

**Vorlage Nr. 25/0244**

Federf. Stadamt: Büro der Bürgermeisterin

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	Bürgermeisterin Weist	Entscheidung	23.06.2025	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Beschwerde gem. § 24 GO NRW  
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 -**

**Begründung:**

**1. Beschwerde gem. § 24 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen**

Mit Schreiben vom 21.05.2025 (siehe Anlage) wurde eine Beschwerde gem. § 24 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) eingereicht.

Folgender Punkt ist Anlass der Beschwerde:

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen eines Ortstermins eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 seitens der Verwaltung in Aussicht gestellt. Diese sei weder bislang in die Wege geleitet worden noch habe man den Anwohner:innen die zugesicherte Rückmeldung gegeben.

Zudem habe die Verwaltung eine angeblich für Herbst 2024 geplante öffentliche Veranstaltung hierzu abgesagt.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Stadtkämmerin/ Beigeordnete:	Beigeordnete:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

## **2. Stellungnahme der Verwaltung**

Als Rahmenbedingungen für eine Entwicklung dieser Siedlung im „Alten Rentfort“ sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Die erwähnten Grundstücke sind Teil der Zechensiedlung „Kampkolonie“, einer für die städtebauliche Geschichte Gladbecks prägenden wie auch schützenswerten Gartenstadtsiedlung aus dem Jahr 1904 – 1906. Seit dem Bau der Siedlung vor über 120 Jahren haben sich die Flächen- und Wohnbedarfe der Bewohner:innen geändert; die meisten Grundrisse und Hauskonzepte sind nicht mehr zeitgemäß und überwiegend zu klein. Die Siedlung verfügt über großzügige Hof- und Gartengrundstücke, die ursprünglich zur Selbstversorgung genutzt wurden.

Für große Teile der Siedlung gilt der Bebauungsplan Nr. 82 1. Änderung Gebiet: Rentfort B; dieser lässt aufgrund seiner Festsetzungen keine/kaum Erweiterungen zu. Grundgedanke bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans war (auch vor dem Hintergrund der Privatisierung der Siedlung) der Wille zum Erhalt des wesentlichen Erscheinungsbildes dieser Siedlung und der Schutz vor ungesteuerten Erweiterungen, welche zu einer Überformung und Verlust des kulturellen Erbes hätten führen können.

Die Stadt Gladbeck weist in ihrem Stadtgebiet eine Vielzahl solcher Siedlungen mit einer vielfältigen Regelung zur Bebaubarkeit auf; auch in anderen Siedlungen besteht der Wunsch seitens der Bewohnerschaft nach Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität hat daher in seiner Sitzung vom 04.03.2021 die Verwaltung damit beauftragt, ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung der Gartenstadtsiedlungen in Gladbeck zu entwickeln, welches einerseits Anpassungen an heutige Ansprüche berücksichtigt, aber auch den langfristigen Erhalt des Charakters solcher Siedlungen Rechnung trägt sowie klimatischen Fehlentwicklungen entgegenwirkt (VL 21/0061).

Solche städtebaulichen Entwicklungskonzepte sind notwendig, um z.B. im Fall einer Bebauungsplanänderung die städtebauliche Erforderlichkeit und eine fachlich fundierte Herangehensweise nachzuweisen.

Das derartige Verfahren zeitaufwändig sind war stets bekannt und wurde offen kommuniziert. So führt der Beschwerdeführer selbst mit Schreiben vom 24.03.2021 aus: „Der Beschluss des Ausschusses bringt nun einerseits zwar Bewegung in das Thema: „Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 82“ andererseits beinhaltet er aber eine ernüchternde Zeit Perspektive von wenigstens fünf Jahren.“

### Städtebauliche Untersuchung – Gartenstadtsiedlungen in Gladbeck

Entsprechend dem o.g. Auftrag wurde die gesamtstädtische Untersuchung zu Gartenstadtsiedlungen durch das Stadtplanungsbüro rha in den Jahren 2023 – 2024 durchgeführt und vom Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität am 18.04.2024 als im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (VL 24/0123). Das Konzept kann auf der Homepage der Stadt Gladbeck eingesehen werden ([https://www.gladbeck.de/Leben\\_Wohnen/Stadtentwicklung\\_/Gartenstadtsiedlungen.asp?highmain=6&highsub=6&highsubsub=0](https://www.gladbeck.de/Leben_Wohnen/Stadtentwicklung_/Gartenstadtsiedlungen.asp?highmain=6&highsub=6&highsubsub=0) ).

Im Rahmen der Erstellung der Städtebaulichen Untersuchung haben mehre Workshops zur Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Für den Bereich der Kampkolonie hat am 30.05.2023 eine Veranstaltung stattgefunden. Diese wurde zuvor umfassend beworben (verteilte Postkarten in den Quartieren (siehe Anlage), Pressebeurichterstattung, Werbung auf der Homepage etc.).

Die Empfehlungen/Vorschläge der Untersuchung für die Kampkolonie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Priorisierte Bearbeitung in Abhängigkeit zu finanziellen und personellen Ressourcen
- Änderung Bebauungsplan notwendig
- Einbindung und Mitarbeit Bewohnerschaft notwendig
- Verknüpfung mit dem Instrument „Innenentwicklungskonzept“

### Innenentwicklungskonzept

Um die Prämissen für eine künftige Entwicklung der Kampkolonie festlegen zu können, ist es aus Sicht der Verwaltung geboten, die Ergebnisse des Innenentwicklungskonzepts abzuwarten. Dies wird entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität vom 08.12.2022 (VL 22/0492) derzeit erarbeitet. Auch dieses Konzept hat einen gesamtstädtischen Fokus und ermöglicht die Identifizierung von Potenzialflächen zur Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche. Im Ergebnis werden Flächen identifiziert, die sich auch unter Berücksichtigung klimatischer und verkehrlicher Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung eignen.

Im Zuge der Erarbeitung finden / fanden ebenfalls Veranstaltungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Der Abschluss der Bearbeitung und die politische Beschlussfassung ist derzeit für das 1. Halbjahr 2026 vorgesehen.

### Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82

Aus beiden oben genannten Konzepten lassen sich die notwendigen Ziele zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 "Kampkolonie" ableiten und die städtebauliche Erforderlichkeit einer Änderung fachlich begründen. Vor dem Hintergrund der o.g. Abläufe ist ein Aufstellungsbeschluss für ein solches Verfahren frühestens nach Abschluss des Innenentwicklungskonzepts – also vrsl. Mitte 2026 vorgesehen. Die Mittel für ein solches Planverfahren (50.000-100.000 €) würden in den Entwurf des Haushaltes 2027 eingebracht, so dass eine Erarbeitung ab 2027 möglich ist.

### Zu den Beschwerden im Einzelnen

#### **a) Öffentlichkeitsbeteiligung**

Alle in den politischen Gremien angekündigten, beschlossenen oder in den Konzepten vorgesehenen Bürger:innenbeteiligungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt (s.o.). Abgesagt wurde keine einzige dieser Veranstaltungen. Auch in einem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 würden künftig entsprechende Veranstaltungen durchgeführt.

#### **b) Verzögerung des Planverfahrens**

Zu jedem Zeitpunkt der umfassenden politischen und öffentlichen Diskussion wurde – wie oben näher dargelegt – transparent darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 sehr zeit- und kostenintensiv ist.

Tatsächlich muss angesichts der Vielzahl der anfallenden Aufgaben bei der Bearbeitung der Verfahren priorisiert werden. Hier wurden in der Vergangenheit Verfahren zur Daseinsvorsorge (etwa bzgl. der Grundschule Im Linnerott/ Ärztehaus in Zweckel), zur Bewältigung von Problemimmobilien oder zur Baulandentwicklung höher bewertet. Dennoch wird angesichts der Ergebnisse der Städtebaulichen Untersuchung zu Gartenstadtsiedlungen in der Projektplanung des Sachgebietes Verbindliche Bauleitplanung ab Ende 2026 Bearbeitungskapazität für ein Planverfahren bereitgehalten.

Die in der Beschwerde erwähnten Projekte, welche angeblich vorgezogen wurden (Umbau Buersche Straße sowie Willy-Brandt-Platz), werden federführend von anderen Fachressorts bearbeitet.

### Ausblick „Änderung des Baugesetzbuches“

Die Bundesregierung hat angekündigt, das Baugesetzbuch zeitnah zur Förderung des Wohnungsbaus ändern zu wollen. Aller Voraussicht nach entstehen so für die Städte und Gemeinden neue Möglichkeiten, Maßnahmen zur Wohnraumschaffung auch abweichend von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zuzulassen. Abhängig von einer Prüfung im Einzelfall könnte es daher möglich werden, bestimmte

Bauvorhaben bereits vor Rechtskraft einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 zuzulassen, wenn diese der Zielsetzung der o.g. Konzepte entsprechen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**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

**Klimarelevante Auswirkungen:**

- keine wesentliche Klimarelevanz**  
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- keine negative oder eine positive Klimawirkung**  
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).
- eine negative Klimawirkung**  
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

