

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0383/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bauvorhaben Rommerscheider Straße (4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)

– Zustimmung der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, für das Projekt Rommerscheider Straße die Zustimmung der Gemeinde gemäß dem sog. „Bau-Turbo“ (§ 31 Abs. 3 bzw. § 246e Baugesetzbuch (BauGB)) i. V. m. § 36a BauGB zu erteilen, vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage entsteht CO². Mit der Verdichtung im Innenbereich werden jedoch Freiflächen im Außenbereich geschont. Ein ökologischer Ausgleich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berechnet, festgelegt und bereits weitestgehend umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen tragen durch die Entwicklung einer Streuobstwiese zu einem positiven Klimaeffekt bei.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Sämtliche Investitionen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten ‚Mischgebietes‘ sowie des ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ (WA 6) sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

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) 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 Rommerscheider Straße (4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage) liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2149 – Om Schlöm –, der auf die Plangrundstücke bezogen an der Rommerscheider Straße ein ‚Mischgebiet (MI)‘ und im rückwärtigen Bereich ein ‚Allgemeines Wohngebiet (WA 6)‘ festsetzt (siehe Anlage 1). Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über die Straße ‚Am Eichenberg‘ vor. Aufgrund fehlender Grundstückverfügbarkeit konnte der Erschließungsstich für das ‚Allgemeine Wohngebiet (WA 6)‘ jedoch bis heute nicht umgesetzt werden. Dies stand einer Entwicklung des rückwärtigen Bereiches Rommerscheider Straße / Odenthaler Straße mit Wohnbebauung bisher entgegen. Das nun geplante Bauvorhaben sieht daher eine Erschließung des WA 6 über die Rommerscheider Straße vor.

Das Bauvorhaben

Auf den Grundstücken zwischen der Odenthaler Straße und der Rommerscheider Straße ist die Entwicklung von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage vorgesehen. Ziel des Vorhabens ist die städtebauliche Schließung der bestehenden Baulücke an der Rommerscheider Straße sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in innerstädtischer Lage.

Das Baukonzept sieht die Erstellung von

- zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit zusätzlichem Staffelgeschoss im rückwärtigen Innenhofbereich der Rommerscheider Straße / Odenthaler Straße
- einer zweigeschossigen straßenbegleitenden Randbebauung entlang der Rommerscheider Straße,
- einer Tiefgaragenanlagen unter den Innenhofgebäuden,
- hochwertigen Außenanlagen und begrünten Dachflächen

vor. Die Erschließung der Innenhofgebäude erfolgt über die Rommerscheider Straße. Hier befinden sich die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Feuerwehrezufahrt.

Die Rahmenbedingungen

Die Vorhabenflächen befinden sich in der Nähe des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach zwischen der Rommerscheider Straße und der Odenthaler Straße.

Planungsrecht

Für die betroffenen Grundstücke gilt der seit dem 20.01.2020 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2149 – Om Schlöm –. Dieser weist, auf die Plangrundstücke bezogen, an der Rommerscheider Straße ein ‚Mischgebiet (MI)‘ und im rückwärtigen Bereich ein ‚Allgemeines Wohngebiet (WA 6)‘ aus (siehe Anlage 1). Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan für die ‚Allgemeinen Wohngebiete‘ (WA 1 bis WA 7) zwei Vollgeschosse, für die Mischgebiete drei Vollgeschosse sowie als Dachform das ‚geneigte Dach‘ fest. Tiefgaragen sind im ‚Mischgebiet‘ (MI) und in den ‚Allgemeinen Wohngebieten‘ (A) grundsätzlich zulässig. Ebenso sieht er eine Erschließung des ‚Allgemeinen Wohngebietes über die Straße ‚Am Eichenberg‘ vor.

Städtebauliche Bewertung

Mit der Einführung des „Bau-Turbos“ in das Baugesetzbuch kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Genehmigungsentscheidung liegt im Ermessen der Gemeinde und wird erteilt, wenn das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.

Das Vorhaben ‚Rommerscheider Straße‘ stimmt im Wesentlichen mit den städtebaulichen Zielvorstellungen überein:

- Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Innenentwicklung: Brachliegende Flächen werden reaktiviert, die Vitalität des Zentrums gestärkt und der Außenbereich geschont.
- Durch das Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Das Vorhaben liegt entlang der Rommerscheider Straße überwiegend innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze), die Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden Nachbarbebauung.
- Die Tiefgarage dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem sie verhindert, dass Garagen und Stellplätze tief ins Grundstück hineingebaut und sehr lange Zufahrten befestigt werden. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad des Grundstückes minimiert.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Überschreitungen der überbaubaren Flächen im Kreuzungsbereich bzw. im rückwärtigen Bereich der Rommerscheider Straße / Odenthaler Straße.
- Dreigeschossigkeit im rückwärtigen Bereich der der Rommerscheider Straße / Odenthaler Straße.
- Erschließung über die Rommerscheider Straße und Verzicht auf die noch nicht umgesetzte Erstellung des Erschließungstichs von der ‚Straße ‚Am Eichenberg‘.
- Flachdach mit Begrünung im Innenbereich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. gestalterische Festsetzungen, Grünfestsetzungen etc.) sind dennoch einzuhalten bzw. anzuwenden.

Durch die Orientierung des Bauvorhabens an der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung entwickelt es 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.

Umweltbelange werden durch das Bauvorhaben nicht negativ berührt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist grundsätzlich bereits durch den Bebauungsplan gegeben. Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind dementsprechend umzusetzen.

Weiteres Vorgehen

Bei einer positiven Beschlussfassung wird die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag i.S.d. § 36 Abs. 1 S. 3 BauGB abschließen, um bestimmte städtebauliche Anforderungen verbindlich festzulegen:

- Sicherung der baulichen Gestaltung (Gebäudehöhen / Kubatur)
- Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes einschl. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenereignis
- Errichtung von Gemeinschaftsanlagen, Spielflächen und Grünanlagen
- Ggf. Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen
- Verpflichtung zur Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen im Land NRW (FRL öff. Wohnen NRW) (Baulandbeschluss des Rates vom 17.01.2023)
- Verpflichtung zur Umsetzung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben wird am 10.06.26 in der Sitzung des Gestaltungsbeirates beraten.

Es ist keine Wiedervorlage im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss vorgesehen.

Fazit

Grundsätzlich scheint eine Wohnbauentwicklung trotz Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 2149 – Om Schlöm – vertretbar.

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 2149 – Om Schlöm –

Anlage 2: Vorentwurf Ansichten und Schnitt

Anlage 3: Vorentwurf Erdgeschoss

Anlage 4: Vorentwurf Obergeschoss

Anlage 5: Vorentwurf Tiefgarage