

Vorlage Nr. 26/0365

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	Vorberatung/Empfehlung	03.09.2026	6
Rat	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	24.09.2026	

öffentliche Sitzung

Betrifft:**Innenentwicklungskonzept der Stadt Gladbeck****hier: Beschlussfassung****Begründung:**Ausgangspunkt:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umweltschutz, Klima und Mobilität hat die Verwaltung am 08.12.2022, ein Innenentwicklungskonzept zu erarbeiten (Vorlage Nr. 22/0492). Ausgehend von dem im Handlungskonzept Wohnen aufgeführten Handlungsfeld „Bestandssanierung, -umbau, und Nachverdichtung“ (vgl. Vorlage Nr. 22/0199) soll mit dem Innenentwicklungskonzept ein schonender Umgang mit Flächenreserven durch Innenentwicklung und Umnutzungen im Bestand verfolgt sowie gleichzeitig den Anforderungen an angemessenen Wohnraum Rechnung getragen werden. Damit wird auch der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie sowie dem Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ aus dem BauGB (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) Rechnung getragen.

Im Dezember 2024 wurde das Büro postwelters + partner mbB Architektur & Stadtplanung BDA/SRL mit der Erarbeitung des Konzepts beauftragt. Der Entwurf des Berichts liegt nun vor (vgl. Anlage 1).

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

Ziele und Herangehensweise einschließlich Beteiligungen

In den vergangenen Jahren wurden in Gladbeck bereits zahlreiche Flächen durch Innenentwicklung realisiert. Mit dem Ziel, Nachverdichtungen gesamtstädtisch zu steuern, unterzieht das nun vorliegende Innenentwicklungskonzept das gesamte Stadtgebiet einer systematischen Betrachtung und identifiziert die vorhandenen Flächenpotenziale. Zugleich berücksichtigt es im Sinne einer sogenannten dreifachen Innenentwicklung die Belange des Klimas sowie der Mobilität. Auf diese Weise werden die Ziele einer klimaresilienten Stadtentwicklung und die Anforderungen an die Mobilitätsinfrastruktur (z.B. der Umgang mit zusätzlichem Parkdruck) einbezogen.

Neben der Identifizierung von Potenzialflächen (Kapitel 3, Teil A) werden in Teil B Handlungsempfehlungen für Flächenentwicklungen (Kapitel 5) sowie der Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern (Kapitel 6) formuliert, an denen sich die Verwaltung und private Akteure zukünftig orientieren können. Dabei werden Schwerpunkte und Prioritäten gesetzt, um einen Umsetzungsfahrplan für die kommenden Jahre vorzugeben (Kapitel 8). Dieser ermöglicht eine systematische Steuerung der wohnungspolitischen Entwicklung der Stadt.

Im Zuge der Bearbeitung fanden verschiedene Öffentlichkeitsbeteiligungen in Form einer Onlineumfrage sowie mehrerer Informationsveranstaltungen statt. Vertreter:innen der Fraktionen wurden im Rahmen mehrerer Workshops an der Erarbeitung der Zielsetzungen und Umsetzungsstrategien beteiligt. Darüber hinaus wurde die Wohnungswirtschaft im Rahmen eines Workshops zum Thema Nachverdichtung einbezogen.

Ergebnisse der Untersuchung

In der Bestandsanalyse wurden Restriktionsflächen wie z.B. Friedhöfe, Schutzgebiete, etc. aussortiert. Anschließend wurden neue Potenzialflächen identifiziert sowie laufende Innenentwicklungsprojekte erfasst (Kapitel 2 bzw. Karte S.13). Die laufenden Projekte wurden – abhängig vom jeweiligen Umsetzungsstand – in der weiteren Analyse berücksichtigt und in die Gesamtbilanzierung einbezogen. Projekte wie 37° Nordost mit bereits weit fortgeschrittener Planung wurden nicht mehr weitergehend betrachtet und in die Bilanzierung einbezogen, da für diese bereits umfangreiche und detaillierte Planungen existieren.

Die Gladbecker Siedlungsstruktur wurde analysiert und die Baublöcke verschiedenen Stadtraumtypen (heterogene Quartiere, Mehrfamilienhausquartiere, Splittersiedlungen, Einfamilienhausquartiere Gartenstadt- und Zehensiedlungen, gewachsene Gründerzeitquartiere) zugeordnet (vgl. Karte S. 15). Aus diesen Stadtraumtypen wurden die Potentialtypen Baulücken, Blockinnenbereiche/ tiefe Gartengrundstücke, Mehrfamilienhausquartiere mit großen Abstandsflächen sowie Konversionsflächen abgeleitet.

Die erhobenen Potenzialflächen wurden anhand verschiedener Kriterien auf ihre Eignung (z.B. Planungsrecht, Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur) sowie auf mögliche Konflikte (z.B. Naturschutzgebiete, Sport- und Naherholungsflächen oder Emittenten) geprüft. Anschließend erfolgte eine Einstufung nach dem Ampelprinzip in die Kategorien „gut geeignet“, „bedingt geeignet“ und „stark eingeschränkte Umsetzbarkeit“ (Kapitel 3.2 und 3.3). Unabhängig von dieser Bewertung können bei der Entwicklung der Flächen weitere Hürden, wie z.B. entgegenstehende Eigentümerinteressen oder die baukonjunkturelle Lage, auftreten.

Der Umsetzungsfahrplan beinhaltet die Verankerung eines Innenentwicklungsmanagements in der Abteilung Stadtplanung, die Entwicklung eines Baulandmodells (vgl. auch Vorlage Nr. 22/0492), Informationskampagnen sowie zielgruppengerechte Initiativen für die einzelnen Potenzialtypen und die Initiierung eines Modellquartiers der Innenentwicklung. Ein weiterer Baustein ist der Prüfauftrag zur Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft. Im Rahmen einer Aufwand-Nutzen-Analyse soll untersucht werden, ob eine solche Gesellschaft ein für Gladbeck geeignetes Instrument darstellt, um die Innenentwicklung und darüberhinausgehende Stadtentwicklungsprojekte zu fördern und welche Geschäftsmodelle und Kooperationsformen hierfür in Betracht kommen. Parallel zur Umsetzung der Maßnahmen erfolgt eine inhaltliche Verzahnung mit Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung und zur Förderung nachhaltiger Mobilität.

Das Innenentwicklungskonzept stellt damit ein strategisches Steuerungsinstrument für die gesamtstädtische Baulandentwicklung dar. Mit dem Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept ist es im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und bildet zugleich eine fachliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen nach dem sogenannten Bauturbo (vgl. Vorlage 25/0483).

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.

*Ein Innenentwicklungskonzept kann zu einer Wohnneubau- und Bestandsentwicklung beitragen, die wesentlich zu einer Einsparung von CO_{2eq}-Emissionen sowie zu einer klimaresilienten Quartiersentwicklung im Stadtgebiet beiträgt. Auch das integrierte Klimaschutzkonzept Gladbeck bestätigt das in diesem Zusammenhang bestehende erhebliche Einsparpotenzial.

Zu den Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung, die in diesem Zusammenhang abgeleitet werden können, zählen insbesondere der schonende Umgang mit Flächen, die Begrünung von Gebäuden, die Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, der Ausbau regenerativer Energien sowie die fortschreitende Elektrifizierung des Wärme- und Verkehrssektors.

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt das „Innenentwicklungskonzept Stadt Gladbeck“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die im Umsetzungsfahrplan des Innenentwicklungskonzepts vorgesehenen Maßnahmen schrittweise umzusetzen. Die politischen Gremien sind bei Umsetzungsschritten mit finanziellen Auswirkungen sowie bei Maßnahmen von besonderer öffentlicher Bedeutung zu beteiligen.

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: