

**Vorlage Nr. 25/0484**

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Vorberatung/ Empfehlung	04.12.2025	10
Rat	Ratsherr Bernd Lehmann	Entscheidung	18.12.2025	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 184,**

**Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße**

- I. Beschlussfassung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit**
- II. Beschlussfassung über Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- III. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**

**Planungsanlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist derzeit durch einen seit 2002 leerstehenden Gebäudekomplex (sogeannter ehemaliger „Erlenkrug“) mit einer eingeschossigen Bebauung entlang der Buersche Straße und einer rückwärtig angrenzenden, sechsgeschossigen Bebauung bebaut. In der Vergangenheit prägten den zur Buersche Straße orientierten Gebäudeteil gewerbliche Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Schank- und Speisewirtschaft). Da es einerseits immer wieder zu Anfragen für eine bauliche Erweiterung oder Neubebauung im Planbereich kommt, andererseits aber seit vielen Jahren keine neue Nutzung etabliert werden konnte und die Gebäude zunehmend verfallen, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Revitalisierung des Grundstückes ermöglicht werden. Zurzeit besteht für den Planbereich kein Bebauungsplan und die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

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

Durch den mit Ordnungsverfügung angeordneten Abriss des Gebäudes ergibt sich die Möglichkeit einer Neuordnung und Bebauung des Grundstückes, die den sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und klimatischen Belangen der heutigen Zeit Rechnung trägt.

### Festsetzungen und städtebauliche Konzeption

Die Umgebung ist vorrangig durch das Wohnen geprägt. Um eine städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den umgebenden Nutzungen zu ermöglichen, wird die künftige Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort präferiert. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass auch nicht störende gewerbliche Nutzungen etabliert werden können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sollen eine ebenfalls dem Maßstab des städtebaulichen Umfeldes angepasste Bebauung zulassen. Vorgesehen ist die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse in Kombination mit der Festlegung einer maximalen Höhe, sodass eine geordnete und gemäßigte Höhenentwicklung für den Standort ermöglicht wird.

Gestalterische Festsetzungen ermöglichen ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Festsetzung von Satteldach und Hauptfirstrichtung verstärkt in Kombination mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise und der Baulinie die Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante entlang der Buersche Straße. Gleichzeitig wird der rückwärtige Bereich weitestgehend von Bebauung freigehalten. Durch eine partielle Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen wird ein zum Verkehr hin abgeschirmter, beruhigter und grüner Blockinnenbereich mit Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner:innen ermöglicht.

Um der potenziell hohen Bebauungsdichte, die mit einer Blockrandbebauung einhergeht, gerecht zu werden, oberirdische Flächen zu entlasten und den vorhandenen Baumbestand zu schützen, ist vorgesehen, den Großteil des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Erschließung der Neubebauung kann sowohl über die Erlenstraße als auch über die Charlottenstraße erfolgen. Die Aufweitung des Gehweges nördlich des Plangebietes ermöglicht die verkehrssichere Erschließung der Neubebauung und der angrenzenden Bushaltestelle für Fußgänger:innen.

### Klimaanpassung

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine Reihe von Festsetzungen vorgesehen, die eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung fördern. Sie tragen in ihrer Gesamtheit zu einer Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Minderung lokaler Klimabelastungen bei. Insbesondere folgende Maßnahmen wirken sich positiv aus:

- Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports
- Begrünung von Tiefgaragen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Gestaltung nicht überbauter Flächen als Vegetationsflächen
- Mindestanteil an Vegetationsflächen im Vorgartenbereich von 50 %
- Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen
- Stellplätze, Stellplatzflächen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen

### Schallimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Buersche Straße, Bülser Straße, Erlenstraße und Charlottenstraße ermittelt und beurteilt. Auf das Plangebiet wirken entsprechende Schallimmissionen ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die passiven lärmindernden Maßnahmen, die in der Schalltechnischen Untersuchung und den textlichen Festsetzungen vorgegeben sind, gewährleistet. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Maßnahmen auf das tatsächliche Bauvorhaben bezogen zu konkretisieren.

### Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass eine geringe Anzahl von planungsrelevanten Arten potenziell im Plangebiet vorkommen kann und eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Um eine Beeinträchtigung und Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Amt für Umwelt, Klima und Energie der Stadt Gladbeck abzustimmen und umzusetzen. Ein besonderer Fokus soll bei der Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung auf den Artengruppen Säugetiere/Fledermäuse und gebäudebewohnende Brutvögel liegen. Die Vorgaben zur Bauzeitenregelung, Ökologischen Baubegleitung und Kompensation wegfallender Spalten- und Höhlenquartiere sind einzuhalten.

## **Ergebnis der Veröffentlichung und Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB**

Während des Beteiligungszeitraumes gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB sind abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen. Die Abwägung der Stellungnahmen inklusive Beschlussvorschlägen sind dieser Beschlussvorlage in den Anlagen 3 und 4 beigefügten Abwägungstabellen zu entnehmen.

## **Ergänzungen/Änderungen nach Veröffentlichung und Beteiligung**

Es wurden folgende Änderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplan und der Begründung vorgenommen:

- Bebauungsplan  
Es erfolgte eine Anpassung der textlichen Festsetzung 3.1. Diese wurde um das Wort „ausnahmsweise“ ergänzt. Die Anpassung ist notwendig, da gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 u. Abs. 2 S. 3 BauNVO lediglich weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können. Eine allgemeine Zulassung des Vortretens von Gebäudeteilen in bestimmtem Umfang ist dagegen nicht zulässig.
  
- Begründung  
Die Änderungen in der Begründung sind redaktioneller Art. Sie betreffen u.a. das Einfügen einer Abbildung in das Abbildungsverzeichnis und klarstellende Korrekturen von Beschreibungen.

Die Änderung der textlichen Festsetzung 3.1 ist durch ihre Ermächtigungsgrundlage nach § 23 Abs. 3 S. 3 und Abs. 2 S. 3 BauNVO bereits vorgegeben und wird aus diesem Grund zur Klarstellung lediglich ergänzt. Somit führt die Ergänzung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Aus diesem Grund wird von einer erneuten Veröffentlichung und Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße, Erlenstraße, Charlottenstraße gefasst (siehe Vorlage Nr. 22/0494).

Der Bebauungsplan Nr. 184 soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die betroffene Fläche liegt im bebauten Innenbereich der Stadt Gladbeck und dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet insbesondere, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird. Auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB entfällt.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 09.01. bis 23.01.2023 im Neuen Rathaus, im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr (vormals Amt für Planen, Bauen, Umwelt), über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 25.09.2025 – 26.10.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat parallel zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie über die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beraten und entscheiden. Die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind in den Anlagen 3 und 4 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden soweit erforderlich nach der Offenlage berücksichtigt bzw. in die Begründung eingearbeitet.

## **Zeitschiene**

Aufstellungsbeschluss	08.12.2022
Information über Ziele u. Zwecke der Planung	09.01.2023 – 23.01.2023
Veröffentlichungsbeschluss	28.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.09.2025 – 26.10.2025
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	25.09.2025 – 26.10.2025
Satzungsbeschluss	18.12.2025 (geplant)

Zur Sicherung der Planung ist unterdessen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 eine Veränderungssperre erlassen worden. Diese wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 12.02.2025 erstmalig verlängert (siehe Vorlagen Nr. 23/0207 und 24/0513).

### Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan Nr.184

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 vom 24.11.2025

Anlage 3: Abwägungstabelle Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 4: Abwägungstabelle Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 5: Original Stellungnahmen

**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

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes erfolgt auf im Privateigentum befindlichen Flächen. Aufgrund der Inanspruchnahme eines kleinen Teils privater Flächen entstehen etwaige Übernahme- oder Entschädigungsansprüche. Die genauen Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bemessen werden.

**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.

Es wird auf die detaillierte Darstellung der Klimawirkung in Kapitel 19 der Begründung zum Bebauungsplan vom 24.11.2025 verwiesen.

## **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

### **I. Beschlussfassung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Das Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße wurde geprüft.

Über alle abgegebenen Stellungnahmen (siehe Anlage 3) wird entsprechend dem Abwägungs- und Beschlussvorschlag entschieden (§ 2 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch).

### **II. Beschlussfassung über Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Das Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße wurde geprüft. Über alle abgegebenen Stellungnahmen (siehe Anlage 4) wird entsprechend dem Abwägungs- und Beschlussvorschlag entschieden (§ 2 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch).

### **III. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit der Begründung vom 24.11.2025 wird der Bebauungsplan Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße wie folgt als Satzung beschlossen:

**ORTSATZUNG**  
**über die städtebauliche Ordnung des Gebietes**  
**Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße**  
**Bebauungsplan Nr. 184**  
**vom .....**

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 41 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße als Satzung beschlossen.

**§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße ist mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

**§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Bürgermeisterin



---

- Bettina Weist -

---

In der Sitzung des

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

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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