

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses

30.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)	5
Anlage 1 der Niederschrift Präsentation Entwicklungsplanung Zanders-Areal	15
Anlage 2 der Niederschrift Entschuldigungsschreiben Hr. Dietsche zur Teilnahme am SPLA	49
Anlage 3 der Niederschrift - Aufschlüsselung zur Beantragung des Bauturbos	51
Anlage 4 der Niederschrift - Seniorengerechte Stadtentwicklung	53

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Datum
12.06.2026
Ausschussbetreuender Fachbereich
Zentraler Dienst 6-10
Schriftführung
Saskia Kramarczyk
Telefon-Nr.
02202-142964

Niederschrift

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss
Sitzung am Donnerstag, 30.04.2026

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr – 18:22 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

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**

0238/2026

- 7 **Entwicklungsplanung zum Projekt Zanders-Areal**
0228/2026
- 8 **InHK Bensberg | Sachstandsbericht 2026**
0211/2026
- 9 **Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen**
0186/2026
- 10 **Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung 3. Änderung
Landesentwicklungsplan NRW**
0192/2026
- 11 **Aufstellungsbeschluss FNP-Teilneuaufstellung Weißflächen sowie Beschluss zur
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**
0193/2026
- 12 **Kooperation "Köln und rechtsrheinische Nachbarn" (K&RN)- Weitere Beteiligung
der Stadt Bergisch Gladbach an der Kooperation**
0265/2026
- 13 **Anträge der Fraktionen**
- 14 **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

Hermann-Josef Wagner (für Martin Lucke)
Dr. Michael Metten
Helga Kivilip
Max Kindervater (für Frank Reiländer)
Gabriele Malek-Przemus
Dr. Oliver Schillings
Wolfgang Maus (für Manfred Habrunner)
Marcel Huber (s.B.)

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

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

SPD-Fraktion

Andreas Ebert
Klaus W. Waldschmidt
Berit Winkels
Ingo Schütze

AfD-Fraktion

Frank Cremer
Florian Fornhoff (ab 17:46 Uhr)

Volt/Fraktion Freie Wählergemeinschaft

Wilfried Förster (für Susanne Blümke (s.B.))

Bürgerpartei GL

Thomas Joachim Klein (für Frank Samirae)

Seniorenbeirat

Verwaltung

Herr Migenda VVIII (ab 17:22 Uhr)
Herr Dr. Höhmann FBL 6
Herr Lassotta 6-60
Frau Kramarczyk 6-10
Herr Löhlein BM-1
Herr Krause BM-1

Gäste

Nina Landgraf vom Büro AS+P

Leonard Saal vom Büro AS+P

Der Vorsitzende erläutert, dass es bei Ö12 eine Entwicklung gegeben habe, auf die man reagieren müsse. Der Punkt werde abgesetzt.

Herr Dr. Höhmann führt aus, dass sich Herr Migenda zunächst entschuldigen lasse, da er sich bei einer Sitzung des Städte- und Gemeindebundes befinde. Weiterhin erklärt er, dass es nach Vorbereitung und Veröffentlichung der Vorlage zu Ö12 ein Signal des Oberbürgermeisters der Stadt Köln gegeben habe, der diese Kooperation als sehr wichtig empfinde. In diesem Zusammenhang wolle man weitere Gespräche abwarten und die Vorlage daher zurückziehen.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass man die Anfrage des Seniorenbeirats unter *Ö14 Anfragen* behandeln werde.

2. Vereidigung sachkundiger Bürger

Keine.

3. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

4. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Keine.

5. Mitteilungen des Bürgermeisters

Herr Dr. Höhmann berichtet von neuen Informationen bezüglich des Wachendorffgeländes. Der Eigentümer sei auf die Stadt gekommen und daran interessiert die Kooperation weiterzuführen. Man habe ein gutes Gefühl, dass es weitergehe. Man sei in Gesprächen und werde darüber berichten.

Herr Waldschmidt bittet um Evaluation, inwieweit die Bestrebungen des Eigentümers real seien, damit nicht erneut Verwaltungskraft blockiert werde. Man sollte sicher sein, dass es Aussicht auf Erfolg habe.

Herr Dr. Höhmann stimmt dem zu. Nun sei der Investor in der Bringschuld. Würden die noch zu erledigenden Gutachten durch ihn erstellt werden, könne die Verwaltung da anknüpfen, wo sie zuletzt aufgehört habe.

6. **Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung -
öffentlicher Teil**
0238/2026

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

7. **Entwicklungsplanung zum Projekt Zanders-Areal**
0228/2026

Herr Dr. Metten gibt an, dass man den Vortrag bereits in mehreren Gremien gehört habe. Die Frage sei, ob man gezielter auf gewisse Fragestellungen eingehen könne, um den Vortrag zu kürzen.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass im Vorfeld einige Ausschussmitglieder auf ihn zugekommen seien. Die Bitte war, dass man bei dem Vortrag explizit auf die Weiterentwicklung aus dem Strukturplan eingehen solle. Aufgrund der weiteren Terminlage nach der Sitzung bittet er um einen 15-minütigen Vortrag, dem Anliegen wolle er gerne entsprechen.

Frau Landgraf und Herr Saal von dem Büro AS+P führen durch die Präsentation, die der Niederschrift als Anlage 1 beigefügt ist.

Herr Migenda nimmt ab 17:22 Uhr an der Sitzung teil.

Frau Meinhardt gibt an, dass die Präsentation zum besseren Verständnis beigetragen habe. Sie sei interessiert daran, die Steckbriefe anzusehen.

Frau Landgraf erläutert, dass die Steckbriefe mit der Projektgruppe erarbeitet worden seien. Die Erkenntnisse daraus habe man in die Leitplanung einfließen lassen.

Herr Krause ergänzt weiterhin, dass man über 140 Gebäude untersucht und Steckbriefe angelegt habe. Man könnte diese zur Verfügung stellen, hilfreicher sei es jedoch den Werteplan zu übermitteln. Dieser gebe eine Übersicht und enthalte entsprechende Charakterisierungen.

Frau Meinhardt fragt weiter nach, wie die gelbe Fläche, hier als Beispiel die Halle mit dem Schriftzug *Gohrsmühle*, gegenüber der RheinBerg Galerie einzuordnen sei.

Herr Krause erläutert, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehe. Man erachte es teilweise als erhaltenswert. Ein Umbau sei wünschenswert, dies sei aber keine Pflicht für einen möglichen Investor. Wichtig sei, dass gelbe Flächen nicht gleichbedeutend mit einem Abriss seien, sondern, dass sie in ihrer Wertigkeit zurücktreten.

Herr Förster hat den Eindruck, dass es verschiedene Bauflächen und Gebäudetypen gebe, bei denen eine einzelne Vermarktung ermöglicht werden könne.

Frau Landgraf stimmt dem zu. Die Baufelder seien so geschnitten, dass man flexibel reagieren und bei Bedarf kleinteilig parzellieren könne, je nachdem, was benötigt werde.

Herr Förster hakt nach, ob dies nur für neue Gebäude oder, im Rahmen des Denkmalschutzes, auch für Bestandsgebäude gelte.

Herr Krause nennt konkret das Z-Ensemble, welches aus drei großen Denkmalgebäuden bestehe. Die Nutzfläche dieses Ensembles umfasse über 11.000 m². Es sei nicht einfach einen Investor für drei Gebäude zu finden. Man wisse, wie die Gebäude baulich miteinander verbunden seien. Man habe also eine Vermarktungsstrategie entwickelt, wie man den Markt am besten ansprechen

könne. Man könne die Gebäude durchaus teilen und getrennt vermarkten und so Synergien erzeugen.

Herr Förster möchte wissen, wie nun der formale Ablauf erfolgt. Man habe die notwendige Bauleitplanung angesprochen. Sei aus dem Industriegebiet bereits ein Mischgebiet geworden?

Herr Löhlein erläutert, dass der FNP im Jahr 2019, kurz nach Bekanntwerden der Insolvenz Zanders, wirksam beschlossen worden sei. Man habe sich damals darauf verständigt, es zunächst bei der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP zu belassen und erst im Rahmen der weiteren Entwicklung des Zanders-Areals den B-Plan und den FNP parallel zu ändern, um dann eine gemischte Bauweise zu ermöglichen. Gerade befinde man sich in der Ausschreibung für die Bauleitplanung. Hier werde mit einer Beauftragung im September gerechnet.

Herr Waldschmidt kann sich das Ganze nun besser vorstellen. Er fragt, wie man die Flexibilität des B-Planes gewährleisten könne. Der Erfahrung nach sei man hier eingeschränkt.

Herr Löhlein bekräftigt, dass Flexibilität das Ziel und diese auch möglich sei. Im Unterschied zu den sonst bekannten Bebauungsplänen habe man hier den Vorteil, dass die Stadt Eigentümerin sei. Dadurch sei man frei in der Nachjustierung, auch wenn der B-Plan dies nicht im Detail festsetze, beispielsweise durch eine Konzeptvergabe bei der Grundstücksvermarktung.

Der Vorsitzende fügt an, dass im Arbeitskreis der Wunsch geäußert wurde, die hier an der Stellwand befindlichen Pläne zur Verfügung gestellt zu bekommen. Es reiche hierbei jeder Fraktion ein Exemplar in ausgedruckter Form zukommen zu lassen, sowie den von Herrn Krause angesprochenen Wertepan.

Weiterhin habe der Aufsichtsrat der Zanders- Entwicklungsgesellschaft folgende Empfehlung gegeben, die verlesen wird. *„Der Aufsichtsrat empfiehlt dem SPLA und dem Rat der Stadt die äußere Erschließung, insbesondere die Mobilität und die Einbindung in das städtische und überörtliche Verkehrsnetz jetzt vordringlich bearbeiten zu lassen. Ziel ist die Vorbereitung rechtssicherer B-Pläne“*

Der Vorsitzende beabsichtigt diese Empfehlung in modifizierter Form als Beschlusspunkt III zu übernehmen.

Herr Waldschmidt erkundigt sich nach den Kapazitäten der Verwaltung, da zwei Mobilitätsmanager und eine Stelle in der Strategischen Verkehrsplanung gestrichen worden sind.

Herr Migenda bedankt sich für diese Nachfrage, bekräftigt jedoch, dass Zanders Priorität habe und man dies abgebildet bekomme. Man sei seit längerem in Abstimmung mit dem Team Zanders und die Mobilitätsplanung nehme hier auch eine zentrale Rolle ein.

Der Vorsitzende möchte die Beschlusspunkte gemeinsam beschließen. Ergänzend wird ein dritter Beschlusspunkt hinzugefügt, dessen Text er verliest.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgenden

Beschluss: (einstimmig, unter Enthaltung der Bürgerpartei GL)

- I. Der Rat nimmt die städtebauliche Entwicklungsplanung zum Projekt Zanders-Areal zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Entwicklungsplanung zur Grundlage der darauf aufsetzenden Untersuchungen, Fachplanungen sowie Bauleitplanung zu machen.
- II. Das Projektteam Zanders (ZEG und Verwaltung) wird beauftragt, die aus der städtebaulichen Entwicklungsplanung resultierenden notwendigen Schritte zur Entwicklung und Vermarktung des Geländes in Form von Gutachten, Konzepten, Machbarkeitsstudien und Qualifizierungsverfahren einzuleiten.

III. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt die äußere Erschließung, insbesondere die Mobilität und die Einbindung in das städtische und überörtliche Verkehrsnetz jetzt vordringlich bearbeiten zu lassen. Ziel ist die Vorbereitung rechtssicherer B-Pläne.

Herr Ditsche, dessen Bestätigung durch den Rat als vertretendes Mitglied des Seniorenbeirates angezweifelt wurde, wird gebeten, im Zuschauerraum Platz zu nehmen. Seine Anfrage wird daher nicht behandelt.

Ein entsprechendes Schreiben des Ratsbüros zur Klärung des Sachverhalts ist der Niederschrift als Anlage 2 beigelegt.

8. InHK Bensberg | Sachstandsbericht 2026 **0211/2026**

Frau Meinhardt kommt auf den Verfügungsfonds zu sprechen, in dem noch viele Mittel verfügbar seien. Sie fragt, ob man dafür Werbung in der Bürgerschaft machen könne und ob die Interessensgemeinschaft der Händlerschaft antragsberechtigt sei. Als Idee nennt sie die Beschaffung von Blumenkübeln, die durch gezielte Platzierung die Parksituation verbessern könnten.

Herr Dr. Höhmann erklärt, dass der Verfügungsfonds durch die Antragsstellenden cofinanziert werden müsse. Weiterhin seien hiermit vornehmlich investive Maßnahmen umfasst und daher werde das Angebot leider nicht im gewünschten Maße wahrgenommen. Diese Erfahrung berichten auch andere Städte über das Instrument Verfügungsfonds. Man werde das Thema im Jour-fixe mit der Wirtschaftsförderung, Händlerschaft und Bauleitung Schlossstraße gerne noch einmal einbringen. Hier habe man einen guten Dialog mit der Händlerschaft, deren Interessensgemeinschaft auch antragsberechtigt ist.

Herr Wagner gibt zu bedenken, dass diese Blumenkübel, die es auch in Refrath gebe, teilweise eher als Müllablage dienen. Die Frage stelle sich, wer im Nachgang für die Pflege aufkomme.

Frau Meinhardt kann diesen Einwand nachvollziehen, dennoch würde sie das Thema gerne ansprechen, eventuell ergeben sich auch Partnerschaftsprogramme, es müsse auf jeden Fall etwas passieren.

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

9. Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen **0186/2026**

Herr Dr. Höhmann ergänzt, dass der erste Schritt zum digitalisierten Genehmigungsverfahren mit dem Anschluss an das Bauportal NRW vollzogen worden sei. Erste Pilotarbeitsplätze könnten dann ab Mai in einer Testphase erste digitale Anträge entgegennehmen. Im Laufe des Jahresbeginns 2027 werde man dann sukzessive auf ein digitales Verfahren umstellen. Wenn die technischen Voraussetzungen gegeben seien, werde dann in der zweiten Jahreshälfte das Kommunikationsformat *Bauaufsicht trifft Architektenschaft* stattfinden, um die Antragsteller über das Verfahren zu informieren. Hierzu werde dann auch im Ausschuss berichtet.

Herr Migenda führt zudem aus, dass die Genehmigungszahlen gegenüber dem Vorjahr bundesweit gestiegen seien. Hier in Bergisch Gladbach könne man für 2025 ausführen, dass die Vorbescheide im Vergleich zu 2024 um 25% zugenommen haben. Das vereinfachte Verfahren habe einen Zuwachs um 22 % verzeichnen können. Vollverfahren seien unverändert.

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

10. **Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung 3. Änderung Landesentwicklungsplan NRW**
0192/2026

Herr Waldschmidt merkt an, dass der Anhang mit über 400 Seiten wahrscheinlich nicht gelesen worden sei.

Frau Meinhardt fragt nach, ob der hier gemachte Einwand etwas gebracht und die Anregung Wirkung gezeigt habe, wenn der Landesentwicklungsplan in Kraft trete.

Herr Lassotta führt aus, dass man die Stellungnahme vorbehaltlich der Zustimmung abgegeben habe. Er hoffe, dass die Landesregierung eine Übersicht vorlegen werde, in der die Anregungen eingebunden werden. Hier gebe es allerdings keine Garantie.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig, unter Enthaltung der Bürgerpartei GL)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss stimmt der Stellungnahme der Verwaltung zum Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplan NRW – Zweite Beteiligung (Stand März 2026) – zu.

11. **Aufstellungsbeschluss FNP-Teilneuaufstellung Weißflächen sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**
0193/2026

Herr Dr. Metten verkündet, dass man eine Vertagung beantragen werde.

Der Vorsitzende bestätigt, dass es hierbei keine Eile gebe und fragt das Plenum, ob Redebedarf bestehe.

Herr Migenda hingegen äußert, dass man sich nicht allzu viel Zeit lassen solle. Das Thema solle im nächsten Ausschuss behandelt werden.

Der Vorsitzende lässt über den Vertagungsantrag abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich, entgegen der Stimme der Freien Wählergemeinschaft)

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung vertagt.

12. **Kooperation "Köln und rechtsrheinische Nachbarn" (K&RN)- Weitere Beteiligung der Stadt Bergisch Gladbach an der Kooperation**
0265/2026

Wurde von der Verwaltung zurückgenommen.

13. Anträge der Fraktionen

Keine.

14. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Förster habe eine Frage zum Verfahrensstand zum Bau der psychosomatischen Klinik in Gronau. Er wolle wissen, ob die Verlängerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt wurde.

Herr Migenda gibt bekannt, dass der B-Plan rechtskräftig sei. Man warte auf den Bauantrag, dieser liege der Verwaltung noch nicht vor, daher könne man hierzu keine weitere Auskunft geben.

Herr Förster bittet darum den falschen Kenntnisstand zu entschuldigen. Es sei aber bekannt, dass es zu diesem vorhabenbezogenen B-Plan einen städtebaulichen Vertrag gebe und das in diesem Fristen enthalten seien.

Herr Migenda gibt an, dass man dies prüfen und über die Niederschrift beantworten werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu dem seit dem Oktober 2022 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg – wurde im Durchführungsvertrag vereinbart, dass der dazugehörige Bauantrag spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft eingereicht werden muss. Im Jahr 2023 wurde diese Frist um zwei Jahre verlängert. Der Verwaltung liegt aktuell ein erneuter Verlängerungsantrag um zwei weitere Jahre vor. Die Verwaltung wird die Verlängerung als Geschäft der laufenden Verwaltung gewähren, da die Begründung des Antrags (ein noch nicht abschließend bearbeiteter Förderantrag zur Gewährung von Mitteln aus dem Transformationsfonds für die aktuelle Krankenhausreform des Landes NRW) nachvollziehbar ist und von der Klinik nicht beeinflusst werden kann. Gemäß juristischer Darstellung geht das diesbezügliche Ermessen gegen Null, sodass ein Rechtsanspruch für die Verlängerung angenommen werden kann. Das abschließende verwaltungsinterne juristische Prüfergebnis dazu steht allerdings noch aus.

Die Verwaltung gibt auf Nachfrage von Herrn Waldschmidt bekannt, dass man eine Aufschlüsselung zur Beantragung des Bauturbos der Niederschrift als Anlage 3 beifügen werde.

Herr Steinbüchel äußert, dass der Seniorenbeirat grundsätzlich frageberechtigt sei und es sei ungünstig, dass diese aufgrund der fehlenden Vereidigung nicht beantwortet werde.

Herr Migenda erwidert, dass es sich hierbei um eine umfangreiche Anfrage handle, die dringend benötigte Kapazitäten binde. Man nehme die Anfrage ernst, aber das Thema werde sowieso mitgedacht.

Frau Meinhardt fügt an, dass die Antwort auf die Frage lautet, dass man dies mitdenke. Es solle ein Stadtteil für alle werden und dazu gehören auch Senioren.

Der Vorsitzende beschreibt die Anfrage als so allgemein, dass man hier alle Top's der vergangenen zehn Jahre anführen könne. Er sei dankbar für ein orientierendes Schreiben, dass maximal eine $\frac{3}{4}$ Seite umfasse.

Die Verwaltung stimmt zu und wird diese als Anlage 4 der Niederschrift beifügen.

Herr Klein merkt an, dass man vorher hätte feststellen können, dass Herr Dietsche nicht zur Stellvertretung bestellt sei und bemängelt die Vorgehensweise.

Der Vorsitzende erläutert, dass ihn die Nachricht erst verzögert in der Sitzung erreicht habe. Es sei immer unangenehm Jemanden so zu behandeln, dennoch seien die formalen Voraussetzungen nicht erfüllt und dies sei keine Grundlage für eine übermäßige Beschwerde.

Weiterhin beschäftigt Herr Klein die Problematiken der Altlasten und des Abwasserbeseitigungskonzeptes beim Wachendorffgelände. Es seien Arbeiten, die durchgeführt werden müssten, um das Gelände bebauen zu können. Sei dies auch in den Planungsgesprächen thematisiert worden?

Herr Migenda erklärt, dass es sich hier um ein Verfahren wie bei jedem anderen Bebauungsplanverfahren handele. Keiner sei über die Unterbrechung zufrieden gewesen. Nun sei man jedoch glücklich, dass der Investor Wege gefunden hat und an einer Gestaltung und Planung festhalte. Das Zwangsversteigerungsverfahren sei offenbar aufgehoben. Das Projekt sei eine Chance für die Stadt und man habe deutlich gemacht, welche Untersuchungen zu erfolgen haben, damit man schnell in eine Umsetzung kommen könne. Bevor man einen städtebaulichen Vertrag abschließen könne, müssen ein Verkehrs- und Entwässerungskonzept erstellt werden.

Der öffentliche Teil der Sitzung wird um 18:13 Uhr geschlossen

gez. Ebert
Vorsitzender

Kramarczyk
Schriftführung

Zanders-Areal Bergisch Gladbach

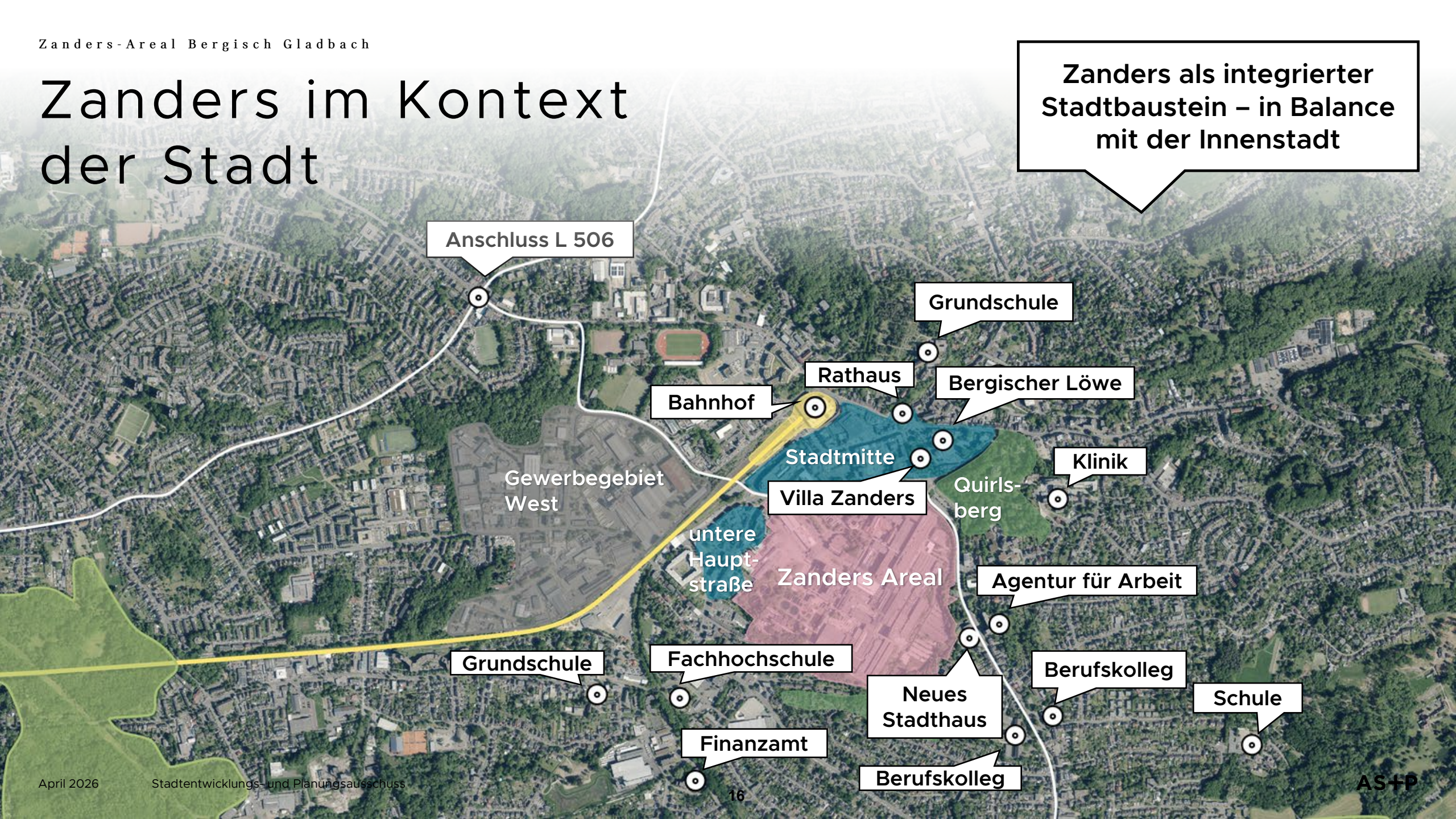
Städtebauliche Entwicklungsplanung und Prozessgestaltung

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA)

30. April 2026

Zanders im Kontext der Stadt

Zanders als integrierter Stadtbaustein – in Balance mit der Innenstadt



Anschluss L 506

Grundschule

Bahnhof

Rathaus

Bergischer Löwe

Gewerbegebiet West

Stadtmitte

Klinik

Villa Zanders

Quirlsberg

untere Hauptstraße

Zanders Areal

Agentur für Arbeit

Grundschule

Fachhochschule

Berufskolleg

Schule

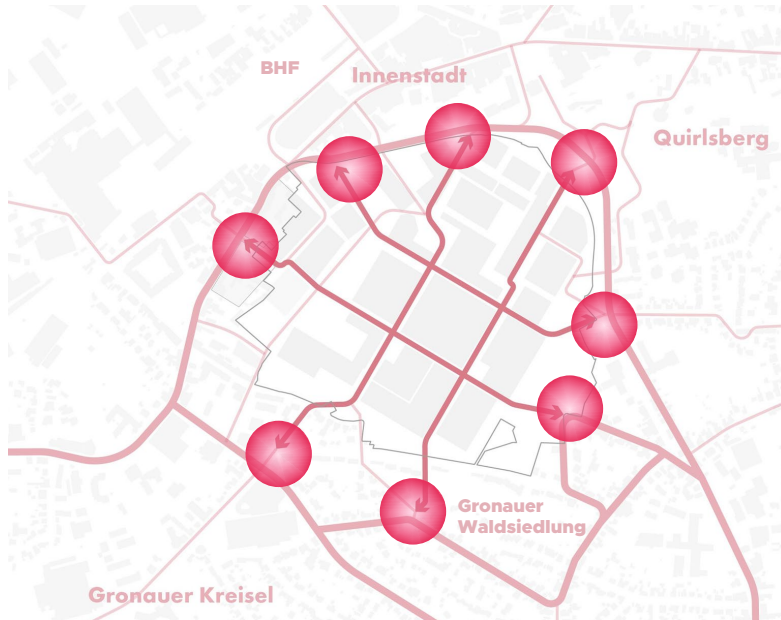
Finanzamt

Neues Stadthaus

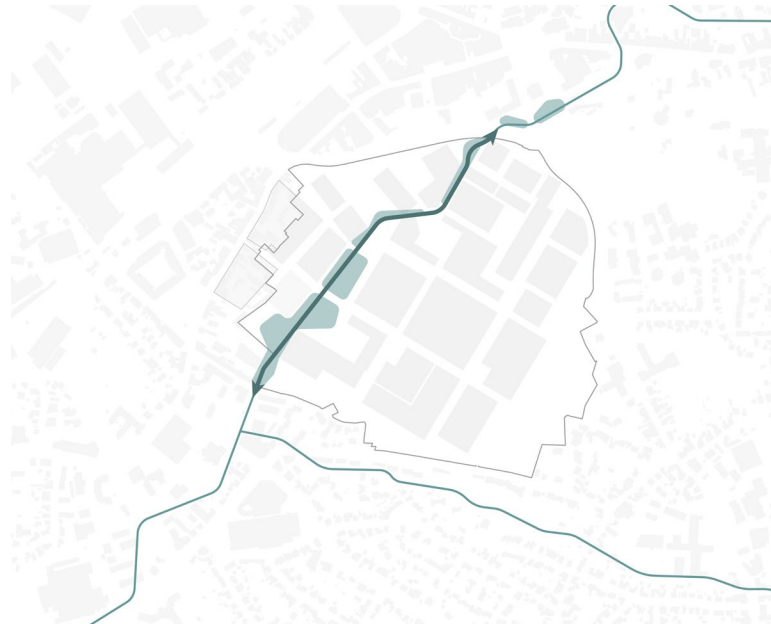
Berufskolleg

Vernetzungselemente Zanders und Stadt

Anknüpfungspunkte und Nachbarschaften



Strunde



Übergeordnete Freiraumsysteme

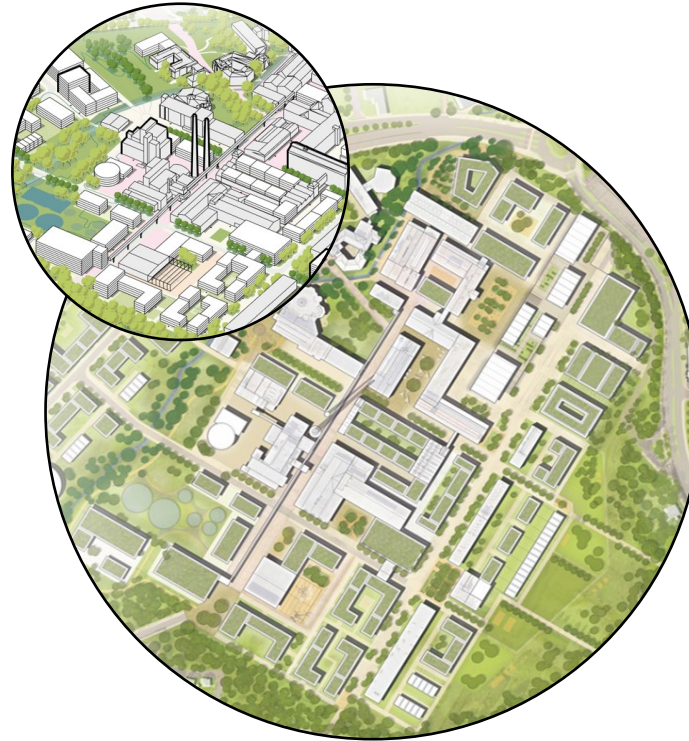


Aufbau der Entwicklungsplanung

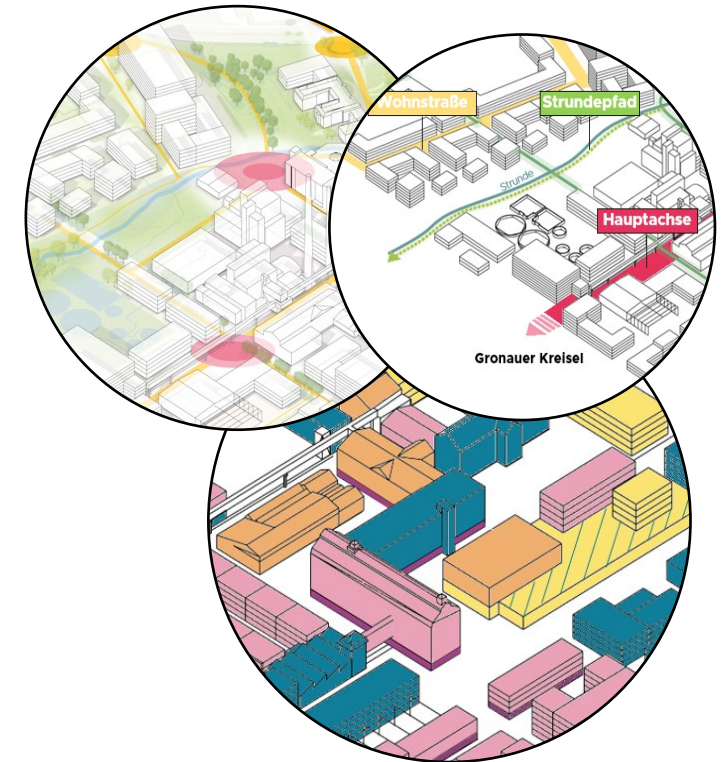
Programmatische und räumliche Leitplanken



Entwurf als eine Bebauungsvariante

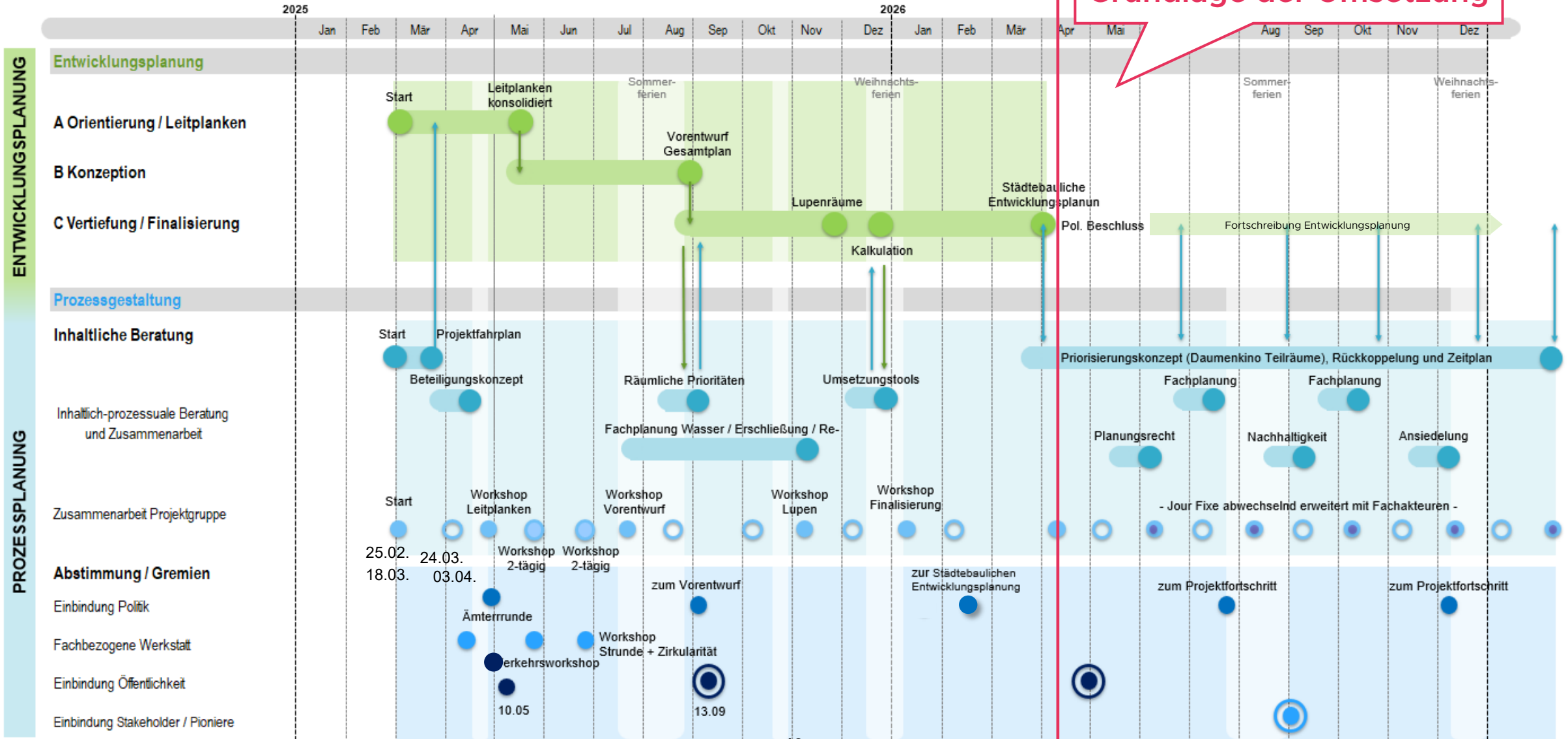


Thematische und räumliche Konzepte

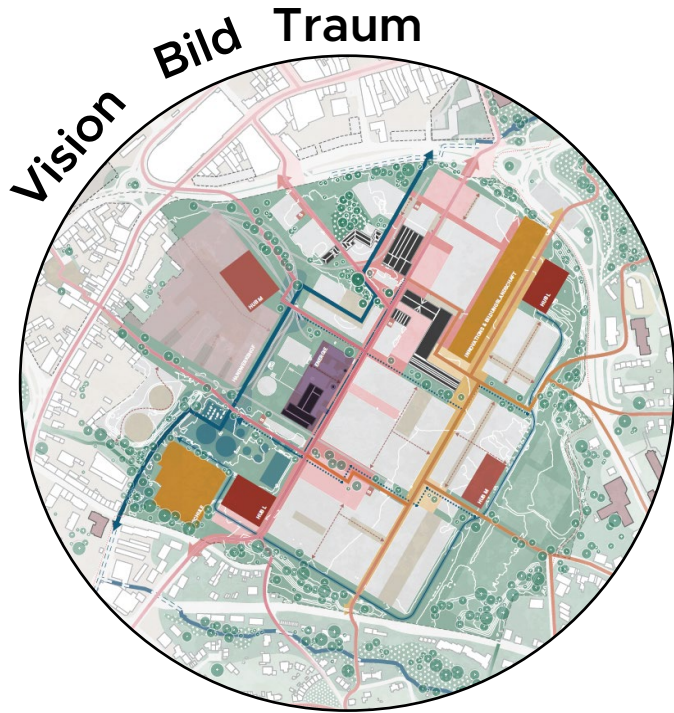


Wo stehen wir aktuell?

**Städtebauliche
Entwicklungsplanung als
Grundlage der Umsetzung**



Von der Strukturplanung zur Entwicklungsplanung



Strukturplanung

Gutachten und Studien zu
Detailthemen

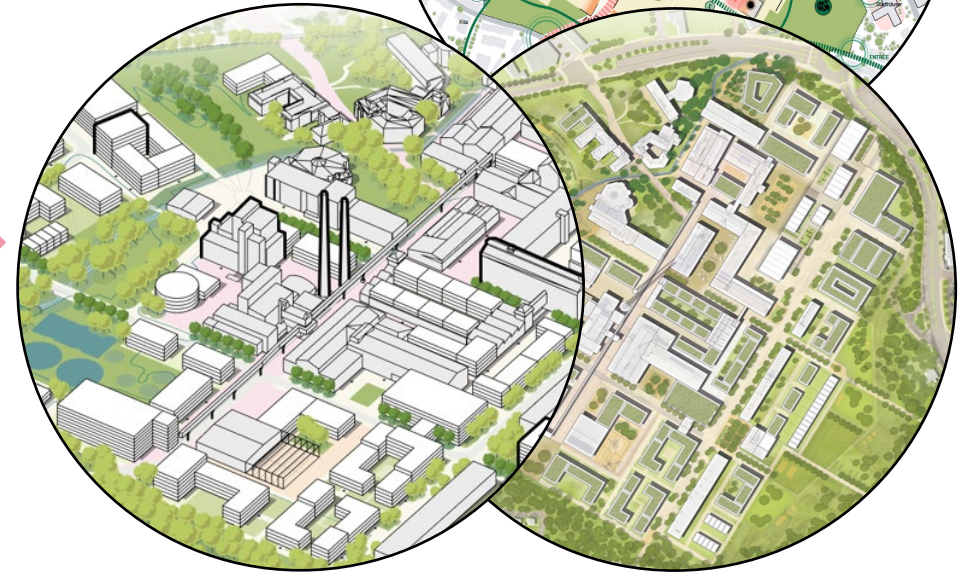
Konkretisierung und
Zusammenführung Einzelthemen

Abstimmung und Dialog

Valide Trassen und Baufelder
für die Bauleitplanung

Weiterentwicklung Entwurf

Grundlage der
Umsetzung



Entwicklungsplanung

----- 2022 ----- 2025 ----- 2026 ----->

Welche Fachgutachten sind eingeflossen?

01 Strunde-Öffnung

05 Energiekonzept

08 Machbarkeit Z

02 Regenwasserkonzept

06 Untersuchung Re-Use

09 Machbarkeit Hallen 1 A/B

03 Verkehrskonzept

07 Arbeitsplätze, EZH
und Gastronomie

10 Machbarkeit Rechenzentrum

04 Infrastrukturelle
Erschließung

11 Machbarkeit Künstlerwohnen

Herleitung der Raumstruktur

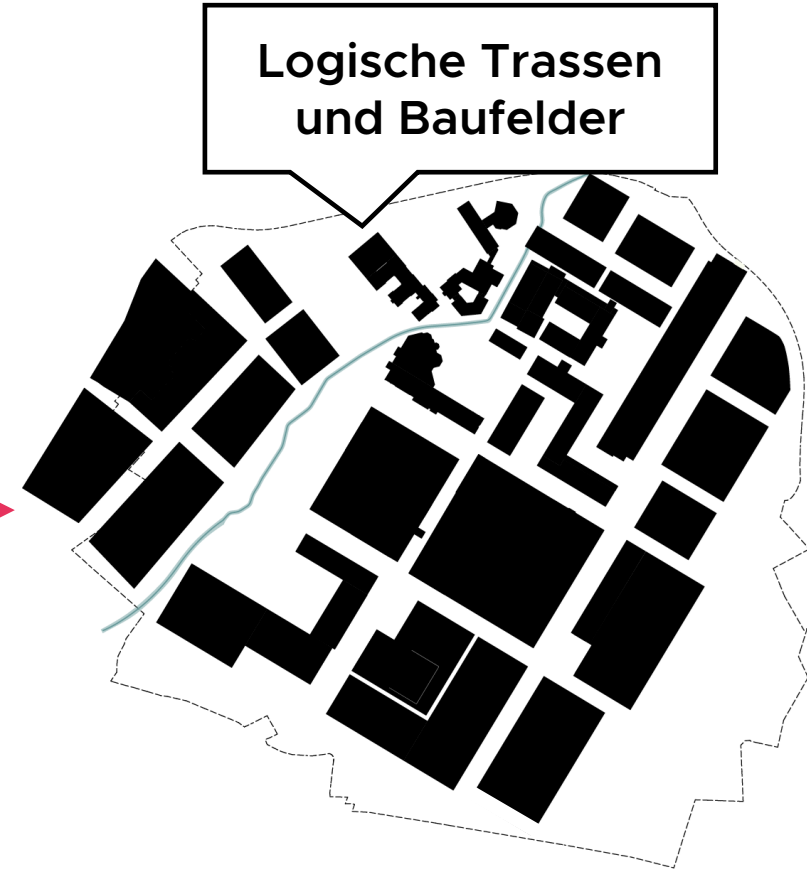
Fabrik zur Stadt umgestalten



Ausgangslage



Struktur durch Öffnung und Bestandserhalt abgeleitet

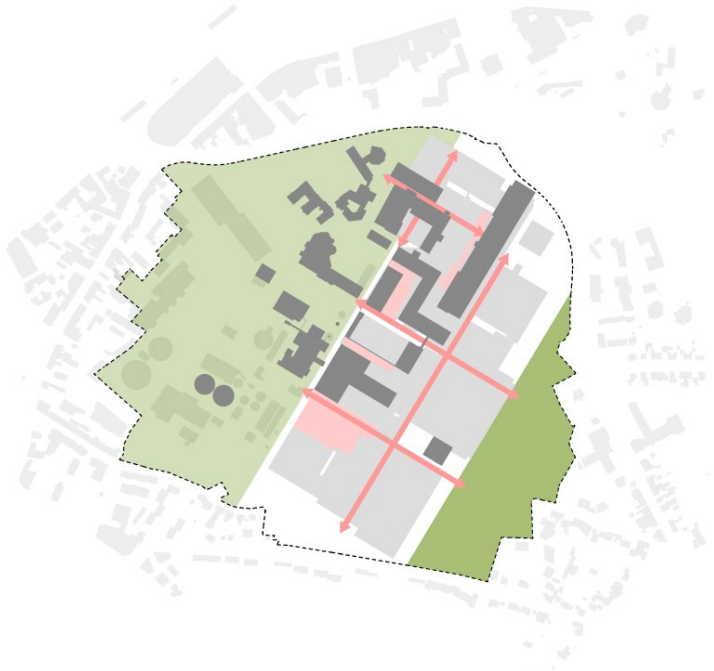


Raumbild Zanders

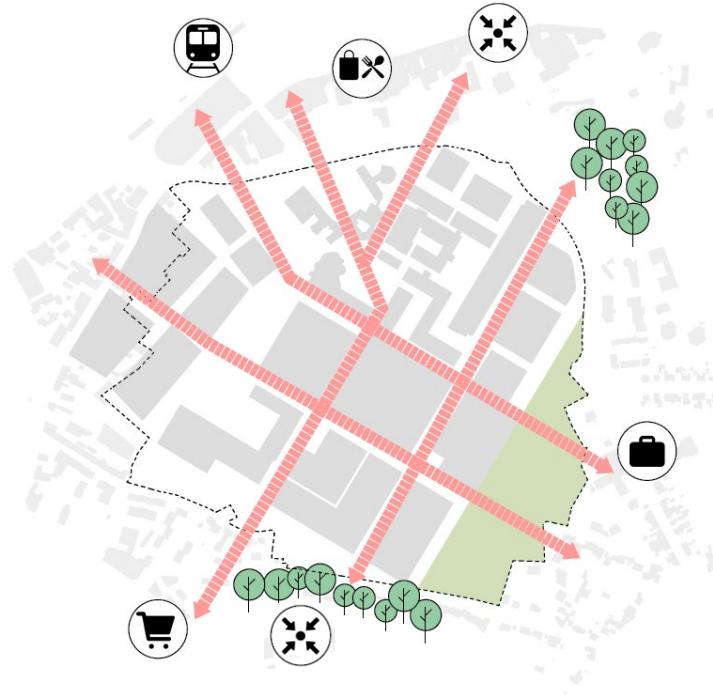
Programmatische Leitplanken

Diese Qualitäten sollen bei allen Entwicklungen berücksichtigt werden

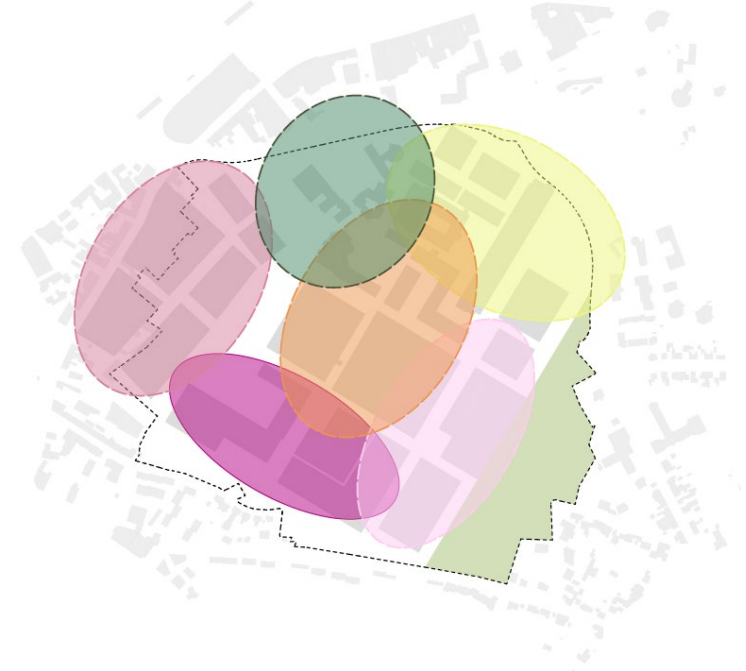
Zanders-DNA als identitätsstiftendes Element mit Raum für Entfaltung !



Zanders ist als integrierter Baustein mit der Stadt vernetzt !



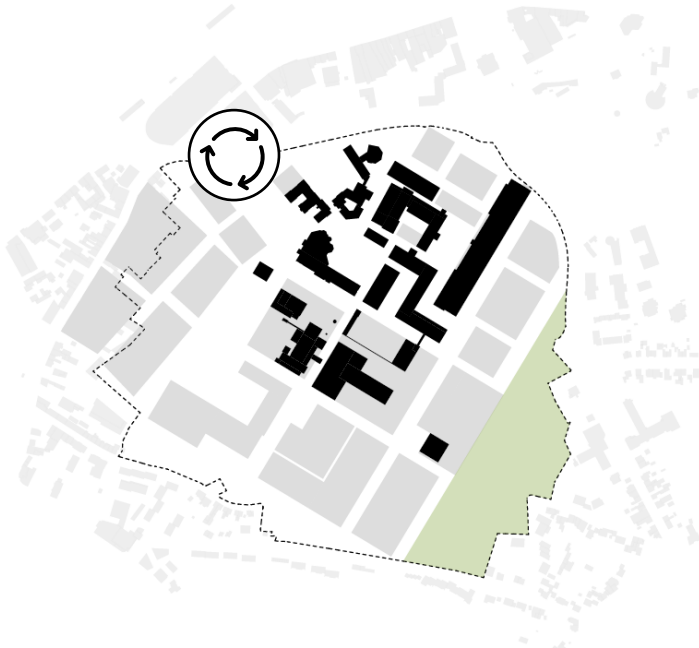
Zanders besteht aus unterschiedlichen Qualitäten und Quartieren !



Programmatische Leitplanken

Diese Qualitäten sollen bei allen Entwicklungen berücksichtigt werden

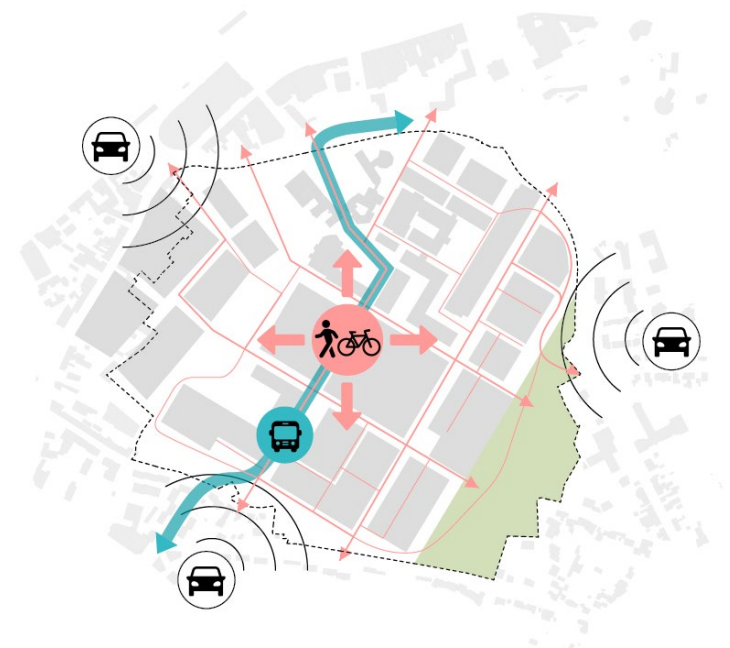
Zanders baut auf dem Bestand auf und verfolgt Re-Use-Konzepte !



Zanders schafft und ergänzt qualitätvolle Freiräume !



Zanders setzt auf eine aktive Mobilität !



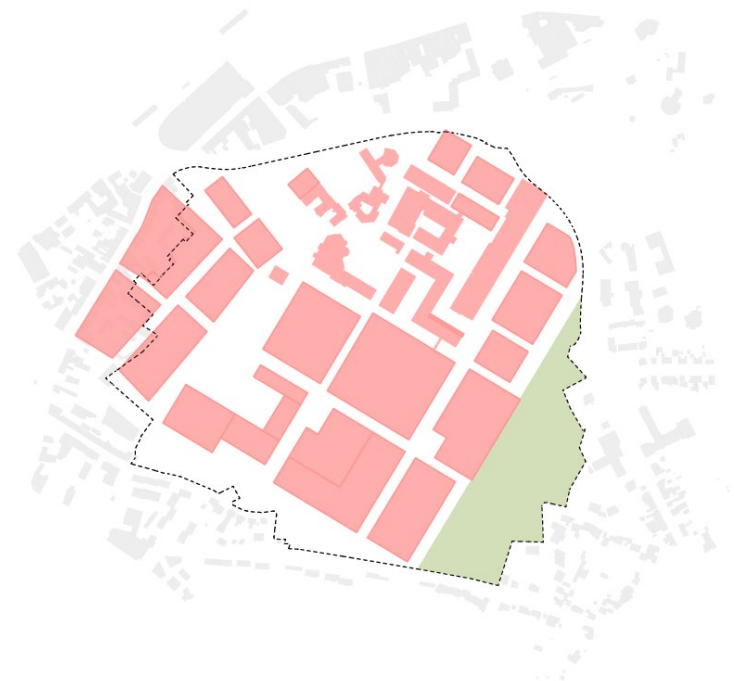
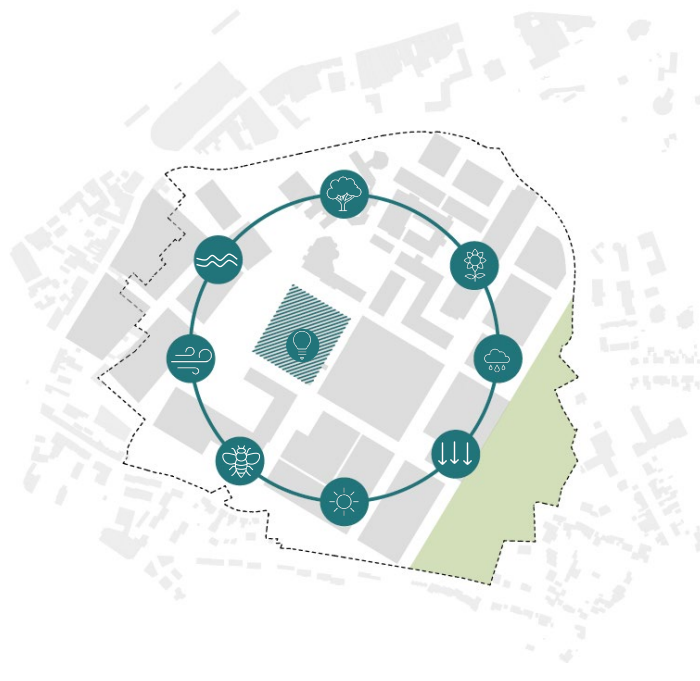
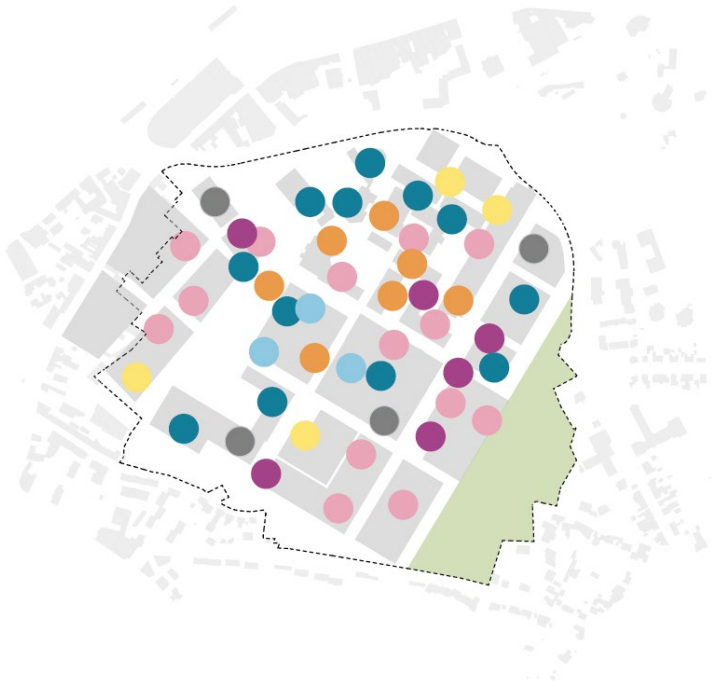
Programmatische Leitplanken

Diese Qualitäten sollen bei allen Entwicklungen berücksichtigt werden

Zanders ist ein bunt gemischtes Quartier für Alle !

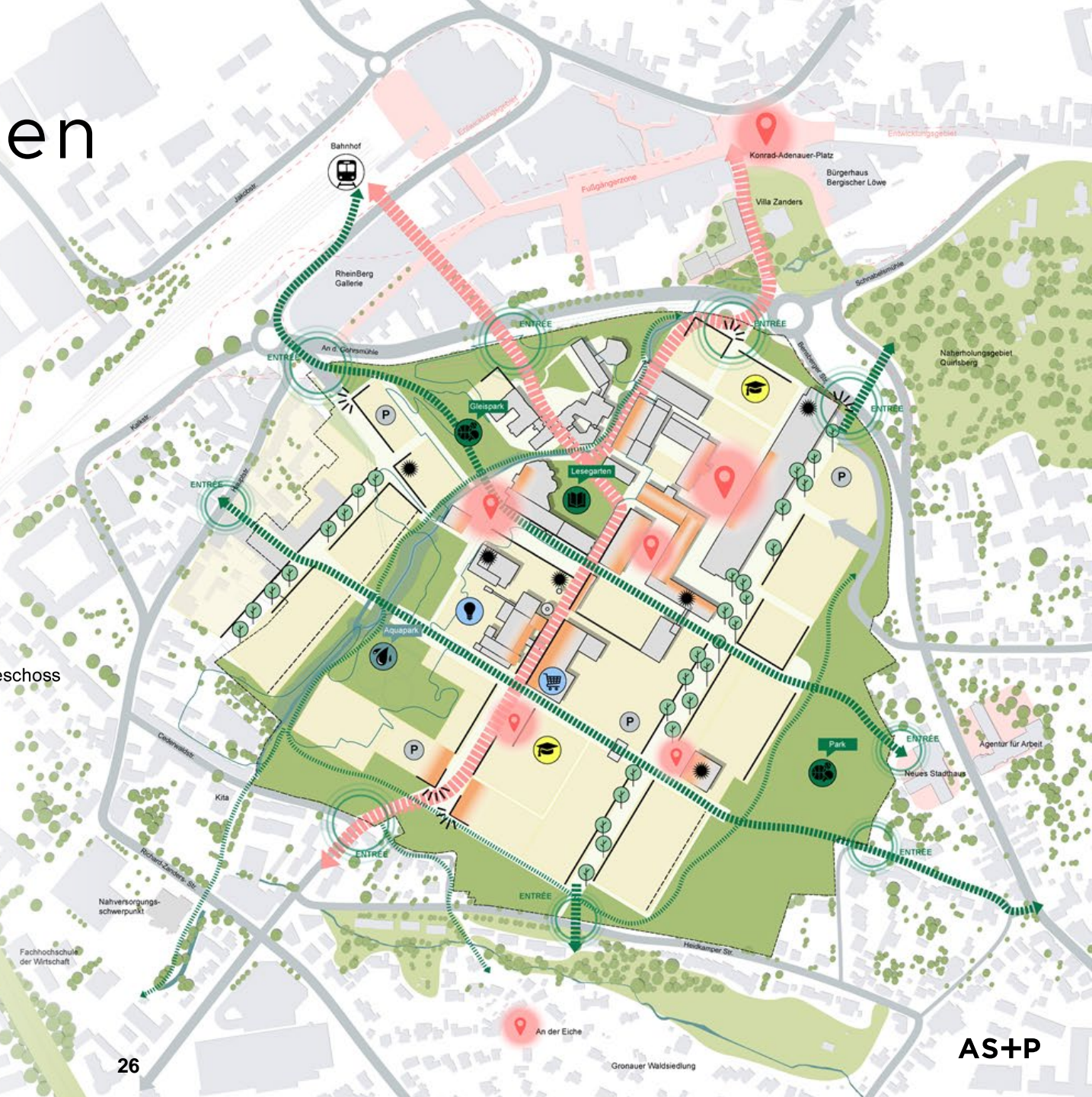
Zanders setzt auf nachhaltige Energie- und Klimakonzepte !

Zanders hat gut vermarktbare Einheiten !



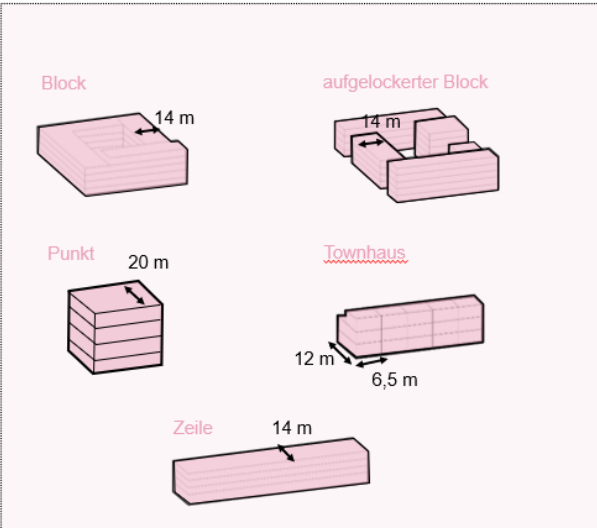
Räumliche Leitplanken

- Bestandserhalt
- Strunde
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserkanal
- Baufeld mit Grünanteil
- öffentliches Grün
- Bewegungs- und Erschließungsfläche
- P** Schwerepunktbereich Parken, Konzentration des Parkraumangebots an Quartierseingängen
- Zufahrt MIV
- Wohnstraße mit hohem Grünanteil
- Hauptachse
- Querverbindungen mit hohem Grünanteil
- Vernetzung mit Umgebung
- Zugangspunkte
- Strundepfad, Parkpfad
- Treffpunkte
- Schwerpunktbereich aktives Erdgeschoss
- geschlossene Raumkante
- durchlässige Raumkante
- Fassade mit Außenwirkung
- Hochpunkt / Akzent
- Sport- und Freizeitangebote
- Lesegarten
- Aquapark
- Bildungsstandorte
- Nahversorger
- Energiezentrale

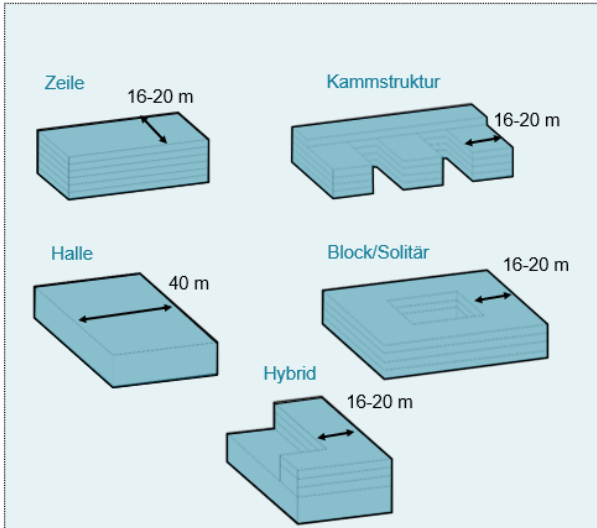


Nutzungsbausteine für Vielfalt und Mischung

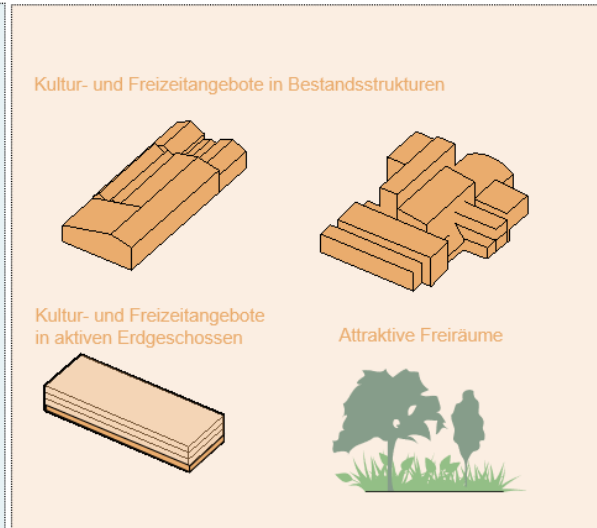
Wohnen



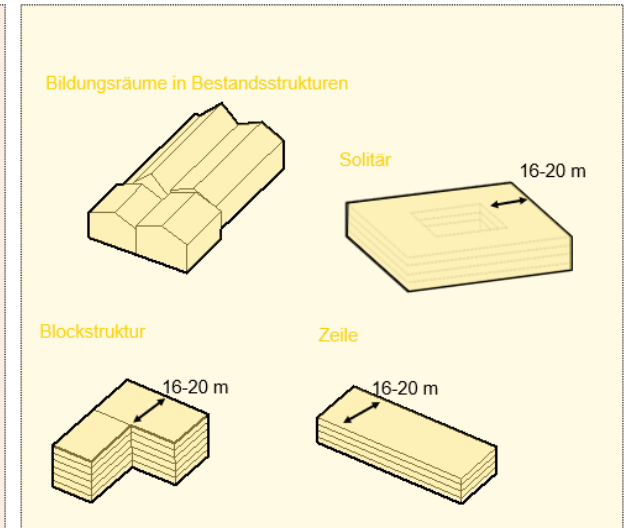
Gewerbe



Kultur / Freizeit / Soziales

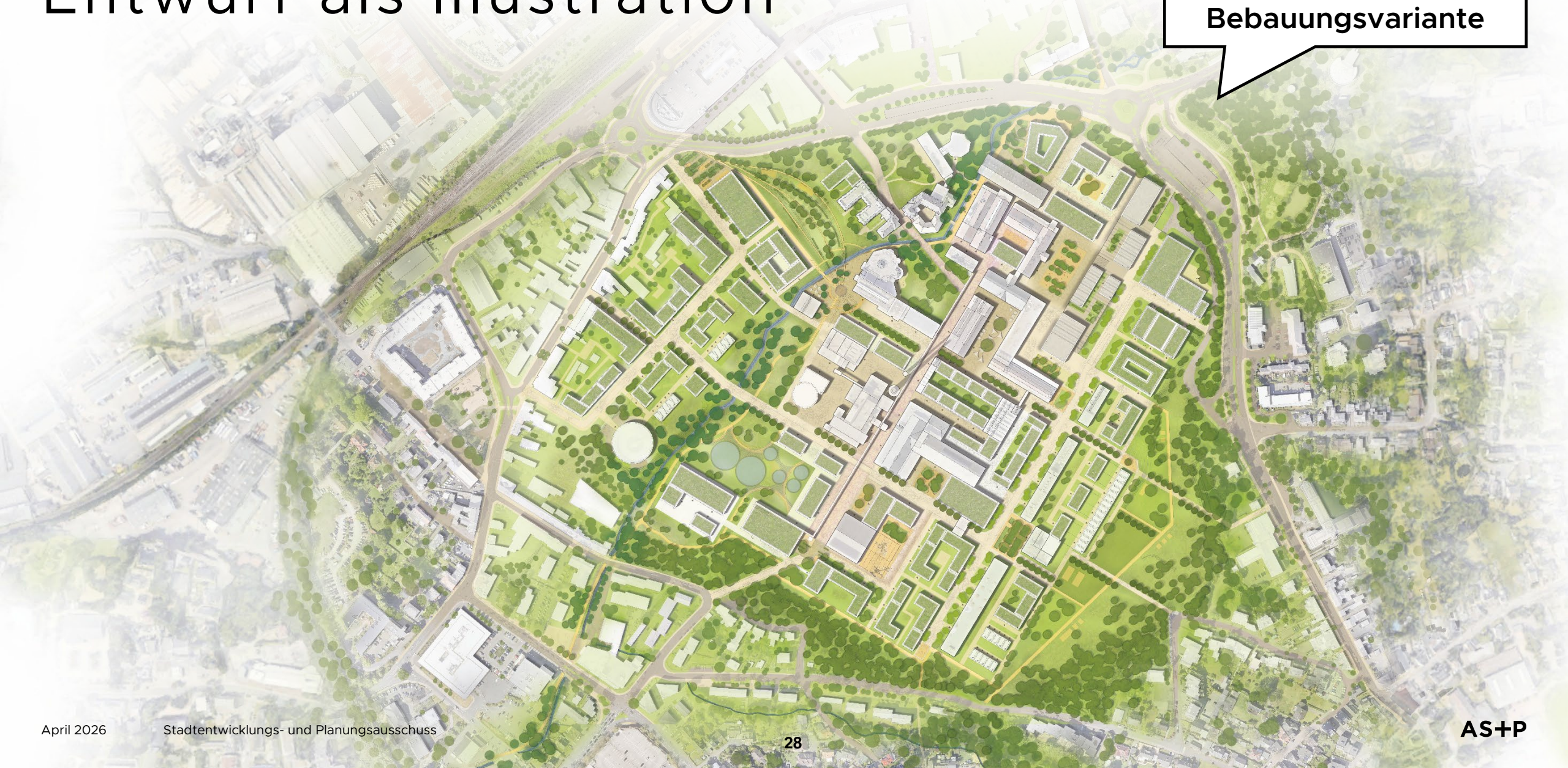


Bildung



Entwurf als Illustration

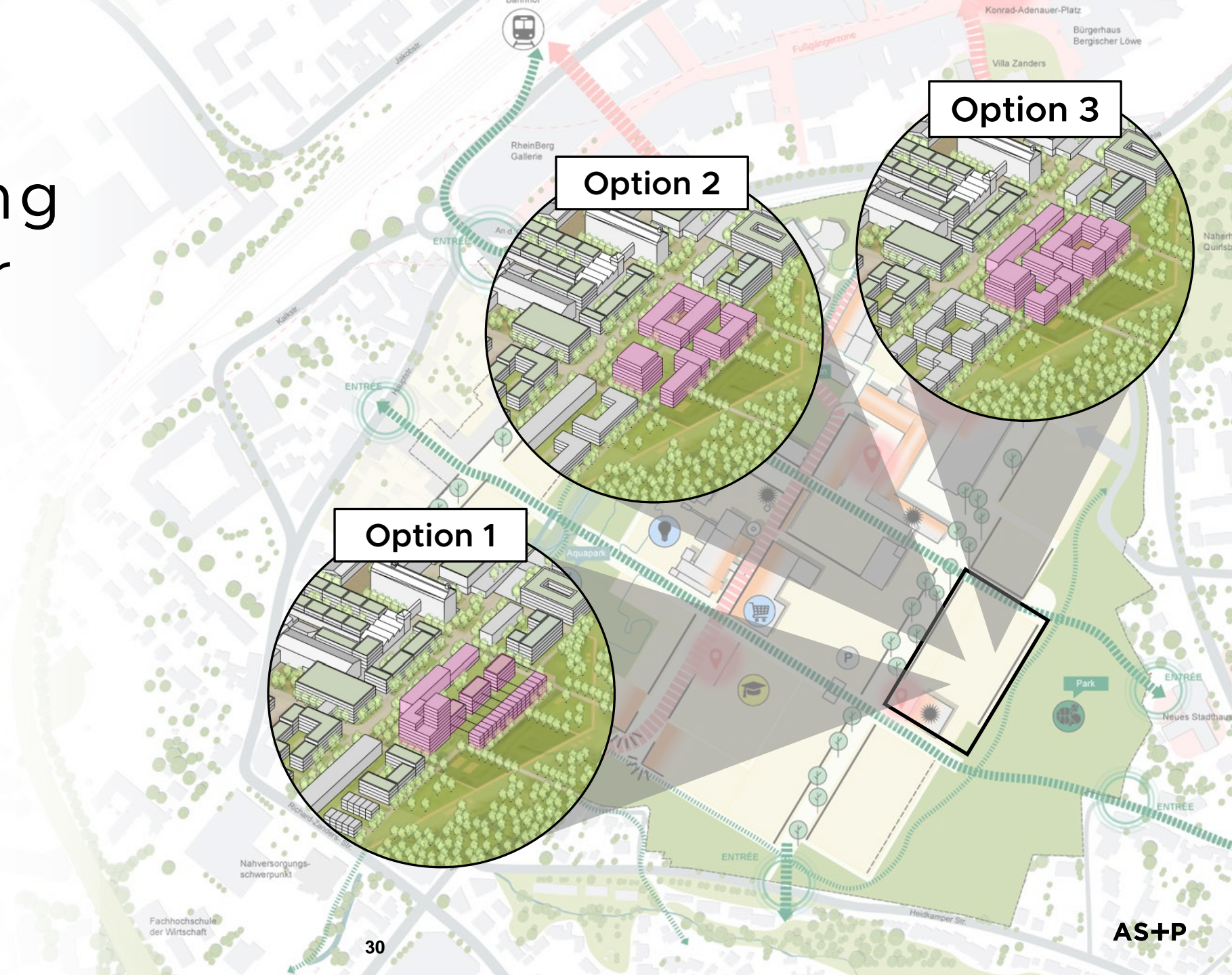
Illustrativer Entwurf als
eine mögliche
Bebauungsvariante



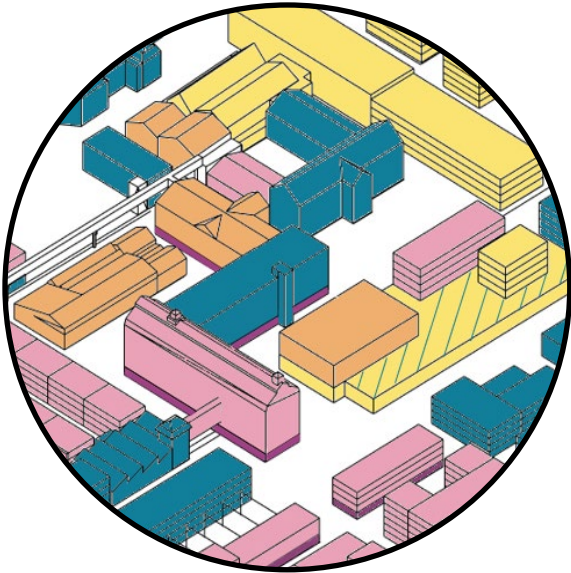
Entwurf als Illustration



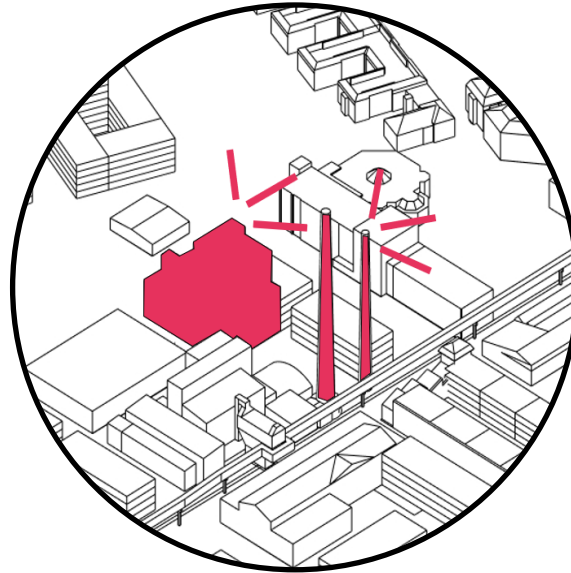
Flexible Ausgestaltung auf Basis der Leitplanken



Teilkonzepte der Entwicklungsplanung



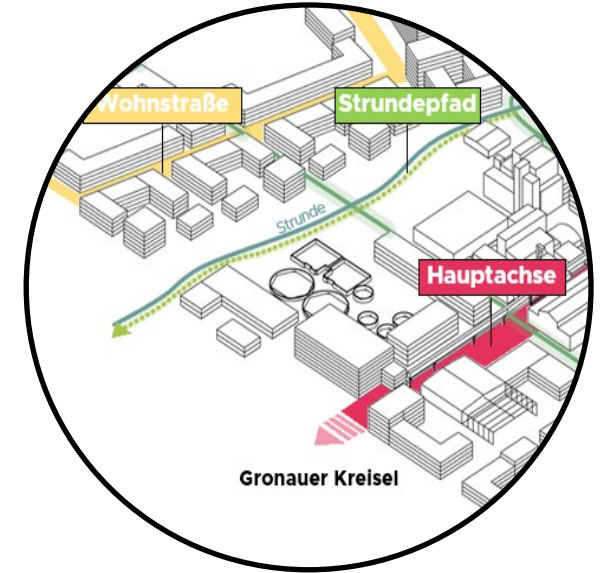
**Nutzung und
Kennwerte**



**Akzente, Körnung
und Bestand**



**Freiraum, Wasser
und Klima**

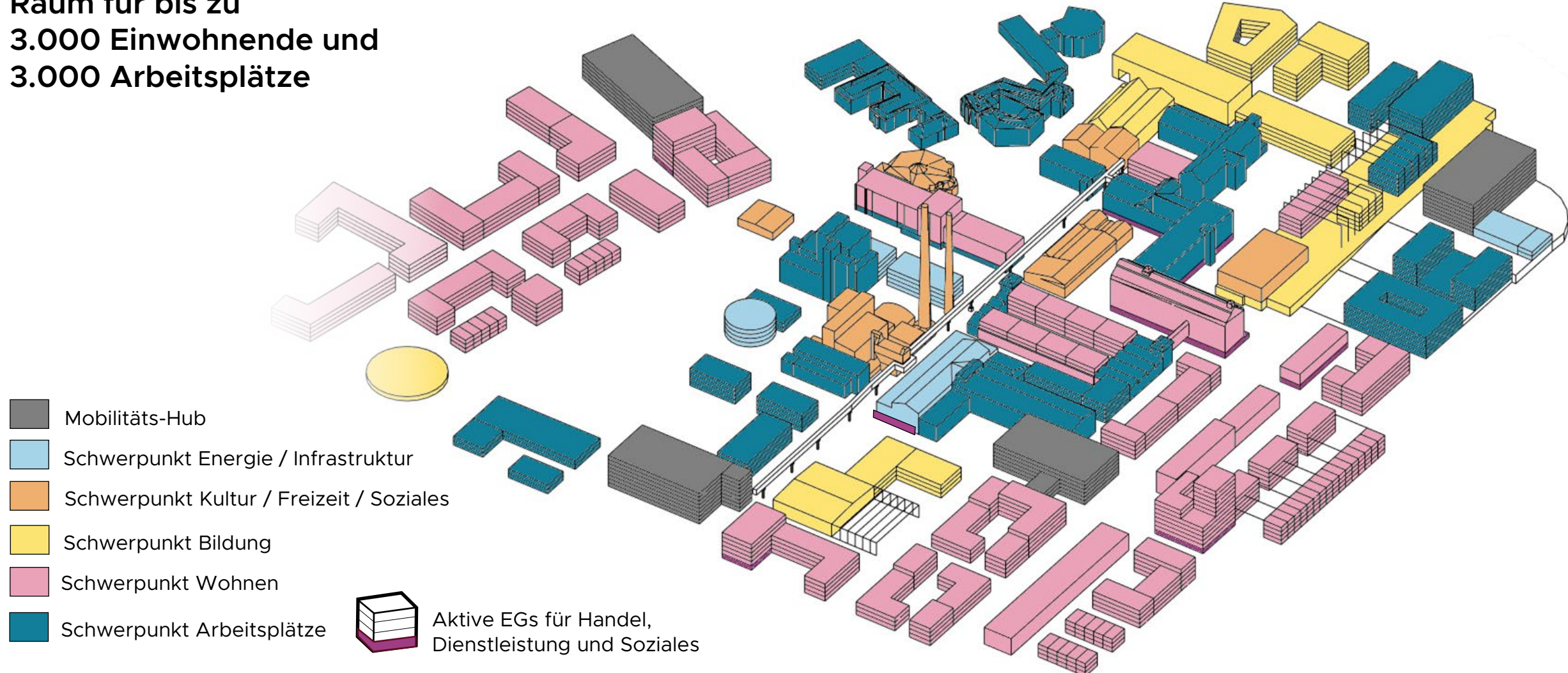


**Mobilität und
Vernetzung**

Nutzungskonzept

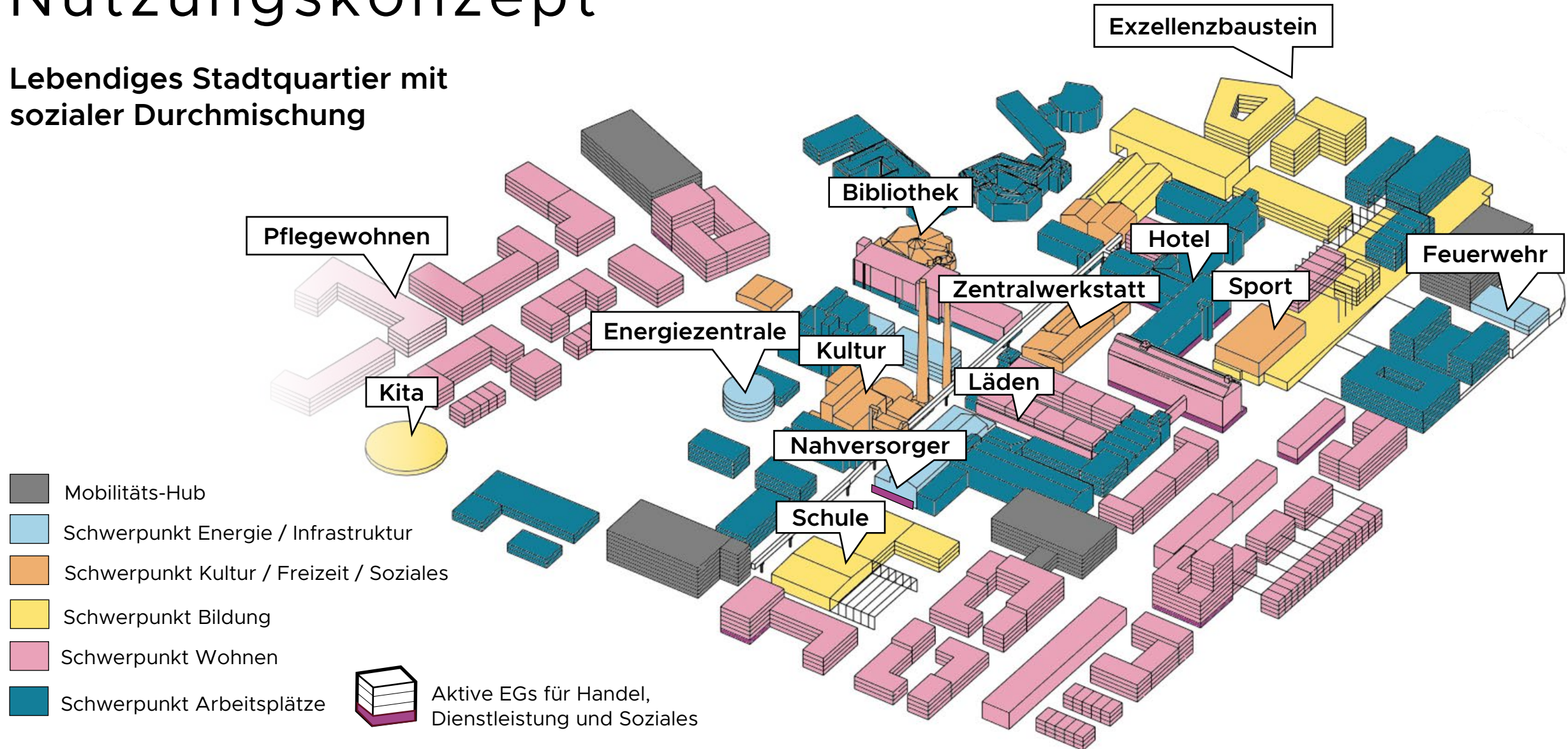
Raum für bis zu
3.000 Einwohnende und
3.000 Arbeitsplätze

Nutzungskonzept als
ein mögliches Szenario



Nutzungskonzept

Lebendiges Stadtquartier mit sozialer Durchmischung



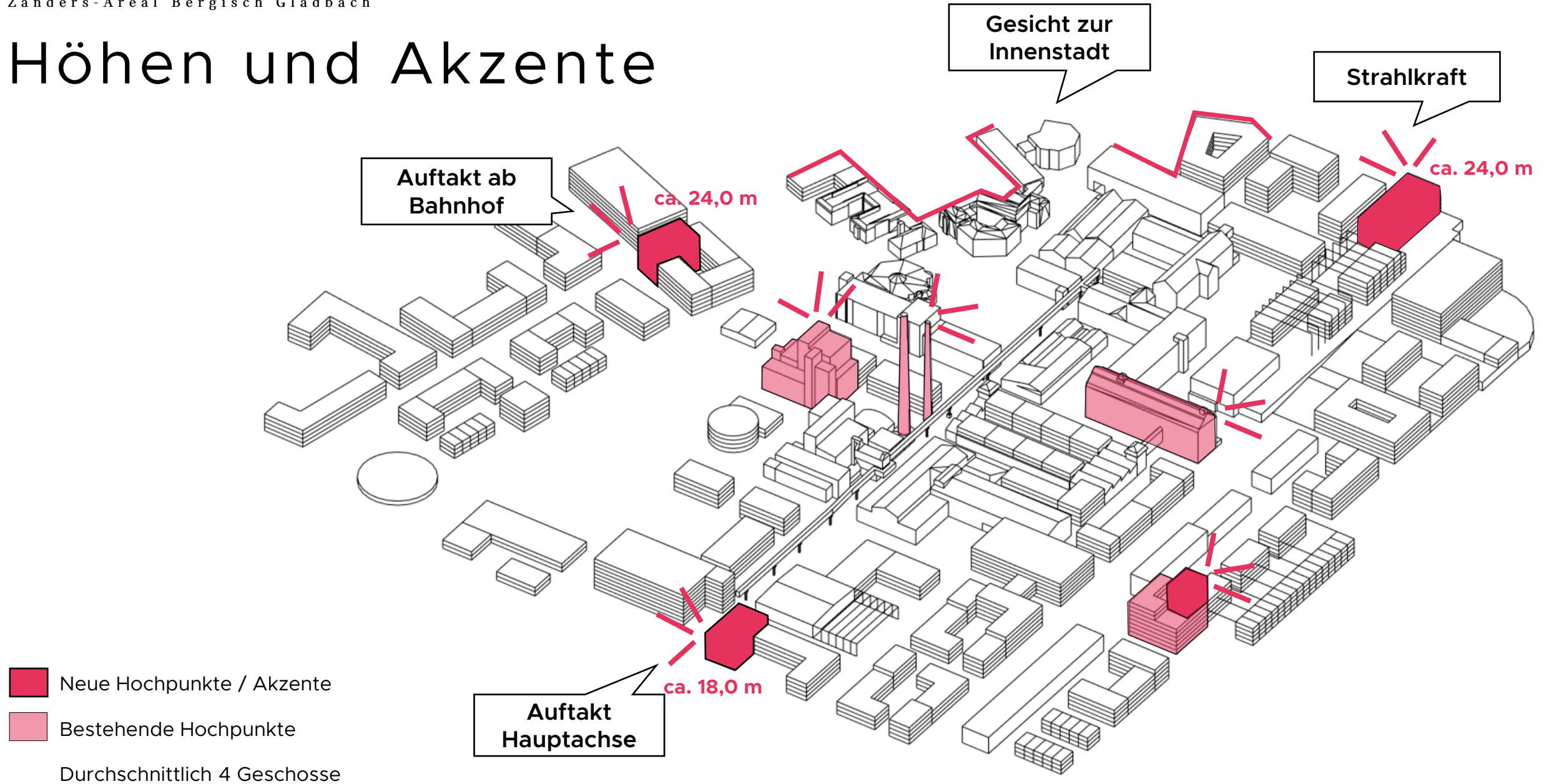
Städtebauliche Kennwerte zum Entwurf

Gesamt	Wohnen	Gewerbe	Mobilität	Kultur/ öffentl. Nutzung	Bildung	Energie / Infrastruktur
370.000	137.000	103.000	69.000	12.000	36.000	13.000
100 %	37 %	28 %	19 %	3 %	10 %	4 %
politische Zielwerte	40%	30%	18%	/	12%	/

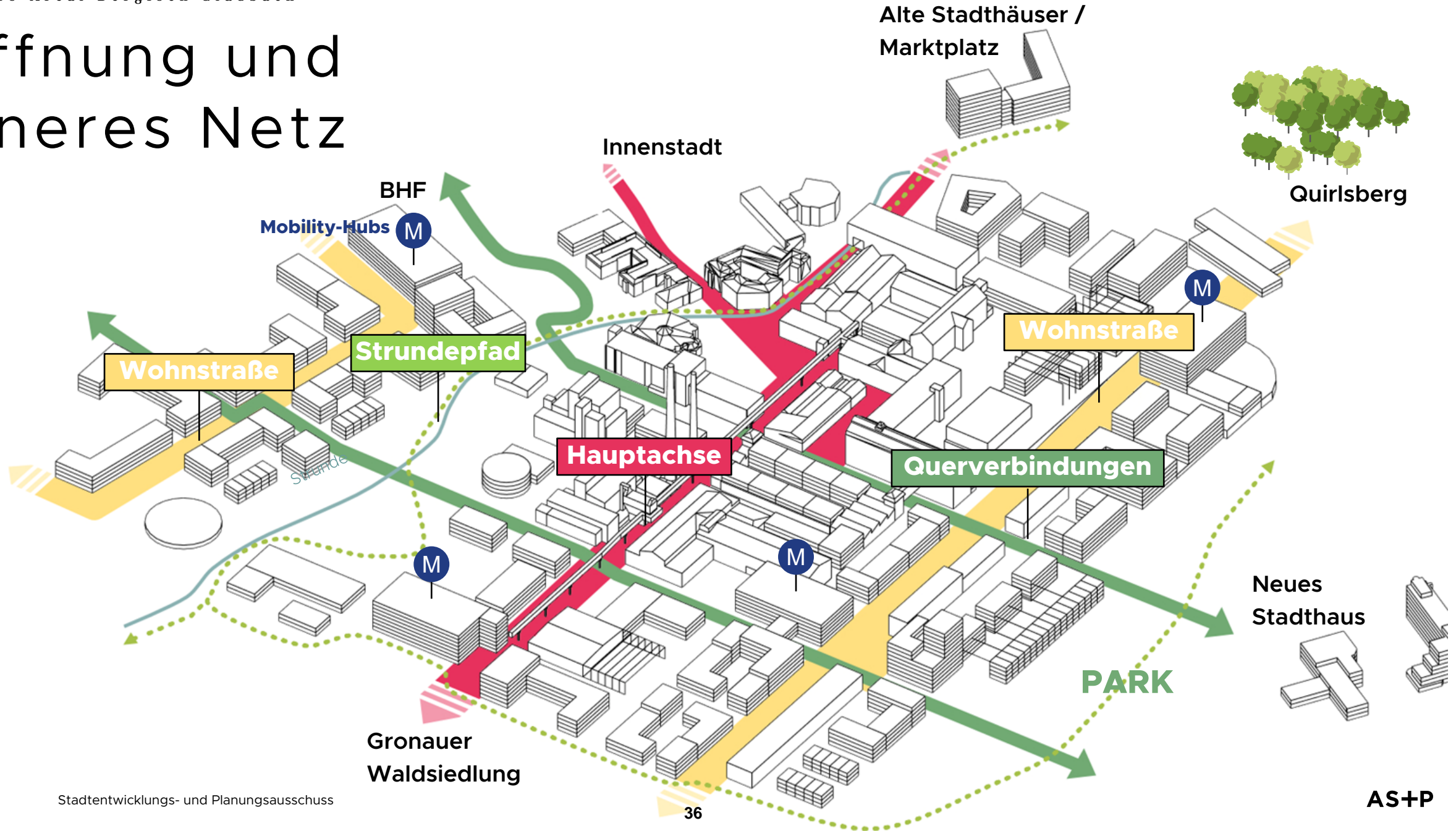
ca. 370.000 m² BGF

Die politische Zielsetzungen 3.000 Einwohnende und 3.000 Arbeitsplätze sind grundsätzlich abbildbar

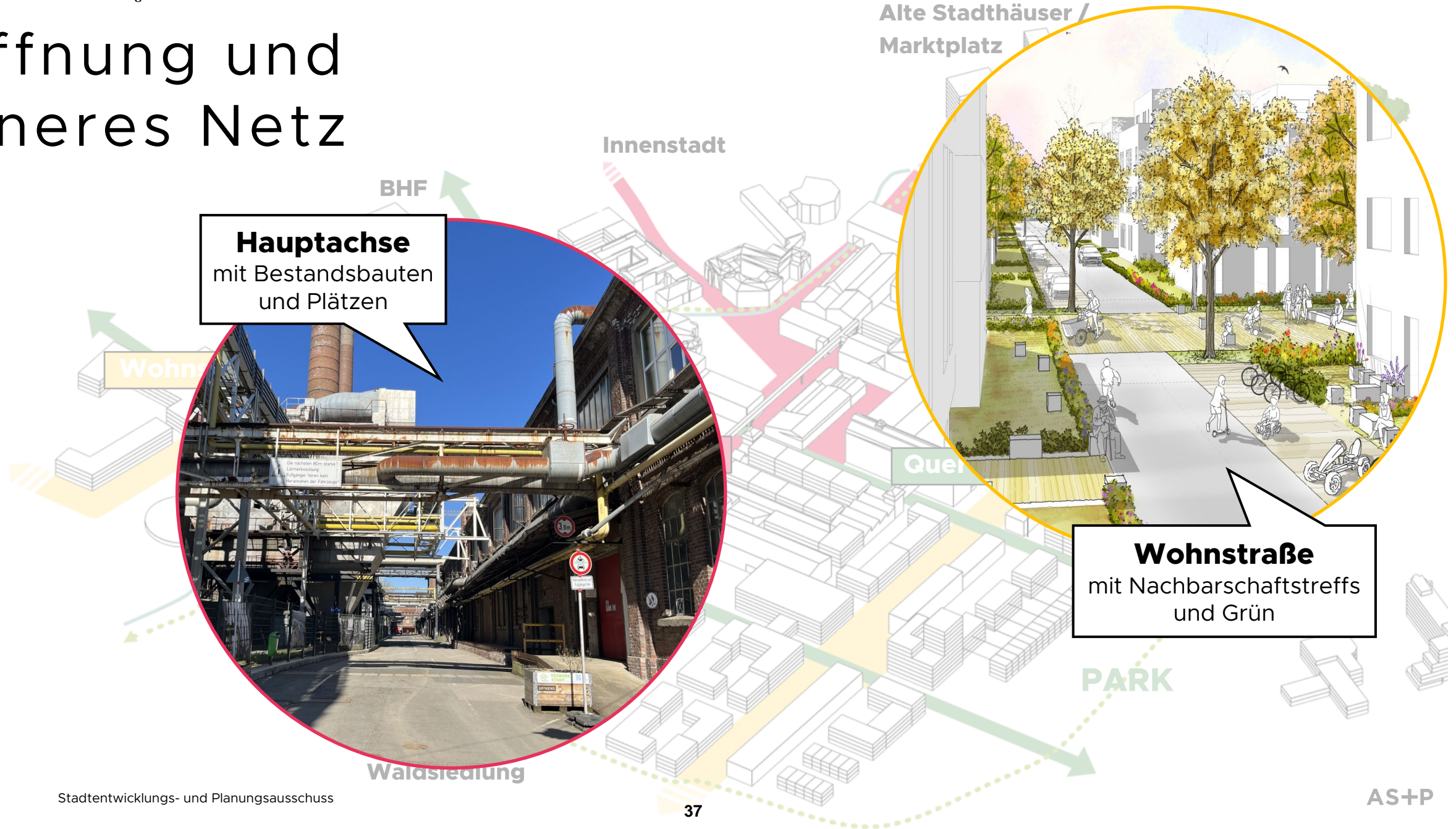
Höhen und Akzente



Öffnung und inneres Netz



Öffnung und inneres Netz

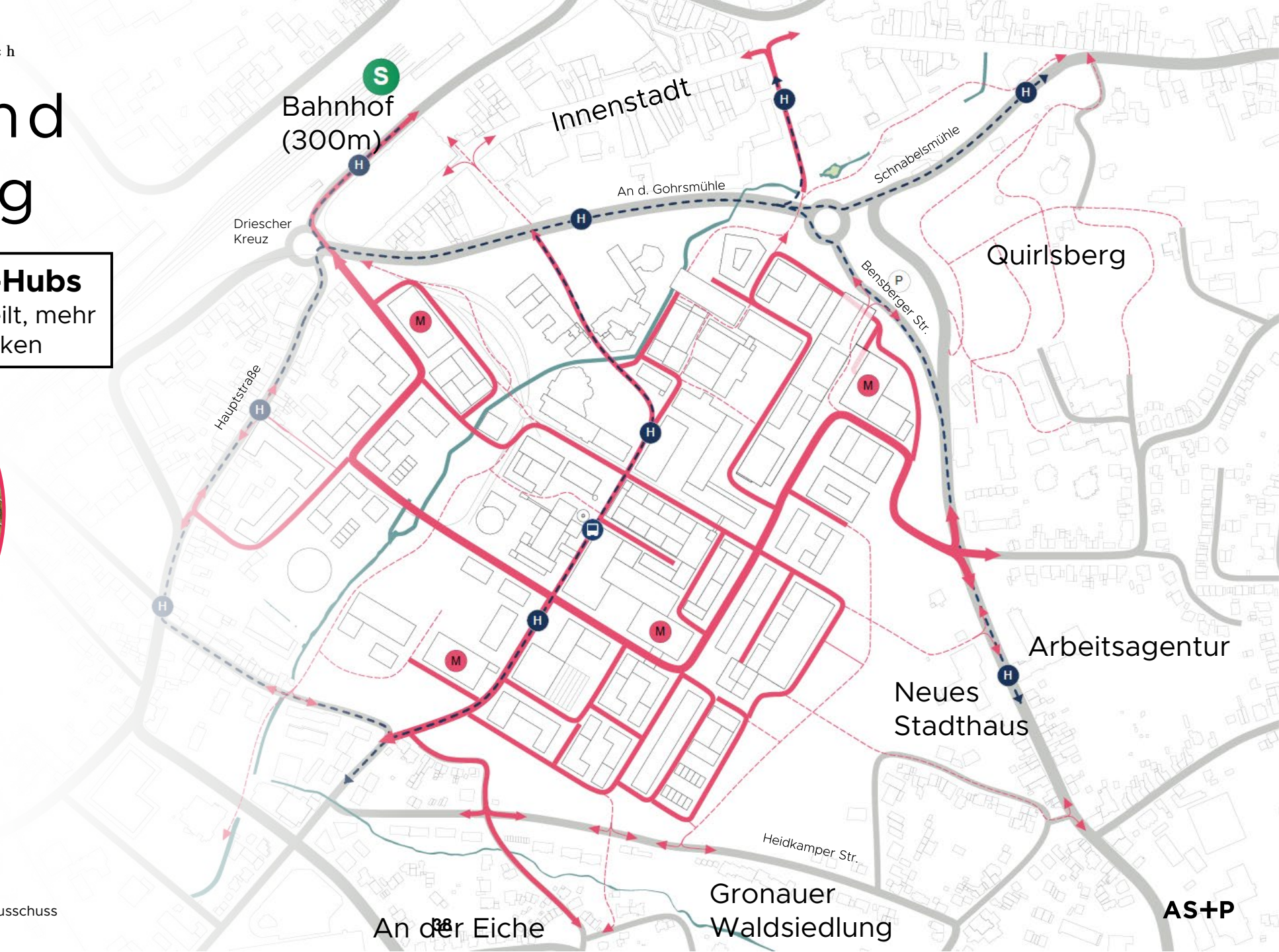


Öffnung und Vernetzung

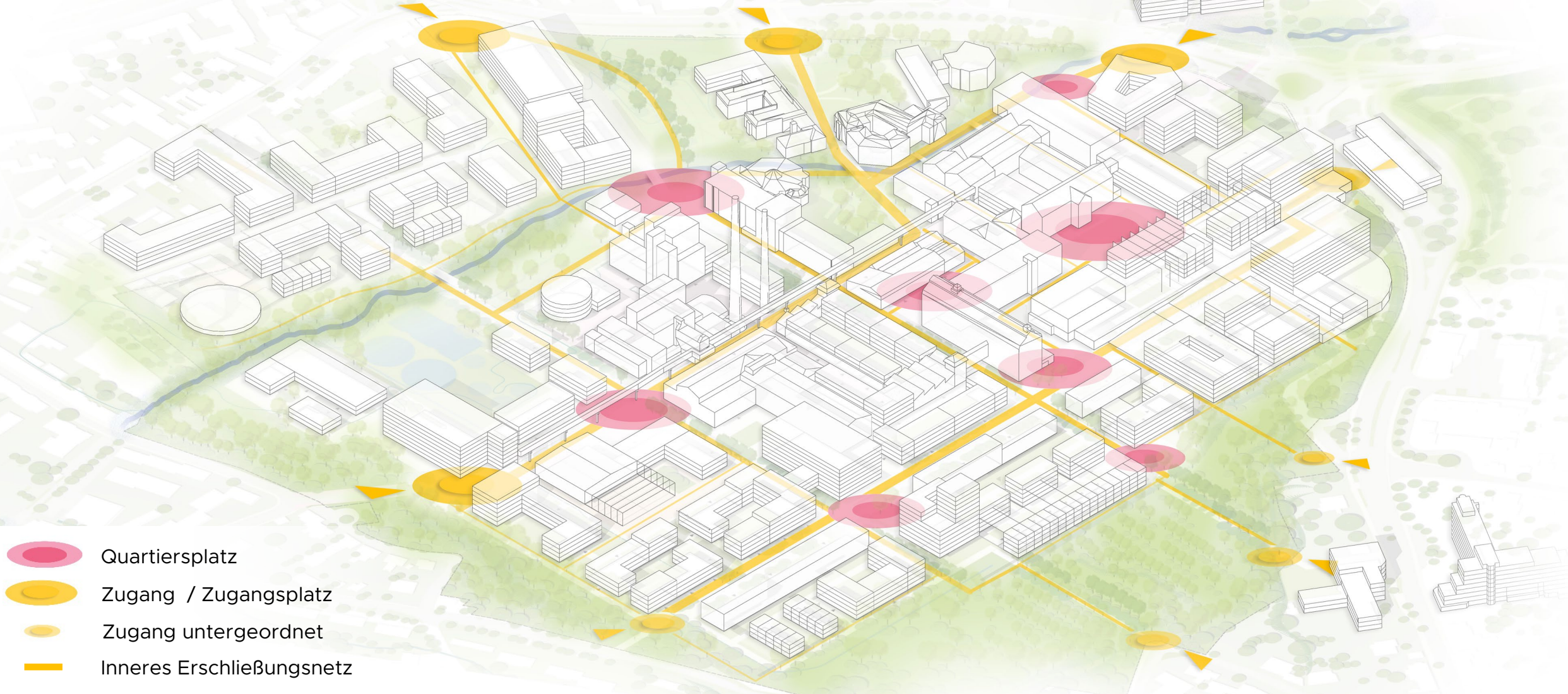
Mobilitäts-Hubs
dezentral verteilt, mehr als nur Parken



- Fuß- und Radwege
- Buslinie
- befahrbare Wege
- M Mobilitäts-Hubs



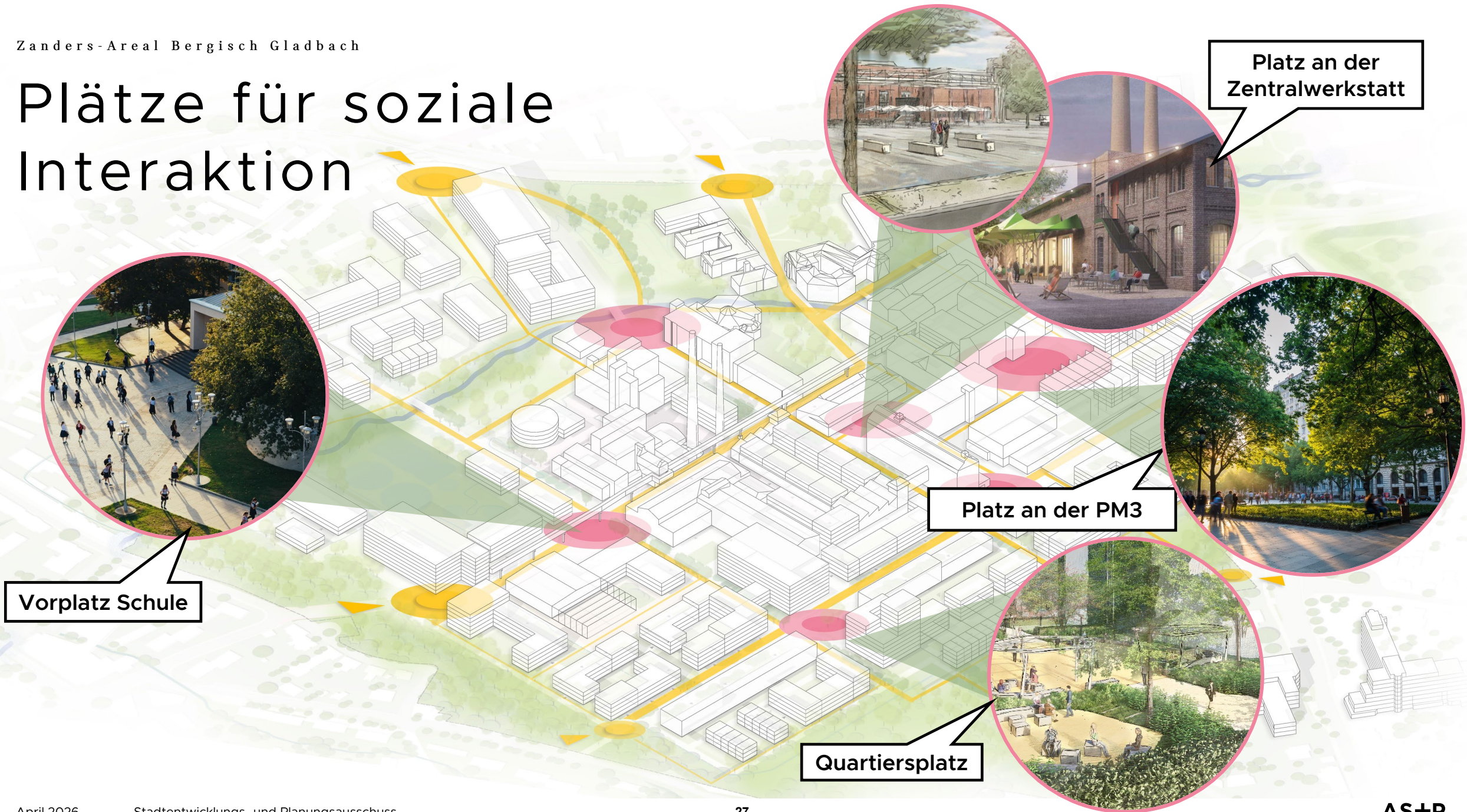
Plätze und Wegenetz



Eingänge ins Gebiet



Plätze für soziale Interaktion



Naturnahe Grünräume

Strundeaue



geschützte
Bestandsgrünfläche



Gehölzsaum

Lesegarten



Größere Grünflächen / Parks

Gleispark



Aquapark



Park



Offenlegung Strunde



naturnahe Strunde

urbane Strunde

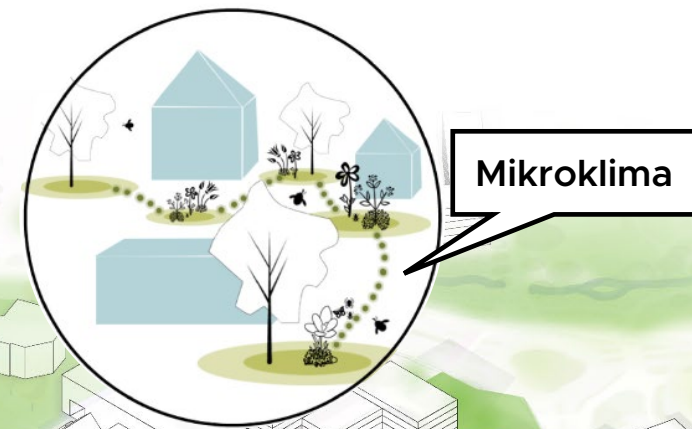
Biotopevernetzung

Vernetzung Grünflächen

Biodiversität in den Pflanzbereichen der Pocket Parks und Straßenräume.

Biotopevernetzung / Trittsteinbiotope durch ein dichtes Netzwerk aus Pocket Parks und Straßenbegleitendem Grün

Grünvernetzung in die Umgebung



Grüner Rand

Mikroklima

begrünte Plätze

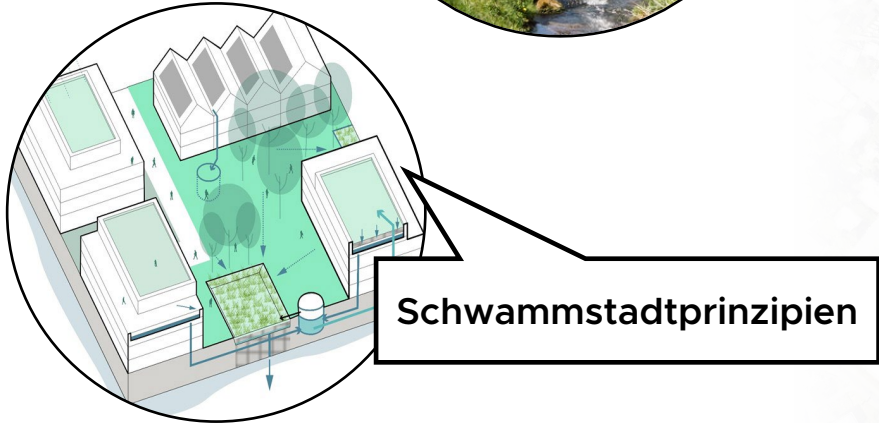
Baufelder mit Grünanteil

Living Street mit Grünanteil

begrünte Querverbindungen mit Aufweitungen

Grünvernetzung in die Umgebung

Blaue-Grüne Infrastruktur



Schwammstadtprinzipien



Wassermanagement:
Potentialflächen für Verdunstung,
Sammlung, Rückhaltung,
Verzögerter Abfluss von
Regenwasser

urbane
Strunde

naturnahe Strunde

- zusammenhängende Grünflächen
- ▨ Plätze mit möglichem Grünanteil / Wohnstraße
- ▨ Wege mit möglichem Grünanteil
- ▨ Aquapark

Wie geht`s von hier aus weiter?

**Konsolidierung der
Entwicklungsplanung**



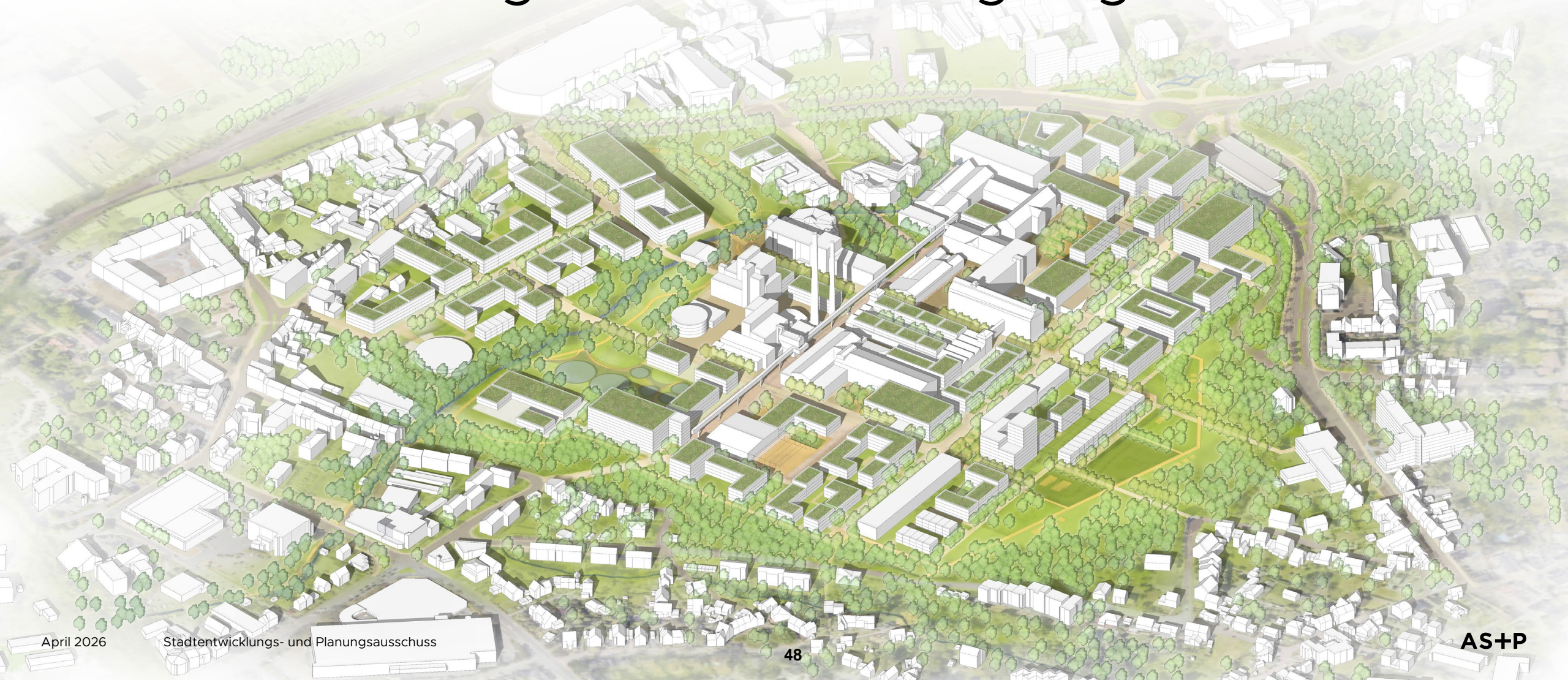
**Erstellung des
Planungsrechts**



**Planung und Umsetzung
von Ankerprojekten**



Vielen Dank! Haben Sie Fragen oder Anregungen?





Herrn
Johannes Ditsche



FB 9-14, Ratsbüro

Rathaus Bergisch Gladbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
Sachbearbeiter: Willi Schmitz
Zimmer: 38
Telefon 02202/141326
Telefax 02202/14701326
Internet: <http://www.bergischgladbach.de>
E-Mail: w.schmitz@stadt-gl.de

18.05.2026

Ihre Teilnahme als vom Seniorenbeirat der Stadt Bergisch Gladbach entsandtes Mitglied zur Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Bergisch Gladbach am 30.04.2026

Sehr geehrter Herr Ditsche,

durch Beschluss des Rates der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 24.03.2026 wurden Sie als stellvertretendes Mitglied seitens des Seniorenbeirates der Stadt Bergisch Gladbach in den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss des Rates entsandt. Da zur Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 30.04.2026 Herr Reinhold Musculus als entsandtes, beratendes Mitglied des Seniorenbeirates verhindert war, haben Sie zunächst seine Vertretung in der Sitzung wahrgenommen.

Während der Sitzung kamen sowohl seitens des Vorsitzenden des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses, Herrn Andreas Ebert, wie auch seitens der an der Sitzung teilnehmenden Verwaltungsmitarbeiter Zweifel daran auf, ob Sie an der Sitzung als stellvertretendes beratendes, vom Seniorenbeirat der Stadt Bergisch Gladbach entsandtes und vom Rat der Stadt bestelltes Mitglied an der Sitzung teilnehmen durften. Nach kurzer Diskussion hatten Sie sich daher in Abstimmung mit dem Vorsitzenden entschieden, aufgrund der in der Sitzung nicht zu klärenden Frage nicht weiter als beratendes Mitglied an der Sitzung teilzunehmen.

Nach Überprüfung der Sach- und Rechtslage im Nachgang zur Sitzung habe ich jedoch festgestellt, dass Sie aufgrund des Ratsbeschlusses aus der Sitzung am 24.03.2026 rechtmäßig als beratendes, vom Seniorenbeirat der Stadt Bergisch Gladbach entsandtes Mitglied hätten teilnehmen dürfen. Dass Sie dennoch, wie sich im Nachhinein herausstellte, fälschlicherweise nicht mehr an der Sitzung teilgenommen haben, lag in erster Linie an einer nicht vorhandenen Aktualisierung des Anhangs zum Ortsrecht der Stadt Bergisch Gladbach.

Zum Zeitpunkt der Sitzung wurde u.a. von Herrn Ebert als Vorsitzendem auf die in der Anlage zum Ortsrecht veröffentlichte und zu unserem Bedauern zu diesem Zeitpunkt noch nicht aktualisierte Besetzungsliste der Ausschüsse des Rates Bezug genommen. Dort war irrtümlicherweise ihre bereits zuvor durch den Rat beschlossene Berufung als beratendes Mitglied des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht hinterlegt.

Vor diesem Hintergrund möchte ich mich hiermit sowohl im Namen der Kolleginnen und Kollegen des Ratsbüros wie auch im Namen von Herrn Andreas Ebert als Vorsitzendem des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses für den irrtümlichen Ausschluss aus der Sitzung ausdrücklich und von ganzem Herzen entschuldigen, dass Sie bei der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 30.04.2026 irrtümlich von der Teilnahme ausgeschlossen wurden.

Der Ausschluss beruhte auf dem vorgenannten Versehen des Ratsbüros und somit keinesfalls auf einer bewussten Entscheidung gegen Ihre Person.

Wir bedauern die entstandenen Unannehmlichkeiten ausdrücklich und bitten Sie nochmals, dieses bedauerliche Versehen zu entschuldigen. Vor diesem Hintergrund habe ich meine Kolleginnen und Kollegen des Ratsbüros noch einmal angewiesen, die vom Rat gefassten bzw. zur Kenntnis genommenen Beschlüsse über Ausschussum- und nachbesetzungen unverzüglich und vollständig in den entsprechenden Veröffentlichungen aufzuführen und bekanntzugeben.

Mit freundlichen Grüßen


Willi Schmitz
Abteilungsleitung Ratsbüro

Sehr geehrte Herr Ditsche,

die oben beschriebenen (Fehl-) Information erreichte mich während der Sitzung. Weil die Teilnahme einer nicht berechtigten Person an den Beratungen des Ausschuss grundsätzlich geeignet ist, die Entscheidungen der Sitzung juristisch anfechtbar zu machen, habe ich mich dazu entschieden, Sie in den Zuschauerraum zu verweisen. In der Situation habe ich keinen anderen Weg gesehen. Obwohl ich den Fehler nicht selber gemacht habe, möchte ich Sie um Entschuldigung bitten, weil ich als Vorsitzender mein Verhalten auch selber zu vertreten haben.

Den Kolleg*innen der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ist der Fehler noch in der Sitzung aufgefallen. Sie haben deshalb Ihre Anfrage übernommen. Sie werden also eine Antwort der Verwaltung in Ihrer Sachen bekommen. Insoweit ist wenigsten in der Sache kein Schaden entstanden.

In der Hoffnung, dass Sie meine Entschuldigung annehmen können verbleibe ich mit freundlichen Grüßen,


(Andreas Ebert)
Ausschußvorsitzender

Anlage 3 - Aufschlüsselung zur Beantragung des Bauturbos

45 Vorhaben wurden im Rahmen der Erleichterungen des Bauturbos im Berichtszeitraum geprüft.

Davon sind fünf Anfragen als formale Anträge mit entsprechender Fristsetzung eingegangen. Die weiteren Fälle sind informelle Anfragen oder städtisch veranlasste Prüfungen. Städtisch veranlasste Prüfungen sind z. B. offene Altfälle, die nicht genehmigungsfähig waren, nur aber über den Bauturbo ggfls. mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden könnten.

Vier Anfragen wurden positiv beschieden.

Elf Anfragen wurden negativ beschieden. Häufigster Grund war, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbos nicht gegeben waren (keine zusätzlichen Wohneinheiten, zu großer Abstand zum Siedlungszusammenhang, u.a.).

Zwei Anfragen wurden auf andere Art und Weise erledigt. Dies ist der Fall, wenn der Bauherr z. B. beschließt, lieber umzuplanen, damit das Vorhaben regulär nach § 34 BauGB genehmigt werden kann.

28 Anfragen befinden sich in der Bearbeitung.

Anlage 4 - Seniorengerechte Stadtentwicklung

Das Thema ist - genau wie z. B. der Klimaschutz - ein grundsätzliches Ziel, das in der Stadtentwicklung auf diversen Ebenen Niederschlag findet. Die Stadtentwicklung ist grundsätzlich der nachhaltigen Stadtentwicklung für alle verpflichtet. Der demografische Wandel wird dabei berücksichtigt.

Das Angebot an kleinen und seniorengerechten Wohnungen (oftmals mit Serviceleistungen) ist ein Marktsegment, das die Wohnungswirtschaft zurzeit bevorzugt entwickelt.

Aktuelle Beispiele sind: Für das Pflegeheim am EVK wurde der Bebauungsplan beschlossen. Auch im rechtskräftigen B-Plan für das Warendorff-Gelände sind zwei Baufelder für seniorengerechte Angebote festgelegt. Zudem befinden sich drei Vorhaben mit der Zielgruppe Senioren über den Bauturbo in der politischen Abstimmung. Damit wird das Marktsegment, welches sich an Senioren richtet, aktuell überproportional bedient.

Alle Vorhaben befinden sich in zentraler Lage, sodass die fußläufige Erreichbarkeit gesichert ist. Die Prinzipien der Stadt der kurzen Wege und der dreifachen Innenentwicklung werden verfolgt: Es geht um einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem bauliche Verdichtung, grün-blaue Infrastruktur und nachhaltige Mobilität immer gemeinsam gedacht und geplant werden. Das Ziel ist ein lebenswertes, klimaresilientes Bergisch Gladbach für alle Altersgruppen.

Die Grundsatzbeschlüsse zum Zanders Areal folgen ebenfalls diesen Prinzipien. Ob und wenn ja, wie ein Ziel zu Seniorenwohnungen in Konzeptvergaben vereinbart wird, ist im weiteren politischen Prozess festzulegen.

