

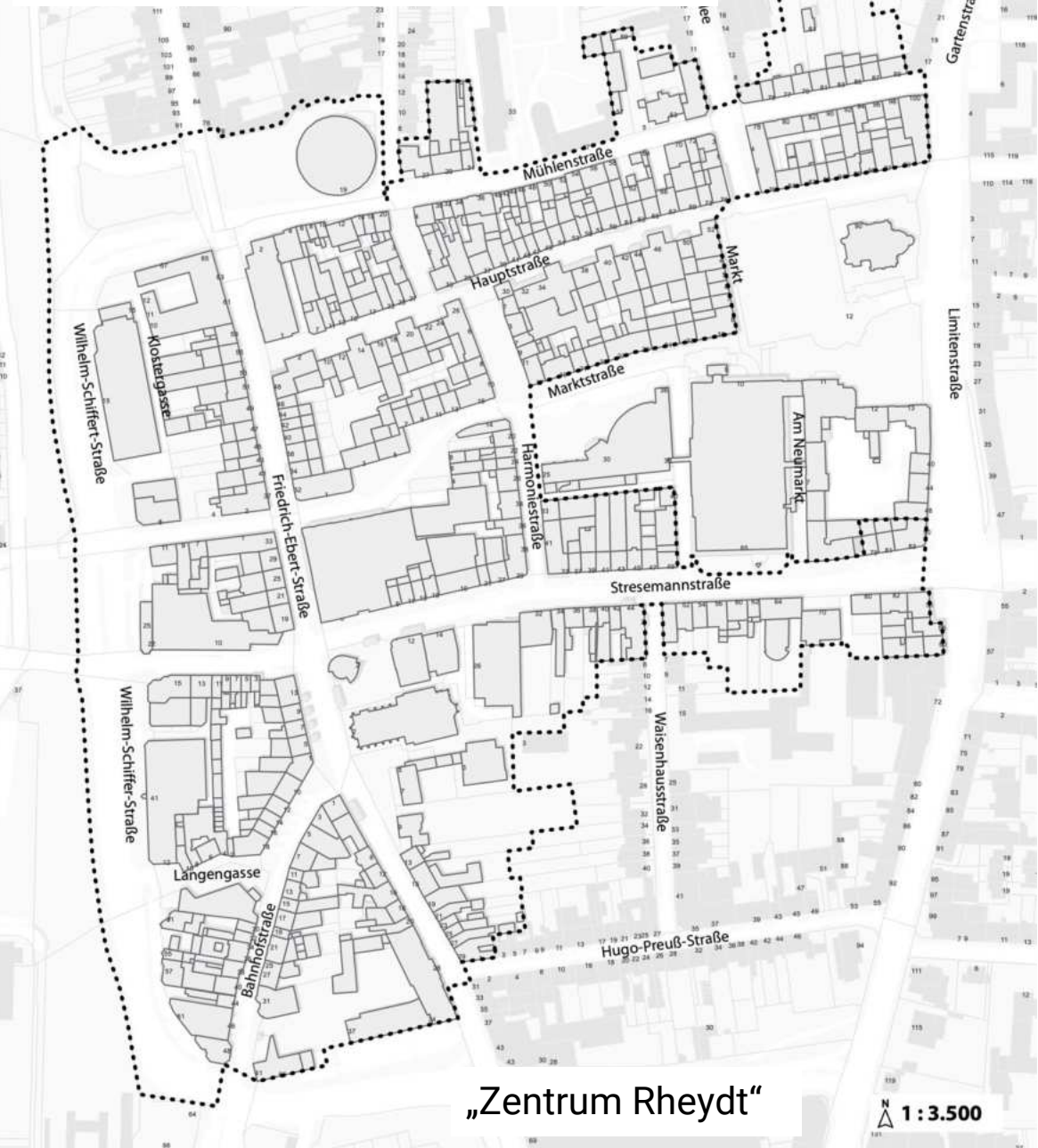
**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)
„OBERE HINDENBURGSTRAÙE / WALDHAUSENER
STRAÙE“**

INHALTLICHE EINFÜHRUNG - THEMEN

- 1. GESAMTPROZESS**
- 2. SCHLAGLICHTER DER ANALYSE**
- 3. BEDEUTUNG DER SANIERUNGSZIELE**

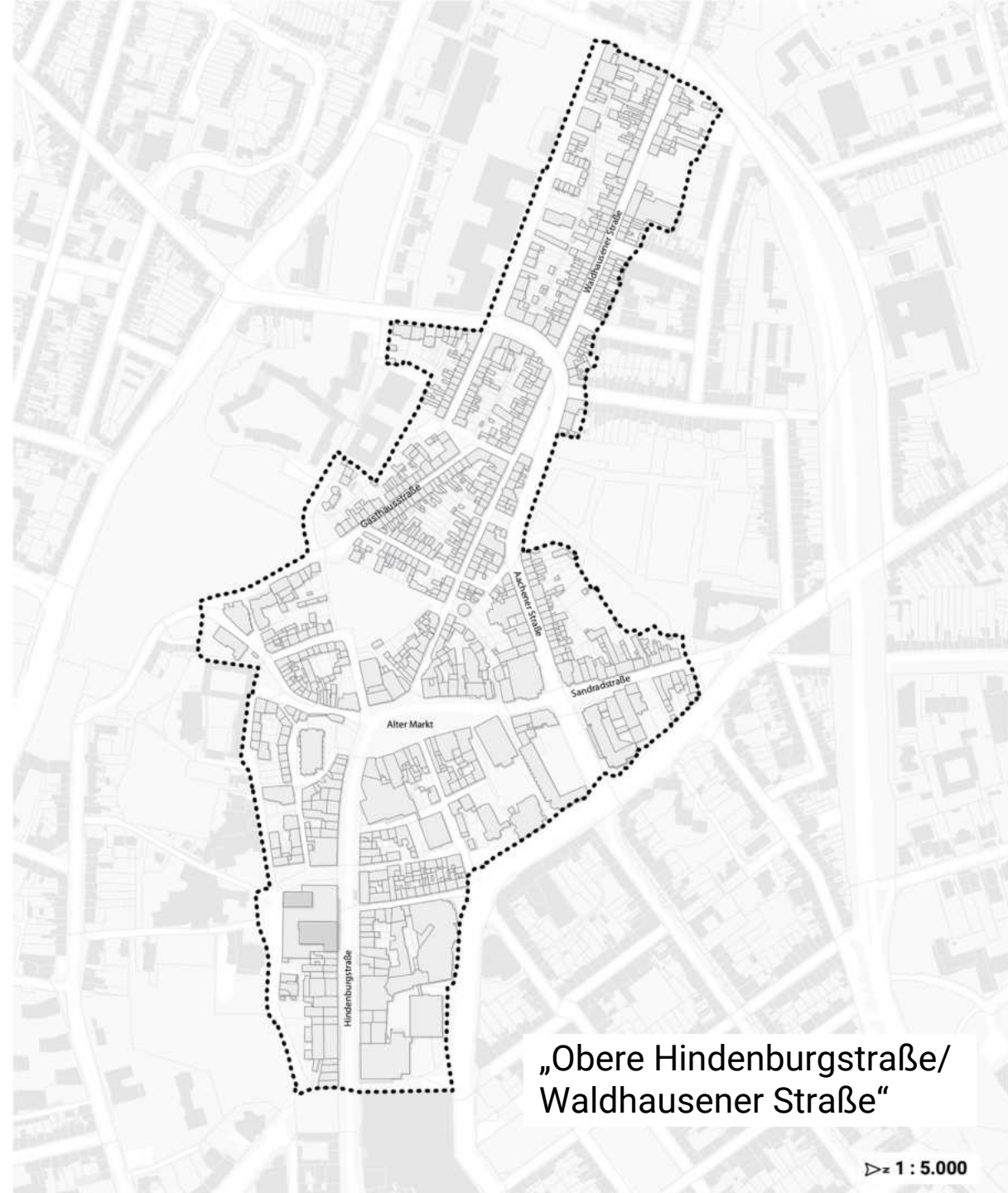
GESAMTPROZESS

UNTERSUCHUNGSRÄUME



„Zentrum Rheydt“

N
1 : 3.500



„Obere Hindenburgstraße/
Waldhausener Straße“

1 : 5.000

HERANGEHENSWEISE – BAUSTEINE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

LB1
BESTANDS-
ANALYSE &
BEWERTUNG

LB2
SANIERUNGSZIELE
& STÄDTEBAUL.
RAHMENPLAN

LB3
SANIERUNGS-
RAHMENPLAN /
KOSTEN UND
FINANZIERUNGS-
ÜBERSICHT

LB4
BEWERTUNG DER
AUSWIRKUNGEN /
VORBEREITUNG
SOZIALPLAN

LB5
UMSETZUNGS-
STRATEGIE

LB6
KOMMUNIKATION UND BETEILIGUNG

1. ZWISCHEN-
BERICHT

2. ZWISCHENBERICHT

LB7
ABSCHLUSSBERICHT

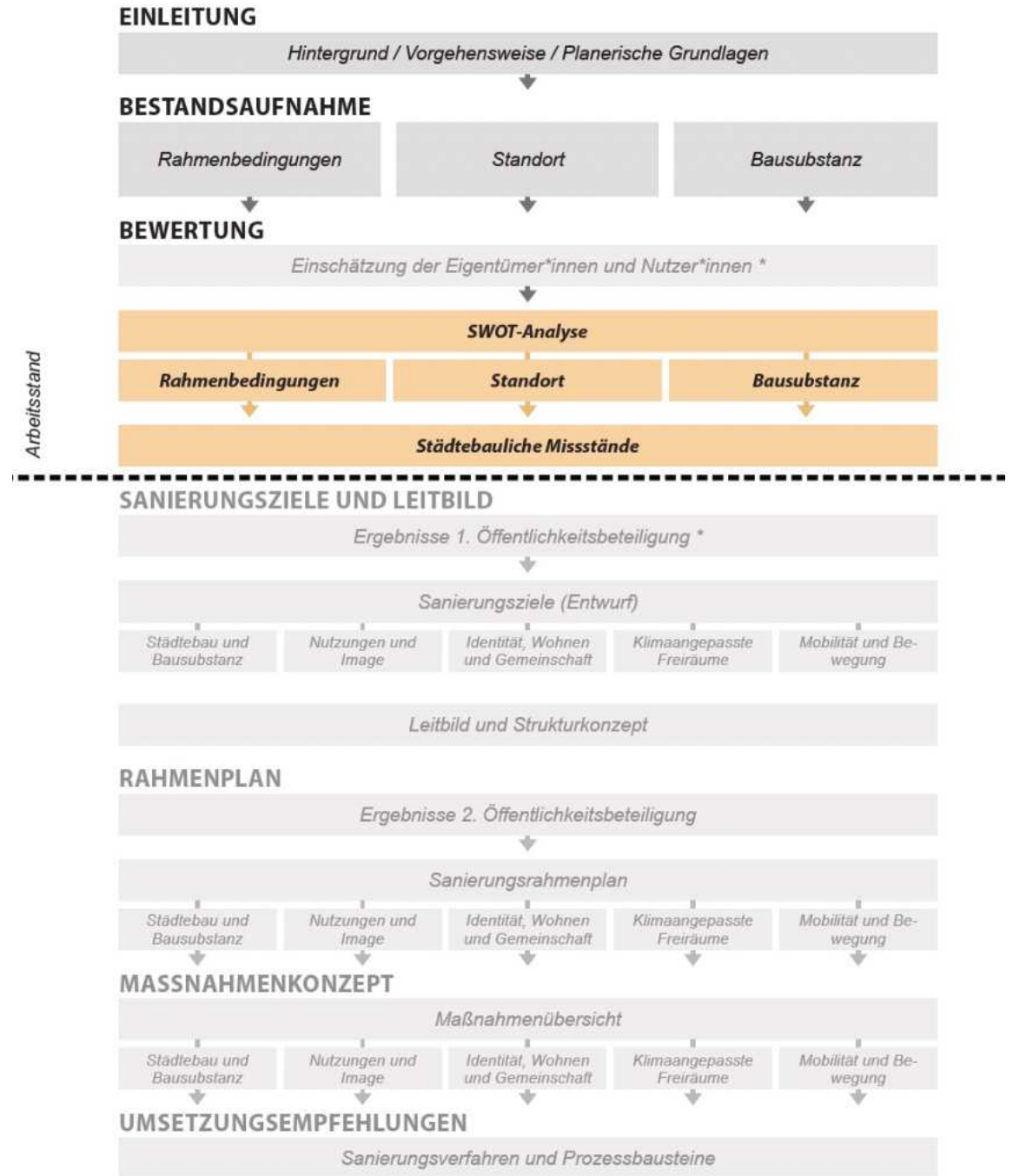
ZWISCHENBERICHT ANALYSE



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
STÄDTEBAULICHE SANIERUNG

**OBERE HINDENBURGSTRASSE /
WALDHAUSENER STRASSE**

Arbeitsstand 06.05.2024






SCHLAGLICHTER DER ANALYSE



OBERE HINDENBURGSTRASSE/ WALDHAUSENER STRASSE

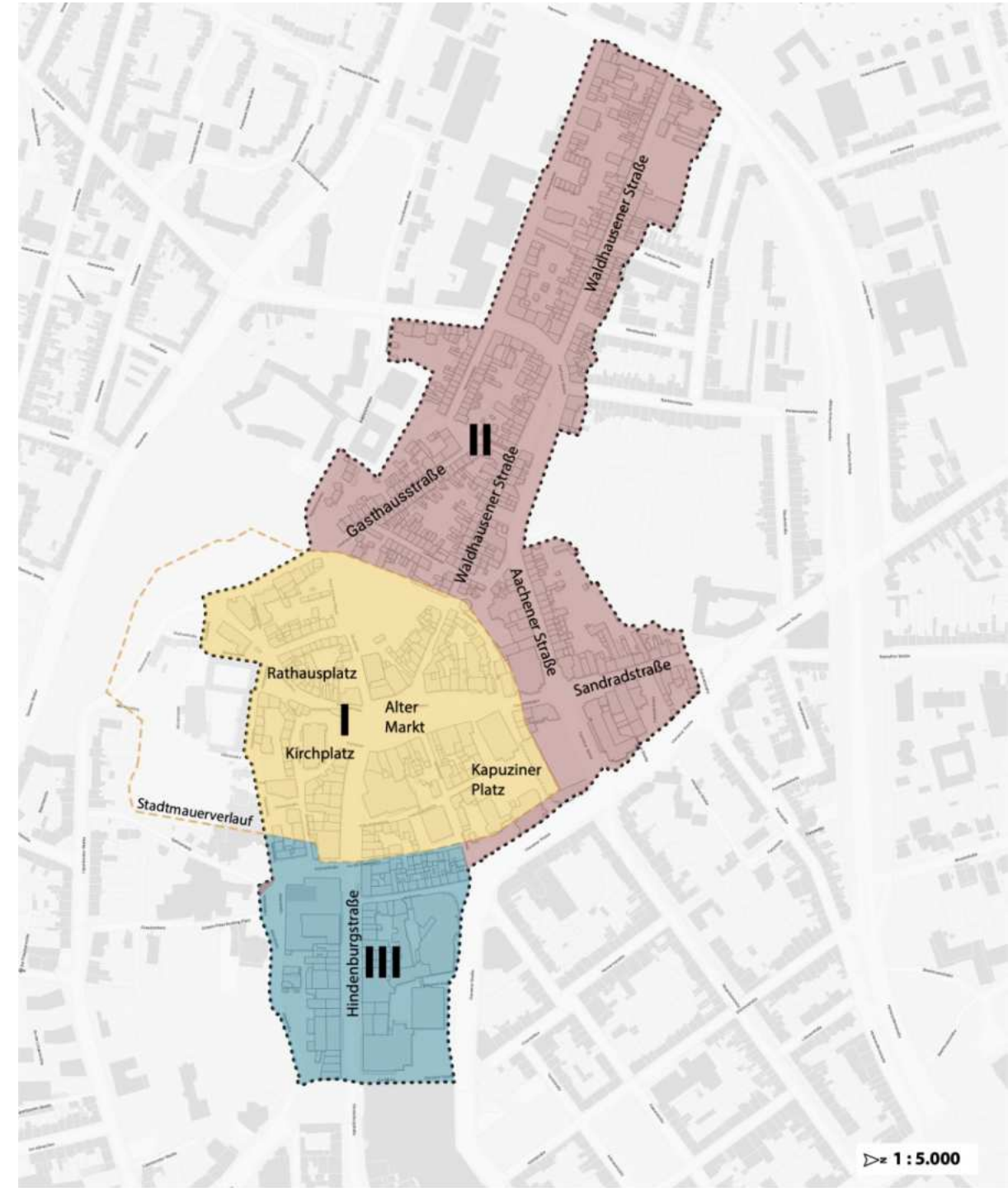


GLIEDERUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET

Gliederung Untersuchungsgebiet

-  Bereich I: Altstadt
-  Bereich II: Waldhausener-, Gasthaus-, Aachener und Sandradstraße u.a.
-  Bereich III: Hindenburgstraße

-  Untersuchungsgebiet
-  ehem. Stadtmauerverlauf



SWOT: STÄRKEN

STÄRKEN

Standort (Teil B)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Öffentlicher Platz
- Ensemble

- Nachbarschaftsgarten
- Spielplätze
- Parkhaus/Tiefgarage
- Bushaltestelle
- Bike-Sharing-Station

Bausubstanz (Teil C)

- Kultur, Bildung und Soziales
- Gastronomie
- Keine baulichen Mängel
- Keine energetischen Mängel
- Städtebauliche Dominante

Untersuchungsgebiet



1 : 5.000

SWOT: SCHWÄCHEN

Standort (Teil B)

- Hohe Verkehrsbelastung
- Verkehrsrümbelastung >65 dB
- Plätze mit eingeschränkter Nutzungsqualität
- Dicht bebaut bzw. versiegelte Blockinnenbereiche

- problematische Straßenquerung
- Treppenanlage
- Tiefgarage, stillgelegt

Bausubstanz (Teil C)

- (Teilweise) Leerstand
- (schweren) Substanzmängel
- Deutliche energetische Mängel
- Baulücken

- Verdachtzonen geringe Belichtung und Belüftung
- ! Erschließungsrisiken



BEWERTUNG DURCH DIE EIGENTÜMER*INNEN

WELCHE CHANCEN BIETET DAS GLADBACHER ZENTRUM?



Die Befragten konnten aus Ihrer Sicht die drei größten Stärken nennen, die Größe der Begriffe bildet die Häufigkeit der Nennungen ab.

BEWERTUNG DURCH DIE EIGENTÜMER*INNEN

MIT WELCHEN PROBLEMEN HAT DAS
GLADBACHER ZENTRUM DERZEIT ZU
KÄMPFEN?



Die Befragten konnten aus Ihrer Sicht die drei größten Stärken nennen, die Größe der Begriffe bildet die Häufigkeit der Nennungen ab.

BEWERTUNG DURCH DIE EIGENTÜMER*INNEN

WAS SOLLTEN DIE PRIVATEN EIGENTÜMER*INNEN ZUR STÄRKUNG DES GLADBACHER ZENTRUMS UNTERNEHMEN?



*Die Größe der Begriffe
bildet die Häufigkeit der Nennungen ab.*

BEWERTUNG DURCH DIE EIGENTÜMER*INNEN

WAS SOLLTEN DIE ÖFFENTLICHE
HAND ZUR STÄRKUNG DES
GLADBACHER ZENTRUMS
UNTERNEHMEN?



*Die Größe der Begriffe
bildet die Häufigkeit der Nennungen ab.*

BEDeutUNG DER SANIERUNGSGZIELE

BEDEUTUNG DER SANIERUNGSZIELE

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung **städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet** wird.“

Definition nach § 136 Abs. 2 BauGB

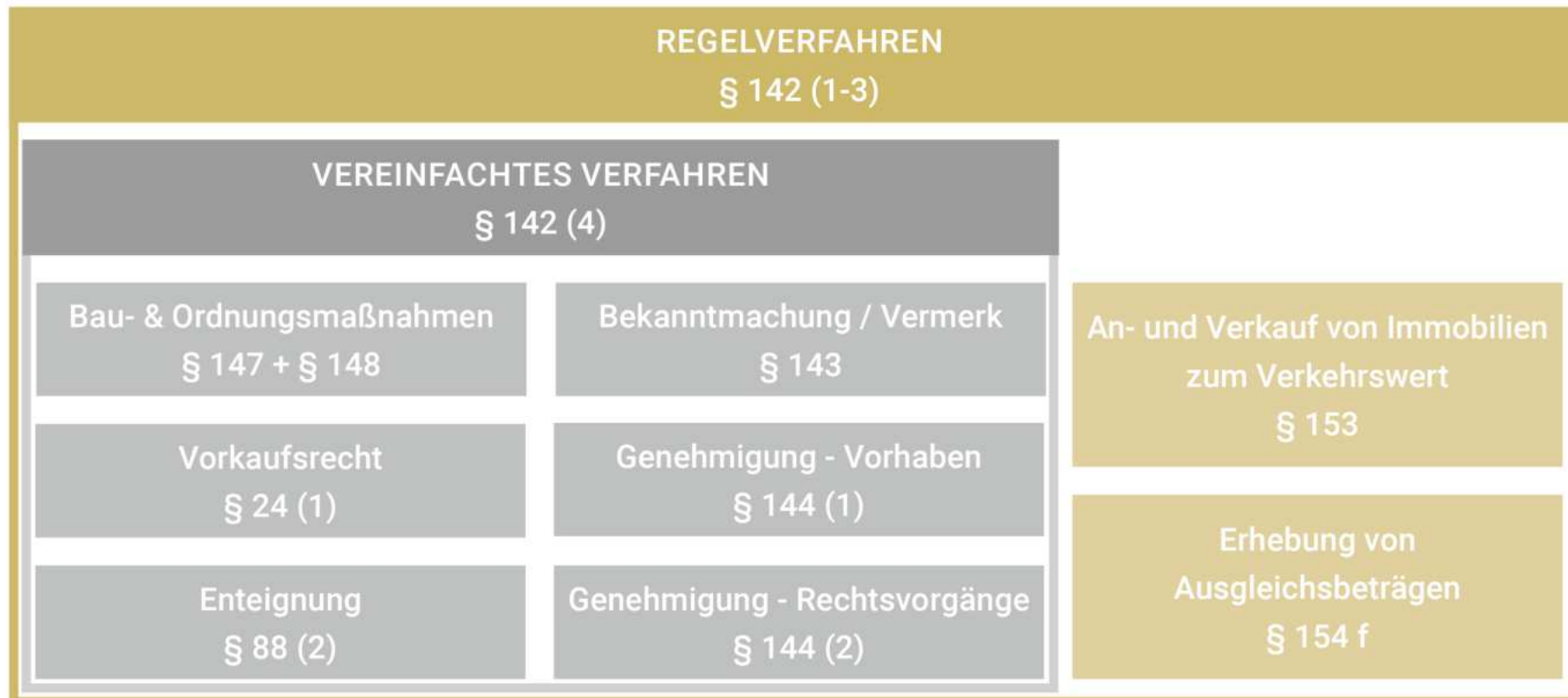
Die **Vorbereitung der Sanierung** ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die **Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,**
(...)

§ 140 BauGB

BEDEUTUNG DER SANIERUNGSZIELE

Gemeinsam getragene Sanierungsziele bilden den notwendigen **Orientierungsrahmen** und sind „**Gradmesser**“ für die Aufstellung, **Genehmigung und Umsetzung oder Versagung** von Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

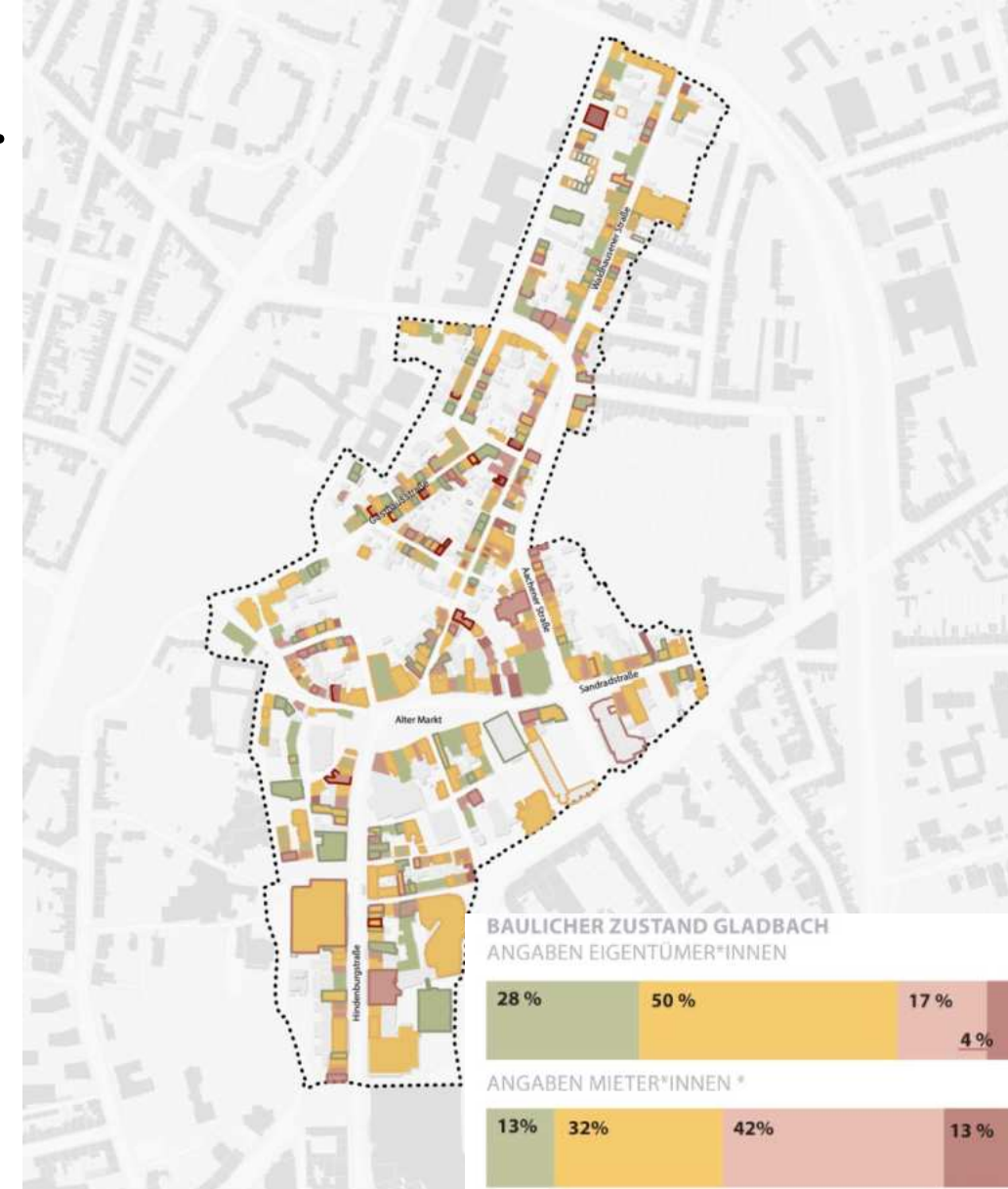


ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE

ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE ...

... FÜR DAS HANDLUNGSFELD STÄDTEBAU UND BAUSUBSTANZ

- Starke Prägungen durch drei Bauphasen: erste Hälfte 19. Jahrhundert, um 1900 und 1950er und 1960er Jahre. Dadurch ergibt sich kein homogenes Stadtbild, sondern drei Kernbereiche.
- Markante Topographie und prägender Hochpunkt mit Citykirche und Alter Markt; stadtbildprägende Treppenanlagen, die Höhenunterschiede verbinden, aber auch Barrieren bilden
- Blockinnenbereiche und Gebäuderückseiten von untergeordneten Nebenbauten geprägt, hoher Versiegelungsgrad der Innenhöfe
- Vereinzelte Flächenpotenziale für Nachverdichtung und Freiraumnutzung auf unbebauten oder untergenutzten Grundstücken
- Ein Viertel der Gebäude mit (schweren) Substanzmängeln mit räumlicher Konzentration in den Bereichen Altstadt und Waldhausener Straße/Gasthausstraße.



Baulicher Zustand (Erhebung)

- Ohne Mängel
- Kleinere Mängel
- Substanzmängel
- Schwere Substanzmängel

Baulicher Zust:

- Ohne Mäng
- Kleinere Mä
- Substanzmä
- Schwere Su

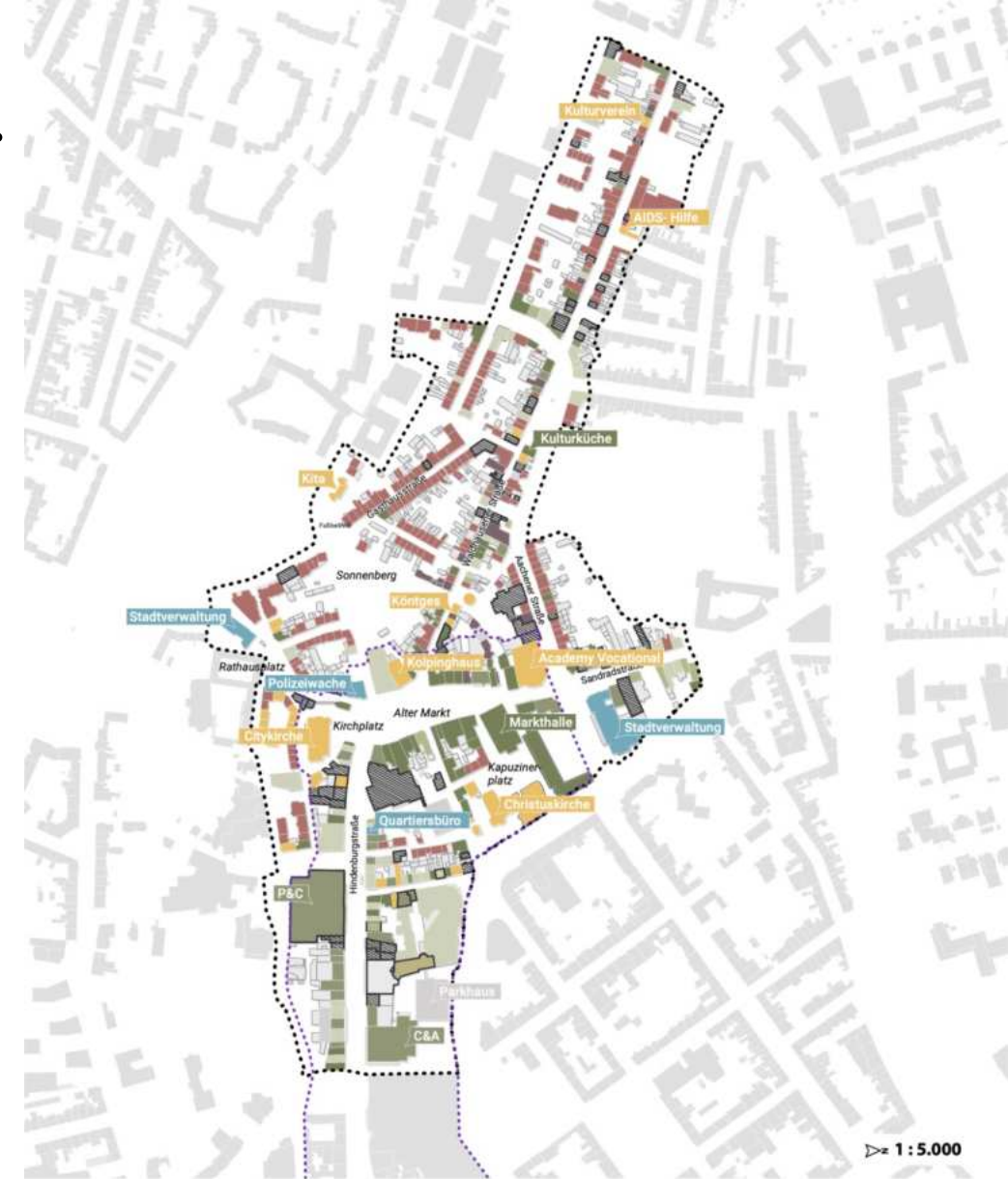
ANGABEN GEBÄUDEERHEBUNG

- | | | | |
|-----|-----|-----|----|
| 34% | 40% | 22% | 5% |
|-----|-----|-----|----|
- Guter Zustand
 - Deutliche Mängel
 - Geringe Mängel
 - Schlechter Zustand

ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE ...

... FÜR DAS HANDLUNGSFELD NUTZUNGEN UND IMAGE

- Es gibt in den (städte-)baulich definierten drei Kernbereichen unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte:
 - 1. Altstadt als Gastronomie- und Ausgehviertel sowie als Schwerpunkt der öffentlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen;
 - 2. Waldhausener Straße/Gasthausstraße mit vorwiegend kleinteiliger Nutzungsstruktur mit teilweise gewerblichen Ladenlokalen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen;
 - 3. Hindenburgstraße als Hauptgeschäftszentrum
- Hohe Leerstandsquoten von 19,60% in Geschäftslokalen und besonders von großen Immobilien auf der Hindenburgstraße und 10,43% im Wohnungsbestand mit Schwerpunkten in Bereich Waldhausener Straße und Hindenburgstraße.



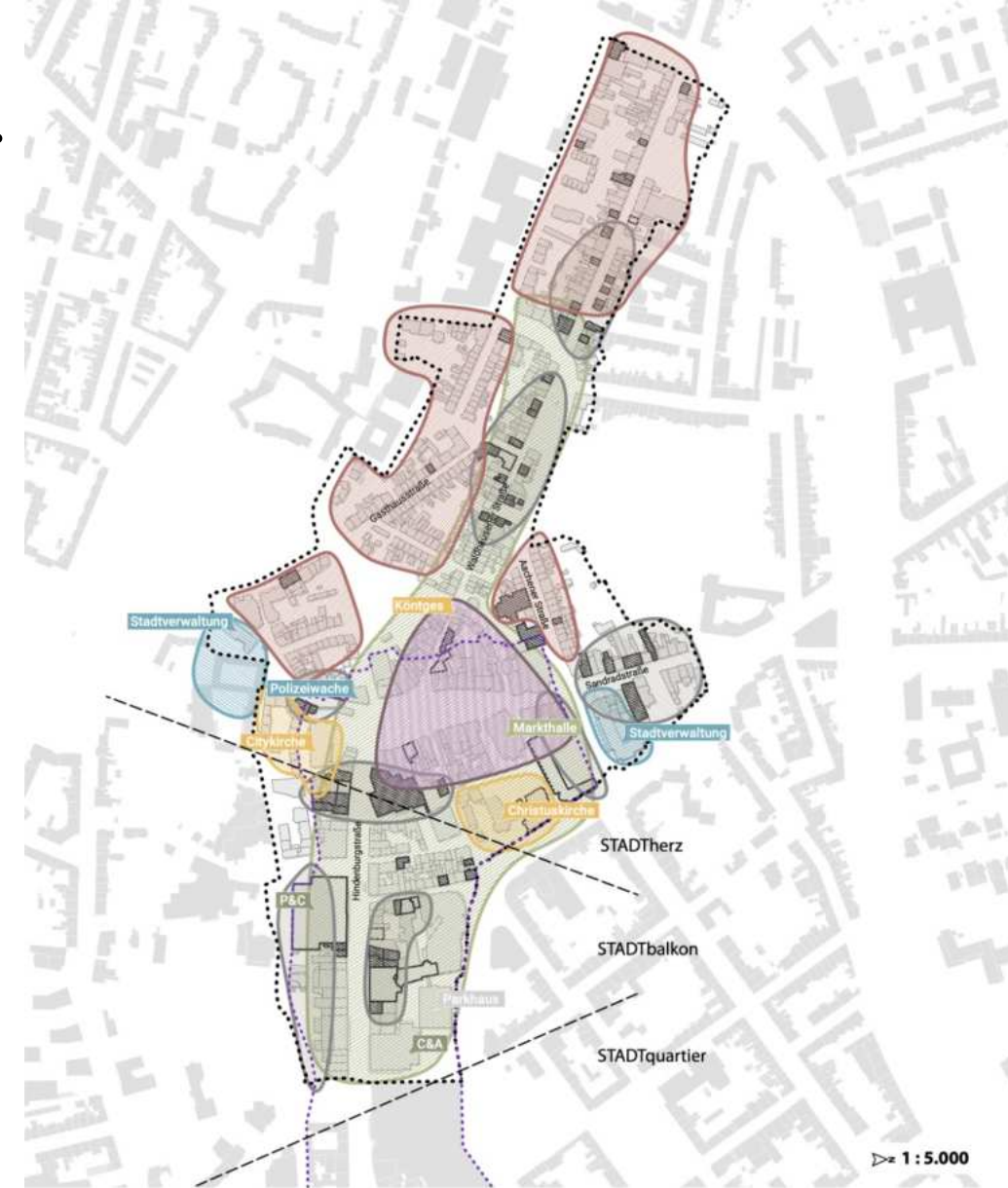
Erdgeschossnutzung

Einzelhandel des kurzfristigen Bedarfs	Gastronomie	Wohnen	Untersuchungsgebiet
Einzelhandel des mittel- und langfristigen Bedarfs	Dienstleistung	Stadtverwaltung	Zentraler Versorgungsbereich
Passage	Büro	Spiel- und Vergnügungstätten	Leerstand
	Kultur, Bildung und Soziales	Parkhaus/Garage	teilweise Leerstand
	Gesundheit		

ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE ...

... FÜR DAS HANDLUNGSFELD NUTZUNGEN UND IMAGE

- Trading down-Effekt durch leerstehende oder mindergenutzte Ladenlokale.
- Konzentration von sozialen und kulturellen Einrichtungen auf dem Abteiberg („Kulturberg“); in Teilen in 2. Reihe (z.B. Museum)



Nutzungsbereiche

- Prägung durch Handel, Dienstleistung und Gastronomie
- Prägung durch Kultur, Bildung und Soziales
- Prägung durch Verwaltung
- Prägung durch Wohnen

- Prägung durch Gastronomie
- Prägung durch Rückseiten und Nebenanlagen

Leerstand

- Leerstand EG
- teilweise Leerstand

- Untersuchungsgebiet
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nutzungszonierung nach Karres en Brands

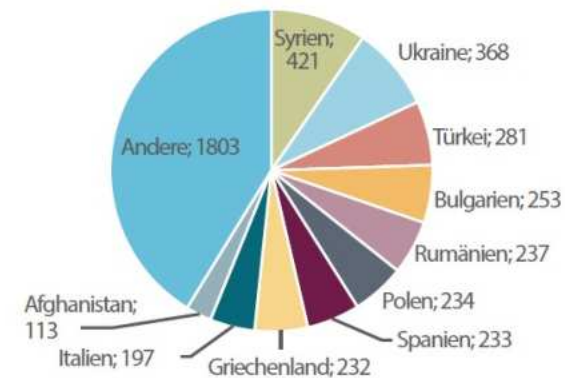
ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE ...

... FÜR DAS HANDLUNGSFELD IDENTITÄT, WOHNEN UND GEMEINSCHAFT

- Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von Angeboten des Einzelhandels, der Gastronomie, Kultur und sozialer Dienstleistungen mit z.T. regionaler und überregionaler Strahlkraft.
- Das Betreuungs-, Bildungs- und Sozialangebot im Untersuchungsgebiet scheint weitestgehend den aktueller und zu erwartenden Anforderungen und Bedarfen zu entsprechen.
- Insgesamt starkes Bevölkerungswachstum über die letzten Jahre, deutlich über dem der Gesamtstadt
- Starker Anstieg des Anteils an Bewohner*innen ohne deutsche Staatsbürgerschaft seit 2012 auf 41% in 2023. Insgesamt sind 115 verschiedenen Nationalitäten vertreten; Hauptgruppen sind Syrer, Ukrainer, Türken, Bulgaren und Rumänen.



▲ Prozentuale Änderung der Bevölkerung seit 2012

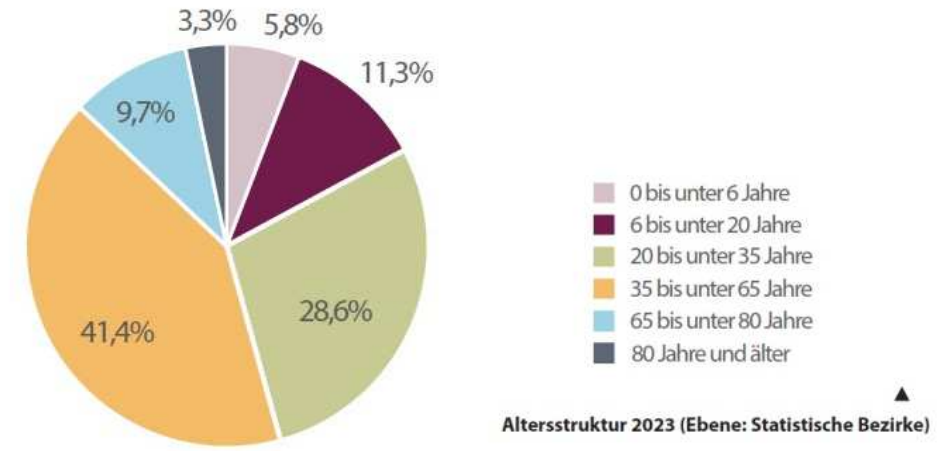


▲ Nationalitäten 2023 (Ebene: Stadtteil Gladbach)

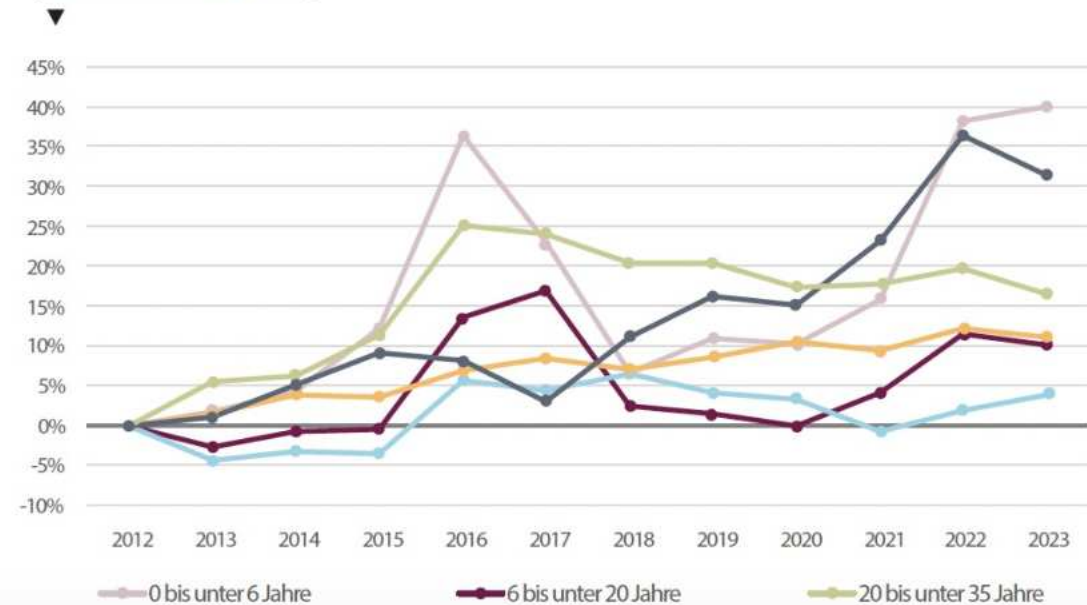
ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE ...

... FÜR DAS HANDLUNGSFELD IDENTITÄT, WOHNEN UND GEMEINSCHAFT

- Geringerer Altersdurchschnitt im Vergleich zur Gesamtstadt
- Die seit 2020 positive Entwicklung der Arbeitsmarktsituation hat sich im vergangenen Jahr abgeschwächt.
- Die Mieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten decken ein große Spanne ab, sind aber für eine zentrale innerstädtische Lage vergleichsweise günstig. Dies wird auch mit dem baulichen Zustand der jeweiligen Gebäude zusammenhängen.
- Viele Eingänge zu Gewerbeeinheiten oder Wohnhäusern sind nicht barrierefrei.
- Eine große Mehrheit des Gebäudebestands weist keine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse auf.



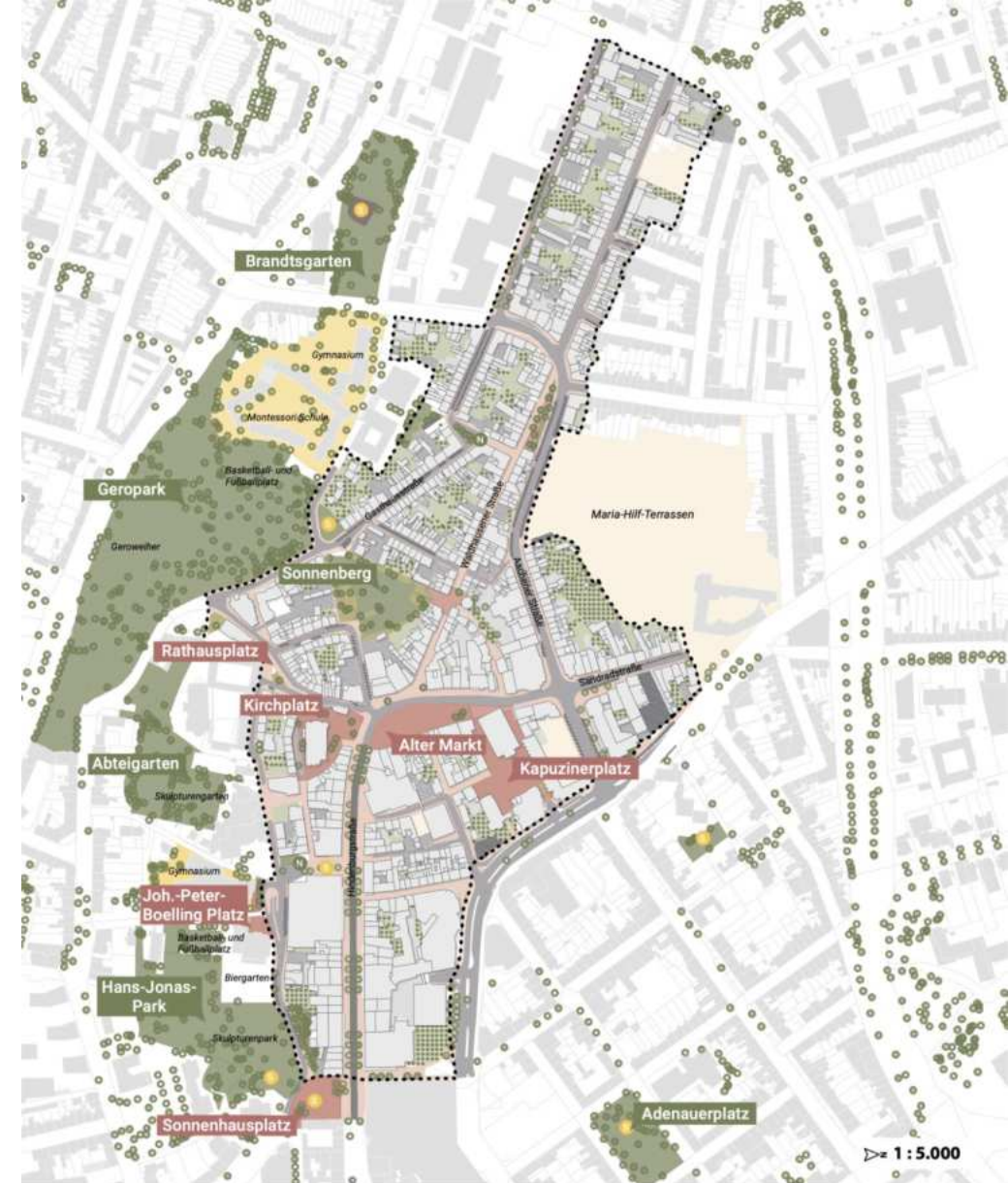
Prozentuale Veränderung der Altersgruppen seit 2012 (Ebene: Statistische Bezirke)



ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE ...

... FÜR DAS HANDLUNGSFELD KLIMAANGEPASSTE FREIRÄUME

- Untersuchungsgebiet von hoher Versiegelung und geringen Anteil an Ausgleichsflächen geprägt
- Hoher Versiegelungsgrad verursacht einen starken nächtlichen Wärmeinseleffekt vor allem im Bereich nördlich der Hindenburgstraße mit Alter Markt und Kapuzinerplatz
- Besondere Starkregengefährdung im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes und Gefahr von Überschwemmungen der Blockinnenbereiche durch hohe Versiegelung
- Die vorhandenen Grün- und Freiflächen befinden sich nahezu alle an den Rändern bzw. außerhalb des Untersuchungsgebietes; ihre Sichtbarkeit und Verbindung untereinander z.B. durch Wegführung oder Beschilderung ist verbesserungsbedürftig.



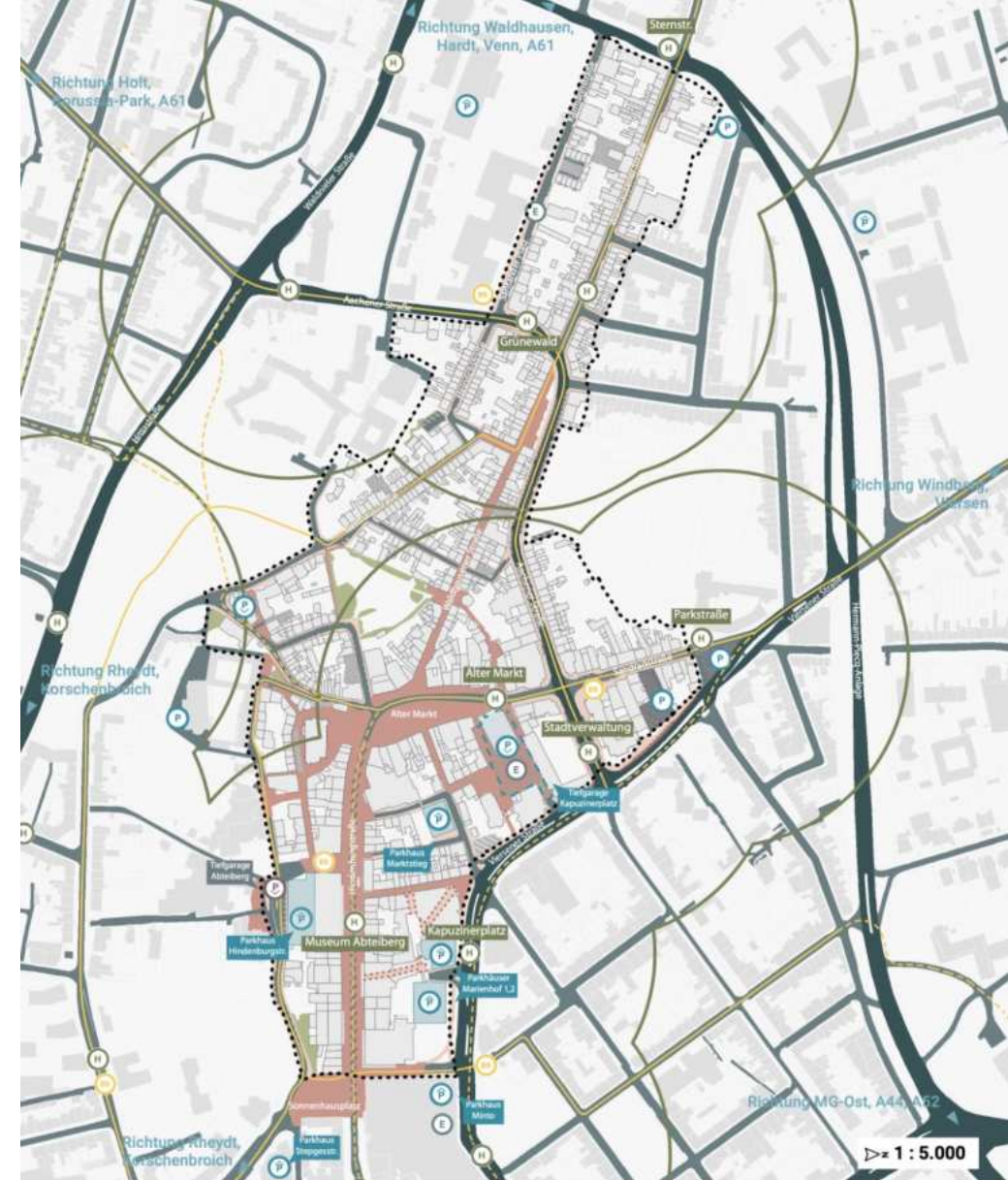
Freiräume/ Vegetation

Öffentliche Grünfläche	Plätze	Spielplätze	versiegelte Innenhöfe
Private Grünfläche	Platzartige Aufweitungen	Schulhof	Untersuchungsgebiet
Straßenbegleitgrün	Fußwege/Fußgängerzone	Brach-/ Entwicklungsfläche	
Gründach	Fußgängerzone mit Bus	Parken öffentlich	
Baumstandorte im öffentlichen Raum	Nachbarschaftsgarten	Straßen	
	private Grünflächen/Bäume		

ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE ...

... FÜR DAS HANDLUNGSFELD MOBILITÄT UND BEWEGUNG

- Sehr gute Erreichbarkeit und Taktung des ÖPNVs
- Durchgängige Fußgängerzone ermöglicht gute Erreichbarkeit für den Fußverkehr
- Breites Angebot an Stellplätzen in Parkhäusern und dem Straßenraum vorhanden (Befragungen haben eher einen Mangel ergeben)
- An den großen Straßen starke Beeinträchtigung durch den motorisierten Individualverkehr (Lärmemissionen und Barrierewirkung)
- Sicherheit(sgefühl) für Fußgänger*innen entlang der Hindenburgstraße durch Busse und schnell fahrende Radfahrer und E-Scooter eingeschränkt
- Teilweise Einschränkung des Fußverkehrs durch Barrieren und geringe Gehsteigbreiten



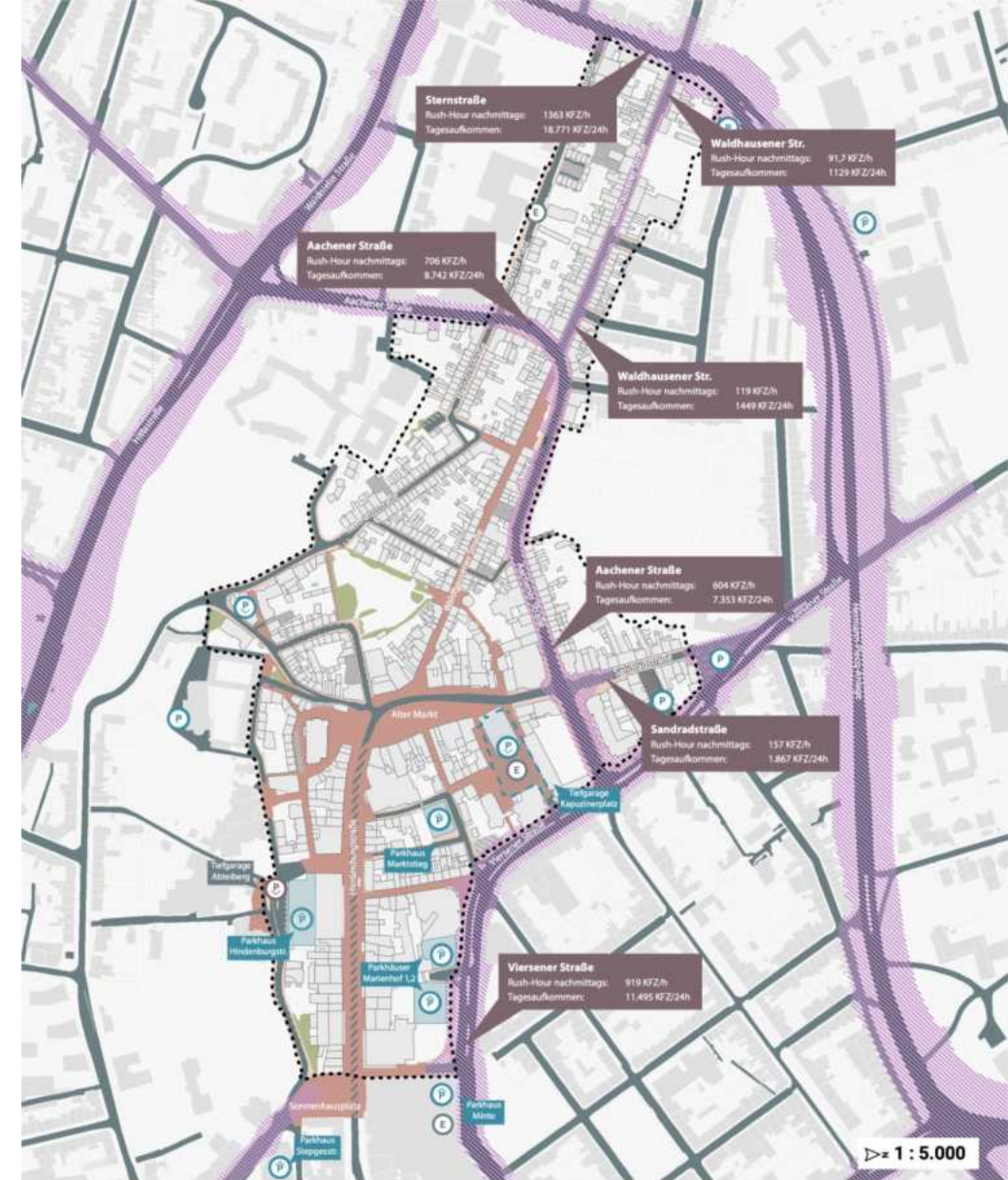
Mobilität

Hauptverkehrsstraße	Parkplätze (öffentlich)	Bushaltestelle	Untersuchungsgebiet
Nebenschließungsstraße	Parkplätze (privat)	Einzugsbereich Bushaltestelle (200m)	
Fußgängerweg	Parkhaus	Radrouten (Radverkehrsnetz NRW)	
Fußgängerzone	Tiefgarage	Radrouten (Weitere wichtige Radrouten)	
Busspur in Fußgängerzone	Tiefgarage, stillgelegt	Bike-Sharing-Station	
Passage	E-Ladesäule		

ZENTRALE ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE ...

... FÜR DAS HANDLUNGSFELD MOBILITÄT UND BEWEGUNG

- Lückenhaftes Radwegenetz. Teilweise Konfliktstellen zwischen Rad- und Fußverkehr in den Fußgängerzonen
- Risiko, dass Entwicklung von Radverkehr, ÖPNV und E-Mobilität durch mangelnden Ausbau der (E-Lade)Infrastruktur stagniert
- Straßenräume in Wohnstraßen dominiert von ruhendem Verkehr und zum Großteil ohne Aufenthaltsqualität
- Die Ausstattung mit Spiel- und Sportangeboten sowie mit Grün- und Freiflächen wird dem Untersuchungsgebiet in seiner Rolle als Wohnstandort, insbesondere unter Berücksichtigung der stark überbauten und überwiegend versiegelten Innenhöfe, nicht gerecht.



Verkehrsbelastung und Lärm

Hauptverkehrsstraße	Parkplätze (öffentlich)	E-Ladesäule	Untersuchungsgebiet
Nebenschließungsstraße	Parkplätze (privat)	Parkhaus	hohe Lärmbelastung (über 65dB)
Fußgängerweg	Parkhaus	Tiefgarage	Stichprobenartige Verkehrserhebung
Fußgängerzone	Tiefgarage, stillgelegt		
Busspur in Fußgängerzone			

GUU^{STADT}UT

VIELEN DANK.

GUU^{STADT}UT

STADT
RAUM 
KONZEPT