Stadt Gladbeck

Gladbeck, 22.10.2026

Vorlage Nr. 26/0490

Federf. Stadtamt: 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	19.11.2026	6 a.

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Wohnbauliche Entwicklung des Tennenplatzes in Gladbeck-Zweckel

Begründung:

Anlass

Mit Fertigstellung des Kunstrasenplatzes an der Dorstener Straße ist gemäß Beschlusslage (letzte Beratung im Sportausschuss am 11.06.2024) die Sportnutzung des sogenannten Tennenplatzes aufzugeben, sodass dieses ca. 6.500 m² große Teilgrundstück für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Zunächst sollte auf der Fläche ein medizinisches Zentrum entstehen. Diesbezüglich wurde in der Ausschusssitzung am 05.06.2025 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 24/0361). Diese Entwicklungsperspektive wurde jedoch anschließend (seitens des Vorhabensträgers) aufgegeben.

Das im Jahr 2022 beschlossene Handlungskonzept Wohnen bescheinigt Gladbeck-Zweckel allerdings auch einen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

Entwicklungsziel

Daher hat das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, um die Fläche für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Der städtebauliche Entwurf sowie ergänzend formulierte Gestaltungsvorgaben sollen Bestandteile eines Vergabekonzepts sein, auf dessen Grundlage das städtische Grundstück an einen Projektentwickler oder eine Projektentwicklerin veräußert werden soll (vgl. Anlage 1).

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

Dieser soll die Fläche anschließend unter Berücksichtigung der Vergabevorgaben entwickeln. Hinsichtlich des Grundstücksverkaufs ist eine Beratung im Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss am 26.11.2026 vorgesehen.

Planungsrechtliche Umsetzung

Die Umsetzung soll mithilfe der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten in § 31 Abs. 3 BauGB und § 246 e Abs. 1 BauGB im Rahmen des sogenannten Bauturbos erfolgen. Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen unter Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit und darüber hinaus von sämtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs abgewichen werden.

Das geltende Planungsrecht wird durch den am 22.05.1978 öffentlich bekannt gemachten Bebauungsplan Nr.31 a bestimmt. Dieser setzt die zu entwickelnde Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" fest. Zur Genehmigung der Wohnbebauung sind gem. § 31 Abs. 3 BauGB Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung mit Rechtsverbindlichkeit seit dem 13.10.2021 stellt die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz" dar. Von dieser Darstellung soll mithilfe des § 246 e Abs. 1 BauGB abgewichen werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Erschließungsanlage herzustellen. Die Erschließung soll durch ein bebauungsplanersetzendes Verfahren gem. § 125 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag zwischen dem Käufer und der Stadt gesichert werden. Das Planersatzverfahren gem. § 125 Abs. 2 BauGB ermöglicht die Herstellung einer Erschließungsanlage ohne Bebauungsplan, sofern diese den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB genannten Anforderungen entspricht. Über die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen soll zu einem späteren Zeitpunkt eine gesonderte Beschlussfassung erfolgen.

Die Entwicklungsziele sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger gesichert werden. Grundlage hierfür soll das städtebauliche Konzept (vgl. Anlage 1) sein. Darüber hinaus sind folgende Rahmenbedingungen verbindlich:

- <u>Umgang mit den vorhandenen Grünstrukturen:</u>
  - Das Konzept sieht eine Baumerhaltungsfläche vor (vgl. Anlage 1) sowie den möglichst umfangreichen Erhalt aller weiteren Bäume im direkten Umfeld der zum Verkauf vorgesehenen Grundstücksfläche
  - Die Qualität der bereits vorhandenen Grünstrukturen soll im Rahmen der Quartiersentwicklung durch Baumreihen und begrünte Grundstücke vertieft werden (vgl. Anlage 1)

- Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sowie zum Umwelt-, Klima- und Klimaanpassungsschutz:
  - Eine mindestens extensive Begrünung der Flachdächer
  - Die Verwendung von ökologischen Pflastersystemen (Rasengitter- oder Rasenfugensteine in hellen Farbtönen) für Stellplätze und Zufahrten insbesondere auch für den Quartiersparkplatz
  - Die Umgrenzung eines Grundstücks nur mit Einfriedungen aus Laubhecken
  - Eine Versiegelung der Wohnbaugrundstücke durch wassergebundene Oberflächen nur mit hellen Pflasterbelägen und zu maximal 20% bezogen auf die Gartenflächen (Gartenfläche entspricht der Restfläche des Gesamtgrundstücks abzüglich der Stellplatz- und Zufahrtenfläche sowie der Grundfläche des Gebäudes)

- Maßnahmen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Quartiers:
  - Die Verwendung von Fassadenklinker oder Klinkerriemchen in hellen Farbtönen bei allen Gebäuden

- Festlegung einer Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von mindestens 30 % und höchstens 70% bezogen auf die Mehrfamilienhäuser

Städtebauliches Konzept

Das Gebiet wird über den im Bestand vorhandenen Erschließungsstich an der Dorstener Straße zwischen dem südlich abschließenden Wohnhaus an der Verkehrsinsel und der Bushaltestelle erschlossen. Die Erschließung mündet anschließend in den südlich angrenzenden Quartiersparkplatz mit insgesamt 38 Stellplätzen. Von dort aus erschließt eine nach Nordosten verlaufende Wohnstraße mit Wendehammer die angrenzenden Baufelder. Der Wendehammer ist für dreiachsige Müllfahrzeuge bemaßt.

Der Entwurf berücksichtigt den umfassenden Baumbestand in der unmittelbaren Umgebung. Einerseits sind die Qualitäten des vorhandenen Baumbestands für ein attraktives Wohnquartier zu würdigen, andererseits soll eine städtebauliche Integration des Quartiers in das Umfeld erfolgen. Hierfür ist die im Entwurf gewählte Positionierung des Auftaktgebäudes von besonderer Bedeutung. Die Ausrichtung folgt zur Erschließungsstraße, wodurch das Gebäude die Bebauungskante der Wohngebäude entlang der Dorstener Straße aufnimmt. Hierdurch wird der städtebauliche Auftakt zum Quartier gebildet. Die südliche Gebäudekante definiert zugleich die Bebauungskante der anschließenden Wohngebäude des Quartiers. Auf diese Weise wird ein Brückenschlag zwischen der Umgebungsbebauung und der durch den Baumbestand abgeschirmten Wohnbebauung im Quartier geschaffen.

Im Anschluss an das viergeschossige Mehrfamilienhaus sind im nördlichen Bereich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit der Option auf ein Staffelgeschoss vorgesehen. Südlich der Wohnstraße sollen acht zweigeschossige Reihenhäuser mit gebietstypischen Satteldächern entstehen. Diese verfügen jeweils über einen Stellplatz im vorderen Grundstücksbereich sowie einen nach Südosten ausgerichteten Garten.

Neben der städtebaulichen Integration soll das Quartier durch Wegeverbindungen in den Stadtteil eingebunden werden. Durch den Ausbau einer Nord-Süd-Wegeverbindung zur Winkelstraße sowie einer fußläufigen Verbindung durch das Quartier zur Tunnelstraße sollen die Wegebeziehungen zu sozialen Einrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen gestärkt werden.

Grundstücksvermarktung

Die Vermarktung des Grundstücks erfolgt im Wege einer Höchstgebotsvergabe unter Einhaltung der zuvor beschriebenen städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen. Das Grundstück soll öffentlich am Markt angeboten werden. Hierzu ist neben der Veröffentlichung auf den üblichen Immobilienplattformen auch gezielte Anschreiben an bereits bekannte potenzielle Interessenten vorgesehen.

Die Vergabe erfolgt an den Meistbietenden. Ausschlaggebend für die Auswahl ist somit ausschließlich der angebotene Kaufpreis, sofern das jeweilige Angebot die vorgegebenen planungsrechtlichen und gestalterischen Rahmenbedingungen erfüllt. Bei der Kaufpreisfindung ist zu berücksichtigen, dass die Erwerberseite die öffentliche Erschließungsstraße auf eigene Kosten herzustellen und diese nach Fertigstellung unentgeltlich in das Eigentum der Stadt zu übertragen hat.

Das beschriebene Vorgehen zur Grundstücksvermarktung wird dem Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksauschuss in der Sitzung am 26.11.2026 vorgeschlagen.

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

Finanzielle Auswirkungen:

keine [x]

folgende [ ]

Ergebnisrechnung

Ertrag	**€**
einmalig	
jährlich	

Aufwand	**€**
einmalig	
jährlich	
darin enthalten:	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	**€**
einmalig	
jährlich	
darin enthalten:	
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).

[x] **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 Fläche ist bereits heute versiegelt. Der bestehende Baumbestand soll möglichst umfangreich erhalten bleiben. Durch die vorgesehene Ausgestaltung ist von einer positiven Klimawirkung auszugehen.

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Bauen der Stadt Gladbeck beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 Dorstener Straße / Tunnelstraße (Medizin Zentrum Zweckel) einzustellen und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufzuheben.

2. Die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Tennenplatzes soll auf Grundlage des in Anlage 1 ablesbaren städtebaulichen Entwurfs erfolgen. Für einen hieran orientierten Bauantrag wird die Zustimmung der Gemeinde gem. § 246 e BauGB in Verbindung mit § 36 a BauGB erteilt.

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: