß § 136 Abs. 2 u. 3 BauGB liegen städtebauliche Missstände 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 oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- 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,
- die vorhandene Erschließung.

Können Missstände festgestellt werden, so spricht man in diesem Fall von so genannten Substanzmängeln.

2. die Funktionsfähigkeit (so genannte Funktionsmängel) des Gebiets 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 Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Die vorangegangene Bestandsanalyse hat aufgezeigt, dass sowohl substanzielle als auch funktionale Missstände im Untersuchungsgebiet „Bochumer Straße“ vorhanden sind und sich das Quartier heute als ein Gebiet mit multipler Problemlage präsentiert. Im Folgenden werden diese Missstände aufgezeigt und im Anschluss die Potenziale den Mängeln tabellarisch gegenübergestellt sowie grafisch skizziert (siehe Abbildung 43).



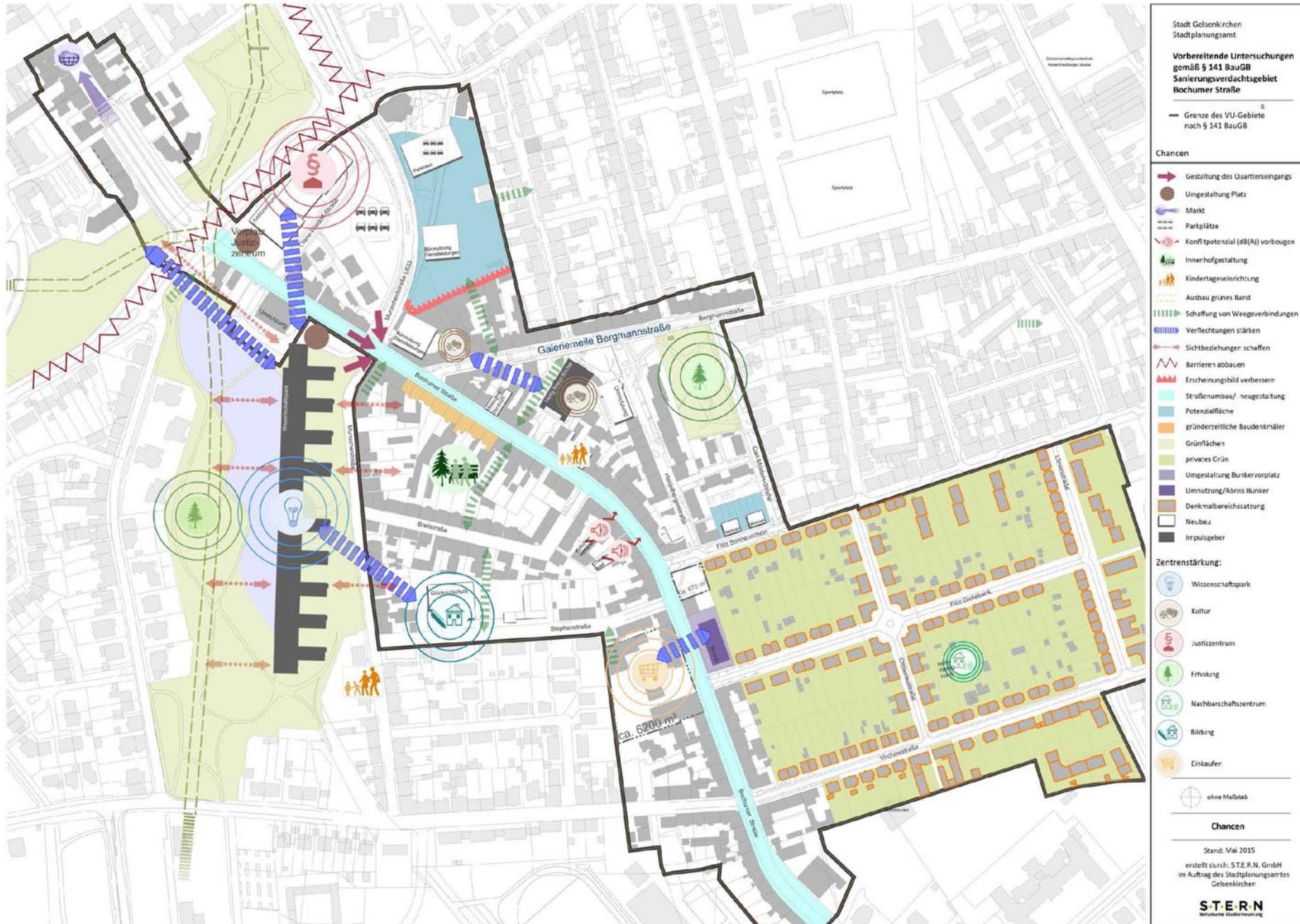


Abbildung 45: Missstände- und Chancen-Plan



## Substanzmängel

- Ein großer Teil der Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die mangelhafte Bausubstanz und ein schlechter äußerlicher Zustand sind besonders entlang der Bochumer Straße und in der Siedlung Flöz Dickebank zu beobachten.
- Eine Vielzahl der Gebäude, besonders entlang der Bochumer Straße, weist große energetische Defizite und damit einen hohen Sanierungsbedarf auf.
- Das Gebiet ist eng bebaut und die Parzellen sind zum Teil sehr schmal und tief geschnitten. Die Blockinnenbereiche, insbesondere in den Blöcken zwischen Munscheidstraße und Bochumer Straße, sind durch mangelhafte Gestaltung und desolate Bausubstanz geprägt. Zudem sind sie mit vielen Nebengebäuden sehr verbaut und als Freifläche nicht nutzbar.
- Die Ausstattung der Wohnungen ist häufig nicht bedarfsgerecht. Zum Teil sind die Wohnungen zudem stark sanierungsbedürftig. Gleichermaßen verfügen auch die Gewerbeeinheiten über eine zu geringe Verkaufsfläche und entsprechen nicht den heutigen Standards. Zum Teil sind keine Sanitärräume vorhanden und die technische Ausstattung ist mangelhaft oder nicht vorhanden (Strom, Heizung).
- Der enge Straßenraum der Bochumer Straße in Kombination mit der Straßenbahn führt zu einer hohen Lärmbelastung im öffentlichen Raum und in einigen Immobilien. Der LKW-Verkehr verstärkt diesen Effekt. Außerdem klagen einige Anwohnerinnen und Anwohner über Erschütterungen, die durch den Straßenbahnverkehr verursacht werden.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Untersuchungsgebiet sind besonders viele Bewohnerinnen und Bewohner dem sogenannten Hitzestress ausgesetzt und haben wohnungsnah nur wenige Möglichkeiten, diesem zu entfliehen.

## Funktionsmängel

- Eine Vielzahl von Leerständen ist im gesamten Gebiet, vor allem jedoch in der Bochumer Straße, zu finden. Diese betreffen nicht nur Wohnungsleerstände sondern auch leerstehende Ladenlokale. Aufgrund eines Trading-Down Effekts und mangelnder Nachfrage stehen viele Verkaufsflächen lange leer oder werden für minderwertige Angebote genutzt.
- Insbesondere die Bochumer Straße ist von erheblichen funktionalen Defiziten betroffen. Neben einem technischen Erneuerungsbedarf ist vor allem die Lärm- und Verkehrsbelastung sehr hoch. Die zu Fuß Gehenden und Radfahrenden werden durch den schmalen Straßenquerschnitt und den Straßenbahn- und LKW-Verkehr stark beeinträchtigt.
- Es sind weitere Gestaltungs- und Funktionsdefizite im öffentlichen Raum vorhanden. So fehlt es an Plätzen mit Aufenthaltsqualität.
- Es ist keine städtebaulich definierte Eingangssituation in das Gebiet zu erkennen.
- Einige Flächen bzw. Grundstücke im Quartier liegen brach. Dazu zählen Grundstücke am Cramerweg und die Lagerhallen des ehemaligen Futtermittelherstellers Hundertmark, das Eckgrundstück Bochumer Straße / Flöz Sonnenschein und die Grundstücke an der Straße Flöz Sonnenschein.

- Es fehlen räumliche Verknüpfungen und Wegeverbindungen, die das Gebiet abseits des Straßenverkehrs mit den vorhandenen Grünflächen und wichtigen Gebäuden verbinden.
- Der Immobilienmarkt ist teilweise funktionsunfähig. Zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer sind aufgrund der erforderlichen aber unwirtschaftlichen Instandsetzungskosten nicht in der Lage, eine werthaltige Bewirtschaftung der Immobilie zu betreiben.
- Die Heilig-Kreuz-Kirche, ein ehemals kultureller Mittelpunkt des Quartiers, ist weitgehend ungenutzt.
- Es fehlen Angebote, wie zum Beispiel Aufenthaltsräume für Jugendliche sowie Freizeitangebote für Mädchen ( siehe Kapitel 6.5 )
- Anhand der Sozialdaten wird deutlich (siehe Kapitel 2.7), dass im VU-Gebiet eine hohe Fluktuation herrscht und viele Bevölkerungsgruppen, denen es möglich ist, das VU-Gebiet verlassen.

#### Potenziale und Mängel des Stadtteils Ückendorf und des Quartiers

Wenn sich die derzeitige Situation auch problematisch darstellt und sich in vielerlei Hinsicht die Rahmenbedingungen ungünstig entwickelt haben, so bieten sich im Stadtteil Ückendorf langfristig gute Chancen und Zukunftsoptionen, die es strategisch zu nutzen gilt. In der folgenden tabellarischen Übersicht sollen daher auch die im Untersuchungsgebiet immanenten Potenziale als Grundlage für die anzustrebenden Aufwertungsziele dargelegt werden.

## Städtebauliche Struktur

Table 12: Städtebauliche Struktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Potenziale	Mängel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Lage in Gelsenkirchen</li> <li>• Potenzielle Standorte für gewerbliche Nutzungen vorhanden</li> <li>• Zechensiedlung Flöz Dickebank: günstiges, innenstadtnahes Wohnen im Einfamilienhaus mit großen Gärten</li> <li>• Stadtbildprägende denkmalgeschützte Gebäude:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gründerzeitbebauung entlang der Bochumer Straße</li> <li>○ Heilig-Kreuz-Kirche</li> <li>○ Ehemaliges Arbeitsgericht</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr schlechter baulicher Zustand der Gebäude, energetische Defizite, hoher Sanierungsbedarf</li> <li>• Enge Bebauung</li> <li>• Tiefe Grundstücke mit mangelhaft gestalteten Blockinnenbereichen in den Wohnblöcken zwischen Munscheidstraße und Bochumer Straße</li> <li>• Keine erkennbare städtebaulich gestaltete Eingangssituation in das Gebiet</li> <li>• Mangelhaftes Erscheinungsbild der Hundertmarkhalle und der Mauern am Cramerweg</li> <li>• Mangelhafter baulicher und gestalterischer Zustand des Bunkers an der Bochumer Straße</li> <li>• Enger, verlärmter Straßenraum</li> <li>• Barrierewirkung des Junkerwegs</li> </ul>

## Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Table 13: Bevölkerungs- und Sozialstruktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Potenziale	Mängel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevölkerungsrückgang</li> <li>• Hohe Fluktuation</li> <li>• Geringer Bildungsstand</li> <li>• Hohe Anzahl an Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfängern</li> <li>• Hohe Arbeitslosenquote</li> <li>• Hoher Anteil an Migrantinnen und Migranten und Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit - Gefahr der Segregation</li> <li>• Geringe Attraktivität für einkommensstarke Haushalte</li> </ul>

## Wohnstruktur und Immobilienmarkt

Tabelle 14: Wohnstruktur- und Immobilienmarkt (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Potenziale	Mängel
<ul style="list-style-type: none"><li>• Flächenpotenziale für Neubaumaßnahmen</li><li>• Günstiger, bezahlbarer Wohnraum</li><li>• Ruhige Blockinnenbereiche</li><li>• Sehr gute Wohnlagen im direkten Umfeld</li><li>• Architektonisch anspruchsvolle Gründerzeitgebäude</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nicht mehr zeitgemäße Wohnungsausstattungen</li><li>• Stark vernachlässigte Bausubstanz und Sanierungsstau</li><li>• Sehr hohe Leerstände</li><li>• Handlungsunfähigkeit vieler Eigentümerinnen und Eigentümer aufgrund unrentabler aber erforderlicher Investitionen und fehlender finanzieller Mittel</li><li>• Teilweise funktionsunfähiger Immobilienmarkt</li><li>• Geringer Anteil selbst genutzten Wohneigentums</li><li>• Hohe Lärmbelastung</li><li>• Erschwerte Vermarktung durch Wohnungsangebotsüberhänge auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt</li></ul>

## Wirtschafts- und Versorgungsstruktur

Tabelle 15: Wirtschafts- und Versorgungsstruktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Potenziale	Mängel
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mögliche Erweiterung des Konzepts des Wissenschaftsparks als „Arbeiten im Park“</li><li>• Neubau Justizzentrum</li><li>• Nähe zur Gelsenkirchener City</li><li>• Erweiterungspotenzial des vorhandenen Nahversorgungstandorts (rund um den Grand-Markt) mit arrondierenden Flächen</li><li>• Kreatives Milieu , Kreativquartier Ückendorf</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kleine Grundrisse der Ladenlokale, hauptsächlich kleinflächiger Einzelhandel</li><li>• Geringe Verkaufsflächen im Einzelhandel, nicht bedarfsgerecht</li><li>• Einzelhandel auf niedriger Qualitätsstufe</li><li>• Trading-down-Prozesse aufgrund vorhandener Nutzungen (z.B. Spielhallen, Teestuben)</li><li>• Nur ein strukturprägender Lebensmittelanbieter (Grand Kauver) mit unterdurchschnittlich ausgestatteter Gesamtverkaufsfläche und spezialisiertem Angebot</li><li>• Unterversorgung des Quartiers</li><li>• Geringe Anzahl an zeitgemäßen Lebensmittelgeschäften</li><li>• Leerstände in den gewerblich genutzten Erdgeschossen</li></ul>

## Öffentlicher Raum und Grünflächen

Tabelle 16: Öffentlicher Raum und Grünflächen (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Potenziale	Mängel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene Infrastruktur IBA-Emscherpark, Anbindung an regionale Grünzüge</li> <li>• Carl-Mosterts-Park als Grünfläche mit Spielplatz</li> <li>• Große angrenzende Naherholungsgebiete im Umfeld</li> <li>• Alter Baumbestand in der Siedlung Flöz Dickebank sowie im Carl-Mosterts-Park</li> <li>• „Urban Gardening“ auf ehemaliger Brachfläche an der Ecke Bochumer Straße/Flöz Sonnenschein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenige Bäume in der Bochumer Straße und Breilstraße</li> <li>• Fehlende Grünverbindungen zwischen dem Gebiet und den größeren Grünflächen im Umfeld</li> <li>• Fehlende Gestaltung des Bunkervorplatzes</li> <li>• Unzureichende Gestaltung der Quartiersplätze und Quartierseingänge</li> <li>• Fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßen</li> </ul>

## Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Tabelle 17: Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Potenziale	Mängel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreativquartier, - Galeriemeile Bergmannstraße</li> <li>• Räume mit Potenzial für kulturelle Nutzungen( Kutschenwerkstatt, Theatersaal, Heilig-Kreuz-Kirche, Hundertmarkhalle)</li> <li>• Heini-Wettig-Haus (Nachbarschaftsraum, Familienfeiern)</li> <li>• Spiel- und Sportinfrastruktur in der nahen Umgebung, wie z.B. der Bauspielplatz an der Bochumer Straße, der umgestaltete Carl-Mosterts-Park und der Jugendtreff „Ücky“</li> <li>• Betreuungs- und Bildungsangebote (Kitas Heidelberg- und Munscheidstraße, Mobile-Kita an der Bochumer Straße, Grundschule Stephanstraße und Glückauf-Grundschule, Gesamtschule Ückendorf)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualifizierung der vorhandenen öffentlich nutzbaren Infrastruktur für den kulturellen Austausch nötig</li> <li>• Leerstand der Heilig-Kreuz-Kirche</li> <li>• Sehr hoher Investitionsbedarf in potenziell nutzbare Räume</li> </ul>

## Verkehrs- und Erschließungsstruktur

Tabelle 18: Verkehrs- und Erschließungsstruktur(Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Potenziale	Mängel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußläufige Entfernung zum Gelsenkirchener Hauptbahnhof</li> <li>• Gute Anbindung an die Umgebung (Gelsenkirchen City, Wattenscheid)</li> <li>• Gutes ÖPNV-Angebot (Bus, Straßenbahn, Bahn)</li> <li>• Gute Anbindung für den MIV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplatzmangel: wenige Stellplätze im Bereich Bochumer Straße; Parkdruck durch das Justizzentrum und bei Veranstaltungen in der Heilig-Kreuz-Kirche</li> <li>• Fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen</li> <li>• Bochumer Straße:</li> <li>• Enger Straßenquerschnitt</li> <li>• Beschädigte Straßenoberfläche</li> <li>• Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung durch Straßenbahn und LKWs</li> <li>• Defizite in der Beleuchtung</li> </ul>

## Technische Infrastruktur

Tabelle 19: Technische Infrastruktur (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

Potenziale	Mängel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwärme-Ausbaupotenzial</li> </ul>	

## 5. Entwicklung von Sanierungszielen

In diesem Kapitel werden das Leitbild sowie die Herleitung der Sanierungsziele für das Quartier Bochumer Straße dargestellt.

### Das Leitbild für die Revitalisierung der Bochumer Straße

Der strategische Masterplan aus dem Jahr 2013 definiert das weiterhin aktuelle Leitbild für die zukünftige Quartiersentwicklung rund um das Gebiet Bochumer Straße, welches auch im Rahmen des IHK bestärkt wird. Verbunden mit einer Zukunftsvorstellung für das Quartier, soll es eine Orientierung für die anstehenden Planungs- und Projektentwicklungsprozesse sowie das strategische Handeln der Akteurinnen und Akteure geben. Als räumliche und programmatische Vision soll es zudem Zuversicht für eine mittel- bis langfristige Verbesserung des Quartiers vermitteln und zugleich die privaten und öffentlichen Akteurinnen und Akteure zum Handeln motivieren.

Für die mittel- bis langfristige Quartiersentwicklung stellt das Leitbild eines **lebendigen, multikulturellen und kreativen Zukunftsquartiers** die Zielrichtung dar.

### Herleitung der Ziele für die geplante Sanierungsmaßnahme

Die Entwicklung der Sanierungsziele geschieht basierend auf dem bestehenden Masterplan für die Revitalisierung der Bochumer Straße, den Ergebnissen eigener Erhebungen und der Analyse der Bestandsdaten und vorhandenen Konzepte, der erfassten Missstände, Mängel und Potenziale (siehe Kapitel 4) des Untersuchungsgebiets sowie den nachfolgend aufgeführten Grundlagen.

Der informelle strategische Masterplan bezieht sich insbesondere auf die städtebauliche Entwicklung. Er formuliert bereits inhaltliche und konzeptionelle Handlungsrichtlinien und Leitsätze für die städtebauliche Entwicklung.

Weitere Grundlagen bilden zudem die ersten Sanierungsziele aus der Beschlussvorlage „Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Sanierungsverdachtsgebiet „Bochumer Straße“, Ückendorf“ vom 22.10.2012 (Drucksache Nr.09-14/4403). In der Beschlussvorlage zur werden die folgenden vorläufigen Sanierungsziele benannt:

- Beseitigung der Leerstände in den gewerblich genutzten Gebäuden an der Bochumer Straße
- Modernisierung, Abbruch und Neubau von Wohnungen zur Stärkung der wirtschaftlichen Situation in der Bochumer Straße,
- Unterstützung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung der Wohnimmobilien,
- Erwerb von Gebäuden zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnquartiers zur Schaffung von Wohnumfeldqualitäten,
- Neugestaltung der Bochumer Straße (bei Beibehaltung der vorhandenen Straßenbreite) und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum.

Zudem finden sich die allgemeinen Sanierungsziele des Baugesetzbuchs in § 136 Abs. 4 Ziffer 1-4: Hier wird definiert, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen: „Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird“.

Auf Basis dieser vorgenannten Grundlagen wurde verwaltungsintern die Zieldiskussion geführt. Die Ziele für die Quartiersentwicklung wurden im Prozess zur Erstellung des IHK abgestimmt und zusammengefasst. Sie finden sich im integrierten Handlungskonzept für das Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße in den Kapiteln 2, 4 und 5. Die dort genannten räumlichen und sozialen Ziele, Konzepte und Maßnahmen werden als Ziele der Sanierungsmaßnahme definiert.

Auf die im integrierten Handlungskonzept dargestellten Ziele, Konzepte und Maßnahmen wird hiermit explizit verwiesen.

## **5.1. Darstellung der Entwicklung ohne Sanierung**

Eine Nicht-Durchführung einer Sanierungsmaßnahme wäre unter anderem mit nachfolgenden Auswirkungen verbunden: Eine Analyse der vorhandenen Daten und Strukturen zeigt einen erheblichen Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet auf. Ein ökonomischer Niedergang, der sich u.a. in der Geschäftsaufgabe oder Verlagerung von höherwertigen Einzelhandelseinrichtungen (Trading-down-Effekt) und der Abwanderung der Bewohnerinnen und Bewohner niederschlägt, wird deutlich. Der erkennbare Bedeutungsverlust ist zudem in der zunehmenden Entwicklung zu einem niedrigpreisigen und qualitativ einseitigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot, einer steigenden Mieterinnenfluktuation sowie Gewerberaum- und Wohnungsleerstand zu sehen. Punktuelle, auf einzelne Sektoren und Problemlagen bezogene Aktivitäten und Projekte können diesen Prozess allenfalls zeitlich verzögern und negative Folgen abschwächen, jedoch nicht gänzlich aufhalten. Zur grundsätzlichen Korrektur der Entwicklung sind eine Bündelung sämtlicher Ressourcen und deren gezielter und effizienter Einsatz erforderlich.

Die Herausbildung stabiler Nachbarschaften und die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen werden durch das funktional mangelhafte Wohnumfeld sowie strukturelle Schwächen im Wohnungsangebot verhindert. Im Ergebnis entmischt sich das Gebiet, sozial Stärkere wandern in besser situierte Stadtteile ab. Anzeichen für eine soziale Segregation lassen sich aus den statistischen Daten herleiten. Hieraus ergeben sich bereits jetzt soziale Problemlagen.

Die vorhandenen Missstände im Quartier würden sich zukünftig weiter verstetigen und gegenseitig verstärken.

## 5.2. Verortung der empfohlenen Maßnahmen

Die im Integrierten Handlungskonzept definierten Ziele für die einzelnen Handlungsfelder werden in diesem auch auf konkrete Maßnahmen, die es zur Revitalisierung des Quartiers umzusetzen gilt, herunter gebrochen (siehe IHK Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße). Sie werden, wie in Kapitel 5 erläutert, für die zukünftige Sanierungsmaßnahme als Sanierungsziele übernommen. Soweit die Sanierungsziele konkreten Flächen zuzuordnen sind, wurde dies bei der kommenden Abwägung über die Sanierungsgebietsausweisung (siehe Kapitel 7) berücksichtigt. Diese flächig zugeordneten Ziele werden auf den entsprechenden Grundstücken oder Neuordnungsbereichen in einem Sanierungsrahmenplan dargestellt. Dieser folgt in Kapitel 7.4.

## 6. Mitwirkungsbereitschaft

Zur Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme ist die Mitwirkungsbereitschaft diverser Akteurinnen und Akteure ein wichtiges Kriterium. Gemäß § 137 BauGB sind die Sanierungsbetroffenen möglichst frühzeitig in die Sanierung einzubinden und sollen zur Mitwirkung sowie zur Durchführung erforderlicher Maßnahmen angeregt werden.

Bereits die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte unter intensiver Beteiligung. Somit konnte die Mitwirkungsbereitschaft vor allem im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Politik und der Sanierungsbetroffenen wie Anwohnerinnen und Anwohner und Eigentümerinnen und Eigentümer abgefragt werden.

### 6.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 139 BauGB durch die Stadt Gelsenkirchen über die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme und deren Ziele und Zwecke informiert. Sie hatten vom 04.05.2015 bis zum 08.06.2015 Gelegenheit, ihre Anregungen und Bedenken zu äußern. Von den 80 angeschriebenen Verwaltungsstellen, öffentlichen Aufgabenträgern und sonstigen Institutionen antworteten 53. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden ausgewertet (siehe Anlagenband). Die überwiegende Anzahl der Stellungnahmen sieht keine Konflikte in der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Angesprochen wurden Themen wie der Umgang mit dem Denkmalschutz, die Beachtung von bestehenden Infrastrukturanlagen und die Konkretisierung von kulturellen Maßnahmen. Durch die Information über die Ergebnisse der Untersuchungen konnten Planungen und Vorhaben ermittelt werden, die die späteren Sanierungsmaßnahmen betreffen können. Diese Hinweise wurden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

### 6.2. Beteiligung der Fachverwaltung und Politik

Innerhalb der Stadtverwaltung fanden während des gesamten Untersuchungsprozesses Besprechungen zur Präsentation der Zwischenergebnisse und der Klärung offener Fragen statt. Zudem wurden fachlich-thematische Abstimmungsrunden mit einzelnen Fachressorts durchgeführt. In diesen Gesprächen wurden die bisher erzielten Ergebnisse, offene Fragen und mögliche Maßnahmenvorschläge diskutiert.

In einer gemeinsamen Informationsveranstaltung im November 2014 wurde die Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Süd sowie der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss über den Stand der Untersuchungen und ein mögliches Sanierungsverfahren informiert. So konnten bereits Fragen beantwortet und Anregungen aufgenommen werden.

Zusätzlich wurde innerhalb des Referats für Stadtplanung / Koordinierungsstelle Stadterneuerung (KSE) mit den Erstellern des städtebaulichen Masterplans (Prof. Christa Reicher, reicher haase assoziierte GmbH und Ulrike Beuter, Planergruppe Oberhausen) und der SEG ein Workshop durchgeführt (siehe Kapitel 1.2). Ziel und Ergebnis des Workshops war es, zu erörtern, wie die Ziele des Masterplans unter Einbeziehung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen in einen Sanierungsrahmenplan einfließen können.

### **6.3. Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Anwohnerschaft und relevanten Akteurinnen und Akteure**

Einen wichtigen Bestandteil der Untersuchungen bildete die schriftliche Befragung aller betroffenen Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit Hilfe von Fragebögen. Insgesamt wurden rund 400 Fragebögen verschickt. Die Rücklaufquote betrug ca. 90 %. Es konnten wichtige Aspekte über den baulichen und energetischen Zustand und auch über geplante und bereits durchgeführte Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewonnen werden (siehe Kapitel 2.8). In einem weiteren Teil des Fragebogens fanden außerdem eine Bewertung des Untersuchungsgebiets sowie eine Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft während eines möglichen Sanierungsverfahrens statt. Demnach möchten 26,8 % der Eigentümerinnen und Eigentümer sich künftig am weiteren Verfahren beteiligen. Aufgrund dieser geringen Anzahl soll in einem späteren Sanierungsverfahren der Versuch unternommen werden, die Mitwirkungsbereitschaft über weitere Ansprachen, Informationen und Motivation zu steigern.

Neben den Fragebögen war die Durchführung von persönlichen Einzelgesprächen ein wesentlicher Bestandteil der Beteiligung. So wurden über 35 Einzelgespräche mit unmittelbar Betroffenen und anderen relevanten Akteurinnen und Akteuren geführt, um Anregungen aufzunehmen und Auswirkungen auf ihre persönlichen Lebensumstände in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu erfahren. Es konnten individuelle Handlungsbedarfe, aber auch ein allgemeines positives Meinungsbild, herausgestellt werden.

Über das bereits während der VU gestartete Projekt „Image- und Standortentwicklung“ werden zudem laufend ausgewählte Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer sowie Gewerbetreibende angesprochen, so dass hier bereits ein regelmäßiger Informationsaustausch stattfindet. In diesem Zusammenhang werden jetzt und auch in Zukunft mitwirkungsbereite Akteurinnen und Akteure gezielt unterstützt und in die Planungen einbezogen.

Während der Untersuchungen wurden zudem relevante Schlüsselakteurinnen und -akteure zu insgesamt vier Gesprächsrunden eingeladen, in denen wesentliche Probleme und auch Chancen im Untersuchungsgebiet diskutiert wurden. Es fanden Gesprächsrunden zu folgenden Themen statt:

- Wirtschaft und Arbeit / Kultur und Kreativwirtschaft
- Multiplikatoren im Quartier
- Kinder und Jugendliche / Bildung und Weiterbildung
- Initiativen und Vereine mit Migrationshintergrund

Des Weiteren befindet sich mit der SEG eine kooperationsbereite Eigentümerin als Partnerin im Quartier. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Flächen für wesentliche Projekte zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Projektentwicklungen werden die relevanten Eigentümerinnen und Eigentümer gezielt einbezogen.

### **6.4. Beteiligung der Öffentlichkeit**

In einem Informationsflyer wurden die wesentlichen Inhalte über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst und an die Sanierungsbetroffenen verteilt. Zusätzlich wurden

im Gebiet und in städtischen Gebäuden Informationsplakate über den Erneuerungsprozess und die VU ausgehängt.

Anfang November 2014 wurde eine große öffentliche Informationsveranstaltung für Bewohnerinnen und Bewohner des Untersuchungsgebiets sowie alle Interessierten durchgeführt. Dort wurden die städtischen Planungen, die bisher erzielten Untersuchungsergebnisse, offene Fragen, mögliche Maßnahmenvorschläge und die beabsichtigte Sanierung nach §§ 137-139 BauGB erörtert. Die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer wurden über eine persönliche Einladung angeschrieben. Darüber hinaus wurden alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers über einen Einladungsflyer (Werfsendung) und die Presse informiert und eingeladen. Insgesamt konnten bei der Informationsveranstaltung mehr als 80 Teilnehmende verzeichnet werden. Mit Hilfe einer Kartenabfrage und im Dialog wurden die positiven und negativen Aspekte des Untersuchungsgebiets gesammelt und weitere Anregungen für das Gebiet gewonnen.<sup>82</sup> Weitere Informationsveranstaltungen sind für die Zukunft vorgesehen.

## 6.5. Beteiligung der Kinder und Jugendlichen

Die Kinder und Jugendlichen des Quartiers wurden in einem zusätzlichen Beteiligungsverfahren in die Untersuchungen involviert. Dabei fand im Frühjahr 2015 eine Beteiligung von Jugendlichen (14+) im Jugendtreff Ücky statt, bei der diese ihre Probleme im Gebiet, aber auch ihre Wünsche und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung offen äußern und diskutieren konnten. Für die Jugendlichen „wichtige Orte“, Orte an denen sie sich aufhalten, Räume mit Potenzial und Orte, die es zu entwickeln gilt, wurden gemeinsam in einem Lageplan verortet und besprochen. So konnten viele neue Erkenntnisse für das Untersuchungsgebiet aus Sicht der Jugendlichen gewonnen werden. Außerdem wurde gemeinsam mit den Jugendlichen eine Mindmap erarbeitet, die Anregungen und Eindrücke zu den Themen Image, Freizeit, Verkehr, Sicherheit und Geschäfte abbildet (siehe Abbildung 45).<sup>83</sup>

In einem zweiten Schritt wurden Kinder (6 bis 14 Jahre) in der Einrichtung „Bauspielplatz Ückendorf“ beteiligt. Dort malten die Kinder ihre Wohnstraße sowie ihre Wünsche für eine zukünftige Gestaltung und erzählten dabei, welche Orte sie im Untersuchungsgebiet meiden und welche sie gerne aufsuchen (siehe Abbildung 44).<sup>84</sup>

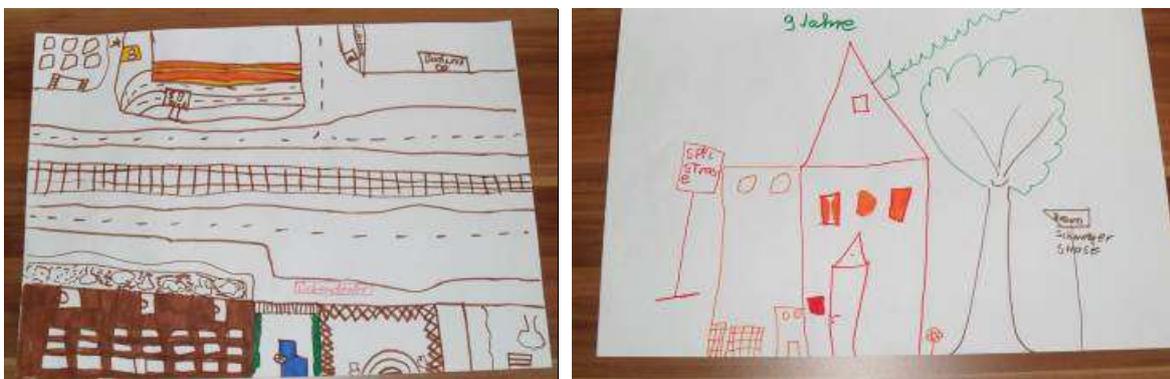


Abbildung 44: Beispielzeichnungen der Kinderbeteiligung, 13.05.2015 (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

<sup>82</sup> siehe auch Gesprächsvermerk zur ersten öffentlichen Veranstaltung am 04.11.2014.

<sup>83</sup> siehe auch Gesprächsvermerk zur Beteiligung der Jugendlichen am 12.05.2015.

<sup>84</sup> siehe auch Gesprächsvermerk zur Beteiligung der Kinder am 13.05.2015.

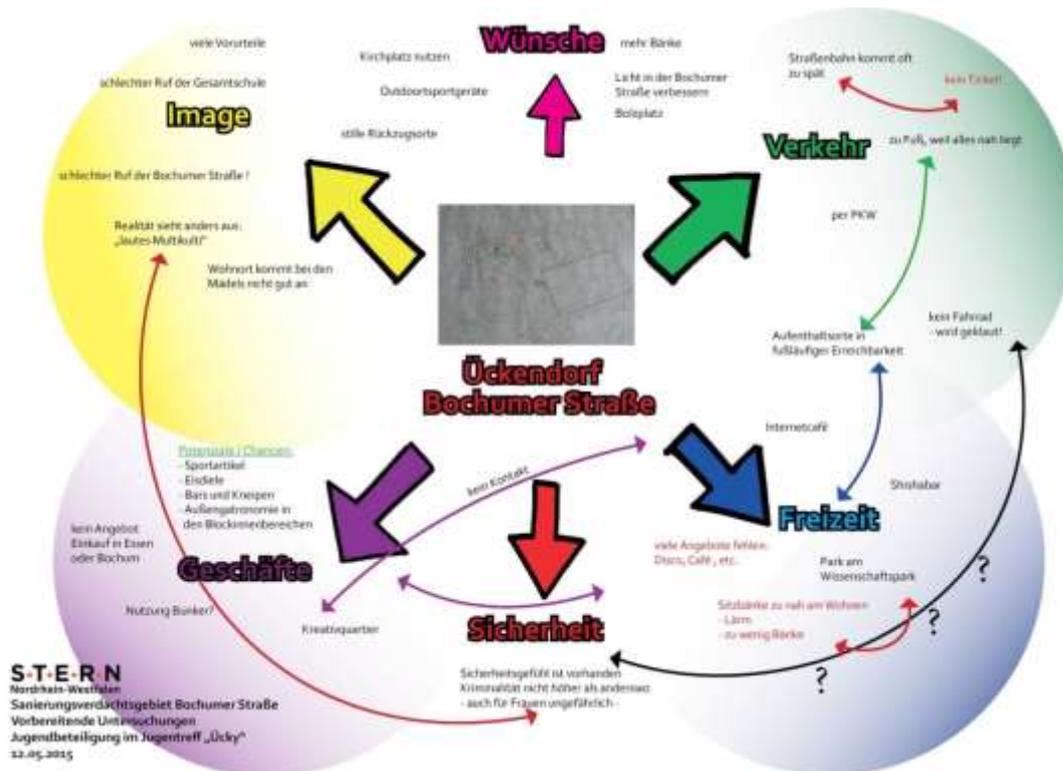


Abbildung 45: Mindmap, Jugendbeteiligung 12.05.2015 (Quelle: S.T.E.R.N. GmbH)

## 6.6. Mitwirkungsbereitschaft

Als Ergebnis der unterschiedlichen Beteiligungsprozesse kann die Mitwirkungsbereitschaft wie folgt eingeschätzt werden:

Für die Mehrzahl der Akteurinnen und Akteure sind die baulichen und funktionalen Missstände des Untersuchungsgebiets im Alltag präsent. Sie akzeptieren bzw. sehen die Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens für das Quartier „Bochumer Straße“. Einerseits ist mit dem Vorhandensein von Missständen meist auch die Bereitschaft zu einer Sanierung vorhanden, andererseits können die Eigentümerinnen und Eigentümer, gerade bei einem hohen Investitionsaufwand, die Maßnahmen nicht immer umsetzen. Dieses wesentliche Problem muss während der Sanierung berücksichtigt und konzeptionell bearbeitet werden, damit es den Sanierungszielen nicht entgegensteht.

Während der Gespräche schien das persönliche Interesse an den Maßnahmen groß und der Wille zur Eigeninitiative war zu erkennen. Seit 2002 war das Untersuchungsgebiet Bestandteil des Förderprogramms Soziale Stadt Südost. In diesem Zusammenhang ist es u. a. gelungen das Netzwerk „Ückendorf aktiv“ zu initiieren und bis heute lebendig zu halten. Dieses und andere funktionierende und bestehende Netzwerke gilt es in Zukunft zu nutzen und in ein Sanierungsverfahren und die weitere Quartierserneuerung einzubinden. Um Akteurinnen und Akteure und Bewohnerinnen und Bewohner, die bisher nicht gewonnen werden konnten, zu aktivieren, sollten zudem neue Ansätze entwickelt und mit einer intensiven Ansprache kombiniert werden.

Ein Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist zudem, die Sanierungsbetroffenen zu informieren und zur Mitwirkung zu gewinnen. Dazu wurden nicht zutreffende Annahmen bei den Betroffenen bezüglich des Sanierungsverfahrens richtig gestellt und über die nächsten Schritte informiert. Grund-

sätzlich wurde festgestellt, dass die Erwartungshaltung durch die bereits angestoßenen Projekte (Neubau der Kita, Neubau Justizzentrum, Ankauf von Immobilien durch die SEG) im Untersuchungsgebiet recht groß ist. Das gilt für bauliche sowie soziale Maßnahmen. Zugleich wird jedoch skeptisch gesehen, dass tatsächlich kurzfristige Maßnahmen ergriffen werden, um Missstände zu beseitigen. Demnach sollten während des Verfahrens schnell sichtbare Erfolge mit Hilfe von Impulsprojekten und Sofortmaßnahmen erreicht werden, um so insbesondere die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zu verbessern und Vertrauen aufzubauen (siehe IHK Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße Kapitel 6).

Insbesondere bei den Projekten „Umnutzung der Heilig-Kreuz-Kirche“ und der Entwicklung eines Standorts für Büro- und Dienstleistungsnutzungen laufen bereits konkrete Verhandlungen mit den Eigentümern und zukünftigen Nutzern, so dass hier von einer ausreichenden Mitwirkungsbereitschaft von deren Seite auszugehen ist.

## **6.7. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB**

Vor Erlass der Sanierungssatzung wurden gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Gegenstand der Abwägung war die Sanierung als Gesamtmaßnahme, also vor allem die Bestimmung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung, welche durch die vorliegenden abgestimmten Planungen zur Entwicklung des Gebiets im integrierten Handlungskonzept für das Quartier bestimmt werden sowie die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Die konkreten, grundstücksbezogenen Maßnahmen sind zukünftig Gegenstand der Abwägung im Einzelgenehmigungsverfahren nach §§ 144, 145 BauGB während der Durchführung der Sanierung.

Es ist vorwegzustellen, dass im Falle eines Interessenskonflikts zwischen privaten und öffentlichen Interessen grundsätzlich einvernehmliche Lösungen gesucht werden. Eine solche Lösung könnte zum Beispiel der Erwerb einer für die Maßnahmen benötigten Immobilie sein. Entstehen einem privaten Eigentümer oder sonstigen Betroffenen dennoch persönliche Nachteile durch die Sanierung, greifen hier die umfassenden Entschädigungsregelungen des Baugesetzbuches. Zu nennen sind insbesondere das Übernahmeverlangen des Eigentümers (§ 145 Abs. 5 BauGB) im Falle einer Genehmigungsversagung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte oder die Entschädigung im Falle von Wertminderungen durch die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB).

### **Abwägung der Belange**

Um eine fundierte Abwägung zu gewährleisten, ist es zunächst notwendig, die unterschiedlichen Interessen hinreichend zu ermitteln. Die privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Anwohnerschaft und der weiteren relevanten Akteurinnen und Akteure wurden im Rahmen von umfangreichen Beteiligungsmaßnahmen erfasst. Hierzu zählen die schriftliche Befragung aller betroffenen Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit Hilfe von Fragebögen, zahlreiche Einzelgespräche mit örtlichen Betroffenen sowie unterschiedliche öffentliche Informations- und Beteiligungsver-

anstaltungen. So konnten Anregungen und Informationen über die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen eingeholt werden. Diese flossen bei der Zieldefinition im Rahmen des IHKs sowie in die Vorbereitenden Untersuchungen mit ein.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Alle relevanten Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden. Die Stellungnahmen der einzelnen Träger öffentlicher Belange wurden zudem bei der Formulierung der Ziele im Rahmen des integrierten Handlungskonzepts zur Revitalisierung der „Bochumer Straße“ berücksichtigt. Einwände, die den formulierten Zielen und Zwecken der Sanierung entgegenstehen, wurden nicht eingereicht.

Die verschiedenen Beteiligungsverfahren ergaben, dass für die Mehrzahl der Betroffenen die baulichen und funktionalen Missstände des Untersuchungsgebiets im Alltag präsent sind. Sie sehen die Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens für das Quartier „Bochumer Straße“. Mit dem Vorhandensein von Missständen ist meist auch die Bereitschaft zu einer Sanierung vorhanden.

Wie oben dargestellt besteht auch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände: Zur Erreichung des Ziels der Reaktivierung der „Bochumer Straße“ ist das Zusammenspiel ganz unterschiedlicher Planungs- und Durchführungsprozesse erforderlich. Die isolierte Anwendung einzelner Instrumente des allgemeinen Planungsrechts ist hierfür nicht ausreichend.

Zahlreiche Immobilien weisen einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Zum Teil beeinträchtigen sie die Stadtstruktur bzw. erschweren die Umsetzung des Gesamtkonzepts zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes. Hier könnte beispielsweise eine Nutzungseinschränkung oder sogar eine Niederlegung einzelner Gebäude zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlich werden. Diesbezüglich steht das öffentliche Interesse der Gesamtentwicklung des Untersuchungsgebietes bis hin zur Gesamtentwicklung des Ortsteils über den Einzelinteressen der betroffenen Eigentümer.

Die daraus für die einzelnen Grundstücke resultierenden Maßnahmen werden im weiteren Verlauf der Sanierung grundstücksscharf konkretisiert. Dabei ist das persönliche Interesse an der freien Verfügung über eine Immobilie mit den entgegenstehenden Zielen der Sanierung abzuwägen. Soweit die dokumentierten öffentlichen Belange privaten Interessen entgegenstehen, überwiegen auch hier die öffentlichen Ziele. Das betrifft vor allem die Steuerung durch Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB und auch die Begründung städtischer Vorkaufsrechte. Die mit der Anwendung des Sanierungsrechts einhergehenden Beschränkungen zivilrechtlicher Handlungsmöglichkeiten sind zwar durchaus gewichtig, sie gehen hier aber nicht über das jeder Sanierungsmaßnahme innewohnende Maß hinaus. Zudem stehen diesen Eingriffen gravierende städtebauliche Missstände gegenüber. Die Erheblichkeit der mit der Durchführung der Sanierung verbundenen persönlichen Nachteile relativiert sich zudem dadurch, dass das Grundeigentum sowie die persönliche Situation der im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen durch die aufgezeigten Missstände erheblich vorbelastet sind und sie durch die Maßnahmen profitieren:

Die Missstände wirken sich auch auf die Vermietungssituation und damit auf die Interessen der privaten Beteiligten aus. Deshalb stehen den öffentlichen Belangen, die für die Sanierung sprechen, private Belange nicht nur entgegen. Vielmehr sprechen private Belange Betroffener gerade auch für die Sanierung, weil hierin ausdrücklich eine Chance für das Gebiet „Bochumer Straße“ und die dort

lebende Bevölkerung liegt. In Anbetracht der erkennbaren Entwicklungslinien und der beschriebenen Situation ist das öffentliche Interesse der Stadtteilentwicklung über das private Interesse derjenigen einzelnen Eigentümer zu stellen, für deren Immobilien Nutzungseinschränkungen, Rückbau- oder sonstige Entwicklungsziele formuliert sind.

Betroffen und in die Abwägung einzustellen sind daneben auch die Interessen Privater, die möglicherweise Wohnraum aufgeben und umziehen müssen. Diesbezüglich wird auf die schon in der vorbereitenden Untersuchung formulierten Grundzüge eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB verwiesen, mit dem gewährleistet werden soll, dass die möglicherweise betroffenen Haushalte nicht mit unzumutbaren finanziellen und sonstigen Lasten der Sanierung konfrontiert werden.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierung deutlich den privaten Interessen. Entgegenstehende private Belange einzelner Betroffener wiegen demgegenüber weniger schwer. Dies gilt insbesondere, da sie in Einzelfällen über den noch aufzustellenden Sozialplan ausgeglichen oder gemildert werden. In den vorbereitenden Untersuchungen wurden zum Sozialplan erste Grundsätze zur Vermeidung oder Milderung von nachteiligen 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.

