complan
Kommunalberatung

Eisenbahnausbesserungswerk Glückstadt

Vorbereitende Untersuchungen mit
Integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept

Sachstandsbericht

Stand | 27. April 2015

Eisenbahnausbesserungswerk Glückstadt

Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept

Auftraggeber: Stadt Glückstadt

Am Markt 4
25348 Glückstadt

Ansprechpartner: Dr. Lüder Busch

Tel. 04124 930400
Fax 04124 93066400
l.busch@glueckstadt.de
www.glueckstadt.de

Auftragnehmer: complan
Kommunalberatung GmbH

Voltaireweg 4
14469 Potsdam
Tel. 0331 20 15 10
Fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de
www. complangmbh.de

Ansprechpartner: Hathumar Drost . hathumar.drost@complangmbh.de
Martina Kleinwächter . martina.kleinwaechter@complangmbh.de
Isabell Strieder . isabell.strieder@complangmbh.de

Sachstand: 27. April 2015

Förderhinweis: Die Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte durch Mittel des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein und der Stadt Glückstadt im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“.

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

SH
Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel 4

2 Vorgehensweise 5

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den übergeordneten Planungskontext 6

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebiets 6

3.2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Situation 8

3.3 Vergangene Planungen und aktuelle Entwicklungsabsichten 11

3.4 Geschichtliche Entwicklung des Eisenbahnausbesserungswerks 12

3.5 Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaft in Glückstadt 13

3.6 Zusammenfassende Bevölkerungsanalyse 19

4 Bestandsanalyse 20

4.1 Grundstückssituation und Erschließung 20

4.2 Bebauungsstruktur und Nutzungen 21

4.3 Freiraum und Grünstruktur 25

4.4 Altlasten 26

4.5 Lärmimmission und Lärmschutz 28

5 Zusammenfassende Bewertung 29

6 Nutzungsprämissen 30

7 Nutzungsmöglichkeiten 31

7.1 Einzelhandel und Gewerbe 31

7.2 Wohnen 33

7.3 Kunst, Kultur und Veranstaltungen 35

7.4 Sport, Freizeit und Jugend 36

7.5 Flächenpotenzial für erneuerbare Energien 40

7.6 Zusammenfassende Bewertung 41

8 Sachstand und zukünftige Entwicklung 42

9 Abbildungsverzeichnis 44

1 Anlass und Ziel

Das Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes (EAW-Gelände) befindet sich in zentraler Lage nahe des historischen Stadtkerns der Stadt Glückstadt und stellt ein großes Flächenpotenzial innerhalb des Stadtgebietes dar. Seit der Werksschließung Ende 2000 liegt das Gelände brach – die noch bestehenden Gebäude sind Vandalismus und Verfall ausgesetzt, die begrünte Freifläche verwildert. Die Herausforderung bei der Entwicklung des Geländes liegt besonders im Umgang mit den Restriktionen, die einer zügigen Entwicklung im Wege stehen, wie die infrastrukturellen Erschließungskosten, die Altlastensituation, der Bahnlärm und der Umgang mit der bestehenden Gebäudesubstanz. Hohe Investitionskosten können, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, nur durch eine gewinnbringende Nachnutzung gerechtfertigt werden und sind aktuell, unter Beachtung der demografischen und gewerblichen Entwicklung in Glückstadt, schwer darzustellen.

Die Stadt Glückstadt hat sich dazu entschlossen, im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB die Potenziale des EAW-Geländes für das Stadtgebiet zu ermitteln, Rahmenbedingungen zu konkretisieren und mögliche, teilweise bereits angedachte Nachnutzungen, zu überprüfen. Es sollen weitere Entwicklungsziele definiert werden, um zu ermitteln, inwiefern eine Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln in Betracht kommen kann und zu welchem Förderprogramm die Gesamtmaßnahme zuzuordnen ist.

Der Stadtkern Glückstadts wurde in das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen. Das gemeinsam von Bund und Ländern aufgelegte Förderprogramm hat zum Ziel, die Daseinsfunktionen von Städten und Gemeinden in ländlichen und dünn besiedelten Regionen zu stärken und so die Versorgungsfunktionen der Menschen, auch in den umliegenden dörflichen Strukturen, zu sichern.

Das EAW-Gelände weist neben dem Stadtkern Glückstadt, für den ebenfalls VU[1] stattgefunden haben, eine das Umland betreffende Relevanz auf. Als große städtebauliche und zentrale Potenzialfläche könnte eine Entwicklung der Fläche für die Gemeinden des Umlands eine zukünftige Versorgungs- und Entlastungsfunktion bedeuten, aber auch einen Konkurrenzstandort hinsichtlich Wohnen und Gewerbe darstellen. Bei der Entwicklung möglicher Nutzungsvarianten sind somit die Effekte auf das Umland mit zu betrachten.

Im Juni 2014 wurde complan Kommunalberatung von der Stadt Glückstadt mit der Durchführung der VU für das EAW-Gelände beauftragt. Der Beschluss gemäß § 141 BauGB erfolgte am 14. April 2014 durch die Stadtvertretung der Stadt. Zu dem Zeitpunkt war das EAW-Gelände in Besitz der „aurelis Real Estate GmbH & CO. KG“. Ende 2014 fand kurzfristig ein Eigentümerwechsel statt – eine Privateigentümerin hat das Gelände erworben und im ersten Quartal 2015 einen Abbruchantrag für die vorhandenen Gebäude gestellt.

---

[1] Stadtkern Glückstadt. Vorbereitende Untersuchungen mit städtebaulichem Entwicklungskonzept, 2015 (complan Kommunalberatung)

In Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten und der Stadtverwaltung Glückstadt wurden die VU zunächst für sechs Monate ausgesetzt, um die Vorlage eines Konzeptes der Eigentümerin und die weitere Entwicklung abzuwarten. Der vorliegende Sachstandsbericht stellt somit keine abgeschlossene VU mit städtebaulichem Entwicklungskonzept dar, sondern umfasst eine Analyse der derzeitigen allgemeinen Rahmenbedingungen, eine Untersuchung der Einbindung des EAW-Geländes in bestehende Planungen, Informationen über die Entwicklung des Eisenbahnausbesserungswerks, die Bedeutung desselben für die Stadt Glückstadt und den heutige Zustand des EAW-Geländes bzw. der sich hier befindlichen Gebäude und Altlasten. Unter Beachtung bereits bestehender thematischer Entwicklungskonzepte werden Nachnutzungsmöglichkeiten aufgeführt. Nach Angaben der aktuellen Eigentümerin ist jedoch bereits der Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen, weshalb eine weitere vertiefende Betrachtung (Einzelmaßnahmen, Kostenschätzung etc.) nicht stattgefunden hat.

In gegenseitiger Absprache wurde vereinbart, dass ggf. eine Weiterführung bzw. ein Abschluss der VU erfolgt, sofern sich dies mit den Entwicklungsabsichten der Eigentümerin vereinbaren lässt bzw. sich die Eigentümerin mit einem Konzept zur städtebaulichen Planung an die Stadt wendet und weitere Entwicklungsschritte eingeleitet werden können.

2 Vorgehensweise

Im Rahmen der VU wurden die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse analysiert und Missstände festgestellt und bewertet.

Durch regelmäßig stattfindende Koordinierungsrunden mit Vertretern[2] des zuständigen Fachbereichs „Technik & Stadtentwicklung“ der Stadtverwaltung Glückstadts standen alle Abläufe der VU und der Konzeptentwicklung in engem und direktem Austausch. Zum Auftakt fand eine Gebietsbegehung des Geländes statt, an der neben complan Kommunalberatung auch Vertreter der aurelis sowie der Stadtverwaltung teilnahmen. Der Termin galt der Besichtigung und Bestandsbewertung der Gebäude sowie der Abstimmung mit den damaligen Eigentümern (aurelis) über die Entwicklungsabsichten und Planungen zum EAW-Gelände.

Durch die Aufbereitung statistischer Daten der Stadt Glückstadt und des Kreises Steinburg wurden die allgemeinen Rahmenbedingungen ermittelt. Eine Auswertung bestehender Konzepte und Planungen der Stadt führte dazu, dass Nachnutzungsmöglichkeiten eingegrenzt werden konnten. Informationen über den Zustand des Gebäudebestands, Altlasten sowie bereits stattgefundene geländebezogene Untersuchungen wurden durch die aurelis weitestgehend zur Verfügung gestellt.

Kostenschätzungen zur Altlastenbeseitigung lagen für die Bearbeitung des Sachstandberichtes allerdings nicht vor.

[2] Es wird in diesem Konzept aus stilistischen Gründen und zugunsten einer besseren Lesbarkeit bei Personenangaben lediglich die männliche Form verwendet. Es sind jedoch gleichwohl männliche als auch weibliche Personen gemeint

Die Aufbereitung möglicher Nachnutzungsvarianten geschah auf Basis von Kenntnissen über ähnliche Industriebrachen, die einer neuen Nutzung zugeführt wurden, sowie Recherchearbeit.

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den übergeordneten Planungskontext

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebiets

Glückstadt ist mit 11.602 Einwohnern (Stand: November 2014) nach der Kreisstadt Itzehoe (30.956 EW) die zweitgrößte Stadt des Kreises Steinburg und ist als Unterzentrum ausgewiesen. Die nächstgelegenen Mittelzentren in der Region sind Itzehoe, Elmshorn und Brunsbüttel. Hamburg und Neumünster dienen als Oberzentren.

Glückstadt liegt in den Elbmarschen und verfügt durch ihren Hafen über einen Zugang zur Elbe. Über die B 431 ist die Stadt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung nach Itzehoe beträgt etwa 20 km. Bis nach Hamburg-Mitte sind es ca. 60 km über die Autobahn BAB 23. Mit der Bahn erreichbar ist Glückstadt von Altona Bahnhof und Hamburg Hauptbahnhof aus, die Fahrzeit beträgt rund 50 Minuten. Von regionaler Bedeutung ist die Autofähre nach Wischhafen. Im Rahmen des Ausbaus der BAB 20 soll in der Nähe von Glückstadt und der niedersächsischen Stadt Drochtersen eine Elbquerung errichtet werden. Angedacht ist ein Tunnel mit einer gesamten Bauwerkslänge von etwa 6,5 km. Der Baubeginn soll nach 2017 erfolgen.

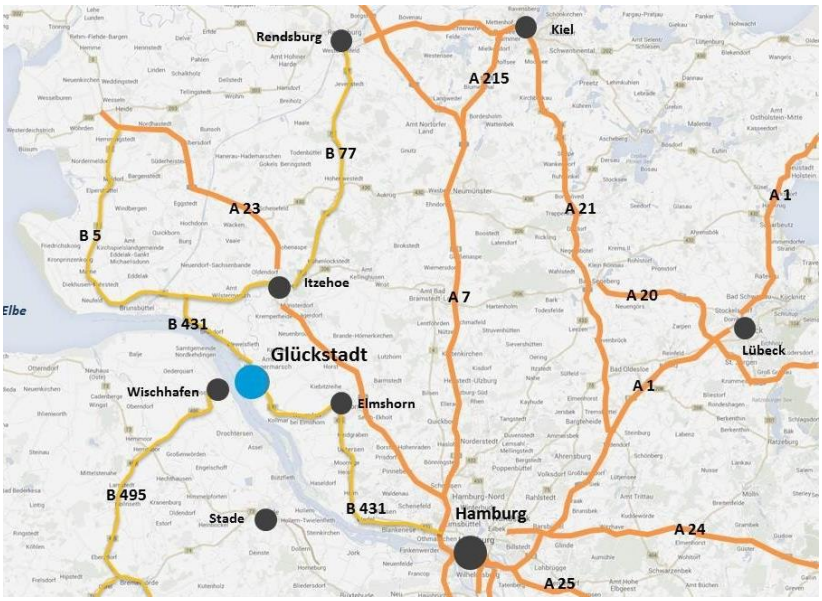


Abbildung 1: Räumliche Einordnung Glückstadts (Karte: google maps)

Das Untersuchungsgebiet EAW-Gelände liegt in Stadtkernnähe zwischen den Stadtteilen Bole und Glückstadt-Nord. Es ist mit seiner keilförmigen Grundrissform, die sich von Norden nach Süden erstreckt, in der Stadtstruktur Glückstadts unverhältnismäßig groß. Es wird im Westen durch die Bahnlinie und im Süden durch den Janssenweg Richtung Butendiek begrenzt. Südlich vom Janssenweg liegt der frühere Festungsgraben und heutige Stadtpark. Der Stadtpark ist ein wichtiges Naherholungsgebiet im Stadtgefüge und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtkern. Dieser besitzt

mit seinen vielseitigen Dienstleistungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten eine zentralörtliche Daseinsfunktion. Im Osten grenzen Kleingartenanlagen und ein Friedhof an das Untersuchungsgebiet. Nördlich vom Gebiet befinden sich Grünräume und ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauungen.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet EAW-Gelände, 2009 (Foto: Stadt Glückstadt)

Das EAW-Gelände hat keine direkte Verbindung zu der umliegenden städtischen Bebauung und besitzt eine eher isolierte Lage im Stadtgefüge. Dies ist durch seine ursprüngliche Funktion als Werksgelände begründet.

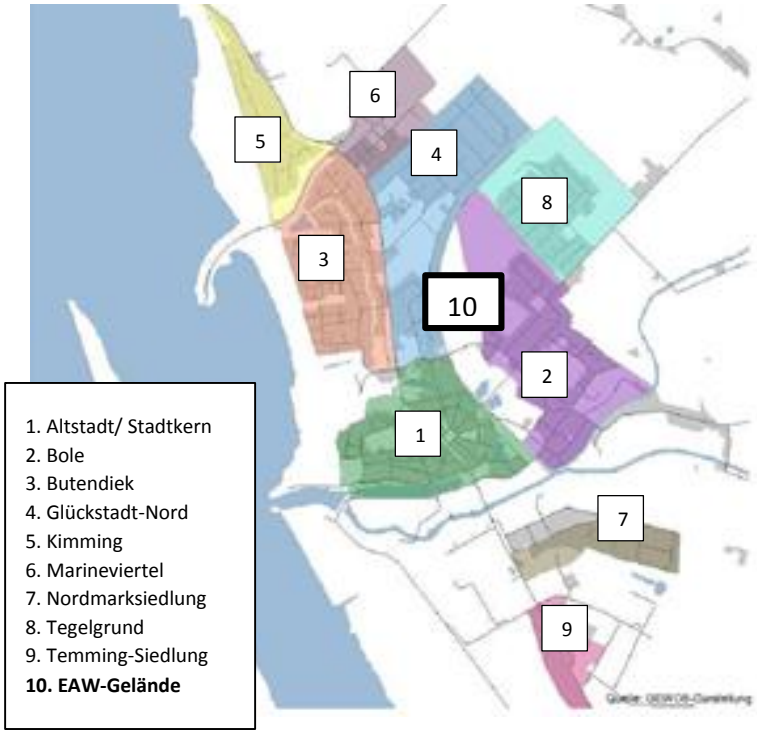


Abbildung 3: Abgrenzung der Stadtquartiere in Glückstadt und Zuordnung des Untersuchungsgebietes (GEWOS aus Wohnungsmarktkonzept Glückstadt und Umgebung, März 2014, S. 47)

3.2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Situation

Die Regionalpläne im Land Schleswig-Holstein werden auf der Basis des Landesentwicklungsplanes aus dem Jahr 2010 fortgeschrieben. Bis Januar 2014 gab es in Schleswig-Holstein fünf Planungsräume. Glückstadt liegt im Kreis Steinburg und zählte damit gemeinsam mit dem Kreis Dithmarschen zum Planungsraum IV. Seit Einführung des neuen Landesplanungsgesetzes im Januar 2014 existieren fortan lediglich drei Planungsräume. Glückstadt bzw. der Kreis Steinburg gehören seitdem gemeinsam mit der Hansestadt Lübeck, den Kreisen Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, und Stormarn zum Planungsraum III. Die Regionalpläne werden seitdem von der Landesregierung als Rechtsverordnung beschlossen. Der Planungsraum III ist vollständig Bestandteil der Metropolregion Hamburg, welche insgesamt 19 Landkreise und Kreise aus Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern sowie die Hansestadt Hamburg beinhaltet.

Regionalplan

Der Regionalplan für den damaligen Planungsraum IV wurde im Jahr 2005 letztmalig fortgeschrieben. 2012 erfolgte eine Teilfortschreibung zur Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung.

Die Stadt Glückstadt wird innerhalb des zentralörtlichen Systems als Unterzentrum ausgewiesen. Weitere fünf Gemeinden des Amtes Herzhorn (mit zusammen ca. 5.200 Einwohnern) werden der Stadt zugeordnet. Laut Regionalplan müsse bei der Stadtentwicklung berücksichtigt werden, dass Glückstadt aufgrund ihrer Lage im Einzugsgebiet des Rhin einer erhöhten Hochwassergefährdung unterliegt.

Glückstadt soll, wie auch einige andere Gemeinden der Region, als Entwicklungs- und Entlastungsort fungieren. Eine Funktionssicherung und Stärkung der gewerblichen Basis in der Stadt steht hierbei im Fokus. Als Voraussetzung dazu gehören die Erhaltung der Versorgungsinfrastruktur und eine Stärkung der verkehrlichen Anbindung. Des Weiteren sollen die touristischen Potenziale weiter ausgeschöpft werden. Glückstadt werden vor allem auch deshalb große Entwicklungspotenziale zugeschrieben, weil die Stadt über überregionale Verkehrsanbindungen verfügt und der Bau der BAB 20 die verkehrliche Anbindung erwartungsgemäß noch verbessern wird. Hierdurch wird ein wirtschaftlicher Aufschwung in und um Glückstadt erwartet, aber auch eine Zunahme der verkehrlichen Belastung. Deshalb sei die innerstädtische Infrastruktur auf ihre Belastbarkeit zu überprüfen und ggf. hin zu einer Ortsumgehung auszubauen.

Die Stadt Glückstadt ist, insbesondere mit ihrem Hafenbereich und der historischen Altstadt, laut Regionalplan als geeigneter Schwerpunktbereich für Tourismus zu bezeichnen. Der Hafen Glückstadts soll deshalb gestärkt werden.

Im Regionalplan wird außerdem betont, dass zur Sicherung der Daseinsvorsorge eine interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden vonnöten ist. Die Region ist hierauf aufgrund ihrer ländlichen Struktur besonders angewiesen. Verbindende Elemente der Kreise Dithmarschen und Steinburg sind u.a. eine gemeinsame Tourismusvermarktung, die Zugehörigkeit des Raumes zur Metropolregion Hamburg und eine gemeinsame Wirtschaftsförderung, die durch die Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel wahrgenommen wird. Durch interkommunale Zusammenarbeit soll eine bedarfs-

gerechte und abgestimmte Baulandbereitstellung für Teilräume erfolgen. Der sozialen Segregation und Polarisierung auch innerhalb der Region soll entgegengewirkt werden. Ein regionales „Wir-Gefühl“ wird angestrebt. Es gilt, auch besonders die Potenziale der ländlichen Gemeinden durch Kooperationen zu aktivieren:

„Die Zusammenarbeit zwischen Kernstadt und Umland soll die Form einer gegenseitigen Partnerschaft annehmen. Ausgehend davon, dass eine Kernstadt / ein Zentrum genauso auf ein kooperatives Umland angewiesen ist, wie das Umland auf eine attraktive Kernstadt nicht verzichten kann, ist eine Gleichwertigkeit der Beziehungen unverzichtbar“ (Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005, S.23).

Für Glückstadt gibt der Regionalplan folgenden Ansatz für interkommunale Zusammenarbeit vor:

„Die Schließung der Marinekaserne Mitte des Jahres 2004 stellt die Stadt und den Nahbereich vor eine große Aufgabe, die in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation zwar schwierig zu bewältigen ist, die zugleich aber auch Chancen eröffnet. Die gemeinsam mit dem Amt Herzhorn durchgeführte LSE (Ländliche Strukturanalyse) bietet einen hervorragenden Anknüpfungspunkt für eine im Interesse der Region sinnvolle, intensive interkommunale Zusammenarbeit zwischen Glückstadt und den zum Teil baulich zusammenhängenden Umlandgemeinden Blomesche und Engelbrechtsche Wildnis. Wegen der Auswirkungen der Kasernenschließung und wegen der erwarteten Wirkungen einer BAB 20 auf die räumliche Entwicklung sollten Konzepte für die künftige Stadtentwicklung (Gemeindegrenzen überschreitende Wohn- und Gewerbegebiete) in interkommunaler Abstimmung mit Gemeinden des Nahbereichs (insbesondere Blomesche und Engelbrechtsche Wildnis) erarbeitet werden. Konzepte für die Konversionsfläche der ehemaligen Kaserne sollen ebenfalls in interkommunaler Zusammenarbeit entwickelt werden. Wohnbauliche Entwicklungsüberlegungen sollen die zu erwartende demografische Entwicklung berücksichtigen und nachfragegerecht – sowohl hinsichtlich Qualität als auch Quantität – ausgestaltet werden. Auch Überlegungen für eine gewerbliche Folgenutzung sollen die demografische Entwicklung wegen der möglichen Folge einer schrumpfenden Nachfrage berücksichtigen “ (Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005, S.57)“.

In der Teilfortschreibung zur Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung findet Glückstadt keine Erwähnung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass innerhalb einer Pufferzone von 1 km rund um die Elbe eine Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung nicht zulässig ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP; Neubekanntmachung im Januar 2014) steuert die städtebauliche Entwicklung der Stadt Glückstadt. Der FNP weist das EAW-Gelände als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Es ist umgeben von Wohnbebauung im Nordwesten sowie einer Parkanlage mit Dauerkleingärten und angrenzendem Friedhof im Osten. Südöstlich befindet sich ein weiteres ausgewiesenes Wohngebiet. Im Süden befindet sich, durch den Janssenweg vom Untersuchungsgebiet getrennt, eine Parkanlage mit Kinderspielplatz.

Bei einer Um- bzw. Neunutzung der Fläche ist eine Änderung des FNPs im Bereich des Untersuchungsgebietes erforderlich.

Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Glückstadt 2014

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Glückstadt wurde 1993 beschlossen und 2006 in Teilbereichen überarbeitet, um ihn dem weiterentwickelten FNP anzupassen. Die Fläche des EAW ist als „industrielle und gewerbliche Baufläche“ gekennzeichnet. Die an das Gebiet angrenzenden Grünflächen (Kleingartenanlagen, Friedhof, Grün- und Parkanlagen) sind als „Eignungsflächen zum Aufbau eines regionalen Biotopverbundsystems“ ausgewiesen. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze und im Inneren der nördlichen Teilfläche des Untersuchungsgebietes befindet sich Gehölzvegetation, die als wichtiger Gehölzbestand gesichert und entwickelt werden soll und als Entwicklungsschwerpunkt genannt wird. In den Randbereichen der nördlichen Teilfläche soll eine Bestandssicherung von Hochstaudenfluren bodenfrischer Standorte stattfinden.

Bebauungsplan

Das Gebiet befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Aufgrund der Größe der Fläche und unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen kann die "nähere Umgebung" nicht definiert werden. Für zukünftige Planungen gilt demnach, dass ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Im November 2000 wurde von dem Bauausschuss ein B-Plan, Nr. 3.50 „An der Bahn“, inkl. einer Änderung des FNP beschlossen. Es sollte eine Wohn- und Mischnutzung festgesetzt werden. Eine Bürgerversammlung fand hierzu statt, jedoch wurde der B-Plan letztendlich von der Gemeinde nicht beschlossen.

Informelle Planungen

Das „Wohnungsmarktkonzept Glückstadt und Umgebung“ (März 2014) greift das EAW-Gelände kurz auf. Hier wird erwähnt, dass bei einer Entwicklung desselben das

Stadtgebiet Glückstadt-Nord in die Planungen einbezogen und eine Verknüpfung hergestellt werden sollte. Das EAW-Gelände könnte als potenzielle Fläche zur Entwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern genutzt werden. Eine Entwicklung in mehreren Bauabschnitten wird in diesem Fall als sinnvoll angesehen. Jedoch werden andere Flächen der des EAWs vorgezogen, wobei diese Bewertung hauptsächlich durch die mit der Erschließung des Geländes verbundenen Kosten begründet wird.

Das „Regionale Einzelhandelskonzept für die Stadt Glückstadt und den Nahbereich“ (2013) prüft das EAW-Gelände als Einzelhandelsstandort und kommt zu dem Schluss, dass es einzelhandelsspezifisch nicht entwickelt werden sollte. Eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel wird nicht empfohlen, da trotz der räumlichen Nähe zum Stadtkern kein funktionaler Zusammenhang besteht und es sich stattdessen als Konkurrenzstandort zur Innenstadt entwickeln könnte. Eine Ansiedlung von nichtzentrenrelevantem Einzelhandel wird außerdem nicht empfohlen, da sich andere brachliegende Flächen im Stadtgebiet hierfür aufgrund deren direkten Zugängen zu Bundesstraßen und geringeren Entwicklungshemmnissen besser eignen. Durch die Begrenzung im Westen durch die Bahnlinie und somit Trennung zum dahinterliegenden Wohngebiet sowie bereits gegebenen Versorgungseinrichtungen wird auch eine Nahversorgungsfunktion als nicht geeignet angesehen.

Im „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ (2014) sowie der vertieften Untersuchung „Barrierefreies Glückstadt“ (2013) findet das EAW keine Erwähnung.

Eigentumsverhältnisse

Ende 2014 wurde das EAW-Gelände von der „aurelis Real Estate GmbH & CO. KG“ an eine Privateigentümerin veräußert.

Zu Besitzzeiten der Deutschen Bahn AG war die Fläche entbehrlich und von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG[3] freigestellt. Für die für den ursprünglichen Zweck erbaute Infrastruktur bestand kein Bedarf mehr und die Planungshoheit des Fachplanungsträgers Eisenbahn-Bundesamt war vollständig auf die kommunale Bauleitplanung übergegangen. Das Eisenbahn-Bundesamt besaß keine Hoheitsbefugnisse mehr und somit auch keine Zuständigkeit für die Aufsicht und polizeiliche Zuständigkeiten.

Verwaltet wurde das Gelände von dem Immobilienentwickler „aurelis Real Estate GmbH & CO. KG“. Aurelis wurde 2002 als Tochterunternehmen der Deutschen Bahn AG gegründet zum Zweck der Abwicklung von Bahngrundstücken im Bundesgebiet. Mittlerweile gehört „aurelis Real Estate GmbH & Co. KG“ zum Immobilienfonds „redwood grove“ der Grove International Partners.

3.3 Vergangene Planungen und aktuelle Entwicklungsabsichten

Es wurden bereits einige Planungen vorgebracht, die eine Umnutzung des EAW-Geländes zum Gegenstand hatten.

Immer wieder wurde eine forcierte Entwicklung von Einzelhandel vorgeschlagen, z. B. durch die Ansiedlung eines Baumarktes. Eine Eignung als Einzelhandelsstandort wird jedoch, wie bereits angeführt, laut Einzelhandelskonzept ausgeschlossen.

---

[3] Allgemeines Eisenbahngesetz

Ein externer Investor zeigte Interesse, den Standort zur Gewinnung von erneuerbaren Energien zu nutzen. Konkret war eine Anbringung von Solarpanels an geeignete Gebäudedächer angedacht. Dies wurde von der Kommunalpolitik abgelehnt. Der Bau eines großflächigen Solarparks sowie die Nutzung als Fläche für Biogasanlagen wurden von der aurelis geprüft und als nicht wirtschaftliche Lösung identifiziert.

Überlegungen, Räumlichkeiten des Jugendzentrums vom Kirchplatz auf einen Bereich des EAW-Geländes zu verlagern, wurde von den Jugendlichen abgelehnt. Die jetzige zentrale Lage des Jugendzentrums hat für deren Nutzer eine hohe Bedeutung.

Die neue Besitzerin des EAW-Geländes (Erwerb im Dezember 2014), beabsichtigt die Entwicklung des Areals u.a. für Wohnnutzungen im nördlichen Bereich. Der Fokus liegt hierbei auf einer Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken. Ein Abbruchantrag für die Gebäude des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks ist bei der Stadtverwaltung bereits eingegangen. Weitere Planungsdetails liegen der Stadt nicht vor.

3.4 Geschichtliche Entwicklung des Eisenbahnausbesserungswerks

Die Geschichte des EAW beginnt Mitte des 19. Jahrhunderts. 1841 wurde am Glückstädter Bahnhof, der sich damals an der heutigen Christian-IV.-Straße befand, die Werkstatt „Maschinenhaus“ errichtet. Sie diente vor allem zur Reinigung der Lokomotiven und als Wasserstation. Im Rahmen des Streckenausbaus nach Itzehoe bekam Glückstadt 1856 einen Durchgangsbahnhof und im Anschluss eine neue Reparaturwerkstatt, die sich rund 200m südlich des Güterbahnhofs befand. Mit der Verlängerung der Bahnstrecke in Richtung Heide wurde 1877 das Areal, auf dem sich das heutige EAW befindet, gekauft und 1881 wurde die Werkstatt mit dem Namen „Reparaturwerkstatt der Marschbahn-Gesellschaft“ gegründet. Zunächst wurden eine Verwaltung und eine Halle für die Reparatur von Lokomotiven errichtet. Nach dem Streckenausbau und einem damit verbundenen wirtschaftlichen Aufschwung der Gesellschaft kamen 1881 weitere Gebäude auf dem heutigen Gelände des EAW hinzu, wie ein Magazin, eine Schmiede, eine Dreherei, eine Richthallte für Lokomotiven und Wagen und ein Verwaltungsgebäude. Das bereits vorhandene Maschinenhaus wurde verlegt. Man konzentrierte sich auf Großausbesserungen im gesamten Fahrzeugpark der Marschbahn, während sich eine kleinere Reparaturwerkstatt in Husum um Schnellausbesserungen kümmerte. Die Ausbesserungsdauer einer Lok lag bei acht bis zehn Wochen. Die Gesellschaft trug somit dazu bei, dass die schleswig-holsteinische Westküste durch den Eisenbahnverkehr erschlossen wurde. Um 1890 ging sie in die Hand des Preußischen Staates über.

Über mehrere Jahre fanden Erweiterungen und Anpassungen der bereits bestehenden Gebäude statt, bis das Werk 1922 seine endgültige Gestalt erreichte. 1925 wurde die „Reparaturwerkstatt der Marschbahn-Gesellschaft“ in „Reichsbahn-Ausbesserungswerk“ (RAW) umbenannt und der Aufgabenbereich wurde verändert. Es wurde nun zu einem reinen Dampflok-Unterhaltungswerk, die Wagenausbesserung wurde in eine ausgegliederte Werkabteilung in Harburg verlegt. Der Werkzeugmaschinenpark wurde im Zuge dessen erheblich erweitert und modernisiert. 1931 waren über 500 Personen im Werk angestellt. Um 1940 wurde eine Sportstätte errichtet, das Wassernetz ausgebaut und eine neue Badeanstalt für die Belegschaft zur Verfügung gestellt.

Bis 1952 blieben daraufhin die Fertigungsprogramme und die Werkanlagen weitestgehend bestehen, den zweiten Weltkrieg überstand es unzerstört. Heimatvertriebene aus den deutschen Ostgebieten und Schlesien fanden in Glückstadt nach dem Krieg einen neuen Wohnsitz und im RAW einen neuen Arbeitsplatz. Über 1000 Werksarbeiter konnten hier nun beschäftigt werden, was rund jedem neunten Einwohner Glückstadts entsprach.

Im Rahmen des Strukturwandels im Fahrzeugpark der Bundesbahn wurden dann die Dampfloks, die zuvor durch das RAW betreut wurden, auf andere Werke verlagert mit dem Ziel, das RAW stillzulegen. Aufgrund der hohen Arbeitslosenzahl und damit verbundenen Einstufung der Region als Notstandsgebiet fand jedoch lediglich eine Verringerung der Arbeitskräfte statt und eine Aufgabenverschiebung hin zu der Bearbeitung von Sonderfertigungen. Im Laufe der Jahre etablierten sich daraufhin die Werkzeugmaschinen-Aufarbeitung sowie die Neufertigung von Gitterboxplatten am Standort Glückstadt.

1971 wurde das Werk in eine Ausbesserungswerkstätte der Deutschen Bahn (DB) umgewandelt und erhielt somit seine Selbstständigkeit zurück. Die Belegschaft hatte sich mittlerweile drastisch verringert und wies 1972 nur noch 245 Personen auf.

Ab 1979 fanden weitreichende Modernisierungen im Werk statt. Die Arbeitsbedingungen sollten verbessert werden und zugleich der Kostenaufwand verringert. Es wurde sich deshalb auf die für die aktuelle Produktion benötigten Bestandteile fokussiert. Der Lohn erhöhte sich von etwa 5,- DM/Std. im Jahre 1967 auf fast 17,- DM/Std. im Jahr 1980. Ein zweigeschossiger Neubau mit Flachdach ersetzte 1981 die alte Lehrlingswerkstatt, in der bis zu 170 Lehrlinge eine fundierte Ausbildung bekamen, und auch das Verwaltungsgebäude wurde modernisiert.

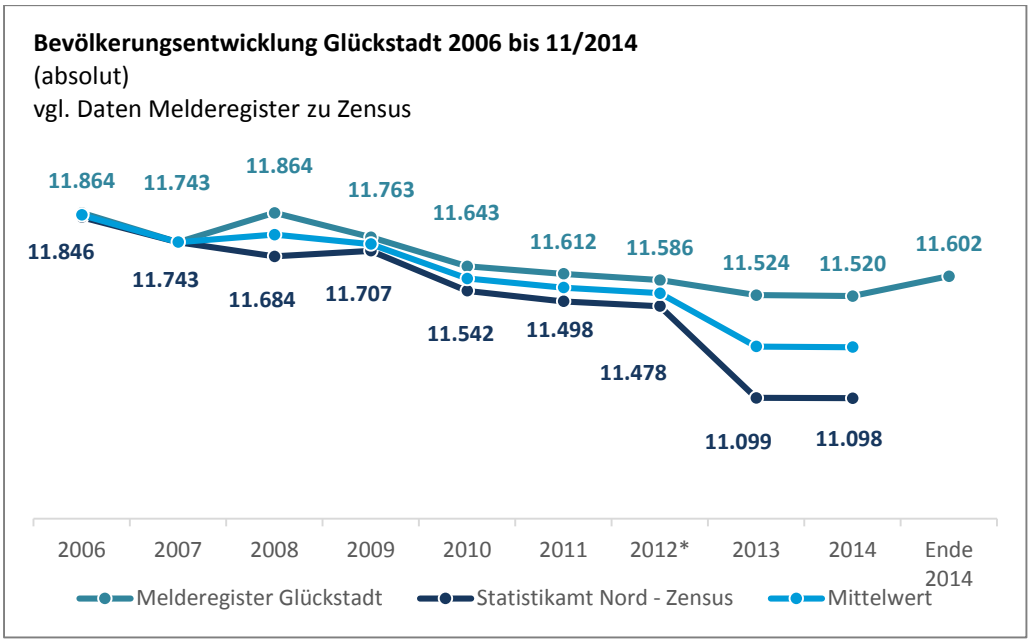
1997 wurde das Werk in seinen letzten Jahren umbenannt in die Spezialwerkstatt „Maschinenbau Glückstadt“. Es fand nun vor allem eine Aufarbeitung von Werkzeugmaschinen statt. Vor seiner Schließung waren nur noch 140 Mitarbeiter beschäftigt. Am 29. Dezember 2000 wurde das Werk endgültig stillgelegt und auch die sieben Ausbildungsklassen geschlossen.

3.5 Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaft in Glückstadt

Einwohnerzahl und -entwicklung

Laut Melderegister leben Ende 2014 11.602 Personen mit Haupt- oder Zweitwohnsitz in Glückstadt. Der Zensus weist etwa 400 Personen weniger auf (siehe Abb. 5). Im Folgenden wird sich auf die Daten des Melderegisters berufen, sofern diese vorliegen.

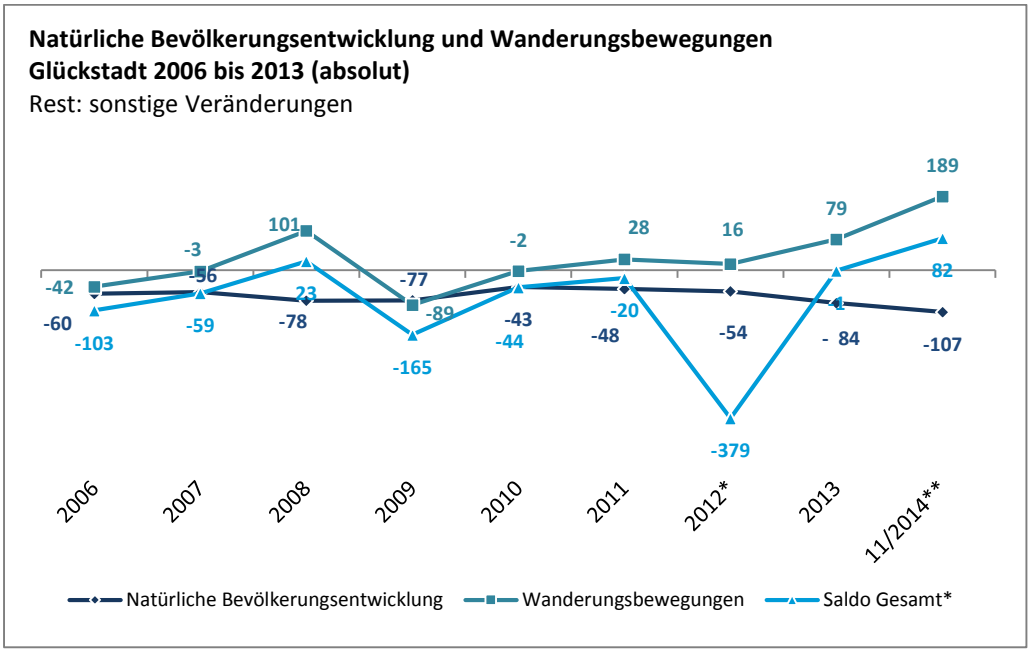
Demnach befand sich die Bevölkerung von 2008 bis 2014 in einem konstanten Schrumpfungsprozess und ging um fast 3 % zurück. Seit Jahresbeginn bis November 2014 ist jedoch bereits eine Bevölkerungszunahme von 85 Personen festzustellen. Diese ist vor allem auf das positive Wanderungssaldo zurückzuführen: Bis zum November 2014 zogen 740 Personen zu und 551 fort. Dies ergibt einen positiven Wanderungssaldo von 189 Personen.



* Korrektur zuvor vorliegender amtlicher Daten durch Zensus 2011

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Glückstadt 2006-11/2014. Vergleich der Daten vom kommunalen Melderegister (Haupt- und Zweitwohnsitz) zum Zensus (Hauptwohnsitz) (Eigene Darstellung nach: Stadt Glückstadt, Fachbereich Bürgerdienste und Statistikamt Nord).

Hinweis: Die Daten des Zensus basieren auf Angaben zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres, die des Melderegisters auf Angaben zum 1.1. des jeweiligen Jahres.



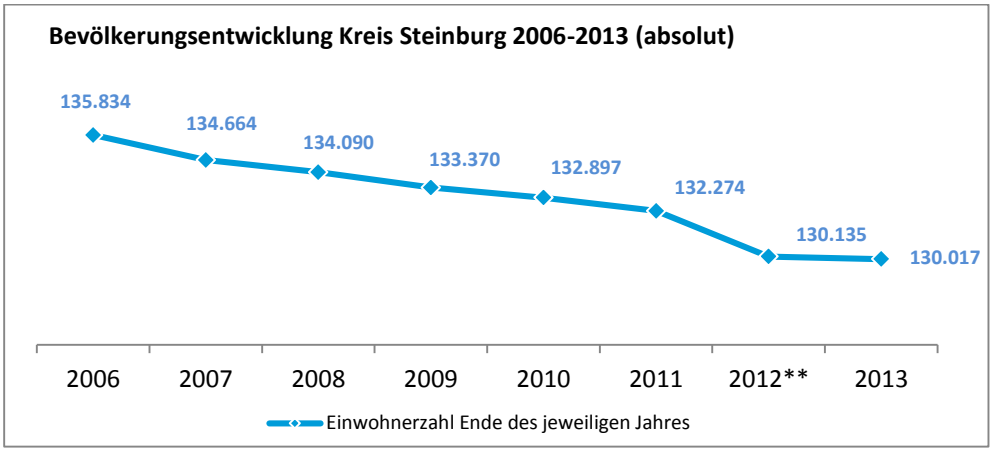
Korrektur zuvor vorliegender amtlicher Daten durch Zensus 2011 Natürliche Bevölkerungsbewegung 11/2014 selbst bilanziert*

Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen Glückstadt 2006-2013 (absolut) (Eigene Darstellung nach: Statistikamt Nord: Die Bevölkerung in Schleswig-Holstein).

Die Wanderungsbewegungen sind seit 2010 positiv, jedoch konnten sie bislang nicht die durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung begründeten Bevölkerungsverluste ausgleichen. 2014 scheint dies zum ersten Mal seit langem gelungen zu sein. Ein Teil

des Bevölkerungsanstiegs ist auf die wachsende Anzahl der aufgenommenen Asylsuchenden zurückzuführen: bis zum November wurden in 2014 29 Asylsuchende in Glückstadt aufgenommen.

Der gesamte Kreis Steinburg verzeichnet einen konstanten Bevölkerungsrückgang. Während 2006 über 135.800 Personen im Kreis lebten, beträgt die Einwohnerzahl 2013 um die 130.000 Personen (prozentuale Entwicklung ca. -4 %). Hier übersteigen die Bevölkerungsverluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung die Verluste bzw. späteren leichten Gewinne durch die Wanderungsbewegung.



** Korrektur zuvor vorliegender amtlicher Daten durch Zensus 2011

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Kreis Steinburg 2006-2013 (Eigene Darstellung nach: Kreis Steinburg, Dezernat I, Bevölkerungsstand 2000-2025 – Gemeindeebene sowie Statistikamt Nord: Die Bevölkerung in Schleswig-Holstein nach Alter und Geschlecht 2013).

Das Land Schleswig-Holstein beherbergt über 2,8 Mio. Einwohner und genießt seit 2004, mit gelegentlichen Einbrüchen, ein konstantes leichtes Bevölkerungswachstum[4], von 2012 zu 2013 wuchs die Bevölkerung um über 9.400 Personen und somit um etwa 0,3 %. Jedes Jahr finden mehr Zu- als Fortzüge statt.

Einwohnerstruktur

In Übereinstimmung mit dem deutschlandweiten demografischen Wandel ist auch in Glückstadt eine zunehmende Alterung der Bevölkerung zu erkennen. Etwa 17 % der Einwohner sind jünger als 19 Jahre, mehr als die Hälfte befindet sich im Alter zwischen 19 bis 59 Jahren und fast 29 % sind 60 Jahre oder älter. Die älteren Altersgruppen sind in Glückstadt stärker vertreten als vergleichsweise im Kreis Steinburg, in Schleswig-Holstein oder auch im gesamten Bundesgebiet.

In der Personengruppe über 50 Jahre genießt Glückstadt einen deutlichen Wanderungsüberschuss, was sich vor allem in der Bevölkerungsstruktur des Stadtkerns widerschlägt. Die gute infrastrukturelle Ausstattung der Stadt als Unterzentrum sowie das Angebot an Pflegeeinrichtungen trägt zu dieser Entwicklung bei. Jugendliche und junge Erwachsene hingegen verlassen zu Ausbildungszwecken die Stadt und Paare

[4] Dennoch ergibt sich im Vergleich 2004 zu 2013 ein Rückgang von -0,6 %, weil die Berichtigung durch den Zensus 2011 auch hier stark einschlägt.

ziehen zwecks Familiengründung von Glückstadt in die Umlandgemeinden. Des Weiteren finden Fortzüge der erwerbstätigen Bevölkerung aus Glückstadt aufgrund des Arbeitsplatzrückgangs statt.

Die Umlandgemeinden weisen Wanderungsgewinne Wanderungsverluste bei den über 50 jährigen auf. Hingegen werden Zuzüge bei den 25-bis 30-Jährigen verzeichnet, die vor allem auf Randwanderungen aus Glückstadt und Zuzug von außen beruhen.

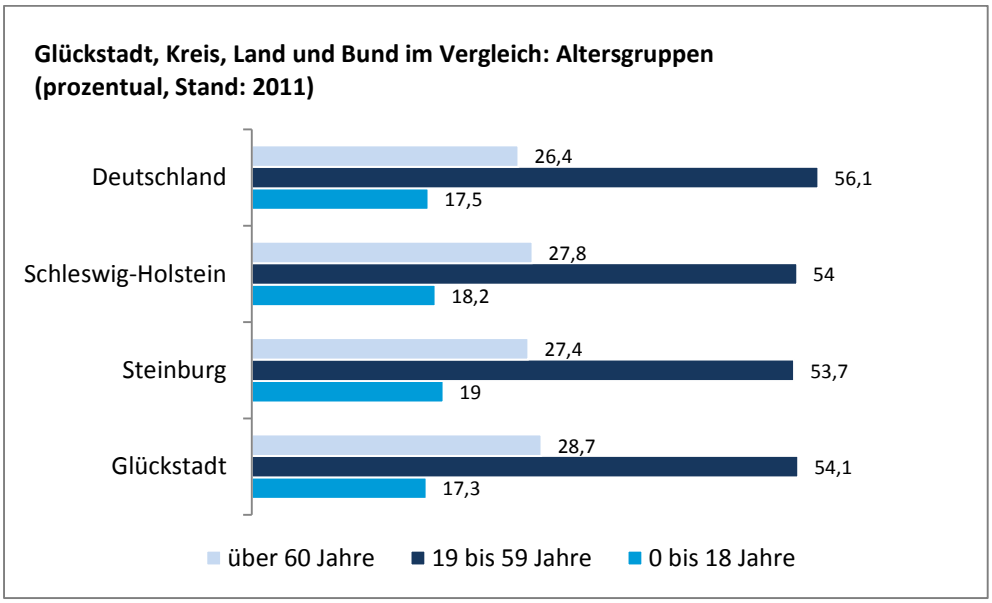


Abbildung 8: Glückstadt, Kreis, Land und Bund im Vergleich: Altersgruppen (Eigene Darstellung nach: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Zensus 2011. Bevölkerung und Haushalte. Gemeinde Glückstadt, Stadt, 2011).

Über 16 % der Glückstädter besitzen einen Migrationshintergrund. Dieser Anteil liegt weit über den Werten des Kreises Steinburg (9,6 %) und auch über denen des Landes Schleswig-Holsteins (12 %). Mit einer Ausprägung von 19,2 % leben jedoch prozentual im Bundesgebiet mehr Personen mit Migrationshintergrund als in Glückstadt. Hauptsächliches Herkunftsland der Personen mit Migrationshintergrund in Glückstadt ist die Türkei – etwa 44 % derselben haben türkische Wurzeln. Polen und Kasachen stellen, wenn auch im weitaus geringeren Umfang, ebenfalls einen beachtlichen Anteil. Mitbürger anderer Nationalitäten sind nur geringfügig vertreten. Besonders in den 1990er Jahren fand eine starke Einwanderungswelle statt und auch nach 2000 scheint ein Umzug nach Glückstadt für viele Personen mit Migrationshintergrund attraktiv. Die meisten Personen mit Migrationshintergrund verbleiben für mindestens 10 Jahre in der Stadt.

Soziale Lage

Nach Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung besitzen die Glückstädter eine durchschnittliche Kaufkraft von etwa 19.650 EUR (Stand: 2012). Dies liegt zwar etwa 600 EUR unter dem Schleswig-Holsteinischen Durchschnittswert, jedoch fast 500 EUR über der durchschnittlichen Kaufkraft der Einwohner des Kreises Steinburg.

In Glückstadt sind im Vergleich zu Kreis und Land überdurchschnittlich viele Haushalte mit geringem Einkommen[5] vorhanden, wobei ein Teil dieses Überschusses durch eine durchschnittlich kleinere Haushaltsgröße bedingt ist. Mit fast einem Viertel der Kinder und über 11 % der Jugendlichen erhalten vergleichsweise mehr Personen dieser Altersgruppen Sozialleistungen. Der allgemeine prozentuale Anteil der Personen, die Sozialleistungen nach SGB II erhalten, ist in Glückstadt ebenfalls deutlich erhöht. Die Altersarmut liegt jedoch leicht unter der des Kreises sowie Schleswig-Holsteins.

Indikatoren Soziale Lage – Glückstadt, Landkreis Steinburg, Schleswig-Holstein			
	Glückstadt	**LK Steinburg**	**Schleswig-Holstein**
Kaufkraft pro Person in EUR	19.620	19.147	20.266
Haushalte mit geringem Einkommen in %	14,2	11,6	12
Haushalte mit hohem Einkommen in %	18	19,8	19,8
Kinderarmut in %	23,1	13,9	15,4
Jugendarmut in %	11,1	8	10,9
Altersarmut in %	2,2	2,3	2,8
SGB II-Quote	12,4	8,8	9,8

Abbildung 9: Indikatoren Soziale Lage, Glückstadt/ Steinburg und Schleswig-Holstein im Vergleich (Eigene Darstellung nach: Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune, Glückstadt, Soziale Lage, 2012).

Werden diese Werte über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet, fällt auf, dass in fast allen Bereichen, die Hinweise auf eine deprivierende Entwicklung liefern können (Haushaltseinkommen, Anteil Haushalte mit geringem Einkommen, Arbeitslosenanteil, Jugendarmut, SGB II-Quote), eine positive Entwicklung zu erkennen ist. Auch der Anteil an Haushalten mit einem hohen Einkommen ist gewachsen.

Leicht erhöht hat sich allerdings der Anteil der Langzeitarbeitslosen. Migranten sind hierbei besonders häufig betroffen, jedoch nimmt ihr Anteil im Laufe der letzten Jahre konstant ab. Die Entwicklung im Kreis Steinburg und Schleswig-Holstein ist ähnlich. Besorgniserregend ist, dass sich in Glückstadt der Anteil der Kinder, die in relativer Armut leben seit 2008 um 3 % erhöht hat, was nicht dem Trend der Vergleichsebenen entspricht. Die Altersarmut ist wiederum überall angestiegen.

Haushaltsstruktur

2011 werden in Glückstadt 5316 Haushalte verzeichnet. Singlehaushalte stellen mit fast 40 % die größte Bewohnergruppe. In etwa 30 % der Haushalte leben Paare ohne Kinder. Letztere sind in weniger als 30 % der Haushalte vorhanden. 8 % der Kinder werden alleinerziehend, meistens von der Mutter, großgezogen.

Hinsichtlich der Haushaltsgröße stellen dementsprechend ebenfalls die Einpersonenhaushalte die größte Gruppe dar. Zwei Personen wohnen immerhin noch in über einem Drittel aller Haushalte, drei Personen in rund 13 % und vier Personen in lediglich

[5] Als Haushalte mit geringem Einkommen werden Haushalte mit einem Gesamtnettoeinkommen von monatlich unter 1.000 EUR verstanden. Haushalte mit einem Gesamtnettoeinkommen von monatlich mind. 4.000 EUR gelten als Haushalte mit hohem Einkommen.

9 %. Haushalte mit 5 Personen oder 6 und mehr Personen stellen insgesamt weniger als 5 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,06 Personen. Im Vergleich zu den Vergleichsebenen (Kreis, Land, Bund) leben somit in Glückstadt anteilig mehr Personen alleine und weniger Haushalte beherbergen drei oder mehr Bewohner. Der Anteil Alleinerziehender ist in Glückstadt leicht erhöht.

Etwa ein Viertel der Haushalte wird alleinig von Senioren bewohnt – auch dieser Wert liegt über dem der Vergleichsebenen. Dafür leben in Glückstadt in anteilig weniger Haushalten Senioren mit Personen jüngerer Generationen zusammen.

Haushaltstypen nach Region				
	Glückstadt	**Kreis Steinburg**	**Schleswig-Holstein**	**Deutschland**
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt)	2,06	2,22	2,15	2,14
1 Personenhaushalt	39,3%	33,1%	36,1%	37,2%
2 Personenhaushalt	34,2%	34,9%	34,8%	33,2%
3 Personenhaushalte	12,9%	15,0%	14,0%	14,5%
4 Personenhaushalte	9,3%	11,6%	10,4%	10,4%
5 Personenhaushalte	3,1%	3,7%	3,2%	3,3%
6 und mehr Personenhaushalte	1,2%	1,6%	1,6%	1,5%
Seniorenhaushalte	25,1%	23,4%	23,3%	22,0%
Haushalte m. Senioren & Jüngeren	7,7%	9,3%	9,2%	8,9%
Paare ohne Kinder	29,7%	30,6%	29,7%	27,6%
Paare mit Kindern	21,7%	27,0%	24,1%	24,9%
Alleinerziehende Elternteile	8,0%	7,7%	7,7%	7,8%

Abbildung 10: Haushaltstypen nach Region (Eigene Darstellung nach: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Zensus 2011. Bevölkerung und Haushalte. Gemeinde Glückstadt, Stadt, 2011).

Arbeitsmarkt und Pendlerbeziehungen

Ein Branchenmix aus Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik und Industrie kennzeichnet die Glückstädter Wirtschaft. Sie besteht hauptsächlich aus kleinen und mittelständischen Betrieben. Schwerpunkte der größten Arbeitgeber sind die Farbenherstellung und Papierindustrie. Eine Ziegelei (die einzige in Schleswig-Holstein) ist ebenfalls ein wichtiger lokaler Produzent und somit Arbeitgeber.

Mehr als ein Viertel der Beschäftigten ist im produzierenden Sektor tätig, besonders im verarbeitenden Gewerbe. Für fast 5 % bildet das Baugewerbe die finanzielle Einkommensquelle. Die Bereiche Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie Informations- und Kommunikationstechnik verzeichnen ebenfalls fast ein Viertel der Beschäftigten. In der öffentlichen Verwaltung sowie in öffentlichen und privaten Dienstleistungen ist rund ein Drittel tätig. Etwa 16 % der Erwerbstätigen finden sich in den Arbeitsbereichen sonstiger Dienstleistungen (Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen und wirtschaftliche Dienstleitungen) wieder. Der primäre Sektor beschäftigt weniger als 1 % der Glückstädter. Diese Verteilung nach Wirtschaftszweig geht mit dem deutschlandweiten Trend einher. Der restliche Kreis Steinburg als auch Schleswig-Holstein verzeichnen mehr Beschäftigte im primären Sektor, was durch die ländliche Struktur bedingt ist.

In den letzten Jahren verließen einige größere Arbeitgeber den Standort Glückstadt, weshalb sich die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze seit dem Jahr 2000 um über 20 % reduzierte. Seit 2010 ist allerdings wieder eine positive Entwicklung zu erkennen. 2012 sind rund 2.600 Personen am Arbeitsort Glückstadt sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Besonders für Bewohner der kleinen Umlandgemeinden dient Glückstadt als Arbeitsplatzstandort. Zwischen der Stadt und den Umlandgemeinden bestehen enge Pendlerbeziehungen. Es überwiegt jedoch die Zahl der Auspendler (2012: ca. 2600) die der Einpendler (2012: ca. 1.500). Mehr als 1.400 Auspendler adressieren die regionalen Arbeitsplatzzentren Elmshorn, Itzehoe und Hamburg sowie Brunsbüttel. Insgesamt ist ein negativer Pendlersaldo von rund 1.100 Personen verzeichnet. Die Zahl der Auspendler erhöht sich konstant, während die Anzahl der Einpendler weitestgehend gleich bleibt.

Seit 2007 hat sich die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen auf allen Vergleichsebenen deutlich verringert. Im August 2014 beträgt sie in Glückstadt 5 % und entspricht somit dem Wert des Vorjahres. Besonders häufig von Arbeitslosigkeit betroffen sind Personen mit einem Alter von über 55 Jahren und Migranten. Rund ein Drittel der arbeitsuchenden Personen gilt als langzeitarbeitslos.

Die Arbeitslosenquote des Kreises Steinburg liegt mit 6,4 % über der Glückstadts. Es kommen etwa 4.400 Arbeitslose auf rund 570 gemeldete offene Arbeitsstellen. Die Arbeitslosenquoten des Landes Schleswig-Holsteins sowie die des Bundes liegen mit jeweils 6,7 % noch über der des Landkreises. Demnach ist die Arbeitslosenquote in Glückstadt vergleichsweise gering.

3.6 Zusammenfassende Bevölkerungsanalyse

Die Bevölkerung Glückstadts befindet sich in einem konstanten Schrumpfungsprozess, der vor allem durch die natürliche Bevölkerungsbewegung bestimmt ist. Die Bewohner sind überdurchschnittlich alt. Glückstadt bietet für ältere Bewohner eine attraktive Infrastruktur, weshalb in dieser Altersgruppe Zuzüge aus dem Umland stattfinden. Jüngere Bewohner wandern zu Ausbildungszwecken häufig ab und junge Familien siedeln sich gerne im Umland an. Dies ist durch die Melderegister der Umlandgemeinden zu erkennen. Es ist ein hoher Anteil von Personen mit Migrationshintergrund vorhanden.

Die Bewohner des gesamten Landkreises verfügen über eine im Schleswig-Holsteinischen Vergleich geringe Kaufkraft. Ein vergleichsweise hoher Anteil der Kinder und Jugendlichen in Glückstadt erhält Sozialleistungen, wobei sich der Anteil der betroffenen Kinder in den letzten Jahren erhöht hat. Fast die Hälfte aller Glückstädter wohnt in einem Singlehaushalt.

Schwindende Arbeitsplätze führen dazu, dass viele Glückstädter in die größeren Umlandgemeinden pendeln, um dort einer Tätigkeit nachzugehen. Das Pendlersaldo ist negativ. Die Arbeitslosenquote hat sich seit 2007 jedoch sowohl in Glückstadt, als auch im Landkreis und Schleswig-Holstein insgesamt deutlich verbessert. Allerdings wird ein Anstieg der Langzeitarbeitslosen verzeichnet.

4 Bestandsanalyse

Das Gesamtareal des Untersuchungsgebietes EAW-Gelände umfasst 10,3 ha. Im südlichen Bereich befinden sich die ehemaligen Werkstatthallen. Die bebaute Fläche des Ausbesserungswerks macht rund 3,3 ha aus. Im nördlichen Gebiet sind vereinzelt Fundamentreste von ehemaligen Gebäuden und Bahnanlagen vorhanden. Alle Gebäude sind leerstehend, werden nicht beheizt und weisen typische Verfallserscheinungen auf (Feuchtigkeits-, Vandalismus-, Decken- und Mauerwerksschäden, Müllablagerungen, Reste von alten Einrichtungsgegenständen).

4.1 Grundstückssituation und Erschließung

Das Untersuchungsgebiet EAW-Gelände liegt in zentraler Lage, ca. 600 Meter vom Stadtkern und Bahnhof entfernt. Mit seiner Gesamtfläche von rd. 10 ha ist das EAW-Gelände die größte Brachfläche in Glückstadt. Es umfasst die Flurstücke 30/10, 106/31 und 106/32 der Flur 2 in der Gemarkung Glückstadt und die Flurstücke 86/14 und 86/15 der Flur 5 in der Gemarkung Blomesche Wildnis. Es erstreckt sich im Süden vom Janssenweg entlang der Bahnlinie Hamburg-Westerland im Westen und hat eine Längsausrichtung von knapp 700 Metern. Im Süden, an der breitesten Stelle, ist die Ausdehnung ca. 180 Meter. Im Norden läuft das Areal keilförmig zu und grenzt an eine Grünfläche, im Osten befindet sich eine Schrebergartenkolonie. Das Gelände wird von einem verrohrten Abschnitt des "Bolritt", eines Entwässerungsgrabens, gekreuzt.

Das EAW-Gelände ist über den Janssenweg verkehrlich erschlossen. Der Janssenweg trifft in östlicher Richtung nach wenigen Metern auf die Bundesstraße B 431, welche Glückstadt mit Hamburg sowie den regionalen Zentren Itzehoe und Elmshorn verbindet. Ein Autobahnanschluss zur BAB 23 befindet sich in ca. 16 km Entfernung. Die sich noch in Planung befindliche Erweiterung der BAB 20 wäre in etwa vier Kilometern zu erreichen.

Abbildung 11: Eingang Süd, Blick auf Janssenweg (Foto: complan Kommunalberatung, 2014)

Südlich vom Janssenweg liegt der Stadtpark. Durch diesen wäre eine direkte Verbindung mit dem Stadtkern und dem Bahnhof gegeben, jedoch gibt es bisher keine funktionale Verbindung vom EAW-Gelände zum Stadtpark.

Das Grundstück ist umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Anbindung an die umliegenden Quartiere ist nicht vorhanden. Lediglich über den Janssenweg ist das Grundstück begehbar.

Energie- und Stromversorgung

Die Stadtwerke Glückstadt GmbH (die zusammen mit den Stadtwerken Itzehoe und den Stadtwerken Wilster in der Stadtwerke Steinburg GmbH kooperieren) sind Netzbetreiber für Erdgas, Strom, Wasser und Fernwärme. Das EAW-Gelände ist bislang jedoch nicht erschlossen. Eine Erschließung und ein Anschluss an die öffentlichen Netze wären, nach Aussage der Stadtwerke, ohne größere Aufwendungen möglich und würden nicht zu wesentlichen Veränderungen im restlichen Stadtgebiet führen. Um eine dezentrale Energieversorgung und Kraft-Wärme-Koppelung zu unterstützen, setzen sich die Stadtwerke Glückstadt zum Ziel, kleine Blockheizkraftwerke (BHKW) im Versorgungsgebiet zu installieren, sofern eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Diese Strategie ist bei einer neuen Erschließung des Areals zu berücksichtigen.

4.2 Bebauungsstruktur und Nutzungen

Nachfolgend aufgeführte Gebäude stellen die wesentliche Bebauung des EAW-Geländes dar.

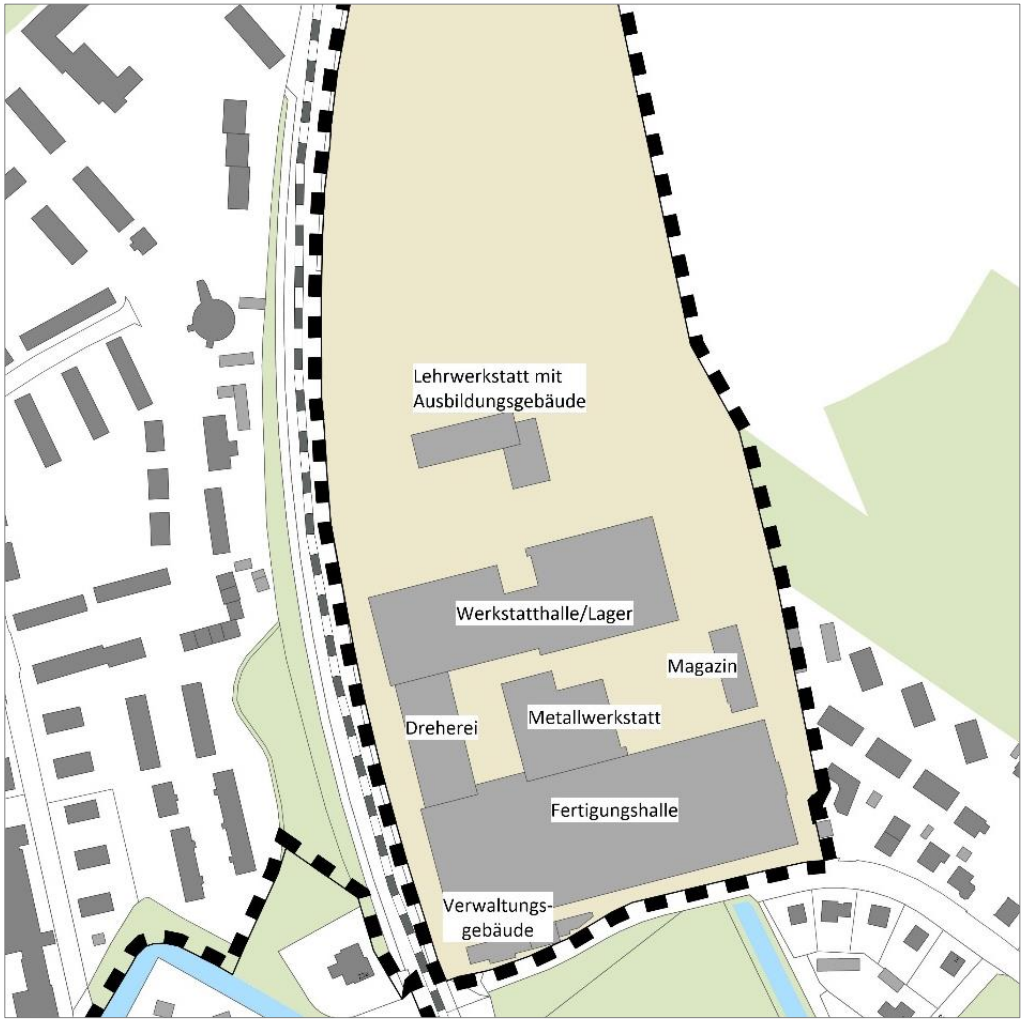


Abbildung 12: Gebäude- und Lageplan EAW-Gelände (Grafik: complan Kommunalberatung)

Fertigungshalle

Abbildung 13: Innenansicht Fertigungshalle (Fotos: complan Kommunalberatung, 2014)

Die zunächst nur etwa 80m lange Fertigungshalle, welche den zentralen Bau des Werkes darstellt, wurde 1913 bis 1919 errichtet. Kurze Zeit später wurde sie im östlichen Bereich um 70 m erweitert. Heute betragen die Außenmaße ca. 170 x 65 m mit einer Höhe von rund 14 m.

Nach 1952 fanden hier Werkzeug- und Werkzeugmaschinenausbesserung statt. In der Halle waren außerdem, mit zeitlichen Überlagerungen und Veränderungen, Großdreherei, Abkocherei, Palettenfertigung, Metallspritzerei, Waschplatz mit Reinigungskabine, Härterei, Ölkeller, Lackiererei, Waschanlagen und Metallwerkstätten verortet. In einem nördlichen Gebäudevorsprung waren u.a. Tischlerei, Betriebsschlosserei und Heizungsraum. War zeitweilig keine Verwendung für eine Form der Herstellung vorhanden, wurden die Räumlichkeiten als Lager genutzt. An die Halle grenzt ein Gebäudeteil an, in dem sich einst eine Druckerei, ein Stofflager sowie eine Dreherei befanden.

Der westliche Teil der Halle besitzt Außenwände in Klinkermauerwerk, Stahlstützen im Halleninneren sowie eine Dachkonstruktion aus Stahl und Fachwerkbindern. Die dachtragenden Stahlstützen im Halleninnenraum besitzen ein Achsraster von rund 12 m x 16 m. Bitumendachbahnen auf einer Holzunterkonstruktion ergeben die Dachdeckung. Bei dem östlichen Hallenbereich handelt es sich um die nachträglich errichtete Erweiterung. Hier besteht die Dachkonstruktion aus Holz- und Fachwerkbindern.

Eine natürliche Belichtung erfolgt über Oberlichtbänder aus Eintafelglas oder Gussglaselemente. Es sind keine konstruktiven Maßnahmen der Schall- und Wärmeisolierung vorhanden. Etwa 1 m tiefe Wartungsgruben aus Beton waren für Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Wagen und Lokomotiven erforderlich. Ein Keller existiert nicht.

Während eine 2003 durchgeführte Untersuchung zur Statik allen Gebäudeteilen der Dach- und Wandkonstruktion noch einen guten baulichen Zustand bescheinigte, ist das Gebäude zehn Jahre später in einen sehr sanierungsbedürftigen Zustand verfallen. Die Glaselemente des Daches sind größtenteils zerstört, die Galerie im südlichen Gebäudetrakt ist stark zerstört und vom Vandalismus gezeichnet.

Werkstatthalle

Abbildung 14: Werkstatthalle/Lager (links) und Metallwerkstatt (rechts) (Fotos: complan Kommunalberatung, 2014)

Den zweiten großen Gebäudekomplex stellt die Werkstatthalle dar. Ihre einzelnen Gebäudeteile wurden, mit Unterbrechungen und Abänderungen, von 1902 bis 1983 genutzt. Sie diente vor allem als Fahrzeugaufbereitungshalle (Wagen-Werkstatt) sowie Lackiererei, Batteriewäsche und Tischlerei. Ein Gebäudeteil mit Schmiede wurde als Lehrwerkstatt benutzt. Von dem einstigen Gebäude stehen nicht mal mehr alle Wände. Das Gebäude ist in einem ruinösen Zustand. Das Dach sowie die Fenster sind zerstört.

Lehrwerkstatt mit Ausbildungsgebäude

Abbildung 15: Lehrwerkstatt mit Ausbildungsstätte (Fotos: complan Kommunalberatung, 2014)

Die Lehrwerkstatt besteht seit 1981 und befindet sich nördlich der Werkstatthalle. Hier waren Schweißerei, Schlosserei und E-Werkstatt vorzufinden. Östlich angrenzend befindet sich ein ehemaliger Bunker. Das erst 30 Jahre alte Gebäude wurde ebenfalls durch Vandalismus enorm zerstört. Die Fenster und Innenräume sind stark beschädigt.

Verwaltungsgebäude

Abbildung 16: Verwaltungsgebäude (Fotos: complan Kommunalberatung, 2014)

Am südlichen Gebietsrand befinden sich ein Verwaltungsgebäude mit angrenzendem Transformator sowie ehemalige Garagen für Feuerwehrfahrzeuge. Das Gebäude am Eingang Richtung Janssenstraße ist mit eingeschlagenen Fenstern, fehlenden Sanitäranlagen und beschädigter Deckenkonstruktion in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Vergleich zu den anderen Gebäuden ist das Verwaltungsgebäude jedoch mit am besten erhalten.

Magazin und Anbau

Abbildung 17: Magazin (Fotos: complan Kommunalberatung, 2014)

Nördlich der Fertigungshalle, am östlichen Gebietsrand, befindet sich das 1902 erbaute Magazin. Es besaß ursprünglich zwei Ladebühnen und eine Werkzeugmacherei. Zu Kriegszeiten erfuhr es eine Umnutzung zur Malerei und Lackiererei. Zuletzt wurde hier eine Palettenspritzanlage betrieben. Länglich angrenzend erstreckt sich ein ehemaliger Kohlenbansen bzw. Schrottbansen sowie heute z.T. verfüllte Wagenuntersuchungsstände und Lokgruben.

Das Gebäude wurde vor Schließung des Geländes nicht mehr als solches genutzt und war bei der ersten Orientierenden Untersuchung im Jahr 1999 bereits in einem stark ruinösen Zustand. Das Mauerwerk ist bereits an vielen Stellen eingestürzt.

Für den Gebäudekomplex besteht keine Eintragung in das landesamtliche Denkmalbuch. Einzelne Gebäudeteile, wie der Werkstattflügel mit Bürotrakt, die große Ausbesserungshalle, die ehem. Schmiede sowie der ältere Hallenteil, gelten als besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Die Kommune trägt hierbei Schutzpflichten, indem

sie neben den eingetragenen Baudenkmalen auch besonders erhaltenswerte Bausubstanzen bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt.

Für die Erarbeitung des Konzeptes ergeben sich jedoch keine bindenden Anforderungen, da Veränderungen der Gebäudesubstanz oder der Abriss keiner Genehmigung bedürfen.

4.3 Freiraum und Grünstruktur

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie im Umfeld von 850 m befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Trinkwasserzonen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet der Zone III b befindet sich in 7 km Entfernung nordöstlich im „Krempermoor“. Das Vogelschutzgebiet „Unterelbe bis Wedel“ ist 850 m vom Untersuchungsgebiet entfernt und das Naturschutzgebiet „Rhinplatte und Elbufer südlich Glückstadt“ befindet sich 1,7 km südwestlich des Untersuchungsgebietes. Das Gelände liegt im Marschgebiet der Unterelbe. Damit dient die 1,3 km südöstlich gelegene Elbe als Vorflutsystem.

Die südlichen Freiflächen des EAW-Geländes wurden überwiegend als Rangier- und Lagerflächen genutzt und sind daher asphaltiert oder Schotterfläche. Nach Stilllegung des Werkes haben sich hier Spontan- und Ruderalvegetationen ausgebreitet. Der nördliche Teilbereich des Geländes ist zum Großteil unversiegelte Freifläche und mit Gräsern, Büschen und kleineren Bäumen bewachsen. Insgesamt sind 60 % der Fläche versiegelt.

Das natürliche Gefälle im Untersuchungsgebiet ist relativ gering. Es bestehen kaum Höhenunterschiede. Die Entwässerung erfolgt vom Westen Richtung Nord-Osten.

Das Marschgebiet der Unterelbe erstreckt sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Das Marschgebiet entstand im Holozän nach der Weichselvereisung und ist durch oberflächennahe holozäne Sedimente des Küstenraumes geprägt. Die oberflächennahen Schichten bestehen aus fein- und mittelsandiger Auffüllung bis zu einer Mächtigkeit von durchschnittlich 1,5 Meter, lokal von bis zu 3,5 Metern. Unter Bauschutt und Schlacke befindet sich ein toniges und sehr feinsandiges Sediment, der Klei. Der Bodengrund des Untersuchungsgebietes zeichnet sich demnach als relativ fruchtbar mit einer Bodenwertzahl zwischen 65-70 aus. Aufgrund seiner Beschaffenheit eignet sich Kleiboden nur bedingt als Baugrund. Im Vorfeld einer möglichen Bebauung ist daher die Durchführung einer Baugrunduntersuchung zu empfehlen.

Der bestehende Arten- und Biotopbestand zeigt die für die Nutzung als Bahn- und Gleisfläche typischen Bezüge. Eine Umnutzung wird eine Veränderung der Lebensraumbedingungen für die Arten zur Folge haben. Um daher einen Konflikt mit künftigen Nutzungen zu vermeiden, sind im Vorfeld einer Entwicklung die Grün- und Biotopstrukturen aufzunehmen und in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzustellen. Das Flächenpotenzial bietet selbst ausreichend Fläche, die für einen Ausgleich herangezogen werden könnte (z.B. die im Gebiet bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen). Je nach Art der künftigen Nutzung und Bebauung ist eventuell auch eine externe Kompensation notwendig. Zusätzlich sollten Maßnahmen für den Arten- und Biotopbestand in die Planung integriert werden.

4.4 Altlasten

Als „Altlasten“ werden im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Altablagerungen und Altstandorte bezeichnet, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Durch die Nutzung des Standortes als ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk werden Verunreinigungen im Boden und Grundwasser als sehr wahrscheinlich eingestuft. Eine Identifikation der Altlasten ist für die Sanierung im Vorfeld einer Bebauung und Entwicklung der Fläche (Festlegung von Nutzungen und Anordnung empfindlicher Nutzungen) von großer Bedeutung. Daneben ist die Bestimmung der Art, Lage und Umfang der Altlasten für die Kostenbetrachtung wesentlich, um abschätzen zu können, ob die Entwicklungsmaßnahmen im Verhältnis zu den anfallenden Sanierungskosten tragbar sind.

Auf Grundlage des BBodSchG und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurden daher für das EAW-Gelände (Altlastenstandort Glückstadt der DB AG Glückstadt, Nr. 5024) die Altlasten ermittelt und verifiziert.

Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung (OU) von der LiGAR GmbH – Labor- und Ingenieurgesellschaft für Altlasten und Recycling mbH – im Juli 1997 wurde das Gelände auf produktions- und bahntypische Verdachtsstoffe untersucht. Im Ergebnis wurden im Boden sowie im Stau- und Grundwasser Verunreinigungen, insbesondere die Schadstoffe polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), untergeordnet lokal leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Schwermetalle sowie BTEX-Aromaten (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) nachgewiesen.

Auf dieser Grundlage wurde im Juni 2010 eine ergänzende Detailuntersuchung (eDU) durch die FUGRO-HGN GmbH im Auftrag der DB Netz AG durchgeführt. Ziel der Detailuntersuchung war eine vertiefende Untersuchung zur Feststellung von Verunreinigungen des Bodens und des Stau- und Grundwassers auf ausgewählten Verdachtsflächen des Standorts, um eine abschließende Gefährdungsabschätzung abgeben zu können.

Kontaminationsflächen

Die Kontaminationsflächen des EAW-Geländes wurden im Rahmen der OU und eDU nach Gefahrenklassen (GK; Klassifizierung der DU) und Handlungskategorien (HK; Klassifizierung der OU) entsprechend des BBodSchG klassifiziert. Diese Klassifizierungen treffen Aussagen zu einer bestimmten Gefahrenklasse und Gefahrenkategorie, die Art und ggf. den Schweregrad der von einem gefährlichen Stoff oder Gemisch ausgehenden Gefahr beschreiben. Damit kann das von der untersuchten Fläche ausgehende Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Luft und menschliche Gesundheit beurteilt werden.

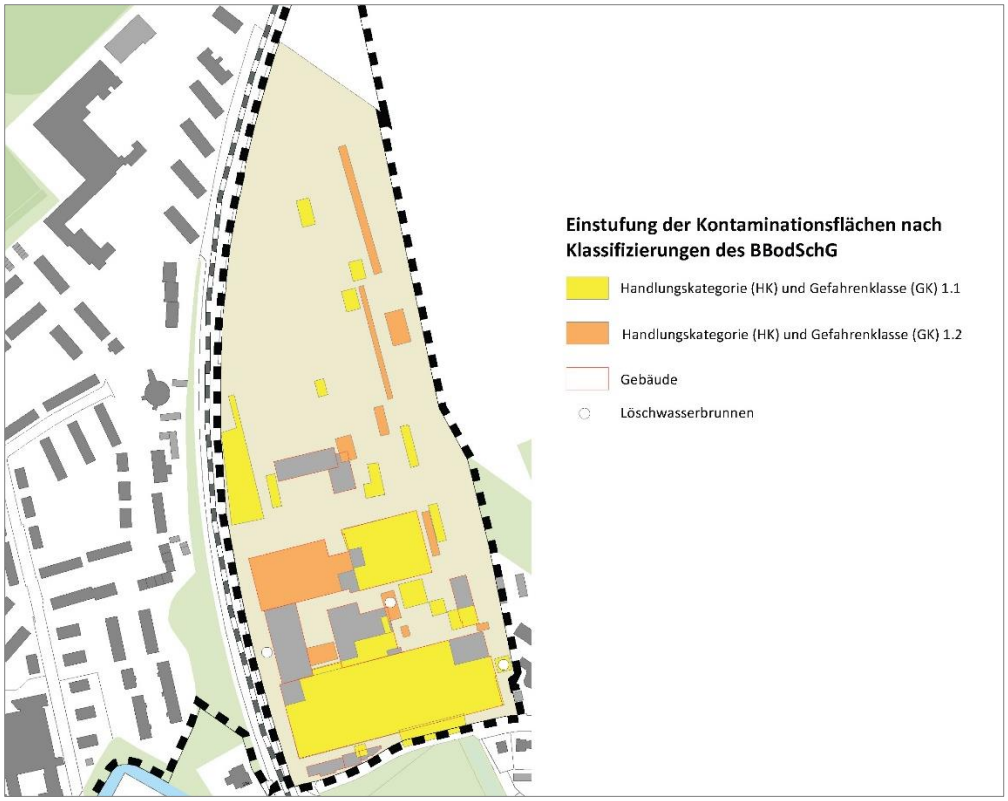


Abbildung 18: Einstufung der Kontaminationsflächen nach Klassifizierungen des BBodSchG (eigene Darstellung complan Kommunalberatung nach OU und eDU)

Die Kontaminationsflächen erhielten die HK/GK 0, 1.1 oder 1.2. Von den Flächen der Klassifizierungen 1.1 und 1.2 geht eine latente Gefährdung aus. Es entstehen erhöhte Entsorgungskosten. Der Bodenaushub ist entweder nicht wiedereinbaufähig oder nur beschränkt wiedereinbaufähig. Der Wert 0 bedeutet keine Bestätigung des Altlastenverdachts und somit besteht für die Teilfläche kein weiterer Handlungsbedarf.

Kontaminationen der HK/GK 2 oder 3, von denen konkrete bzw. akute Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgehen und zu deren Abwehr ein öffentlich-rechtlich begründeter bzw. sofortiger Handlungsbedarf besteht, wurden im Rahmen der OU und der eDU auf dem EAW-Gelände nicht festgestellt.

In keiner der untersuchten Kontaminationsflächen wurden schädliche Bodenveränderungen gem. § 2 Abs. 3 BBodSchG festgestellt. Bei unveränderter Nutzung sind demnach keine weiteren Maßnahmen nach § 5 BBodSchG erforderlich. Im Falle einer Entwicklung und damit eines Eingriffs in den Boden ist der anfallende Bodenaushub abfalltechnisch zu deklarieren und ggf. gesondert zu entsorgen.

