

Vorlage Nr. 25/0485

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	04.12.2025	9

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bauvorhaben Brunnenstraße 1 / Anwendung §§ 31 Abs. 3, 246e BauGB

Begründung:

Im Jahr 2022 wurde die Nutzung der Neuapostolischen Kirche in Zweckel, Brunnenstraße 1 aufgegeben. Das Grundstück wurde durch einen Investor erworben. Zwischenzeitlich wurde die ehemalige Kirche abgerissen.

Der Eigentümer plant nun die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 17 Wohneinheiten. Falls eine Verfügbarkeit von Mitteln besteht, ist die Errichtung im Rahmen der Wohnraumförderung vorgesehen.

Der Entwurf sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit einer z. T. verklinkerten Fassade sowie bodentiefen Fenstern sowie einem Flachdach vor, welches winkelförmig entlang der Feldhauser Straße und Brunnenstraße platziert ist. Das Grundstück wird vom Dövelingsweg aus erschlossen. Im Nordosten des Grundstücks sind die Fahrrad- sowie PKW-Stellplätze untergebracht. Die Zahl der Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze orientiert sich an der gültigen Stellplatzsatzung, welche eine Verringerung sowohl bei gefördertem Wohnungsbau als auch aufgrund der Nähe zum Bahnhof Zweckel erlaubt.

Das Vorhaben wird durch St. A. 61 städtebaulich und architektonisch als gelungen bewertet (Planung siehe Anlage). Zudem könnte durch das Vorhaben der unverändert hohe Bedarf für bezahlbaren Wohnraum bedient werden.

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

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 31a Gebiet: Tunnelstraße setzt für das Vorhabengrundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Ein Wohnbauvorhaben wäre demnach bislang planungsrechtlich nicht zulässig gewesen. Eine entsprechende Befreiung hätte den Grundsätzen der Planung widersprochen; für die Umsetzung wäre die zeit- und kostenintensive Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Am 30.10.2025 ist die von der Bundesregierung als „Bauturbo“ bezeichnete Novelle des Baugesetzbuches in Kraft getreten. Ziel der Bundesregierung war es, den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken.

Gemäß dieser Novelle bieten u.a. die §§ 31, 34 Abs. 3b und 246e BauGB seit kurzem eine Genehmigungsmöglichkeit für bestimmte Wohnungsbauvorhaben. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Bauen (StVB) wird in der gleichen Sitzung am 4.12.2025 über die neue Rechtslage informiert werden und zugleich über eine vorläufige Leitlinie beraten können hinsichtlich der Anwendung dieses Bauturbos in der Stadt Gladbeck; dies geschieht mit dem Ziel, einen vorläufigen Kriterienkatalog für die weitere Anwendung zu bekommen. Beispielhaft genannt werden können als Kriterien die Orientierung an vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Verknüpfung mit Qualitätskriterien (z.B. Dachbegrünung und andere Maßnahmen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades, stadtgestalterische Qualität usw.).

Das Vorhaben in der Brunnenstraße 1 entspricht den genannten Kriterien der Novelle sowie den Gladbecker Leitlinien.

Da sich der Versiegelungsgrad durch das Bauvorhaben allerdings gegenüber dem heutigen Zustand vergrößert und auch das sonst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Maß überschreitet, ist über die Möglichkeit eines städtebaulichen Vertrages zu regeln, dass das Vorhaben mit einer Dachbegrünung (auch unterhalb von PV-Anlagen) auszuführen ist.

Das Vorhaben veranschaulicht als erstes Beispiel in Gladbeck die bundesweit neue Rechtslage und eignet sich aufgrund seiner Größe und seiner städtebaulich prägnanten Lage, dem Ausschuss vorgelegt zu werden.

Anlage: Entwurf Brunnenstraße 1 vom 19.11.2025

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.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt dem im Sachverhalt geschilderten Umgang mit dem Bauvorhaben Brunnenstraße 1 zu.

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: