

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0329/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bauvorhaben Paffrather Straße (Wohngebäude mit Garagen)

– Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 246e BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, für das Projekt Paffrather Straße die Zustimmung der Gemeinde gemäß dem sog. „Bau-Turbo“ (§ 31 Abs. 3 bzw. § 246e Baugesetzbuch (BauGB)) i. V. m. § 36a BauGB zu erteilen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch den Neubau eines Wohngebäudes mit Garagen entsteht CO². Mit der Verdichtung im Innenbereich werden jedoch Freiflächen im Außenbereich geschont. Es besteht bereits grundsätzlich ein Baurecht an dieser Stelle gemäß des Bebauungsplanes Nr. 2129 – Am Kalkofen –. Ein ökologischer Ausgleich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berechnet, festgelegt und bereits weitestgehend umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen tragen in Form von zahlreichen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu einem positiven Klimaeffekt bei.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Sämtliche Investitionen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes MU2 sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Fortführung der geplanten Wegeverbindung über die im städtischen Eigentum befindliche Vorfläche der denkmalgeschützten Kalköfen ist aus städtischen Mitteln zu finanzieren. Die Stadt hat die Planung gegenüber der ursprünglichen Planung vereinfacht und kostenreduziert.

Personelle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Betreuung des Bauvorhabens durch die Verwaltung kann durch das bestehende Personal abgedeckt werden.

Sachdarstellung/Begründung:

Einleitung

Seit der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB - „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“) sind eine Vielzahl von Wohnbauvorhaben, die vorher nicht genehmigt werden konnten, genehmigungsfähig. Durch die Novelle wurden die bekannten Instrumente der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB) und des Einfügens in Bereichen ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 3b BauGB) gelockert. Darüber hinaus wurde in einer befristeten Regelung in § 246e BauGB – dem Kern des sog. „Bau-Turbos“ – die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben unter Abweichung von jeglichen Bindungen an das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung zu genehmigen.

Der Einsatz dieser Instrumente ist an die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde gebunden (§ 36a BauGB). Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen über die städtebauliche Entwicklung des betreffenden Gebietes übereinstimmen.

Das Bauvorhaben Paffrather Straße (Wohngebäude mit Garagen) liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2129 – Am Kalkofen –, der auf das Plangrundstück bezogen ein „Urbanes Gebiet (MU2)“ festsetzt, in dem Wohnnutzungen seinerzeit ausgeschlossen wurden (**siehe Anlage 1 – lila Markierung**). Das Vorhaben entspricht somit in der Art der Nutzung nicht dem vorliegenden Bebauungsplan, wird jedoch aus unten näher erläuterten Gründen von der Verwaltung befürwortet. Unter Anwendung der neuen Regelungen der einschlägigen Paragraphen des sog. „Bau-Turbos“ könnte das Projekt genehmigt werden.

Das Bauvorhaben

Vorgesehen ist ein Wohngebäude mit vier Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage an der Paffrather Straße sowie einem Fahrradabstellraum und sieben separaten Garagen im rückwärtigen Baufeld (**siehe Anlagen 2 bis 7**). Es entstehen 19 Wohneinheiten. Das Vorhaben orientiert sich baulich an dem bereits umgesetzten und nordwestlich angrenzenden Gebäuderiegel Paffrather Straße 71-75.

Aus dem Quartier bzw. von der Paffrather Straße aus führen zwei Wegeverbindungen zur Vorfläche der denkmalgeschützten Kalköfen bzw. über den Kreisverkehr Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Jakobstraße weiter Richtung S-Bahnhof und Innenstadt.

Die Rahmenbedingungen

Planungsrecht / Stand Umsetzung

Für das betroffene Grundstück gilt der seit dem 27.04.2019 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – (**siehe Anlage 1**), der im Urbanen Gebiet MU2 eine Fläche für ein Hotel oder anderweitige Nichtwohnnutzung festsetzt. Während der Bebauungsplan im nördlich angrenzend festgesetzten Urbanen Gebiet MU1 mittlerweile vollständig umgesetzt ist, liegt die Fläche im MU2 nach wie vor brach.

Bodendenkmalpflege

Das Hotel oder eine anderweitige gewerbliche Nutzung im MU2 ließen sich bislang aufgrund bodendenkmalpflegerischer Belange nicht umsetzen. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

im Rheinland hat es u.a zur Auflage gemacht sowohl einen Großteil der sich am nördlichen Rand des Baufensters im MU2 befindlichen Mauer als auch den östlich der beiden sanierten Kalköfen gelegenen, wüst gefallen dritten Kalkofen zu erhalten. Des Weiteren erwartet der LVR im Bereich vor der historischen Mauer Überreste mehrerer Betriebsgebäude sowie eines Verwaltungsgebäudes. Da das L-förmige Baufeld im Urbanen Gebiet MU2 in der Summe dadurch nur noch sehr eingeschränkt ausnutzbar ist und ein Hotel oder eine anderweitige gewerbliche Nutzung nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind, strebt die Eigentümerin stattdessen nunmehr eine Wohnnutzung entlang der Paffrather Straße an.

Die Eigentümerin verzichtet aufgrund bodendenkmalpflegerischer Belange auf ein großes Gebäude direkt neben der Mauer im hinteren Grundstücksbereich. Um das Baufenster in diesem Bereich jedoch zumindest teilweise nutzen zu können, sollen hier Garagen der Mauer vorgelagert werden. Der Zwischenraum zwischen der zu erhaltenen Mauer und den neu geplanten Garagen soll – nach erforderlicher Befreiung der Mauer von Bewuchs und einer räumlich abbildenden Dokumentation der Mauer durch eine archäologische Fachfirma – verfüllt werden, um den weiteren Verfall der Mauer durch Witterung und Bewuchs zu vermeiden. Durch die vorgelagerten Garagen kann die Eingriffstiefe in den Boden durch Fundamente minimiert werden. Die grundsätzliche Machbarkeit dieses Vorgehens wurde bereits mit dem LVR vorsondiert. Die Abstimmung weiterer Details erfolgen parallel zum politischen Beschluss bzw. im Rahmen des nachfolgenden Bauantrages.

Städtebaulicher Vertrag

Da das Gebäude im Baufenster MU2 und die Wegeverbindungen nicht, wie im Bebauungsplan und begleitenden städtebaulichen Vertrag ursprünglich vorgesehen, umgesetzt werden können, sind folgende Abweichungen vom bestehenden städtebaulichen Vertrag notwendig (Auszüge des städtebaulichen Vertrages mit den betroffenen Passagen sind den Fraktionen – nicht öffentlich – zugegangen):

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL2) (vgl. §10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Absatz 2 des Städtebaulicher Vertrages) kann aufgrund der Vorgaben des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland nicht an der ursprünglich vorgesehenen Stelle umgesetzt werden. Der Weg verläuft nunmehr um den geschützten wüst gefallen Ofen und die geschützte Mauer herum zunächst über eine Treppe und im weiteren Verlauf über die Dächer der Garagen und damit weiter südlich bzw. östlich als im Bebauungsplan bzw. Vertrag festgesetzt.

Des Weiteren muss aufgrund des Wegfalls des Gebäudes neben dem dritten wüst gefallen Ofen – und damit auch Wegfalls des Aufzugs an dieser Stelle – auf eine barrierefreie Wegeverbindung im Übergang vom MU2 ins MU1 verzichtet werden (vgl. § 14 Freiflächengestaltung, Absatz 2 des Städtebaulichen Vertrages). Nach einer gemeinsamen Ortsbegehung hat die städtische Integrationsbeauftragte diesem Vorgehen zugestimmt, da vor Ort noch zwei alternative Wegemöglichkeiten (über den Innenhof im MU1 sowie über die Rampen nördlich der RheinBerg-Passage) vorhanden sind, um in das Quartier bzw. zur Paffrather Straße zu kommen.

Die Stadtplanung wird die inhaltlichen Abweichungen vom Vertrag gemäß der vorliegenden Planunterlagen mit der Eigentümerin verbindlich fixieren.

Auf weitere vertragliche Vereinbarungen im Rahmen des Bauturbos kann verzichtet werden, da das Bauvorhaben über die Paffrather Straße erschlossen ist und kein weiteres Erschließungserfordernis besteht bzw. weitere Themen (wie z.B. Dachbegrünung, gestalterische Festsetzungen) über die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt sind.

Städtebauliche Bewertung

Mit der Einführung des „Bau-Turbos“ in das Baugesetzbuch ist auf dem Plangrundstück auch eine andere Art der baulichen Nutzung – als im Bebauungsplan festgesetzt – möglich. Die Genehmigungsentscheidung liegt im Ermessen der Gemeinde und wird erteilt, wenn das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.

Das Vorhaben Paffrather Straße stimmt mit den städtebaulichen Zielvorstellungen überein:

- Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Ein seit längerem brachliegendes Grundstück wird wiederverwertet.
- Durch das Vorhaben wird dringend benötigter und optimal an das Versorgungszentrum und die S-Bahn / den ÖPNV angebundener Wohnraum geschaffen.
- Durch die Restriktionen aus der Bodendenkmalpflege (s.o.) ist das Baufenster nicht wie ursprünglich geplant nutzbar und droht ansonsten über längere Zeit weiter brach zu liegen.
- Das Vorhaben liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze) und hält die dort getroffene Höhenfestsetzung (fünf Geschosse mit teilweise Rücksprung im obersten Geschoss) ein.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Art der Nutzung:
Wohnen statt Nicht-Wohnnutzung im Urbanen Gebiet MU2
- Garagen:
Abweichung von Textlicher Festsetzung Nr. 4, wonach Stellplätze und Garagen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen nur als Tiefgarage zulässig sind; da die Garagen jedoch innerhalb des Baufensters anstelle eines Gebäudes errichtet werden und eine Tiefgarage in Konflikt mit der Bodendenkmalpflege steht, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:
abweichende Lage des GFL2, s.o. Städtebaulicher Vertrag

Davon abgesehen sind die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. gestalterische Festsetzungen, Grünfestsetzungen etc.) einzuhalten bzw. anzuwenden.

Durch die Lage innerhalb der überbaubaren Fläche und die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen (s.o.) entwickelt das Bauvorhaben keine Vorbildwirkung für weitere Genehmigungen.

Umweltbelange

Auch das Bauen nach dem „Bau-Turbo“ unterliegt gewissen Anforderungen. So müssen die Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Insbesondere dürfen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein.

Weder öffentliche Belange noch Umweltbelange werden durch das Bauvorhaben negativ berührt. Die Bebaubarkeit ist grundsätzlich bereits durch den Bebauungsplan gegeben. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind größtenteils bereits umgesetzt.

Fazit

Von Seiten der Verwaltung wird das Wohnungsbauvorhaben an der Paffrather Straße

ausdrücklich unterstützt. Das gilt sowohl für die Nutzung als auch für die alternative Wegeverbindung von der Vorfläche der Kalköfen ins übrige Quartier. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zu erteilen.

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – Vorhaben markiert

Anlage 2: Außenanlagenplan mit Grundriss EG

Anlage 3: Grundriss UG

Anlage 4: Ansicht Süd-Osten, Systemschnitt

Anlage 5: Ansichten Süd-Westen, Nord-Osten, Nord-Westen

Anlage 6: Perspektive 1

Anlage 7: Perspektive 2