Im Entwurf zum Kaufvertrag (s. Kaufvertrag: IBB 19.000.019 Glückstadt Aw – Auktion, Gewährleistungsklausel – Entwurfsstand 07.05.2014) heißt es:

„[…] Den Parteien ist […] bekannt, dass sich auf dem Kaufgegenstand Boden- und Grundwasserverunreinigungen befinden, die jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Sanierungserfordernis haben. Allerdings ist eine weitere Überwachung des Grundwasserzustandes erforderlich.

Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen wird der Verkäufer auf eigene Kosten ein Grundwassermonitoring zur Überwachung des Grundwasserzustandes für einen Zeitraum von 36 Monaten ab Beurkundung durchführen. Sollte sich der Zustand des

Grundwassersanierungen in diesem Zeitraum derart verschlechtern, dass eine Sanierung zur Abwehr öffentlich-rechtlicher Gefahren erforderlich ist, wird der Verkäufer diese auf eigene Kosten durchführen.

Die Sanierungsverpflichtung des Verkäufers bezieht sich nur auf Maßnahmen, die zum Zwecke der öffentlich-rechtlichen Gefahrenabwehr zu der vom Käufer beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstandes als Gewerbegrundstück erforderlich und verhältnismäßig sind. Eine Sanierungsverpflichtung besteht nur, wenn die Verunreinigungen nachweislich vor Besitzübergang verursacht worden sind. […]"

Grund- und Stauwasser

Im Untersuchungsgebiet kam es aufgrund der oft wechselnden Nutzungsbereiche zu diffusen Verunreinigungen des Untergrundes durch verschiedene Schadstoffe, die jedoch nutzungsbedingt verursacht und insgesamt als geringfügig eingestuft werden können. Als Hauptschadstoff im Stauwasser und Grundwasser wurde Naphthalin festgestellt. Daneben wurden weitere PAK und MKW in leicht erhöhter Konzentration festgestellt. Lokal wurden vereinzelt auch erhöhte Werte der PAK-Gehalte gemessen, so z.B. im Bereich der Löschwasserbrunnen.

Zusammenfassend ist die Grundwassersituation als verändert zu klassifizieren. Die Untersuchungsergebnisse deuten darauf hin, dass es während der Nutzungsperiode zu keinen erheblichen Ereignissen gekommen ist, wodurch eine bedeutende Bodenverunreinigung entstanden wäre, die relevante Beeinträchtigungen des Grund- und Stauwassers zur Folge gehabt hätte. Gegenwärtig ist keine schädliche Beeinflussung des Grundwassers bei unveränderter Nutzung festzustellen und daher besteht derzeit auch kein Risiko für den primären Grundwasserabstrom in Richtung Elbe.

Sofern eine Umnutzung des Geländes und dem damit verbundenen (Teil-)Rückbau der Bausubstanz einhergeht, ist das anzutreffende Quellpotential mit einem Bodenaushub bis zu 3 m unter der Geländeoberfläche zu entfernen, um einen möglichen Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser zu verhindern.

4.5 Lärmimmission und Lärmschutz

Die Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH (DBImm) hat im Juni 2002 eine „Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen für ein geplantes funktionsgemischtes Quartier in Glückstadt" durch die Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung, Umweltplanung (ISO Plan) durchführen lassen. Mit dem Gutachten wurden die vorhandenen Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr der Strecke Elmshorn – Westerland, der Verkehrsbelastung angrenzender Straßen sowie dem Parkplatzverkehr bei einer geplanten Bebauung mit Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen ermittelt und Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen gegeben.

Dem Ergebnis nach ist eine Wohnbebauung des EAW-Geländes ohne schallmindernde Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Bei einer geplanten Bebauung mit Wohnen, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen wird eine Schallschutzwand entlang der Bahngleisen empfohlen. Sofern eine Bebauung in 10-15 m Entfernung zur Lärmschutzwand geplant ist, sollte diese nicht nur funktional sondern auch eine ansprechende Gestaltung aufweisen.

Alternativ zur Lärmschutzwand kann ein Lärmschutzwall errichtet werden. Dieser hat im Gegensatz dazu mit 20-25 m eine viel größere Grundfläche als eine Lärmschutzwand. Eine Bebauung wäre damit auch nur in einer größeren Entfernung zur Bahngleise möglich, was die bebaubare Grundfläche erheblich verkleinert. Zusätzlich sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen an den ersten Gebäuden entlang der Bahngleisen zu empfehlen.

Im weiteren Planungsverfahren sind die Ergebnisse der Untersuchungen zu berücksichtigen und bei einem Bauleitplanverfahren planungsrechtlich zu konkretisieren.

5 Zusammenfassende Bewertung

Als Arbeits- und Ausbildungsstätte mit einer über einem Jahrhundert währende Geschichte trägt das ehemalige Eisenbahnausbesserungswerk erheblich zum Identitätsbewusstsein der Bewohner Glückstadts bei. Die Gebäudesubstanz befindet sich jedoch in einem ruinösen Zustand. Teilweise sind die Gebäude sehr stark vom Verfall und Vandalismus betroffen und vereinzelt auch einsturzgefährdet.

Das EAW-Gelände hält mit seiner Größe von 10,3 ha das größte Flächenpotenzial innerhalb der Stadt bereit und ist nur wenige Gehminuten vom Stadtkern entfernt. Aufgrund der ehemaligen Nutzungen ist das Gelände jedoch funktional von den umliegenden Stadtteilen isoliert. Die Bahngleise sind eine weitere Barriere und trennen das EAW-Gelände von den westlich gelegenen Stadtteilen.

Die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen teilen das Untersuchungsgebiet in eine nördliche und eine südliche Teilfläche, deren Entwicklungspotenziale unterschiedlich geprägt sind. Während die nördliche Teilfläche weitestgehend frei von Kontaminationen ist und größtenteils eine unversiegelte Grünfläche darstellt, befindet sich auf der südlichen Teilfläche der gesamte Gebäudekomplex des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks. Hier wurden Kontaminationsflächen in unterschiedlicher Klassifizierung nachgewiesen. Bei einer Entwicklung der Fläche wäre eine Bodensanierung entsprechend notwendig.

Im Ergebnis der Bestandsanalyse lassen sich keine Sachverhalte identifizieren, die einer generellen Flächenentwicklung entgegenstehen würden. Jedoch ist eine wirtschaftliche Lösung schwer darzustellen.

Potenziale	Konflikte/Risiken
> Größte innerstädtische Brachfläche > Ca. 600 m vom Stadtkern mit Bahnhof, Markt und Rathaus entfernt > Ein Teil der Gebäude besitzt eine besonders erhaltenswerte Bausubstanz > Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem PWK durch Ausbau der BAB 20 > Die vorhandenen Kontaminationsflächen der HK/GK 0 bzw. 1.1 und 1.2 bedeuten keine akuten Gefahren für die öffentliche Sicherheit	> Stark verfallene und durch Vandalismus zerstörte Gebäudesubstanz > Durch südlich angrenzenden Stadtpark vom Zentrum getrennt > Barrierewirkung der angrenzenden Bahnlinie > Eingeschränkte Erreichbarkeit mit dem PKW durch Lage abseits der BAB > Regelmäßiger Verkehrsstau an den Bahnschranken des Bahnübergangs erschweren die Erreichbarkeit des EAW-Geländes für den aus der Innenstadt kommenden PKW-Verkehr > Desolate Bausubstanz ist kaum für Zwischen- oder Nachnutzungen nutzbar > Als Voraussetzung für eine zukünftige Entwicklung ist eine nutzungsbezogene Altlastensanierung notwendig > Hohe Erschließungs- und Abriss-, sowie ggf. Lärm- und Schallschutzkosten

6 Nutzungsprämissen

Dem baukulturellen und insbesondere dem historisch-geschichtlichen Wert des Gebäudekomplexes steht eine stark zerstörte, vom Vandalismus geprägte Gebäudesubstanz gegenüber. Deswegen ist jegliche Nutzungsform (Erhalt, Rückbau, Teilrückbau der Gebäude) mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden.

Erhalt

Aufgrund des konstatierten hohen Sanierungsbedarfes ist, trotz des kulturhistorischen Wertes der Gebäude, eine Nachnutzung der Gebäude ohne grundlegende Sanierungsmaßnahmen nicht möglich. Der Aufwand der Sanierungsmaßnahmen wäre, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, nur mit einer rentierlichen Nutzung zu kompensieren.

Rückbau

Die Freiräumung des Geländes und der vollständige Rückbau der Gebäude ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei einer Neuentwicklung. Zudem kann bei einer freien Fläche im Stadtgefüge häufig ein höherer Grundstückspreis erzielt werden.

Teilerhalt

Bei einem Teilrückbau der Gebäude besteht die Möglichkeit, noch erhaltenswerte Bausubstanz in eine neue Nutzung oder mit einem Neu- bzw. Anbau von Gebäudeteilen zu integrieren.

Durch einen Teilerhalt der ehemaligen Fertigungshalle könnte ein Abriss ohne eine Bodensanierung vorgenommen werden, wodurch die dicke Betonbodenplatte sowie die charakteristischen Stahlträger als offene Fläche stehen bleiben würden. Für die Fläche wären unterschiedliche Nutzungen denkbar, z.B. Freizeitnutzungen oder Abstands- bzw. Pufferfläche für die dahinter liegende Bebauung.

Ein (Teil-)Erhalt der übrigen Gebäude ist aufgrund der schlechten Bausubstanz, mit Ausnahme des am Janssenweg angrenzenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes, nicht wirtschaftlich. Eine Sanierung des ehem. Verwaltungsgebäudes wäre durchführbar, sofern dieses in eine mögliche Nachnutzung zu integrieren wäre. Bei einer intensiven Nachnutzung des Geländes müsste gleichzeitig die Erschließungssituation des Geländes überprüft und ggf. angepasst werden. Unter diesen Umständen müsste ggf. das Verwaltungsgebäude der Erweiterung der Erschließungsflächen weichen.

7 Nutzungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Die benachbarten Flächen östlich und südlich der Fläche sind als Grün- und Parkanlagen sowie Friedhofsfläche dargestellt. Westlich von der Bahnanlage sowie im Südosten liegen angrenzend Wohnbauflächen.

Folgende Standortnutzungen wurden für den Potenzialstandort, unter Berücksichtigung der Nutzungsprämissen, auf ihre Standorteignung, Angebots- und Nachfragesituation sowie hinsichtlich Wettbewerbs- und Konkurrenzstandorte geprüft:

- Einzelhandel und Gewerbe
- Wohnen
- Kunst, Kultur und Veranstaltungen
- Sport, Freizeit und Jugend
- Flächenpotenzial für erneuerbare Energien

Da aktuell bereits Planungen der neuen Eigentümerin vorliegen, die eine Zuführung des Geländes zu einer Wohnnutzung beinhalten, wurde die Umsetzbarkeit dieser Nutzungen nicht tiefergehend betrachtet und folgende Kriterien ausgelassen:

- Bau- und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen
- Marktfähigkeit und Rentabilität

Die aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten dienen als Ideen-Input und bedürfen natürlich einer vertieften Untersuchung, insbesondere hinsichtlich der Rentabilität, um eine tatsächliche Umsetzbarkeit realistisch einschätzen zu können. Ob die Eigentümerin eine solche, z.B. für den Bereich „Wohnen“, durchgeführt hat, ist nicht bekannt.

7.1 Einzelhandel und Gewerbe

Standorteignung

Als alleiniger zentraler Versorgungsbereich des Einzelhandels in Glückstadt dient aktuell der nahegelegene Stadtkern. Hier sind 83 % der insgesamt 64 Einzelhandelsbetriebe der Gesamtstadt verortet. Diese umfassen eine Verkaufsfläche von

rd. 5.000 m² und damit 35 % der Gesamtverkaufsfläche. Da trotz der Nähe des EAW-Geländes zum Stadtkern jedoch kein funktionaler Zusammenhang besteht, ist davon auszugehen, dass sich keine nennenswerten Synergieeffekte zu den innerstädtischen Einzelhandelsstandorten ergeben würden. Das Einzelhandelskonzept hat andere Standorte mit einer höheren Priorität für die Einzelhandels- bzw. Gewerbeentwicklung eingestuft.

Angebots- und Nachfragesituation

Zunehmender Leerstand des Einzelhandels im Stadtkern wird als Problem angesehen. Die Vermietung freiwerdender Einzelflächen gestaltet sich als schwierig, weil die historischen Gebäude mit den entsprechenden Einschränkungen und nur begrenzter Fläche häufig nicht dem Bedarf moderner Filialisten entsprechen. Dies führt dazu, dass das Angebotssortiment in Glückstadt Defizite aufweist. Glückstädter fahren häufig in die umliegenden Mittelzentren oder nach Hamburg, um größere Einkäufe, beispielsweise im Bekleidungsbereich, zu unternehmen. Für Einzelhändler ist eine Neu-Ansiedlung dennoch nicht attraktiv, da die bestehende ungesättigte Nachfrage die entstehenden Kosten nicht decken würde.

Für den Stadtteil Glückstadt-Nord besteht eine ungesättigte Nachfrage nach Nahversorgungsfunktionen. Das Nachfragepotenzial wäre aber trotz einer neuen Entwicklung mit Wohnbauflächen nicht ausreichend für einen modernen Nahversorgungsmarkt. Die westlich angrenzenden Wohngebiete sind durch die Bahnlinie vom Gelände getrennt und daher nicht in einem möglichen Nahversorgungsradius angebunden.

Es besteht generell die Nachfrage nach einem innenstadtnahen Baumarkt (Auswertung der Bürgerbefragung im Rahmen der VU Stadtkern Glückstadt). Der nächstgelegene Baumarkt befindet sich im rund 20 km entfernten Elmshorn.

Die Stadtwerke Glückstadt, deren Betriebsgelände sich östlich des Bahnhofsgebäudes befindet, befinden sich aufgrund des Zusammenschlusses von Stadtwerken zu den „Stadtwerken in Steinburg“ in einem Prozess der Neuorganisation. Sie sind aufgrund der bestehenden Fläche des Jüdischen Friedhofs auf ihrem derzeitigen Standort räumlich eingeschränkt.

Wettbewerbs- und Konkurrenzstandorte

Eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel auf dem EAW-Gelände würde für den Versorgungsbereich des Stadtkerns und der Einzelhandelslagen eine starke Konkurrenz darstellen und dem Ziel der Stadt, den Stadtkern als Einzelhandelsstandort und Stadtzentrum zu stärken, entgegenstehen.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Glückstadt und den Nahbereich (Stand: April 2013) werden neben dem EAW-Gelände drei weitere Standorte in Glückstadt hinsichtlich ihres Potenzials als Einzelhandels- und Gewerbestandort bewertet: das ehemalige Marinegelände, die ehemalige Stadtschule und das ehemalige Wäschereigelände.

Hinsichtlich größerer Einzelhandelsmärkte, wie bspw. eines Baumarktes, ist die Flächenkapazität des Geländes und die Lage ein bedeutender Standortfaktor. In Konkurrenz zu dem EAW-Gelände stehen hierbei zwei weitere Potenzialflächen (sowohl das

ehemalige Marinegelände als auch die ehemalige Wäscherei), welche durch ihre verkehrlichen Erschließung mit direkter Verbindung zu Bundesstraßen als geeigneter einzustufen sind. Das geringe Ansiedlungspotenzial im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Glückstadt führt ferner zu einer Priorisierung der Standorte des ehemaligen Marinegeländes und der ehemaligen Wäscherei.

Fazit

Da andere Potenzialstandorte in Glückstadt besser für einzelhandelsspezifische Entwicklungen geeignet sind, ist diese Nutzung für alle Sortimentsbereiche im Untersuchungsgebiet EAW-Gelände nicht zu empfehlen. Diese Einschätzung wird durch das Einzelhandelskonzept bestätigt. Allerdings ist eine ergänzende Nutzung im Bereich des nichtstörenden Gewerbes sowie Dienstleistungen denkbar (Handwerksbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude etc.).

7.2 Wohnen

Standorteignung

Das Flächenpotenzial des EAW-Geländes bietet gute Voraussetzungen für attraktives, innerstädtisches Wohnen. Die Fläche im Norden, angrenzend an die Kleingärten, würde sich generell gut für eine Einfamilienhausbebauung eignen.

Im Wohnungsmarkkonzept Glückstadt und Umland (Stand: März 2014) wird das EAW-Gelände als größte Potenzialfläche für Wohnen im Stadtgebiet bezeichnet. Da die nördlichen Teilflächen weitestgehend frei von Kontamination sind, wäre eine Bereinigung der Böden nur im geringen Maß notwendig. Voraussetzungen für eine Bebauung sind die Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen sowohl beim aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand als auch bei passiven Schallschutzmaßnahmen im Gebäudebereich.

Eine Bebauung im südlichen Teilbereich würde einen Bodenaushub von ca. drei Metern unter der Geländeoberkante voraussetzen, um eine Gefährdung des Grundwassers abzuwenden. Eine Umnutzung der bestehenden Gebäude zu Wohngebäuden wäre aufgrund der Gebäudestruktur und des Gebäudezustandes nicht sinnvoll und nur mit erheblichem Aufwand denkbar.

Angebots- und Nachfragesituation

Generelle Herausforderungen, die die Wohnungsmärkte aktuell beeinflussen, treffen auch auf Glückstadt zu: die Renaissance der Städte, der demografische Wandel, der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung, der ansteigende Wohnflächenverbrauch pro Kopf sowie die Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse. Hamburg als urbane, lebenswerte Stadt übt derzeit eine starke Magnetwirkung auf insbesondere jüngere Menschen aus, was im Zusammenspiel mit dem Bevölkerungsrückgang und der Überalterung in Glückstadt zu einem Überangebot an Wohnfläche, Wohnungsleerständen und alternden Wohngebieten führt.

Dem allgemeinen Trend des demografischen Wandels folgend, wird sich auch weiterhin in Glückstadt ein deutlicher Anstieg der älteren Haushalte mit einem erhöhtem Bedarf an altersgerechtem Wohnen abzeichnen, wodurch sich auch neue Anforderungen an die Haushaltsgrößen hin zu einer Haushaltsverkleinerung ergeben werden.

Ein ausbildungsbedingter Fortzug junger Menschen beschleunigt den Prozess zusätzlich. Dennoch zeigt sich anhand der Wohnungsmarktprognose von Glückstadt, dass im Segment der Einfamilienhäuser ein leichter Nachfrageüberhang im Maximalszenario von etwa 30 Wohneinheiten bis 2025 (vgl. Wohnungsmarktkonzept S. 60) zu erwarten ist. Glückstadt bietet durch seine relativ moderaten Baugrundstückspreise von durchschnittlich 87 € m^2 eine preisgünstige Alternative zur Großstadt Hamburg. Im Mehrfamilienhaussegment übersteigt das Angebot, auch im prognostizierten Maximalszenario bis 2025, die Nachfrage. Im Mehrfamilienhaussegment ist daher mit einem weiterhin negativen Saldo im Neubaubedarf zu rechnen.

Die Nachfragesituation für junge Menschen und Familien kann sich durch den geplanten Ausbau der BAB 20 dahingehend ändern, dass durch eine Verbesserung der Erschließung zu den Umlandgemeinden auch die Attraktivität der innerstädtischen Potenzialflächen für Wohnbauflächen steigt.

Wettbewerbs- und Konkurrenzstandorte

Aufgrund der geringen Wohndichte angrenzender Bereiche würde sich eine Einfamilienhausbebauung für den nördlichen Bereich des EAW-Geländes gut in die umliegenden Stadtgebiete eingliedern und das innerstädtische Angebot ergänzen.

Eine Konkurrenz zum Stadtkern würde sich dann einstellen, sobald beide Standorte um die gleichen Wohnformen konkurrieren. Für den historischen Stadtkern gilt es, die vorhandenen Wohngebäude (energetisch) zu sanieren und ggf. barrierefrei umzugestalten, um das Angebot für ältere Menschen zu ergänzen. Gleichzeitig sind die vorhanden Flächenpotenziale (leer stehende Gebäude oder Gebäudelücken) mit für den Stadtkern sinnvollen Wohnformen, wie qualitativ hochwertige kleine Wohnangebote, barrierefreie Wohnangebote oder alternative Wohnformen, z.B. Generationenwohnen, zu füllen.

Nordwestlich vom EAW-Gelände liegt das Neubaugebiet Tegelgrund. Mittlerweile sind alle städtischen Baugrundstücke veräußert. Somit besteht keine Gefahr einer Konkurrenzsituation bei einer möglichen Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet.

Ein weiterer Wohnungsbaupotenzialstandort in Glückstadt für zentrumsnahes Wohnen ist das Plangebiet „Am Leuchtturm“, welches nordöstlich des Untersuchungsgebiets liegt. Hinzu kommen weitere erschlossene Baugrundstücke im Umland, welche als Konkurrenzstandort zum EAW-Gelände existieren. Das „Marineviertel“, im nördlichen Stadtbereich, besitzt laut B-Plan 2.59 eine zulässige Nutzung als Sondergebiet für ausgewählten Einzelhandel und eingeschränktes Gewerbegebiet, aber auch als Mischgebiet für Wohn- und Geschäftshäuser. Hier ist ebenfalls eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Um eventuelle Vermarktungsprobleme vorzubeugen, wird eine weitere Ausweisung von neuen Bauflächen daher nicht empfohlen.

Fazit

Es sind bereits einige Wohnungsbaupotenzialflächen (z.B. Marineviertel, Am Leuchtturm, ehemalige Stadtschule) in Glückstadt gegeben. Vor dem Hintergrund der anhaltend geringen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Glückstadt und Umgebung würde eine Ausweisung von größeren Flächen für den Wohnungsneubau in nicht integrierten Lagen einer notwendigen Stabilisierung des aktuellen Wohnungsmarktes sowie dem Entwicklungsziel der Kommune, prioritär Flächen im Stadtkern für die Schaffung von qualitativem Wohnraum zu nutzen, entgegenstehen.

Dennoch zeichnet sich eine leichte quantitative, aber vor allem qualitative Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern ab. Ein anhaltend positiver Nachfrageüberhang würde die Erschließung neuer Bauflächen begründen. Zudem würde ein entsprechendes Angebot vorgehalten, um Zuzüge von außerhalb zu generieren. Allerdings bestünde Gefahr, hierdurch einen Konkurrenzstandort zum historischen Stadtkern zu schaffen.

Für eine mögliche Entwicklung der nördlichen Teilfläche für zentrumsnahe Wohnformen im Einfamilienhaussegment ist die interkommunale Abstimmung mit den Umlandgemeinden von Bedeutung.

7.3 Kunst, Kultur und Veranstaltungen

Standorteignung

Glückstadt verfügt über eine sehr vielfältige Kulturszene mit unterschiedlichen Angeboten. Von regionaler Bedeutung sind vor allem die jährlichen Matjeswochen, die mit einem viertägigen Event im Juni eingeläutet werden. Dieser Event zieht üblicherweise weit über 100.000 Besucher in die Stadt und sorgt somit für fast die Hälfte des jährlichen Besuchervolumens. Einer hohen Besucherzahl erfreuen sich außerdem der Kulturmärz, eine jährlich stattfindende Veranstaltungsreihe rund um den Gründungstag der Stadt Glückstadt, sowie die Kulturnacht, in der alle Kulturinteressierten die Gelegenheit haben, innerhalb eines Abends eine große Bandbreite der Glückstädter Kulturszene zu erleben.

Zur Überbrückung eines längeren Planungs- und Entwicklungszeitraumes wäre die Zulassung einer zeitlich begrenzten kulturellen Zwischennutzung für Teilflächen des EAW-Geländes generell denkbar. Die überwiegende Gebäudesubstanz des ehemaligen EAWs ist jedoch bereits so stark beschädigt, dass eine Zwischennutzung in den Gebäuden nicht mehr stattfinden kann und nur nach eventuellem Rückbau die Fläche für kulturelle Zwischennutzungen zur Verfügung stände.

Angebots- und Nachfragesituation

Glückstadt hält als Unterzentrum ein breites Angebot an kulturellen Einrichtungen für den umliegenden Nahbereich bereit, von denen sich viele innerhalb des Stadtkerns bzw. in unmittelbarer Nähe konzentrieren. Eine steigende Nachfrage, die über das gegebene Angebot hinausgeht, ist unter Beachtung der geringen Größe des Einzugsbereiches, nicht zu erwarten.

Wettbewerbs- und Konkurrenzstandorte

Glückstadts Stadtkern ist aufgrund seiner historischen Bedeutung das Zentrum kultureller Veranstaltungen. Der Stadtkern bietet für Kulturinteressierte neben zahlreichen kulturhistorischen Baudenkmälern die nötige kulturelle Infrastruktur mit Museen, Galerien, Ausstellungen, Märkten etc.

Für Freizeit- und Kulturveranstaltungen im Außenbereich bietet Glückstadts Fischpark, die Docke, sowohl einen kleinen als auch einen großen Veranstaltungsplatz. Die Docke wird derzeit allerdings aufgrund ihrer Lage und Erschließung, südöstlich vom Stadtkern an der Elbe gelegen, weniger durch Bewohner oder Besucher genutzt.

Eine zusätzliche Nutzung des EAW-Geländes für kulturelle Veranstaltungen würde in Konkurrenz zum Stadtkern und Docke stehen.

Fazit

Für eine dauerhafte kulturelle Nutzung des EAW-Geländes ist die Nachfrage einerseits zu gering und andererseits besteht im Stadtkern bereits ein gut funktionierendes Netzwerk aus Veranstaltungsorten und -angeboten. Zwischennutzungen als temporäre Lösung sind aufgrund der defizitären Bausubstanz aktuell nicht möglich.

7.4 Sport, Freizeit und Jugend

Im Rahmen der VU zum Stadtkern Glückstadt wurde deutlich, dass nicht ausreichende Freizeitangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche in Glückstadt angeboten werden. Besonders ein Angebot für Schlecht-Wetter-Tage ist, außerhalb des Vereinswesens, kaum vorhanden. Es werden deshalb Umnutzungsmöglichkeiten einer Betrachtung unterzogen, die diesem Defizit entgegenwirken. Betrachtet werden hierbei vor allem Möglichkeiten, bei denen die Fertigungshalle in Teilen erhalten bleibt. So wird der Bevölkerung symbolisiert, dass es sich um eine Umnutzung „ihres“ geschichtsträchtigen Werkes handelt. Eine Beteiligung der Jugendlichen bei der Gestaltung kann sinnvoll sein, um eine starke Identifikation der jüngeren Generation mit dem Gelände und somit einen sorgsamen Umgang mit diesem zu erreichen. Außerdem führt es dazu, dass die neue Nutzung des Geländes von Beginn an eine große öffentliche Aufmerksamkeit erhält und die Bedürfnisse der Bewohner beachtet werden. Eine Konzeptentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Kinder- und Jugendbeirat sowie dem Jugendzentrum wäre deshalb möglich und zu empfehlen, da diese die entsprechenden Kontakte zur Zielgruppe besitzen.

Die umgebaute Fertigungshalle als ein neuer Begegnungsort würde den Austausch unterschiedlicher Gesellschaftsgruppen ermöglichen. Eine möglichst breite Nutzungsmischung soll eine möglichst heterogene Nutzergruppe ansprechen.

Standorteignung

Da das gesamte Gelände mit 10,3 ha für eine alleinige Nutzung als Freizeitzentrum als zu groß eingeschätzt wird, wird sich bei der Analyse auf die südliche Teilfläche konzentriert. Der nördlichen Fläche wird eine Funktion als Grün- und Ausgleichsfläche oder ergänzende Wohnbaufläche zugeschrieben.

Die ehemalige Fertigungshalle besitzt über 10.000 m² Nutzungsfläche. Es bietet sich hierfür die Einrichtung von Freizeitangeboten an, die viel Raum in Anspruch nehmen. Unter Berücksichtigung derzeitiger Trendsportarten und entsprechender Recherche bei Nachnutzungsvorhaben von Industriearealen mit ähnlichen Rahmenbedingungen konnten mehrere mögliche Freizeitangebote identifiziert werden:

> Überdachte Mehrzweckfläche

  Durch die Wegnahme eines Großteils der Außenwände entsteht ein überdachter öffentlicher Raum. Durch die Kennzeichnung von Ballsportfeldern, Inlineskatestraßen oder das Aufstellen von Basketballkörben wird Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit gegeben, sich auch bei schlechtem Wetter körperlich zu betätigen. In Zusammenarbeit mit Schulen und Vereinen können attraktive Freizeitprogramme mit Aufsicht organisiert werden. Des Weiteren kann die Fläche für Flohmärkte o.ä. genutzt werden. Ein jugendfreundliches Beleuchtungskonzept und Gestaltung des Areals ist wichtig, um einen ansprechenden Aufenthaltsort auch für die dunkle Jahreszeit zu schaffen. In

Tübingen fand ein solcher Umbau von einer alten Panzerhalle zu einer überdachten Mehrzweckhalle statt.

Abbildung 19: Die Panzerhalle in Tübingen bietet heute eine überdachte Spielfläche (Universitätsstadt Tübingen (Hrsg.): Franz. Viertel/ Loretto, www.tuebingen.de)

> Kletter- oder Boulderhalle

Klettern (Klettern in hoher Höhe und mit Sicherung) sowie Bouldern (freies Klettern bis 3 m Höhe) ist ein beliebter Freizeitsport, der sich aufgrund der unterschiedlichen Schwierigkeitsgrade auch als Gelegenheitssport eignet. Kletterwände und -vorrichtungen aus Kunstsoff werden an den Wänden errichtet und der Boden wird mit dicken Matten ausgelegt. In Bochum eröffnete beispielsweise in einer 1910 erbauten Maschinenhalle der Zeche Constantin ein Kletterzentrum mit Indoor- und Outdoor-Bereich. Bei Outdoor-Einrichtungen können, wenn es das Bauwerk zulässt, Klettervorrichtungen in die Wände direkt eingearbeitet werden (Bsp.: Landschaftspark Duisburg-Nord).

Abbildung 20: Eine ehemalige Maschinenhalle in Bochum dient heute als Kletterzentrum (Ruhr-Bauten (Hrsg.): Zeche Constantin VII/ IX, Maschinenhalle, Neolit Kletterzentrum, www.ruhr-bauten.de)

> Hochseilgarten

Hochseilgärten, in denen sich die Besucher in einigen Metern Höhe über Hindernisse zu unterschiedlichen Plattformen bewegen, sind für gewöhnlich in Waldgebieten vorzufinden. Dennoch besteht auch die Möglichkeit, andere Areale für diese Form zu nutzen. Im ehemaligen Industrieareal des Landschaftspark Duisburg wurde eine alte Industriehalle zu einer solchen Kletterhalle umgebaut. Je nach Schwierigkeitsgrad sind Klettergärten sowohl für Kinder als auch für athletische Sportler geeignet.

Abbildung 21: Hochseilgarten im Duisburger Landschaftspark (Landschaftspark Duisburg-Nord (Hrsg.): Hochseilparcours, www.landschaftspark.de)

> Beachhalle (Volleyball, Soccer)

Beachanlagen haben sich mittlerweile im Freizeitsport etabliert und bieten Unterhaltungswert für unterschiedliche Personengruppen. Sandfelder lassen sich durch einfache Umbauarbeiten für Beachvolleyball, Beachsoccer, Beachhandball oder Beachbadminton nutzen. In Kiel wird eine ehemalige Eisen- und Stahl-Fabrikhalle zu der Beachhalle „Goldsand“ mit 1100 m² umgebaut.

> Indoor-Golf

Eine Form der Umnutzung zur Freizeitsportanlage wäre außerdem die Errichtung einer Indoor-Golf-Anlage. Diese würde vor allem ältere Personengruppen ansprechen und käme somit der alternden Bevölkerung als auch dem Tourismussegment 50plus zugute. Hier können virtuelle Abschlagplätze sowie reale Putting Greens angeboten werden. Umnutzungsfälle alter Industrieanlagen zu Indoor-Golf-Centern sind nicht bekannt.

Angebots- und Nachfragesituation

Große Freizeit- und Sporteinrichtungen adressieren nicht nur die lokale Bevölkerung und Touristen, sondern ebenso Bewohner der Umlandgemeinden. Besonders wenn es sich um ein Freizeitangebot handelt, das nicht regelmäßig nachgefragt wird, sondern ein besonderes Event darstellt, werden auch längere Anfahrtswege in Kauf genommen. Die nahe gelegenen Städte Brunsbüttel und Elmshorn geben in ihren jeweiligen ISEKs an, dass sie einen Ausbau an Sportangeboten und Treffpunkten für Jugendliche anstreben. Besonders Brunsbüttel betont, dass kaum attraktive Freizeitangebote vorhanden seien. Diese dort nicht gestillte Nachfrage an Freizeitangeboten

würde Glückstadt zu Gute kommen. Inwiefern die vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten in der Region vorhanden sind, wurde durch eine online-Recherche analysiert.

> Mehrzweckhalle

Durch die Umwandlung in eine Mehrzweckhalle würde eine neue öffentliche Freifläche entstehen. Sie erbrächte einen gesellschaftlichen Mehrwert, jedoch keine wirtschaftliche Wertschöpfung und richtet sich hauptsächlich an die lokale Bevölkerung. Eine Fläche in Glückstadt mit ähnlicher Nutzungsart ist die Docke, welche jedoch vor allem bei trockener Witterung ansprechend ist. Die Mehrzweckhalle sollte durch ihr Flächen- und Sportgeräteangebot so ausgestaltet sein, dass sie andere Angebote bietet und nicht als Gegenstück der Docke bei Schlecht-Wetter-Tagen angesehen wird. Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten, insbesondere unter Berücksichtigung einer geplanten Nutzung des nördlichen Geländes des EAW-Geländes als Wohngebiet, ist jedoch davon auszugehen, dass die Mehrzweckhalle häufiger im Alltag von Jugendlichen genutzt wird als die Docke.

> Kletter- und Boulderhalle

Im näheren Umfeld von Glückstadt existieren keine Boulderhallen. In 50 km Entfernung befindet sich eine Boulderhalle in Kaltenkirchen. In Hamburg sind mindestens sechs Kletter- bzw. Boulderhallen vorzufinden, u.a. die mit 2.000m² größte Kletterhalle Norddeutschlands. Eine Boulder- bzw. Kletterhalle in Glückstadt wäre somit vor allem für Freizeitsportler aus den nördlich gelegenen Gemeinden Schleswig-Holsteins attraktiv.

> Hochseilgarten

Der nächstgelegen Hochseilgarten nahe Glückstadt liegt in Elmshorn (ca. 20 km), wobei sich dieser vor allem an Gruppenevents richtet und nur samstags für Einzelpersonen geöffnet ist. Weitere Hochseilgärten liegen in Heist (rund 35 km), Hanerau-Hademarschen (ca. 50 km entfernt), Kaltenkirchen (ca. 50 km), Hasloh (etwa 50km). In Hamburg sind ebenfalls mehrere Hochseilgärten vorhanden, die jedoch größtenteils Outdoor-Parcours anbieten. Es ist somit nicht zu erwarten, dass in den Sommermonaten eine große Nachfrage von Touristen für einen Indoor-Hochseilgarten in Glückstadt bestehen würde. Es könnte jedoch eine Alternative für Regentage darstellen – sowohl für Touristen als auch für die Bewohner der Region. Für letztere bietet es sich besonders deshalb an, weil kein langer Anfahrtsweg besteht, was besonders für Jugendliche, die sich vornehmlich mit dem ÖPNV fortbewegen, von Vorteil ist.

> Beachhalle

Die nächstgelegenen Beachhallen befinden sich in Wilster (ca. 22 km), Hamburg (ca. 65 km), Heide (ca. 70 km) und Bordesholm (ca. 80 km). In Bönningstedt (ca. 50 km) befinden sich in einer multifunktionalen Indoor-Spieleanlage für Kinder ebenfalls Beachcourts. Im nahen Umfeld ist somit ein direkter Wettbewerber vorhanden. Die Errichtung einer Beachhalle würde somit in direkter Konkurrenz zu der Beachhalle in Wilster liegen und ein weiteres Angebot voraussichtlich die Nachfrage übersteigen.

> Indoor-Golf

Indoor-Golfanlagen im Umland Glückstadts sind nicht bekannt. In einer Entfernung von über 90 km sind welche in Brunsdorf, Preetz, Lübeck und Warnsdorf verortet. In Deutschland sind sie generell noch nicht weit verbreitet. In Hamburg befindet sich eine Golfanlage, die einen überdachten Abschlag und Zuschauerplätze bietet.

Wettbewerbs- und Konkurrenzstandorte

In Glückstadt liegen weitere Brachstandorte, für die eine Nachnutzung gefunden werden soll: Das ehemalige Marinegelände an der nördlichen Stadtgrenze sowie das brachliegende Gelände der ehemaligen Wäscherei Berendsen, welches südlich des Stadtkerns an der Christian-IV-Straße liegt. Das Marinegelände befindet sich in einer peripheren Lage und ist, wie bereits angemerkt, laut B-Plan 2.59 für eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen zulässig. Investoren sind hier bereits aktiv. Für die Schaffung einer überdachten Freizeitfläche wäre das Gelände aufgrund der Randlage ungeeignet.

Fazit

Ob sich die ehemalige Fertigungshalle baulich für eine Nutzung als großflächige Freizeitsporthalle eignet, müsste durch eine Untersuchung der Gebäudestatik und -substanz ermittelt werden. Da es sich bei der Halle um eine sehr große Fläche handelt, wäre eine Kombination der verschiedenen Nutzungsideen einer Einzelnutzung vorzuziehen, da somit mehrere Kundengruppen angesprochen werden. Eine Ergänzung des Indoor-Angebotes durch einen angrenzenden Außenbereich ist sinnvoll und erhöht die äußerliche Attraktivität des Areals. Den Kindern, Jugendlichen und anderen Bewohnern der Region sowie Touristen würde durch diese Form der Umnutzung eines Teilbereichs des ehemaligen EAW-Geländes ein vielseitiges Zentrum mit beliebten Freizeitsportarten geboten, welches somit auch an Schlecht-Wetter-Tagen ein Erlebnisangebot für die unterschiedlichen Personengruppen bereit hält.

Im Hinblick auf die aktuelle Haushaltslage der Stadt ist die Errichtung und der Betrieb einer öffentlichen Indoor-Sportanlage nur mithilfe von Investoren und einem privaten Betreiber möglich. Bei weiteren Planungsschritten und Konkretisierungen ist daher eine Kosten- und Finanzierungsplanung aufzustellen sowie weitere Finanzierungs- und Förderoptionen zu prüfen.

7.5 Flächenpotenzial für erneuerbare Energien

Standorteignung

Allgemein gilt, dass eine innerstädtische Fläche nur dann für die Erzeugung erneuerbarer Energie genutzt werden kann, wenn die Fläche für jede andere Nutzung als nicht geeignet identifiziert wird. Andernfalls wird allgemein eine Umnutzung präferiert, die zu einer baulichen Verdichtung und Aufwertung des Stadtraumes führt. Da das EAW-Gelände in zentraler stadträumlicher Lage liegt und eine Eignungsfähigkeit der Untersuchungsfläche für andere Zwecke gegeben ist, wird eine Nutzung der Fläche zum alleinigen Aufbau von Anlagen zur Energiegewinnung nicht empfohlen. Energiegewinnung wird somit nur im Zusammenhang mit bestehenden und entstehenden Gebäuden und nicht als eigene Nutzungsform gedacht.

Bei einem Erhalt der Fertigungshalle oder anderer Gebäude des ehemaligen EAWs können die jeweiligen Gebäude energetisch aufbereitet und mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien ausgestattet werden. Dies gilt auch für den Neubau von Gebäuden zur Wohn- oder Gewerbenutzung. Solarkollektoren oder Kleinwindkraftanlagen sind übliche Energiegewinnungsträger für innenstädtische Flächen, wobei eine Wirtschaftlichkeit bei Kleinwindkraftanlagen meistens nicht gegeben ist.

Die Menge der Erträge durch die Energiegewinnungsanlagen richtet sich neben den baulichen Gegebenheiten vor allem nach der Witterungslage, also der Globalstrahlung und den Windverhältnissen. Inwiefern sich der Standort für die Gewinnung über Solarkollektoren oder Kleinwindkraftanlagen eignet, sollte vor einer Installation überprüft werden.

Angebots- und Nachfragesituation

Eine erhöhte Nachfrage nach Wärme und Strom ist natürlich gegeben, sobald neue Wohn- oder Gewerbegebäude entstehen.

Um eine dezentrale Energieversorgung und Kraft-Wärme-Koppelung zu unterstützen, setzen sich die Stadtwerke Glückstadt zum Ziel, kleine Blockheizkraftwerke (BHKW) zu installieren, sofern eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Im Stadtkern befindet sich ein BHKW bereits im Rathaus und ein weiteres ist für das Fortuna-Bad in konkreter Planung. Außerhalb des Stadtkerns wird ein Baugebiet durch ein größeres BHKW mit Wärme und Strom versorgt. Außerdem werden durch die Stadtwerke Glückstadt im gesamten Stadtgebiet 43 Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von ca. 708 KWp betrieben.

Wettbewerbs- und Konkurrenzsituation

Ob ein Anschluss an das Wärme- und Stromnetz der Stadtwerke angestrebt werden sollte oder eigene Versorgungsstrukturen aufgebaut werden können, muss anhand einer Wirtschaftlichkeitsprüfung und unter der Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten berücksichtigt werden.

Fazit

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den vorhandenen potentiellen Nutzungsmöglichkeiten zu anderen Zwecken ist das EAW-Gelände für eine alleinige Nutzung zum Aufbau von Anlagen zur Gewinnung von Erneuerbaren Energien nicht geeignet. Findet eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude oder ein Neubau von Gebäuden statt, sollten diese auf ihre Ertragsfähigkeit zur Gewinnung von beispielsweise Strom aus Solar- oder Windkraft geprüft werden. Ebenso sollte das Errichten eines eigenen BHKWs und Nahwärmenetzes in Betracht gezogen werden.

7.6 Zusammenfassende Bewertung

Das EAW-Gelände bietet vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten. Aufgrund der Größe des Areals wird eine Unterteilung in zwei Räume – Nord und Süd – mit unterschiedlichen Nutzungen als sinnvoll erachtet. Da der nördliche Bereich nicht bebaut ist und keine tiefergehenden Bodenaushebungen für eine Bebauung stattfinden müssten, eignet sich hierfür eine Entwicklung zum Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Aller-

dings besteht momentan seitens des Wohnungsmarktes kein aktueller Handlungsdruck und es besteht Gefahr, hierdurch einen Konkurrenzstandort zum Stadtkern zu schaffen.

Für den südlichen Bereich des Areals wird eine Mischnutzung aus Freizeitangebot und Einzelhandel vorgeschlagen. Inwiefern die Gebäudesubstanz der ehemaligen Fertigungshalle für eine Umnutzung zu einer attraktiven Sport- und Freizeiteinrichtung geeignet oder ob ein Abriss vonnöten ist, müsste vorab untersucht werden. Ein Bedarf an Freizeitangeboten, insbesondere Indoor-Angeboten, ist in Glückstadt und der Region gegeben.

Da das gesamte Areal aktuell versorgungstechnisch nicht erschlossen ist, sollte bei einer neu installierten Versorgungslösung die Nutzung erneuerbarer Energien und innovativer Konzepte berücksichtigt werden. Ein Neubaugebiet, das sich selbst mit Wärme und Strom versorgt, böte hiermit einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Wohngebieten.

Auch obwohl kein spezifischer Bedarf zur Entwicklung des Gebietes besteht, wird eine solche empfohlen, denn ein Nicht-Handeln würde einen weiteren Verfall der Fläche mit sich ziehen und eine weitere Isolierung vom städtischen Gefüge bedeuten. Eine Öffnung des Areals zu den umliegenden Stadtteilen, insbesondere Richtung Glückstadt-Nord und Stadtkern, kann dazu beitragen, die Stadtteile besser miteinander zu verknüpfen.

8 Sachstand und zukünftige Entwicklung

Aufgrund eines Eigentümerwechsels werden die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zunächst nicht weitergeführt. Die neue Eigentümerin des EAW-Geländes sieht eine Bebauung des Geländes mit Einfamilienhäusern vor. Ein Abbruchantrag der Gebäude wurde bereits gestellt. Die Stadtverwaltung sieht vor, die Eigentümerin über den Sachstand der VU zu informieren, so dass durchgeführte Analysen und aufgestellte Überlegungen berücksichtigt werden können. Über die weitere Vorgehensweise wird nach Vorlage der Detailpläne der Eigentümerin entschieden.

Das EAW-Gelände ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Bei einer zukünftigen Entwicklung ist eine entsprechende Änderung des FNP vorzunehmen. Damit sich die weitere Entwicklung des EAW-Geländes in die gesamtstädtischen Ziele einfügt, wird das Aufstellen eines Bebauungsplans empfohlen. Die Eigentümerin sollte in das Bebauungsplanverfahren mit eingebunden werden, so dass Vorgaben und Ziele formuliert werden, die einen Zusammenschluss aller Interessenlagen darstellen und somit auch umgesetzt werden. Durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB können Vereinbarungen bzgl. der weiteren Entwicklung des EAW-Geländes verbindlich festgehalten werden.

Ob die Entwicklung des Geländes in die Städtebauförderung aufgenommen werden kann, hängt von den Entwicklungsplänen und der städtebaulichen Gesamtmaßnahme für das EAW-Gelände ab. Sollte sich dafür entschieden werden, Einrichtungen zu errichten, die insbesondere auf eine Stärkung der sozioökonomischen Entwicklung des angrenzenden Stadtraumes und seiner Bewohner abzielen, kommt insbesondere eine Förderung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ in Betracht. Für den nördlich an das Areal angrenzende Stadtteil finden aktuell VU für die

„Soziale Stadt“ statt und es gilt abzuwägen, inwiefern das EAW-Areal in die strategische Entwicklung dieses Gebietes mit einbezogen werden kann. Das Programm „Soziale Stadt“ richtet sich an strukturschwache Stadtteile. Mit städtebaulichen Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in den Wohnraum soll die soziale Integration der Bevölkerung sowie eine Stabilisierung bzw. Aufwertung und Entwicklung der Stadtteile erreicht werden.

Zielen die zukünftigen Entwicklungsabsichten des EAW-Geländes auf die Errichtung von regional bedeutsamen Einrichtungen ab, würde dies eher der Gebietskulisse des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ entsprechen. Für den südlich an das EAW-Gelände angrenzenden Stadtkern wurden VU für dieses Städtebauförderprogramm Anfang 2015 abgeschlossen. Durch das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ wird eine Sicherung der Daseinsvorsorge in ländlichen, dünn besiedelten Räumen angestrebt und Kooperationen zwischen Kommunen mit einer zentralörtlichen Funktion und dem Umland unterstützt.

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Einordnung Glückstadts 6

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet EAW-Gelände 7

Abbildung 3: Abgrenzung der Stadtquartiere in Glückstadt und Zuordnung des Untersuchungsgebietes 7

Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Glückstadt 2014 10

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Glückstadt 2006-11/2014. Vergleich der Daten vom kommunalen Melderegister (Haupt- und Zweitwohnsitz) zum Zensus (Hauptwohnsitz) 14

Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen Glückstadt 2006-2013 (absolut) 14

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Kreis Steinburg 2006-2013 15

Abbildung 8: Glückstadt, Kreis, Land und Bund im Vergleich: Altersgruppen 16

Abbildung 9: Indikatoren Soziale Lage, Glückstadt/ Steinburg und Schleswig-Holstein im Vergleich 17

Abbildung 10: Haushaltstypen nach Region 18

Abbildung 11: Eingang Süd, Blick auf Janssenweg 20

Abbildung 12: Gebäude- und Lageplan EAW-Gelände (Eigene Darstellung) 21

Abbildung 13: Innenansicht Fertigungshalle 2014 22

Abbildung 14: Werkstatthalle/Lager (links) und Metallwerkstatt (rechts) 2014 23

Abbildung 15: Lehrwerkstatt mit Ausbildungsstätte 2014 23

Abbildung 16: Verwaltungsgebäude 2014 24

Abbildung 17: Magazin 2014 24

Abbildung 18: Einstufung der Kontaminationsflächen nach Klassifizierungen des BBodSchG 27

Abbildung 19: Die Panzerhalle in Tübingen bietet heute eine überdachte Spielfläche 37

Abbildung 20: Eine ehemalige Maschinenhalle in Bochum dient heute als Kletterzentrum 37

Abbildung 21: Hochseilgarten im Duisburger Landschaftspark 38