

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses

27.11.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung	5
-----------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 6 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung - öffentlicher Teil	
Mitteilungsvorlage 0649/2025	7
TOP Ö 7 Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen	
Mitteilungsvorlage 0661/2025	9
Anlage1 0661/2025	11
Anlage2 0661/2025	13
TOP Ö 8 Bebauungsplan 2350 Schule am Lerbacher Weg	
Beschlussvorlage 0651/2025	15
Anlage_1_Aufstellung_BP2350 0651/2025	21
Anlage_2_Lageplan_Rotationstandort_Lerbacher_Weg 0651/2025	23
TOP Ö 9 Rahmenplanung 2.0 hier: Beschluss über den Prozessaufbau für die Alten Stadthäuser und die Stadtkante als Grundlage für die weitere Bearbeitung	
Beschlussvorlage 0652/2025	25
Anlage2_Schema_Konzeptvergabeverfahren 0652/2025	43
Anlage3_Übersicht_Gebäudeteile 0652/2025	45
Anlage4_Kurzstudie_Städtebau 0652/2025	47
Anlage5_Kurzstudie_Vorzugsvariante1 0652/2025	113
Anlage6_Kurzstudie_Vorzugsvariante2 0652/2025	115
Anlage7_Vergleich_Rahmenbedingungen 0652/2025	117
Anlage8_Zeitplan 0652/2025	119
TOP Ö 10 Potenzialanalyse Freiflächen-Solaranlagen in Bergisch Gladbach	
Beschlussvorlage 0669/2025	121
TOP Ö 11 FNP-Weißflächen	
Mitteilungsvorlage 0667/2025	125
TOP Ö 12 Stellungnahme Waldumwandlung Schloss Lerbach	
Beschlussvorlage 0668/2025	133
Anlage_1_Stellungnahme_der_Stadt_Bergisch_Gladbach_Antrag_Waldumwandlung 0668/2025	137
TOP Ö 13 Maßnahmenbeschluss zur Vergabe der Bauleitplanung für das Projekt Zanders-Areal	
Beschlussvorlage 0692/2025	139
Anlagen_01_Bebauungsplan 0692/2025	143
Anlagen_02_Luftbild 0692/2025	145
Anlagen_03_Bestandsplan 0692/2025	147
TOP Ö 14 Information zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Auf der Kaule 23 in Bergisch Gladbach	
Mitteilungsvorlage 0714/2025	149
TOP Ö 15.1 Antrag der FDP-Fraktion vom 01.09.2025 - Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) bei der Bearbeitung von Bauanträgen	
Antrag 0684/2025	151
Anlage_1_Schreiben_der_FDP_Fraktion 0684/2025	155

Stadt Bergisch Gladbach

Datum

07.11.2025

Ausschussbetreuender Fachbereich

Zentraler Dienst 6-10

Sachbearbeitung

Saskia Kramarczyk

Telefon-Nr.

02202-142964

Tag und Beginn der Sitzung

Donnerstag, 27.11.2025, 17:00 Uhr

Einladung

zur 1. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses in der elften Wahlperiode

Sitzungsort

Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, verständigen Sie bitte Frau Kramarczyk unter 02202-142964 oder unter s.kramarczyk@stadt-gl.de.

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Vereidigung sachkundiger Bürger**
- 3 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 4 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 5 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 6 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung - öffentlicher Teil
Vorlage: 0649/2025**
- 7 Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen
Vorlage: 0661/2025**
- 8 Bebauungsplan 2350 Schule am Lerbacher Weg
Beschluss zur Aufstellung
Vorlage: 0651/2025**
- 9 Rahmenplanung 2.0 | hier: Beschluss über den Prozessaufbau für die Alten Stadthäuser und die Stadtkante als Grundlage für die weitere Bearbeitung
Vorlage: 0652/2025**
- 10 Potenzialanalyse Freiflächen-Solaranlagen in Bergisch Gladbach**

- Vorlage: 0669/2025**
- 11 FNP-Weißflächen**
Vorlage: 0667/2025
- 12 Stellungnahme Waldumwandlung Schloss Lerbach**
Vorlage: 0668/2025
- 13 Maßnahmenbeschluss zur Vergabe der Bauleitplanung für das Projekt Zanders-Areal**
Vorlage: 0692/2025
- 14 Information zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Auf der Kaule 23 in Bergisch Gladbach**
Vorlage: 0714/2025
- 15 Anträge der Fraktionen**
- 15.1 Antrag der FDP-Fraktion vom 01.09.2025 - Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) bei der Bearbeitung von Bauanträgen**
Vorlage: 0684/2025
- 16 Anfragen der Ausschussmitglieder**
- N Nicht öffentlicher Teil**
- 1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - nicht öffentlicher Teil**
- 2 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 3 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 4 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung - nicht öffentlicher Teil**
Vorlage: 0680/2025
- 5 Bericht aus der 57. Sitzung des GBR am 09.07.2025**
Vorlage: 0650/2025
- 6 Zustimmung zu einem Bauvorhaben nach BauGB Novelle (Wohnungsbau Turbo) mit städtebaulichem Vertrag**
Vorlage: 0685/2025
- 7 Anträge der Fraktionen**
- 8 Anfragen der Ausschussmitglieder**

gez. Ebert
Vorsitzender

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Zentraler Dienst 6-10

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0649/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung - öffentlicher Teil

Inhalt der Mitteilung:

In der Sitzung des SPLA am 04.09.2025 wurden folgende Beschlüsse gefasst, über die zu berichten ist.

6. Bebauungsplan Nr. 4110 – Goethestraße II – - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 0500/2025

Für den Bebauungsplan Nr. 4110 – Goethestraße II – wird beschlussgemäß die frühzeitige Beteiligung durch Aushang und Veröffentlichung im Internet vom 6.10. bis zum 6.11.2025 durchgeführt.

7. Flächennutzungsplan Änderung Nr. 06/4110 – Goethestraße II – - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 0501/2025

Für die Änderung Nr. 06/4110 – Goethestraße II – des Flächennutzungsplans wird beschlussgemäß die frühzeitige Beteiligung durch Aushang und Veröffentlichung im Internet vom 6.10. bis zum 6.11.2025 durchgeführt.

10. Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zur Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB; B-Plan 119 (Klimaschutzsiedlung Kürten - Schanze) 0544/2025

Die Stellungnahme an die Gemeinde Kürten wurde bestätigt.

11. Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien zum Regionalplan Köln, zweite Beteiligung 0527/2025

Die Stellungnahme an die Bezirksregierung Köln wurde bestätigt.

13. Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide – - Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 0537/2025

Die Bekanntmachung über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide – erfolgt am 16.10.2025 im Amtsblatt. Damit ist das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
Bauaufsicht

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0661/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(...)

Risikobewertung:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:					
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Inhalt der Mitteilung:

Nachstehend wird Ihnen die Übersicht der erteilten Baugenehmigungen für Wohneinheiten über den Zeitraum 2016 bis einschließlich erstes Halbjahr 2025 zur Kenntnis gegeben.

Die Übersicht differenziert nach Stadtteil, Stadtbezirk und ab dem Jahr 2018 zusätzlich nach Wohneinheiten mit mehr als zwei Räumen.

Im ersten Halbjahr Jahr 2025 wurden 59 Wohneinheiten genehmigt, hiervon 50 Wohneinheiten mit mehr als zwei Räumen. Von 59 Wohneinheiten sind planungsrechtlich 23 Wohneinheiten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ($\triangleq \approx 39\%$) und 36 Wohneinheiten im unbeplanten Innenbereich ($\triangleq \approx 69\%$) zuzuordnen. Im Außenbereich wurden keine Wohneinheiten genehmigt.

Die Anzahl der genehmigten geförderten Wohneinheiten im Stadtgebiet darzustellen ist unterjährig aus methodischen Gründen schwer darstellbar. Die Aufbereitung der hierzu vorliegenden Daten ist nach Abschluss eines Berichtsjahres belastbar möglich. Dessen Ergebnisse werden jährlich zur Verfügung gestellt und werden zum nächsten Halbjahr zur Kenntnis gegeben.

Erhebung: 01.01.2016 - 30.06.2025

(WE = Wohneinheiten)

(WE > 2 = Wohneinheiten mit mehr als 2 Räume)

Baugenehmigungen nach BauGB

Erhebung: 01.01.2023 - 30.06.2025

Stadtbezi Stadtteile	2023			2024			1.HJ. 2025			2023 - 1.HJ. 2025		
	\$30	\$34	\$35	\$30	\$34	\$35	\$30	\$34	\$35	\$30	\$34	\$35

Bezirk 1 Schildgen/Paffrath

11 Schildgen	1	2			29			4												
12 Katterbach		27		8	2			3												
13 Nußbaum																				
14 Paffrath		1		6	10		1	5												
15 Hand		2				8		10												
Summe Bezirk 1	3	30	0	14	49	0	11	12	0									28	91	0

Bezirk 2 Mitte

21 Stadtmitte	1	6		13	15		7	3												
22 Hebborn	2	5		6	2															
23 Heidkamp		17			7															
24 Gronau					66															
Summe Bezirk 2	3	28	0	19	90	0	7	3	0									29	121	0

Bezirk 3 Sand

31 Romaney		4			2		1	3												
32 Herrenstrunden																				
33 Sand			1		1															
Summe Bezirk 3	0	4	1	0	3	0	1	3	0									1	10	1

Bezirk 4 Herkenrath

41 Herkenrath	1	2	1		1	1														
42 Asselborn						1	1													
43 Bärbroich	1	2						2												
Summe Bezirk 4	2	4	1	0	1	2	1	2	0									3	7	3

Bezirk 5 Bensberg

Bensberg																				
51 Lückerrath		1				1														
52 Bensberg		6				3			12											
53 Bockenberg																				
54 Kaule		86				4														
55 Moitzfeld		7						1	2											
Summe Bezirk 5	0	100	0	0	8	0	1	14	0									1	122	0

Bezirk 6 Refrath

61 Refrath	2	17			9															
62 Alt Refrath		9			17			2												
63 Kippekausen	3			2	2		2													
64 Frankenforst		6			12															
65 Lustheide		2			13															
Summe Bezirk 6	5	34	0	2	53	0	2	2	0									9	89	0

Summe WE Bezirk 1 - 6	13	200	2	35	204	2	23	36	0									71	440	4
-----------------------	----	-----	---	----	-----	---	----	----	---	--	--	--	--	--	--	--	--	----	-----	---

(WE = Wohneinheiten)

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0651/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan 2350 Schule am Lerbacher Weg

Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsbeschluss nimmt den Beschluss des Ausschusses für Schule und Gebäudewirtschaft vom 09.09.2025 (0565/2025) zur Kenntnis und entscheidet sich damit entgegen einer Wohnbauentwicklung in den Prüf- und Planungsprozess für eine Rotationsschule am Lerbacher Weg einzusteigen.
- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsbeschluss beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 2350 – Schule am Lerbacher Weg – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau einer Rotationsschule in Heidkamp geschaffen werden.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

In seiner Sitzung am 24.06.2025 hat der SPLA einstimmig die Entscheidung über die Entwicklung der städtischen Fläche am Lerbacher Weg als Rotationsschule oder als Fläche für den Wohnungsbau in den Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft verwiesen, mit der Bitte den Bedarf für einen Rotationsstandort am Lerbacher Weg festzustellen. Im Anschluss sollte dann darüber im Stadtplanungs- und Entwicklungsausschuss entschieden werden. Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 den Bedarf eines Rotationsstandortes am Lerbacher Weg festgestellt. In Konsequenz dieses Feststellungsbeschlusses wird dem SPLA nun der entsprechende Aufstellungsbeschluss empfohlen.

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

	positiv	nicht relevant	negativ (Begründung)	Alternative/ Begründung
Klimaschutz			x	Freisetzung von THG-Emissionen durch Neubebauung (Gebäude, Straßen, Erschließung) einer Freifläche; durch spätere Vorgaben zum ökologischen Bauen sind Emissionen im weiteren Verfahren so gering wie möglich zu halten
Energiewende			x	Ein Energiekonzept wird Gegenstand weiterer Planungen; PV-Pflicht NRW & Vorgaben des GEG sind zu beachten
Natürliche Ressourcen			x	Beeinträchtigung der vorhandenen Frischluftschneise und des (in geringem Maße) bestehenden Kaltluftentstehungsgebietes; neues Baugebiet in bestehendem Landschaftsraum;

				Kompensation: Bauweise berücksichtigt die bestehende Frischluftschneise, Ziel ist eine möglichst geringe Beeinträchtigung; Versickerung und Rückhalt von Wasser auf dem Gelände so weit wie möglich zu realisieren
Flächenverbrauch			x	Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche / Minimierungspotentiale im weiteren Verlauf sind zu realisieren
Biodiversität			x	Im Umweltbericht zu prüfen mit erforderlichem Ausgleich (über Ökokonto)
Klimawandelanpassung			x	Entwässerungskonzept berücksichtigt das HK 100; s. oben Frischluftschneise/ Kaltluftentstehung

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				
investiv:	X				
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Bebauungsplanverfahren bereitet den Bau einer Schule für 1.000 Schülerinnen und Schüler vor. Die Herstellungskosten sind zu diesem frühen Planungszeitpunkt noch nicht zu beziffern.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:	X		
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		

langfristig:	X		
---------------------	---	--	--

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Bebauungsplanverfahren wird stadintern durchgeführt.

Sachdarstellung/Begründung:

Zu Beschlussvorschlag I

Am 24.06.2025 wurde dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss die Entscheidung vorgelegt, ob auf der Wohnbaupotenzialfläche HK4a am Lerbacher Weg eine Rotationsschule oder eine Wohnbebauung entwickelt werden soll (0306/2025). Der Ausschuss entschied daraufhin, die Vorlage in den Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft (ASG) zu verweisen, um zunächst den Bedarf für einen Rotationsstandort am Lerbacher Weg festzustellen.

Dem ASG wurden die Bedarfe und die auf die Fläche bezogenen Rahmenbedingungen, insbesondere die Erschließungssituation, eingehend erläutert (0565/2025).

Der ASG folgte daraufhin mehrheitlich folgendem Beschlussvorschlag:

- 1. Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft erkennt den grundsätzlichen Bedarf an Rotationsstandorten für die Abarbeitung der Schulbaupriorisierung an.*
- 2. Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft befindet den Lerbacher Weg (Fläche HK4a) als geeignete Fläche und erkennt den Bedarf eines Rotationsstandortes auf dieser Fläche an.*
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, darüber hinaus weitere Rotationsstandorte zu identifizieren und dem Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft vorzulegen.*

Der Bau von Schulen ist Pflichtaufgabe der Gemeinde und wird in der Regel von städtischer Hand auf städtischen Grundstücken realisiert. Mit dem Wissen über die geringe Verfügbarkeit von städtischen Liegenschaften und der expliziten Bedarfsfeststellung einer Rotationsschule an diesem Standort empfiehlt die Verwaltung, dieser Nutzungsvariante gegenüber einer Wohnbebauung Vorrang zu geben.

Zu Beschlussvorschlag II

Mit der Feststellung des Bedarfs einer Rotationsschule an diesem Standort kann im nächsten Schritt das Planverfahren zur Baurechtschaffung eingeleitet werden.

Planerfordernis

Die Fläche zwischen Lerbacher Weg und Oberheidkamper Straße liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Im FNP ist sie als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Entwicklung eines Schulstandorts erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des FNPs.

Geltungsbereich

Der 11.346 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden durch den Lerbacher Weg, im Osten durch die Oberheidkamper Straße, im Westen durch ein bestehendes Wohngebiet und im Norden durch einen Teil der Lerbach-Aue begrenzt (vgl. Anlage 1).

Anlass der Planung / städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht zum Neubau einer Rotationsschule
- Planung und Umsetzung einer sicheren und funktionsfähigen Erschließung
- Schutz der nördlich angrenzenden waldbestandene Lerbach-Aue
- Harmonische Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur

Nutzungskonzept

Die Unterbringung einer Schule mit rund 1.000 Schülerinnen und Schüler erfordert eine kompakte und flächeneffiziente Planung.

Das entwickelte Konzept (vgl. Anlage 2) sieht folgende bauliche Struktur vor:

- Zwei viergeschossige Hauptbaukörper im südlichen Bereich des Grundstücks
- Dreiteilige Sporthalle, ebenfalls im Süden angeordnet
- Schulhof- und Sportplatzflächen im nördlichen Grundstücksbereich

Eine kompakte Bauweise ermöglicht die Einhaltung des erforderlichen Abstands zum nördlich angrenzenden Wald. Lediglich die Schulhoffläche grenzt direkt an den Waldrand. Die südliche Baumreihe kann aufgrund des Flächenerfordernisses und der verkehrlichen Maßnahmen voraussichtlich nicht erhalten werden.

Erschließung

Bereits in der ursprünglichen Vorlage zur Nutzungsentscheidung (0306/2025) wurde auf die schwierige Erschließungssituation hingewiesen. Derzeit besteht keine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung am Lerbacher Weg. Ein Ausbau des Straßenquerschnitts und eine Geschwindigkeitsreduzierung für den KFZ-Verkehr sind voraussichtlich erforderlich, um eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung am Schulstandort herzustellen (vgl. Anhang zur Vorlage 0565/2025). Eine Variantenprüfung soll die Möglichkeiten einer sicheren Wegeverbindung und funktionsfähigen Straßenentwässerung untersuchen.

Die verkehrlichen Auswirkungen auf das städtische Straßennetz werden ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet.

Nächste Planungsschritte

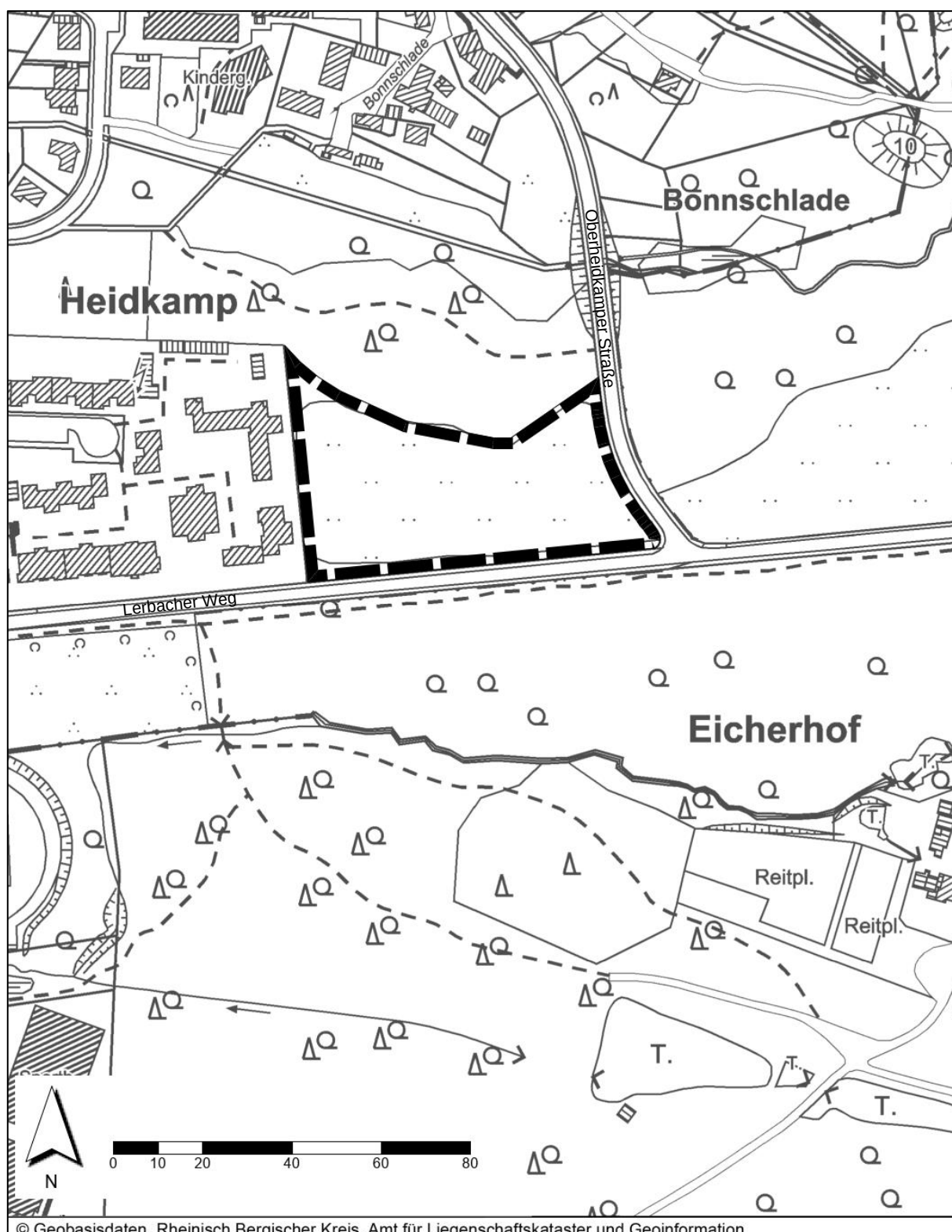
Bevor tiefer in die städtebauliche Planung eingestiegen werden kann, sind noch grundsätzliche Fragen zu klären. Neben der Erschließung ist auch die Entwässerungssituation des Grundstücks, insbesondere die Versickerungsfähigkeit des Bodens, zu prüfen. Kommen alle unverzichtbaren Untersuchungen zu einem positiven Ergebnis, kann anhand einer daran angepassten städtebaulichen Vorentwurfsplanung die „frühzeitige Beteiligung“ nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 2350

– Schule am Lerbacher Weg –

Stand: Aufstellung



© Geobasisdaten, Rheinisch Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation



INHALT / KENNWERTE		BAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN		Hk4a - Rotationsstandort Schulen	
Grundstücksfläche:	11.500 qm	Geschossigkeit:	4	grob Konzept Variante C - für Nutzung als Schul - Rotationsstandort	
BGF ca.:	8.820 qm	Hallenteile:	3 statt 4		
BGF pro SuS:	8.8 qm/SuS	Außenspielfeld:	Ja, aber innerhalb der Schulhoffläche müssen im KG erstellt werden	Stadt Bergisch Gladbach – Der Bürgermeister Fachbereich 8 Immobilienbetrieb	
SuS:	1.000	Stellplätze:	Ja --> Stellplätze + div. Infrastruktur		
Schulhoffläche:	4.500 qm	Kellergeschoss:	keine Bebauung um Kosten zu sparen	Hochbau Projektentwicklung	
Schulhoffläche pro SuS:	4.5 qm/SuS	Dach Sporthalle:			
				M 1- 1.000	
				Stand: 19.05.2025	

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0652/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	16.12.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Rahmenplanung 2.0 | hier: Beschluss über den Prozessaufbau für die Alten Stadthäuser und die Stadtkante als Grundlage für die weitere Bearbeitung

Beschlussvorschlag:

Der Rat

nimmt den aktuellen Sachstand zu Kenntnis und beschließt,

- I. den empfohlenen Prozessaufbau der weiteren Bearbeitung gemäß des Prozessberichts (siehe **Anlage 1**, Kap. 4) unter Auftrennung in die Einzelbausteine Grundstück „Alte Stadthäuser“, Stadtkante und Strunde zugrunde zu legen und damit den Beschluss vom 05.09.2024 (siehe Drucksachen-Nr. 0398/2024) für einen übergeordneten städtebaulichen Wettbewerb aufzuheben,
- II. die Verwaltung damit zu beauftragen, sich im Rahmen des Aufrufverfahrens von NRW.urban um die Teilnahme am Programm „Bau.Land.Partner“ für die Stadtkante zu bewerben,
- III. für das Grundstück „Alte Stadthäuser“ ein Konzeptvergabeverfahren gemäß **Anlage 2** durchzuführen und ein entsprechendes Büro mit der Betreuung des Konzeptvergabeverfahrens zu beauftragen,
- IV. dem Konzeptvergabeverfahren die Vorzugsvariante 2 mit dem Titel „Fokus Grünraum“ als städtebauliches Leitbild zugrunde zu legen,
- V. den Teil des Grundstücks der Alten Stadthäuser mit öffentlichem Freiraum und Strunde in einer noch zu definierenden Grundstücksgröße in öffentlicher Hand zu behalten,
- VI. die Strundeöffnung auf dem Grundstück der Alten Stadthäuser entsprechend der Variante 2: „Fokus Grünraum“ in das Planfeststellungsverfahren (Strunde auf dem

- Zanders-Areal) zu integrieren und die hierfür notwendigen Planungen vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Finanzmittel zu beauftragen,
- VII. die Verwaltung damit zu beauftragen, die Aufstockung des Parkdecks Schnabelsmühle als Grundlage für das weitere Verfahren zu prüfen.

Kurzzusammenfassung:

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden die erarbeiteten Ergebnisse zu den Alten Stadthäuser und der Stadtkante vorgestellt.

Prozessstruktur:

In der Vorbereitungsphase wurden durch einen externen Auftragnehmer u. a. eine Markt – und Standortanalyse angefertigt, unverbindliche Informationsgespräche mit Investoren und Investorinnen sowie Entwicklern und Entwicklerinnen geführt sowie ein verwaltungsinterner Workshop durchgeführt. Ziel war es, für die Stadtkante und die Alten Stadthäuser einen passenden Entwicklungsprozess zu erarbeiten. Zusammenfassend wurde deutlich, dass der Standort trotz der hohen Lagegunst mit vielfältigen Herausforderungen verbunden ist. Dies trifft sowohl auf die Stadtkante als auch auf die Alten Stadthäuser zu. Es zeigt sich aber auch, dass sich die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der beiden Projektbausteine in Bezug auf Stakeholder und Zeithorizonte stark voneinander unterscheiden. Daher ist ein wesentliches Ergebnis der Vorbereitungsphase, dass aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen eine Trennung der Verfahren für die Stadtkante und die Alten Stadthäuser trotz inhaltlicher und räumlicher Überschneidungen sinnfällig ist. Außerdem hat sich die Strunde als wichtiger eigener Baustein herausgestellt. Für die Alten Stadthäuser wurde das Konzeptvergabeverfahren für ein geeignetes Instrument definiert. Für die Stadtkante die Bewerbung am Förderprogramm „Bau.Land.Partner“ von NRW.urban.

Weitere Untersuchungen:

Um die städtebaulich-freiraumplanerischen Potenziale am Standort der Alten Stadthäuser zu untersuchen, wurde eine städtebauliche Kurzstudie mit zwei Vorzugsvarianten und einer gewässertechnischen Machbarkeitsstudie für die jeweiligen Strundeverläufe in den Vorzugsvarianten erarbeitet. Die Stadtverwaltung empfiehlt die Vorzugsvariante 2: „Fokus Grünraum“ als Leitbild der städtebaulichen Entwicklung am Standort der Alten Stadthäuser dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen. In beiden Vorzugsvarianten kann das Grundstück in ein oder mehrere private Grundstücke und einen öffentlichen Bereich aufgeteilt werden. Die Verwaltung empfiehlt, die Strunde und die Grünfläche sowie die öffentlichen Erschließungsbereiche in öffentlicher Hand zu behalten. Die hierfür vorgesehene Grundstücksgröße ist noch zu definieren. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für diesen herausfordernden Raum nicht noch weiter einzuschränken, möchte die Verwaltung benachbarte städtische Standorte für den Nachweis von Stellplätzen für eine neue Nutzung und die Kompensation wegfallender Parkplätze untersuchen. Insbesondere eine Aufstockung der Parkpalette Schnabelsmühle könnte hier möglich und sinnvoll sein. Dies bedarf weiteren Prüfungen.

Für die Bausubstanzprüfung für die Alten Stadthäuser wurden verschiedene Fachbüros beauftragt. Als Ergebnis liegen ein Schadstoffkataster sowie eine betontechnologische Untersuchung der Keller- und Erdgeschosse als Vorabzüge vor.

Da die Untersuchungen größtenteils zeitgleich verliefen, waren die Ergebnisse der jeweils anderen Untersuchungen den Auftragnehmern nur in Teilen bekannt. Es obliegt dieser Vorlage, alle Ergebnisse zusammenzuführen und zu einer Empfehlung zu verknüpfen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

	positiv	nicht relevant	negativ (Begründung)	Alternative/ Begründung
Klimaschutz	?	?	?	
Energiewende		X		
Natürliche Ressourcen		X		tendenziell positiv durch die Strundeeoffenlegung aktuell zu beurteilen
Flächenverbrauch	X			z.T. Entsiegelung einer bisher versiegelten Fläche (Parkplatz); Auf dem Grundstück ist mehr Grünraum vorgesehen als bisher.
Biodiversität	X			wie vor. Zudem ist die geplante Strundeeoffenlegung sehr positiv zu bewerten.
Klimawandelanpassung	?	?	?	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Klimaschutz und Klimaanpassung wird eine handlungsleitende Rolle einnehmen. Die sozial, ökologisch und städtebaulich ausgewogene Entwicklung wird befördert. Die konkreten Auswirkungen ergeben sich bei der weiteren Planung.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					X
investiv:			X		X
planmäßig:			X		X
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

Alte Stadthäuser:

Die Kostenschätzung für die Beauftragung eines externen Büros für die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens belaufen sich auf rund 250.000 € (siehe Anlage 1; Anhang 1; S.53).

Stadtkante:

Das dialogorientierte Verfahren im Förderprogramm „Bau.Land.Partner“ wird maßgeblich aus Landesmitteln getragen. Nach erfolgreicher Bewerbung auf das Förderprogramm beträgt der Eigenanteil der Stadt 5.500 €.

Kostenschätzung für die Prozesse Alte Stadthäuser und der Stadtkante gesamt:
255.500 €

Diese Kostenschätzung umfasst dabei die Prozesskosten und **keine** Projektsteuerungs-, Planungs- und Baukosten für Strunde, Freiraum, Schadstoffentfrachtung und Rückbau der Alten Stadthäuser.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Konzeptvergabeverfahren kann mit Unterstützung eines externen Büros durch das bestehende Personal abgedeckt werden.

Für die Umsetzung sind verschiedene Fachabteilungen zuständig, die im bisherigen Prozess eingebunden wurden.

Sachdarstellung/Begründung:

1: Ablauf der Vorbereitungsphase

Nach Beschlussfassung des SPLA zur Rahmenplanung am 05.09.2024 (siehe Drucksachen-Nr. 0398/2024) hat die Verwaltung mit der Bearbeitung der priorisierten Projektbausteine begonnen. Der Fokus lag dabei auf den Alten Stadthäusern, da einerseits im Bahnhofsumfeld zunächst richtungsweisende mobilitätsbezogene Entscheidungen abgewartet werden müssen und andererseits durch den geplanten Auszug der Verwaltung aus den Alten Stadthäusern bei diesen ein hoher Handlungs- und Zeitdruck vorhanden ist. Zusammenhängend mit der Projektbearbeitung der Alten Stadthäuser betrachtet die Verwaltung auch die sogenannte Stadtkante entlang der Straße „An der Gohrsmühle“.

Ebenso wurde die Verwaltung von der Politik beauftragt, weitere Prüfungen hinsichtlich eines (Teil-)Erhalts der Alten Stadthäuser und/oder eines Rückbaus/Neubaus vorzunehmen, die als Entscheidungsgrundlagen fungieren sollen. Dafür wurde die Verwaltung damit beauftragt, den tatsächlichen Bauzustand der Gebäude der Alten Stadthäuser festzustellen. 2016 war lediglich auf Grundlage einer Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung die Aufgabe der Alten Stadthäuser als Verwaltungsstandort beschlossen worden (siehe Drucksachen-Nr. 0489/2016) – die weitere Verwendung der Alten Stadthäuser blieb jedoch offen, die Bausubstanz wurde bis dato nie voll umfänglich untersucht. Die Gebäude stammen größtenteils aus den 1950er Jahren, lediglich Gebäudeteil 3 wurde in den 1980er Jahren als Verbindungsbau ergänzt (für eine Übersicht über die Gebäudeteile siehe **Anlage 3**).

Aufgrund der komplexen Ausgangssituation und der unterschiedlichen Zielstellungen wurde Anfang des Jahres ein Büro mit der Erarbeitung eines geeigneten Prozessaufbaus um die Alten Stadthäuser und die Stadtkante beauftragt (ArGe, bestehend aus D & K, urban future und von Nöthen). Ziel war es, neben einer Empfehlung für ein Verfahren zur Grundstücks- bzw. Immobilienvergabe für die Stadthäuser einen entsprechenden konkreten Projektplan inkl. eines umsetzungsorientierten Zeitplans mit Meilensteinen und einer groben Kostenschätzung für den Prozess zu erhalten. Alle Ergebnisse dieser Beauftragung wurden

in einem Prozessbericht dokumentiert (siehe **Anlage 1** inkl. Anhang).

Eine detaillierte Beschreibung der Ausgangslage sowie die jeweiligen Zielstellungen für die jeweiligen Projektbausteine Alte Stadthäuser und Stadtkante „An der Gohrsmühle“ sind im Prozessbericht in **Anlage 1**, Kapitel 0 – 2 zu finden.

Im Rahmen dieser Vorbereitungsphase fertigten die Auftragnehmer eine Markt- und Standortanalyse an, um das Planungsareal hinsichtlich seiner Potenziale und Herausforderungen in Bezug auf die Standortbedingungen sowie die aktuellen Marktbedingungen besser einordnen zu können (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.1 und Anhang 2, Standort- und Marktanalyse). Außerdem wurde ein verwaltungsinterner Workshop durchgeführt, der zum Ziel hatte, die Zielstellungen für den Bereich mit allen relevanten Fachabteilungen zurück zu koppeln sowie weitere Bedarfe, Hindernisse und Themen zu sammeln. Ein erster Entwurf für den Entwicklungsprozess rund um die Alten Stadthäuser und die Stadtkante wurde am 26.03.2025 durch die beauftragte ArGe dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bergisch Gladbach präsentiert. Teil des Auftrags war es zudem, mit Projektentwickelnden bzw. Investierenden Fach- und Informationsgespräche durchzuführen, um auch die Perspektive dieser Stakeholdergruppe frühzeitig einzubinden und realistische Einschätzungen in Bezug auf die Marktfähigkeit des Standortes und mögliche Vorgaben für eine Vergabe nach Qualitätsmerkmalen zu erhalten.

Zeitgleich zu der Prozessentwicklung wurde auch die Bausubstanz hinsichtlich möglicherweise vorhandener Schadstoffe und der Betonzusammensetzung untersucht. Im Rahmen der Betonuntersuchung wurden zunächst nur Keller- und Erdgeschoss des Gebäudekomplexes untersucht, da hier statisch die höchsten Belastungen zu erwarten sind und bei unbefriedigendem Ergebnis Untersuchungen in weiteren Geschossen möglicherweise hinfällig sind. Im Kontext der Schadstoffe wurde hingegen ein umfassendes Kataster angefertigt, da sowohl bei Erhalt als auch bei Abriss ein solches unumgänglich ist.

Um die städtebaulich-freiraumplanerischen Potenziale am Standort zu untersuchen, wurde außerdem parallel eine städtebauliche Kurzstudie am Standort der Alten Stadthäuser mit zwei Vorzugsvarianten und einer gewässertechnischen Machbarkeitsstudie für die jeweiligen Strundeverläufe in den Vorzugsvarianten erarbeitet. Dafür wurden die Büros Albert Speer und Partner (AS+P) für die städtebauliche Studie und Bjørnsen Beratende Ingenieure (BCE) für die gewässertechnische Machbarkeitsstudie beauftragt.

Da diese Arbeitsschritte größtenteils zeitgleich verliefen, waren die Ergebnisse der jeweils anderen Untersuchungen den Auftragnehmern nur in Teilen bekannt. Es obliegt dieser Vorlage, alle Ergebnisse zusammenzuführen und zu einer Empfehlung zu verknüpfen.

2: Wesentliche Erkenntnisse aus der Vorbereitungsphase

Eine ausführliche Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Vorbereitungsphase ist im Projektbericht zu finden (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.5). Nachfolgend sollen dennoch die für die weitere Bearbeitung wichtigsten Erkenntnisse sowie die Resultate aus den parallel beauftragten städtebaulichen Kurzstudie inkl. der dazugehörigen gewässertechnischen Machbarkeitsstudie sowie der Bausubstanzprüfungen aufgeführt werden.

2.1: Der Planungsraum: Allgemein

Obwohl dem Planungsraum prinzipiell eine hohe Lagegunst zugeschrieben wird, zeigen sich auch verschiedenartig gelagerte Herausforderungen am Standort der Alten Stadthäuser und der Stadtkante entlang der Straße „An der Gohrsmühle“. Dazu gehören insbesondere die Umweltbedingungen wie Lärm, Lufthygiene, Klima und Starkregen. Im rückwärtigen Bereich

besteht außerdem ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG).

Eine weitere Herausforderung besteht im Umgang mit der als Schneise im Stadtraum wirkenden Straße „An der Gohrsmühle“: Stadträumlich wird der gesamte Bereich zwischen Driescher Kreisel und dem Kreisverkehr Schnabelsmühle zukünftig für das Zusammenwachsen von Innenstadt und Zanders-Areal eine herausragende Rolle einnehmen. Dafür müssen die Querungen der Straße für den Fuß- und Radverkehr verbessert und der Übergang in die Innenstadt erleichtert werden.

2.2: Die Alten Stadthäuser: Inhaltliche Erkenntnisse aus der Vorbereitungsphase

Trotz der **hohen Lagegunst** in Bezug auf die Anbindung, die (Nah-)Versorgung sowie das kulturelle und gastronomische Angebot stellen die Umweltbedingungen am Standort eine **große Herausforderung** für die Entwicklung dar. Mit Blick auf künftige (Wohn-)Nutzungen sind hier insbesondere die hohen Lärmwerte und die Entstehung von Luftschadstoffen durch die Straße und den Kreisverkehr einerseits sowie die Entstehung einer Hitzeinsel durch die hohe Versiegelung im gesamten Innenstadtbereich andererseits zu nennen. So kann z.B. die vom Quirlsberg kommende Frischluft aufgrund der Setzung von Gebäudeteil 2 nicht zu einer Abkühlung der dahinterliegenden Gebäude beitragen (für eine Übersicht der Gebäudeteile siehe **Anlage 3**).

Sowohl der **(Teil-)Erhalt** des Bestandsgebäudes als auch ein **Neubau** weisen unterschiedliche Vor- und Nachteile auf. Der (Teil-)Erhalt punktet in Hinblick auf die baukulturelle Identifikation und die Weiternutzung langlebiger Bauteile (gebundene graue Energie). Der Neubau hat finanzielle Vorteile und bietet größere städtebaulich-architektonische Gestaltungsspielräume. Selbst der auf Umbau spezialisierte Projektentwickler sieht den Umbau der Gebäude nur mit einem Preisnachlass auf den Kaufpreis oder den Pachtzins umsetzbar. Ergebnis der Fachgespräche ist es, dass sich in einem offenen Investorenauswahlverfahren ein Rückbau seitens der Investoren als attraktiver herausstellen wird (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.4). Dies steht nicht zwangsläufig in direktem Zusammenhang mit höheren Baukosten bei einem Umbau, sondern vor allem mit angesetzten Restnutzungsdauern und Abschreibungswerten, die in die Kalkulation von Investierenden einfließen. Als interessante Alternative wäre aber ein Teilerhalt in Kombination mit Ergänzungsneubauten denkbar. Hier bleibt die Frage nach der künftigen Nutzung, und ob diese in den Bestandsgebäuden mit ihren geringen Gebäudetiefen und Deckenhöhen wirtschaftlich umsetzbar und sinnvoll ist, zentral. Demgegenüber steht bei einem Rückbau des Bestands eine große Offenheit gegenüber investierenden Personen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung sowie eine möglicherweise bessere Vermarktbarkeit. Ein weiterer Vorteil eines Neubaus besteht in der Möglichkeit, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen und dadurch einerseits stadtgestalterisch den Ansprüchen gerecht zu werden und andererseits den Umweltbedingungen Rechnung zu tragen. Nicht zuletzt können neue Gebäude einfacher zukunftsfähig gestaltet werden, beispielsweise durch eine ökologische Bauweise und einen energieeffizienten Betrieb, durch flexible, nutzungsoffene und modulare Grundrisse für eine einfache spätere Umnutzung oder durch zirkuläres Design.

In Bezug auf die **Nutzung** ist der Standort (unabhängig von der Entscheidung über Rückbau oder Erhalt) zwar ideal für eine Büronutzung, allerdings zeigt sich in der Markt- und Standortanalyse, dass diese allgemein und insbesondere in diesem Umfang derzeit aufgrund der insgesamt schwierigeren Marktlage und der geringen Nachfrage in Bergisch Gladbach voraussichtlich schwieriger marktgängig ist. Als mögliche Hauptnutzungsoption wurde kleinteiliges und gewerbliches Wohnen (z. B. Hotel / Serviced Apartments) vorgeschlagen. Durch Mikroapartments könnte sich eine räumliche und inhaltliche Verzahnung mit dem geplanten Campus für berufliche Bildung auf dem Zanders-Areal ergeben (z. B. Wohnen für Azubis / Student*innen). Auch für das Thema Ärztehaus gibt es einen Markt. Die o. g. Nutzungen lassen sich mit untergeordneten Nutzungen wie Gastronomie oder Wellness /

Fitness kombinieren. Von Hochspezialimmobilien (z. B. Kino) wird deutlich abgeraten.

Zwischen den verschiedenen Ansprüchen an das Grundstück der Alten Stadthäuser bestehen **Zielkonflikte**: So stellt es für die Stadt zwar ein strategisch relevantes Grundstück dar, welches die Stadt nicht ohne Weiteres an den Höchstbietenden veräußern sollte. Gleichzeitig ist die Interessenlage von möglichen Investoren und Investorinnen aufgrund der bestehenden Herausforderungen im Umfeld (v. a. Lärm) und der allgemein als schlecht bewerteten Marktlage (v. a. Büromarkt, aber auch Teilsegmente im Hotelmarkt) schwer einzuschätzen. Die **Vergabe im Erbbaurecht** wird von Investierenden und Projektentwickelnden zwar unterschiedlich bewertet (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.4). Dennoch plädiert die Stadtverwaltung dafür, ein so wichtiges Grundstück nicht leichtfertig aus der öffentlichen Hand zu geben und empfiehlt, zunächst eine Vergabe im Erbbaurecht anzustreben. Dafür spricht auch die Maßgabe, stadteigene Grundstücke nur in Ausnahmefällen zu veräußern.

Wichtig ist, die **Gestaltung** von Städtebau, Freiraum und Hochbau am Standort zusammenzudenken und hier eine qualitätvolle, integrierte Lösung zu finden. Städtebaulich besteht die große Herausforderung darin, den historischen Stadtkern vom Konrad-Adenauer-Platz weiterzudenken, ein Entrée in die Innenstadt zu schaffen und gleichzeitig eine städtebauliche Verbindung zum Zanders-Areal zu knüpfen. Zudem stellt das Grundstück den Auftakt für die städtebauliche Situation entlang der Straße „An der Gohrsmühle“ bzw. der Stadtkante dar, und kann hier als Impulsgeber für eine Entwicklung der heute untergenutzten, stark versiegelten und von Gebäuderückseiten geprägte Flächen entlang der Straße wirken. Dem Grundstück kommt die Funktion zu, diese sehr heterogenen Raumstrukturen städtebaulich, freiraumplanerisch und architektonisch harmonisch miteinander in Bezug zu setzen und zwischen ihnen zu vermitteln. Diese Aufgabe gilt es unter Beachtung der einwirkenden Umwelteinflüsse zu gestalten. Die städtebaulichen Spielräume werden zudem durch das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) begrenzt.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten für diesen herausfordernden Raum nicht noch weiter einzuschränken, möchte die Verwaltung benachbarte städtische Standorte für den Nachweis von Stellplätzen für eine neue Nutzung und die Kompensation wegfallender Parkplätze untersuchen. Insbesondere eine Aufstockung der Parkpalette Schnabelsmühle könnte hier möglich und sinnvoll sein (siehe auch Rahmenplanung 2.0: <https://www.bergischgladbach.de/rahmenplanung-stadtmitte.aspx>, Projektbaustein 11: Parkdeck Schnabelsmühle). Dies bedarf noch weiterer Prüfungen.

Als besonders wichtiges Thema im städtebaulich-freiraumplanerischen Kontext hat sich im Laufe der Projektbearbeitung die **Strunde** herausgestellt. Die Gestaltung des Gewässers auf dem Stadthausgrundstück soll der Bedeutung der Strunde als verbindendes und identitätsstiftendes blau-grünes Gestaltungselement in der Innenstadt gerecht werden – die aktuelle Lage im Trogprofil genügt aus Sicht der Verwaltung diesem Anspruch nicht.

2.3: Die Stadtkante: Inhaltliche Erkenntnisse aus der Vorbereitungsphase

Als Ergebnis der Vorbereitungsphase ist für die Stadtkante festzuhalten, dass die Gestaltungsspielräume eng sind und die bestehenden Eigentums- und Nutzungsstruktur das Vorgehen komplex gestalten. Die derzeit vorherrschende Nutzung (Stellplätze) muss am Standort bzw. standortnah erhalten bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Stellplätze auch im Rahmen der gültigen Baugenehmigungen als Stellplatznachweis dienen. Bei einer baulichen Überplanung wären also nicht nur die heutigen Stellplätze an anderer Stelle nachzuweisen; auch für hinzukommende Gebäude wären weitere Stellplätze vorzuweisen.

Auch bei der Stadtkante stellen die Umweltbedingungen eine Herausforderung dar (Über-

schwemmungsgebiet (ÜSG), Lärm, Hitzeinsel, Lufthygiene). Insbesondere das festgesetzte ÜSG erschwert eine städtebauliche Entwicklung am Standort, aber auch die Vielzahl an Eigentümern und Eigentümerinnen und die damit kompliziertere Herbeiführung einer Mitwirkungsbereitschaft könnten einer städtebaulichen Entwicklung an dem Standort im Wege stehen. Die Stadtkante könnte daher weniger als bauliche Kante gegenüber dem Zanders-Areal fungieren, sondern über den Grünraum die Innenstadt mit dem neuen Stadtteil auf dem Zanders-Areal verknüpfen. Durch eine Entsiegelung und Begrünung des Areals könnte außerdem der Entstehung der Hitzeinsel am Standort entgegengewirkt werden.

Die Straße „An der Gohrsmühle“ stellt eine wichtige Kaltluftbahn dar. Diese sollte auf mind. 30 m Breite erhalten bleiben und nicht verbaut oder durch großkronige Bäume im Straßenraum beeinträchtigt werden.

Ziel sollte es sein, die vorhandenen Stellplätze gemeinsam und damit auch platzsparender und umweltverträglicher zu organisieren. Nur dann würden sich tatsächliche Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich einer klimatisch-freiraumplanerischen Qualifizierung ergeben, die über einige Baumpflanzungen hinausgehen könnten. Dies kann auch dazu beitragen, den Raum für Zu Fuß Gehende und Radfahrende sicherer zu gestalten. Dies gilt auch für die Übergänge über die Straße „An der Gohrsmühle“, die funktional gestärkt und ggf. durch weitere ergänzt werden sollten.

Vor diesem Hintergrund ist mit einer Entwicklung des Areals – wenn überhaupt – nur längerfristig zu rechnen. Dementsprechend wichtig ist es, dass die Entwicklung der Alten Stadthäuser zwar mit der Stadtkante gedacht wird, aber auch ohne eine Entwicklung entlang der Stadtkante städtebaulich überzeugt und von der Stadtkante unabhängig umgesetzt werden kann. Die weitere Vorgehensweise für die Stadtkante wird in dieser Vorlage weiter unten erläutert (siehe Abschnitt 3 dieser Vorlage).

2.3: Alte Stadthäuser: Städtebauliche Kurzstudie sowie gewässertechnische Machbarkeitsstudie

In der Kurzstudie wurden die städtebaulichen Potenziale am Standort der Alten Stadthäuser untersucht und mit freiraumplanerischen Ansätzen verknüpft. Die Entwicklung der Stadtkante wurde dabei nur angerissen. Ausgehend von der Basisvariante (Bestandserhalt bzw. Teilerhalt mit Ergänzungsneubau) wurden zwei städtebauliche Skizzen als Vorzugsvarianten vertieft und durch freiraumplanerische Skizzen ergänzt (siehe **Anlage 4**, ab S.53 und **Anlagen 5 und 6**).

An dieser Stelle ist es wichtig zu betonen, dass es sich bei den Ergebnissen um **erste Teststudien** handelt, die noch **keine** Entwurfsplanung darstellen.

Basisvariante: „Trittstein“ bzw. „Bestandsoptimierung“

Die Basisvariante (siehe **Anlage 4**, S. 23 – 24 und 51 – 52) sieht neben einem (Teil-)Erhalt eine mögliche städtebauliche Ergänzung auf dem heutigen Parkplatz vor, welche den Raum städtebaulich ergänzt und gleichzeitig die Ausnutzung des Grundstücks erhöht. Der „Trittstein“ wird als Solitär der Villa Zanders zur Seite gestellt. Für die BGF im heutigen Bestand wurden ca. 7.900 m² angenommen, die sich mit dem vorgeschlagenen 5-stöckigen Ergänzungsneubau auf ca. 11.400 m² bzw. in einer zweiten Variante auf ca. 12.200 m² belaufen. Bei Erhalt von Bauteil 1 und/oder 2 kann die Öffnung der Strunde nicht auf voller Länge zwischen dem Durchlass unter der Straße zum Konrad-Adenauer-Platz und dem geplanten Durchlass unter der Straße „An der Gohrsmühle“ umgesetzt werden.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Vorzugsvariante 1: „Klare Kante“

Die Vorzugsvariante 1 (siehe **Anlage 5**) orientiert sich zur Straße „An der Gohrsmühle“ und verfolgt den Ansatz, hier eine klare städtebauliche (Raum-)Kante auszubilden. Auch hier wird der heutige Parkplatz überbaut. Die städtebauliche Kante wird durch die unterschiedliche

Höhe der Gebäudeteile akzentuiert. Sie folgt dem Gedanken der Blockrand-Bebauung und definiert diesen Block so als teil-geschlossen, mit der gedanklichen Option, dies entlang der Straße „An der Gohrsmühle“ weiterzuverfolgen. Sie sieht eine dichte, urbane Bebauung aus zwei unabhängigen Gebäudekörpern vor. Durch die Kubatur entstehen (lärm-)geschützte Freibereiche nach Norden hin. In dieser Variante könnte aus dem Bestand am Konrad-Adenauer-Platz Bauteil 5 erhalten werden. Die BGF beläuft sich hier in der Variante mit dem Bestandserhalt von Bauteil 5 auf ca. 12.300 m².

Die Strunde kann hier zwar „platzsparend“, aber dennoch auf voller Länge unter Wegfall einiger junger Bestandsbäume geöffnet werden und zieht sich als grünes Band entlang der Straße „An der Gohrsmühle“. Zwischen der geöffneten Strunde und dem Gebäude ergibt sich in dieser Variante ein Bereich, der gleichermaßen öffentliche Wegeverbindung als auch Erschließungsraum für die neuen Gebäude ist. Trotz der eingeschränkten Aufenthaltsqualität in Bezug auf Lärm könnte hier auch eine Außengastronomie Platz finden.

Zwischen den beiden Gebäudekörpern befindet sich außerdem eine Erschließungsachse, welche Bezug auf die Villa Zanders nimmt und eine Querverbindung zwischen dem rückwärtigen Bereich des Stadthaus-Grundstückes und der Villa Zanders bildet.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Vorzugsvariante 2: „Fokus Grünraum“

In der Vorzugsvariante 2 (siehe **Anlage 6**) liegt – wie der Name schon sagt – der Fokus auf dem Grünraum. Die Grünstrukturen aus dem Park der Villa Zanders bzw. die Offenlegung der Strunde („Strundegrünzug“) werden über das Stadthausgrundstück konsequent fortgeführt. Der Städtebau nimmt die Gebäudeflucht der Villa Zanders auf und nimmt sich gegenüber dieses prägenden Stadtbausteins zurück. Der gesamte Gebäuderiegel wurde an der Straße Konrad-Adenauer-Platz zurückversetzt, um hier mehr Platz für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende zu schaffen. Alternativ könnte aber auch in dieser Variante aus dem Bestand am Konrad-Adenauer-Platz Bauteil 5 erhalten werden. Nach innen entsteht ein (lärm-)geschützter Freibereich mit Aufenthaltsqualität. Ein Hochpunkt akzentuiert den aufgeweiteten Raum am Stadteingang und leitet in Richtung Innenstadt. Mit dem angedachten Hochpunkt erzielt diese Variante eine BGF von rund 12.800 m².

Die Strunde ist in einen großzügigeren Grünraum eingebettet, der den Park der Villa Zanders ergänzt und zur Straße „An der Gohrsmühle“ eine Pufferzone darstellt. Das Gewässer mäandert freier über das Stadthaus-Grundstück und gewinnt im Vergleich zu Variante 1 noch einige Meter dazu. Die jungen Blütenbäume, die bei Variante 1: „Klare Kante“ wegfallen müssen, könnten voraussichtlich erhalten bleiben. Auch weitere erhaltenswerte Bäume könnten in dieser Variante erhalten bleiben.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Vergleich der städtebaulichen Qualität in den Varianten

Bei diesem Vergleich wird der Fokus auf die zwei Vorzugvarianten („Klare Kante“ und „Fokus Grünraum“) gelegt. Dass die Basisvariante den Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz am besten löst, ist sicherlich unbestritten. Auch die Diskussion um den sparsamen Umgang mit Ressourcen (graue Energie) soll hier nicht wiederholt werden. In beiden Vorzugsvarianten könnte Gebäudeteil 5 erhalten werden.

Prinzipiell erreichen alle Varianten die gesetzten Ziele (siehe **Anlage 4**, S. 19): So werden die Innenstadt und das Zanders-Areal besser miteinander verbunden, Raumkanten definiert und Blickbeziehungen gestärkt. Außerdem erhält die Strunde mehr Raum. Lediglich bei der Basisvariante 0 kann die Strunde aufgrund der Lage von Bauteil 1 + 2 und einem möglichen Ergänzungsneubau auf der heutigen Parkplatzfläche nicht in dieser Form geöffnet werden. Für alle drei Varianten bewegt sich die angenommene BGF auf Basis dieser Teststudie in einem ähnlichen Bereich. Belastbare Aussagen lassen sich jedoch erst in der weiteren Ausarbeitung treffen und sind u. a. von der künftigen Nutzung abhängig.

Darüber hinaus schaffen alle Varianten einen verbesserten Übergang in die Innenstadt vom Kreisel Schnabelsmühle aus, indem hier der Fuß- und Radweg verbreitert wird. Die Gebäudeflucht von Gebäudeteil 5 schränkt dies bei einem Erhalt jedoch maßgeblich ein. Die Varianten berücksichtigen in vergleichbarer Form die auf dem Standort einwirkenden Umweltfaktoren. So kann zwar eine offene Bauweise der Entstehung von Hitzeinseln durch die verbesserte Belüftung entgegenwirken, jedoch ist für die Abschirmung von Lärm und Luftschadstoffen eine geschlossene Bauweise gegenüber der Straße „An der Gohrsmühle“ von Vorteil und nach verwaltungsinterner Rücksprache zu bevorzugen. Die Aufweitung des Strunde-Freiraums unterstützt dabei die Durchlüftung und den Erhalt der Luftleitbahn. Das ÜSG wird in beiden Varianten nur am Rande tangiert.

In allen Varianten kann das Grundstück in ein oder mehrere private Grundstücke und einen öffentlichen Bereich aufgeteilt werden. Die Verwaltung empfiehlt, die Strunde und die Grünfläche sowie die öffentlichen Erschließungsbereiche in öffentlicher Hand zu behalten.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Diskussion der Varianten

Bei einer reinen Betrachtung der funktionalen Kennwerte kristallisiert sich kein klarer Favorit heraus. Falls der Gesamterhalt der Alten Stadthäuser nicht weiterverfolgt wird, spricht sich die Verwaltung für eine Priorisierung der Variante 2: „Fokus Grünraum“ als Leitbild für die Entwicklung des Standortes und als Grundlage für die weitere Bearbeitung aus. Hier wird die größte städtebaulich-freiraumplanerische Qualität gesehen. So rahmt der Städtebau den Raum und leitet in die Innenstadt. Er nimmt sich gegenüber der Villa Zanders etwas zurück und schafft gleichzeitig eine Verbindung mit diesem für die Innenstadt und das Stadtbild prägenden Gebäude. Zudem korrespondiert die Gebäudestellung mit dem Bildungscampus vis-a-vis auf dem Zanders-Areal. Auch hier sind die Gebäude durch einen Grünraum von der Straße zurückversetzt angeordnet und somit wird auf eine enge straßenbegleitende städtebauliche Kante zur Gohrsmühle verzichtet.

Durch die Fortführung des Grünraums des von Osten kommenden „Strundegrünzugs“ und der klaren Priorisierung der Strunde als grün-blaues Gestaltungselement und als Identifikationsmerkmal für die Stadt Bergisch Gladbach wird hier ein stimmiges Bild erzeugt. Die Offenlegung der Strunde wird konsequent weitergeführt und bildet eine sinnvolle Verbindung für das Gewässer zwischen dem Park der Villa Zanders und der zukünftig offengelegten Strunde auf dem Zanders-Areal.

Auch aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Vorzugsvariante 2 gegenüber der Basisvariante sowie der Vorzugsvariante 1 zu bevorzugen, da über die Setzung der Baukörper einerseits Lärm und Luftschadstoffe vom rückwärtigen Bereich ferngehalten wird und gleichzeitig die vom Quirlsberg kommende Kaltluft nicht durch die Gebäude blockiert wird. Die Erweiterung des Grünraums und die weitere Offenlegung des Gewässers kann außerdem zur Kühlung des Stadtraums beitragen und den bestehenden Hitzeinseln in der stark versiegelten Umgebung entgegenwirken. Damit ist diese Variante auch in Hinblick auf Klimaanpassung zu bevorzugen.

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser: Ausbau der Strunde

Das Ergebnis der Überprüfung der technischen Machbarkeit für die weitere Strundeoffenlegung am Standort der Alten Stadthäuser liegt für die Vorzugsvarianten bisher lediglich als Vorabzug vor. Allerdings ist aus den Unterlagen bereits ersichtlich, dass eine Öffnung des Gewässers auf ganzer Länge zwischen dem Auslauf unter der Straße Konrad-Adenauer-Platz und dem geplanten Durchlass zum Zanders-Areal in den ausgearbeiteten Vorzugsvarianten 1 und 2 möglich ist. Die Strunde könnte damit – je nach Variante – über eine Länge von ca. 60 – 65 m geöffnet werden. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde (UWB) wird die Planung unter kleineren Anpassungen als genehmigungsfähig eingestuft. Nur bei einem Erhalt der Bauteile 1 und 2 (siehe

Basisvariante 0: „Bestandsoptimierung“ bzw. „Trittstein“) wäre eine verkürzte Offenlegung des Gewässers inkl. einer Teilverrohrung im Südwesten des Grundstücks nötig. An dieser Stelle will die Stadtverwaltung darauf hinweisen, dass aufgrund der Strundeöffnung auf dem Zanders-Areal auch auf dem Stadthaus-Grundstück Baumaßnahmen notwendig sind, um den geplanten Durchlass unterhalb der Straße „An der Gohrsmühle“ zu realisieren.

2.4: Alte Stadthäuser: Sachstand zur Bausubstanzuntersuchung

Für die Bausubstanzprüfung wurden verschiedene Fachbüros beauftragt. Als Ergebnis liegen ein Schadstoffkataster sowie eine betontechnologische Untersuchung der Keller- und Erdgeschosse als Vorabzüge vor.

Im Gebäude konnten im Rahmen der **systematischen Baustoffuntersuchung** an ausgewählten Bauteilen diverse, bauzeittypische Bauschadstoffe (1950er Jahre) in erwartbarem Ausmaß nachgewiesen werden. Neben Bauschadstoffen in Dach-, Boden-, Isolierungs- und Holzmaterialien, wurden u.a. auch flächenhafte Asbestbelastungen nachgewiesen, die eine stark inhomogene Verteilung in den einzelnen Bauteilen aufweisen. Zudem wurden PCB-haltige (Polychlorierte Biphenyle) Baustoffe nachgewiesen. Damit ggf. einhergehende PCB-Belastungen und Auswirkungen auf konstruktive Bauteile sind durch weitere Untersuchungen zu bewerten.

Das Auftreten von weiteren schadstoffbelasteten Materialien, die nachträglich im Rahmen von Umbau- und Instandhaltungsarbeiten vereinzelt eingebaut wurden, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Verlauf von Baumaßnahmen können zudem aufgrund geänderter Zugänglichkeiten weitere Schadstoffe auftreten. Dies ist im Falle eines Um- oder Rückbaus zu berücksichtigen. Bei einer Schadstoffentfrachtung der Gebäudeteile im Falle einer späteren Umnutzung ist – in Abhängigkeit von Umfang und betroffenem Bauteil der geplanten Umnutzungsvariante – ggf. ein höherer Planungs-, Zeit- und Kostenaufwand für die Ausführung zu berücksichtigen als bei einem kompletten Rückbau. Dies ist jedoch nicht zwingend, insbesondere dann nicht, wenn ganze Gebäudekörper einer Weiternutzung zugeführt würden.

In der **betontechnologischen Untersuchung** wurden lediglich das Erdgeschoss und das Kellergeschoss untersucht. Es zeigt sich, dass sich die Bewehrungsstähle zwar in einem ordentlichen Zustand befinden, jedoch langfristig partiell instandgesetzt werden müssten. Aufgrund des Baualters und der bauzeittypischen Verarbeitung des Betons weisen die ermittelten Betondruckfestigkeiten starke Streuungen auf. Aufgrund des Alters der Gebäude (Baujahr in den 1950er Jahren) kann davon ausgegangen werden, dass der Beton auf der Baustelle hergestellt wurde. Dadurch kann die Qualität des Betons starke Schwankungen aufweisen. Zudem wurde der Beton nicht überall ausreichend verdichtet. Dies spiegelt sich auch in den Rohdichten der Bohrkernproben wider. Aufgrund der starken Streuungen in den Betondruckfestigkeiten ist eine Abschätzung der Druckfestigkeit für die baustatische Bewertung mit hohen Sicherheitszuschlägen versehen. Die sich aus einer normenkonformen Auswertung ergebenden Betondruckfestigkeitsklassen liegen zwischen C8/10 und C16/20. Je nach zukünftiger Nutzung müsste die Druckfestigkeitsklasse erhöht werden. Unter Einbeziehung eines Tragwerkplaners müsste im Weiteren grundsätzlich geklärt werden, welche zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude sich ergeben. Dies ist insbesondere da notwendig, wo bei Folgenutzungen mit höheren oder dynamischen Lastannahmen zu rechnen wäre.

3: Verfahrensempfehlung und Prozessaufbau

3.1: Trennung der drei Teilräume: Alte Stadthäuser, Stadtkante und Strunde

Wie oben dargestellt, sind Eigentumsstruktur und Zweckbindungen große Hemmnisse für eine zügige Entwicklung der Stadtkante. Bei der Vermarktung des Grundstücks Alte Stadthäuser besteht aber großer Zeitdruck. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen (siehe **Anlage 7**) wurde durch das Büro D & K drost consult die Empfehlung ausgesprochen, die jeweiligen Prozesse um die beiden Stadtbausteine zwar inhaltlich aufeinander abzustimmen, jedoch prinzipiell voneinander zu trennen. Die Verwaltung teilt diese Auffassung. In der Folge wird empfohlen, auf einen übergeordneten städtebaulichen Wettbewerb für den Bereich Stadtkante / Alte Stadthäuser zu verzichten. Stattdessen soll für die Alten Stadthäuser ein Konzeptvergabeverfahren umgesetzt werden (siehe unten). Für die Stadtkante wird die Aufnahme in ein Landesprogramm von NRW.urban zur Innenentwicklung angestrebt (siehe unten).

Wie bereits erwähnt, hat sich die Strunde und damit auch die Freiraumgestaltung im Laufe des Vorbereitungsprozesses als eigener, aber in den Prozess der Alten Stadthäuser verwobener Projektbaustein herauskristallisiert. Anders als im Zeitplan dargestellt (siehe **Anlage 8**), soll dieser Teilraum mit in das Planfeststellungsverfahren der weiteren Strunde-Öffnung auf dem Zanders-Areals integriert werden. Hier ist geplant, den Antrag für das Planfeststellungsverfahren Mitte 2026 zu stellen. Es wird daher empfohlen, die Öffnung der Strunde mit der Freiraumgestaltung als definierten öffentlichen Raum vorab zu planen.

An dieser Stelle zeigt sich, dass das Projekt aufgrund vieler Abhängigkeiten der unterschiedlichen Prozessbausteine untereinander sehr komplex ist. Die Dauer einzelner Phasen hängt stark vom gewählten Konzept und der finalen Prozessausgestaltung ab, weshalb der Zeitplan nur als grobe Orientierung dienen kann (siehe **Anlage 8**).

3.2: Stadtkante – Innenentwicklungsplanung mit Förderprogramm des Landes NRW

Für die Stadtkante wurde verwaltungsseits mit NRW.urban für die Aufnahme in das Förderprogramm „Bau.Land.Partner“ der Initiative „Bau.Land.Leben“ Kontakt aufgenommen. Im Rahmen eines Beratungsgesprächs wurde das Areal seitens NRW.urban als geeignet für die Aufnahme in das Programm eingestuft. Um die Förderung zu erhalten, muss sich die Stadt dennoch zunächst in einem sogenannten jährlichen Aufrufverfahren um die Förderung bewerben.

Das Programm ist ein gefördertes Landesinstrument für Kommunen und Flächeneigentümer*innen mit dem Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Im Fokus stehen Flächen im Siedlungszusammenhang, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben oder aufgrund ihrer Standortqualität das Potenzial für eine höherwertige Nutzung haben. Das Programm ist eigens für Flächen aufgesetzt, bei denen beispielsweise Ziele und Interessen zwischen Kommunen und Eigentümer*innen erst noch geklärt werden müssen oder die Umsetzungsmöglichkeiten sowie die wirtschaftliche Machbarkeit unklar sind. NRW.urban übernimmt dabei die Planung und Durchführung eines auf die jeweiligen Flächen zugeschnittenen Prozesses, der nicht nur die Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer*innen klärt und vertraglich bindet, sondern beispielsweise auch die Erarbeitung von Umsetzungsstrategien oder städtebaulichen Strukturkonzepten beinhalten kann (siehe auch <https://www.baulandleben.nrw/baulandpartner>).

Dafür muss die Stadt eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnen und einen Eigenanteil von rund 5.500 € zahlen. Dieses dialogorientierte Verfahren wird jedoch maßgeblich aus Landesmitteln getragen. Das Areal wurde in einem unverbindlichen Beratungsgespräch von NRW.urban bereits als geeignet eingestuft.

3.3: Alte Stadthäuser – Konzeptvergabeverfahren mit hochbaulichem Wettbewerb

Für die Alten Stadthäuser empfiehlt das Büro D & K drost consult nach Prüfung mehrerer

Verfahren das von der Verwaltung bereits angedachte Konzeptvergabeverfahren für eine Vermarktung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Das Konzeptvergabeverfahren ist ein Instrument für die Vermarktung von Grundstücken und unterliegt somit nicht dem Vergaberecht. Es hat den Vorteil, den Zuschlag in erster Linie nach qualitativen Gesichtspunkten zu vergeben.

Die Verwaltung folgt nach intensiver Prüfung dem Prozessvorschlag von D & K drost consult, der im Folgenden erläutert wird.

Der von D & K entwickelte Verfahrensvorschlag (siehe **Anlage 2**) sieht das Bestgebotsverfahren vor, in dem in unterschiedlicher Gewichtung sowohl das Konzept als auch der gebotene Preis in die Entscheidung einfließt. Das Verfahren gliedert sich in verschiedene Schritte auf und verfolgt das Ziel, möglichst viele potenzielle Investoren anzusprechen und gleichzeitig die höchstmögliche konzeptuelle wie bauliche Qualität am Standort zu erlangen.

Die Schritte sind wie folgt:

1. Interessensbekundung
2. Markterkundung und Sondierung
3. Ausschreibung
4. Konzeptverfahren Phase 1
5. Konkretisierungsphase
6. Konzeptverfahren Phase 2
7. Anhandgabe
8. Qualifizierungsverfahren
9. Vertragsabschluss

So erfolgt im Rahmen der Bekanntmachung zunächst eine Interessensbekundung, in der Projektentwickler und Investoren ein prinzipielles Interesse an der Entwicklung des Standorts bekunden. Im nächsten Schritt werden mit den Interessierten Gespräche geführt, um so u. a. einen Einblick in die Zielsetzungen des Marktes und mögliche Nutzungsszenarien zu erhalten. Nach der öffentlichen Ausschreibung reichen die Interessierten verbindliche Erstgebote ein, in welchen einerseits die Leistungsfähigkeit nachgewiesen und andererseits konkrete Angaben zum jeweiligen Nutzungskonzept sowie der benötigten BGF gemacht werden. In der Konkretisierungsphase finden Sondierungsgespräche statt. In der Folge erhalten die Bieter und Bieterinnen Überarbeitungshinweise. Außerdem kann hier der Grundstückszuschnitt angepasst werden. In der zweiten Phase des Konzeptvergabeverfahrens reichen die Bietenden ein inhaltliches Detailkonzept inkl. städtebaulichem Grobkonzept ein. Auf Basis dessen entscheidet ein Gremium über den Zuschlag. Die danach folgende sogenannte Anhandgabephase ermöglicht es dem bzw. der Investor/Investorin, bis zum finalen Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrags bestimmte, von der Stadt gesetzte Voraussetzungen zu erfüllen. Im vorliegenden Prozessvorschlag gehört zu diesen Voraussetzungen die Umsetzung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs durch die Bietenden. Um sicherzustellen, dass tatsächlich gebaut wird, könnte dazu auch die Einreichung eines entsprechenden Bauantrags gehören. Welche weiteren Bedingungen seitens der Stadt an den Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrags geknüpft werden, muss jedoch noch konkretisiert werden.

Das Vorgehen wurde mit den folgenden Annahmen entwickelt:

Das Verfahren verfolgt den Ansatz, in der ersten Phase (Interessensbekundung) möglichst vielen Investoren und Investorinnen die Chance zu eröffnen, sich in den Prozess einzubringen. Dies ist einerseits in der aktuell grundsätzlich geringen Investitionsbereitschaft begründet. Gleichzeitig besteht für dieses Grundstück eine Diskrepanz zwischen den

Nutzungen, in die aktuell investiert wird (z. B. Service-Wohnen) und der Grundstückseignung bzw. Lage, die eher für Nutzungen wie Büro, Verwaltung oder ein Ärztehaus spricht. Bei einer auf ein oder zwei Marktsegmente verengten Interessenbekundungsphase besteht die Gefahr, dass das Verfahren ins Leere läuft.

Aus diesem Grund und aufgrund des hohen Zeitdrucks für eine Entwicklung wird in der von D & K vorgeschlagenen Prozessstruktur von einem übergeordneten, dem Konzeptvergabeverfahren vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb abgeraten. Bei einem Wettbewerb müsste die Nutzung vorgegeben werden. Insofern besteht auch hier die Gefahr, dass sich für das Wettbewerbsergebnis später keine Investierenden finden. Stattdessen schlägt D & K vor, mit der Abgabe eines Angebots auch einen städtebaulichen Entwurf für das Areal einzufordern, welcher in die Bewertung des Gesamtkonzepts eingeht. Dieses Vorgehen beschleunigt den Prozess und zeigt gegenüber den Interessierten die Offenheit, eigene städtebauliche Vorschläge einzubringen, welche den jeweilig projektierten Nutzungen Rechnung tragen. Prinzipiell soll dem Konzeptvergabeverfahren jedoch das Leitbild „Fokus Grünraum“ (siehe **Anlage 6**) zugrunde gelegt werden. Die städtebauliche Weiterentwicklung erfolgt allerdings erst im Verfahren unter Einbindung der Interessierten.

Auch die Grundstücksaufteilung wird somit in der Phase der Interessenbekundung zunächst offengehalten. Das gesamte Grundstück an nur einen Interessierten zu vergeben, hätte verfahrenstechnisch Vorteile. Allerdings schließt die Größe des Grundstücks ggf. einige Nutzungen aus: So ist das Gesamtgrundstück bspw. nach aktuellen Erkenntnissen für ein Hotel zu groß; bei einer Aufteilung des Grundstücks in kleinere vermarktbare Einheiten wäre ein Hotel jedoch eine spannende Option. Die Unterbringung eines Hotels an diesem Standort ist jedoch unter einen gesamtstädtischen Vorbehalt zu stellen, da auch Überlegungen und Interessen bestehen am Endhaltepunkt der S-Bahn (Bahnhof Bergisch Gladbach) ein Hotel im mittleren Preissegment mit ca. 120 Betten zu errichten, um an der direkten zukünftig leistungsfähigen S-Bahnanbindung nach Köln und insbesondere der dort weiter stark expandierenden Kölner Messe vorteilhaft mit zu partizipieren. Darüber hinaus bestehen Überlegungen auch auf Zanders und ev. auf dem ISOTEC-Gelände dort ein Hotel im gleichen Preissegment und mit einer Kapazität von ca. 80 bis 120 Betten zukünftig zu betreiben.