## 7. Durchführung der Sanierung

### 7.1. Erforderlichkeit des Sanierungsverfahrens

#### Ausgangslage

Mit Satzung vom 4.11.1991 (ABl. Nr. 45, S. 219 f., vom 14.11.1991) wurde das Sanierungsgebiet „Ückendorf-West“ festgelegt (siehe Kapitel 3.1) Wesentliche Sanierungsziele sind die Entwicklung des ehemaligen Gusstahlwerks zum „Wissenschaftspark Rheinelbe“, die Neuordnung des Bereiches Cramerweg und die Aufwertung der Wohnhausbebauung zwischen dem Wissenschaftspark und der Bochumer Straße. Das Untersuchungsgebiet „Bochumer Straße“ deckt sich in großen Teilen mit dem festgelegten Sanierungsgebiet „Ückendorf West“. Die aktuellen Untersuchungen wurden auf westlich des bisherigen Sanierungsgebiets liegende Bereiche und die Siedlung „Flöz Dickebank“ ausgedehnt.

#### Rechtliche Grundlagen

Die Festlegung eines Sanierungsgebiets ist immer dann gerechtfertigt (und auch erforderlich), wenn die einheitliche und zügige Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn in einem Gebiet die in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB genannten städtebaulichen Missstände vorliegen.<sup>85</sup>

Große Teile des Untersuchungsgebiets sind bereits Bestandteil des Sanierungsgebietes Ückendorf-West. Ein Sanierungsgebiet ist aufzuheben, wenn die in § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, so z.B. wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Aufhebung kann auch für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen (§ 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Da insbesondere mit der Entwicklung des Wissenschaftsparks Rheinelbe ein wesentliches Sanierungsziel erreicht ist, ist es sachgerecht, die Sanierung für Teile des Sanierungsgebiets Ückendorf West aufzuheben (§ 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Großteil des Grundstücks des Wissenschaftsparks sowie südwestliche Bereiche der Sanierungsmaßnahme „Ückendorf-West“ sind nicht Teil des heutigen Untersuchungsgebiets, da hier keine städtebaulichen Missstände mehr vorherrschen. Sie werden jedoch im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Abwägung zur Teilaufhebung der Satzung „Ückendorf-West“, berücksichtigt. Hierzu liegen ausreichende Beurteilungsgrundlagen i.S.d. § 141 Abs. 2 BauGB vor.

In Kapitel 2 wird belegt, dass in wesentlichen Teilen des Sanierungsgebiets „Ückendorf-West“ nach wie vor Substanz- und Funktionsmängel bestehen. Hieraus ergibt sich in diesen Bereichen die Notwendigkeit zur Fortführung der Sanierung „Ückendorf-West“. Die Abgrenzung hierzu erfolgt in Kapitel 7.2.

#### Fortführung unter neuem Namen: „Sanierungsgebiet Bochumer Straße“

Im Zuge der geänderten Fortführung des Sanierungsgebiets „Ückendorf-West“ wird zum einen das Sanierungsgebiet den Erfordernissen angepasst und zum anderen die Sanierungsziele weiterentwickelt. Um eine klare Unterscheidung zur bisher bestehenden Sanierungssatzung zu erreichen, sollte zusammen mit der Teilaufhebung und Gebietserweiterung der Name des Sanierungsgebiets in „Bochumer Straße“ geändert werden.

---

<sup>85</sup> Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Vorb §§ 136 – 164b, RN 32.

## Öffentliches Interesse

Mit der Fortführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren (unter Einbeziehung der Veränderungs- und Verfügungssperre (§144 Abs. 1 BauGB und §144 Abs. 2 BauGB)) muss die gezielte Behebung der Missstände und insbesondere die Steigerung der Funktionsfähigkeit des Gebiets in Angriff genommen werden.

Wie die Analyse der Bestandsaufnahme zeigt, liegt für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets ein deutliches öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Sinne des Baugesetzbuches vor. Dieses Interesse ist an folgenden Punkten festzumachen:

- Die üblichen Instrumente zur Lösung von Einzelaufgaben – Bauleitplanung, Umlegung / Bodenordnung, sektorale Einzelprojekte – sind nicht geeignet, um die Vielzahl von teils miteinander verknüpften Problemlagen zielführend lösen zu können.
- Im Untersuchungsgebiet liegen nicht nur einzelne, voneinander unabhängige, sondern eine Bündelung heterogener Problemlagen vor, die ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen – sowohl in der Vorbereitung als auch in der Umsetzung geeigneter Strategien, Maßnahmen und Einzelprojekte – erforderlich machen.
- Die städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemlagen prägen das Untersuchungsgebiet; die Behebung dieser Missstände ist dringend erforderlich.
- Die aufgezeigten Sanierungsziele sind nur durch eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung erreichbar. Dabei ist die aktive Steuerung des Gesamtprozesses eine unabdingbare Voraussetzung für eine erfolversprechende Behebung der im Untersuchungsgebiet vorliegenden städtebaulichen und funktionalen Missstände.
- Die gezielte Aufwertung des Untersuchungsgebiets durch eine integrierte Stadterneuerungsstrategie ist erforderlich, damit das Gebiet den städtischen Funktionen, die sich aus der Lage im Stadtgebiet ergeben, gerecht werden kann.

## 7.2. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“

### Grundlagen

Hinsichtlich der Abgrenzung wurde geprüft, in welchen Bereichen des Gebiets das gebündelte Eingreifen mit dem Sanierungsrecht erforderlich ist. Es soll durch die Abgrenzung des Sanierungsgebiets eine zweckmäßige und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme ermöglicht werden. Insofern sind sämtliche Räume zu integrieren, die heute von unterschiedlichen Missständen geprägt sind und für die in Zukunft städtebauliche und / oder nutzungsbezogene Neuordnungen konkretisiert werden sollen.

Bereiche, die keine städtebaulichen Mängel und somit keinen Sanierungsbedarf aufweisen oder bei denen zur Steuerung der Entwicklung andere Instrumente ausreichen, werden nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen.

### Aufzuhebender Bereich des Sanierungsgebietes Ückendorf-West

Für den Bereich des Sanierungsgebiets „Ückendorf-West“, auf dem sich der Wissenschaftspark befindet, wird die förmliche Festlegung zum Sanierungsgebiet aufgehoben, da die Sanierung hier durchgeführt ist. Auch für die Rheinelbestraße, Rudolfstraße und die Virchowstraße wurden die Sanierungsziele erreicht. Lediglich ein kleiner Teil des Grundstücks des Wissenschaftsparks, welcher direkt an die Bochumer Straße grenzt, verbleibt weiter im Sanierungsgebiet, da er für die Gestaltung der Eingangssituation in das Quartier von großer Bedeutung ist.

### Fortführung des Sanierungsgebietes Ückendorf-West

Der „Kernbereich“ des Untersuchungsgebiets ist von erheblichen städtebaulichen Missständen geprägt, so dass für diesen Bereich die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen einer Sanierungssatzung geboten ist.

Es besteht die Gefahr, dass sich die bestehenden Problemlagen bei einer Aufhebung des Sanierungsgebiets „Ückendorf-West“ weiter verschärfen und zu einer Beschleunigung der Abwärtsentwicklung im Untersuchungsgebiet führen.

Ein ökonomischer Niedergang, der sich u.a. in einer sehr schlechten Bausubstanz, in der Geschäftsaufgabe oder Verlagerung von höherwertigen Einzelhandelseinrichtungen (Trading-down-Effekt) und der Abwanderung der Bewohnerinnen und Bewohner niederschlägt, wird deutlich. Der erkennbare Bedeutungsverlust ist zudem in der zunehmenden Entwicklung zu einem niedrigpreisigen und qualitativ einseitigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot, einer hohen Mieterfluktuation sowie einem sehr hohen Gewerbe- und Wohnungsleerstand zu sehen. Ohne Sanierungssatzung mögliche punktuelle, auf einzelne Sektoren und Problemlagen bezogene Aktivitäten und Projekte können diesen Prozess allenfalls zeitlich verzögern und negative Folgen abschwächen, jedoch nicht gänzlich aufhalten.

Die Herausbildung stabiler Nachbarschaften und die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen werden durch das funktional mangelhafte Wohnumfeld sowie strukturelle Schwächen im Wohnungsangebot stark erschwert. Im Ergebnis würde sich das Gebiet bei einer Aufhebung des Sanierungsgebiets weiter entmischen. Belege für eine soziale Segregation ergeben sich aus den statistischen Daten. Hieraus resultieren bereits jetzt soziale Problemlagen. Daher wird für diesen Bereich die Sanierung fortgeführt.

### Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets

Auch im nördlichen Teil der Bochumer Straße bestehen erhebliche städtebauliche Missstände. Es gilt zudem, das geplante Sanierungsgebiet an die bereits umgestaltete Fußgängerzone südlich des Bahnhofs und den Stadtteil Neustadt anzubinden. Für die Neustadt wird derzeit ebenfalls ein Stadterneuerungsprogramm vorbereitet. Eine direkte Verbindung des Sanierungsgebiets mit den Problembereichen der Neustadt kann aufgrund zahlreicher funktioneller Bezüge Synergien nutzbar machen.

Das Sanierungsgebiet wird zudem im östlichen Bereich um weitere Grundstücke ergänzt, bei denen ebenfalls Missstände nachgewiesen sind. Dies betrifft die unbebauten Grundstücke auf der Nordseite von Flöz Sonnenschein bis zur Einmündung der Carl-Mosterts-Straße, für die im Laufe der Sanierung ein Entwicklungspotenzial besteht, welches zukünftig gesteuert werden muss, und die Grundstücke Heidelberger Straße 25 und Flöz Sonnenschein 5-7. Diese weisen eine gründerzeitliche Bebauung auf. Bei diesen Wohngebäuden gilt es, einen Prozess der Modernisierung und Instandsetzung zu initiieren.

#### Keine neue Festlegung erforderlich

Für Teile des Untersuchungsgebiets ist keine Ausweisung als Sanierungsgebiet erforderlich: Im Bereich des Carl-Mosterts-Parks werden zurzeit noch Maßnahmen zur Gestaltung des Parks abgeschlossen. Der Park dient der Versorgung des Gebiets Bochumer Straße mit Grün- und Freiflächen. Der Abschluss der Qualifizierungsmaßnahmen ist als Änderung von Gemeinbedarfseinrichtung zur Durchführung der Sanierung im Gebiet Bochumer Straße erforderlich. Diese Baumaßnahme kann gem. § 146 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch außerhalb des Gebietes liegen. Es ist deshalb nicht erforderlich, den Park in das Sanierungsgebiet mit einzubeziehen.

In den angrenzenden Wohnbereichen Heidelberger Straße 9 - 11 und den angrenzenden Reihenhäusern bestehen keine städtebaulichen Missstände, so dass diese ebenfalls nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden sollten. Dies gilt auch für die Bergmannstraße 33, 35, 37, 39 und die Herner Straße 39.

Der Neubau des Justizzentrums wurde bereits fertiggestellt. Das Sanierungsziel des „alten“ Sanierungsgebiets wurde erreicht, so dass es nicht mehr Teil des neuen Sanierungsgebiets sein muss.

Im Bereich der Siedlung Flöz Dickebank geht es vornehmlich um die Privatisierung des Wohnungsbestands. Zur sozial- und denkmalverträglichen Steuerung dieses Umbruchs wurden verschiedene Satzungen erlassen (bzw. befinden sich in der Erstellung) und Vereinbarungen abgeschlossen (Sozialcharta). Diese lassen eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch ohne die Steuerung des Sanierungsrechts erwarten. Dieser Bereich sollte deswegen nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden.

Die Gebäudesubstanz im Bereich Bochumer Straße südlich der Virchowstraße und in der Virchowstraße selbst ist wesentlich besser als im übrigen Sanierungsgebiet. Gleichzeitig sind für diesen Bereich keine Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur geplant. Daher soll auch dieser Bereich nicht als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

Abbildung 46 und Abbildung 47 zeigen die Teilaufhebung, Fortführung und Erweiterung des bisherigen Sanierungsgebiets „Ückendorf West“ bzw. einen Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“.



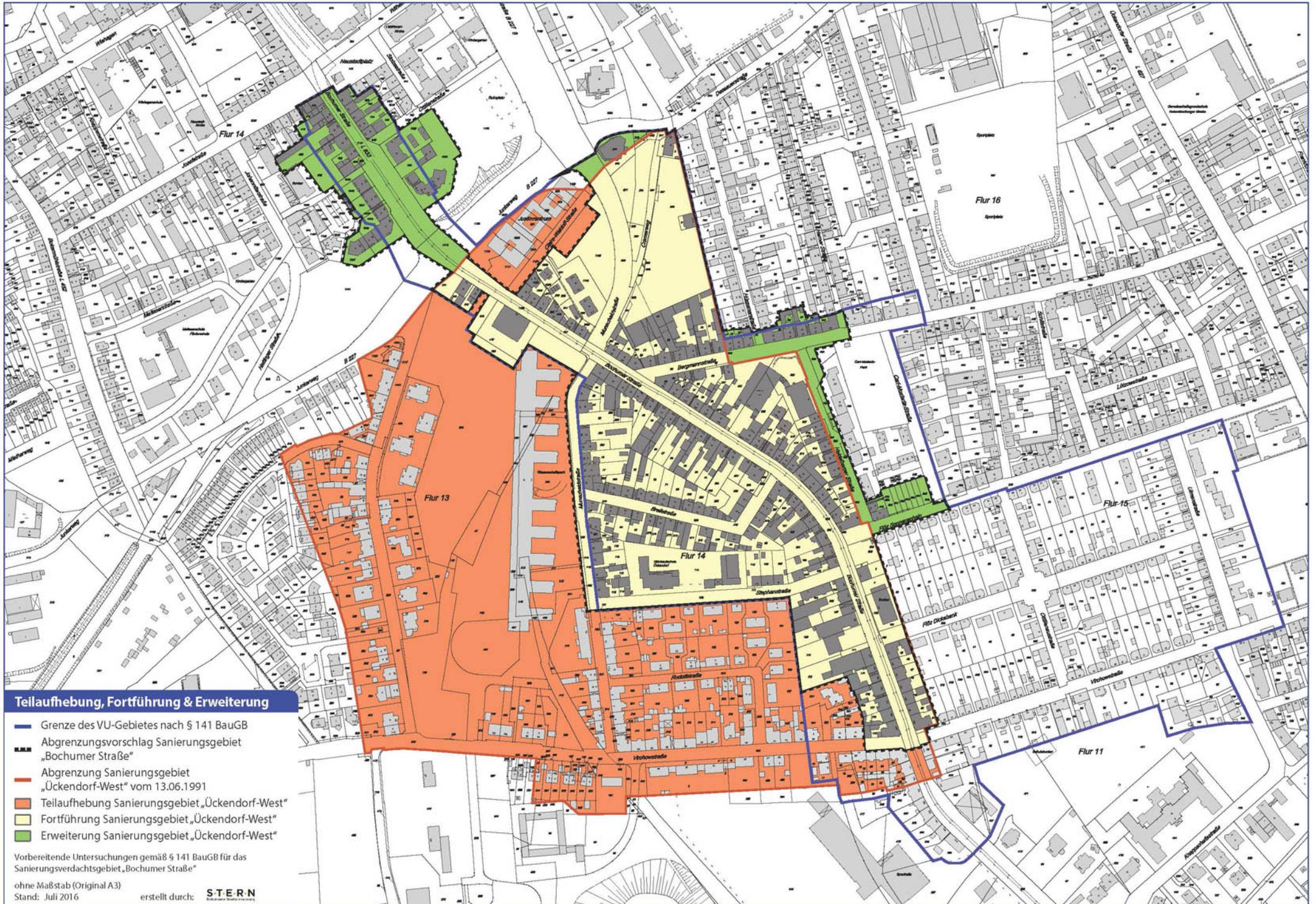


Abbildung 48: Teilaufhebung, Fortführung und Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets



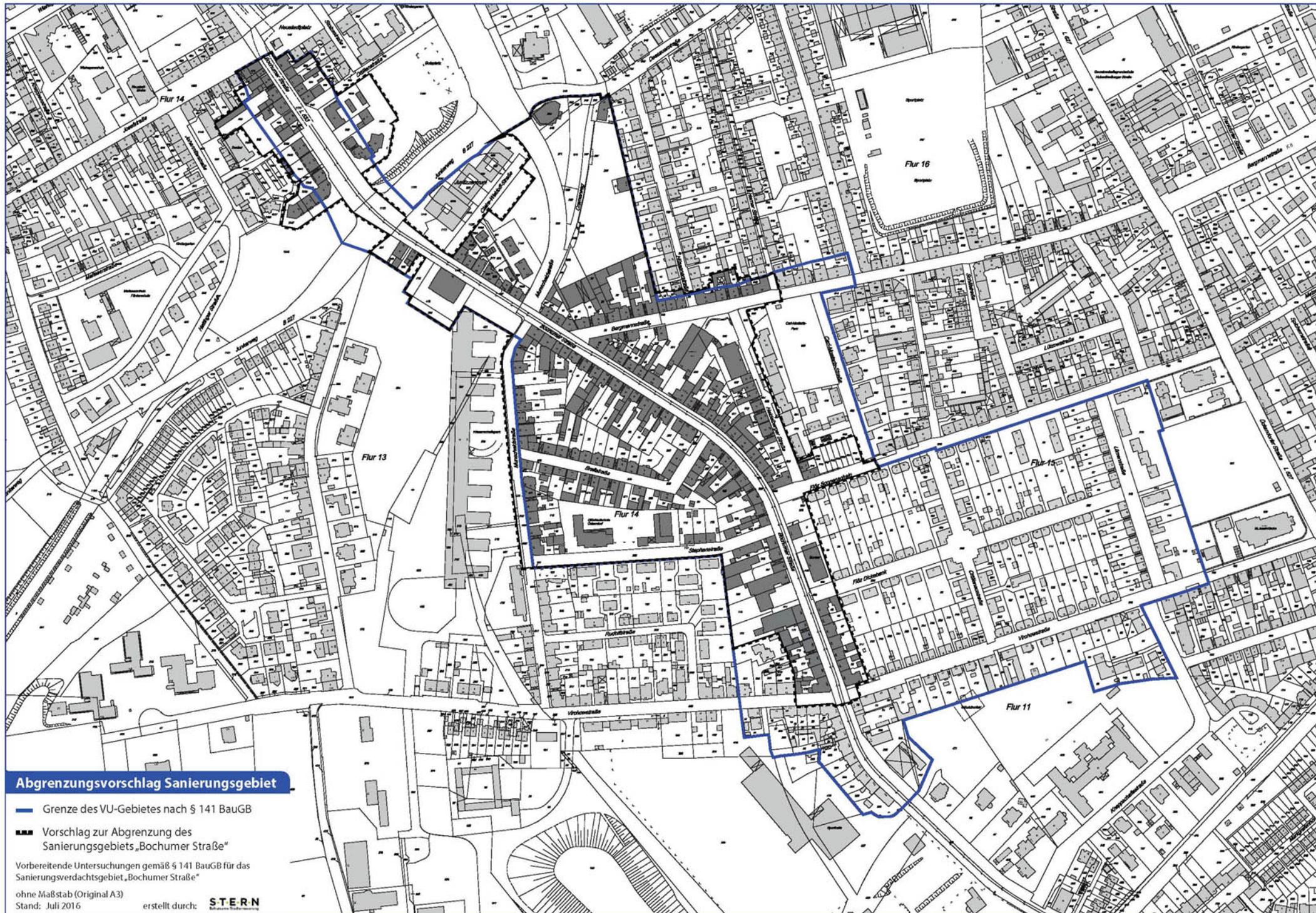


Abbildung 49: Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes „Bochumer Straße“



## 7.3. Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

### 7.3.1. Grundlagen

Im Falle der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Stadt Gelsenkirchen in der Sanierungssatzung eine Bestimmung über das anzuwendende Sanierungsverfahren zu treffen. In einem ersten Schritt muss entschieden werden, ob die Sanierung im herkömmlichen „klassischen“ (sog. umfassenden Verfahren) oder im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen ist. Der entscheidende Unterschied zwischen den beiden genannten Sanierungsverfahren besteht darin, dass nur im umfassenden Verfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des 3. Abschnitts zum städtebaulichen Sanierungsrecht (§§ 152-156a BauGB) gelten.

#### Umfassendes Verfahren

Im zuvor genannten 3. Abschnitt zum städtebaulichen Sanierungsrecht werden im Wesentlichen die Preiskontrolle des Grundstücksverkehrs, die Behandlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und die Erhebung des Ausgleichsbetrags geregelt. Es ist anzuwenden, wenn davon auszugehen ist, dass Bodenwerterhöhungen im Laufe des Verfahrens zu erwarten sind und die Sanierung hierdurch erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Bodenwerterhöhungen sind vor allem dann zu erwarten, wenn störende Nutzungen im Sanierungsgebiet beseitigt, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen zur Umstrukturierung des Gebiets vorgenommen werden sollen und sich dadurch die Lage des Grundstücks verbessert. Darunter fallen auch Maßnahmen wie die Umnutzung von Brachflächen oder die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen. Da die potentiell bodenwerterhöhenden Maßnahmen auf ihre Umgebung ausstrahlen, kann die Festlegung nicht auf einzelne Grundstücke begrenzt werden.

In Gebieten, in denen die Durchführung solcher Sanierungsmaßnahmen geplant ist, steigen vielfach die Grundstückspreise, sobald bekannt wird, dass städtebauliche Maßnahmen vorbereitet oder geplant werden. Dieser frühzeitige Anstieg der Bodenpreise erschwert in der Regel die Durchführung der Sanierung, z. B. den Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde (für die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen oder auch für die Bereitstellung von Ersatzwohnraum). Auch bei privaten Bauvorhaben führen überhöhte Einstandspreise dazu, dass kein oder nur ein geringer Finanzierungsspielraum für die Erneuerungsmaßnahmen bleibt. Durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften werden die Eigentümerinnen und Eigentümer in geringem Umfang an der Finanzierung der gemeindlichen Planungen und Maßnahmen beteiligt.

#### Vereinfachtes Verfahren

In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts zum städtebaulichen Sanierungsrecht auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Dies trifft zum einen den erschwerten Erwerb von Grundstücken für die Ziele und Zwecke der Sanierung durch die Gemeinde bei sanierungsbedingt steigenden Bodenpreisen oder aber auch durch einen hierdurch verringerten Finanzierungsspielraum für die Erneuerung bei einem Erwerb durch private Eigentümerinnen und Eigentümer. Auch eine Ungleichbehandlung von Eigentümerin-

nen und Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet oder außerhalb eines Sanierungsgebiets hinsichtlich eines Bodenwertzuwachses durch die Sanierung (also nicht durch eigene Leistungen) kommt nur bei einer Änderung des Bodenwerts durch die Sanierung zum Tragen. Schließlich könnten Umlegungen von Grundstücken bei Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften erschwert werden. Stehen letztere nach den Zielen und Zwecken der Sanierung nicht an und sind auch sonst keine oder nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten, sieht § 142 Abs. 4 BauGB vor, dass die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (Kaufpreiskontrolle und Ausgleichsbetrag) auszuschließen ist, da sie dann für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Dieser Ausschluss kann sich auch lediglich auf Teile des Sanierungsgebiets beziehen.

#### Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 BauGB (bauliche Vorhaben) und Abs. 2 BauGB (Verfügungen über Grundstücke)

Entscheidet sich die Stadt Gelsenkirchen, die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen, so ist in einem zweiten Schritt zu klären, ob auch der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB insgesamt oder nur teilweise angewendet werden soll.

Durch § 144 BauGB wird geregelt, welche Aspekte einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB besteht aus der so genannten Veränderungssperre des § 144 Abs. 1 BauGB und der Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB.

Zur Definition der Veränderungssperre nimmt § 144 Abs. 1 BauGB auf § 14 Abs. 1 BauGB und dieser wiederum auf § 29 BauGB Bezug. Dies bedeutet, dass neben den baulichen Vorhaben nach § 29 BauGB auch alle erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen genehmigungspflichtig sind, auch, wenn für sie keine Baugenehmigung erforderlich ist. Das betrifft vor allem Modernisierungsmaßnahmen, aber auch Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Nach § 144 Abs. 2 BauGB bedarf die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes sowie die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Genehmigungspflichtig sind außerdem die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z. B. Grunddienstbarkeiten, Grundschulden, Hypotheken oder Nießbrauchrechte), ein schuldrechtlicher Vertrag (z.B. Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge oder Darlehensverträge), die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie die Teilung eines Grundstücks im Sinne von § 19 Abs. 1 BauGB (so genannte Verfügungssperre).

Durch die Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB werden die Möglichkeiten der Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten, Baulasten oder Erbbaurechten sowie der Grundstücksverkehr geregelt. Dies dient zum einen zur Gewährleistung des Finanzierungsspielraums für die Erneuerung, zum anderen der Verhinderung unerwünschter Grundstücksveräußerungen, wenn dadurch die Sanierungsziele gefährdet werden könnten.

Nachfolgend sind die verschiedenen Möglichkeiten der Verfahrenswahl tabellarisch dargestellt (siehe Tabelle 20):

Tabelle 20: Vergleich der Steuerungsinstrumente in den verschiedenen Verfahrensarten

<b>Steuerungsinstrument</b>	<b>Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren</b> (Anwendung der §§ 152 ff. BauGB)	<b>Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren</b> (§ 142 Abs. 4 1. Halbsatz BauGB)	<b>Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der bodenrechtlichen Vorschriften und des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 BauGB</b> (§ 142 Abs. 4 2. Halbsatz BauGB)
<b>Veränderungssperre</b> (§ 144 Abs. 1 BauGB)	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
	Möglichkeit der Untersagung von Vorhaben, die den Sanierungszielen widersprechen, z. B. Erneuerungen von Gebäuden, die abgerissen werden sollen, oder auch umgekehrt, Versagung von Erneuerungsmaßnahmen, die zu einer Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern führen würden.		Kein Einfluss auf Vorhaben nach § 29 BauGB und auf wesentlich wertsteigernde Veränderung an Gebäude.
<b>Verfügungssperre</b> (§ 144 Abs. 2 BauGB)	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
	Möglichkeit der Begrenzung der Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten, um den Finanzierungsspielraum für die Erneuerung nicht zu gefährden.		Kein Einfluss auf den Grundstücksverkehr, die Belastung von Grundstücken oder befristete Mietverträge über ein Jahr.
<b>Bodenpreiskontrolle Ausgleichsbeträge</b> (§§ 152 ff. BauGB)	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>nein</b>
	Verkauf von Grundstücken nur zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert. Dadurch a) Erwerb von Grundstücken für Infrastrukturmaßnahmen u.U. besser möglich, b) Erhalt des Finanzierungsspielraums für Erneuerung bei den Käuferinnen und Käufern. c) Teilweise Refinanzierung der Sanierung durch Ausgleichsbeträge.	Kein Einfluss auf die Verkaufspreise von Grundstücken. Keine Möglichkeit der Refinanzierung der Sanierung durch Ausgleichsbeträge. Anstelle der Refinanzierung der Sanierung durch Ausgleichsbeträge unter Umständen Belastung der Eigentümerinnen und Eigentümer mit Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB.	

In allen Verfahren steht der Stadt die Möglichkeit des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB sowie des Sanierungsbebauungsplans und der Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB zur Verfügung.

### 7.3.2. Empfehlung zur Verfahrenswahl

Die Entscheidung über das Verfahren (bzw. die Anwendung der besonderen Bodenrechtlichen Vorschriften) ist eine gebundene Entscheidung, die von der Prognose der Bodenpreisentwicklung zum Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets abhängt. Bei dieser Einschätzung steht der Gemeinde ein weiter Beurteilungsspielraum zu.<sup>86</sup> Basis der Prognose über die Bodenpreisentwicklung sind die Sanierungsziele der Gemeinde.

Aus den Erfahrungen und der Ausgangssituation im Untersuchungsgebiet werden keine nennenswerten Bodenwertsteigerungen für das Gebiet erwartet. Somit besteht nicht die Notwendigkeit der Anwendung des bodenordnungsrechtlichen Instrumentariums, um die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können. Obwohl die Stadt bereits umfangreichen Grunderwerb getätigt hat, um die soziale Infrastruktur und das Wohnumfeld durch die Errichtung von bspw. Kindertagesstätten und Grünflächen aufzuwerten, kam es zu keiner nennenswerten Preissteigerung oder Spekulation auf dem Immobilienmarkt. Die Bodenrichtwerte sind nach wie vor nicht gestiegen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass sich dieser Umstand nicht ändert.

Deswegen wird für das gesamte nach den Empfehlungen in Kapitel 7.2 festzulegende Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ die Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 142-151 BauGB - vereinfachtes Verfahren - empfohlen.

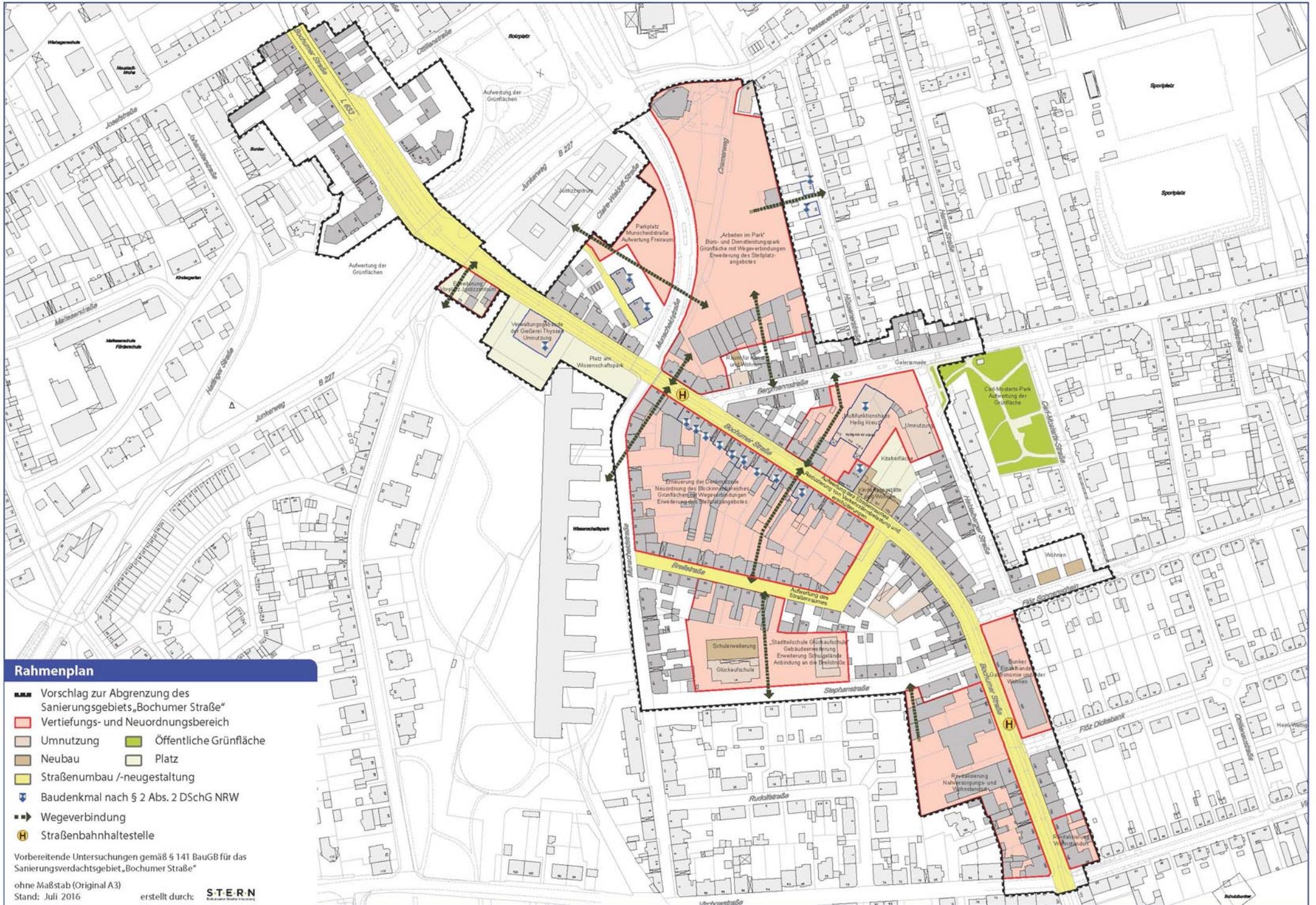
Es wird die vollständige Anwendung des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 BauGB empfohlen: Auch wenn keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, muss die sozialverträgliche Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. energetischen Erneuerungsmaßnahmen gesteuert werden. Außerdem gewährleistet die Anwendung von §§ 144 BauGB eine effektive und aktive Steuerung des Gesamtprozesses durch die Stadt. Diese ist notwendig, um die unterschiedlichen Problemlagen und Missstände im Quartier zu beheben und ein planmäßiges und ganzheitliches Vorgehen zu gewährleisten.

### 7.4. Rahmenplan

Im folgenden Rahmenplan sind die in Kapitel 5 beschriebenen Ziele und die Maßnahmen, die das IHK Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße in Kapitel 2 - 5 definiert, zusammenfassend dargestellt (siehe Abbildung 48). Der Rahmenplan stellt die Grundlage für das weitere Handeln im Rahmen der Sanierungsmaßnahme dar und bildet neben den Sanierungszielen und geplanten Maßnahmen u. a. die Grundlage zur Bewertung von Genehmigungsvorgängen nach § 145 BauGB.

---

<sup>86</sup> Krautzberger aaO, § 142 RN 89.



### Rahmenplan

- ▬▬▬ Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“
- Vertiefungs- und Neuordnungsbereich
- Umnutzung
- Neubau
- Straßenumbau /-neugestaltung
- Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 DSchG NRW
- Wegeverbindung
- Straßenbahnhaltestelle
- Öffentliche Grünfläche
- Platz

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Sanierungsverordnungsgebiet „Bochumer Straße“

ohne Maßstab (Original A3)  
Stand: Juli 2016

erstellt durch: **STERN**  
Stadtplanung

Abbildung 50: Rahmenplan



## 7.5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 BauGB ist die Gemeinde zur Aufstellung und Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) verpflichtet. Auf der Basis der im IHK dargestellten Maßnahmen wurden für die einzelnen Teilprojekte die jeweiligen Kosten ermittelt und im IHK dargestellt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Wesentlichen folgenden Zwecken:

- Finanzielle Steuerung der gesamten Erneuerungsmaßnahme,
- Darlegung der Finanzierbarkeit und der zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme,
- Entscheidungsgrundlage für die Haushaltsplanung,
- Koordinierung der städtebaulichen Maßnahmen mit anderen Investitionen und Planungen sowohl der Gemeinde als auch einzelner Maßnahmenträger und
- Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist als Tabelle dem Integrierten Handlungskonzept für das Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße beigelegt (siehe IHK Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße Kapitel 9).

Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht hinsichtlich der Festlegung und Konkretisierung der Sanierungsziele turnusmäßig zu präzisieren bzw. fortzuschreiben.

In zeitlicher Hinsicht bezieht sich die KoFi auf die Gesamtdauer der Stadterneuerungsmaßnahme und damit auf die Durchführung sämtlicher bis zum Abschluss der Sanierung vorgesehenen Einzelmaßnahmen. Die Finanzierungsübersicht zeigt, dass in erheblichem Umfang Eigenmittel der Kommune, Drittmittel und Städtebaufördermittel erforderlich sind. Dies ist insbesondere notwendig, um private Investitionen anzustoßen, die sowohl für eine Aufwertung des Wohnens im Quartier als auch zur Entwicklung und Qualifizierung gewerblicher Nutzungen unverzichtbar sind. Die Kosten, die die Städtebauförderung betreffen, sind zur Förderung in den Programmen Stadtumbau West und „Starke Quartiere Starke Menschen“ gemeldet.

## 8. Sozialplan

### 8.1. Nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen

Die vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auch auf nachteilige Auswirkungen, auf die persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen. Hierunter wird im Allgemeinen die Notwendigkeit von Umzügen oder Betriebsverlagerungen aufgrund von Gebäudeabbrissen oder Modernisierungsmaßnahmen (einschließlich der sich daraus ergebenden Mieterhöhungen) verstanden.<sup>87</sup>

Die im Sozialplan beschriebenen Maßnahmen können gleichzeitig Ordnungsmaßnahmen i. S. d. § 147 Satz 1 Nr. 2 BauGB und damit Aufgabe der Stadt Gelsenkirchen sein. Die Stadt ist zur Durchführung dieser Ordnungsmaßnahmen verpflichtet, soweit sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Dies wiederum ergibt sich zum einen aus den aufgestellten Sanierungszielen (siehe Kapitel 5). Zum anderen muss die Voraussetzung gegeben sein, dass der Umzug von Betrieben oder Bewohnerinnen und Bewohnern erforderlich und im engeren Sinn von der Stadt veranlasst ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn auf Veranlassung der Stadt eine Enteignung oder Besitzeinweisung durchgeführt wird, Miet- oder Pachtverhältnisse aufgehoben werden (§§ 182 bis 185 BauGB) oder ein Nutzungsverhältnis auf gemeindeeigenen Grundstücken aufgehoben wird.<sup>88</sup>

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen bzw. dem daraus abgeleiteten Maßnahmenkonzept (siehe IHK Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße Kapitel 4-6) für das Gebiet „Bochumer Straße“ ergibt sich, dass die geplante Sanierungsmaßnahme in verschiedener Weise nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümerinnen und Eigentümern, und Gewerbetreibenden haben kann.

Haushalte können vom Abbruch oder der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden betroffen sein. Der Abbruch bedeutet den Verlust der Wohnung und damit für die betroffenen Haushalte die Notwendigkeit, eine ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechende Ersatzwohnung zu finden und den Umzug rechtzeitig zu organisieren. Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnungswechsel können zu Mietsteigerungen führen, die die Leistungsfähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner unter Umständen übersteigen. In vielen Fällen ist die Wohnung während der Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnbar, was eine Zwischen- oder Endumsetzung erforderlich macht. Die derzeit im Gebiet noch bestehenden Leerstände können einerseits dafür genutzt werden, neu zuziehenden Bewohnerinnen und Bewohnern angemessenen Wohnraum zu bieten. Andererseits sollten sie, insbesondere soweit sie sich im städtischen Eigentum befinden, dazu genutzt werden, den Bedarf an Ersatzwohnraum für von der Modernisierung des Bestandes betroffene Mieterinnen und Mieter zu decken.

Der Kreis der von Abbruchmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bestimmen.

Sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäudeabbrüchen betroffen, ergibt sich die Verpflichtung zur Entschädigung nach den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuchs. Für die Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer bei Abbruchmaßnahmen ist in erster Linie die Möglich-

---

<sup>87</sup> Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 141 Rn. 44.

<sup>88</sup> Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 147 Rn. 25.

keit des Verkaufs der Grundstücke an die Stadt Gelsenkirchen von Bedeutung. Daneben ist die Unterstützung bei Neubauvorhaben zu erwägen.

Auch Gewerbetreibende sind von Abbruchmaßnahmen bzw. von damit einhergehenden Standortverlagerungen und ggf. von einem Wechsel ihres Kundenstamms betroffen. In der Regel darf in laufenden Mietverhältnissen keine Mietererhöhung aufgrund von Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen werden, allerdings können sich die Gewerbemieten bei der Verlängerung eines Vertrags sowie bei Umzug erhöhen.

## 8.2. Sozialplan

Im Sozialplan nach § 180 BauGB legt die Stadt Gelsenkirchen ihre Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung der nachteiligen Auswirkungen, die sich aus der geplanten Sanierungsmaßnahme ergeben können, nieder.

Der Sozialplan ist nach der Festlegung des Sanierungsgebiets durch die Stadt Gelsenkirchen zu erarbeiten. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung werden die Grundzüge für diesen beschrieben. Auf dieser Basis sind im Gespräch mit den Sanierungsbetroffenen Einzelsozialpläne zu entwickeln.

Nach den Grundzügen des Sozialplans ist bei den Sanierungsmaßnahmen darauf zu achten, dass möglichst keine Bewohnerinnen und Bewohner verdrängt werden, d.h. gegen ihren Willen aus dem Quartier fortziehen müssen. Nach Möglichkeit sollen bei Modernisierungsmaßnahmen bestehende Mietverhältnisse fortgesetzt werden. Das gleiche gilt für Gewerbetreibende, deren Betriebe nach den Sanierungszielen verlagert werden sollen.

Aus dem Sozialplan selbst ergeben sich keine Ansprüche für die von der Sanierung Betroffenen. Die möglicherweise im Rahmen des Sozialplans gewährten Leistungen sollen die Verpflichtungen Dritter nur ergänzen. So sollen beispielweise mögliche Umzugsbeihilfen bei Baumaßnahmen, die die Nutzbarkeit einer Wohnung beeinträchtigen, nur insofern gezahlt werden, als nicht der Vermieter zur Unterstützung verpflichtet ist.

Die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Haushalte erhalten im Rahmen der Erstellung der Einzelsozialpläne Beratung zu den mietrechtlichen Rahmenbedingungen einer Modernisierung. Der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen soll an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert werden.

Die erforderlich werdenden Umsetzungen von Mieterinnen und Mietern sollen als Zwischen- oder Endumsetzung, wenn von den Betroffenen gewünscht, möglichst innerhalb des Sanierungsgebiets oder im näheren Einzugsgebiet durchgeführt werden. Ziel ist, allen Haushalten, die im Sanierungsgebiet als Hauptmieterinnen und -mieter mit gültigem Mietvertrag oder als Eigentümerin und Eigentümer eine Wohneinheit selber nutzen und im Zuge der Durchführung von Modernisierungs- oder Rückbaumaßnahmen ihre Wohnung (vorübergehend) räumen müssen, vergleichbaren Ersatzwohnraum anzubieten. Die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten, z. B. der Wohnwünsche, sowie die familiären, nachbarschaftlichen, beruflichen und sonstigen sozialen Bindungen müssen berücksichtigt werden.

Die Notwendigkeit von Umzügen und Verlagerungen ist rechtzeitig mit den Betroffenen zu erörtern.

Mit der Durchführung des Umzugsmanagements kann eine Mieterberatungsgesellschaft beauftragt werden. Dieser käme auch die Aufgabe zu, die von Modernisierung oder Abbruch betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner zu beraten und z. B. beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen zu unterstützen.

Mit den vom geplanten Abbruch betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern müssen Verhandlungen über den Verkauf ihrer Grundstücke bzw. die Entschädigung bei Übernahme der Grundstücke geführt werden. Soweit die Eigentümerinnen und Eigentümer die Gebäude selbst bewohnen, sollte auch hier eine Unterstützung bei der Suche nach einer angemessenen Ersatzwohnung geleistet werden.

Sofern den Sanierungszielen nach ein Betrieb im Sanierungsgebiet gehalten werden soll, wird er bei der Suche nach einer neuen Betriebsstätte im Sanierungsgebiet unterstützt. Die Verlagerungen von Gewerbetrieben sollen dabei, ebenso wie bei den Haushalten, im Einklang mit den Bedürfnissen der Betreibenden durchgeführt werden.

Gleichzeitig wird neben den hier beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung oder Milderung der nachteiligen Auswirkungen, die sich aus der geplanten Sanierungsmaßnahme ergeben können, eine allgemeine soziale Stabilisierung des Quartiers über die im IHK dargestellten sozialintegrativen Angebote und Maßnahmen ermöglicht.

## 9. Fazit

Es wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet „Ückendorf-West“ in den Teilen aufzuheben, in denen die Sanierungsziele erreicht wurden (insb. der Bereich „Wissenschaftspark“). Der übrige Teil des Sanierungsgebiets sollte um die in Kapitel 7.2 genannten Bereiche des Untersuchungsgebiets „Bochumer Straße“ erweitert werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahme und Analyse wurde die Notwendigkeit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets „Bochumer Straße“ nachgewiesen. Eine Revitalisierung und Stabilisierung des Untersuchungsgebiets kann ohne umfassende Eingriffe und ein zügiges Handeln nicht erreicht werden. Die Notwendigkeit der Sanierung begründet sich zum einen aus den vorliegenden Substanz- und Funktionsmängeln und den sozialen Problemlagen, welche die Entwicklung des Quartiers in der Vergangenheit negativ beeinflusst haben und diese auch zukünftig erheblich hemmen werden. Zum anderen begründet sie sich aus dem nachgewiesenen öffentlichen Interesse zur Durchführung einer Sanierung.

Für das künftige Sanierungsgebiet „Bochumer Straße“ wird für wesentliche Bereiche des VU-Gebiets eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Einbeziehung der Veränderungs- und Verfügungssperre (§144 Abs. 1 BauGB und §144 Abs. 2 BauGB) empfohlen.

Die förmliche Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet bietet in Verbindung dem Eingreifen durch die SEG und den Einsatz von Städtebaufördermitteln die Chance, die schwerwiegenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und das Quartier zu einem lebendigen und attraktiven Wohn, Arbeits- und Kulturstandort zu entwickeln. Dadurch wird es auch seiner zentralen Lage innerhalb der Stadt Gelsenkirchen gerecht.

