

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses

27.11.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)

5

Anlage 1 zur Niederschrift

21

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Datum
22.01.2026
Ausschussbetreuender Fachbereich
Zentraler Dienst 6-10
Schriftführung
Saskia Kramarczyk
Telefon-Nr.
02202-142964

Niederschrift

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss
Sitzung am Donnerstag, 27.11.2025

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr – 19:55 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

18:52-18:57 Uhr

Sitzungsteilnehmer

Siehe TOP 1

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
0649/2025**
- 7 Rahmenplanung 2.0 | hier: Beschluss über den Prozessaufbau für die Alten Stadthäuser und die Stadtkante als Grundlage für die weitere Bearbeitung
0652/2025**

- 8 Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen**
0661/2025
- 9 Bebauungsplan 2350 Schule am Lerbacher Weg**
Beschluss zur Aufstellung
0651/2025
- 10 Potenzialanalyse Freiflächen-Solaranlagen in Bergisch Gladbach**
0669/2025
- 11 FNP-Weißflächen**
0667/2025
- 12 Stellungnahme Waldumwandlung Schloss Lerbach**
0668/2025
- 13 Maßnahmenbeschluss zur Vergabe der Bauleitplanung für das Projekt Zanders-Areal**
0692/2025
- 14 Information zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Auf der Kaule 23 in Bergisch Gladbach**
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**
0684/2025
- 16 Anfragen der Ausschussmitglieder**

Protokollierung

Ö Öffentlicher Teil

1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende, Herr Ebert, eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Er begrüßt folgende Ausschuss- und Verwaltungsmitglieder:

CDU-Fraktion

Ulrich Gürster (für Martin Lucke)
Dr. Michael Metten bis 18:53 Uhr / Heinz-Bernd Padberg ab 18:53 Uhr
Helga Kivilip
Frank Reiländer
Gabriele Malek-Przemus
Vanessa Steinkrüger
Robert Martin Kraus (für Dr. Oliver Schillings)
Manfred Habrunner
Marcel Huber (s.B.)

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Theresia Meinhardt
Britta Röhrig
Dirk Steinbüchel
Sascha Gajewski-Schneck (s.B.)

SPD-Fraktion

Andreas Ebert
Klaus W. Waldschmidt bis 18:47 Uhr / Andreas Herzig ab 18:47 Uhr
Berit Winkels
Ingo Schütze

AfD-Fraktion

Frank Cremer (abwesend 18:41 – 18:46 Uhr)
Günther Schöpf (für Florian Fornhoff)

Volt/Fraktion Freie Wählergemeinschaft

Susanne Blümke (s.B.) bis 19:28 Uhr

Bürgerpartei GL

Sabine Alexandra Hermann (s.B.) (für Frank Samirae)

Seniorenbeirat

Reinhold Musculus (s.E.)

Verwaltung

Herr Migenda VVlll
Herr Dr. Höhmann FBL 6
Frau Mehrrens 6-61
Herr Fliegner 6-63
Herr Lassotta 6-60
Frau Kramarczyk 6-10
Herr Löhlein BM-1 Zanders-Areal

2. Vereidigung sachkundiger Bürger

Die neuen anwesenden Ausschussmitglieder werden vereidigt.

3. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil

Die Genehmigung der Niederschrift vom 04.09.2025 wird auf die nächste Sitzung verschoben.

4. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Herr Ebert gibt bekannt das Anliegen eingangs vergessen zu haben. Er schlage vor den TOP Ö9 nach Ö6 zu beraten, die weitere Reihenfolge bleibe bestehen.

Die Mitglieder zeigen sich damit einverstanden.

5. Mitteilungen des Bürgermeisters

Herr Migenda führt aus, dass der Wohnungsbauturbo gem. §246e BauGB seit dem 30.10.2025 in Kraft getreten sei und dieser diverse Vereinfachungen, wie die Befreiung nach § 31 III BauGB oder die Abweichung des Einfügens gemäß § 34 III b BauGB ermögliche. Wichtig sei, dass dies nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde erfolgen könne. Zustimmungen können demnach auf Anfragen erteilt werden, sofern die Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde übereinstimmen würden. Das Zusammenwirken der Beteiligten (Stadtplanung, Verwaltung, Bauaufsicht, Rat und SPLA) werde in einem Regelwerk beschrieben, dessen Erarbeitung derzeit erfolge und im kommenden Ausschuss zur Beratung vorgelegt werde. Weiterhin seien die Arbeiten in der Schloßstraße bald abgeschlossen. Die offizielle Eröffnung sei für den 25.04.2026 geplant, eine entsprechende Einladung erfolge rechtzeitig. Bezüglich des Verbrauchermarkt Herkenraths gebe es keine neueren Informationen. Im Vorfeld der Sitzungen trete man regelmäßig an die Bauherrenschaft heran, jedoch sei das Thema der Entwässerung weiterhin herausfordernd.

Außerdem werde eine Informationsveranstaltung zu den wichtigsten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen am 03.02.2026 durch die Verwaltung angeboten, zu der die Ausschussmitglieder herzlich eingeladen seien.

6. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung - öffentlicher Teil **0649/2025**

Herr Kraus erfragt, ob es zur Offenlage des Flächennutzungsplanes für die Grundschule Herkenrath viele Rückläufer gegeben habe.

Frau Mehrtens erläutert, dass die Träger und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden habe. Seitens der Öffentlichkeit gebe es eine Bürgerinitiative mit einer Unterschriftensammlung, die sich gegen das Vorhaben richte. Hierbei gehe es um die befürchtete Verkehrssituation. Zudem werde die Frage in den Raum gestellt, weshalb nicht alle drei Schulformen an dem Standort verbleiben können. Dies wird aufgearbeitet und in der Abwägung entsprechend begründet.

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

7. **Rahmenplanung 2.0 | hier: Beschluss über den Prozessaufbau für die Alten Stadthäuser und die Stadtkante als Grundlage für die weitere Bearbeitung**
0652/2025

Herr Migenda betont, dass es sich hierbei um ein wichtiges Projekt handele.

Es sei bekannt, dass sich die Stadthäuser in keinem guten Zustand befänden und nun habe man die Möglichkeit Überlegungen anzustellen, wie man die Stadthäuser, die sich an einem städtebaulich wichtigen Ort befinden, an das Zandersgelände anbinden könne. Die Verwaltung habe viele Überlegungen, unter Zuhilfenahme von Expertenbüros, angestellt und in dieser Vorlage sehr umfangreich dargestellt. Ein Sachvortrag solle die wichtigen Erkenntnisse auf den Punkt bringen.

Frau Mehrtens erläutert, dass es sich in der Vorlage um einen Prozess handele, der das gesamte Jahr umfasst. Man versuche die vielen Details und die Komplexität mit dem Vortrag herunterzubrechen.

Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

Herr Waldschmidt erfragt, weshalb man nicht die Variante „Klare Kante“ präferiere da es mit ihr möglich sei den Lärm, der von der Straße herkommt, abzutrennen. Weiterhin möchte er wissen, ob man sich jetzt schon vor der Markterkundung auf eine Konzeptidee festlegen müsse.

Frau Mehrtens erklärt, dass der Lärm bei beiden Varianten ein großes Problem sei, die Abschirmungswirkung hinter dem Gebäude sei allerdings gleich. Daher müsse man sich am Gebäude zur Gohrsmühle hin mit Lärmschutzmaßnahmen auseinandersetzen. Die Grünfläche habe den Vorteil, dass sie eine Pufferwirkung für Schafstoffe habe und zumindest, durch die Entfernung oder entsprechenden Baumbestand, eine gefühlte geringere Wahrnehmbarkeit zur Folge habe. Auch sei es empfehlenswert sich festzulegen, um möglichen Investoren ein gewisses Bild präsentieren zu können. Weiterhin sei man im engen Kontakt mit Zanders und im dortigen Ausschuss sei die Offenlegung der Strunde beschlossen worden, wofür ein Planfeststellungsverfahren notwendig sei. Der RBK fordere, dass dieses Verfahren über den gesamten Umbaubereich der Strunde gelegt werde. Wenn man wisse, mit welcher Grundstücksgröße man rechnen könne und in welchem Rahmen man die Strunde laufen lassen könne, könne man das Planfeststellungsverfahren um diesen Teilbereich ergänzen, daher würde eine Festlegung hier sehr weiterhelfen.

Herr Schöpf könne die Anfrage von Herrn Waldschmidt nachvollziehen. Es sei sinnvoll sich nicht festzulegen, um möglichst viele Investoren anzusprechen. Das Thema zur Strundefreilegung verstehe er nicht. Nach seiner Auffassung gebe es kein Problem mit dem Planfeststellungsverfahren, wenn die Stadtkante von den Stadthäusern getrennt werde und darin dann die Strundefreilegung beinhaltet wäre.

Herr Migenda führt aus, dass schon Gespräche mit diversen Büros geführt worden seien, die Kontakte zu Investoren pflegen. Hier habe man eine Vorselektierung vorgenommen. Ein gewisser Schwerpunkt liege bei der Wohnnutzung und dies mache auch Sinn, entscheidend sei aber, dass man dies mit einer belebten Erdgeschossnutzung kombiniere. Der nun in Kraft getretene Bauturbo, der zunächst bis 2030 begrenzt sei, ermögliche die Verkürzung von Verfahren. Er appelliert das Verfahren nicht zu weit zu fassen, da somit die Bewertung erschwert werden könne und man sich eher Anfechtungen aussetze. Es sei gut Spielräume aufgrund der bisherigen Markterkundung zu lassen. Es gebe genügend Interesse am Markt und der beabsichtigte Wettbewerb werde mit Spannung erwartet

Bezugnehmend auf Herrn Schöpfs Wortbeitrag erläutert Frau Mehrtens, dass sich die Strundeöffnung auf dem Grundstück der Stadthäuser befinden werde, da es hier einen klar definierten Punkt gebe, an dem die Strunde auf das Zandersgelände geführt werden müsse.

Herr Metten äußert Zweifel, ob es sich um das dortige Gewässer tatsächlich um die Strunde handelt.

Herr Migenda gibt bekannt, dass man hier nachjustieren und in der Niederschrift nochmal klar darstellen werde, um welches Gewässer es sich handele.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Verständnis unterschiedlicher Gewässer rührt aus der Zeit, als zwischen den Gewässern Strunde und Umbach unterschieden wurde. Seit 2018 wird die Gesamtheit als Strunde bezeichnet, die in ihren Abflüssen aufgeteilt ist. Zum einen gibt es einen unterirdischen Hochwasserkanal, in dem die Hochwasserabflüsse der Strunde abfließen und zum anderen eine (weitgehend) offene Gewässerführung in welcher der Grund- und Mittelwasserabfluss des Gewässers bis ca. 650 l/s abfließt. Abschließend ist festzuhalten, dass das Gewässer, welches im Trogprofil auf dem Stadthausvorplatz ersichtlich ist und im Zuge der Rahmenplanung verlängert und ökologisch und städtebaulich aufgewertet werden soll, die Strunde ist.

Herr Gajewski-Schneck bedankt sich für die umfängliche Darstellung, die sehr durchdacht sei, auch wenn er die Schlussfolgerung nicht in Gänze teile. Der Bestandserhalt sei aus verschiedenen Gründen präferiert worden. Er fragt sich, wie man das Verfahren so offen gestalten könne, dass Ideen noch zur Geltung kommen können. Bezugnehmend auf mögliche Anfechtungen gibt er zu bedenken, dass ihm keine erfolgreichen Klagen bekannt seien. Die Verwaltung solle darstellen, wie mit dem Verfahren eine Linie vorgegeben werden könne, ohne an Flexibilität zu verlieren. Weiterhin müsse man die Gesamtimmissionsbilanz einfließen lassen.

Herr Migenda äußert, dass die Positionierung in der Mitte meist vorteilhaft sei. Nach seiner Einschätzung sei ein Bestandserhalt realisierbar, allerdings nicht der gesamte Erhalt des Gebäudes. In der Ausschreibung müsse die Integration und/ oder der Erhalt und die Wiederverwertung von Gebäudeteilen mit einer erhöhten Bepunktung versehen werden. Dies würde man im Vorfeld kommunizieren und die offen zugängliche Bewertungsmatrix ermögliche es Investoren entsprechende Vorschläge einzureichen. In Bezug auf die Gebäudehöhe müsse man mutiger werden. Bergisch Gladbach sei eine Großstadt, die eine gewisse Vertikale vertrage. Durch die restriktive Nutzung von Außenflächen, müsse man im innerstädtischen Bereich an Höhe gewinnen. Einschränkungen ergeben sich hier aus dem Bauordnungsrecht, beispielsweise bei Abstandsregelungen. Es solle sichtbar werden, dass man sich im Zentrum befinde. Auch könne er sich vorstellen, dass Menschen gerne höhergelagert leben wollen würden, um den Blick über die Stadt schweifen zu lassen.

Auf Nachfrage von Herrn Ebert gibt Herr Migenda an, dass es die Hochhausgrenze noch gebe. Bei seiner Aussage handele es sich um eine persönliche Einschätzung und Vorliebe.

Frau Mehrtens führt weiter aus, dass man die Planung durch die Realismus-Brille gesehen habe. Man gehe davon aus, dass das gesamte Ensemble nicht erhalten werden könne. Mit Blick auf den Verfahrensvorschlag könne man aber immer noch flexibel reagieren, sollte sich ein Investor finden, der einen Gesamterhalt wolle und auch finanziell in der Lage sei, dies zu realisieren.

Herr Migenda hält den Zeitplan für die Maximalvariante. Man könne beide Schienen parallel laufen lassen und den Wettbewerb zeitnah starten, damit ein unerwünschter langer Leerstand ausgeschlossen werden könne.

Frau Steinkrüger erfragt in welchem Rahmen man mit Fördergeldern rechnen könne und wie die Zusammenarbeit mit NRW Urban einschränken könne.

Frau Mehrtens erläutert, dass NRW Urban für einen Pauschalpreis von 5500€, in Bezug auf die Stadtkante, alle Verfahrensschritte durchführe, wie z.B. Gespräche mit der Eigentümerschaft, Konzeptstudien, Rohkosten- und Erlösschätzung. Dies sei ein Bruchteil dessen, was die Verwaltung ausgeben würde, wenn sie es selbst mache. In gewisser Weise bestehe eine Beschränkung darin, dass man Hoheit abgebe und ein anderes Rollenverständnis vorliege. Man müsse die moderierende Rolle von NRW Urban akzeptieren.

Herr Dr. Metten führt aus, dass es hier eine große Chance gebe, Bergisch Gladbach zu gestalten, dies berge große Verantwortung. Er fragt, ob die Chance bestehe die Bushaltestelle verlagern zu können. Man habe, neben der Mehrung kritischer Situationen in diesem Bereich, gegenwärtig eine starke Nutzungseinschränkung. Die Verlagerung der Haltestelle könne dazu führen, dass die Fußgängerzone zusammenwächst. Hierbei könne man dann aber heute nicht die Offenlegung der Strunde beschließen, da man die Fläche mitbetrachten müsse.

Man mache hier das Gegenteil zu Zanders und gebe sich sehr stark in den Markt. Die CDU-Fraktion plädiere für eine Strukturanalyse. Zanders müsse mitgedacht werden. Bei dem Grundstück handele es sich um ein Schlüsselgrundstück. Durch eine Strukturanalyse entstünden Bedarfe und daraus Nutzungsideen. Hierbei reden wir von einem Immobilienmarkt mehrerer Dekaden, hier sei es zu kurz gedacht, es müsse eine langfristige Lösung her. Auch müsse hier ein hoher Anspruch an Architektur an den Tag gelegt werden. Grundsätzlich sei man nicht gegen die Stadthäuser, mehrere Gutachten haben jedoch gezeigt, dass die Bausubstanz große Schwierigkeiten berge. Die Thematik zum Zeitdruck halte er für überholt. Auch sei eine Zwischennutzung akzeptabel und gegenüber einem Leerstand zu präferieren. Man wolle einen städtebaulichen Wettbewerb mit integrierter Strukturanalyse.

Frau Hermann äußert, dass man mehr aus dem Gelände machen könne, sofern auch die störende Bushaltestelle verlagert werden würde. Außerdem erkundigt sie sich nach dem Architektenwettbewerb aus dem Jahr 2019 und dessen Ergebnis.

Frau Mehrtens erklärt, dass es zu dem Stadthausgrundstück keinen Wettbewerb gegeben habe. Der Wettbewerb bezog sich auf den Neubau des Stadthauses am S-Bahnhof, dessen Überlegungen zugunsten des AOK-Gebäudes jedoch aufgegeben worden seien.

Herr Cremer möchte konkret erfahren, ob es Investoren für einen Stadthauserhalt gebe.

Dies sei ein Blick in die Glaskugel, erwidert Herr Migenda. Man habe sich der Frage angenähert, indem man mit Menschen gesprochen habe, die über Marktexpertise verfügen. Man sei sich sicher, dass es Investoren für das Grundstück geben werde, die Frage sei dann jedoch mit welcher Qualität. Diese Parameter werden in der Ausschreibung und Beschreibung dessen, was wir haben wollen, genau definiert. In Projekten solcher Größenordnungen sei es normal sich externer Büros zu bedienen, die das gesamte Verfahren begleiten. So sichere man sich Expertise und Rechtssicherheit. Die Planungen bestehen insgesamt seit vielen Jahren, man befinde sich nicht mehr am Anfangsstadium, in der Zwischenzeit haben sich allerdings die Parameter verändert, die nun miteinander verzahnt werden. Die Stadthäuser aus den 50er Jahren stellen einen Identifikationspunkt dar, daher sei ein Teilerhalt auch eine gute Lösung. Wir leben in einer sich schnell wandelnden Zeit, sodass es wichtig sei ein Gebäude auszuschreiben, dass über eine flexible Struktur verfügt und über die Jahre auch andere Nutzungen erlaubt.

Herr Kraus fragt nach dem Grund, warum das Gesamtgebiet nicht überplant werde, da man nicht so häufig über die Chance im Innenstadtbereich verfüge, das ganze Gebiet neu zu ordnen. In der öffentlichen Debatte sei immer wieder von Baudenkmälern die Rede, dies sehe er hier nicht. Außerdem hieß es vor zehn Jahren, dass die Gebäude nicht erhaltenswert seien. Auch unter dem Punkt 2.4 lassen sich erhebliche Mängel in der Bausubstanz erkennen, sodass ohne weitere kostenintensive Untersuchungen keine Aussage zur Erhaltensfähigkeit getroffen werden können. Die Stadthäuser fallen in dem Ensemble Historisches Rathaus, Villa Zanders negativ auf, hier bedürfe es einer ansprechenden und entsprechenden Gestaltung. Auch sollen die wegfallenden Parkplätze kompensiert werden, hier könne man auf der Schnabelsmühle zwei Parkdecks realisieren und auch die Belange mobilitätseingeschränkter Personen müssen mitgedacht werden. Ebenfalls sei fraglich, ob man hier die Strunde öffnen müsse. Auch der viel debattierte soziale Wohnungsbau sei nicht in einer 1a Lage zu lösen.

Frau Meinhardt kann sich eine Verlegung der Haltestelle vorstellen. Die Frage sei, ob es etwas am Verfahren ändere, wenn man die Busspur hintenrum über die Post laufen lassen würde. Sie wendet sich an die CDU-Fraktion und erfragt, wo der Bus langfahren solle. Die Zuwegung zum Konrad-Adenauer-Platz müsse bleiben. Weiterhin erfragt sie, ob sich dadurch das Baufenster

verändern würde. Auch eine Strukturanalyse sei sinnvoll, sie habe aber erwartet, dass dies von potenziellen Investoren erledigt werde, sobald man in die Konzeptvergabe gehe. Würde man in einen Architekturwettbewerb einsteigen, werde eine Strukturanalyse gemacht, Bedarfe festgestellt und entsprechend ausgeschrieben, so habe man auch bei dem Wettbewerb bezüglich des Stadthausneubaus verfahren. Hier könne man doch nun verschiedene Konzepte in Augenschein nehmen und bewerten. Potenzielle Investoren müssten dann nachweisen, dass sie die Konzepte nachhaltig umsetzen können. Ihr sei nicht klar, ob nun ein Änderungsantrag oder eine Vertagung gewünscht sei, feststehe, dass man beabsichtige eine breite Mehrheit zu erreichen.

Herr Ebert erläutert, dass ein klassischer städtebaulicher Wettbewerb in einen B-Plan gipfeln würde. Mögliche Investoren hätten die gleichen klaren Vorgaben. Auf der anderen Seite wisse ein Investor aber am besten, wie ein funktionierendes Konzept aussehen könne. Man müsse sich Klarheit darüber verschaffen, welchen Weg man gehen wolle. Macht man einen städtebaulichen Wettbewerb oder macht man eine Markterkundung mit Investorengesprächen, also eine dialogische Arbeit. Spannend sei ebenfalls wie sich die Überlegungen von Herrn Dr. Metten zur Qualität von Architektur in eine Konzeptvergabe integrieren lasse. Eine Verlegung der Bushaltestelle, z.B. an die Poststraße sei vorstellbar, müsse allerdings gut vorbereitet sein. Fraglich sei auch, ob man eine Variantenfestlegung jetzt oder nach der Marktanalyse treffen müsse. An Herrn Kraus gerichtet, lasse sich in der Vorlage rauslesen, dass es sich um einen normalen 50er Jahre Bau handle. Man befinde sich hier nicht unbedingt in einer 1A Lage, man strebe aber an, dass es zu einer werde.

Herr Migenda sagt, dass vorherige Projekte zur Stadtkante daran gescheitert seien, da die Lösungen zu komplex waren und die Eigentümerfragen nicht geklärt worden seien. Man verfüge über die Grundstücke im hinteren Teil nicht, daher fehle eine Ordnung beispielsweise durch ein Umlegungsverfahren, bei dem alle vorhandenen Grundstücke, auch der Stadt, in einen Topf geworfen werden, um etwas Neues daraus machen zu können. Es sei vorteilhaft einen erfahrenen Profi wie NRW.Urban zu haben, der ein anderes Standing in der Kommunikation mit den Eigentümern habe.

Die Betonqualität sei größtenteils nicht kritisch. Es handle sich hierbei also um kein Ausschlusskriterium. Die Frage nach dem geförderten Wohnungsbau sei hier nicht entscheidend. Die Offenlegung der Strunde sei, unter Bezugnahme auf die verpflichtende Wasserrahmenrichtlinie, umzusetzen. Dies ergebe sich aus dem Abwasserbeseitigungskonzept in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises und der Bezirksregierung. Man befinde sich in der Umsetzung und in der Planung des nächsten Lärmaktionsplanes, indem die angesprochenen Punkte genau dort abgearbeitet werden und in der Gebäudeplanung berücksichtigt werden müssen. Auch eine weitere Aufstockung des Parkdecks an der Schnabelsmühle könne er sich sehr gut vorstellen. Parkplätze dort zu konzentrieren, harmonisiert ebenfalls mit den Planungen auf Zanders. Die Überlegungen zur Busspur könne er nachvollziehen, ihm fehlen allerdings Alternativen, da diese Spuren besonders zu einem besseren Verkehrsfluss beitragen. Gerne sei man aber bereit Alternativen mit einzubeziehen.

Herr Dr. Höhmann erläutert, dass, die Struktur- und Marktanalyse die Bedarfe gut abgebildet habe. Die vorliegenden Konzepte zum Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie seien in der Marktsicht geerdet, sodass zuverlässig festzustellen sei, welche Nutzung langfristig tragfähig sei. Die Gebäude seien im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert eingestuft, seien jedoch keine Denkmäler. In einer Konzeptausschreibung sei es möglich, unter Qualitativen Vorgaben, Einengungen vorzunehmen und gleichzeitig die Marktfähigkeit zu berücksichtigen. Man wolle die Informationen verdichten, um zu tragfähigen Entscheidungen zu gelangen, eine Festlegung sei daher begrüßenswert, es müsse sich aber nicht zwingend auf eine der beiden Varianten festgelegt werden, die die Verwaltung präferiert.

Aufgrund der hohen Komplexität sei es für das Verfahren vorteilhaft eine Entscheidung zu treffen, ergänzt Frau Mehrstens. Von allen Beschlusspunkten sei die Variantenfestlegung der Punkt, dessen Vertagung am ehesten verschmerzbar wäre. Andere Beschlusspunkte seien von größerer Bedeutung. Der städtebauliche Wettbewerb sei ein klassisches und grundsätzlich auch gutes Vorgehen, in diesem Fall jedoch werde dadurch das Verfahren verlängert und verkompliziert. Man laufe Gefahr ein städtebauliches Bild zu projizieren, das in der Öffentlichkeit diskutiert werde und

am Ende nicht realisierbar sei. Ein Kompromiss könne sein, den vorgesehenen Architekturwettbewerb, um städtebauliche Aspekte zu ergänzen, was es allerdings für die Investoren schwieriger mache. Dabei müsse man ebenfalls aufpassen, dass es für die Teilnehmenden nicht zu komplex werde.

Herr Dr. Metten führt aus, dass eine Bushaltestelle an der Poststraße keinen Mehrwert darstelle. Gleichwohl hat man in der Übergangsphase festgestellt, dass die Haltestelle grundsätzlich sehr wichtig sei. Damals habe es eine Planung gegeben, bei der von Herrenstrunden kommend, eine Busspur oder die rechte Spur des Kreisverkehrs auf den heutigen Parkplatz des Stadthauses verschränkt ist. Dort habe es dann 1-3 Aufstellspuren für Busse gegeben. Sodann seien die Busse auf Höhe der alten Kreishandwerkerschaft in den normalen Verkehr geführt worden. Dies sei ein spannendes Thema, jedoch sei dies, mit Blick auf den Flächenverbrauch, mit diesen Varianten nicht realisierbar. Früh auf Investoren zu zugehen, führt zu einer starken Marktfokussierung. Es könne aber sein, dass man in die falsche Richtung laufe. Aktuell befinde man sich in der größten Baukrise seit dem zweiten Weltkrieg, es sei ungewiss, ob dies ein kluges Vorgehen sei. Geförderter Wohnungsbau sei wichtig, aber nicht an dieser Stelle. Auch seien ihm die Ideen zu kreativlos. Er schlägt vor, eine Strukturanalyse zu machen, bei der Expertenbüros vorschlagen können, was aus ihrer Erfahrung heraus der prognostizierte Bedarf sei und darauf einen Architekturwettbewerb aufsetzen. Weiterhin erfragt er, ob eine Zwischennutzung aus Sicht der Bauaufsicht möglich sei. Weiterhin bedarf es einem interfraktionellen Austausch.

Herr Fliegner gibt an, dass eine Fremdvermietung nicht ausgeschlossen werden könne, hier komme es auf den Umgang mit Nutzungsänderungsverfahren an.

Herr Migenda ergänzt, dass es auf eine Nutzungsänderung ankomme. Sollten die Räumlichkeiten weiterhin als Büro genutzt werden, läge keine Nutzungsänderung vor, hier bestehe kein Unterschied zur Eigennutzung oder Fremdvermietung, zumal der Brandschutz gewährleistet sei. Weiterhin komme es im Wesentlichen auf die beabsichtigte Nutzung und ein gegebenenfalls höheres Schutzbedürfnis an, welches man abwägen müsse.

Der Vorsitzende sehe die Möglichkeit zu einer gemeinsamen Lösung zu kommen. Für ihn stellt sich die Frage, ob eine Vertagung sinnvoll sei.

Herr Dr. Metten gibt bekannt, dass man den Beschlusspunkt sieben beschließen könne. Weiterhin formuliert er, dass die Verwaltung die Verlegung der Bushaltestelle prüfen solle. Dies sei die Grundbedingung, um hier eine Entscheidung treffen zu können.

Der Vorsitzende fasst zusammen, dass man somit den Beschluss zur Busspur, den Beschlusspunkt sieben, sowie zur Vertagung der restlichen Beschlusspunkte in die kommende Sitzung beschließen könne.

Frau Mehrtens verweist darauf, dass der SPLA hier vorberatend tätig sei und der Beschluss im Rat gefasst werde.

Der Vorsitzende beschreibt, dass die Vorberatung ausgiebig erfolgt sei und er dies dem Rat mitteilen werde.

Herr Waldschmidt stellt die Sinnhaftigkeit der Strukturanalyse in Frage, da man es hier mit einem Gebiet zu tun habe, dass mit vielen Restriktionen behaftet sei.

Herr Gajewski-Schneck wirft ein, dass man auch den Punkt fünf beschließen könne. Er gibt zu bedenken, dass man auf Zanders ebenfalls mit Konzeptvergaben arbeiten möchte, eine Richtung vorgegeben, aber nichts fixiert sei. Weiterhin findet es gut, dass man sich nun Zeit nehme das Thema nochmals zu erörtern.

Frau Steinkrüger äußert, dass es viele Überschneidungen mit Zanders gebe. Ein großer Punkt, der dort immer wieder diskutiert werde, sei die Verbindung der jetzigen Fußgängerzone und des

Zandersareals. Sie appelliert, dass die Variante „Klare Kante“ eine klare Grenze ziehe, dies sei kritisch.

Der Vorsitzende lässt einzeln über die Punkte abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgenden

Beschluss: (einstimmig)

VII. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstockung des Parkdecks Schnabelsmühle als Grundlage für weitere Verfahren zu prüfen.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Verwaltung soll prüfen, inwieweit es eine Möglichkeit gibt die Bussituation, von Herrenstrunden aus kommend, in einer zusätzlichen Spur eng an der Straße An der Gohrmühle abzubilden, die sich dann dort in eine Aufstellungssituation begibt.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Beschlusspunkte I- VI werden auf die nachfolgende Sitzung vertagt, da eine vertiefende Auseinandersetzung erfolgen muss.

Es findet eine Sitzungsunterbrechung von 18:52 Uhr bis 18:57 Uhr statt.

Herr Herzig, der Herrn Waldschmidt ablöst, wird vereidigt.

8. Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen **0661/2025**

Frau Winkels fragt, ob diese Darstellung so notwendig sei, da der Abriss nicht mehr beantragt werden müsse.

Herr Fliegner bestätigt, dass seit der Änderung der Bauordnung im Jahr 2018 Abrisse nur noch anzeigepflichtig sind.

Ergänzend fügt Herr Ebert hinzu, dass der Beschluss diese Statistik vorzulegen aus der Zeit stamme, als Abrisse noch genehmigungspflichtig gewesen seien. Die Aussagekraft sei gering, wenn wir Zuwächse oder Schrumpfung nicht beobachten können.

Herr Migenda sei grundsätzlich für die Verschärfung der Verwaltung. Er halte es trotzdem wichtig, diese Statistik fortzuführen, da sie auch für die Auswertung innerhalb der Verwaltung wichtig sei.

Herr Dr. Höhmann erläutert, dass man durch die Wohnungsraumschutzsatzung einen Genehmigungsvorbehalt gegenüber dem Abgang von Wohngebäuden habe. Es sei interessant darzustellen, wie viele Fertigstellungen es in einem Zeitraum gegeben habe. Grundsätzlich spiegeln die Zahlen die Lage des Wohnungsmarktes wider und dies sei wichtig zu dokumentieren.

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

9. Bebauungsplan 2350 Schule am Lerbacher Weg

Beschluss zur Aufstellung

0651/2025

Frau Meinhardt gibt bekannt, dass man die Notwendigkeit der Rotationsschule sehe und man daher die Wohnraumnutzung zurückstellen würde. Wichtig sei jedoch, dass sie so gebaut werde, dass eine Nachnutzung möglich sei.

Herr Kraus äußert, dass der Schulausschuss den Bedarf festgestellt habe. Man müsse allerdings zwingend den Pendelverkehr berücksichtigen. Außerdem sei die Entwässerungssituation schwer.

Der Vorsitzende führt für die neuen Mitglieder des Ausschusses aus, dass es sich hierbei um einen Aufstellungsbeschluss handle. Verkehrliche Themen seien im B-Planverfahren zu klären.

Er lässt en bloc abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (einstimmig)

- 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.

10. Potenzialanalyse Freiflächen-Solaranlagen in Bergisch Gladbach

0669/2025

Herr Reiländer begrüße den Ausbau erneuerbarer Energien. Er weist darauf hin, dass man landwirtschaftliche Flächen benötige, um regionale Produkte anbieten zu können. Die Schattenseite sei, dass landwirtschaftliche Fläche weg falle und versiegelt werde. Bevor man sich um Freiflächen-PV Gedanken mache, solle man zunächst andere Varianten ausschöpfen. So gehöre auf jedes öffentliche Gebäude eine Photovoltaikanlage.

Herr Schöpf äußert, dass eine Potenzialanalyse sinnlos sei, da es Strom im Überfluss gebe.

Herr Gajewski-Schneck erläutert, dass im Klimaschutzkonzept 90 Gigawattstunden Ertragspotenzial auf landwirtschaftlichen Flächen und 450 Gigawattstunden auf Gebäuden ausgewiesen seien und die man nicht ausschöpfen würde. Man sei, wie die CDU-Fraktion der Meinung, dass jede Anlage auf einem Gebäude den Selbstversorgungsanteil erhöhe und man so den Druck auf landwirtschaftliche Flächen minimiere. Grundsätzlich spreche nichts gegen eine solche Untersuchung und die Definierung eines Rahmens, es sei aber wichtig, dass man

gemeinschaftlich mit dem Kreis agiere und kein Flickenteppich von unterschiedlichen Handlungsweisen entstehe.

Herr Migenda bekräftigt, dass man sich im engen Austausch mit dem Kreis befinde. Dieser habe vor ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten, mit dem man sich synchronisieren wolle.

Herr Kraus beschreibt das Spannungsfeld zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber Solargroßanlagen. Die CDU-Fraktion sei der Ansicht, dass man eine Potenzialanalyse zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchführen solle.

Herr Ebert richtet sich an die Verwaltung und fragt nach, ob es darum gehe eine einheitliche Ordnung zu schaffen und ob eine fehlende Analyse dazu führe, dass man sich mit jedem Anliegen einzeln auseinandersetzen müsse.

Herr Migenda sagt, dass ein geordnetes System, in Verbindung mit dem Kreis, vorteilhaft sei. Es sei eine schlechte Außendarstellung, wenn die größte kreisangehörige Stadt nicht an dem Konzept teilnehme. Der Kreis habe allerdings gegebenenfalls eine andere Schwerpunktsetzung, daher sei es gut, wenn man in seinem eigenen kommunalen Gebiet seine Hoheit ausnutze. Es sei unglücklich, wenn man Anfragen von Energielieferanten nicht beantworten könne. Der Politik obliege immer noch die Entscheidung im Rahmen der B-Planerfordernis und des entsprechenden Rankings den Bau einer solchen Anlage zu steuern. Durch das Konzept erhalte man ein steuerndes Instrument, dass es möglich mache Entscheidungen zu treffen, die dann argumentative Kraft haben.

Herr Cremer habe die Meinung, dass man die Planung nicht aus der eigenen Hand geben dürfe, da der Kreis andere Interessen vertreten könne.

Herr Migenda erwidert, dass genau diese Meinung die Fürsprache für die Vorlage sei.

Herr Lassotta ergänzt, dass es sich empfiehlt eine ganzheitliche Betrachtung vorzunehmen, wenn man Nutzungskonflikte steuern möchte. So könne erst eine Abwägung getroffen werden. Ohne entsprechendes städtebauliches Konzept habe man es bei der Bezirksregierung schwer, da diese eine Alternativenprüfung vorschreibe.

Herr Reiländer sieht die Gefahr, dass der Kreis auf ausgewiesene Flächen in diesem Konzept zugreifen wolle, sofern die Stadt schneller in ihrer Konzepterarbeitung sei. Eine Potenzialanalyse mache zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn.

Herr Gajewski-Schneck zeigt Verwunderung gegenüber der Ablehnung der CDU-Fraktion. Hier gehe es darum Verfahren zu ordnen und einheitliche Maßstäbe in der Bewertung zu setzen. Letztendlich sei es die Entscheidung des Rates, daher sehe er kein Problem dafür zu stimmen.

Herr Migenda appelliert, dass das Konzept handlungsfähiger mache. Der Kreis werde seine Arbeit rund um Bergisch Gladbach herum machen. Wie man das Instrument schlussendlich einsetze, liege in der Hand der Politik. Im Rahmen des B-Planverfahrens werde es Flächen geben, die man nicht zur Nutzung vorschlägt. Sollte man allerdings Flächen in der Zukunft benötigen, warum auch immer, fehle einem das notwendige Instrument gegenzusteuern.

Auf Nachfrage von Herrn Schöpf sagt Herr Migenda zu, darzustellen, was die Erstellung eines solchen Konzeptes koste.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Markterkundung hat ergeben, dass mit 50.000 € brutto für ein städtebauliches Konzept zur Steuerung von Freiflächensolaranlagen zu rechnen ist. Seitens des Landes NRW gibt es aktuell die Möglichkeit sich solche Konzepte bis zu 80% der Kosten fördern zu lassen.

Herr Ebert appelliert an die Beibehaltung der Handlungsfähigkeit. Man kenne das Problem dort, wo es keine B-Pläne gebe und man keine Möglichkeit habe ungewollte Bauvorhaben zu untersagen. Er habe die Sorge, dass man zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr die Möglichkeit habe, nein

zu sagen. Er stimme zu, dass die Flächen strittig sein, nicht jedoch die Handlungsfähigkeit dieses Ausschusses, daher sollten sie nötigen Schritte eingeleitet werden, um handlungsfähig zu bleiben.

Herr Kraus erwidert, dass die Verwendung der Flächen in der Hoheit der Stadt liege. Die Instrumente des Flächennutzungsplanes und der B-Pläne seien hierbei die Handlungsmaxime. Er könne die Verwaltung verstehen, die Notwendigkeit sei aber zweifelhaft. Die landwirtschaftlichen Flächen in Bergisch Gladbach seien zu 70% verpachtet. Energieunternehmen seien außerdem bereit das Vielfache eines bereits bestehendes Pachtpreises zu zahlen. Die Gefahr bestehe darin, dann man Anreize schaffe bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen abzugeben. Die CDU-Fraktion lehne eine gesamtheitliche Steuerung ab und wolle im Einzelfall entscheiden.

Herr Ebert fasst zusammen, dass man sich im Ziel einig sei, die Frage sei nur, wie man dieses erreiche. Er fragt nach, welches das härteste Mittel sei. Die Grundlage für einen B-Plan zu schaffen, der sich über das gesamte Stadtgebiet ziehe oder es laufen zu lassen.

Herr Migenda äußert, dass man das Klimaschutzkonzept außer Acht gelassen habe. Es bestehe die Pflicht bis 2045 CO2-neutral zu sein. Man könne es sich nicht erlauben ein solches Planungsinstrument aus der Hand zu geben.

Herr Dr. Höhmann ergänzt, dass das städtebauliche Entwicklungskonzept überhaupt erst erlaubt die Bauleitplanung zu nutzen und in die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlagen einzutreten. In dem Konzept würden Risikoanalysen und die Ausweisung von Ausschlussflächen erfolgen. Möchte man dies irgendwo möglich machen, benötige man ein solches Konzept.

Herr Habrunner, der für die Belkaw arbeitete, gibt bekannt, dass man in der dortigen Potenzialanalyse keine passenden Flächen in Bergisch Gladbach gefunden habe, die sich betriebswirtschaftlich sinnvoll nutzen lassen, auch nicht für Windenergie.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (abgelehnt, mehrheitlich von den Fraktionen der CDU und AFD)

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.

11. FNP-Weißflächen
0667/2025

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

12. Stellungnahme Waldumwandlung Schloss Lerbach
0668/2025

Frau Meinhardt begrüße das Projekt. Man könne damit leben, dass die Tiefgarage wegfalle und die benötigten Parkplätze überirdisch realisiert werden. Bei dem Wald, der umgewandelt werden soll, handele es sich um keine höherwertige Vegetation. Dennoch möchte sie wissen, ob man noch mit weiteren Antragswünschen des Bauherrn rechnen müsse.

Herr Dr. Höhmann erläutert, dass die vorgesehene Tiefgarage unter dem Gebäude aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht tragfähig sei. Daher habe man mit dem minimalmöglichsten Eingriff versucht, die benötigten Stellplätze herzustellen. Dies gelinge einmal am Lerbacher Weg, als Erweiterung des Wanderparkplatzes und zum anderen hinter dem Gebäude. Aufgrund des Gebäudekörpers müsse dort der Wald entfallen. Weiterhin gebe es Aufforstungsmaßnahmen zur Kompensation. Weitere Änderungswünsche seien der Verwaltung nicht bekannt.

Herr Ebert wirft ein, dass im Ausschuss nicht der Eindruck entstehen solle, dass der Bauherr schleichend immer weitere Änderungen einbringt. Er schlägt vor, dass der Bauherr bei einem weiteren Änderungswunsch nochmals das Gesamtkonzept im Ausschuss vorstellen solle.

Herr Kraus stimmt Herrn Ebert zu. Außerdem solle die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen solche Fragen im Vorfeld klären.

Herr Migenda äußert, dass man froh sein könne, dass sich dieser namenhafte Investor, der über einen großen Erfahrungsschatz verfüge, diesem Projekt annehme. Es habe einen langen Leerstand gegeben und es bestehe die Bereitschaft viel Geld zu investieren und der Öffentlichkeit den Park wieder zugänglich zu machen. Einem solchen Investor wolle er nicht die Tür vor der Nase zuschlagen. Dies sei bereits mit dem zu vorgefassten Beschluss geschehen. Dem Investor sei es nun nicht mehr möglich seine Energieversorgung autark zu realisieren.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

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.

13. Maßnahmenbeschluss zur Vergabe der Bauleitplanung für das Projekt
Zanders-Areal
0692/2025

Herr Reiländer möchte wissen, an wen vergeben werden solle.

Herr Löhlein antwortet, dass es eine umfangreiche europaweite Ausschreibung gebe, bei der man noch nicht wisse, wer den Zuschlag erhalte.

Auf die Nachfrage von Herrn Gajewski-Schneck gibt Herr Löhlein bekannt, dass die Kosten bei ca. 200-300.000 Euro brutto liegen würden.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: einstimmig)

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

14. Information zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Auf der Kaule 23 in Bergisch Gladbach
0714/2025

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

15. Anträge der Fraktionen

15.1. Antrag der FDP-Fraktion vom 01.09.2025 - Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) bei der Bearbeitung von Bauanträgen
0684/2025

Herr Ebert sagt er sei mit Verbesserungsvorschlägen immer einverstanden, jedoch gehe aus der Stellungnahme der Verwaltung hervor, dass es noch Abstimmungsschwernisse mit Behörden gebe, daher sei eine Einführung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gegeben. Er wolle den Antrag zurückstellen, da ein vorzeitiger Beschluss den gegenteiligen Effekt haben könne.

Herr Huber erfragt, ob es absehbar sei, dass das Land mit dem Bauportal NRW vorankomme.

Herr Fliegner gibt bekannt, dass bei dem Thema Fahrt aufgekommen sei und man einen Anschluss im kommenden Jahr anstrebe.

Herr Schöpf habe verstanden, dass man eine Ausarbeitung im Rahmen einer Masterarbeit machen könne. Daher könne man dies sofort in Angriff nehmen.

Herr Migenda erwidert, dass man keine Kapazitäten habe, Externe zusätzlich zu steuern. Da die Infrastruktur der Verwaltung noch nicht darauf ausgelegt sei, lehne er ab Arbeit in eine Konzepterstellung zu investieren, für die die grundlegenden Voraussetzungen fehlen würden.

Der Vorsitzende teile ähnliche Bedenken. Die Initiative sei gut, aber zeitlich nicht an richtiger Stelle. Es sei gut, wenn man halbjährlich einen Bericht zum Stand der Digitalisierung erhalten würde.

Er fragt das Plenum, ob das Vorhaben, den Antrag zurückzustellen, auf Zustimmung trifft.

Das Plenum zeigt sich einverstanden.

16. Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:47 Uhr.

gez. Ebert
Vorsitzender

Kramarczyk
Schriftführung

Entwicklungsprozess Alte Stadthäuser und Stadtkante

Projektbearbeitung der priorisierten Projektbausteine

Rahmenplanung 2.0 - Stadtmitte -

Drucksachen-Nr. 0652/2025

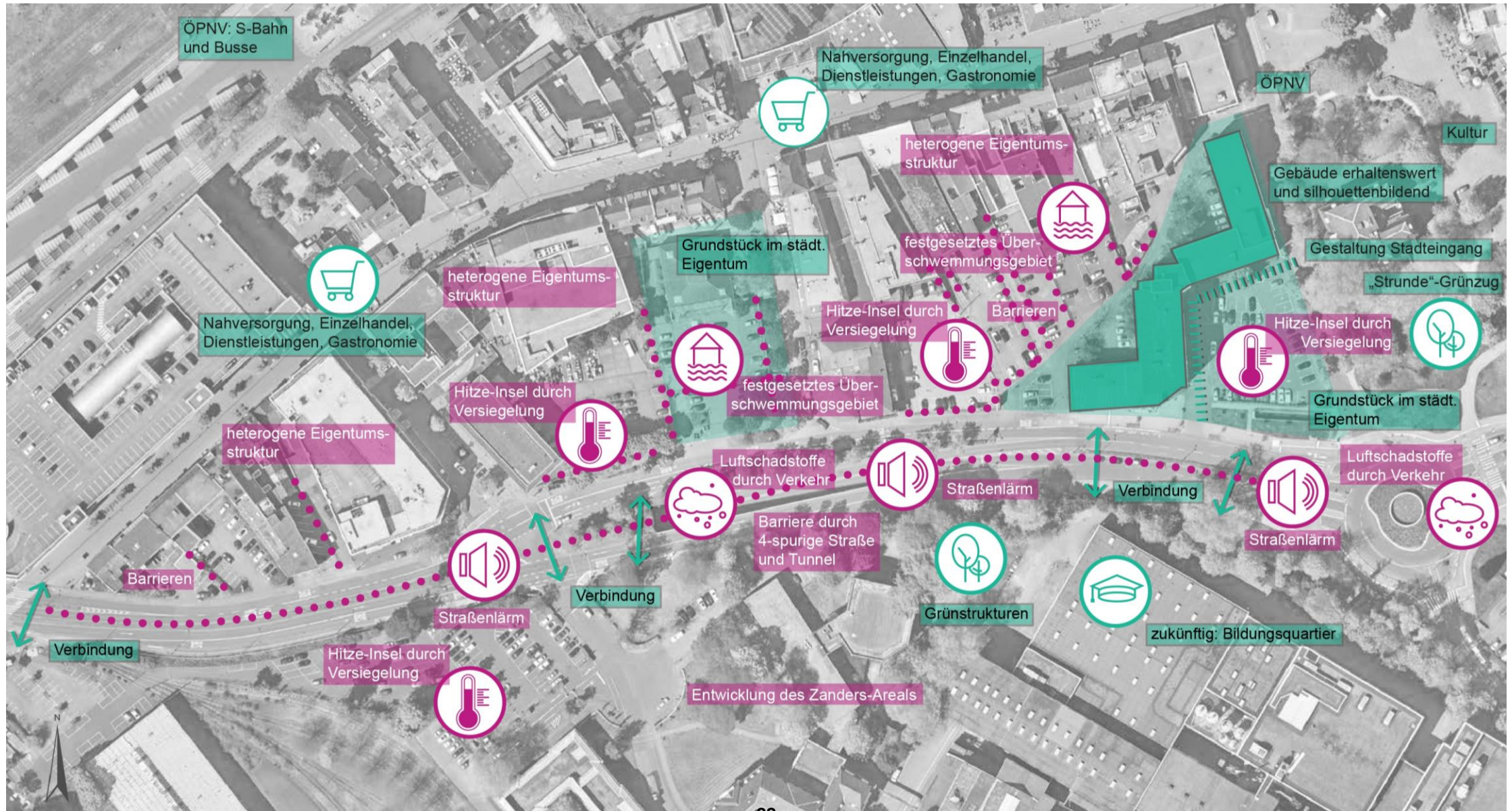


Stadtteilplanung
Bergisch Gladbach

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss // 27.11.2025



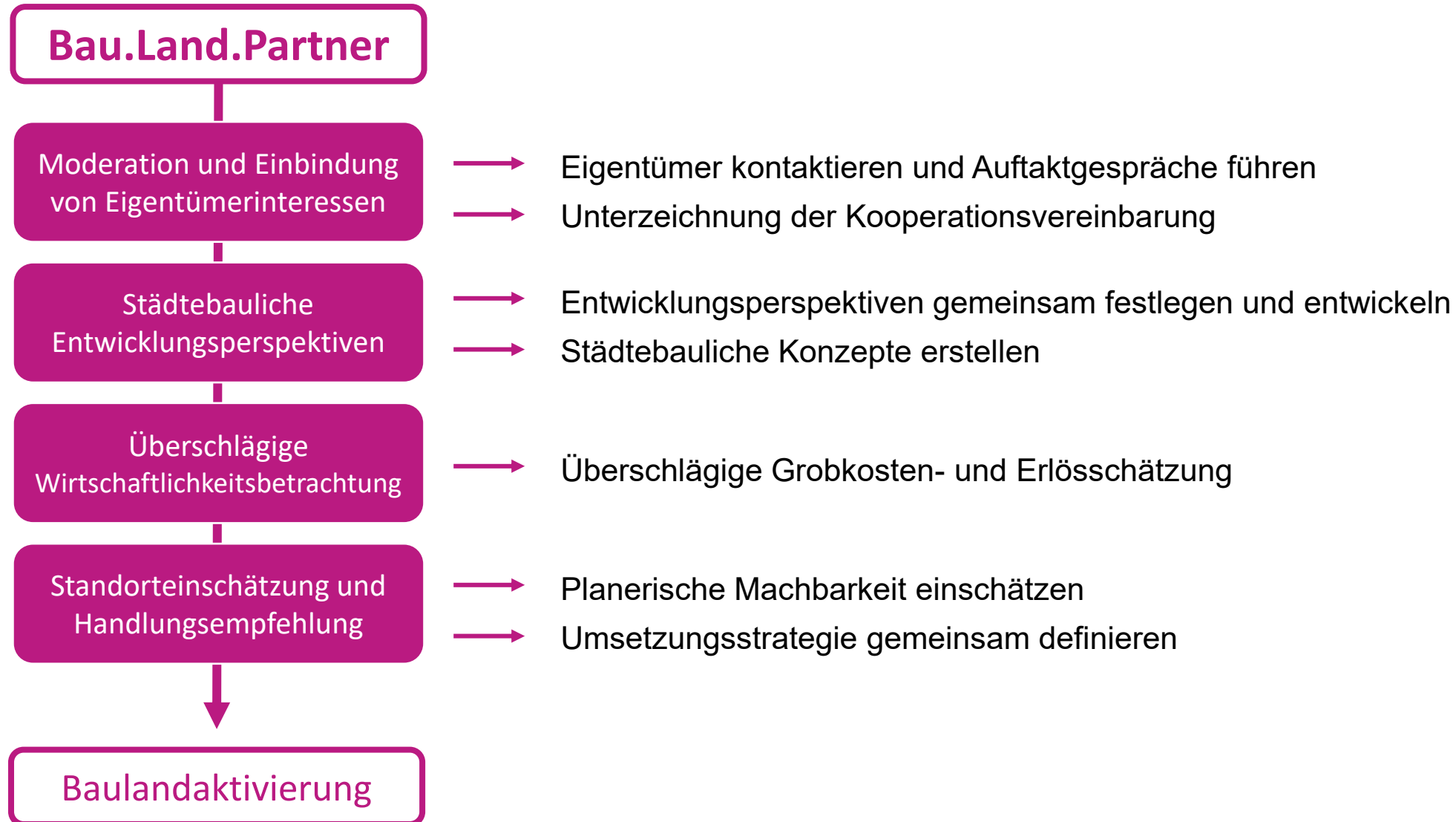
Standort: Herausforderungen und Potenziale



Standort: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Stadtkante: Bau.Land.Partner



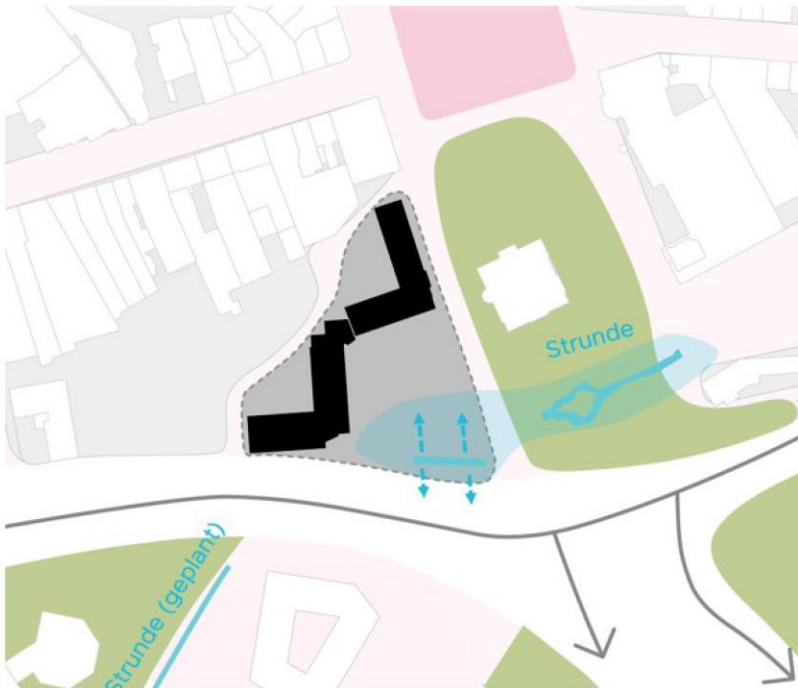
Alte Stadthäuser: Markteinschätzung

- generell schlechtes Investitionsklima
- Aktuell kaum Investitionsbereitschaft in Bürogebäude (nur mit Ankermieter / Standortverlagerung innerhalb der Stadt)
- Service-Wohnen ist die attraktivste Immobilie-Investition
- Alte Stadthäuser sind keine „Trophy-Immobilie“, der man Fehler verzeiht
- Neubau mit weniger Risiken verbunden
- Bevorzugung von Nutzungsmischung auf Quartiersebene und nicht auf Objektebene
- Teilung könnte Nachfrage nach dem Grundstück steigern und Risiken sowohl für Stadt als auch Investor reduzieren
- Erbbaurechtsvertrag i.d.R. nur an sehr attraktiven Standorten / bei langfristig angelegten Nutzungskonzeptionen (z. B. sozialer Wohnungsbau) akzeptiert

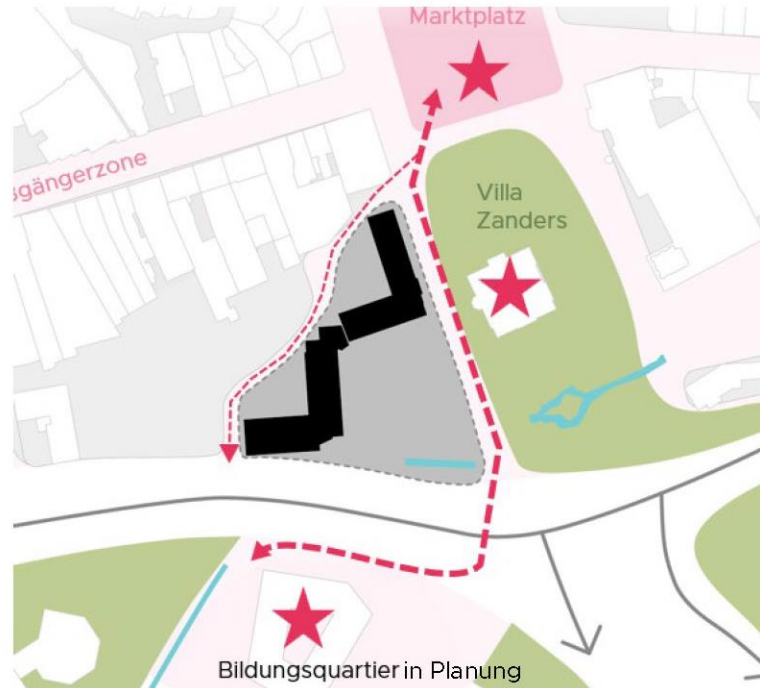
Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Planungsprinzipien

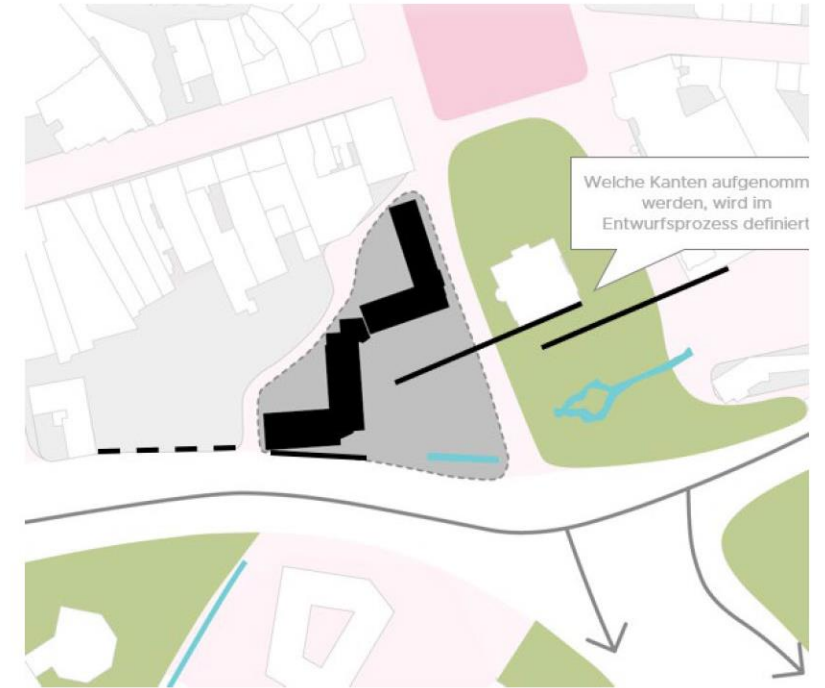
1. Der Strunde Raum geben



2. Verbindungen schaffen und aufwerten



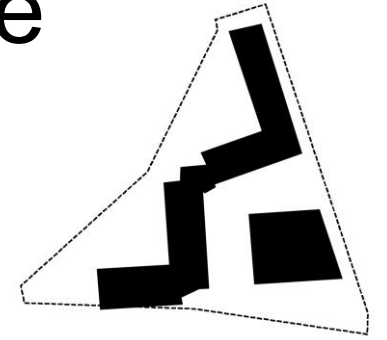
3. Raumkanten definieren und Blickbeziehungen stärken



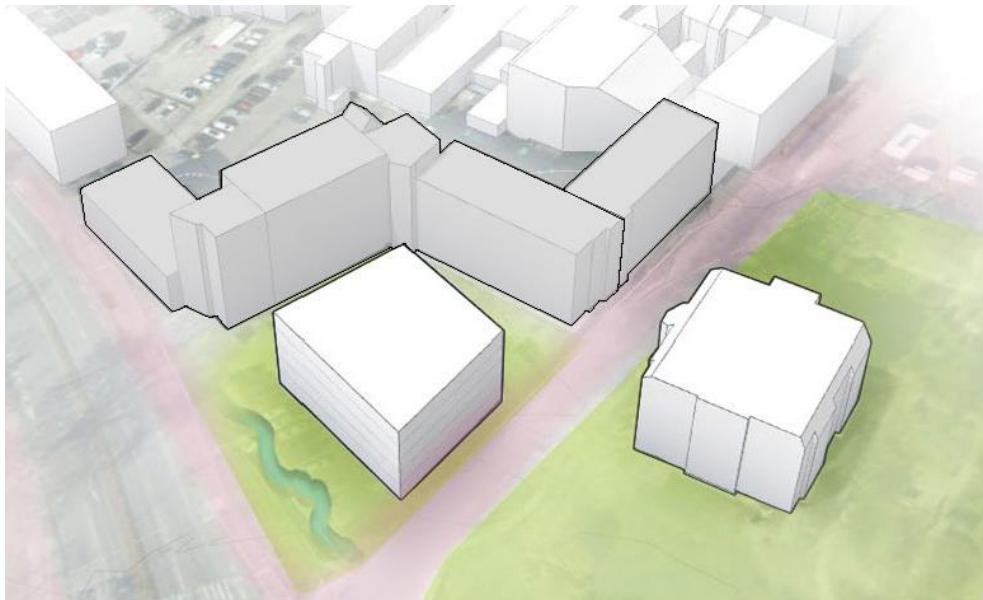
Auszug aus der städtebaulichen Kurzstudie von AS+P

Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten



Basisvariante 0:
Bestandsoptimierung / Trittstein



Auszug aus der städtebaulichen Kurzstudie von AS+P



Variante mit Teilerhalt



Beispiele Umbau und Umnutzung Bürogebäude

Revitalisierung der Hauptverwaltung der Linde Material Handling GmbH



Fotos: Thomas Ott / Quelle: <https://www.baunetz-architekten.de/bgf/4661941/projekt/5076689> [abgerufen am 25.02.2025]

Umbau ehem. Bürogebäude zu „HVNS Apartments“

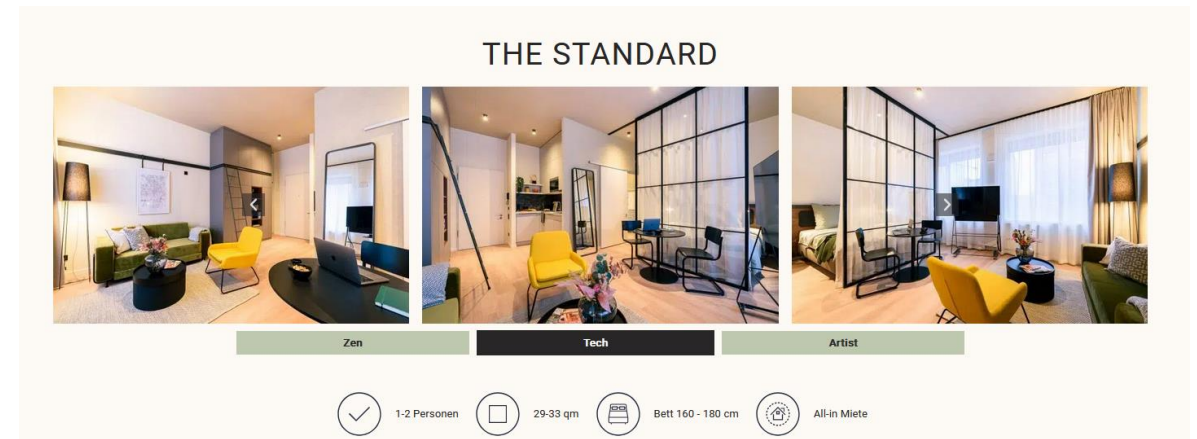


Bild: <https://havens-living.com/de/frankfurt/#the-spacious> [Screenshot, abgerufen am 26.11.2025]



Bild: <https://tektion.net/projekte/bueros-zu-wohnungen-umbauen/> [abgerufen am 26.11.2025]

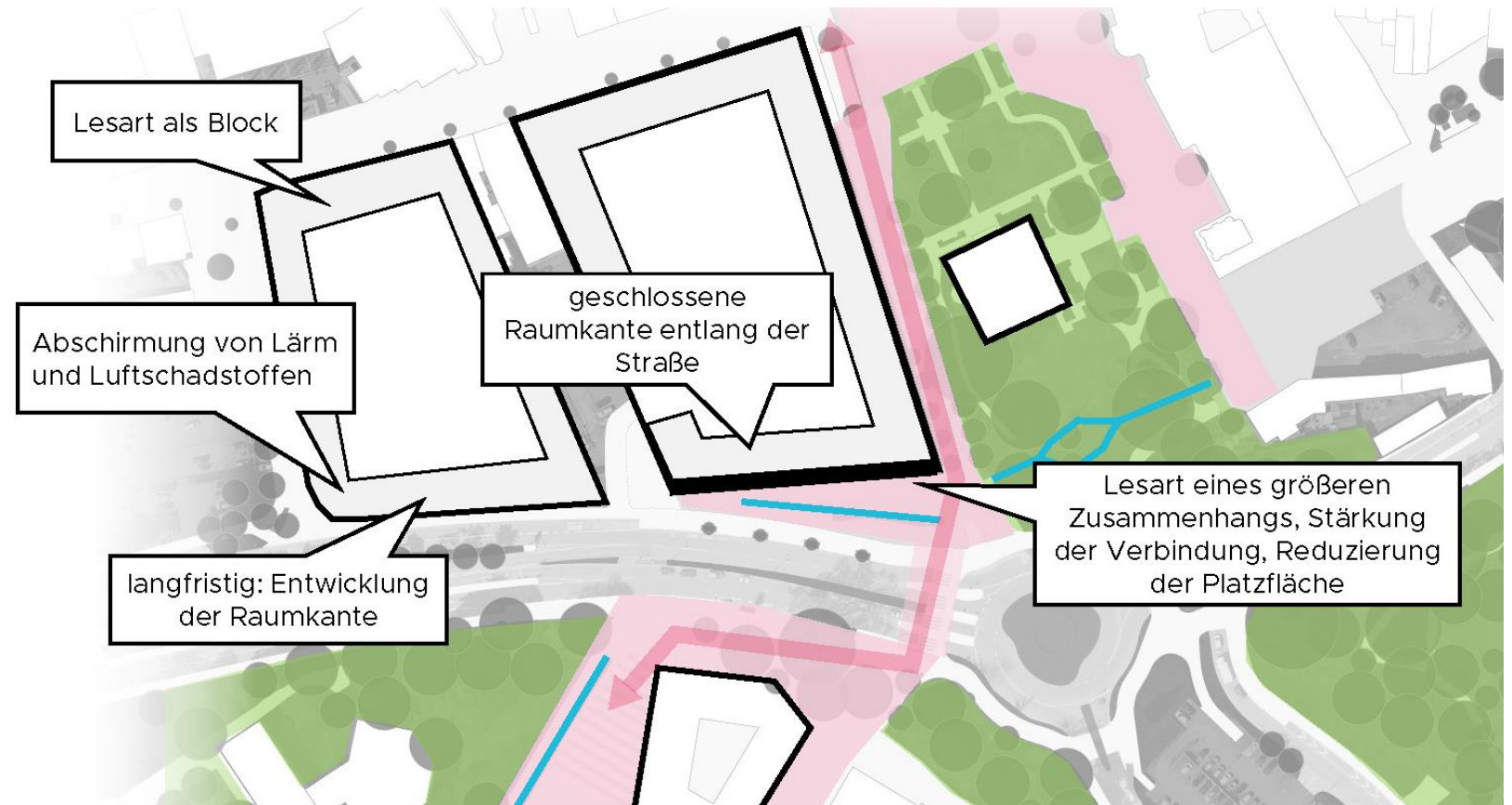
aus der Markt- und Standortanalyse von urban future

Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten

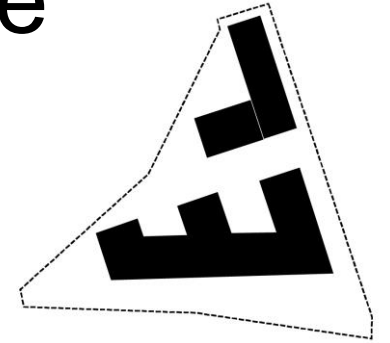
Vorzugsvariante 1:
Klare Kante

Konzeptidee



Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten



Vorzugsvariante 1: Klare Kante

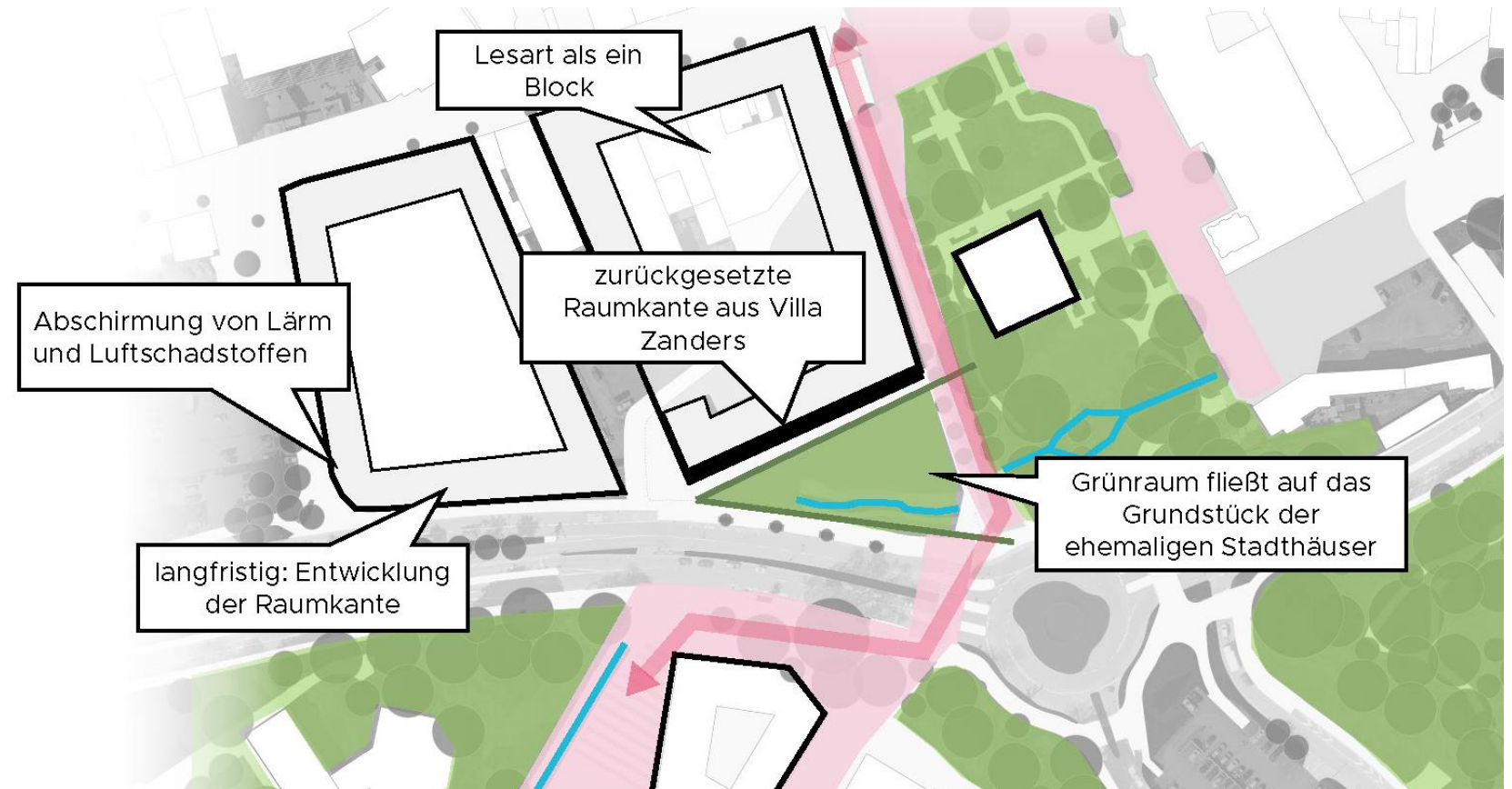


Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten

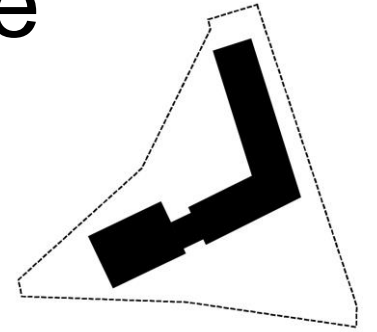
Vorzugsvariante 2: Fokus Grünraum

Konzeptidee



Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Die Vorzugsvarianten



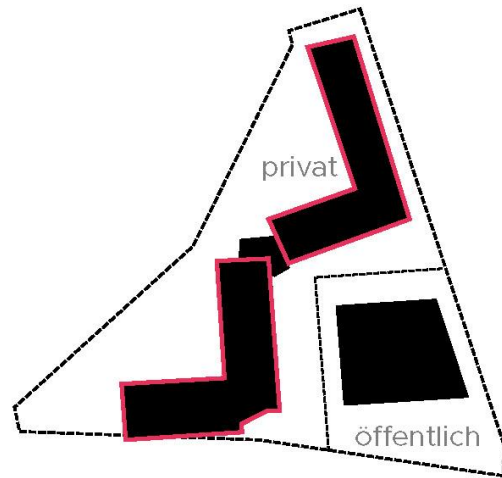
Vorzugsvariante 2: Fokus Grünraum



Alte Stadthäuser: Städtebauliche Studie

Vergleich der Varianten

Bestandsoptimierung

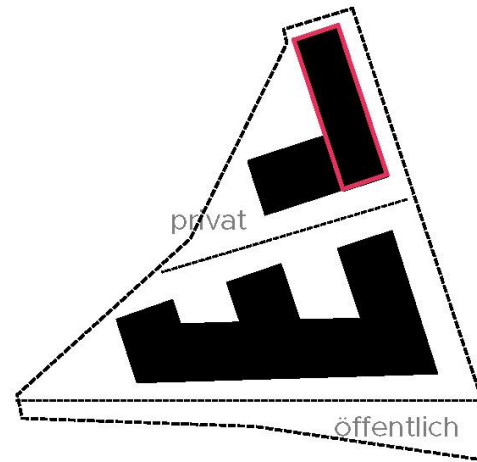


Basisvariante

BGF Bestand	ca. 7.900 m ² (exkl. Kellergeschoss)
BGF Neubau	ca. 3.500 m ²
BGF gesamt	ca. 11.140 m²

Unterteilung Grundstück möglich

Klare Kante

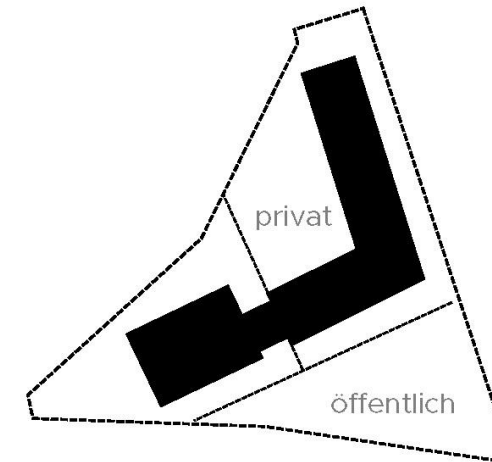


Variante mit Bestandserhalt

BGF Bestand	ca. 2.200 m ²
BGF Neubau	ca. 10.100 m ²
BGF gesamt	ca. 12.300 m²

Unterteilung Grundstück möglich

Fokus Grünraum



Variante Neubau

BGF Neubau	ca. 12.800 m ²
BGF gesamt	ca. 12.800 m²

Unterteilung Grundstück möglich

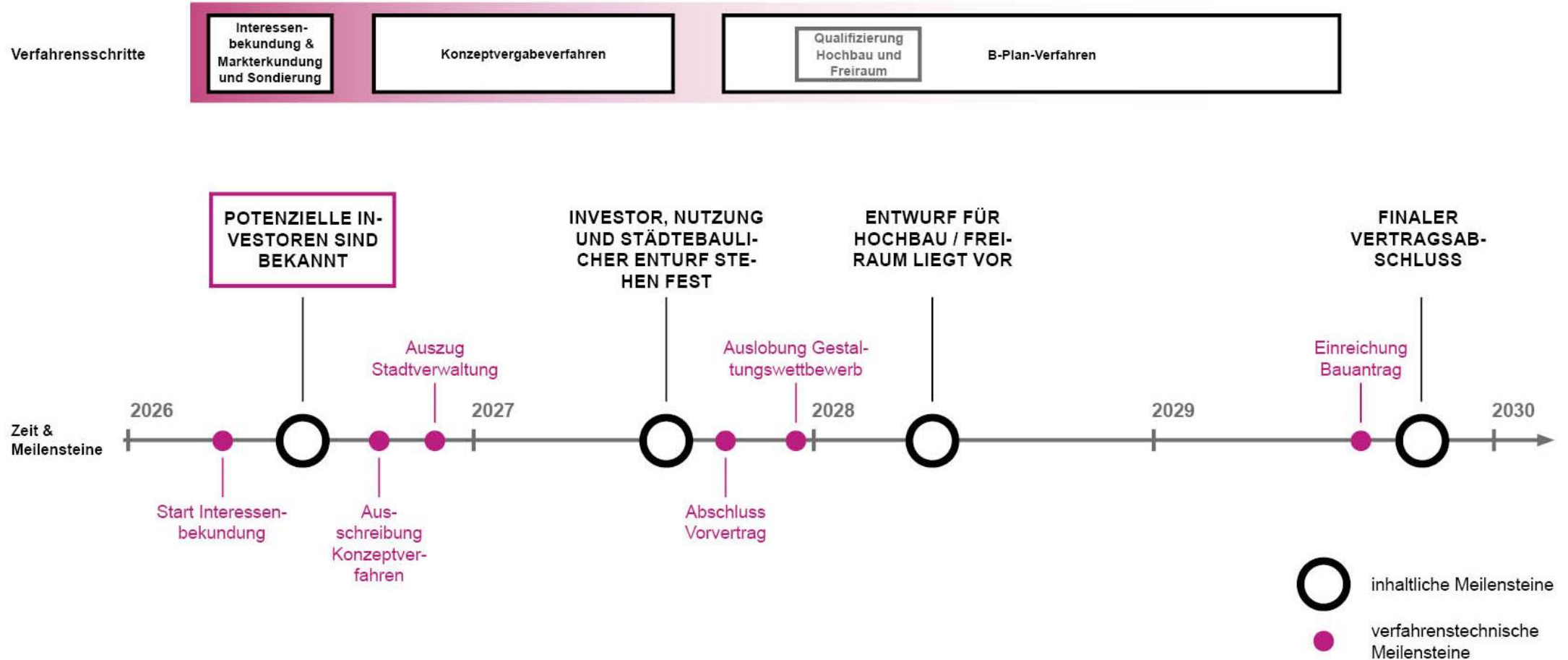
Alte Stadthäuser: Widersprüche

hohe öffentliche und politische Erwartung	↔	allgemein schlechtes Investitionsklima für Immobilienprojekte
hoher Anspruch an Städtebau und Gestaltung	↔	schnelle Umsetzung und schlankes Verfahren
Erbpacht, da strategisch wichtiges Grundstück	↔	Investoren bevorzugen Kauf
Standort ideal für Büronutzung	↔	aktuell kein Markt für neue Büronutzung in diesem Volumen
hoher Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnung in Bergisch Gladbach	↔	Standort nur eingeschränkt geeignet für Wohnnutzung
gewinnbringende Vermarktung	↔	(Teil-)Erhalt aus ökologischen und baukulturellen Gründen

KONZEPTVERGABEVERFAHREN

- frühzeitige, offene Investorenansprache
- Bestgebotsverfahren inkl. Gestaltungswettbewerb für Hochbau und Freiraum
- Vergabe in Erbpacht
- (Teil-)Erhalt als Option

Prozess Alte Stadthäuser



Kurzfassung Konzeptvergabeverfahren und Meilensteine

auf Basis der Grafiken von D & K (siehe Prozessbericht S.45 und S.48/49)

