

Vorlage Nr. 26/0212

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

Vorlage für den	Berichterstatter:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	11.06.2026	8

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Leitlinien zur Steuerung der baulichen Entwicklung in der Kampkolonie im Stadtteil Alt-Rentfort

Begründung:

Auf Grundlage der im Jahr 2024 beschlossenen „Städtebaulichen Untersuchung – Gartenstadtsiedlungen in Gladbeck“ (VL 24/0123) hat der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen am 04.12.2025 beschlossen, für die Gartenstadtsiedlungen in Gladbeck einen Rahmen für den zukünftigen Umgang mit Befreiungen von den Festsetzungen bestehender Bebauungspläne zu erarbeiten (VL 25/0483). Diese Untersuchung hatte den Wert des baukulturellen Erbes für die Gartenstadt Gladbeck herausgearbeitet und gezeigt, dass die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bebaubarkeit in weiten Teilen noch stark an den historischen Siedlungsstrukturen orientiert sind und den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie den veränderten Bedürfnissen der Bewohner:innen nur noch eingeschränkt entsprechen. Für mehrere Siedlungen, insbesondere für die Kampkolonie im Stadtteil Alt-Rentfort, wurde ein konkreter Anpassungsbedarf festgestellt.

Die Kampkolonie ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, großzügige Gartenflächen sowie eine hohe Durchgrünung. Gleichzeitig besteht ein zunehmender Bedarf an baulichen Anpassungen und Erweiterungen, etwa zur Anpassung an heutige Wohnstandards und veränderte Nutzungsanforderungen. Der für die Kampkolonie geltende Bebauungsplan bildet im Wesentlichen den historischen Gebäudebestand ab und lässt aufgrund seiner restriktiven Baugrenzen nur sehr eingeschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu. Insbesondere Erweiterungen im rückwärtigen Grundstücksbereich oder weitergehende bauliche Entwicklungen sind planungsrechtlich nur schwer umsetzbar.

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

Seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 30.10.2025 („Bauturbo“) sind inzwischen weitreichende Befreiungen von Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus möglich. Die Anwendung des Bauturbos ist an eine Reihe von Randbedingungen geknüpft, u.a. die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen, die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen oder Beschränkungen im Umweltrecht und erfolgt auf Grundlage der Zustimmung der Gemeinde im Sinne von § 36 a BauG. Die Stadt Gladbeck hat zudem im Dezember 2025 Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos beschlossen (VL 25/0483), welche eine Beteiligung des Fachausschusses bei Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung vorsehen.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen ist eine aufwändige Anpassung des Bebauungsplans Nr. 82 „Arbeitersiedlung in Rentfort B“ über ein gesetzlich normiertes Änderungsverfahren nicht mehr erforderlich. Im Sinne eines einheitlichen Verwaltungshandelns wurden für die gesamte Kampkolonie Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Leitlinien erarbeitet, die als Orientierungsrahmen für die zukünftige Bewertung baulicher Entwicklungen innerhalb der Kampkolonie dienen. Ziel ist es, eine maßvolle Weiterentwicklung der Siedlung zu ermöglichen und gleichzeitig die prägenden städtebaulichen Qualitäten langfristig zu sichern. Die Leitlinien schaffen damit eine einheitliche und nachvollziehbare Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben im Rahmen von Bauanfragen und Genehmigungsverfahren.

Im Fokus stehen insbesondere bauliche Erweiterungen im Bestand. Anbauten sollen sich in ihrer Dimensionierung am bestehenden Gebäude orientieren und diesem deutlich untergeordnet bleiben, sodass die ursprünglichen Proportionen und die Maßstäblichkeit der Siedlung erhalten bleiben. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass Erweiterungen aufgrund unterschiedlicher Gebäudetypologien jeweils im Einzelfall zu prüfen sind, insbesondere im Hinblick auf Belichtung, Freiraumqualität und städtebauliche Verträglichkeit. Zur Sicherung der bestehenden Höhenentwicklung sollen Erweiterungen in der Regel eingeschossig ausgeführt werden und die Traufhöhe des Bestands nicht überschreiten. Gestalterisch sollen sich Anbauten bewusst vom Bestand absetzen, beispielsweise durch Flachdächer sowie durch eine Gliederung der Baukörper. In begründeten Einzelfällen kann jedoch auch eine einheitliche Weiterentwicklung des Baukörpers sinnvoll sein. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt der Freiraumstruktur. Nebenanlagen sind so zu begrenzen, dass sie dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben und keine übermäßige Verdichtung entsteht. Die Vorgartenbereiche sollen weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten werden, um die offene und durchgrünte Wirkung der Bauflucht zu sichern.

Für größere Grundstücke eröffnen die Leitlinien grundsätzlich Spielräume sowohl für Erweiterungen als auch für zusätzliche Baukörper, sofern die Gesamtentwicklung städtebaulich verträglich bleibt und die charakteristischen Freiräume erhalten werden. Maßgeblich ist dabei die Gesamtwirkung der Bebauung. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in einzelnen Bereichen darüber hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien wie z.B. dem in der Erarbeitung befindlichen Innenentwicklungskonzept bestehen können, die eine gesonderte städtebauliche Betrachtung, eine gesonderte Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen und eine abgestimmte Gesamtplanung erfordern.

Die Leitlinien sind der Siedlergemeinschaft Gladbeck-Rentfort im Zuge der Erarbeitung vorgestellt und erörtert worden. Für die zweite Jahreshälfte 2026 ist vorgesehen, diese den Eigentümer:innen der Siedlung im Rahmen einer Informations- und Beratungsveranstaltung darzustellen und Einzelfälle aufzugreifen. Begleitend erfolgt eine Veröffentlichung der Leitlinien u. a. in Form einer Informationsbroschüre (siehe Anlage 2). Somit geben diese Leitlinien nun für die gesamte Kampkolonie (siehe Anlage 1) einen Rahmen für künftige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 vor, der gleichermaßen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt und den besonderen baukulturellen Wert der Kampkolonie erhält.

Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereichs

Anlage 2: Leitlinien zur baulichen Entwicklung – Städtebaulicher Orientierungsrahmen für die bauliche Entwicklung der Kampkolonie (Informationsbroschüre)

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.

Durch die Ermöglichung zusätzlicher baulicher Erweiterungen kann es in Teilbereichen zu einer weiteren Versiegelung innerhalb der Siedlung kommen. Die Leitlinien tragen jedoch dazu bei, diese Entwicklungen städtebaulich zu steuern und ungeordneten baulichen Wildwuchs zu vermeiden. Dadurch können die prägenden freiräumlichen Qualitäten der Kampkolonie und ihre Durchgrünung langfristig gesichert werden.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen nimmt den Bericht über die Leitlinien zur baulichen Entwicklung der Kampkolonie zur Kenntnis.

Die Leitlinien „Leitlinien zur baulichen Entwicklung – Städtebaulicher Orientierungsrahmen für die bauliche Entwicklung der Kampkolonie“ (Anlage 2) sollen künftig als Entscheidungsgrundlage zur gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a BauGB dienen.

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: