

Vorlage Nr. 25/0559

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

Vorlage für den	Berichtersteller:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	22.01.2026	6

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Bebauungsplan Nr. 192, Gebiet: Hegestraße / Voßbrinkstraße
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB**

Begründung:

Planungsanlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Nach wie vor existiert ein Bedarf an neuem Wohnraum im Stadtgebiet, dies belegt nicht nur das Handlungskonzept Wohnen, sondern zeigt auch die Erfahrung in den neusten Baugebieten. Um weiteren benötigten Wohnraum zu generieren, ist die Stadt Gladbeck dauerhaft auf der Suche nach geeigneten Flächen. Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Lüger in Alt-Rentfort ist der Eigentümer als Vorhabenträger an die Stadt herangetreten und möchte die Fläche entwickeln. Seitens des Vorhabenträgers wurde in enger Abstimmung mit dem Planungsbüro ISR Stadt und Raum aus Haan und der Stadtverwaltung Gladbecks ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die Kosten der Bauleitplanverfahren sowie der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Aus Sicht der Stadtplanung ist der Standort grundsätzlich geeignet; er bietet ein großes Potenzial für eine städtebauliche und freiraumplanerische Nachverdichtung, da sich das Plangebiet noch innerhalb des Siedlungsgefüges angrenzend an den offenen Landschaftsraum befindet. Da das Plangebiet derzeit zum überwiegenden Teil nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden. Neben der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

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

Beides ist in einem Vollverfahren durchzuführen. Die Grundlage für den Bebauungsplan stellt der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 2) dar.

Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Rand des Stadtteils Alt-Rentfort auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung, die sich entlang der Hegestraße erstreckt. Westlich wird das Plangebiet durch die Voßbrinkstraße begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Landschaftsraum und im Osten an die Wohnbebauung entlang der Johowstraße.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch die schwarz-gestrichelte Linie gekennzeichnet. Er umfasst die Flurstücke 46, 79, 185, 188, 448, 463 sowie in Teilen Flurstücke 43, 44, 45, 77, 464 der Flur 118 in der Gemarkung Gladbeck.

Städtebauliches Konzept

Der als Anlage 2 beigefügte städtebauliche Entwurf veranschaulicht die vorgesehene räumliche Entwicklung.

Das städtebauliche Konzept sieht die Umsetzung einer Einfamilienhausbebauung aus Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser vor. Insgesamt werden ca. 81 Wohneinheiten entstehen, wovon ca. 42 Wohneinheiten in Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern und 39 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern realisiert werden sollen. Der Vorhabenträger hat sich im Zuge des städtebaulichen Vertrages dazu verpflichtet, 40 % der in Mehrfamilienhäusern entstehenden Wohnungen im Rahmen der Bestimmungen der Wohnraumförderung zu errichten.

Zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Errichtung einer hochwertig gestalteten Mobilstation („Mobilitäts-scheune“), um hier zentral den Großteil des ruhenden Verkehrs zu bündeln und so innerhalb des Wohngebietes möglichst wenig Autoverkehr zu erzeugen (siehe Anlage 3). Hieran schließt sich auch der zentrale kleine (Quartiers-)Spielplatz an. Die Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung. Das Gebiet öffnet sich durch Grünstrukturen zur freien Landschaft. Grundsätzlich steht eine starke Durchgrünung des Gebietes im Fokus der Planung.

Verfahren

Im Laufe des Verfahrens werden die genauen Festsetzungen für die zukünftige Nutzung der Fläche erarbeitet. Darüber hinaus sind verfahrensbegleitende Gutachten, u.a. zu Geruch, Artenschutz, Entwässerung und zur verkehrlichen Entwicklung einzuholen.

Für die beabsichtigte Entwicklung ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 192 eine Fläche für Landwirtschaft dar.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 erfolgen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss soll in derselben Sitzung gefasst werden (siehe Vorlage Nr. 25/0558 zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck – Gebiet Hegestraße / Voßbrinkstraße).

Der Bebauungsplan Nr. 192, Gebiet: Hegestraße / Voßbrinkstraße soll im sogenannten Vollverfahren mit Umweltbericht und frühzeitiger Beteiligung nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereichs ist der Bebauungsplans Nr. 8 Gebiet Hege-/ Voßbrink- / Berkenstraße seit dem 20.12.1974 rechtskräftig (siehe Anlage 3). Dieser soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 192 im parallel durchgeführten Verfahren aufgehoben werden.

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 192

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Mobilitätsscheune

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 8

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.

Die wesentlichen klimarelevanten Auswirkungen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens ermittelt und die Ergebnisse in der Begründung und einem Umweltbericht aufbereitet und zusammengefasst.

Beschlussentwurf:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Für das Gebiet Hegestraße /Voßbrinkstraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 10.12.2025 vorgesehenen Grenze (Anlage 1) der Bebauungsplan Nr. 192 gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 8, Gebiet: Hege- /Voßbrink- /Berkenstraße, rechtsverbindlich seit dem 20.12.1974, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 Gebiet: Hegestraße / Voßbrinkstraße, aufgehoben werden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend § 6 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Gladbeck durchzuführen.

Die Bürgermeisterin

I.V.



- Dr. Volker Kreuzer -

Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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