Dass ein **(Teil-)Erhalt der Alten Stadthäuser** weniger wirtschaftlich sein könnte, zeichnet sich ab. Die Wirtschaftlichkeit hängt letztlich vom Sanierungsaufwand ab, der auch mit der jeweiligen Nachnutzung zusammenhängt. Die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen legen einen Rückbau zwar nicht per se nahe, jedoch wird deutlich, dass ein Erhalt bzw. Teilerhalt mit zum aktuellen Zeitpunkt schwieriger kalkulierbaren baulichen und finanziellen Risiken verbunden ist. Für die Stadt bedeutet ein Erhalt bzw. Teilerhalt außerdem aller Voraussicht nach ein aktives Engagement in der Projektentwicklung und Realisierung sowie einen (Teil-)Verzicht auf einen Gewinn durch die Grundstücksveräußerung bzw. -verpachtung (siehe **Anlage 1**, Kap. 3.4 und Anhang 4.2).

Dem steht die baukulturelle Bedeutung der Gebäudeteile entgegen. Die Stadt sollte ihrer Vorbildfunktion im Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz gerecht werden. So befürworten z. B. die Mitglieder des Gestaltungsbeirates einen Bestandserhalt gegenüber einem Abriss. Aus Sicht der Verwaltung bieten sich für einen Erhalt aus baukultureller Sicht insbesondere Bauteil 2 und 5 an – nicht zuletzt aufgrund des in Bauteil 2 befindlichen, denkmalgeschützten Wandgemäldes. Bei Rückbau dieses Bauteils müsste das Wanddenkmal entsprechend gesichert und an einen anderen Ort verbracht werden.

In dieser Situation empfiehlt die Verwaltung, die Frage nach dem Erhalt im weiteren Verfahren final zu beantworten. Bereits in der Interessensbekundungsphase erlangt die Stadt Klarheit darüber, ob eine am (Teil-) Erhalt interessierte Bieterschaft Interesse an dem Projekt bekundet.

Wenn es am (Teil-) Erhalt interessierte Bieter oder Bieterinnen gibt, kann ihnen im weiteren Verfahren z. B. durch eine höhere Bepunktung von Konzepten, die einen (Teil-) Erhalt beinhalten, Rechnung getragen werden. Von einer Verpflichtung zum Erhalt wird abgeraten.

4: Nächste Schritte

Als nächstes muss zügig ein auf Konzeptvergabeverfahren spezialisiertes Büro mit der weiteren Ausarbeitung dieses hier umrissenen Vorgehens beauftragt werden mit dem Ziel, in 2026 mit der Interessensbekundung in das Konzeptvergabeverfahren einzusteigen. Aufgabe wird es sein, die einzelnen Verfahrensschritte zu prüfen und zu konkretisieren, gemeinsam mit der Verwaltung die Bewertungskriterien zu erarbeiten sowie das gesamte Verfahren umzusetzen und kommunikativ zu begleiten.

Für die Stadtkante bereitet die Verwaltung die Bewerbung für die Aufnahme in das Programm „Bau.Land.Partner“ vor. Das nächste Aufrufverfahren startet voraussichtlich im Frühjahr 2026.

Auf Basis der Vorzugsvariante 2: „Fokus Grünraum“ sollten alsbald auch die Planungen für den Ausbau der Strunde auf dem Stadthaus-Grundstück angegangen werden, damit diese – wie von der Genehmigungsbehörde gewünscht – im Planfeststellungsverfahren für die Strundeoffenlegung auf dem Zanders-Areal berücksichtigt werden können. Hier müssen verwaltungsintern Zuständigkeiten sowie die Finanzierung geklärt werden.

Die Politik wird weiterhin engmaschig in dem Prozess beteiligt und auch der Gestaltungsbeirat soll in der Vorbereitung und Umsetzung des Konzeptvergabeverfahrens sowie des angedachten Wettbewerbs weiter involviert werden. Ebenso wird die Öffentlichkeit in das Verfahren mit eingebunden.

Anlagen

Anlage 1: Prozessbericht

Anlage 2: Schema Konzeptvergabeverfahren

Anlage 3: Übersicht Gebäudeteile (Bestand)

Anlage 4: Kurzstudie Städtebau

Anlage 5: Kurzstudie Städtebau - Vorzugsvariante 1 (Klare Kante)

Anlage 6: Kurzstudie Städtebau - Vorzugsvariante 2 (Fokus Grünraum)

Anlage 7: Vergleich Rahmenbedingungen Projektbausteine

Anlage 8: Zeitplan mit Abhängigkeiten

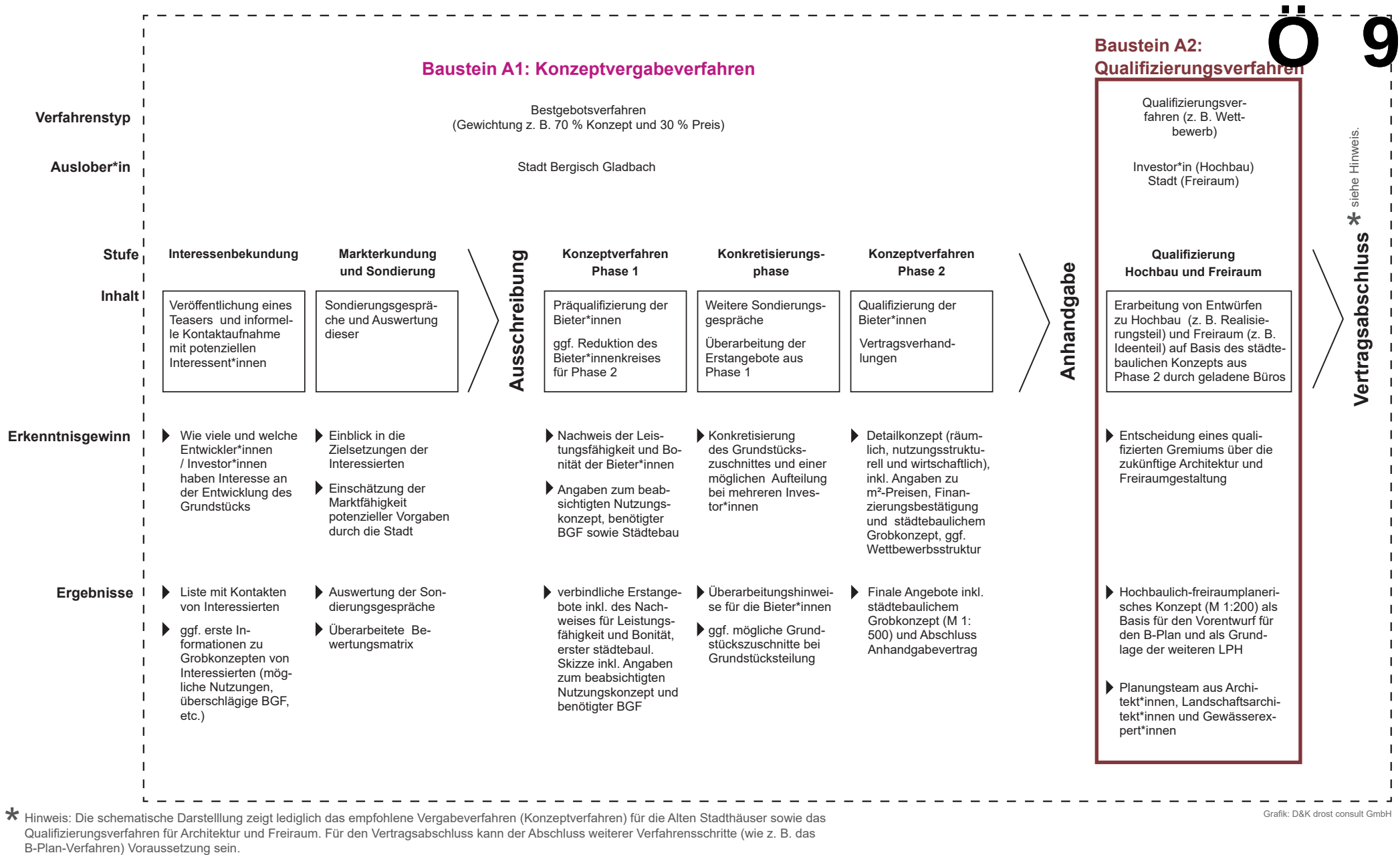
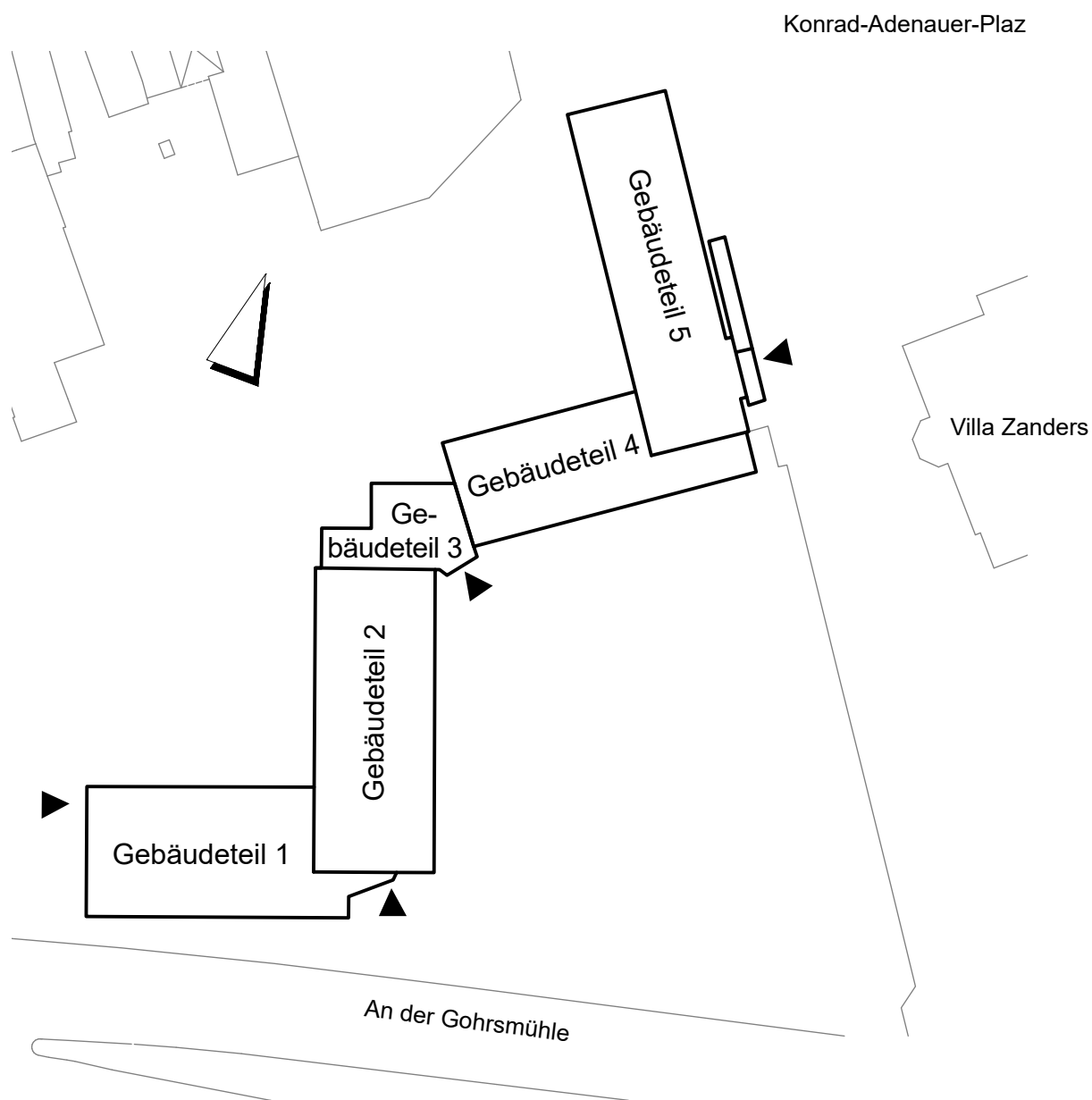


Abb. 13 Schematische Darstellung des Konzeptverfahrens für die Stadtkante "An der Gohrsmühle" und des Qualifizierungsverfahrens

Übersicht über die Gebäudeteile der Alten Stadthäuser



Quelle: Stadt Bergisch Gladbach

Oktober 2025

Städtebauliche Studie Alte Stadthäuser in Bergisch Gladbach



Inhalt

Anlass und Ziel

Erkundung

Planungsprämissen und Leitlinien

Sechs Testentwürfe (Drei Bestandserhalt / Drei Neubau)

Vorzugsvarianten als Empfehlung

Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

Anlass und Ziel



Anlass und Ziel

Zwischen der Innenstadt Bergisch-Gladbachs und dem sich in der Entwicklung befindenden Zanders-Areal gelegen, kommt dem Grundstück der sogenannten Alten Stadthäuser künftig eine wichtige Scharnierfunktion zu. Aufgrund des anstehenden Auszugs der Stadtverwaltung aus den Alten Stadthäusern und der damit verbundenen Frage nach einer Nachnutzung von Grundstück und Gebäude untersucht die Stadtverwaltung der Stadt Bergisch Gladbach derzeit das Areal im Hinblick auf seine städtebaulichen und freiraumplanerischen Potenziale.

Dafür wurde das Büro AS+P mit der Erarbeitung einer Kurzstudie am Standort der Alten Stadthäuser beauftragt, in deren Rahmen zwei städtebauliche Skizzen als Vorzugsvarianten vertieft und durch freiraumplanerische Skizzen ergänzt werden sollten.

Für folgende Optionen sollten dabei zunächst jeweils drei Varianten entwickelt werden:

- Teilerhalt und ggf. Ergänzungsneubau der Bestandsbauten
- Rückbau und Neubau

Aus diesen insgesamt sechs Varianten sollten zwei Vorzugsvarianten in Abstimmung mit Vertreter*innen der Stadt Bergisch Gladbach festgelegt werden.

Untersucht werden sollten dabei sinnvolle städtebauliche Setzungen, mögliche Kubaturen und Höhenstaffelungen sowie eine optionale Teilung des Grundstückes.

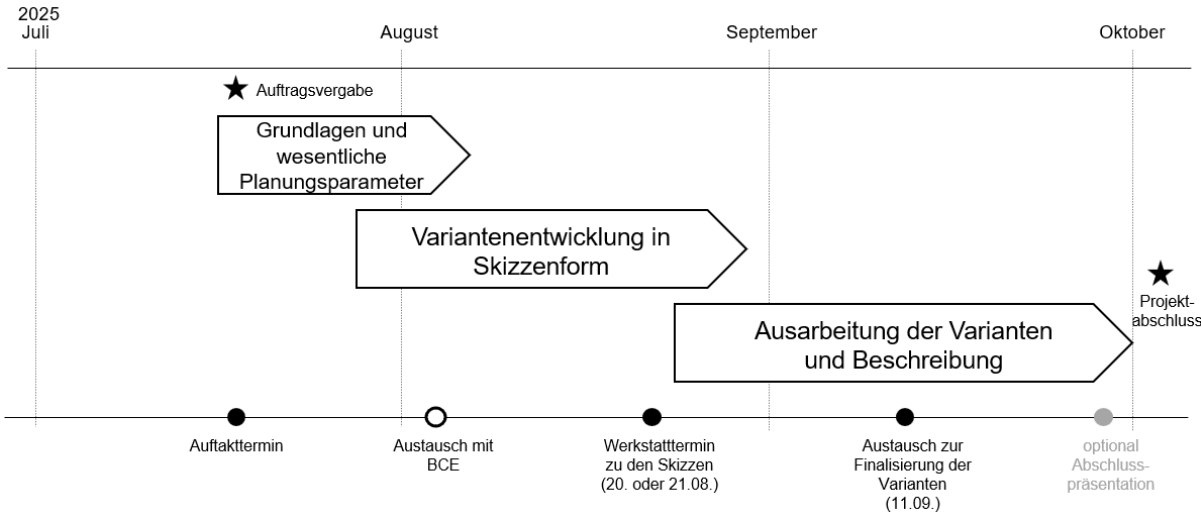
Aber auch die Umweltbedingungen vor Ort sollten berücksichtigt werden: So z. B. das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit den Themen Hochwasser und Starkregen, das Thema Lärm sowie der Themenkomplex Klima und Lufthygiene. Andererseits sollten auch die räumlichen Strukturen und die Bezüge zur Umgebung in der Variantenentwicklung besonders berücksichtigt werden. Dazu gehören die Innenstadt, aber auch die direkte räumliche Umgebung mit dem „Strundegrünzug“, der Villa Zanders, dem Zanders-Areal mit dem Exzellenz-Baustein, den Stadtkanten, der Straße „An der Gohrsmühle“ und dem Kreisel Schnabelsmühle.

Zentrale Fragen sind die Ausdehnung, die Strukturierung und die Gestaltung des (Frei-)Raums, der in öffentlicher Hand bleiben sollte. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Führung der Strunde über das Gelände, der Umgang mit der Villa Zanders und dem Raum zwischen der Villa und dem Stadthausgrundstück sowie die Ausgestaltung des Übergangs zum neu entstehenden Zanders-Areal bzw. die Verknüpfung des Areals mit der Innenstadt.

Um die prinzipielle Machbarkeit zu gewährleisten, wurde ergänzend zu den freiraumplanerischen Überlegungen eine gewässertechnische Machbarkeitsstudie für die Strundeverläufe in den jeweiligen Vorzugsvarianten der städtebaulichen Skizzen erarbeitet. Für diese wurde das Büro Bjørnsen Beratende Ingenieure (BCE) beauftragt, das für die Planung der Strunde-Offenlegung auf dem Zanders-Areal zuständig ist.

Vorgehensweise

Die inhaltliche Bearbeitung der Studie erfolgte in einem konzentrierten, etwa zweimonatigen Bearbeitungszeitraum mit drei Phasen.



In der ersten Phase wurden die Grundlagen analysiert und wesentliche Planungsparameter identifiziert. In der zweiten Phase wurden Varianten zum Teilerhalt und Neubau in Skizzenform erarbeitet und vergleichend betrachtet. In einem gemeinsamen Workshop mit der Auftraggeberin wurden jeweils eine Vorzugsvariante zum Teilerhalt und Neubau ausgewählt. Diese wurden in Phase 3 vertiefend ausgearbeitet. Ergänzend wurde eine atmosphärische Fußgängerperspektive angefertigt, welche die mögliche neue Raumwirkung einer der beiden Vorzugsvarianten visualisiert.

Die Erarbeitung der städtebaulichen Varianten und die Vertiefung der Vorzugsvarianten erfolgte in Bezug auf die Gestaltung der Strunde auftragsgemäß in enger Abstimmung mit dem Büro BCE.



Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

Erkundung

der städtebaulichen Ausgangslage

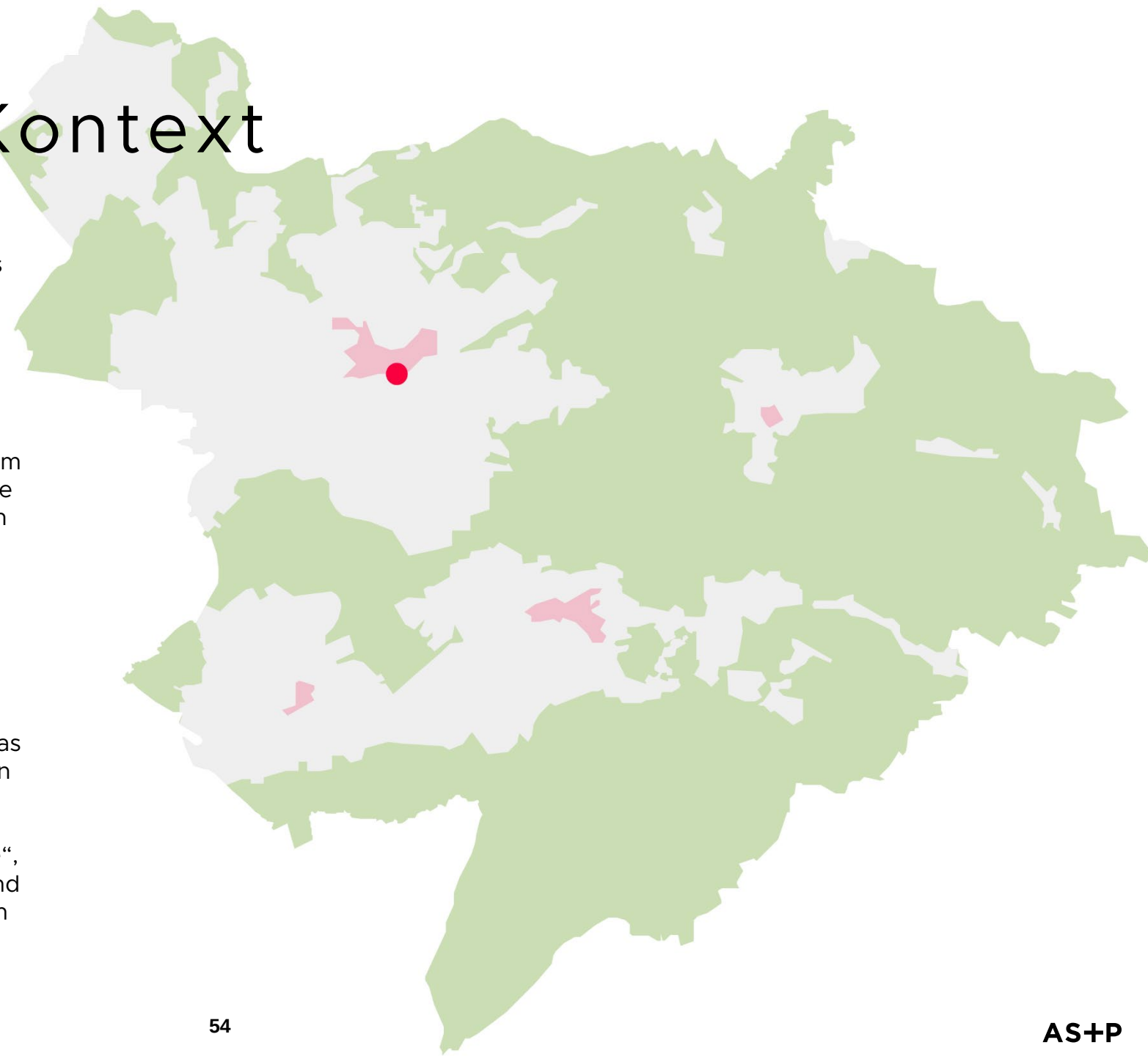


Städtebaulicher Kontext

Das Areal der Alten Stadthäuser befindet sich in der Innenstadt von Bergisch Gladbach südlich des Marktplatzes „Konrad-Adenauer-Platz“. Mit der prominenten Lage am Kreisel Schnabelsmühle markieren die Stadthäuser den südlichen Eingang zur Innenstadt über die vielbefahrene Straße „An der Gohrsmühle“ (L288).

Das Umfeld ist von den heterogenen Nutzungen der Innenstadt ebenso geprägt wie von Grünräumen – etwa dem Quirlsberg oder dem Park der Villa Zanders. Künftig wird die Verknüpfung mit dem Zanders Areal, welches städtebaulich neu entwickelt wird, von großer Bedeutung.

Ebenso ist die Vernetzung und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen von Bedeutung. Dies insbesondere auch, da durch die Versiegelungen der Umgebung mit erhöhten Temperaturen im Sommer zu rechnen ist. Weitere Umweltbedingungen, die bei einer Entwicklung des Grundstücks zu berücksichtigen sind, ist das erhöhte Risiko für Hochwasserereignisse und Überflutungen durch die Nähe zur Strunde und aus Starkregenereignissen resultierend. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, in Richtung der sogenannten Stadtkante „An der Gohrsmühle“, ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Auch Lärm und Luftthygiene sind zu beachtende Umweltbedingungen durch die Lage an der vielbefahrenen Straße.



Die Stadthäuser heute

Aktuell werden die Stadthäuser durch die Verwaltung der Stadt Bergisch Gladbach genutzt. In absehbarer Zeit ist ein Auszug der Verwaltung in andere Räumlichkeiten geplant. Die 5- bis 6-geschossigen Stadthäuser stehen nicht unter Denkmalschutz, sind aber architektonische Zeugen der 1950er-Jahre. In den 1980er Jahre wurden die ehemals freistehenden Gebäude über ein Treppenhaus zu einem gemeinsamen Komplex verbunden. Die Gebäudesubstanz wird parallel zu der vorliegenden Studie untersucht. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Vor dem Gebäudekomplex befindet sich ein den Stadthäusern zugeordneter und von der Stadt bewirtschafteter Parkplatz sowie ein Stück offengelegter Strunde in einem Trogprofil. Auch im rückwärtigen Bereich der Stadthäuser befinden sich Parkplätze (u. a. für Ordnungsamt und Polizei). Hier verläuft entlang der städtischen Grundstücksgrenzen eine Wegeverbindung zwischen Konrad-Adenauer-Platz und der Straße An der Gohrsmühle.

Zwischen dem Stadthaus-Komplex und der Villa Zanders verläuft eine vom MIV befreite Straße, die den Konrad-Adenauer-Platz mit dem Kreisverkehr Schnabelsmühle verbindet. Zwischen der Villa und dem Gebäude entsteht eine Engstelle, die v. a. aufgrund des hohen Busverkehrs an der Stelle für Fußgänger*innen unangenehme Situationen entstehen lassen.

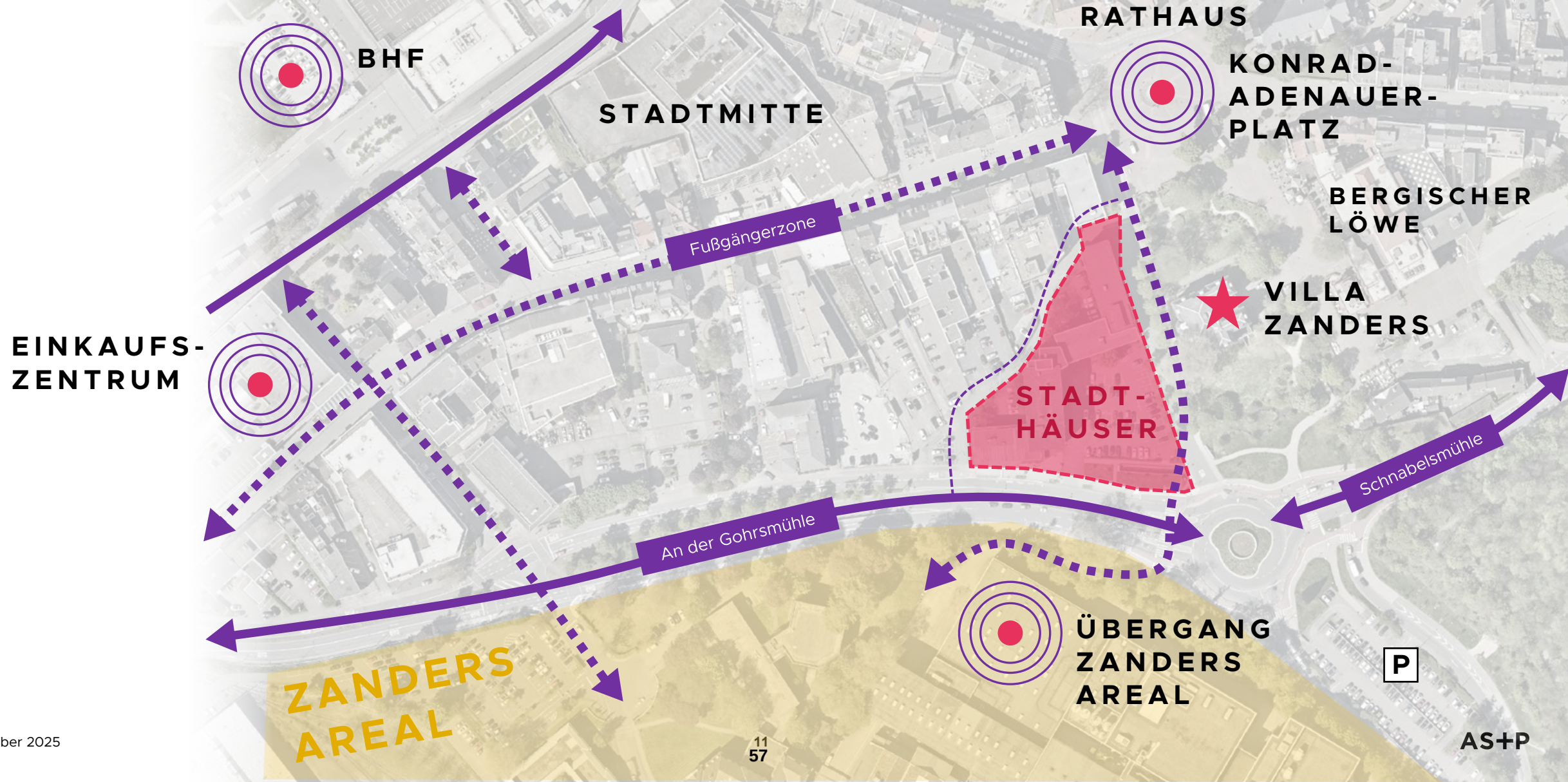
Die Stadthäuser heute

Auch der Übergang vom Kreisverkehr in die Innenstadt bedarf einer Optimierung für den Rad- und Fußverkehr.

Als Nachnutzungen der Stadthäuser beziehungsweise des Standortes wurden im Kontext einer Markt- und Standortanalyse Wohnnutzungen und/oder die Ansiedlung eines Hotels vorgeschlagen. Insbesondere kleinere bezahlbare Appartementwohnungen könnten demzufolge den Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach positiv ergänzen. Mit dem geplanten Bildungsquartier auf dem Zanders Areal vis-à-vis könnten diese Nutzungen einen wichtigen Trittstein in Richtung Innenstadt bilden. Der heutige Parkplatz vor dem Stadthaus-Komplex wurde in die Überlegungen einer Überplanung miteinbezogen. Der Umgang mit vorhandenen Stellplatzbedarfen und die Untersuchung von möglichen Ersatzstandorten obliegen der Stadt und sind nicht Teil dieser Untersuchung.

Im Folgenden sind die wesentlichen Analyse Themen dargestellt und Stärken sowie Schwächen identifiziert.

Lage im näheren Umfeld



Mobilität

- Oktober 2025



Freiraum / Klima



Grün



Fußgängerzone /
Plätze



Strunde



belastete
Luftleitbahn



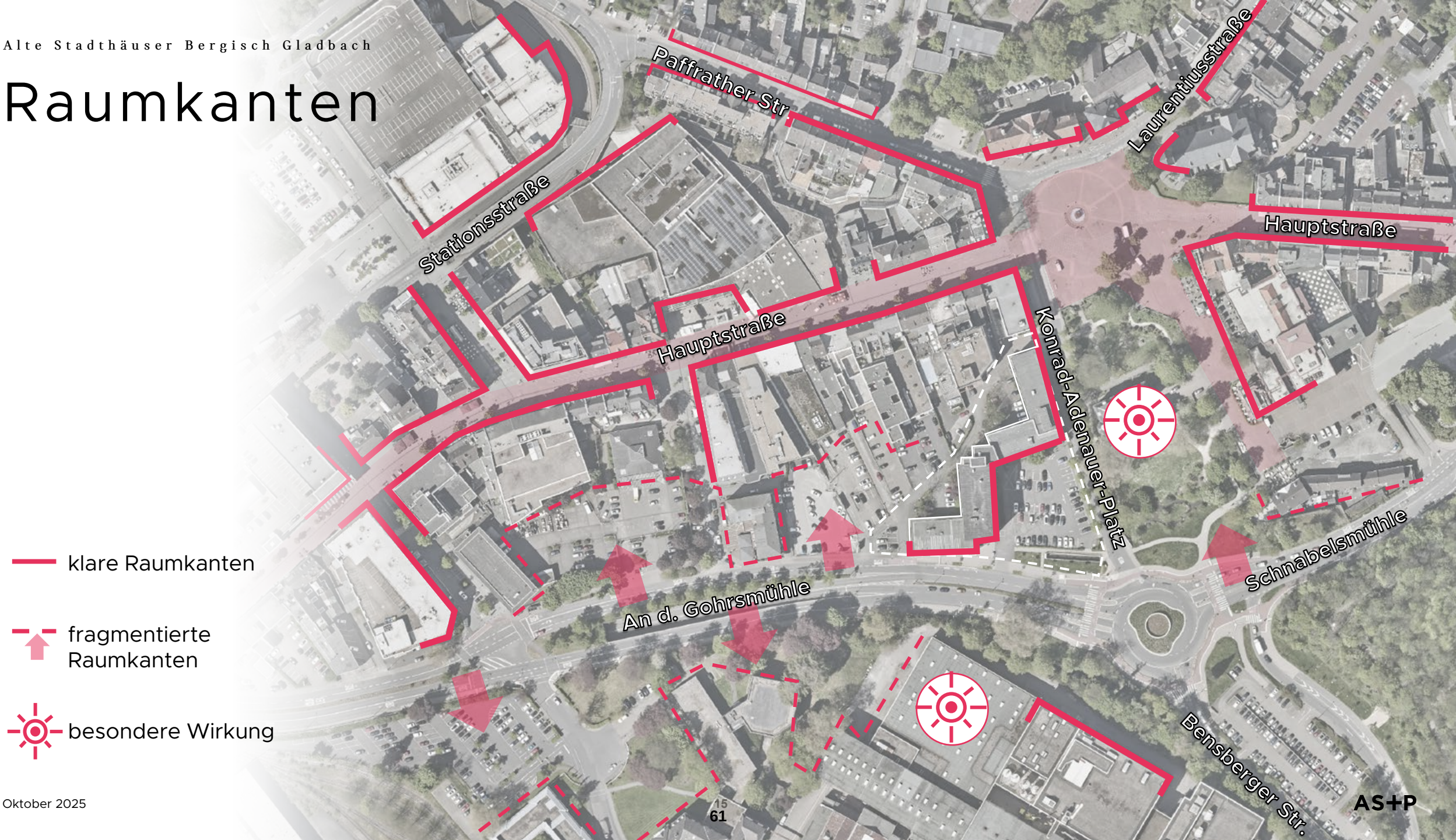
Kaltluftabfluss

Nutzungen

-  Dienstleistung/
Handel
-  gemischte Nutzung
mit Wohnen
-  Nahversorgung
-  medizinische
Einrichtungen
-  öffentliche Nutzung

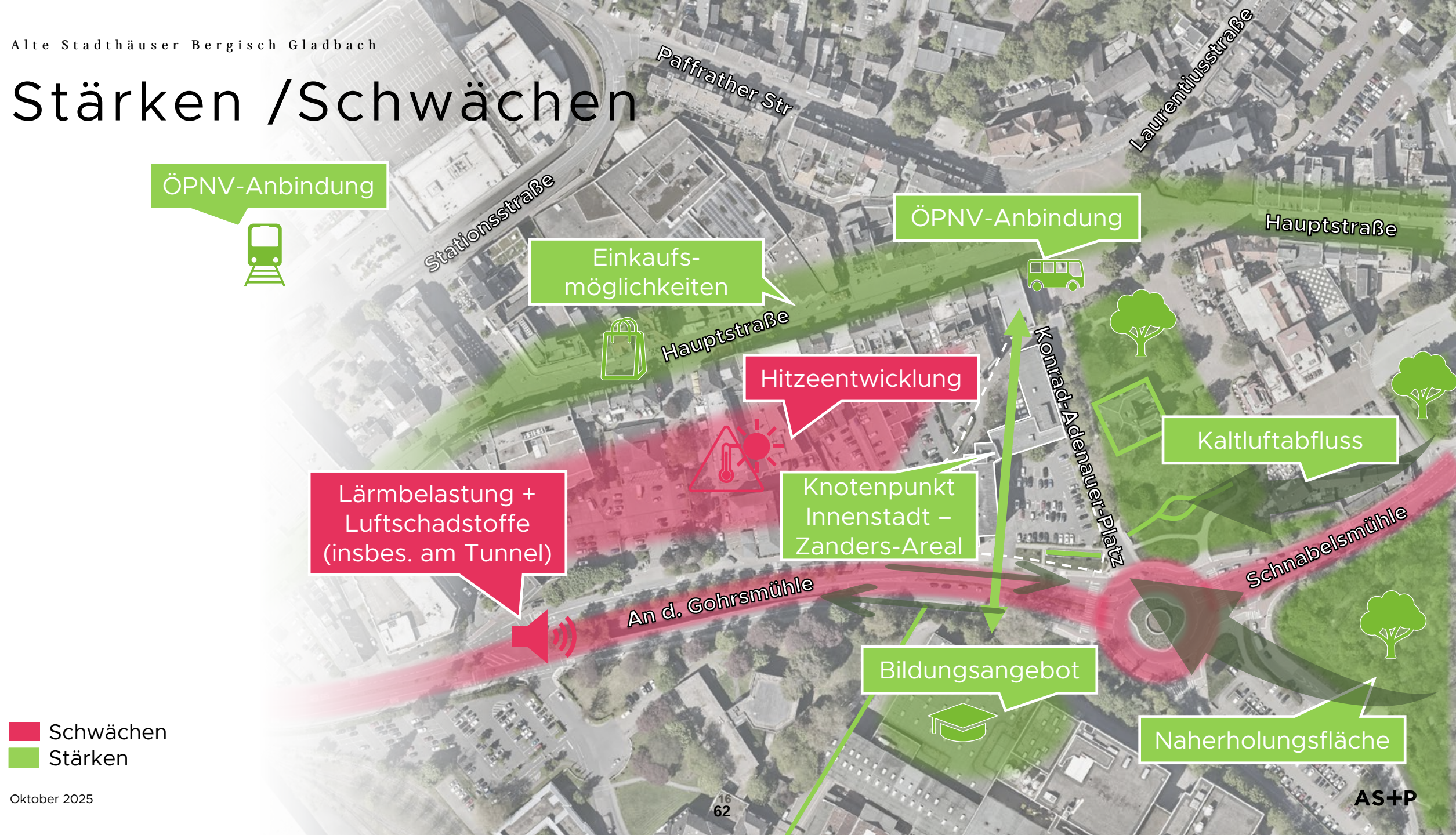


Raumkanten

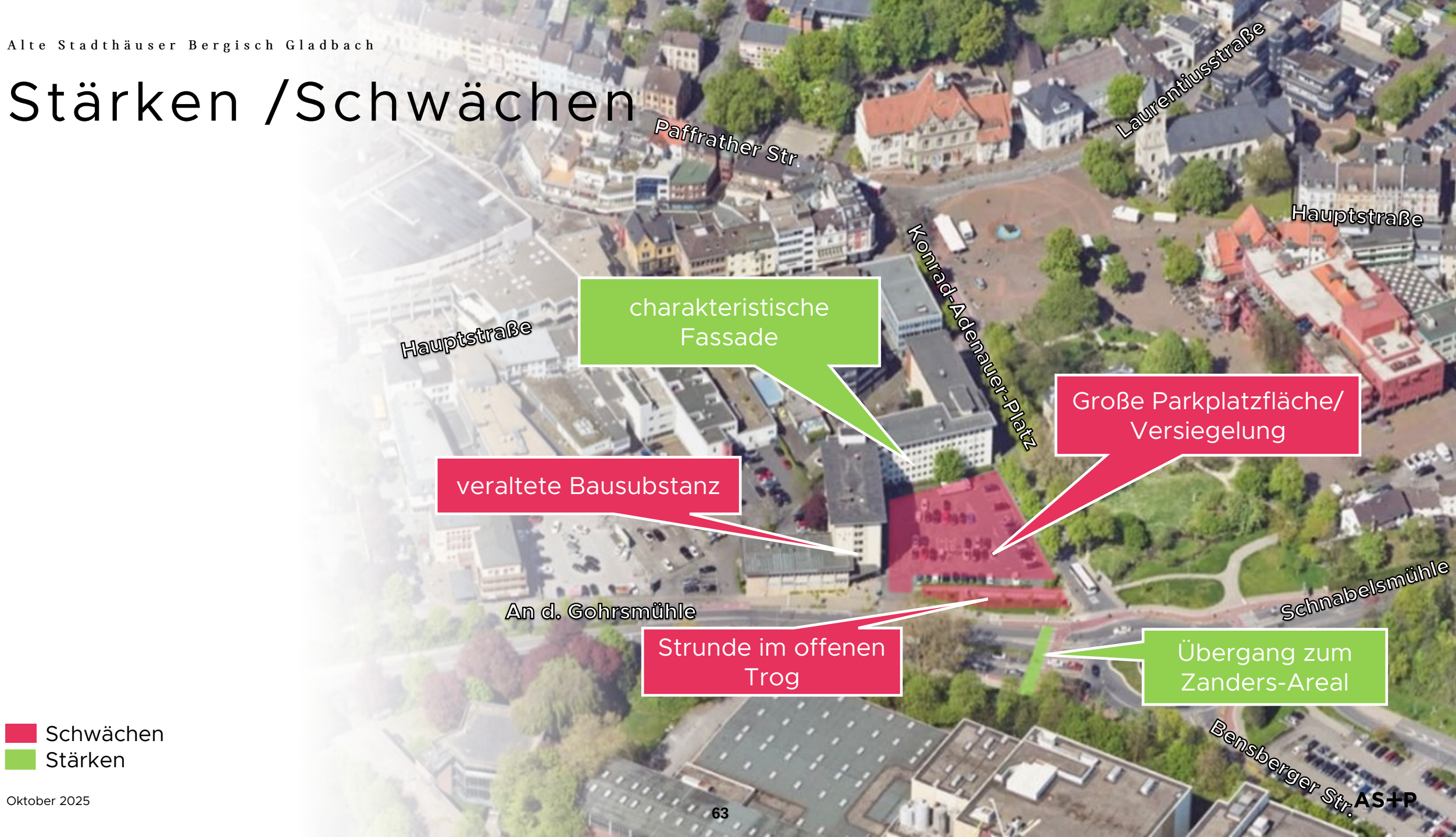


- klare Raumkanten
- - - fragmentierte Raumkanten
- ☀ besondere Wirkung

Stärken / Schwächen



Stärken / Schwächen



- Schwächen
- Stärken

Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

Planungsprämissen und Leitlinien

als wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse



Allgemeine Planungsprinzipien

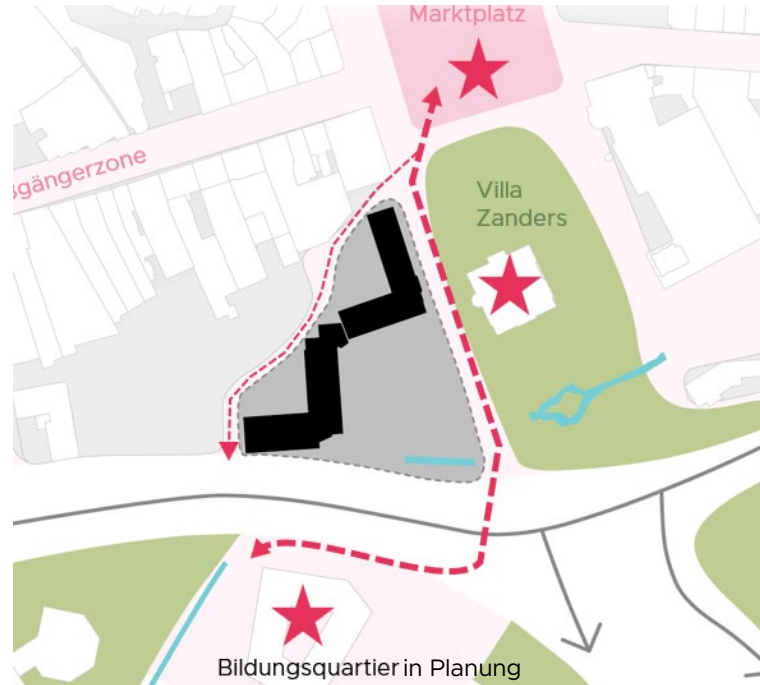
Die Analyse hat ergeben, dass für die städtebauliche Neugestaltung des Grundstücks der Alten Stadthäuser drei Planungsprinzipien wesentlich erscheinen. Sie liegen allen untersuchten Varianten zugrunde:

Zudem sind den Varianten unterschiedliche Lesarten der räumlichen Zusammenhänge vom Marktplatz über die Villa Zanders bis hin zum Zanders Areal zugrunde gelegt.

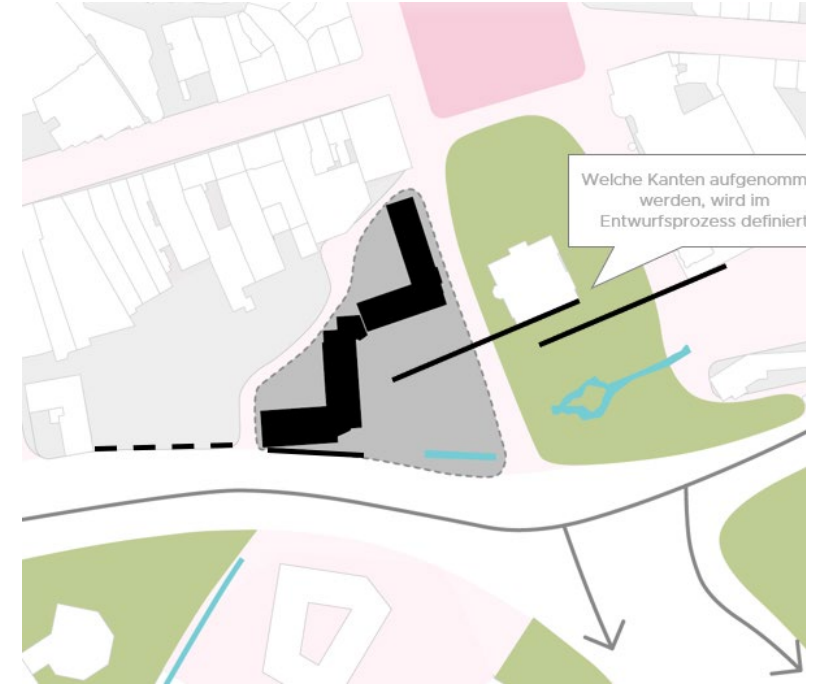
1. Der Strunde Raum geben



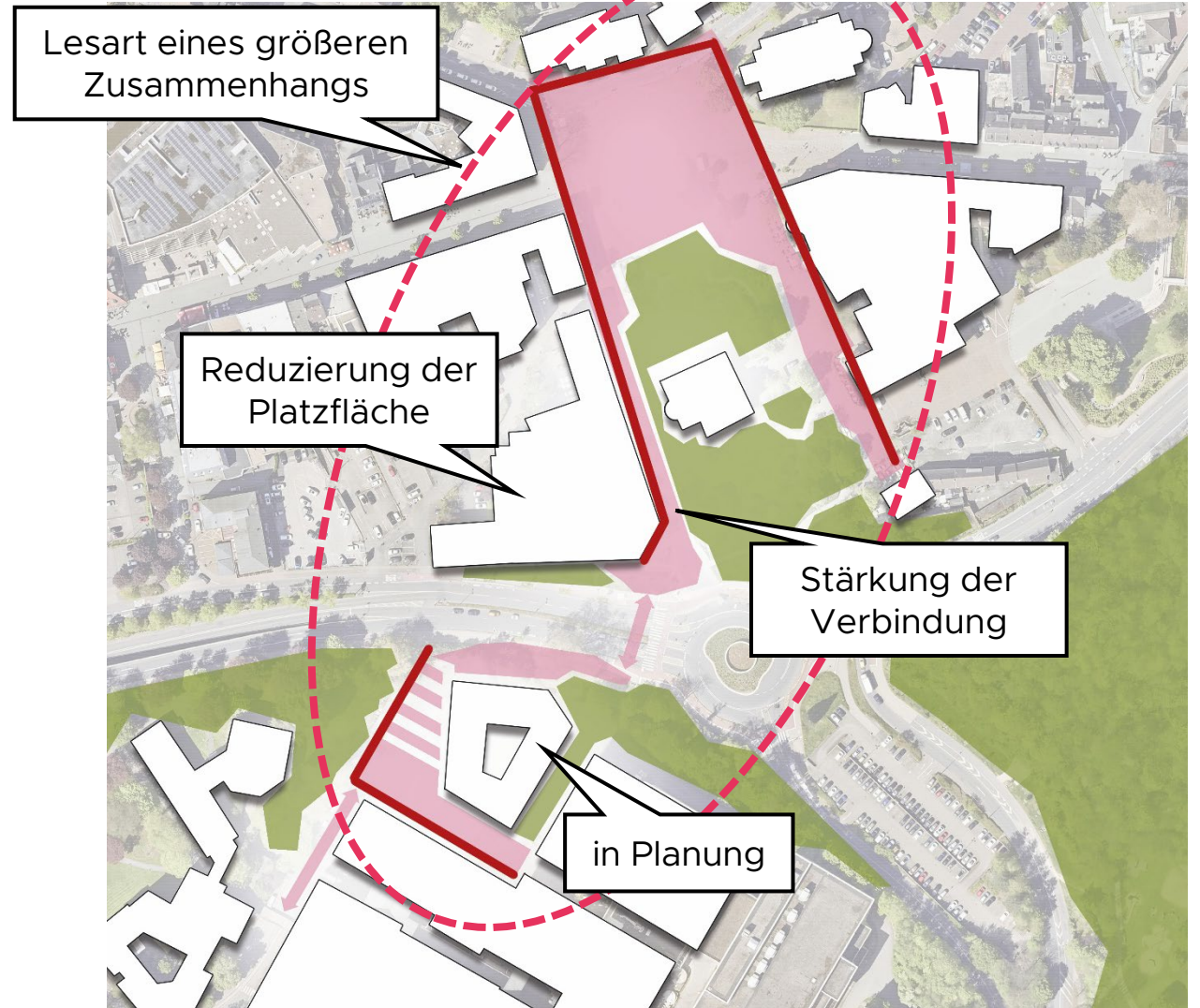
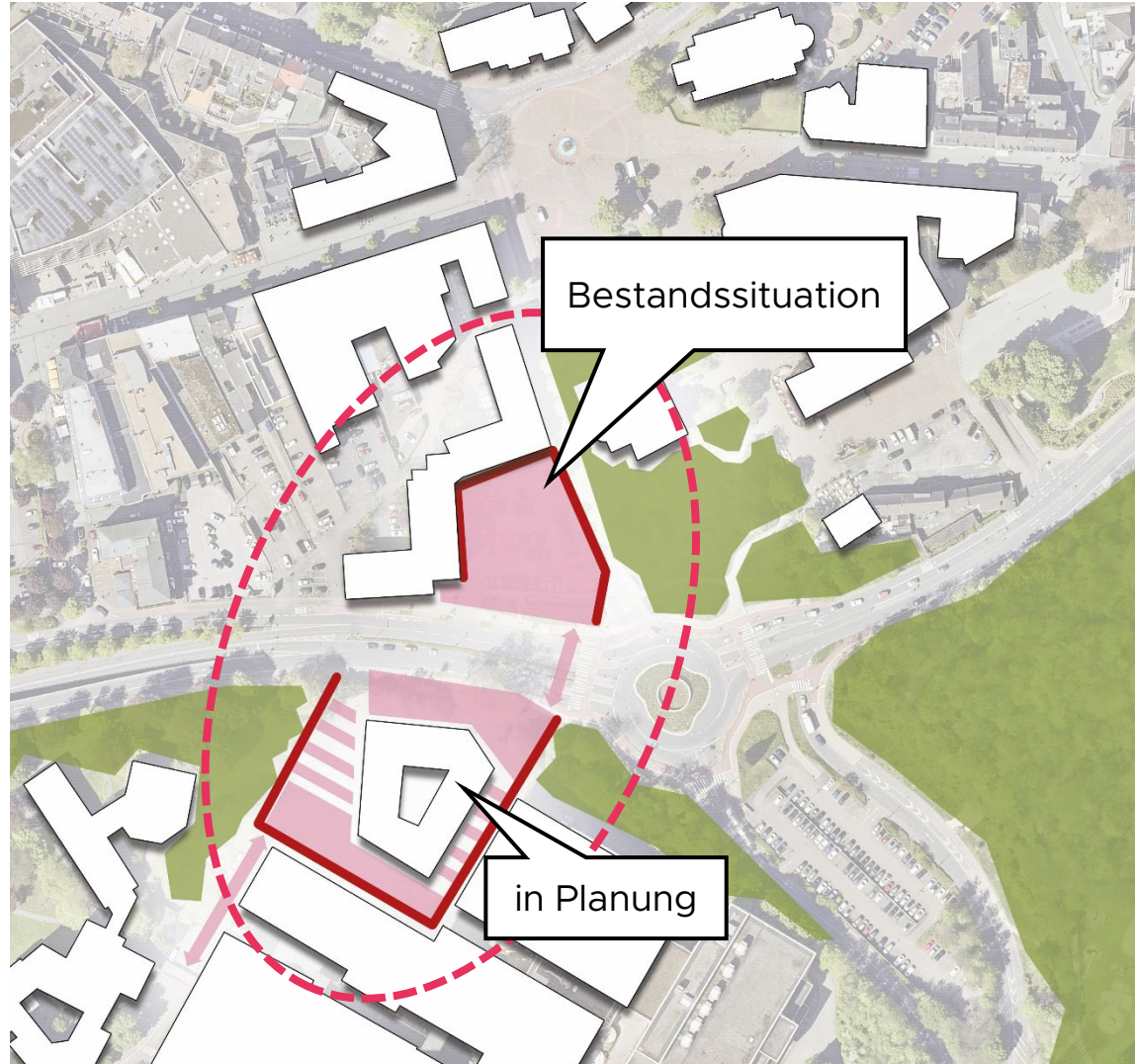
2. Verbindungen schaffen und aufwerten



3. Raumkanten definieren und Blickbeziehungen stärken



Allgemeine Planungsprinzipien



Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

Sechs Testentwürfe

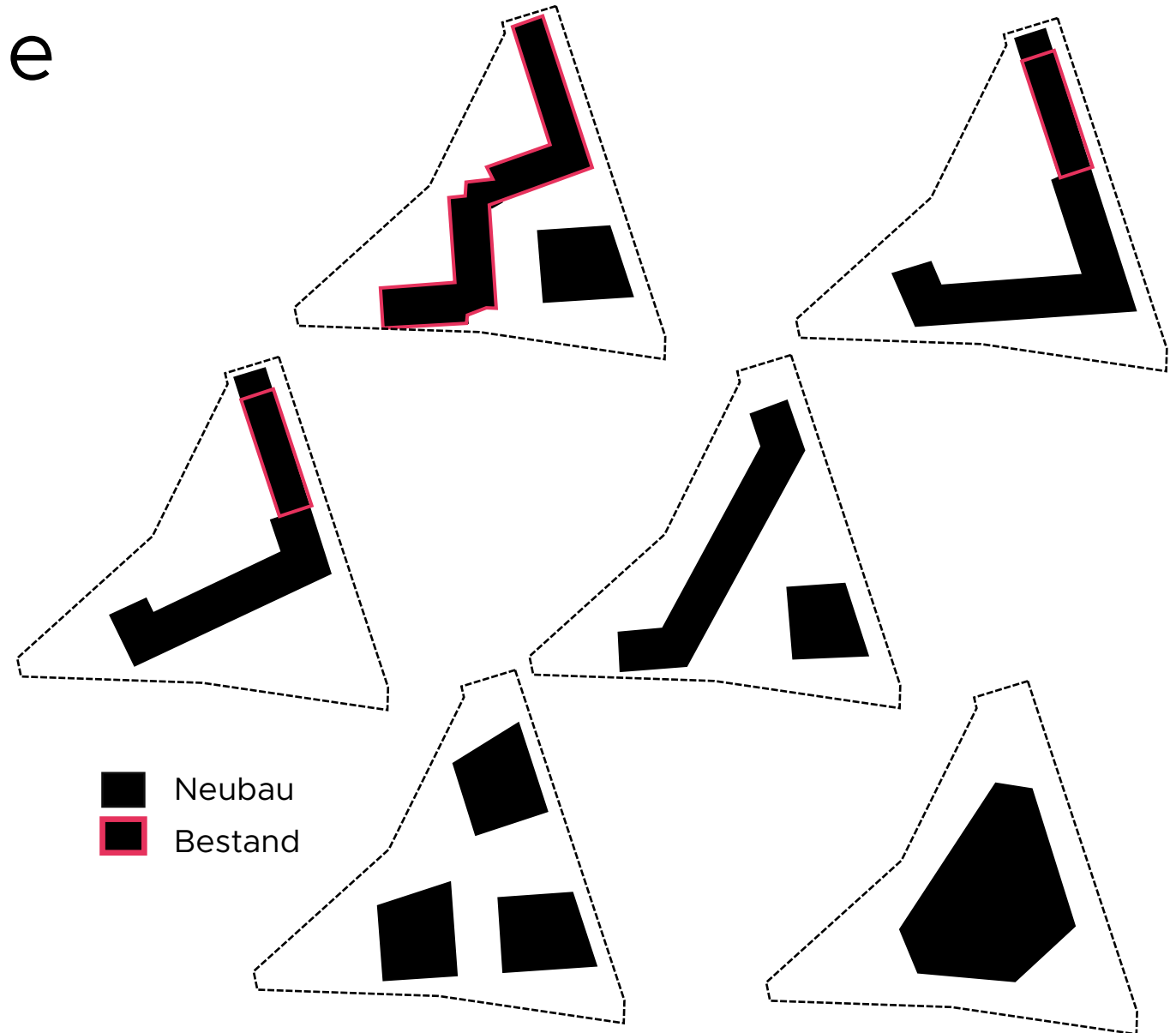
Drei Varianten mit Teilerhalt, drei mit Neubau

- Leitidee pro Entwurf
- Testentwurf mit BGF
- 3D-Volumenmodell

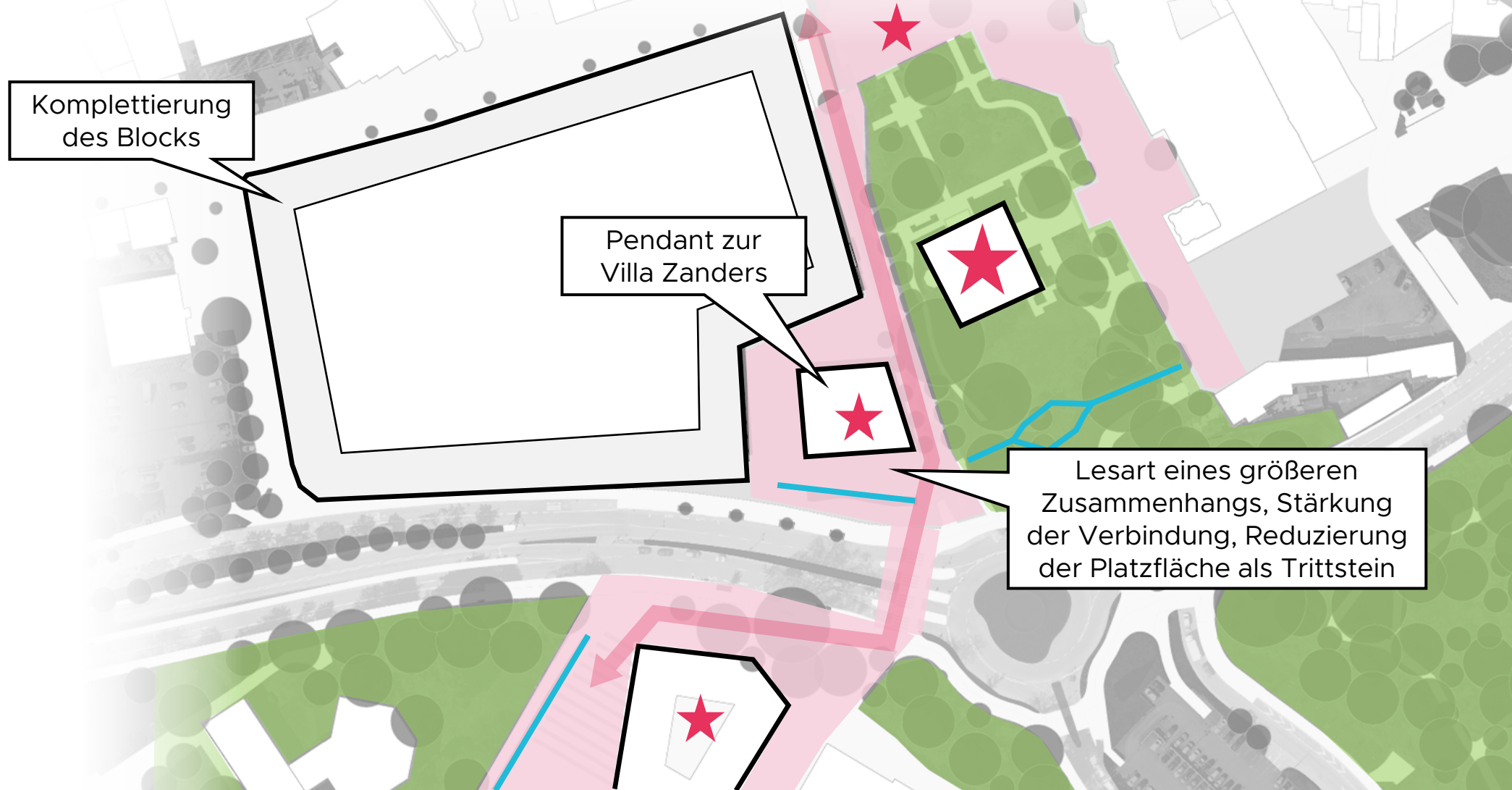
Sechs städtebauliche Testentwürfe

Die Testentwürfe zeigen unterschiedliche städtebauliche Konfigurationen als schematische Skizzen mit und ohne Bestandserhalt auf. Neben einer möglichen Integration von Bestandselementen geht es dabei vor allem um die Prüfung folgender Fragestellungen:

- Welche Raumkante wird zum Kreisel Schnabelsmühle / der Straße an der Gohrsmühle hin ausgebildet?
- Wie wird mit der beengten Situation Richtung Konrad-Adenauer-Platz umgegangen?
- Wie wird eine offengelegte Strunde in den Entwurf integriert?
- Wie ist das Verhältnis von Gebäude zu Freiraum?
- Wie wird der Übergang zur Villa Zanders gestaltet? Welche Höhen sind vorstellbar?
- Ist das Areal möglicherweise in mehrere Grundstücke unterteilbar?
- Wie kann bestmöglich auf die Herausforderungen am Standort (Lärm, Hitze, Starkregen) reagiert werden?



1 Konzeptidee: Trittsteine



1 Skizze: Trittsteine

- Reduzierung der Platzfläche als Trittstein zwischen Konrad-Adenauer-Platz und dem geplanten Bildungsquartier
- Bestandserhalt aller Gebäudeteile
- Pendant zur Villa Zanders
- urbane Strunde
- weitere mögliche städtebauliche Ergänzung des Blocks entlang der Straße An der Gohrsmühle

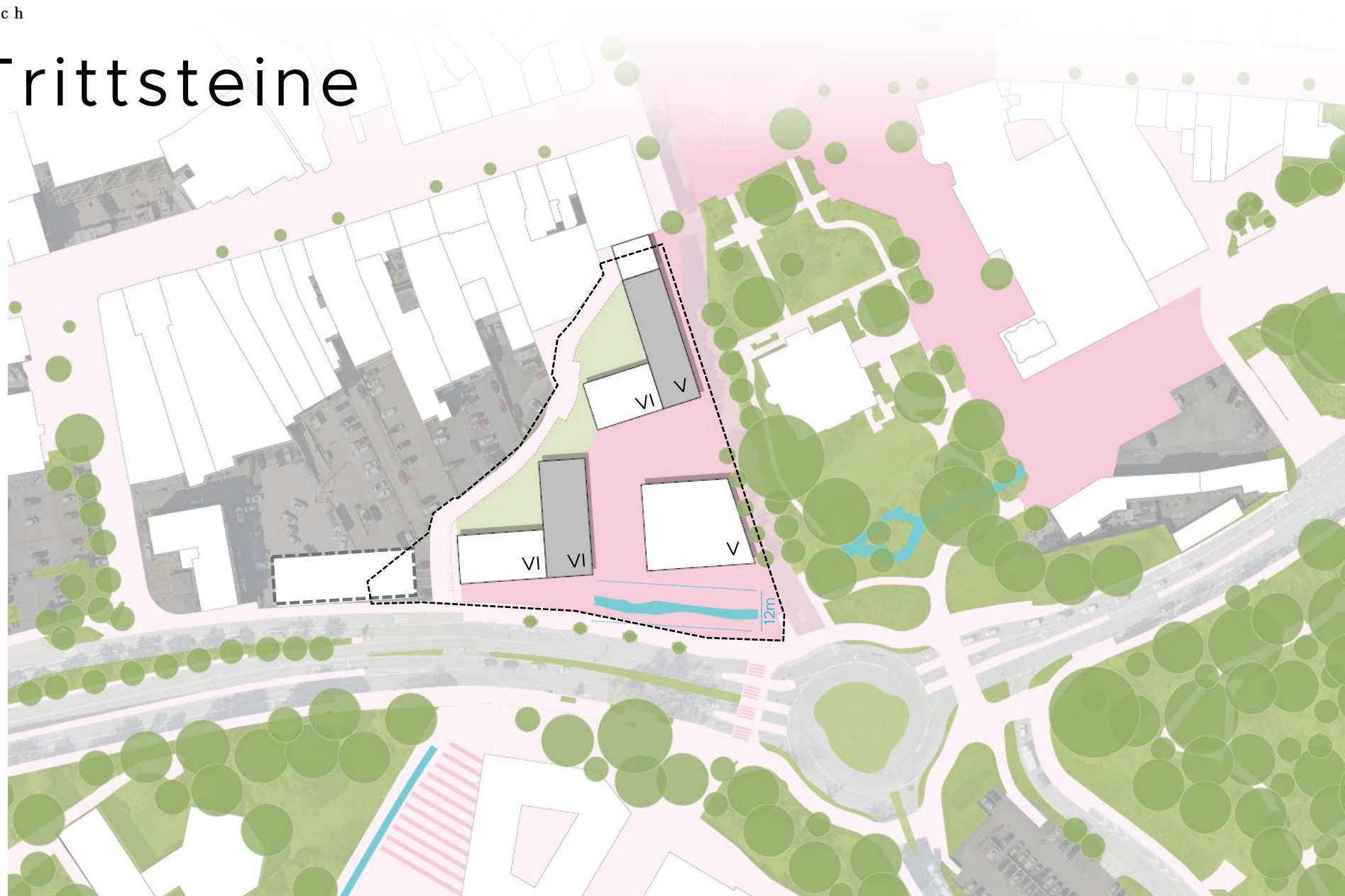
BGF: ca. 11.400 m²

 Neubau
 Bestand



1.1 Skizze: Trittsteine

- Bestandserhalt zweier Gebäudeteile



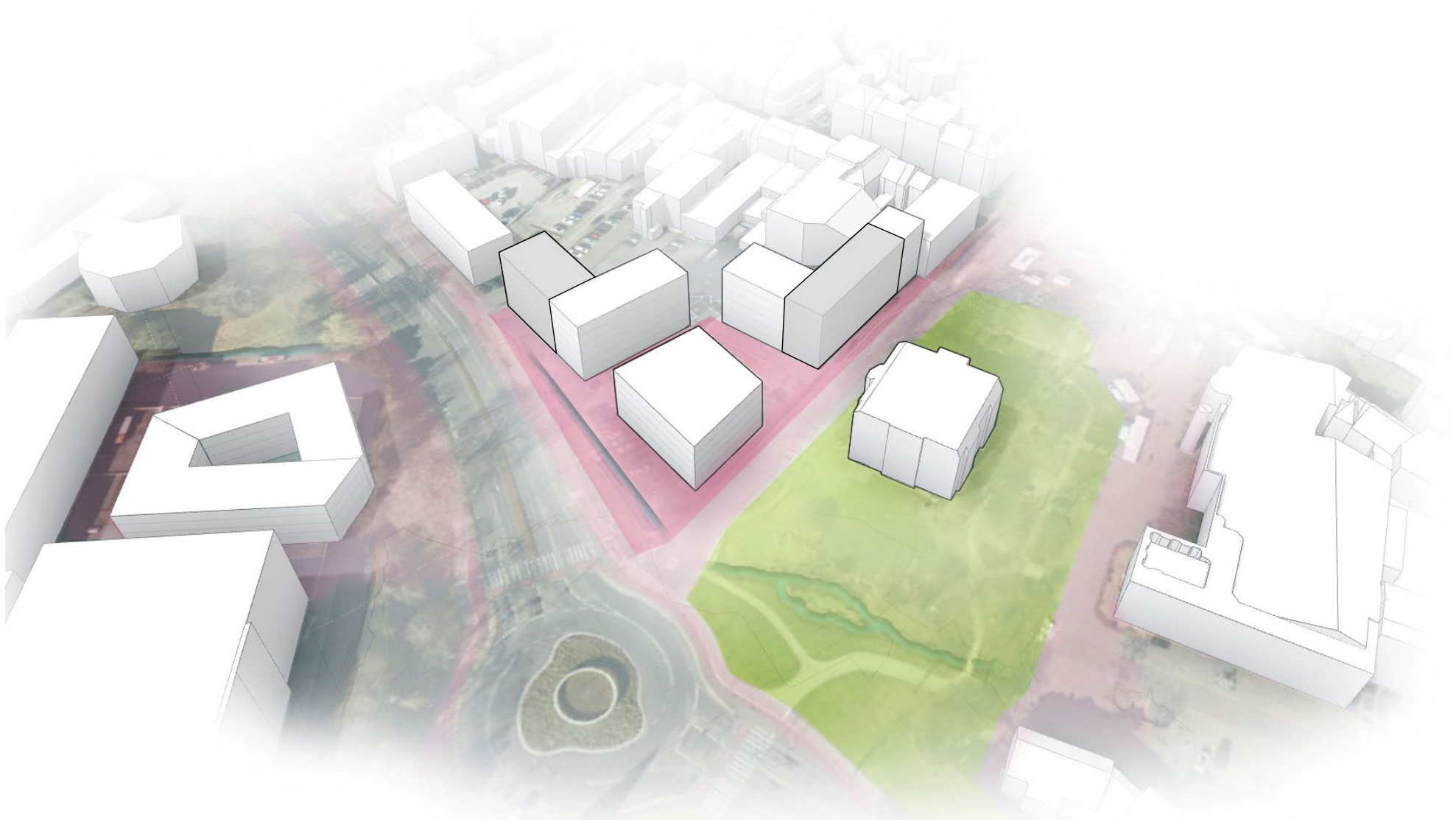
BGF: ca. 12.200 m²

□ Neubau
■ Bestand

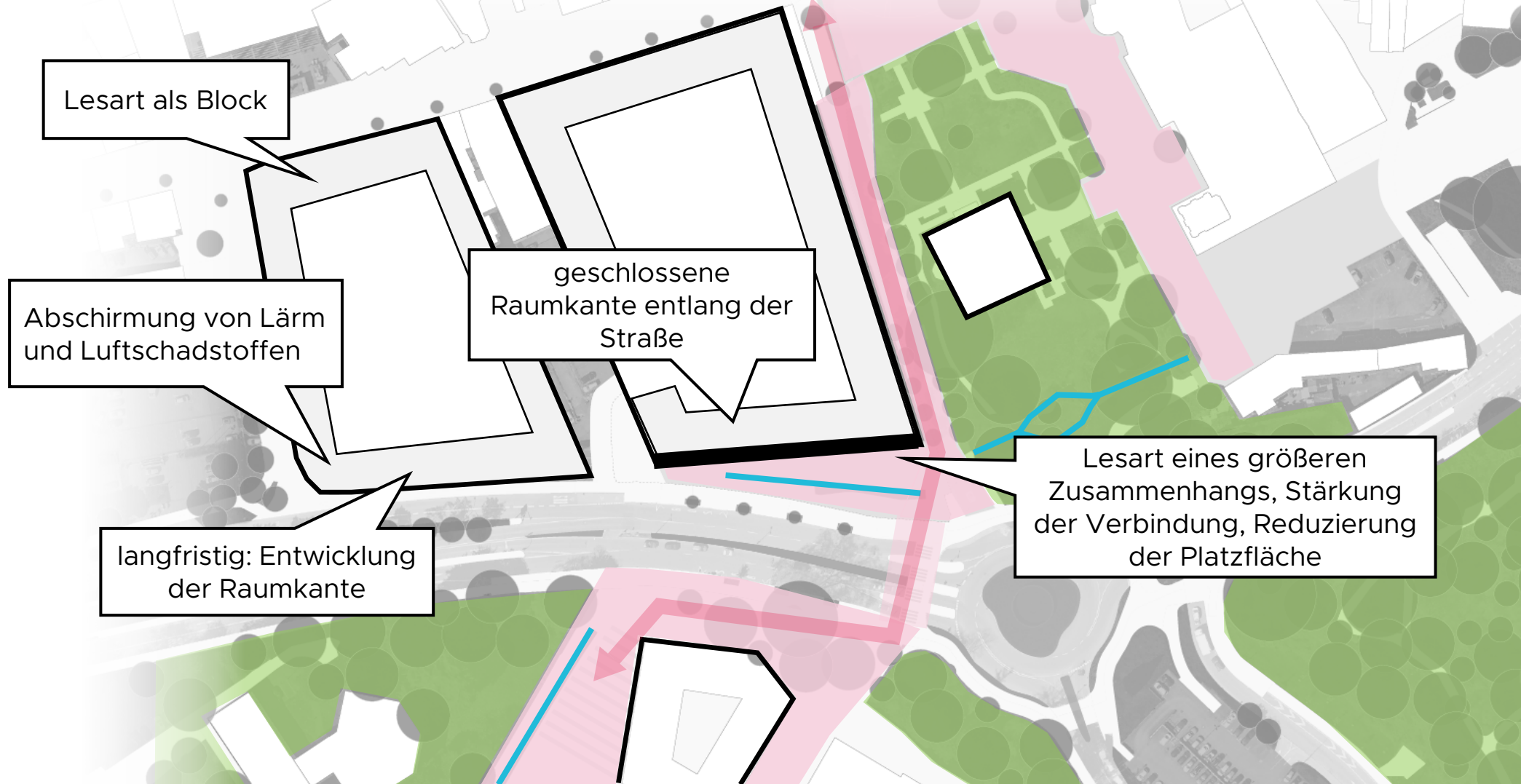
1 Volumen: Trittsteine



1.1 Volumen: Trittsteine



2 Konzeptidee: KLARE KANTE

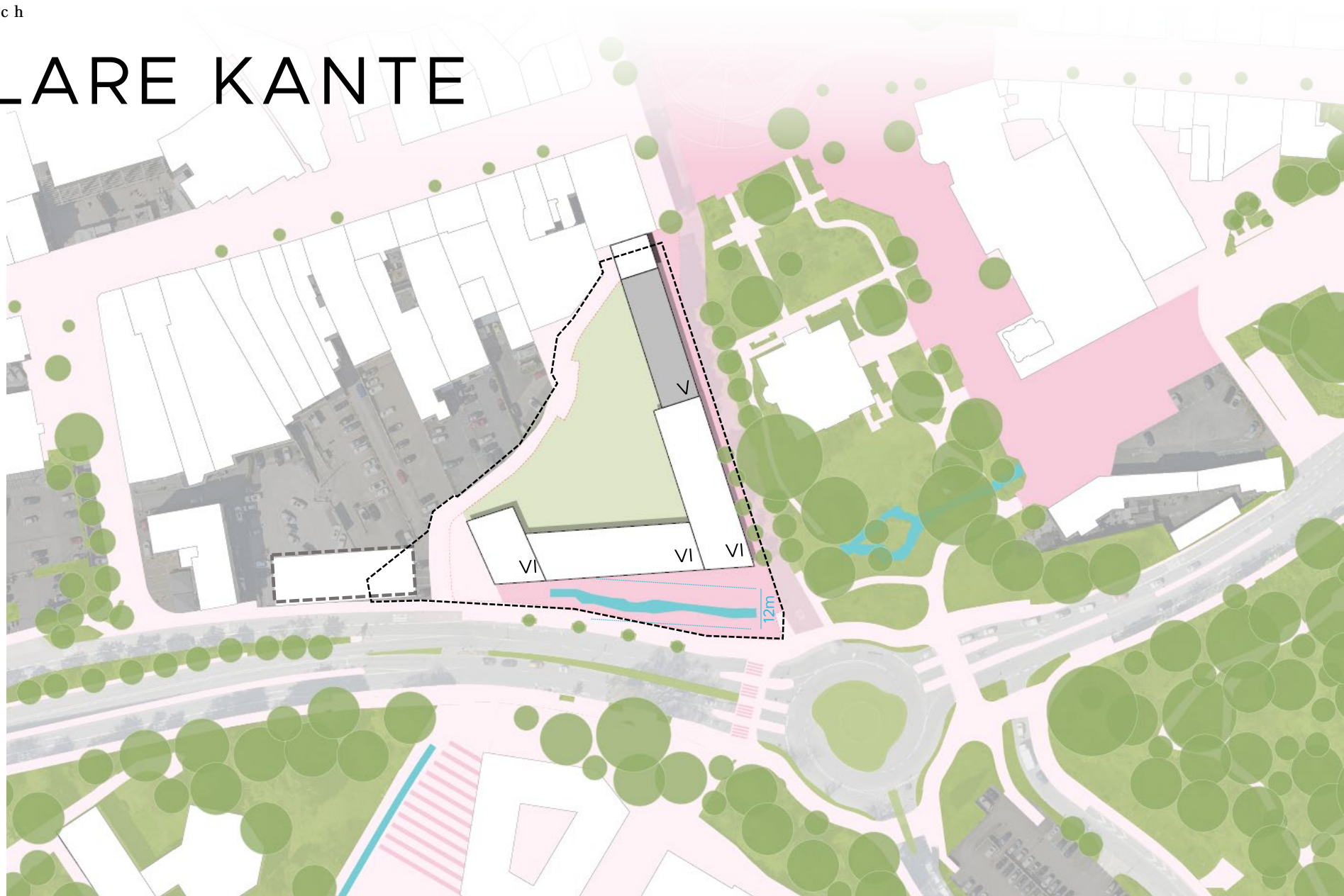


2 Skizze: KLARE KANTE

- Schaffung einer klaren baulichen Kante zur Straße
- Entstehung eines Innenhofs mit Aufenthaltsqualität
- Bestandserhalt eines Gebäudeteils
- urbane Strunde

BGF: ca. 12.900 m²

 Neubau
 Bestand

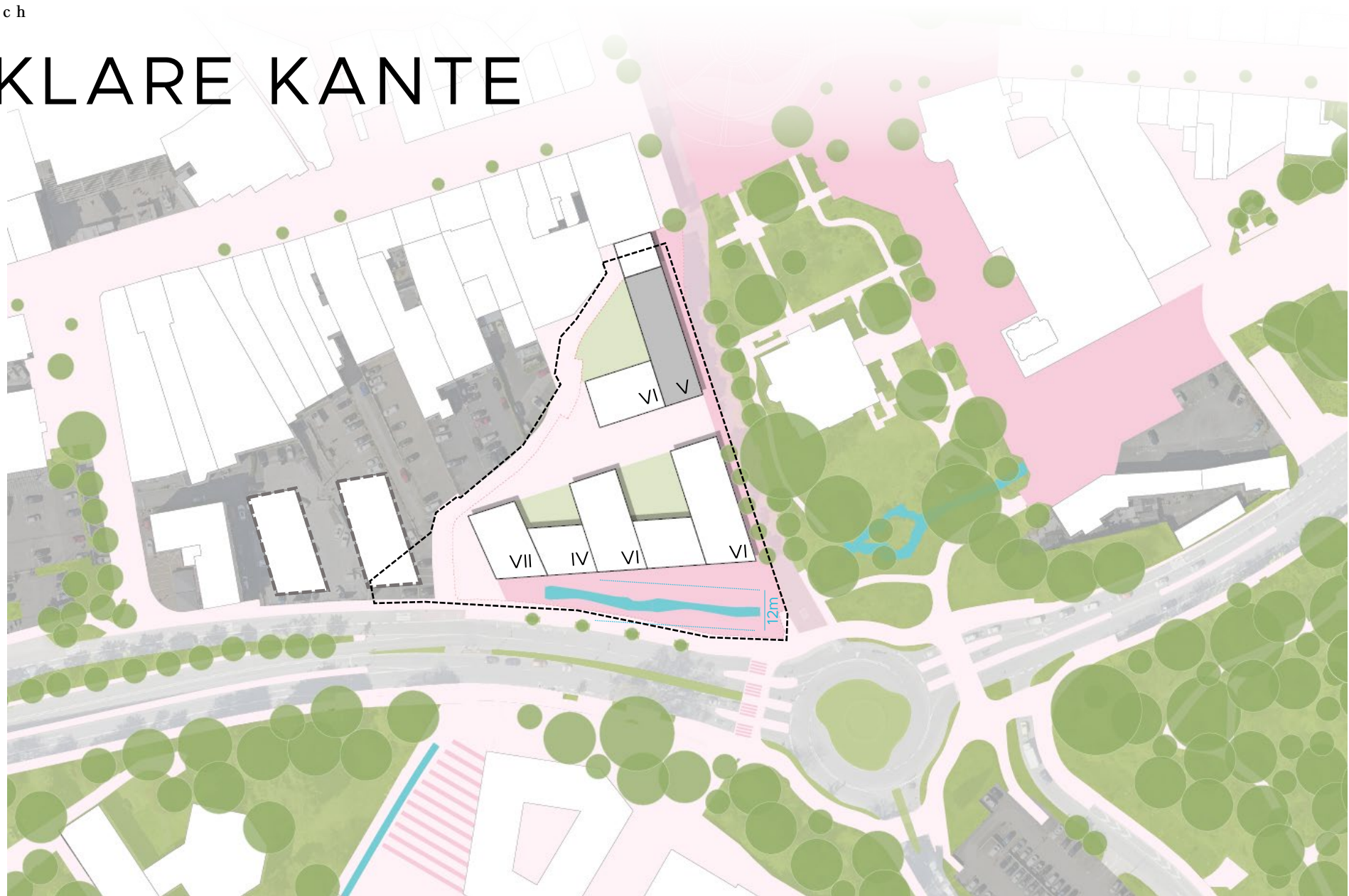


2.1 Skizze: KLARE KANTE

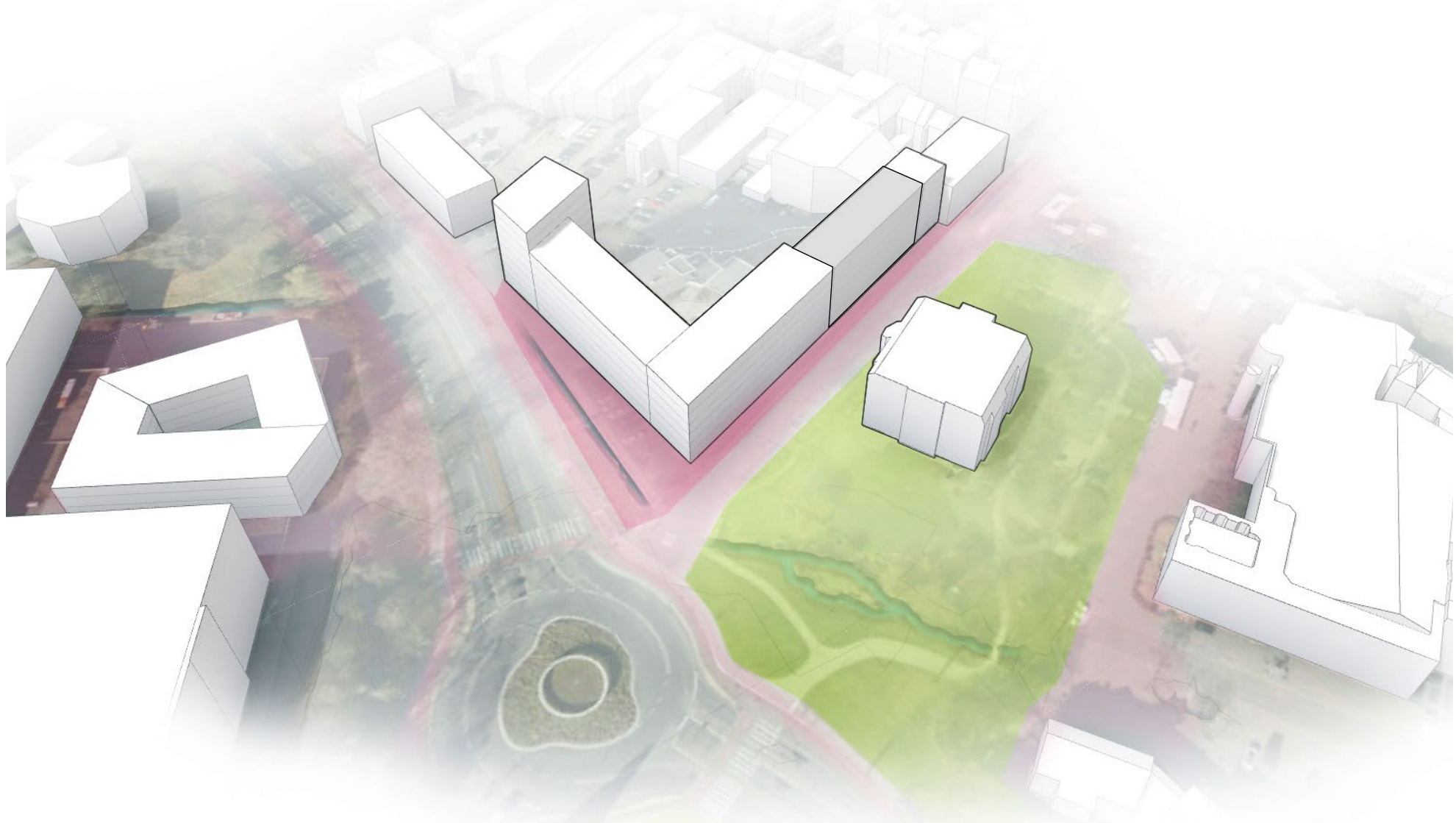
- Höhenspiel der vertikalen Gebäude betont die Rhythmik entlang des Straßenraums
- Entstehung von kleineren introvertierten Innenhöfen
- mögliche Fortsetzung der städtebaulichen Figur im Block entlang der Straße An der Gohrsmühle

BGF: ca. 13.900 m²

 Neubau
 Bestand



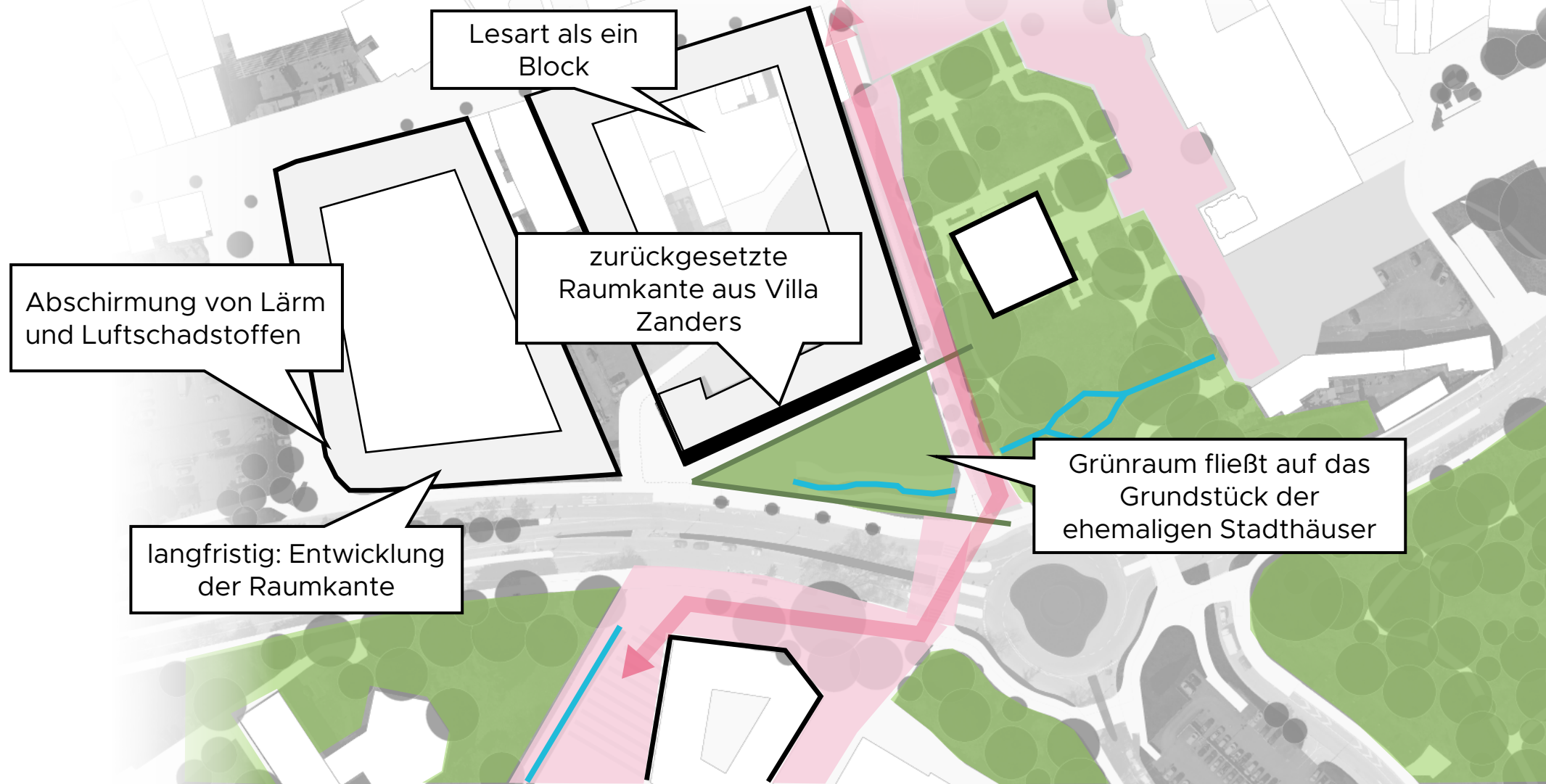
2 Volumen: KLARE KANTE



2.1 Volumen: KLARE KANTE



3 Konzeptidee: FOKUS GRÜNRAUM

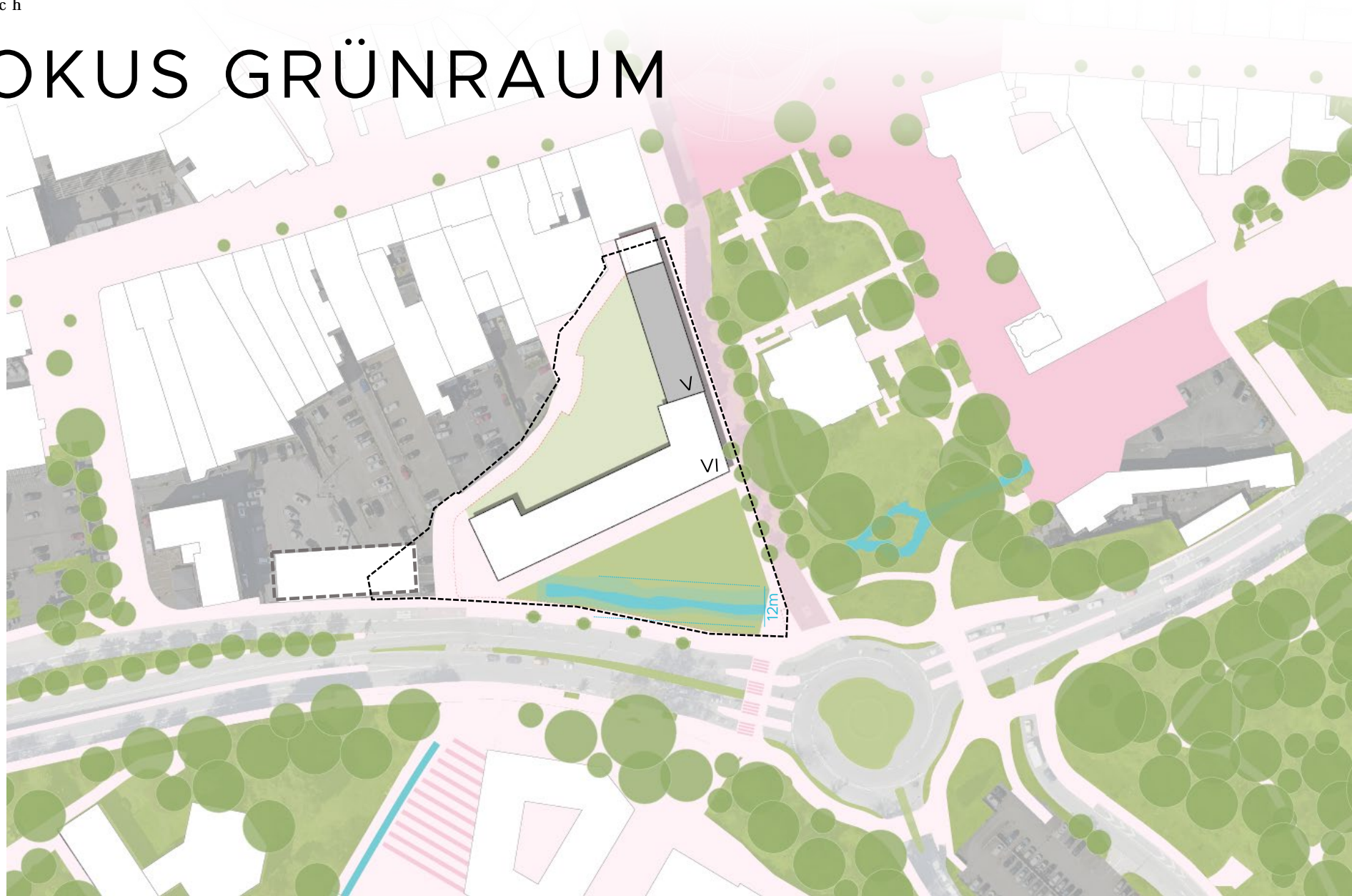


3 Skizze: FOKUS GRÜNRAUM

- Schaffung einer zurückgesetzten baulichen Kante, die den Grünraum einfließen lässt und die Villa Zanders inszeniert
- Entstehung eines Innenhofs mit Aufenthaltsqualität
- Erhalt eines bestehenden Gebäudeteils möglich
- naturnahe Strunde

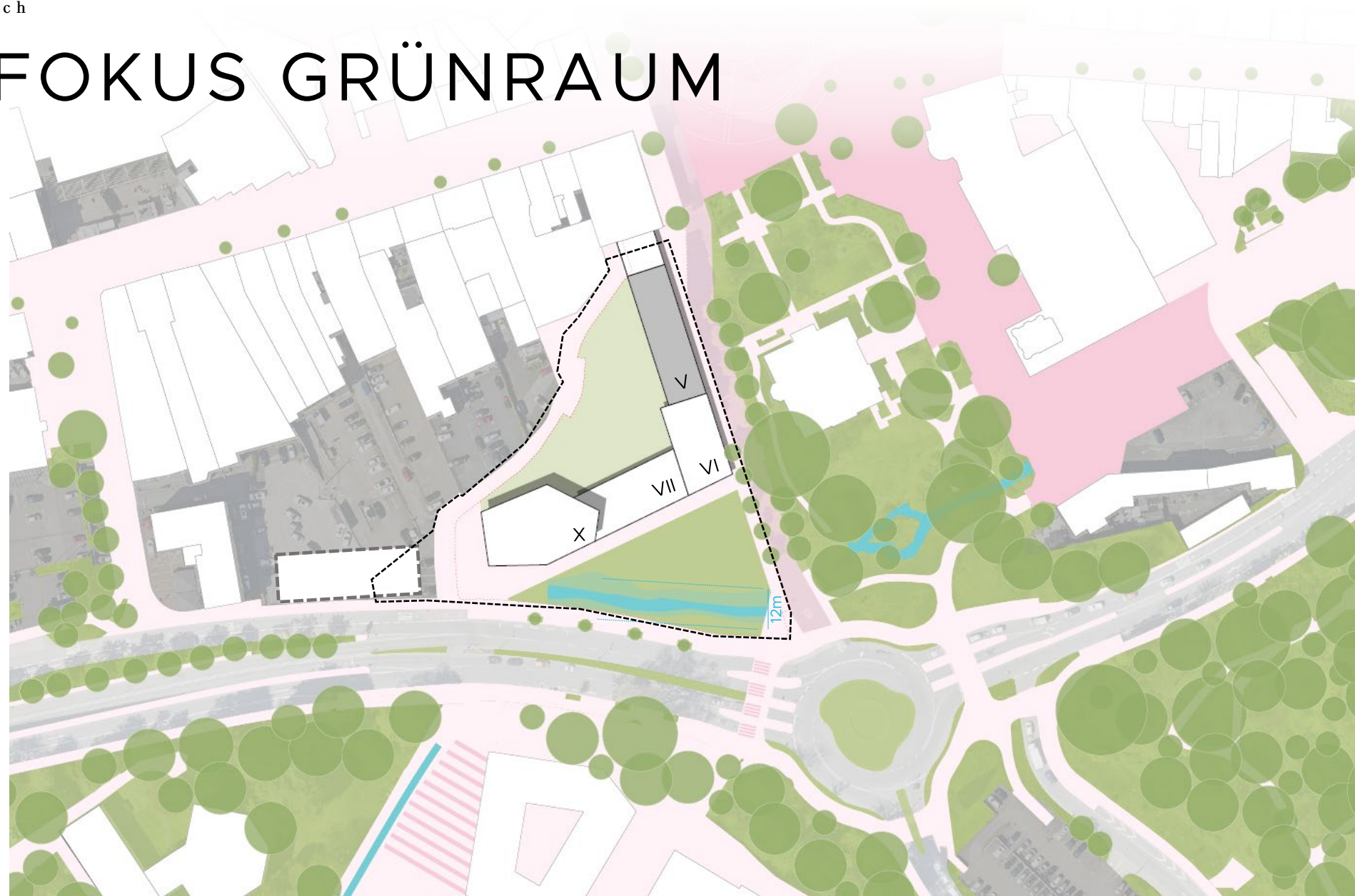
BGF: ca. 10.600 m²

□ Neubau
■ Bestand



3.1 Skizze: FOKUS GRÜNRAUM

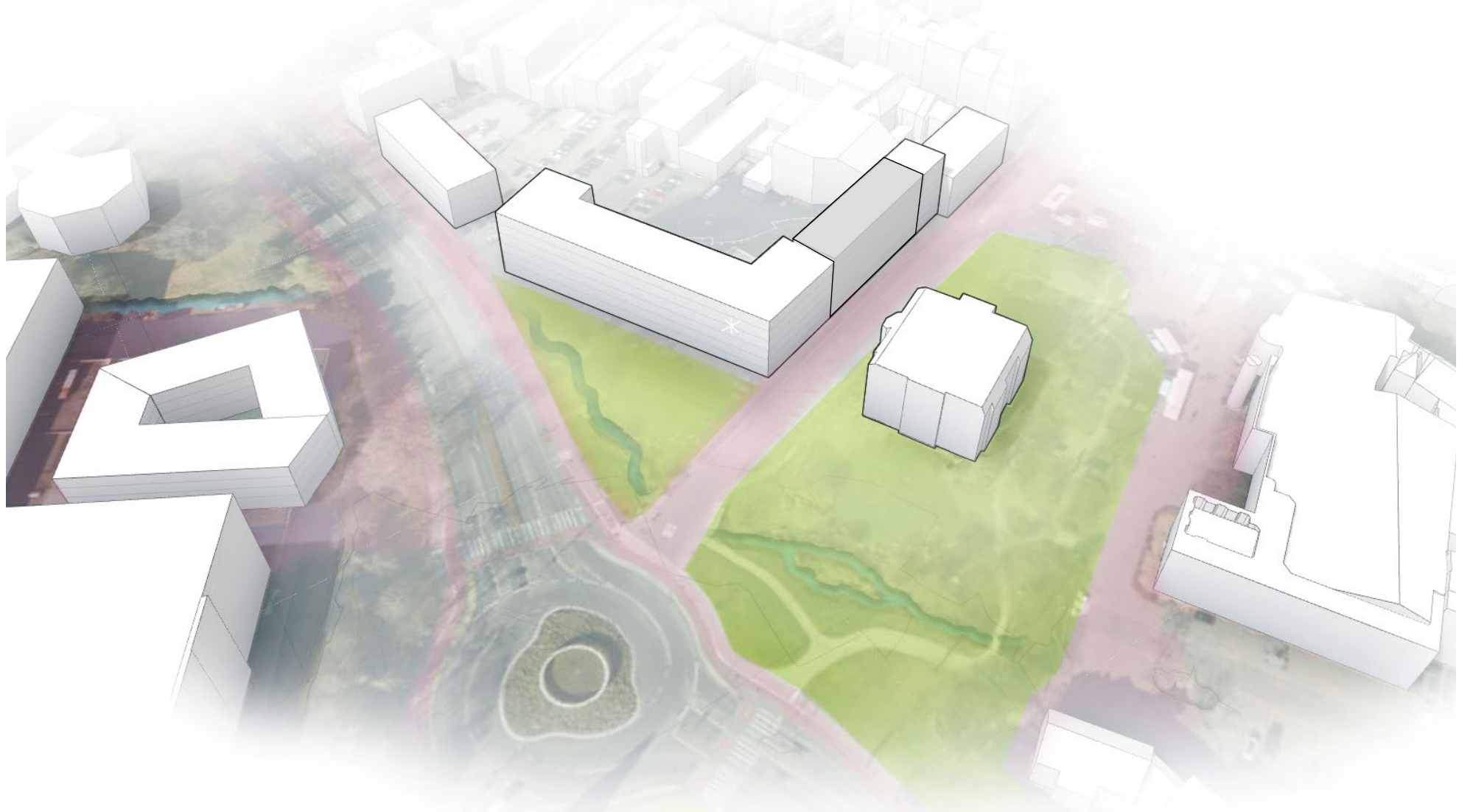
- Hochpunkt in der Blickachse des Bildungsquartiers



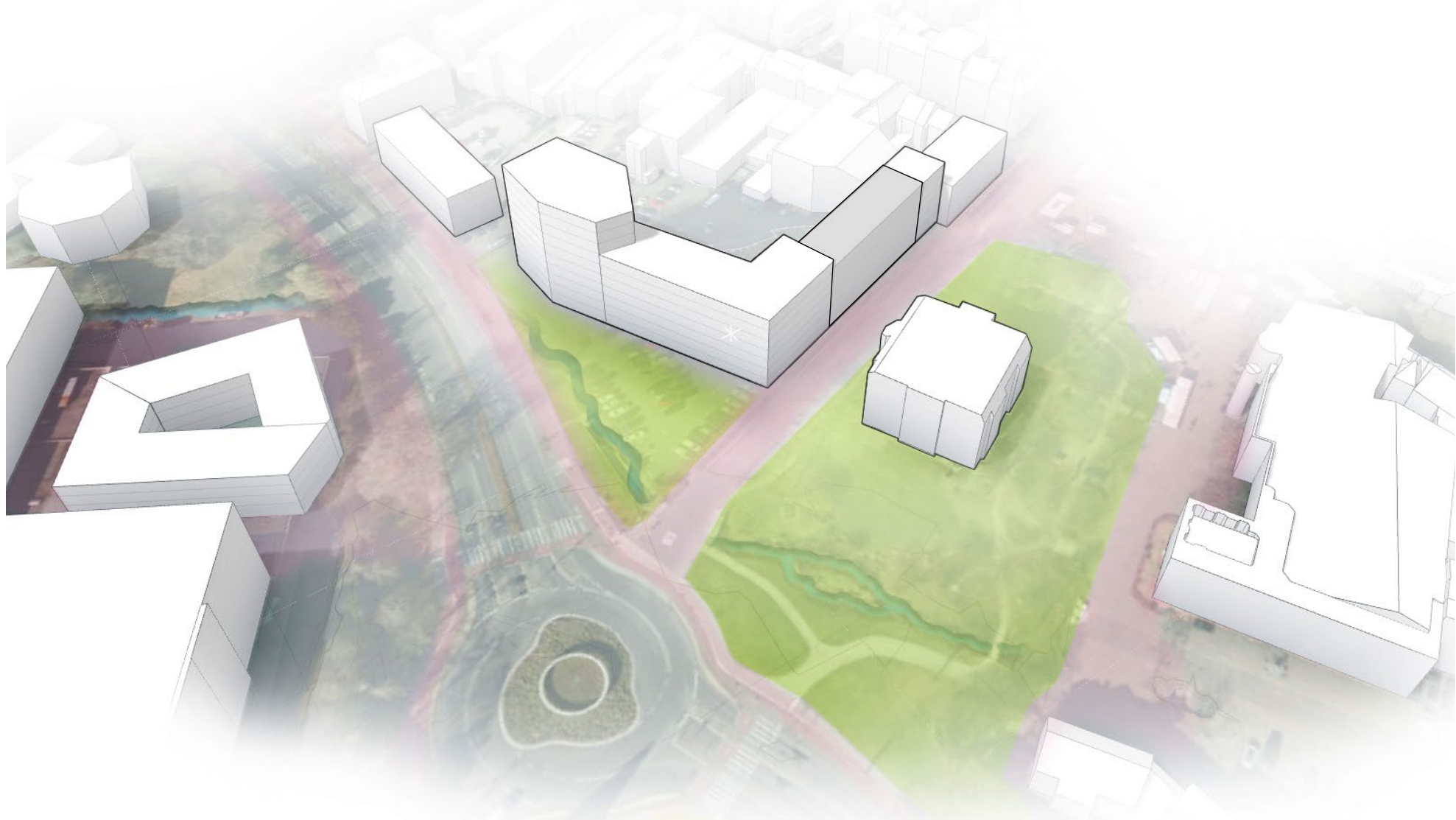
BGF: 13.800 m²

□ Neubau
■ Bestand

3 Volumen: FOKUS GRÜNRAUM



3.1 Volumen: FOKUS GRÜNRAUM



4 Konzeptidee: ZANDERS PUNKTE

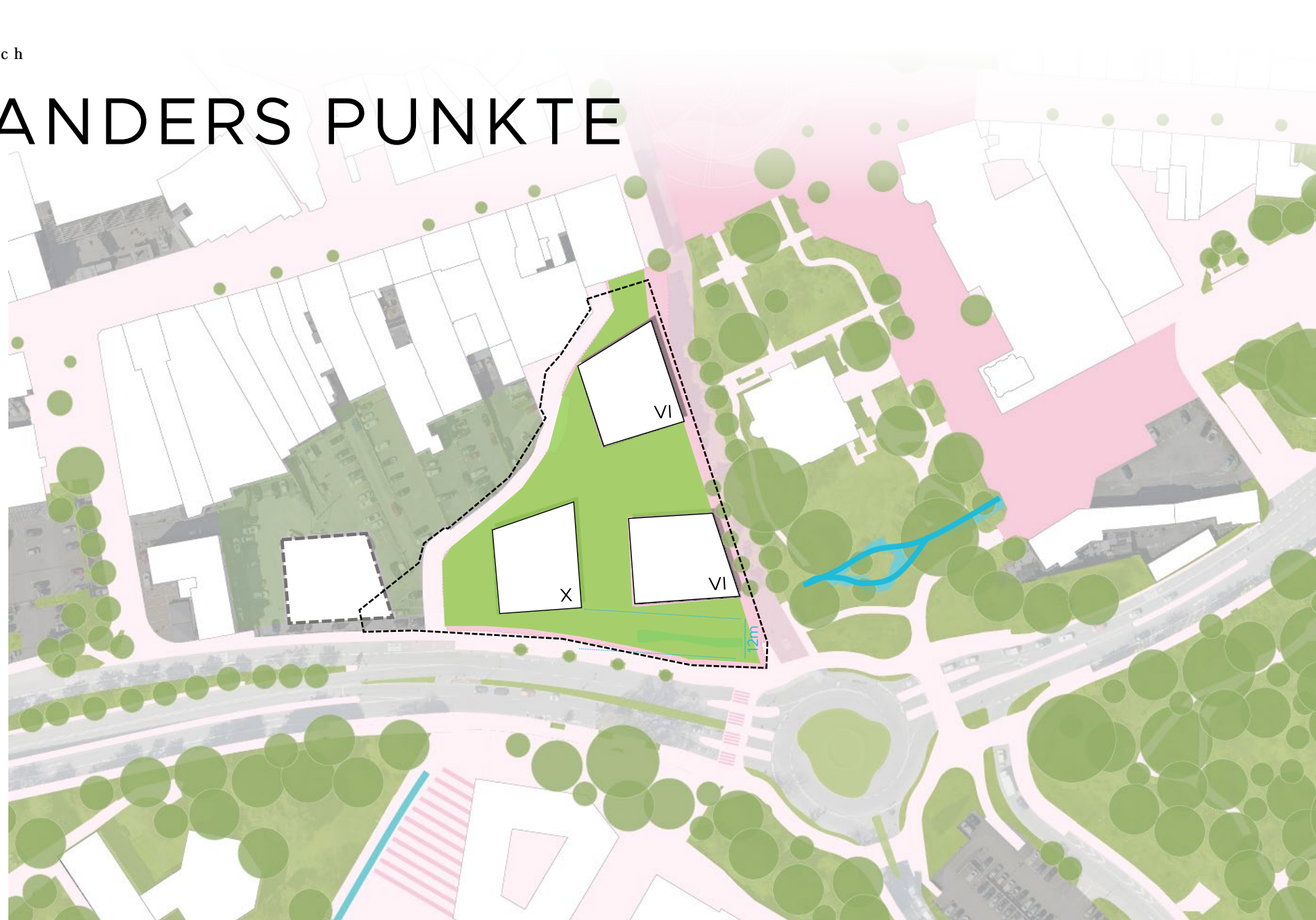


4 Skizze: ZANDERS PUNKTE

- Das Motiv der Villa Zanders wird weiterentwickelt und es entstehen neue Stadtraumtypen
- Hochpunkt in der Sichtachse des Zanders-Areals
- Rückbau der Bestandsgebäude
- urbane Strunde

BGF: ca. 15.500 m²

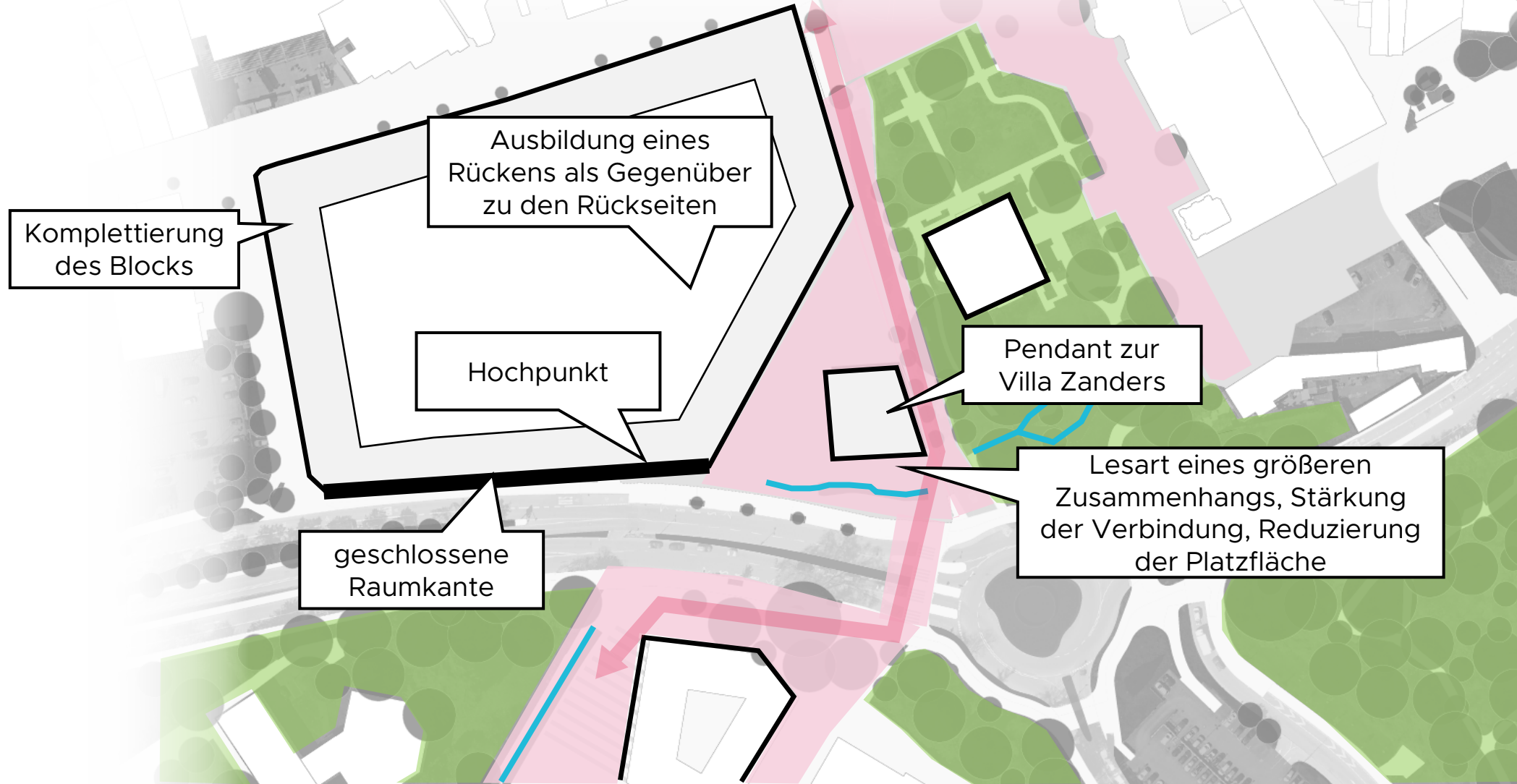
 Neubau
 Bestand



4 Volumen: ZANDERS PUNKTE



5 Konzeptidee: STARKER RÜCKEN

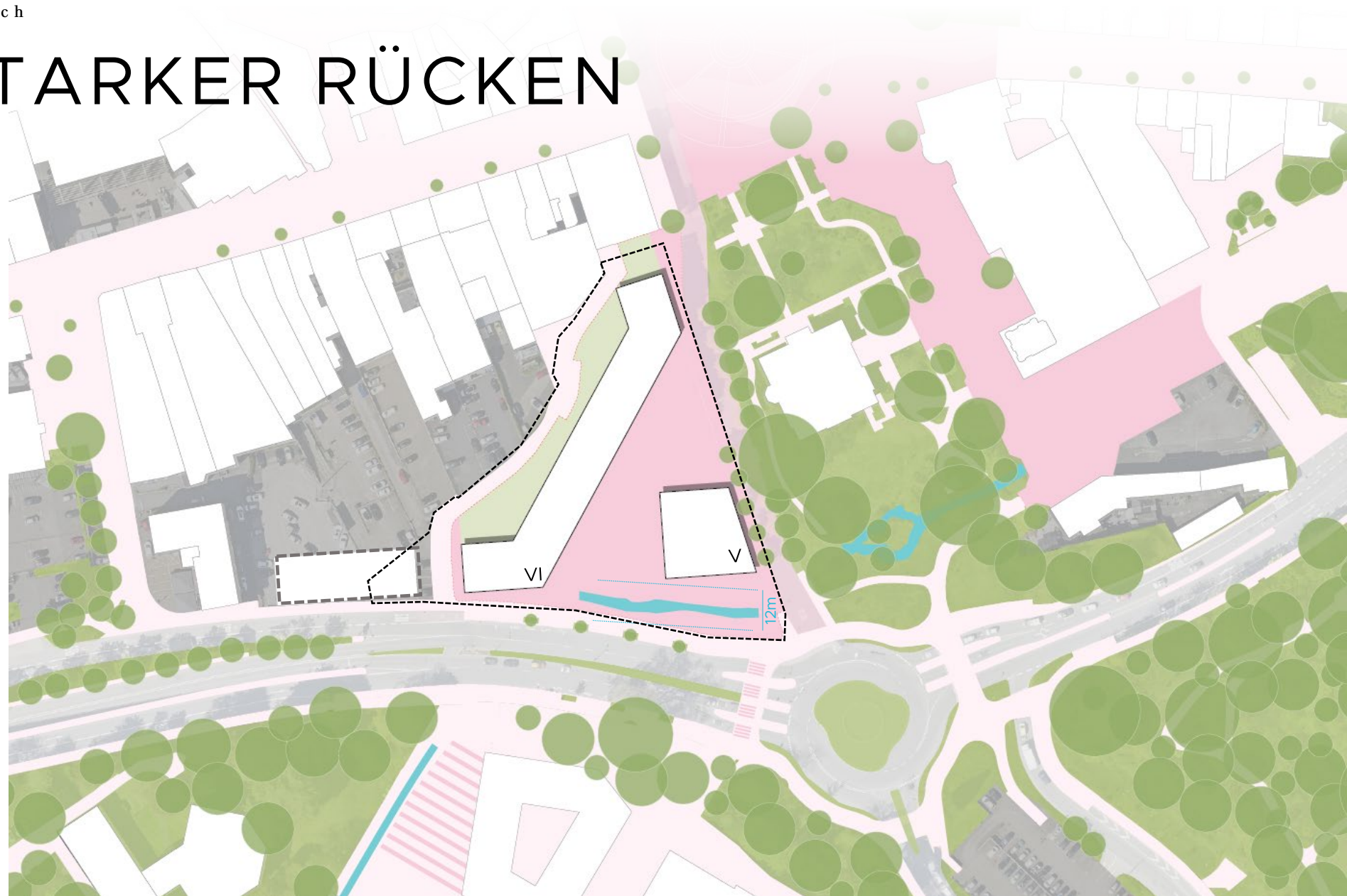


5 Skizze: STARKER RÜCKEN

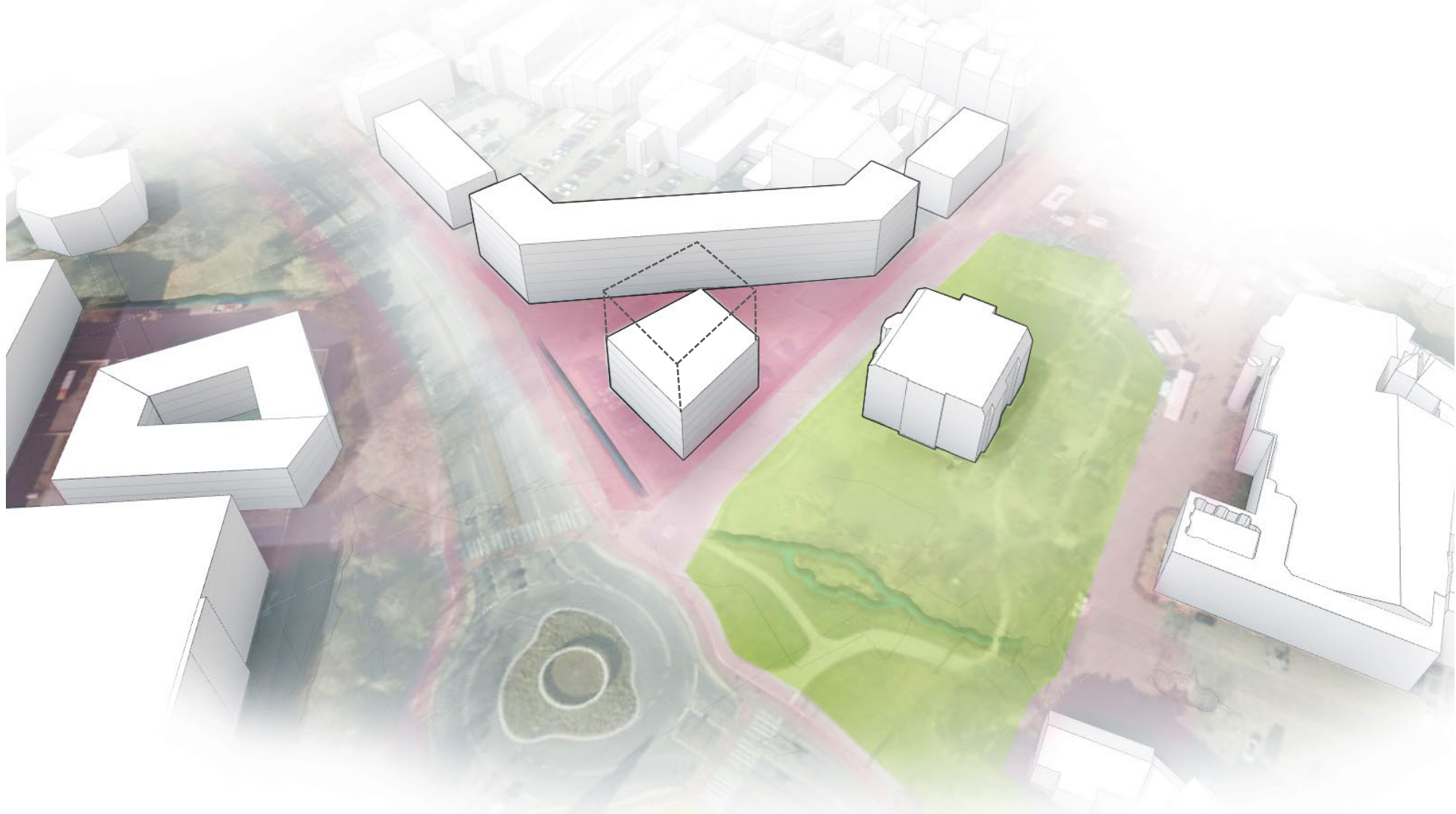
- Bildung eines starken Rückens gegenüber dem städtebaulich undefinierten Bereich
- Punktgebäude als Pendant zu Villa Zanders
- Rückbau der Bestandsgebäude
- urbane Strunde

BGF: ca. 12.200 m²

 Neubau
 Bestand



5 Volumen: STARKER RÜCKEN



6 Konzeptidee: SOLITÄR

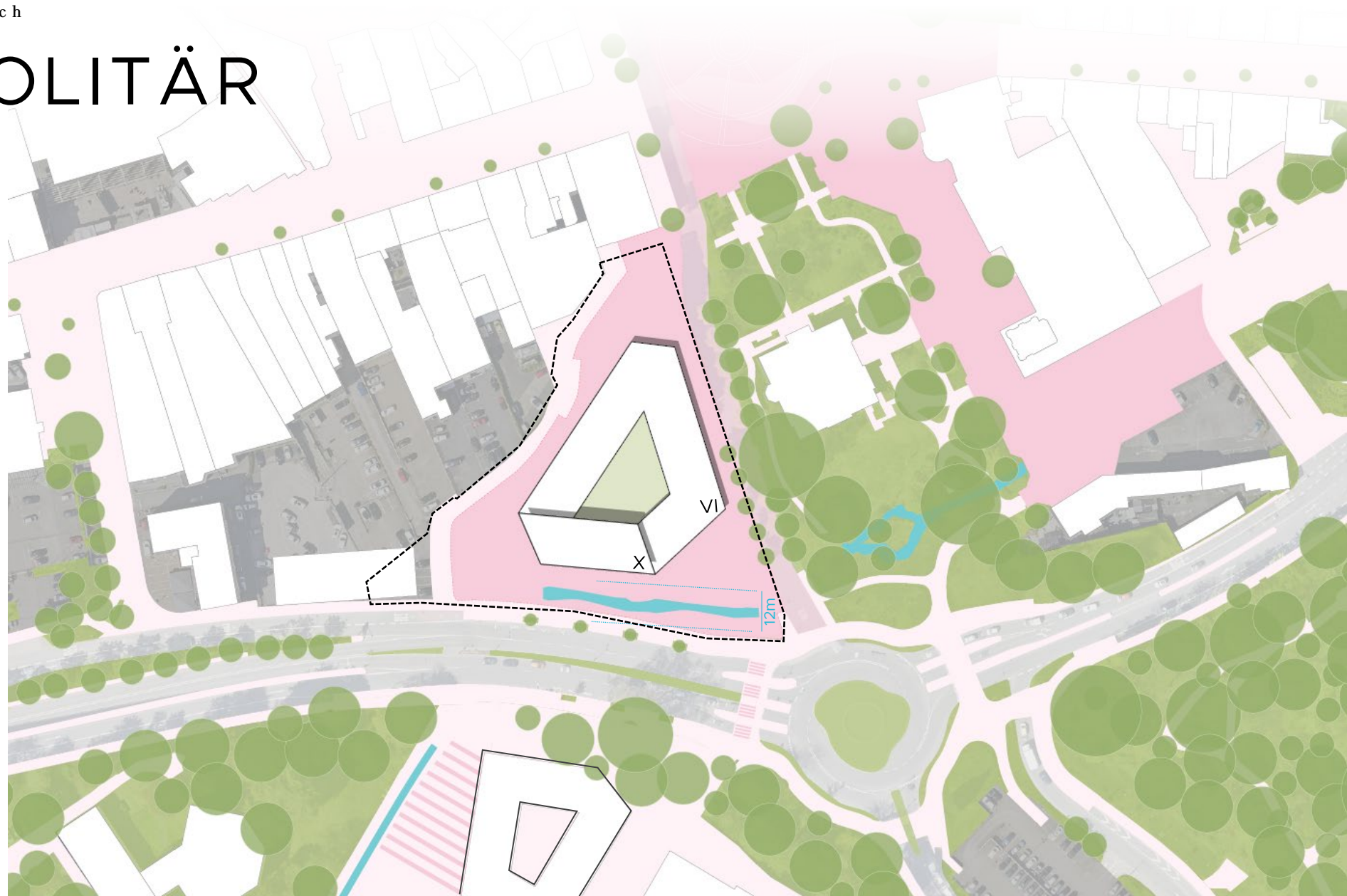


6 Skizze: SOLITÄR

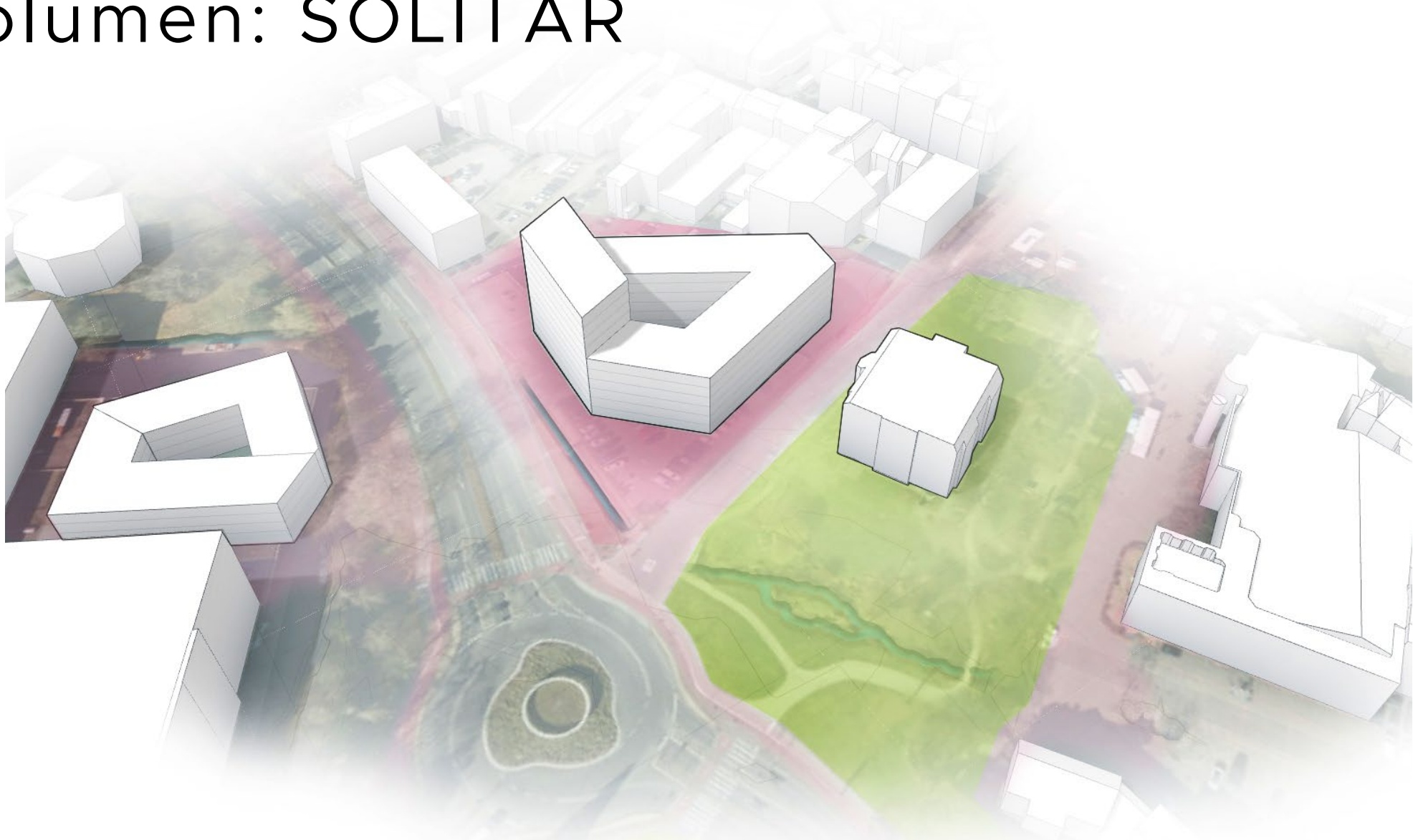
- Bildung eines Gegenübers zum Exzellenzbaustein
- öffentlicher Raum umfließt den Solitär und schafft Verknüpfungen zwischen Marktplatz und Bildungsquartier
- Rückbau der Bestandsgebäude
- urbane Strunde

BGF: ca. 14.300 m²

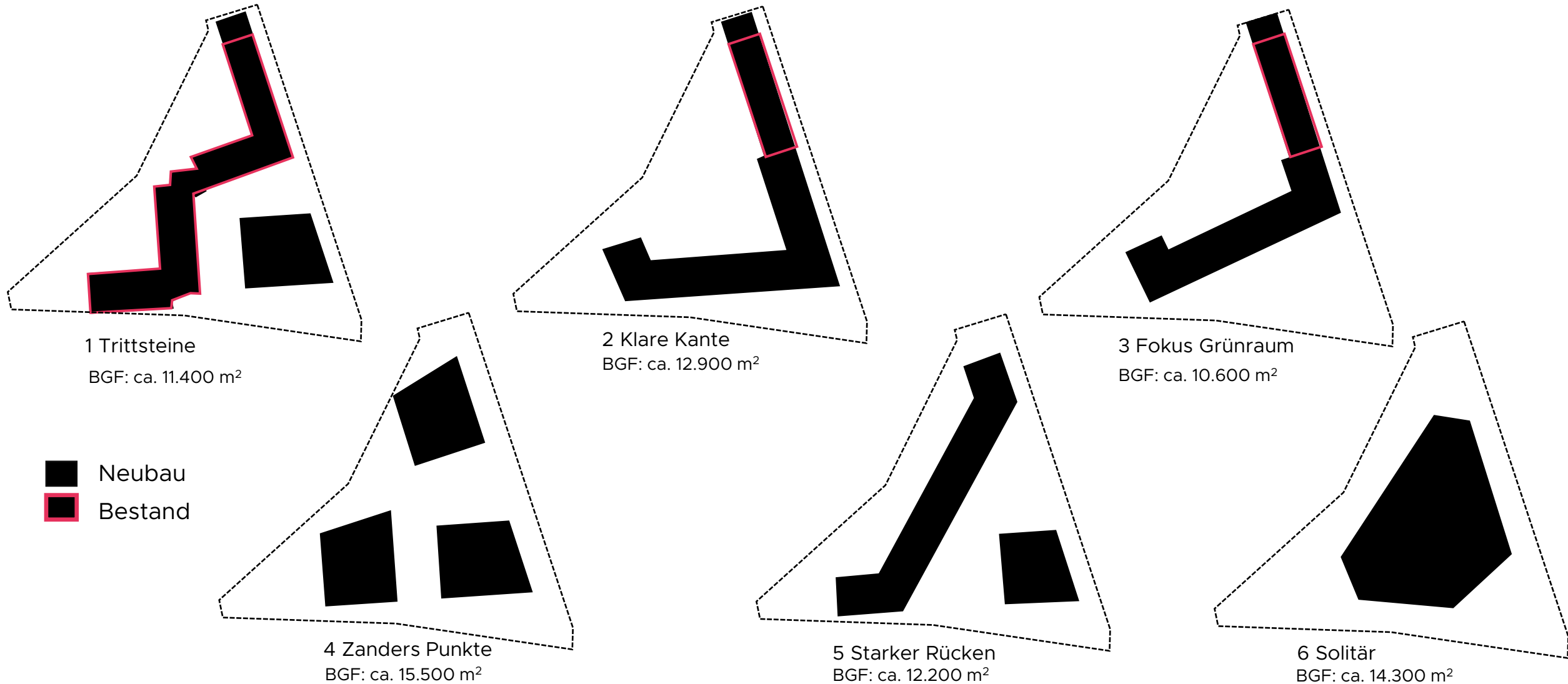
 Neubau
 Bestand



6 Volumen: SOLITÄR



Übersicht Varianten



Auswahl der Vorzugsvarianten

Neben der Option, den Bestand möglichst vollständig oder in wesentlichen Teilen zu sanieren und umzunutzen, wurden zwei städtebauliche Varianten für die Vertiefung ausgewählt.

Die Auswahl der Vorzugsvarianten erfolgte unter städtebaulichen Gesichtspunkten, insbesondere die Nutzbarkeit, die städtebauliche Figur, die Freiraumqualität und die Reaktion auf die Besonderheit und Herausforderung des Standortes betreffend.

Die ausgewählten Varianten zeigen die Bandbreite der städtebaulich-freiraumplanerischen Gestaltungsspielräume am besten auf.

Sie eignen sich für eine mögliche Wohnnutzung (Appartements und / oder Hotel) und erlauben eine Teilung des Grundstücks für mehrere Investor*innen im Sinne einer verbesserten Umsetzbarkeit.

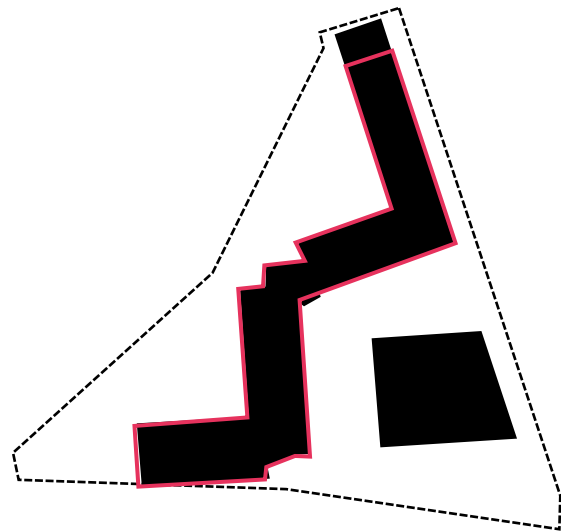
Zu dem berücksichtigen beide Vorzugsvarianten die besonderen Rahmenbedingungen des Standortes, indem beispielsweise geschlossene Raumkanten den Lärm abschirmen und im rückwertigen Bereich Freiräume mit Aufenthaltsqualität entstehen können. Mit der städtebaulichen Entwicklung des Areals kann auch eine Entsiegelung der Fläche gelingen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Der Umgang mit Starkregen und dem Überschwemmungsgebiet sind im Zusammenwirken mit der Öffnung der Strunde neu zu bewerten.

Auswahl der Vorzugsvarianten

Neben der Basisvariante mit Bestandsoptimierung und der Option einer Ergänzung, weist die Vorzugsvariante 1 – „Klare Kante“ eine städtebaulich urbane und klare Kante zur Straße An der Gohrsmühle auf. Die Vorzugsvariante 2 – „Fokus Grünraum“ zeigt im Gegensatz dazu eine großzügige Grünfläche vor den zurückspringenden Gebäuden auf.

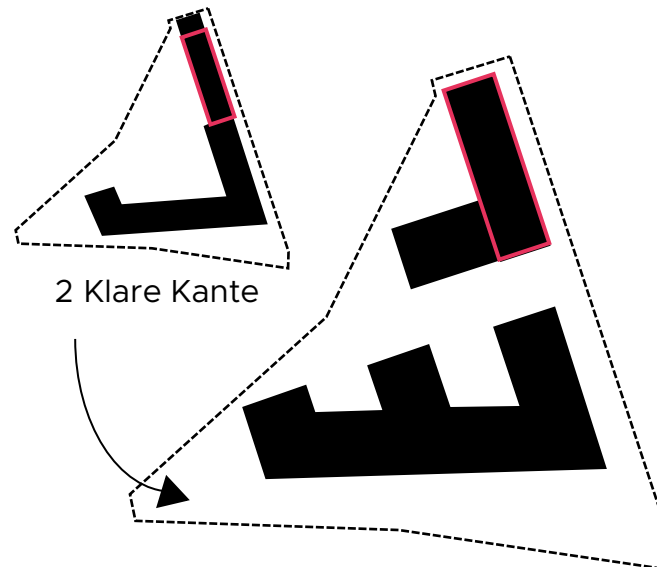
Die beiden Vorzugsvarianten mit der städtebaulichen Neustrukturierung wurden nach den skizzenhaften Voruntersuchungen in weiteren Planungsschritten vertieft und optimiert.

Bestandsoptimierung



Basisvariante

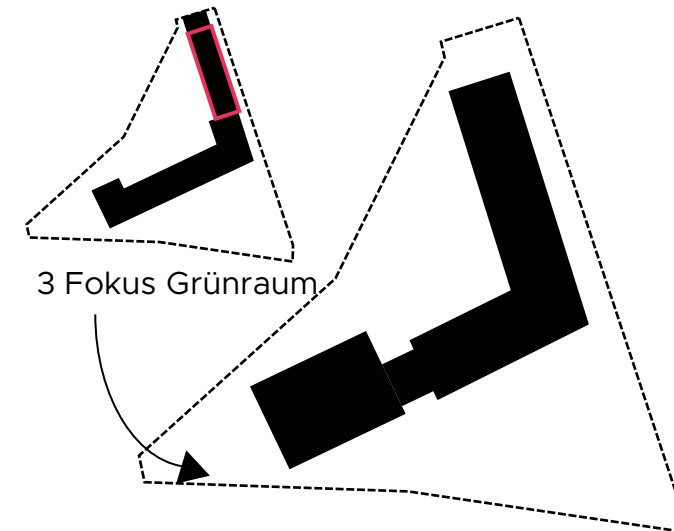
Modifiziert: Klare Kante



2 Klare Kante

Variante mit Bestandserhalt

Modifiziert: Fokus Grünraum



3 Fokus Grünraum

Variante Neubau

Studie Alte Stadthäuser, Bergisch Gladbach

Vorzugsvarianten als Empfehlung

Bestandsoptimierung + eine Vorzugsvariante mit Teilerhalt, eine Vorzugsvariante mit Neubau



Vorzugsvariante 0 – Bestandsoptimierung

Bestandserhalt und Neunutzung

Die Basisvariante sieht in erster Linie den Erhalt und die Sanierung der wesentlichen Gebäudeteile der Stadthäuser vor. Dabei erscheinen die Nord-Süd-orientierten Gebäudeteile aufgrund ihrer Substanz und architektonischen Qualität – vorbehaltlich weiterer Untersuchungen – besonders erhaltenswert. Die städtebaulichen Raumkanten und Gebäudehöhen bleiben erhalten.

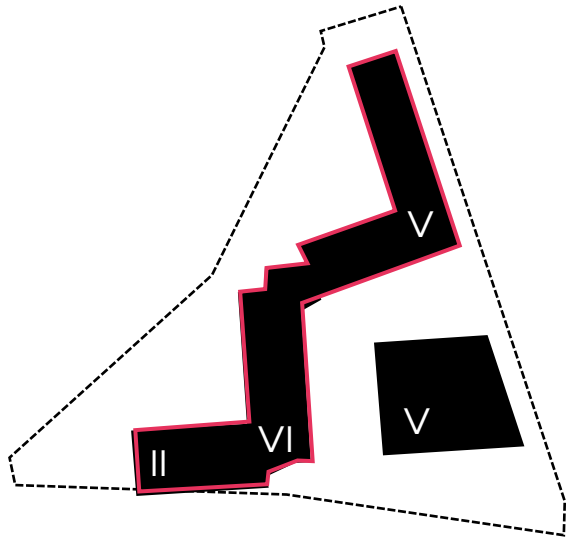
Als Variante ist der Ersatz der Ost-West-orientierten Gebäudeteile durch Neubauten denkbar.

Trittstein statt Parkplatz

Zur Aufwertung der Bestandssituation am Stadteingang ist die Ergänzung eines neuen Gebäudes als „Trittstein“ zwischen Konrad-Adenauer-Platz und dem geplanten Bildungsquartier denkbar. Als Pendant zur Villa Zanders kann eine gefasste Raumkante und Belebung ermöglichen. Die Strunde ist urban in den Vorplatz des Trittsteins integriert.



Vorzugsvariante 0 – Bestandsoptimierung



Bestandserhalt + Ergänzung

BGF Bestand ca. 7.900 m²
(exkl. Kellergeschoss)
BGF Neubau ca. 3.500 m²

■ Neubau
■ Bestand



Vorzugsvariante 1 – Klare Kante

Klare Kante und Durchlässigkeit

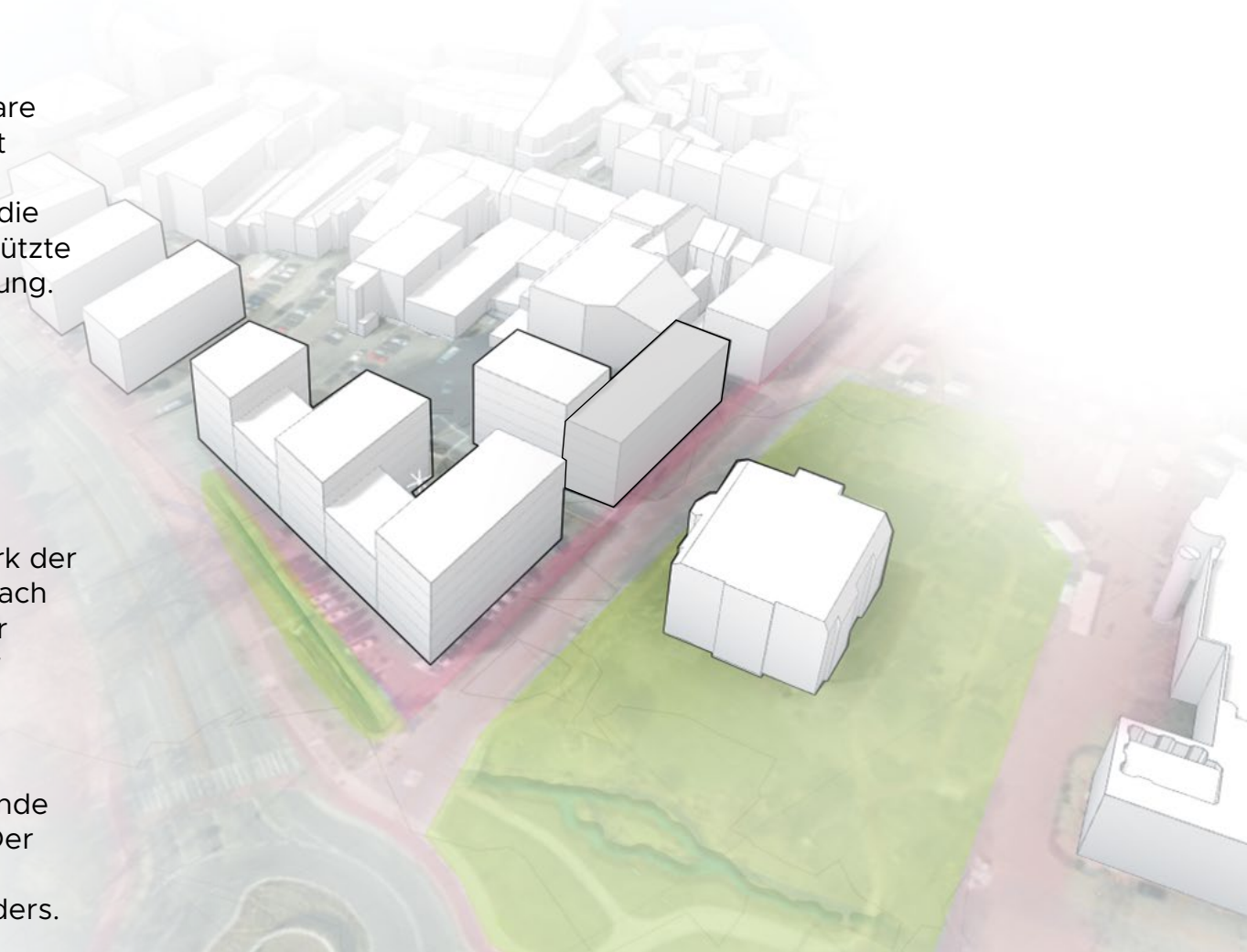
Mit der Überbauung der heutigen Parkplatzfläche wird eine wahrnehmbare Raumkante entlang der Gohrsmühle gebildet. Das E-förmige Gebäude ist entlang des Stadteingangs mit einer Akzentuierung der vertikalen Gebäudeteile rhythmisiert. Durch die geschlossene Raumkante wird auf die Lärmbelastung am Standort reagiert. Nach innen entstehen kleine geschützte Freibereiche zu einer auf die Villa Zanders ausgerichteten Wegeverbindung.

Der entlang des Konrad-Adenauer-Platzes stehende Gebäudeteil bleibt erhalten und wird zu einem eigenständigen Stadtbaustein ergänzt.

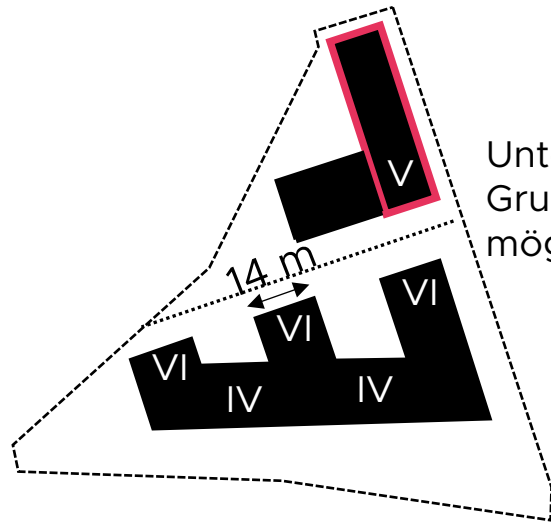
Großzügige Grünfläche mit urbaner Kante

Die Offenlegung der Strunde und der Wegfall der Parkplatzfläche ermöglichen einen Grünkorridor als Fortsetzung des Strundebetts im Park der Villa Zanders. Anders als der historische Park wird das neue Grünband nach Norden hin von einer geradlinig verlaufende Belagsfläche gefasst. Dieser Bereich ist gleichermaßen Erschließung der neuen Gebäude und urbaner Aufenthaltsbereich, der ausreichend Platz für Sitzmöblierung wie auch Außengastronomie bietet.

Die nun durch ihre neue Sichtbarkeit in die Wahrnehmung gerückte Strunde wird in ihrem Grünbett von kleinen bis mittelgroßen Gehölzen flankiert. Der Grünzug mit seiner urbanen Fassung vermittelt zwischen der neuen Raumkante der Gebäude, dem Straßenraum und dem Park der Villa Zanders.



Vorzugsvariante 1 – Klare Kante



Unterteilung
Grundstück
möglich

mit Bestandserhalt

BGF Bestand ca. 2.200 m²

BGF Neubau ca. 10.100 m²

■ Neubau
■ Bestand



Vorzugsvariante 1

Klare Kante



Bildungsquartier Zanders
(in Planung)

Vorzugsvariante 1

Klare Kante

Grundriss
erhaltener Bestand



Vorzugsvariante 1 – Klare Kante



Vorzugsvariante 2 – Fokus Grünraum

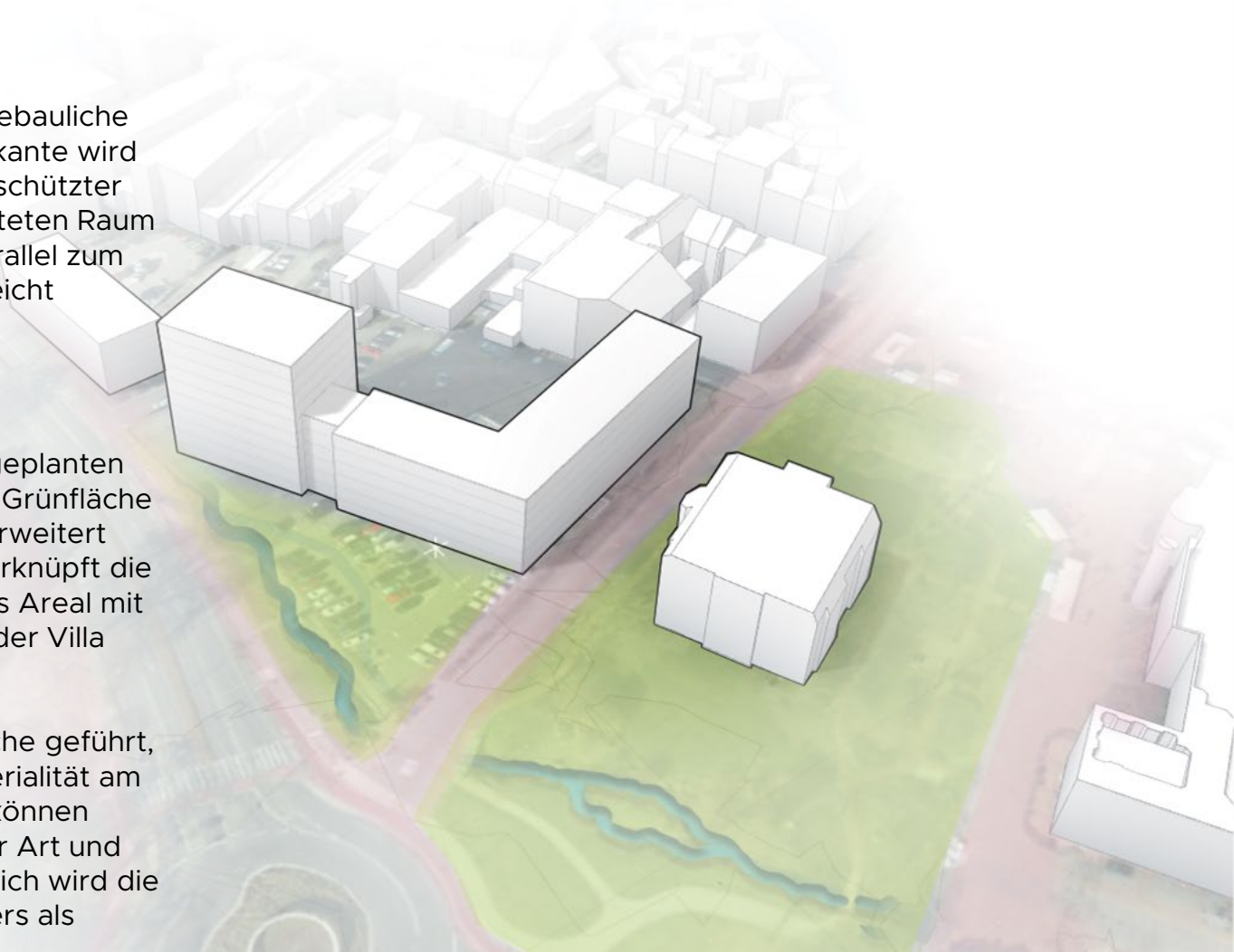
Rückspringende Kubatur mit Akzent

Die Gebäudekante des neuen Stadtbausteins nimmt Bezug auf die städtebauliche Kante der Villa Zanders. Durch die geschlossene, zurückversetzte Raumkante wird auf die Lärmbelastung am Standort reagiert. Nach innen entsteht ein geschützter Freibereich mit Aufenthaltsqualität. Ein Hochpunkt könnte den aufgeweiteten Raum am Stadteingang akzentuieren und in Richtung Innenstadt leiten. Der parallel zum Konrad-Adenauer-Platz stehende Neubau ist gegenüber dem Bestand leicht zurückversetzt und ermöglicht eine höhere Qualität für Fußgänger.

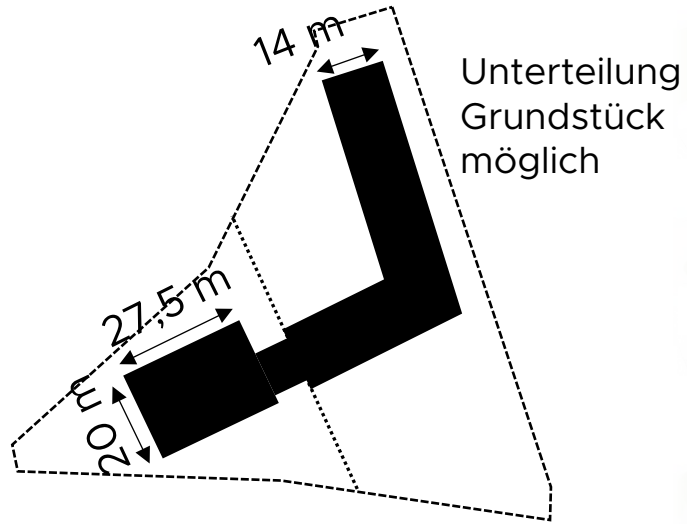
Erweiterung des Parks der Villa Zanders

Durch das Aufnehmen der Gebäudeflucht der Villa Zanders für die neu geplanten Baukörper entsteht die Möglichkeit einer starken Verbindung der neuen Grünfläche zum Park der Villa Zanders. Im Entwurf wird der historische Park somit erweitert und erhält einen Teil seiner ursprünglichen Fläche zurück. Gleichzeitig verknüpft die Planung die Wegeverbindung über den Exzellenzbaustein in das Zanders Areal mit den neuen über eine großzügige Vorzone erschlossenen Stadthäusern, der Villa Zanders und dem nördlich gelegenen Konrad-Adenauer-Platz.

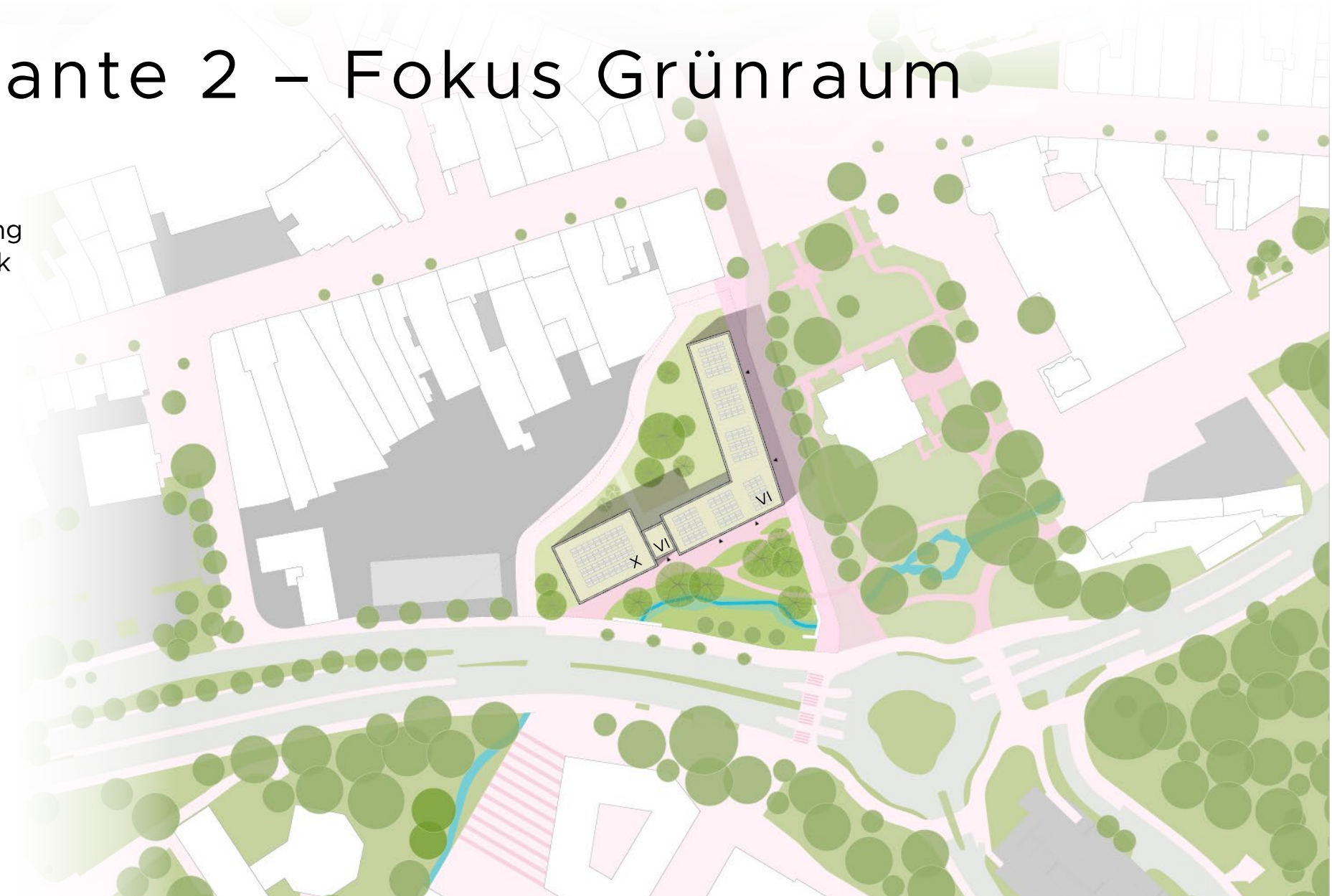
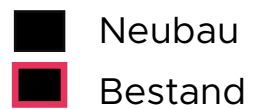
Die offengelegte Strunde wird in einem freien Verlauf durch die Grünfläche geführt, das neue Wegenetz orientiert sich bezüglich seiner Gestaltung und Materialität am historischen Park. Die parallel zur Gohrsmühle stehenden Blütenbäume können weitgehend erhalten bleiben und werden durch Laubgehölze in ähnlicher Art und Verteilung wie im Villa Zanders Park ergänzt. Durch den neuen Parkbereich wird die Grünvernetzung vom Quirlsberg, Zanders Areal und Park der Villa Zanders als starkes Ensemble zusammengeführt.



Vorzugsvariante 2 – Fokus Grünraum



BGF Neubau ca. 12.800 m²



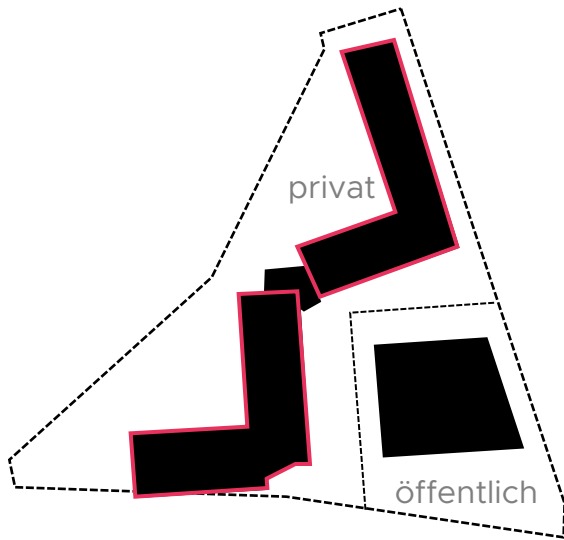
Vorzugsvariante 2

Fokus Grünraum



Gegenüberstellung der Vorzugsvarianten

Bestandsoptimierung



Basisvariante

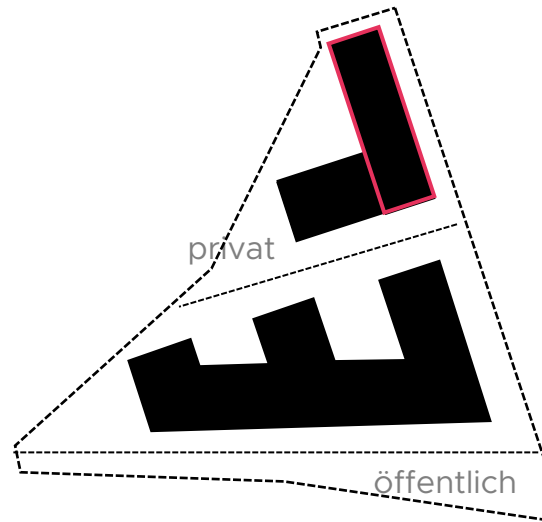
BGF Bestand ca. 7.900 m²
(exkl. Kellergeschoss)

BGF Neubau ca. 3.500 m²

BGF gesamt ca. 11.140 m²

Unterteilung Grundstück möglich

Klare Kante



Variante mit Bestandserhalt

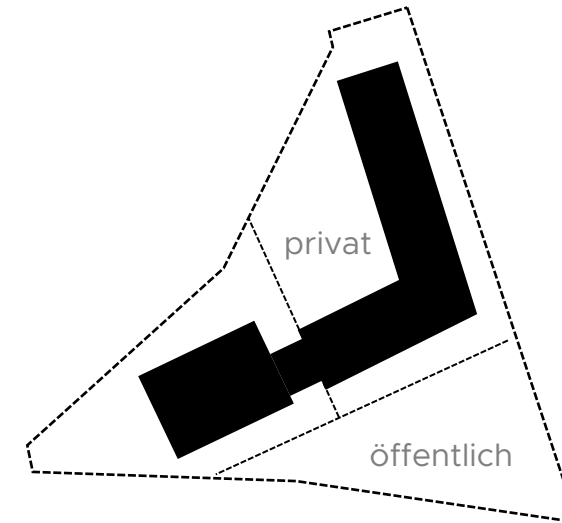
BGF Bestand ca. 2.200 m²

BGF Neubau ca. 10.100 m²

BGF gesamt ca. 12.300 m²

Unterteilung Grundstück möglich

Fokus Grünraum



Variante Neubau

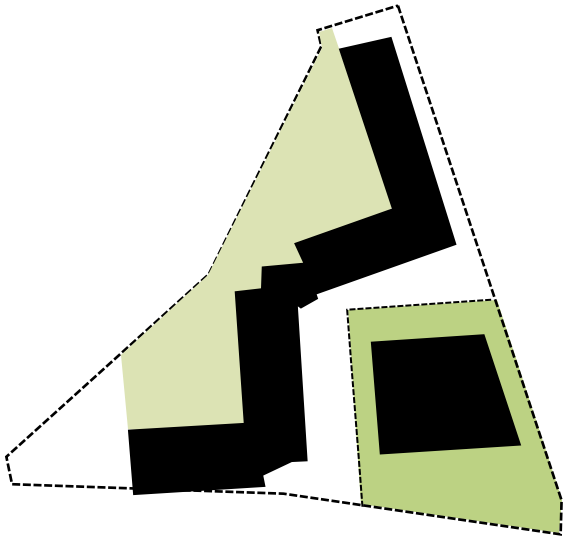
BGF Neubau ca. 12.800 m²

BGF gesamt ca. 12.800 m²

Unterteilung Grundstück möglich

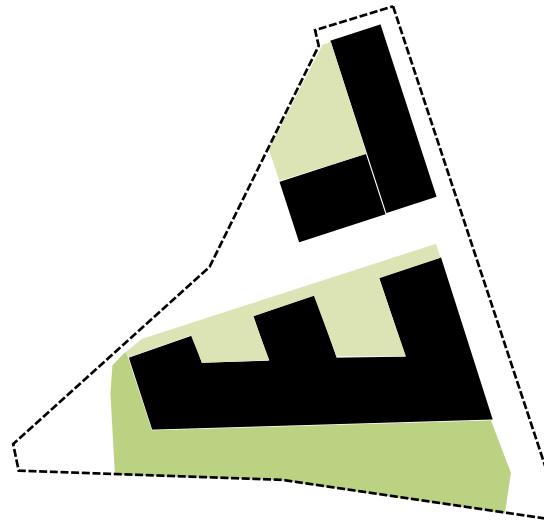
Gegenüberstellung der Vorzugsvarianten

Bestandsoptimierung



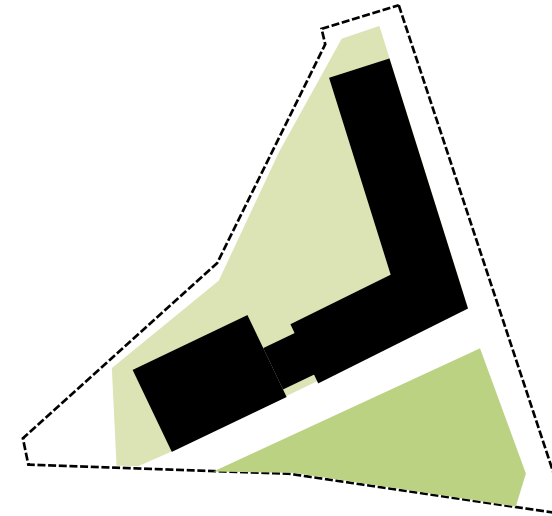
Basisvariante

Klare Kante



Variante mit Bestandserhalt

Fokus Grünraum



Variante Neubau

■ öffentlicher Freiraum
■ privater Freiraum

Impressum

Auftraggeber

Stadt Bergisch Gladbach - Der Bürgermeister
FB 6 Stadtplanung

Rathaus Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz
51429 Bergisch Gladbach

Auftragnehmer

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
architects/planners

Hedderichstr. 108-110
60596 Frankfurt am Main

Svenja Knuffke, Leonard Saal, Nina Landgraf

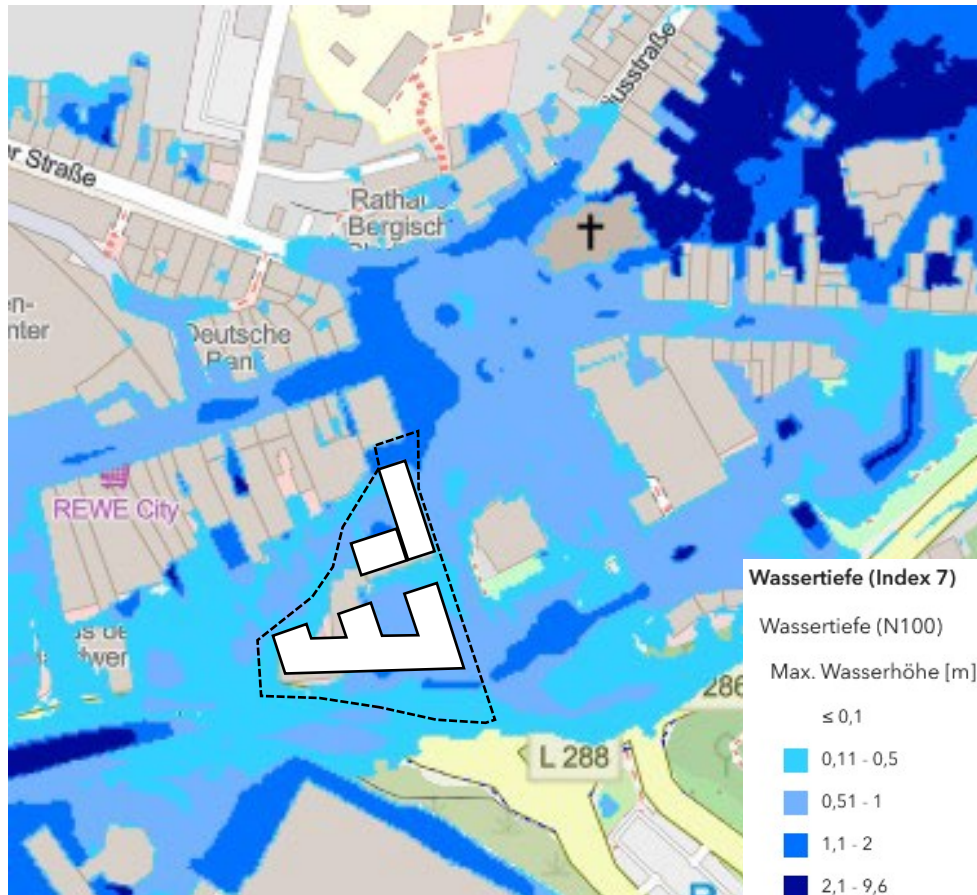
Frankfurt am Main, Oktober 2025

AS+P

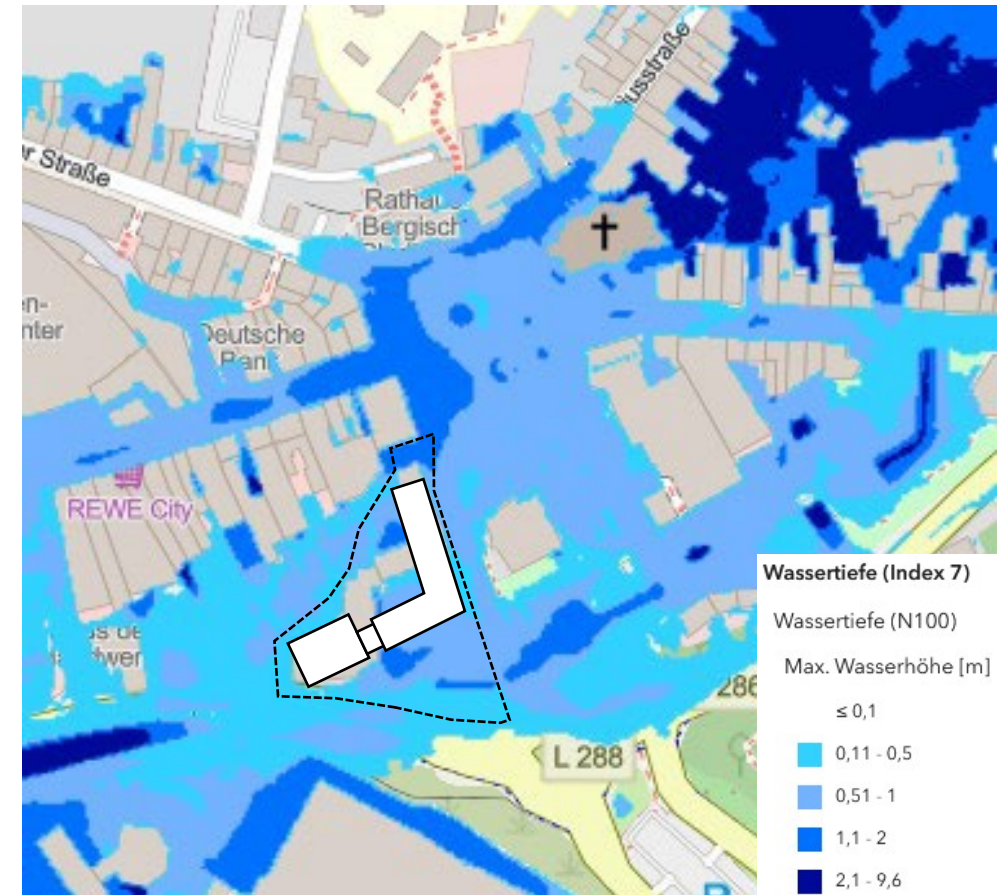
think ahead.

Überlagerung Regenwassergefahrenbereich

Vorzugsvariante 1 – Klare Kante



Vorzugsvariante 2 – Fokus Grünraum



Überlagerung Überschwemmungsgebiet

Vorzugsvariante 1 – Klare Kante



Vorzugsvariante 2 – Fokus Grünraum





Konrad-Adenauer-Platz

Bürgerhaus
Bergischer Löwe

Villa Zanders

Villa-Zanders-Park

Schnabelsmühle

privater
Freiraum

privater
Freiraum

Freiraum Strunde

An der Gohrmühle

Bildungsquartier Zanders
(in Planung)

113



Konrad-Adenauer-Platz

Bürgerhaus
Bergischer Löwe

Villa Zanders

Villa-Zanders-Park

Schnabelsmühle

privater
Freiraum

Freiraum Strunde

An der Gohrsmühle

Bildungsquartier Zanders
(in Planung)

115

Oktober 2025

N ohne Maßstab

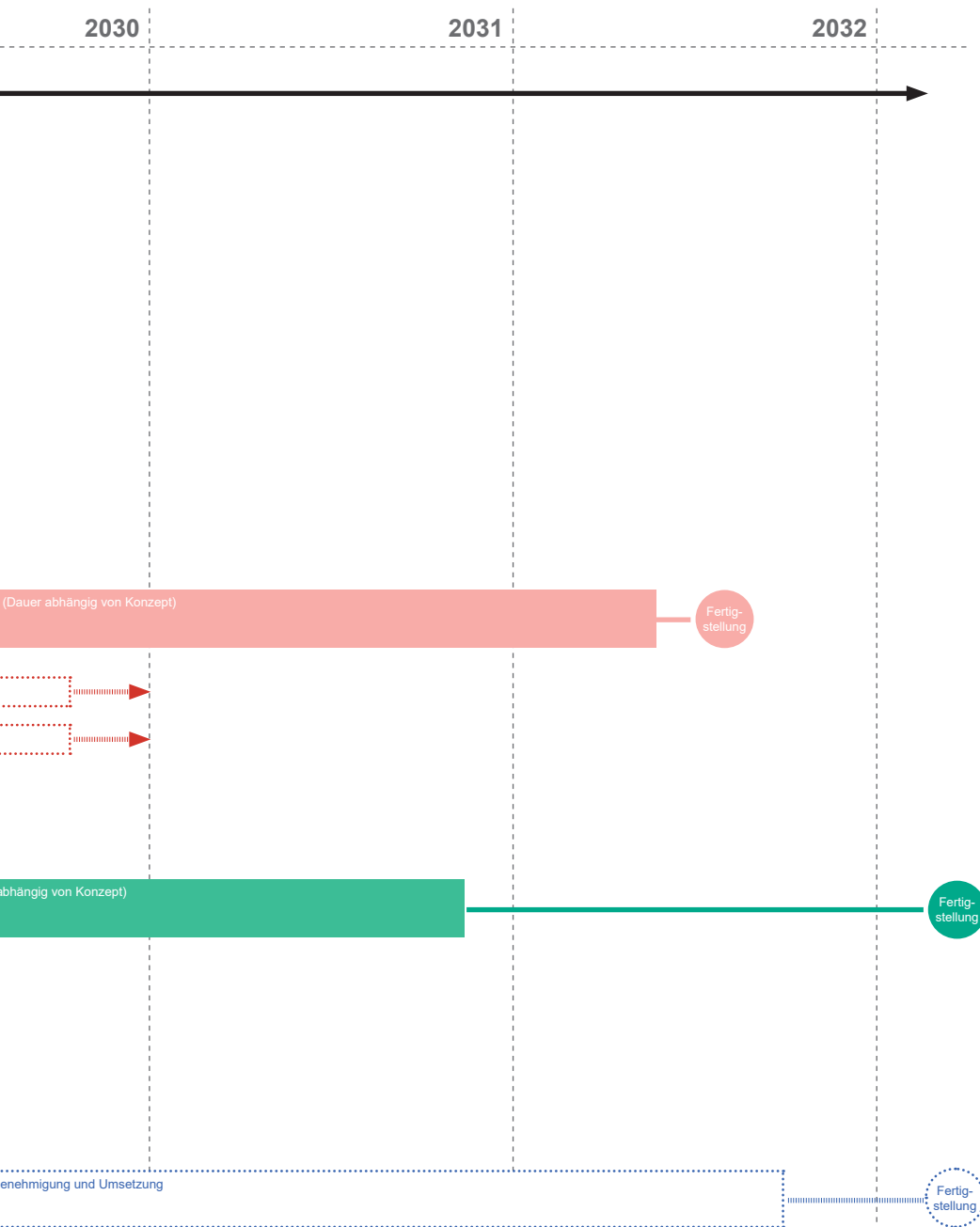
Zeitlicher Rahmen		Inhaltlicher Rahmen			Ökonomischer Rahmen		
		Wie hoch ist die Dringlichkeit zu handeln?	Wie konkret planbar ist der Umsetzungszeitraum?	Wie hoch ist die Komplexität der Aufgabenstellung?	Wie hoch ist die Komplexität der Akteur*innenstruktur?	Wie klar ist das Entwicklungsziel zum aktuellen Zeitpunkt benennbar?	Wie klar ist die Finanzierung des Projektes?
Alte Stadthäuser		Hohe Handlungsdringlichkeit auf Grund der Auszuges	Planbar	Hoch – Nutzungen, Umgang mit Bestand und Grundstückszugriff machen das Projekt komplex	Gering	Gering – Umgang mit Bestand, Grundstückszugriff und Nutzungen werden erst im Weiteren konkretisiert	Hohe Klarheit durch Verkauf des Grundstückes oder Vergabe im Erbbaurecht
	Stadtkante "An der Gohrsmühle"	Geringe Dringlichkeit der Handlung, da es sich um ein übergeordnetes Projekt handelt	Nicht absehbar/planbar	Hoch – Eigentümer*innen, Umgang mit Bestand und Grundstückszugriff machen das Projekt komplex	Hoch – die Anzahl an eingebunden Personen ist hoch	Gering – Umgang mit Bestand und Eigentümer*innen werden erst im Weiteren konkretisiert	Geringe Klarheit

Abb. 12 Vergleich der Rahmenbedingungen für die Alten Stadthäuser und die Stadtkante "An der Gohrsmühle"

Grafik: D&K drost consult GmbH



Grafik: D&K drost consult GmbH in Zusammenarbeit mit Stadt Bergisch Gladbach



Legende

- Prozessstrang je Baustein, ongoing (Pfeil) oder mit Abschluss (meist Ereignis)
- noch unsicher, abhängig von Entscheidungen, die später im Prozess getroffen werden
- Phasen (eckig) und Ereignisse (rund), die sicher stattfinden (Dauer und Zeitpunkt abhängig von Prozessfortschritt)
- Phasen (eckig) und Ereignisse (rund), die noch unsicher sind (Dauer und Zeitpunkt abhängig von Prozessfortschritt)
- Phase, die mit einem anderen Prozessstrang / Baustein abgedeckt wird
- Abhängigkeiten und Beeinflussung der Prozessstränge und Phasen untereinander

* Hinweis: Die Darstellung beruht auf Schätzungen und Annahmen, die zum aktuellen Zeitpunkt und mit dem heutigen Wissen getroffen wurden. Der Zeitplan ist im höchsten Maße abhängig vom gewählten Konzept und dem gewählten Qualifizierungsverfahren.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtentwicklung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0669/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Potenzialanalyse Freiflächen-Solaranlagen in Bergisch Gladbach

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der bestehenden Flächenpotentiale im Stadtgebiet wird die Verwaltung beauftragt, ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 11 Nr. 6 Baugesetzbuch zur räumlichen Steuerung von Freiflächen-Solaranlagen zu erarbeiten.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(...)

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
Der Beschluss zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur räumlichen Steuerung von Freiflächen-Solaranlagen hat unmittelbar keine Klimaauswirkungen. Ein etwaiges Konzept hilft aber langfristig, die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt zu unterstützen.		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:					
planmäßig:	x				
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Derzeit wird mit der Erarbeitung des sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien auf Ebene der Regionalplanung im Regierungsbezirk Köln die planungsrechtliche Zulässigkeit erstmals geschaffen, Freiflächensolaranlagen zukünftig mittels Bauleitplanung grundsätzlich im bisherigen planerischen Außenbereich zu ermöglichen. Konkret sollen zukünftig durch eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans Freiflächensolaranlagen im bisherigen Außenbereich planungsrechtlich zulässig sein. In Bergisch Gladbach müssten somit entsprechende Vorhaben in die Prioritätenliste der Bauleitplanung aufgenommen werden. Zentraler Anlass für die Aufstellung des Regionalplans Köln - Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien sind Erfordernisse des Klimaschutzes und der Energiewende sowie die dahingehend geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen, die einen beschleunigten Ausbau der Erneuerbaren Energien vorsehen. Die Stadt Bergisch Gladbach begrüßt diese Entwicklung und hat in diesem Zusammenhang eine positive Stellungnahme zum aktuellen Entwurf abgegeben.

Im Vorgriff auf den sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien, der laut Bezirksregierung noch im Dezember 2025 beschlossen werden soll, hat die Verwaltung derzeit mögliche Flächenpotentiale für Freiflächensolaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) auf Grundlage des Energieatlas NRW des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK) betrachtet. Der Energieatlas NRW hat für das gesamte Landesgebiet Nordrhein-Westfalen positive und negative Kriterien für Flächenpotentiale auf größerem Maßstab analysiert: https://energieatlas.nrw.de/site/karte_solarkataster. Im Ergebnis erscheinen weite Teile des Freiraums mit Ausnahme der Flächen, die dem Naturschutz unterliegen, grundsätzlich für die Nutzung von Freiflächensolaranlagen geeignet.

Aufgrund der im Energieatlas NRW ermittelten Flächenpotentiale empfiehlt es sich, ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 11 Nr. 6 Baugesetzbuch zu erarbeiten. Ziel des Konzepts ist die Formulierung von Ausbauzielen für Freiflächen-Solaranlagen sowie die Festlegung geeigneter Flächen, Ausschlussbereiche, gestalterischer Kriterien und planerischer Leitlinien zur raumverträglichen Integration von Freiflächensolaranlagen. Als Ergebnis sollen besonderes geeignete Flächen für Freiflächensolaranlagen identifiziert und zur Entwicklung festgelegt werden. Das Konzept soll unter Einbindung relevanter Akteure (u. a. Bürger*innen, Landwirtschaft, Energieversorger, Umwelt- und Naturschutzverbände) sowie

unter Berücksichtigung aktueller energie- und klimapolitischer Zielsetzungen erstellt werden. Ohne ein abgestimmtes städtebauliches Steuerungskonzept besteht die Gefahr einer ungeordneten Entwicklung, die negative Auswirkungen auf Landschaftsbild, landwirtschaftliche Nutzung, Naturhaushalt und Erholungswert haben kann. Erste Flächenentwicklungsanfragen haben die Stadt bereits erreicht und wurden auch schon im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss thematisiert (Drucksachen-Nr. 0584/2025).

Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll:

- **Planungssicherheit** für Verwaltung, Politik, Investoren und Bürger*innen schaffen,
- **Konflikte** zwischen Klimaschutz, Naturschutz, Landwirtschaft und Stadtentwicklung minimieren,
- **Gestaltungs- und Standortkriterien** definieren (z. B. Mindestabstände, Einbindung ins Landschaftsbild, technische und ökologische Standards),
- die Umsetzung der **Klimaschutzziele** der Stadt unterstützen
- mögliche Flächen für Freiflächensolaranlagen festlegen.

Das Konzept wird zukünftig als Grundlage für bauleitplanerische Festsetzungen, Satzungen oder ergänzende städtebauliche Verträge dienen. Es ist beabsichtigt, die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes extern zu vergeben. Haushaltsmittel sind hierfür im Budget der Stadtentwicklung vorgesehen. Der Abruf von Fördermitteln zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird durch die Verwaltung geprüft.

Die Entwicklung erfolgt zudem in enger Abstimmung mit dem Rheinisch Bergischen Kreis, bei dem parallel für das Gebiet des Rheinisch Bergischen Kreises ein ähnliches Konzept erarbeitet werden soll. Die weitgehend angestrebte zeitgleiche Entwicklung und gemeinsame Abstimmung beider Konzepte wird seitens der Stadt sehr begrüßt und stärkt in der weiteren Kommunikation mit potentiellen Investoren die synchronisierten Belange und Interessen des Kreises und der Stadt.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stadtentwicklung

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0667/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

FNP-Weißflächen

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Im 2019 neu aufgestellten FNP existieren noch sog. Weißflächen, die seinerzeit von der Genehmigung aus diversen Gründen ausgenommen worden sind. Diese Weißflächen müssen nach gesetzlichen Vorschriften eine neue planungsrechtliche Darstellung erhalten. Die Verwaltung hat nun die Kapazitäten das Verfahren fortzuführen und erläutert das weitere Vorgehen.

Risikobewertung:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				
investiv:					
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Inhalt der Mitteilung:

Umwandlung der Weißflächen im Flächennutzungsplan (FNP)

Planungsanlass

Am 09.08.2019 wurde der Stadt Bergisch Gladbach die Genehmigung zum Flächennutzungsplan 2035 durch die Bezirksregierung Köln erteilt. Dabei wurden insgesamt elf Flächen **nicht** genehmigt (§ 6 Abs. 3 BauGB). Die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen wurden im Flächennutzungsplan „weiß“ dargestellt. Der alte Flächennutzungsplan von 1978 gilt für diese Flächen nicht.

Die im Flächennutzungsplan nicht genehmigten Bereiche („weiße Flächen“) bedürfen einer Nachbearbeitung. Entsprechend den Anforderungen an eine ordnungsgemäße und vollständige Bauleitplanung ist für diese Flächen ein gesondertes Planverfahren (Teil-Neuaufstellung) durchzuführen. Eine Ergänzung des Flächennutzungsplans sollte dabei – im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Möglichen – ohne vermeidbare Verzögerung erfolgen.

Gründe für die Nicht-Genehmigung

Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB - Ziele der Regionalplanung

Bei neun der insgesamt elf Weißflächen lag ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB - Ziele der Regionalplanung vor, d. h., dass ein Großteil der Flächen nicht genehmigt wurde, da die Flächen nicht Regionalplankonform (Fassung von 2001) waren. Eine Übersicht bieten die folgenden Abbildungen 1 bis 6. Die Flächenbezeichnungen gehen auf das ursprüngliche FNP-Neuaufstellungsverfahren zurück.



Abb. 1: Ausschnitt FNP 2035 genehmigt:
Weißfläche He7
Quelle: Stadt Bergisch Gladbach;
Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis,
Vermessungs- und Katasteramt
* von der Genehmigung ausgenommene
Flächen (Weißflächen)
Maßstab: 1:15:000

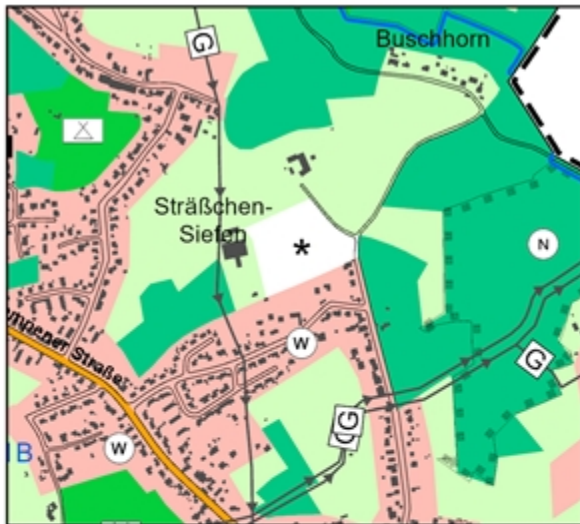


Abb. 2: Ausschnitt FNP 2035 genehmigt:
Weißfläche Kb8c
Quelle: Stadt Bergisch Gladbach;
Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis,
Vermessungs- und Katasteramt
* von der Genehmigung ausgenommene
Flächen (Weißflächen)
Maßstab: 1:15:000



Abb. 3: Ausschnitt FNP 2035 genehmigt:
Weißfläche As2
Quelle: Stadt Bergisch Gladbach;
Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis,
Vermessungs- und Katasteramt
* von der Genehmigung ausgenommene
Flächen (Weißflächen)
Maßstab: 1:15:000



Abb. 6: Ausschnitt FNP 2035 genehmigt:
 Weißfläche P+R und Tennisanlage Hebborn
 Quelle: Stadt Bergisch Gladbach;
 Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis,
 Vermessungs- und Katasteramt
 * von der Genehmigung ausgenommene
 Flächen (Weißflächen)
 Maßstab: 1:15:000

2021 wurde die formelle Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln begonnen. Daher war es sinnvoll die entsprechenden Änderungen des Regionalplans abzuwarten. Am 11. Juli 2025 wurde nun der neue Regionalplan Köln durch den Regionalrat beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Zwischenzeitlich gab es einige wichtige politische Entscheidungen, die die Weißflächen im Flächennutzungsplan und den Regionalplan betreffen. So meldete die Stadt Bergisch Gladbach am 31.08.2022 an die Bezirksregierung Köln, dass einige der Weißflächen aus dem FNP 2035 im Regionalplanüberarbeitungsverfahren doch nicht mehr berücksichtigt werden sollen. Beschlüsse dazu fasste der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität (Sitzung am 15.06.2021, Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach (Sitzung am 30.08.2022, Drucksachennr. 0237/2022).

Laut Beschlusslage strebt die Stadt Bergisch Gladbach eine Entwicklung folgender Flächen nicht mehr an:

- Wohnbaufläche He7,
- Wohnbaufläche Kb8c,
- Wohnbaufläche As2,
- Wohnbaufläche Nu7a,
- Wohnbaufläche Nu7b,
- gewerbliche Baufläche G-Hk1.

Die Flächen sollen sich in ihrer Darstellung zukünftig an der Realnutzung orientieren.

Weiterhin wurden der geplante Park+Ride Parkplatz an der Romaneyer Straße sowie die Darstellung der bereits bestehenden Tennisanlage nicht genehmigt (s. Abb. 6), da beide Flächen im Bereich einer Abgrabungsfläche im Regionalplan liegen. Die Nicht-Darstellung der Tennisanlage als Gemeinbedarfsfläche im FNP hat keine Auswirkungen auf den Bestand

der Tennisanlage.

Konflikt mit dem Naturschutz

Ein weiterer Grund der Nicht-Genehmigung war bei zwei Weißflächen ein Konflikt mit dem Naturschutz (s. Abb. 7 und Abb. 8). Für diese Flächen sind Darstellungen zu wählen, die im Einklang mit den naturschutzrechtlichen Regelungen stehen und keine über den Bestand hinausgehende Bebauung ermöglichen. Dies betrifft:

- Gewerbliche Baufläche Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60),
- Verkehrsfläche „Verlegung der Brüderstraße“ östlich der Anschlussstelle Bensberg/Frankenforst an die Autobahn Köln/Olpe.



Abb. 7: Ausschnitt FNP 2035 genehmigt:
Weißfläche Nr. 60
Quelle: Stadt Bergisch Gladbach;
Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis,
Vermessungs- und Katasteramt
* von der Genehmigung ausgenommene
Flächen (Weißflächen)
Maßstab: 1:15:000



Abb. 8: Ausschnitt FNP 2035 genehmigt:
Weißfläche Verlegung der Brüderstraße
Quelle: Stadt Bergisch Gladbach;
Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis,
Vermessungs- und Katasteramt
* von der Genehmigung ausgenommene
Flächen (Weißflächen)
Maßstab: 1:25:000

Sonderfall Fläche EH-5

Die Fläche EH 5 (s. Abb. 9) erfährt im Bebauungsplanverfahren Nr. 4134 – „Auf dem Langen Feld“ im sogenannten Parallelverfahren eine neue FNP-Darstellung. Der Verfahrensstand ist bereits weiter fortgeschritten und wird daher im vorliegenden Verfahren ausgeklammert.



Abb. 9: Ausschnitt FNP 2035 genehmigt:
Weißfläche EH-5
Quelle: Stadt Bergisch Gladbach;
Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis,
Vermessungs- und Katasteramt
* von der Genehmigung ausgenommene
Flächen (Weißflächen)
Maßstab: 1:15:000

Vorgehensweise bei der Weißflächen-Umwandlung

Um eine geordnete und rechtssichere Planung für die Weißflächen zu gewährleisten, ist nach Auskunft der Bezirksregierung Köln eine Ergänzung (Teil-Neuaufstellung) des Flächennutzungsplans nach BauGB erforderlich.

Das Verfahren richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften zur Bauleitplanung (§§ 1 bis 7 BauGB). Die nötigen Unterlagen werden derzeit von der Verwaltung erstellt. Der Zeitplan umfasst den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss im ersten Quartal 2026.

Ziel

Ziel ist es, die bislang nichtdargestellten Flächen planungsrechtlich sinnvoll in das Gemeindegebiet zu integrieren und den Flächennutzungsplan zu einem vollständigen, belastbaren Planungsinstrument weiterzuentwickeln.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stadtentwicklung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0668/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Stellungnahme Waldumwandlung Schloss Lerbach

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt die Stellungnahme der Verwaltung vom 10.09.2025 an den Landesbetrieb Wald und Holz zum Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung im Bereich Schloss Lerbach.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(...)

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		Die Umwandlung von Wald geht mit negativen Konsequenzen für den Naturhaushalt und das Klima einher. Beispielhaft sind die Minderung bzw. der Verlust von folgenden Funktionen durch die Waldumwandlung zu nennen: Kaltluftentstehung Temperaturregulierung, Habitatsfunktion, CO ₂ - Speicher usw.

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:					
planmäßig:	x				
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine	Einsparungen:	Einstellungen:
--	-------	---------------	----------------

	Auswirkungen:		
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Mit Schreiben vom 19.08.2025 wurde die Stadt Bergisch Gladbach vom Landesbetrieb Wald und Holz um eine Stellungnahme zum Antrag auf Genehmigung der dauerhaften Umwandlung von Waldflächen (Waldumwandlung) sowie zur Befreiung von Verboten zum Schutz von Natur und Landschaft gebeten. Dieser Bitte ist die Stadt Bergisch Gladbach nachgekommen und hat – vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses – fristgerecht die unter Anlage 1 aufgeführte Stellungnahme an den Landesbetrieb Wald und Holz übermittelt. Diese Stellungnahme wird dem Ausschuss nun zur Bestätigung vorgelegt.

Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach Antrag Waldumwandlung



Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Landesbetrieb Wald und Holz
Regionalforstamt Bergisches Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach

**Fachbereich 6
6-60 Mobilität und Stadtentwick-
lung**

Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
51429 Bergisch Gladbach
Marco Lassotta, Zimmer E07
Telefon: (02202) 14 14 97
Telefax: (02202) 14 70 14 97
m.lassotta@stadt-gl.de

10.09.2025

Aktenzeichen: 63.03.01.02-0000182025-0013925

Antrag auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald (Waldumwandlung), Befreiung von Verboten zum Schutz von Natur und Landschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19.08.25 bitten Sie um Stellungnahme zum oben genannten Antrag auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald (Waldumwandlung) und zur Befreiung von Verboten zum Schutz von Natur und Landschaft. Diesem Wunsch kommt die Stadt Bergisch Gladbach nach und nimmt, vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses, der am 27.11.25 tagt, zu den vorliegenden Planunterlagen wie folgt Stellung:

Es ist beabsichtigt, das denkmalgeschützte und in einem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Park gelegene Schloss Lerbach, welches seit einigen Jahren leersteht und inzwischen erhebliche bauliche Defizite aufweist, zu sanieren bzw. zu erweitern und wieder seiner bisherigen Nutzung als Hotel zurückzuführen. Die Erweiterung des Hotels ist mit einer eher geringfügigen Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen verbunden. Die wesentlichen baulichen Maßnahmen finden auf der bereits bebauten bzw. versiegelten Fläche des Areals statt.

Es wird eine Baugenehmigung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes angestrebt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Einzelfall wird sich aus § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB ergeben. Danach ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist, planungsrechtlich zulässig. Bei dem bestehenden Hotel handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Von der Zulässigkeit der Erweiterung ist nach o. g. Rechtsgrundlage vom Grundsatz auszugehen. Ein förmlicher Bauantrag ist noch nicht gestellt, ist aber in Bearbeitung und wird noch in diesem Jahr eingereicht.

Auf den (Teil-)Grundstücksflächen, für die der gegenständliche Antrag auf dauerhafte Waldumwandlung gestellt wurde, sind a.) im südlichen Bereich die Stellplatzflächen für die im Rahmen des Bau-

genehmigungsverfahrens nachzuweisenden notwendigen Stellplätze gemäß § 48 BauO NRW geplant bzw. b.) im nördlichen Bereich die bauliche Hotelerweiterung an dem Gebäudebestand geplant. Nach o. g. bestehen vom Grundsatz keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Revitalisierung des Hotels ist aus Sicht des Wirtschafts- und Tourismusstandortes sehr zu begrüßen und unterstützenswert. Die Schwierigkeiten, die dieser Standort in sich birgt, sind für die Eigentümer herausfordernd. Positiv zu werten ist daher, dass er sich dennoch für diesen Standort engagiert und entsprechend hohe Investitionen tätigen will. Neben der reinen Revitalisierung des Hotels sind weitere Maßnahmen geplant, von denen der gesamte Standort Bergisch Gladbach profitiert:

- Erweiterung des Wanderparkplatzes („Der bestehende Wanderparkplatz an der Lerbacher Straße wird sowohl östlich als auch westlich auf insgesamt rund 2.000 m² für 98 Stellplätze erweitert. Dabei werden östlich etwa 780 m² Gartenfläche und 416 m² Waldfläche sowie westlich rund 860 m² Waldfläche in Anspruch genommen.“) und
- Wiedereröffnung des Schlossparks für die Öffentlichkeit. („Der denkmalgeschützte Schlosspark ist als Erholungsort vorgesehen und soll zukünftig für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden.“)

Damit diese Maßnahmen für den Eigentümer wirtschaftlich realisierbar und haftungsrechtlich tragbar und verantwortbar sind, ist die Waldumwandlung mit der entsprechenden Ausgleichsmaßnahme nachvollziehbar, entsprechend begründet und kompensiert.

Ausdrücklich wird dieser Antrag aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach befürwortet und unterstützt.

Mit freundlichen Grüßen,

In Vertretung


Ragnar Migenda
Erster Beigeordneter

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stabsstelle Zanders-Areal

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0692/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Maßnahmenbeschluss zur Vergabe der Bauleitplanung für das Projekt Zanders-Areal

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt die Durchführung des Vergabeverfahrens für die Bauleitplanung des Zanders-Areals in Bergisch Gladbach sowie die anschließende Beauftragung eines Planungsbüros.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Ausgangslage

Spätestens seit der Stilllegung der Papierfabrik Zanders im Jahr 2021 ist klar, dass der gültige Bebauungsplan Nr. 2171 An der Gohrsmühle II, der von Zanders als Papierproduktionsstandort ausgeht und das Gebiet weitestgehend als GI / GE ausweist, nicht mehr zeitgemäß ist und einer Neuaufrstellung bedarf.

Die im Juni 2022 beschlossene Strukturplanung von Karres en Brands sieht auf dem Zanders-Areal ein gemischt genutztes Quartier vor. Da aktuell die Entwicklungsplanung des Büros Albert Speer und Partner, welche auf der Strukturplanung aufbaut, bereits fortgeschritten ist und voraussichtlich im Frühjahr 2026 abgeschlossen werden soll, entsteht die Notwendigkeit zur Aufstellung von neuem Planungsrecht. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage der Entwicklungsplanung entstehen.

Im Verlauf der Struktur- und Entwicklungsplanung sind themenspezifische Untersuchungen und Konzepte an Fachbüros vergeben worden. Alle vorliegenden Informationen fließen bereits in die Entwicklungsplanung ein und gewährleisten damit eine solide Grundlage für die darauffolgende Bauleitplanung.

Aufgrund der Höhe des zu erwartenden Auftragswertes von über 100.000 Euro für die Beauftragung der Bauleitplanung ist laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Bergisch Gladbach ein Maßnahmenbeschluss des zuständigen Fachausschusses einzuholen. Bis zum Ende der letzten Legislaturperiode wäre der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) zuständig gewesen. Da es diesen mit der neuen Ratsperiode nicht mehr geben wird, werden zukünftig planungsrelevante Vorlagen durch BM-1 im SPLA eingebracht.

2. Bauleitplanung

Aufgrund der Größe des Zanders-Areals, der hohen Komplexität der Aufgabe sowie beschränkter Personalkapazitäten kann die Stadt Bergisch Gladbach die Bauleitplanung nicht selbstständig durchführen, weshalb ein externes Büro mit dieser Leistung beauftragt werden soll. Das zu beauftragende Büro soll das Projektteam Zanders-Areal von Beginn an, d.h. ab voraussichtlich Frühjahr 2026, im Prozess der Bauleitplanung unterstützen.

Das Planungsbüro soll die Entwicklungsplanung, die März / April 2026 abgeschlossen sein soll, in Planungsrecht überführen. Dies bedeutet die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes (bzw. mehrerer Bebauungspläne) und in diesem Zuge auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Teil des Auftrages werden u.a. folgende Leistungen sein:

- Durchführung einer vor das Verfahren gezogenen Behördenbeteiligung (Scoping)
- Begleitung von Fachplanungsbüros bei der Erstellung von Gutachten zu umweltrelevanten Themen im Hinblick auf den später erforderlichen Umweltbericht
- Unterstützung bei der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Bürgerschaft und Trägern öff. Belange auf der Grundlage der Entwicklungsplanung (Maßstab 1 : 1.000)
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der FNP-Änderung
- Unterstützung bei der Öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und

- sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf
- Prüfung der vorgebrachten Anregungen
- Vorbereitung des Satzungsbeschlusses
- Unterstützung bei der Bekanntmachung der Satzung
- Erstellung einer Verfahrensdokumentation

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan von 1990 umfasst sowohl das Zanders-Areal als auch umliegende Randbereiche. BM-1 und 6-61 stimmen sich bezüglich der genauen Abgrenzung des Geltungsbereiches für den neuen Bebauungsplan sowie zum Umgang mit dem Ursprungsplan ab.

3. Zeitplan

Die Mittel für die Beauftragung der Bauleitplanung werden im Haushaltsjahr 2026 durch BM-1 vorgehalten. Das Vergabeverfahren soll nach dem Maßnahmenbeschluss vorbereitet werden, so dass nach Einhaltung sämtlicher Fristen des Vergabeverfahrens mit einer Beauftragung eines geeigneten Büros im Frühjahr 2026 zu rechnen ist.

Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 2171 An der Gohrsmühle II
2. Luftbild
3. Bestandsplan





Anlage 2: Luftbild



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0714/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	27.11.2025	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Information zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Auf der Kaule 23 in Bergisch Gladbach

Inhalt der Mitteilung:

In der Sitzung des SPLA am 06.06.2024 hat die Verwaltung per Mitteilung (Ds.-Nr. 0247/2024) ausführlich über eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Köln bzgl. eines gewerblichen Vorhabens auf dem Grundstück Auf der Kaule 23 in Bergisch Gladbach-Refrath informiert.

Das VG Köln hatte mit Urteilen vom 28.11.2023 entschieden, dass der von der Stadt Bergisch Gladbach dem Beigeladenen erteilte Bauvorbescheid, betreffend die Errichtung bzw. Einrichtung eines Logistik-Gewerbebetriebes in dem bereits gewerblich genutzten Areal, aufgehoben wird.

Für die zukünftige gewerbliche Nutzung des Standortes Auf der Kaule 23 hat dieses Urteil zur Folge, dass nunmehr bereits im Vorbescheidsverfahren erhöhte Prüfanforderungen bezogen auf Verkehr und Lärmschutz gelten. Dies wird ggf. auch dazu führen, dass wesentlich umfangreichere und kostenintensive Gutachten und Nachweise durch den Bauherrn zu erbringen sind. Aufgrund des Mangels an Gewerbeflächen im Stadtgebiet empfiehlt die Verwaltung aber dennoch, an diesem Gewerbestandort festzuhalten und die Festsetzung „Gewerbegebiet“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beizubehalten.

In Würdigung des Urteils fand am 27.02.2024 auch ein sehr konstruktives Gespräch zwischen den Vertretern der Kläger und Klägerinnen, Bürgermeister Frank Stein, Erstem Beigeordneten Ragnar Migenda und Fachbereichsleiter Dr. Marc Höhmann statt. Zur Herstellung von Transparenz wurde den Bürgerinnen und Bürgern in diesem Gespräch zugesagt, den SPLA zukünftig frühzeitig über potenzielle Gewerbeansiedlungen - unter Wahrung rechtlicher und datenschutzrechtlicher Belange – zu informieren.

Dieser Zusage kommt die Verwaltung hiermit nach:

Am 20.10.2025 sind für den o. g. Standort Bauanträge für den Umbau einer bestehenden Gewerbehalle, für die Errichtung einer Ausstellungs- und Lagerhalle für Fliesen und Natursteine, sowie für die Änderung eines Bürogebäudes eingegangen. Die Prüfung des Antrags durch die Verwaltung wurde begonnen und ist noch nicht abgeschlossen. Den in dem Urteil benannten Aspekten betreffend die Bestimmtheit des Vorhabens in Bezug auf Verkehr und Lärmemission kommt bei der Antragsprüfung eine wesentliche Rolle zu.

**Absender
FDP-Fraktion**

Drucksachen-Nr.

0684/2025

öffentlich

Antrag

der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Bergisch Gladbach

**zur Sitzung:
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 27.11.2025**

Tagesordnungspunkt

Antrag der FDP-Fraktion vom 01.09.2025 - Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) bei der Bearbeitung von Bauanträgen

Inhalt:

Mit Schreiben vom 01.09.2025 (eingegangen am 01.09.2025) beantragt die FDP-Fraktion, den folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit geeigneten Partnern – beispielsweise der Hochschule für Polizei und Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW) oder vergleichbaren Hochschulen oder Forschungseinrichtungen – ein Pilotprojekt zum Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) bei der Bearbeitung von Bauanträgen zu initiieren. Ziel ist es, innovative digitale Verfahren zu erproben, die zu einer Beschleunigung, Standardisierung und rechtssicheren Bearbeitung von Bauanträgen beitragen sowie Verwaltungsabläufe verbessern. Die Verwaltung berichtet dem Rat innerhalb von zwölf Monaten über den Projektfortschritt, Zwischenergebnisse sowie Handlungsempfehlungen für einen möglichen dauerhaften Einsatz.“

Das Schreiben der FDP-Fraktion ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Technisch liegen die Voraussetzung bei der Bauordnung im IT- und auch Personalbereich zur Planung, Implementierung und Begleitung (u.a. Schulung der KI) zur Zeit noch nicht vor.

Der Antrag zum Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) wird daher zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung beauftragt die Verwaltung mit der erneuten Prüfung zur Einführung von Künstlicher Intelligenz (KI) im Bereich der Bauordnung nach Herstellung durchgängiger digitaler Strukturen und ersten vorliegenden Erfahrungen mit der geplanten Testumgebung.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Sitzung des Rates am 09.10.2025 hat der Rat den Antrag der FDP-Fraktion vom 01.09.2025 (eingegangen am 01.09.2025): "Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) bei der Bearbeitung von Bauanträgen" zuständigkeithalber nach § 15 Abs. 1 c) der Geschäftsordnung in den SPLA verwiesen.

Inhaltlich nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Gründe für die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens sind vielschichtig. Nach wie vor Hauptursache für zum Teil langwierige Verfahren sind die unvollständig und/oder mangelhaft eingehenden Bauanträge. Die Arbeitsschritte der unteren Bauaufsichtsbehörde machen lediglich einen geringen Anteil der gesamten Bearbeitungszeit aus. Der größte Teil der „Gesamt-Bearbeitungszeit“ im Baugenehmigungsverfahren besteht daher nach wie vor aus „Warte- und Liegezeiten“ für nachgeforderte Unterlagen sowie Warte- und Liegezeiten für Behördenbeteiligungen. Angesichts eines immer komplexer werdenden Baunebenrechts und Bauplanungsrechts (eine Entbürokratisierung seitens des Gesetzgebers ist nicht zu erkennen, im Gegenteil) ist zudem der Aufwand für die rein bauordnungsrechtliche Prüfung für die Bauaufsichtsbehörden lediglich untergeordnet.

Die seit 2019 wiederholten und umfassenden Änderungen der BauO NRW wurden bislang nicht durch entsprechende Auslegungshilfen begleitet; insbesondere die seit Jahren bereits fehlende Verwaltungsvorschrift (VV) zur Bauordnung sowie die nicht mehr stattfindenden Dienstbesprechungen erschweren das Verständnis vieler neuer, unklarer Vorschriften auf Seiten der Baugenehmigungsbehörden. Der Sachverhalt ist dem Ministerium bekannt. Auch auf Einzelanfragen zu grundsätzlichen Rechtsfragen der unteren Bauaufsichtsbehörden erfolgt oft keine klarstellende Antwort. Eine Unterstützung der Bauaufsichtsbehörden im Umgang mit neuen bzw. unklaren Vorschriften ist daher nach wie vor dringend notwendig. Statt einer einheitlichen VV existiert eine Vielzahl von Runderlassen und Einzelerlassen zu einzelnen Fragestellungen bezüglich der Umsetzung der Bauordnung. Dies kann nicht im Sinne einer raschen und ermessensfehlerfreien Entscheidung der Bauaufsichtsbehörden und der betreffenden Kommunen, aber auch der Antragsteller und letztlich der Gerichte sein, die sich im Rahmen verschiedenster Klagen mit den Folgen dieser Situation befassen müssen.

Schwierigkeiten bei der Personalgewinnung und Langzeiterkrankungen führen vielfach zu einer chronischen Unterbesetzung der Bauaufsichtsbehörden. Vakante Stellen können aufgrund des Fachkräftemangels meist nicht oder nur mit langen Vorläufen besetzt werden. Offene Stellen müssen häufig mehrmals ausgeschrieben werden, bis passende Bewerber/innen gefunden werden, welche dann i.d.R. im öffentlichen Bau- und

Planungsrecht zeitintensiv fortgebildet und eingearbeitet werden müssen; so auch bei der Bauaufsicht der Stadt Bergisch Gladbach.

In diesem Kontext ist auch auf die fehlenden Fortschritte bei der Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens hinzuweisen. Die Ursachen für das schleppende Vorankommen liegen hier überwiegend nicht bei den Unteren Bauaufsichtsbehörden. Auf die Digitalisierung bezogen gibt es weiterhin eine zurückhaltende Kommunikation des Bauministeriums mit den Bauaufsichtsbehörden und dadurch verursacht eine Verunsicherung in Bezug auf das Bauportal.NRW und die digitale Antragstellung. Das Bauportal.NRW hat zum Ziel, dass an zentraler Stelle die Vollständigkeit der eingereichten Anträge geprüft würde. Dies würde zu einer erheblichen Arbeitsentlastung der Baugenehmigungsbehörden und damit deutlichen Beschleunigung der Verfahren führen. Die tatsächlich derzeit jedoch weiterhin in weiten Teilen fehlende Anbindung an das Bauportal führt dazu, dass viele Untere Bauaufsichtsbehörden sich gezwungen sehen, alternative, kostenintensive Lösungen zu implementieren, was auch zu einer uneinheitlichen Verfahrensweise innerhalb der Bauaufsichtsbehörden führt. Das Entstehen digitaler „Insellösungen“ dürfte nicht der Leitidee zur Digitalisierung und Beschleunigung der Verfahren entsprechen. Hier muss für die Bauaufsichtsbehörden zunächst Klarheit geschaffen werden, wie es zukünftig mit dem Bauportal weitergeht. Eine dieser Tage vom Ministerium initiierte Besprechung gibt nun erfreulicherweise Anlass zur Hoffnung, dass dieser Prozess nun fortgeführt werden kann.

Die Digitalisierung von Verwaltungsprozessen - wie des Genehmigungsverfahrens bei der Bauaufsicht - ermöglicht es zunächst, dass Bauanträge nicht nur digital über das Bauportal.NRW eingereicht, sondern, nach dortiger Vollständigkeitsprüfung und Weiterleitung an die zuständigen Kommunen dort auch innerhalb der Verwaltung digital weiter geprüft und bearbeitet werden können. Dies brächte große Zeitvorteile. Ein weiterer Vorteil der Digitalisierung ist die verbesserte Nachverfolgbarkeit von Anträgen durch Transparenz für die Antragsteller, die jederzeit den Status ihrer Anträge online einsehen können.

Die Bauaufsicht sieht ein großes Potenzial bei der Unterstützung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens durch eine in der verwendenden Fachanwendung implantierte Künstliche Intelligenz (KI). Die KI kann hier zu einer Verfahrensbeschleunigung beitragen, insbesondere bei der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung.

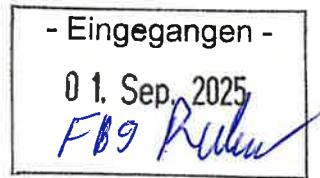
Bei der automatisierten Klassifizierung von digital eingegangenen Anträgen kann KI helfen, den manuellen Aufwand auf Sachbearbeitungsebene zu reduzieren und dadurch den Bearbeitungsprozess schneller und effizienter zu gestalten. Dies bedingt jedoch auch, dass die Anträge ausschließlich digital bei der Bauaufsicht eingehen bzw. auch digital angenommen werden können. Eine rechtliche Grundlage, Anträge nur noch digital anzunehmen, gibt es derzeit auch noch nicht. Kurz: Bevor eine KI zum Einsatz bei der Kommune gelangt, müssen die digitalen Voraussetzungen hard- und softwaremäßig sowie organisatorisch geschaffen sein.

Diese Grundvoraussetzungen befinden sich derzeit bei der Bauordnung der Stadt Bergisch Gladbach erst grundhaft im Aufbau.

Die Bauaufsicht beabsichtigt ihre Verwaltungsprozesse nach und nach der Digitalisierung zuzuführen. Die Einzelprojekte „Digitalisierung der Bauakten“ und „Digitalisierung der Genehmigungsverfahren“ mit Anbindung an das Bauportal.NRW befinden sich bereits in der Umsetzung.

Unter der Voraussetzung, dass die Stadt Bergisch Gladbach zeitnah an das Bauportal.NRW angeschlossen wird, ist im Anschluss der Start einer Testumgebung geplant. Ob und wann KI bei der Bearbeitung digitaler Bauanträge bei der Stadt Bergisch Gladbach eingesetzt werden könnte, bedarf der Prüfung, wenn Erfahrungen aus der Digitalisierung und der Testumgebung vorliegen. Zwingende Voraussetzung für den Einsatz einer KI auch auf den Bauordnungsämtern selber ist eine zuvor durchgehend hergestellte digitale Arbeitswelt, vom

Antragseingang, dessen Prüfung, bis zur Archivierung. Archiv und Datenmanagement müssen dazu digital umgestellt werden. Alle Prozesse wie Bauanträge, Teilungserklärungen, Baulastvorgänge, Akteneinsichten, Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach WEG, Wiederkehrende Prüfungen, Brandschauen, Widersprüche, Ordnungsverfügungen, Bauzustandsbesichtigungen und Genehmigungen im baurechtlich relevanten Veranstaltungswesen müssen medienbruchfrei digital verfügbar und ausführbar sein. Diese Prozesse sind angestoßen, befinden sich aber bei der Stadt Bergisch Gladbach, auch aufgrund fehlender personeller Ressourcen zur Umsetzung, erst im Anfangsstadium. Technisch liegen somit aktuell die Voraussetzung bei der Bauordnung im IT- und auch Personalbereich zur Planung, Implementierung und Begleitung (u.a. Schulung der KI) noch nicht vor.



FDP - Dorothee Wasmuth - Konrad-Adenauer-Platz 1 - 51465 BGL

Herr
Bürgermeister Frank Stein
Stadt Bergisch Gladbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

Dorothee Wasmuth

Fraktionsvorsitzende
FDP-Fraktion im Rat der Stadt Bergisch
Gladbach
Vorsitzende FDP Kreisverband Rhein Berg

dorothee.wasmuth@fdp-bergischgladbach.de
www.fdp-bergischgladbach.de

FDP-Fraktion
im Rat der Stadt Bergisch Gladbach
Rathaus, Zimmer 14
Rathaus Konrad-Adenauer-Platz
51465 Bergisch Gladbach

Telefon: 0 22 02 / 14 23 14
Telefax: 0 22 02 / 14 23 14

Bergisch Gladbach, 01.09.2025

Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) bei der Bearbeitung von Bauanträgen

Sehr geehrter Herr Stein,

die FDP-Fraktion im Rat der Stadt Bergisch Gladbach bittet Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Hauptausschusses und des Rates zu setzen.

Antrag: Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit geeigneten Partnern – beispielsweise der Hochschule für Polizei und Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW) oder vergleichbaren Hochschulen oder Forschungseinrichtungen – ein Pilotprojekt zum Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) bei der Bearbeitung von Bauanträgen zu initiieren. Ziel ist es, innovative digitale Verfahren zu erproben, die zu einer Beschleunigung, Standardisierung und rechtssicheren Bearbeitung von Bauanträgen beitragen sowie Verwaltungsabläufe verbessern.

Die Verwaltung berichtet dem Rat innerhalb von zwölf Monaten über den Projektfortschritt, Zwischenergebnisse sowie Handlungsempfehlungen für einen möglichen dauerhaften Einsatz.

Begründung: Die Bearbeitung von Bauanträgen ist in Bergisch Gladbach ein wesentlicher Engpass für Bauherren, Investoren und Bürgerinnen und Bürger. Lange Bearbeitungszeiten wirken sich hemmend auf Wohnungsbau, Infrastrukturentwicklung, Schulbau und wirtschaftliche Investitionen aus.

Moderne Technologien wie Künstliche Intelligenz bieten die Chance, Prozesse effizienter, transparenter und zugleich rechtssicherer zu gestalten. KI kann beispielsweise bei der

automatisierten Vorprüfung von Bauanträgen, der Vollständigkeitskontrolle von Unterlagen oder der rechtskonformen Übertragung standardisierter Daten eingesetzt werden.

Durch ein Pilotprojekt in Kooperation mit wissenschaftlichen Einrichtungen wie der HSPV NRW kann die Kommune praxisnah erproben, inwieweit der Einsatz von KI die Verwaltung entlastet, Bearbeitungszeiten reduziert und den Service für Bürgerinnen und Bürger verbessert. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, datenschutzrechtliche, rechtliche und organisatorische Fragen in einem geschützten Rahmen zu prüfen.

Bereits bestehende Pilotprojekte zeigen, dass der Einsatz von KI in der Bauverwaltung praxistauglich und erfolgreich ist: So entwickelt das Land Niedersachsen mit der ein System zur automatisierten Baugenehmigung¹. In Wien belegt das Projekt, wie KI Abläufe in der Bauverwaltung deutlich beschleunigen kann². In Bayern und Rheinland-Pfalz wurden digitale Bauanträge mit intelligenten Assistenzsystemen eingeführt, die Bearbeitungszeiten reduzieren und Vollständigkeitsprüfungen automatisieren³. Forschungsprojekte wie RessStadtQuartier⁴ oder URBAN.KI⁵ zeigen zudem, wie KI Antragsunterlagen analysieren und kommunale Prozesse nachhaltig unterstützen kann.

Diese Beispiele verdeutlichen, dass ein Pilotprojekt in Bergisch Gladbach auf erprobten Erfahrungen aufbaut, erhebliche Effizienzgewinne erzielen kann und die Attraktivität des Standortes erhöht.

Mit freundlichen Grüßen



Dorothee Wasmuth

Kopie: C. Ruhe per Mail

¹ Niedersächsische Landesregierung (2023): Digitalisierung und Beschleunigung – Halbzeitbilanz der Landesregierung. <https://www.niedersachsen.de/halbzeitbilanz/03digitalisierung-und-beschleunigung-241372.html>

² Cloudflight (2022): Prozesse für Baugenehmigungen durch KI-Technologie optimieren – Projekt BRISE. <https://www.cloudflight.io/de/project/prozesse-fuer-baugenehmigungen-durch-ki-technologie-optimieren/>

³ Haufe (2024): Digitaler Bauantrag bundesweit im Ausbau. https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaftspolitik/digitaler-bauantrag-in-mecklenburg-und-im-saarland-moeglich_84342_487668.html

⁴ TU Darmstadt (2023): Digitale Transformation Bauantrag – RessStadtQuartier. <https://zigmo.de/digitale-transformation-bauantrag-so-ermoeglichen-wir-mit-hilfe-von-ki-neues-potenzial/>

⁵ Fraunhofer FOKUS (2024): Whitepaper „Wie Kommunen KI erfolgreich einsetzen“. Projekt URBAN.KI.

