



In den vergangenen Jahrzehnten gab es einige Bürger\*innenanfragen, ob Anbauten an die Bestandsgebäude oder zusätzliche Neubauten zulässig seien; dies wurde jedoch stets mit Hinweis auf den Bebauungsplan abgelehnt.

Dementsprechend stellt sich das Siedlungsbild heute dar: die Blockinnenbereiche sind durch eine Vielzahl - auch größerer - Nebenanlagen wie ehemalige Stallgebäude, Abstellräume, kleine Gewächshäuser oder Freisitze geprägt. Die Hauptanlagen stellen sich jedoch weitgehend in der historischen Struktur dar.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 ist eine bauliche Erweiterung nur innerhalb der Grenzen des jeweiligen Baufensters möglich. Die Begründung zum Bebauungsplan stellt hier unmissverständlich klar: „Das Maß der Nutzung wurde entsprechend dem Bestand festgesetzt. Neubauten oder größere Erweiterungen sind nicht möglich.“

#### Städtebauliche Bewertung und weiteres Vorgehen

Wie bei allen Projekten zur Nachverdichtung gilt es, die unterschiedlichen Belange für und gegen ein solches Projekt abzuwägen. Unter anderem sind dies:

- Schaffung zeitgemäßer und bewohnergerechter Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnraums
- ggf. Schaffung zusätzlicher Baufelder für ortsangepasste Neubauvorhaben und damit Schaffung von Wohnraum in integrierter Lage
- Wahrung des historischen Siedlungsbildes; die Siedlung ist wie alle Gartenstädte wichtiger Teil der gesamtstädtischen Gladbecker Identität
- Gefahr des Verlustes gärtnerisch genutzter Bereiche (sowohl in ökologischer Hinsicht aber auch als Ruhebereich der Bewohner\*innen)
- Erhöhung der baulichen und Bewohner\*innen-Dichte ohne Anpassung der öffentlichen Infrastruktur

Erfahrungsgemäß sind derartige Projekte stets umstritten. Neben Vorteilen, wie z.B. der u.U. massiven Wertsteigerung der Grundstücke, werden entsprechende Änderungen häufig kritisch gesehen, wenn durch Neu- und Anbauten in die von den Bewohnern\*innen in der Regel geschätzten Siedlungsstruktur mit ihren Merkmalen wie den großen grünen Gartenbereichen im Blockinneren eingegriffen wird und Nachbarbebauung an das eigene Grundstück heranrückt.

In Gladbeck gibt es für die gartenstädtischen Bergarbeitersiedlungen eine hohe Bandbreite planungs- und denkmalrechtlicher Vorgaben aus unterschiedlichen zeitlichen Epochen. Anzutreffen sind beispielhaft:

- Siedlungen Zweckel und Schultendorf: ausschließlich mit Gestaltungssatzungen (detaillierte Festsetzungen auch zu zulässigen Materialien, architektonischen Details sowie zu baulichen Entwicklungsmöglichkeiten)

- Luftschachtsiedlung in Ellinghorst: ohne jegliche ortsspezifische Regelung
- Rentfort B: Bebauungsplan ohne besondere gestalterische Vorgaben, dafür enge Begrenzung der Baufelder
- Rosenhügel: allgemein gehaltene Erhaltungssatzung mit Genehmigungsvorbehalt
- Brauck B: detaillierter Bebauungsplan inkl. gestalterischen Festsetzungen sowie Festlegung eines Denkmalbereichs

Vor diesem Hintergrund sollte erwogen werden, eine umfassendere Gesamtschau der Regelungen in den gartenstädtischen Bergarbeitersiedlungen zu treffen, um zu prüfen, ob diese noch den derzeitigen städtebaulichen Zielstellungen entsprechen. Neben stadtgestalterischen Aspekten, der ggf. erforderlichen Flexibilität für kleinere bauliche Weiterentwicklungen oder detaillierten Regelungen für Nebenanlagen spielen bislang z. B. ökologische Festsetzungen nur eine untergeordnete Rolle.

Die Verwaltung schlägt vor, die erforderlichen Mittel für eine solche Gesamtanalyse (rund 25.000 €) für die Haushaltsplanung 2022 anzumelden.

Auf Grundlage einer solchen Gesamtschau mit der Identifikation des Handlungsbedarfs könnte dann geprüft werden, ob und welche Regelungen mit welcher Priorität angepasst werden sollten. Es wird dabei nicht denkbar sein, alle identifizierten Handlungsbereiche gleichzeitig zu bearbeiten, denn der Aufwand entsprechender Planverfahren ist sehr hoch.

Die genaue Zielsetzung für mögliche Änderungen oder die Aufstellung von Bebauungsplänen einschließlich gestalterischer Festsetzungen kann nur Ergebnis eines jeweils umfassenden Abwägungsergebnisses sein. Aus Sicht der Verwaltung wäre hierfür zunächst eine umfassende Bestandserhebung und Analyse der gartenstädtischen Siedlungsstruktur einschließlich der prägenden Architektursprache in den jeweiligen Siedlungen erforderlich. Hieraus könnte durch ein entsprechendes Fachbüro - falls noch nicht wie im Fall von Brauck A, Zweckel oder Schultendorf vorhanden - eine Gestaltungsfibel entwickelt werden, die Entwicklungspotentiale aber auch besonders erhaltenswürdige Merkmale identifiziert. Selbstverständlich sollte ein solcher Prozess auch eine umfassende (extern moderierte) Bürger\*innenbeteiligung umfassen.

Neben der Erarbeitung der o.g. Gestaltungsfibel wäre die Erstellung von Fachgutachten (insbesondere Umweltbericht mit Artenschutzprüfung, ggf. Immissionsschutzprüfungen etc.), die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Begründung und in jedem Fall vor allem auch die Moderation des Prozesses notwendig. Hinzu kommt bei Zulassung zusätzlicher Baumöglichkeiten vorrausichtlich eine ökologische Ausgleichverpflichtung mit entsprechenden Kosten. Insgesamt entsteht somit ein hoher interner Personalaufwand sowie finanzieller Aufwand für die entsprechenden Auftragsvergaben. Nach einer groben Kostenschätzung dürfte der finanzielle Aufwand für die Durchführung eines Planverfahrens nicht unter 50.000 € liegen, zzgl. dem internen Personalaufwand. Erfahrungsgemäß dürften entsprechende Planverfahren im Siedlungsbestand in zeitlicher Hinsicht jeweils mindestens 2-4 Jahre in Anspruch nehmen.

Angesichts dieses Aufwandes muss die Priorisierung auch unter Berücksichtigung der anderen wichtigen städtebaulichen Projekte in Gladbeck erfolgen. Bereits heute übersteigen die laufenden und anstehenden Planverfahren die vorhandene Kapazität.

Die Verwaltung wird die Antragsteller\*innen über das weitere Vorgehen informieren. Angesichts der bestehenden Verunsicherungen soll außerdem ein Flyer erstellt und an alle Bewohner\*innen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verteilt werden, der die geltenden Bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen kompakt zusammenfasst und Ansprechpartner\*innen für eine Bauberatung benennt.

#### Anlage

Antrag der Siedler\*innen in Alt-Rentfort

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

Ca. 25.000 € für die Erstellung der Gesamtanalyse der gartenstädtischen Bergarbeitersiedlungen

**Ergebnisrechnung**

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:**

keine

folgende

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Dem beschriebenen weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

Die Bürgermeisterin

I. V.



Dr. Volker Kreuzer

- Stadtbaurat -

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: