

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Datum

05.08.2026

Ausschussbetreuender Fachbereich

Zentraler Dienst 6-10

Schriftführung

Saskia Kramarczyk

Telefon-Nr.

02202-142964

Niederschrift

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss
Sitzung am Donnerstag, 02.07.2026

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr – 18:54 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 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 3 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 4 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 5 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung - öffentlicher Teil**
0340/2026
- 6 Gestaltungsleitfaden Alt-Frankenforst**
0354/2026

- 7 **Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch für das Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“**
0330/2026
- 8 **InHK Bensberg | Verfügungsfonds**
0339/2026
- 9 **Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –**
Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur
Flächennutzungsplanänderung 03/6443 – Feuerwache Süd –
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB
0331/2026
- 10 **Bebauungsplan Nr. 2350 – Schule am Lerbacher Weg –**
-Beschluss zur Fortführung des Verfahrens
0332/2026
- 11 **Strategische Entwicklung Stadtmitte | Maßnahmenbeschluss zur Vergabe der**
Masterplanung für die Innenstadt Bergisch Gladbach
0395/2026
- 12 **Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zum Sachlichen Teilplan**
Windenergie im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln
0338/2026
- 13 **Aufstellungsbeschluss FNP-Teilneuaufstellung Weißflächen sowie Beschluss zur**
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
0193/2026
- 14 **Bauvorhaben Paffrather Straße (Wohngebäude mit Garagen)**
– Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 246e BauGB
0329/2026
- 15 **Bauprojekt „Aufstockung Schloss Center“ – Zustimmung der Gemeinde i.S.d. §**
246e BauGB
0333/2026
- 16 **Neubau Wohngebäude Pippelstein**
- Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 34 Abs. 3b bzw. § 246e BauGB
0387/2026
- 17 **Bauvorhaben Rommerscheider Straße (4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)**
– Zustimmung der Gemeinde
0383/2026
- 18 **Anträge der Fraktionen**
- 19 **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

Julian Grabosch (für Martin Lucke)
Ulrich Gürster (für Dr. Michael Metten)
Vanessa Steinkrüger
Hermann-Josef Wagner (für Helga Kivilip)
Frank Reiländer
Gabriele Malek-Przemus
Dr. Oliver Schillings
Manfred Habrunner
Marcel Huber (s.B.)

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Christian Wustrack (für Theresia Meinhardt)
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

Volt/Fraktion Freie Wählergemeinschaft

Alexander Becker (für Wilfried Förster)

Bürgerpartei GL

Sabine Alexandra Herrmann (für Frank Samirae)

Inklusionsbeirat

Stephan Seydlitz

Verwaltung

Herr Migenda VVlll
Herr Dr. Höhmann FBL 6
Frau Mehrrens 6-61
Herr Lassotta 6-60
Frau Kramarczyk 6-10

2. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

3. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Keine.

4. Mitteilungen des Bürgermeisters

Herr Dr. Höhmann teilt mit, dass die Stadt, wie vom Ausschuss beauftragt, das Thema Stadtkante erfolgreich an NRW-Urban zur Untersuchung übertragen habe. Dies spare erhebliche Verwaltungskapazitäten, wobei die Untersuchungen zeitnah beginnen würden.

Herr Migenda berichtet über den Sachstand des Fachmarktcenters Herkenrath und erläutert, dass man sich mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde, dem Bauherrn und dessen Planerschaft auf ein weiteres Vorgehen zur Lösung der komplexen Entwässerungsfrage geeinigt habe. Der Bauherr übernehme seine Pflichten, um durch die Unterstützung eines externen Fachbüros zu brauchbaren Ergebnissen zu gelangen und die Finalisierung der Planung sowie die Bauantragsstellung zu ermöglichen.

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

0340/2026

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

6. Gestaltungsleitfaden Alt-Frankenforst

0354/2026

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

7. Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch für das Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“

0330/2026

Frau Steinkrüger begründet den Antrag der CDU-Fraktion und erläutert, dass sie die Vorlage der Verwaltung grundsätzlich unterstütze, jedoch einen ergänzenden Antrag stelle. Sie führt aus, dass es sich bei dem betreffenden Grundstück um ein bedeutendes Areal mit einer besonderen Lage in der Innenstadt und an wichtigen Verkehrsachsen handle. Sie betont, dass der Erhalt des Gewerbes in diesem Bereich von hoher Priorität sei und schlägt vor, zusätzlich zu den

Maßnahmen nach § 25 Baugesetzbuch, die Option eines Vorkaufsrechts sowie vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch zu beschließen. Sie erklärt, dass man damit die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche städtebauliche Sanierungsmaßnahme untersuchen könne. Sie weist darauf hin, dass es dabei nicht um Vorfestlegungen gehe, sondern lediglich um Untersuchungen, die später verlässliche und nachvollziehbare Ergebnisse lieferten.

Frau Mehrtens stellt fest, dass es im Kern um die Sicherung und den Erhalt des Gewerbes gehe. Sie nennt als Auslöser die Reduzierung des Betriebs eines großen, traditionellen Gewerbetreibenden, der Firma Isotec, auf etwa 60 Mitarbeiter, was besorgniserregende Zahlen darstelle und den Strukturwandel sowie das Verschwinden von Gewerbeflächen und Traditionsunternehmen in der Stadt verdeutliche. Sie führt als zweiten Aspekt den zunehmenden Druck auf Gewerbegebiete durch den Bauturbo an und erläutert, dass das Fehlen eines Bebauungsplans im großen Gewerbegebiet Spekulationsinteressen auslösen könne, da die Anwendung des Bauturbos in förmlichen Gewerbegebieten zwar grundsätzlich ausgeschlossen sei, in dieser Grauzone jedoch Spekulationen nicht auszuschließen seien. Als dritten Anlass nennt sie den Ausbau der S-Bahn-Linie S11 mit einem neuen Brückenbauwerk, das neue Verkehrsströme und möglicherweise weitere Straßenbaumaßnahmen nach sich ziehe.

Sie betont, dass das Ziel der Vorlage die Sicherung des Gewerbegebietes West als Gewerbegebiet, das Bewahren des Status quo und der langfristige Erhalt des Standortes sei. Sie fügt hinzu, dass man sich damit auch in die Position bringen wolle, bei Entwicklungen sofort eingreifen zu können, was ein Zeichen an die Gewerbetreibenden darstelle. Sie erläutert den Unterschied zu dem Antrag der CDU und erklärt, dass die Verwaltung den Instrumentenkoffer des BauGB durchgeschaut und die Vorkaufsrechtssatzung als das passgenaue Mittel identifiziert habe. Sie begründet dies damit, dass es sich um das mildeste Mittel mit wenig Bürokratie und Verunsicherung handele, keine Eintragung in Grundbücher erfordere und einen vergleichsweise geringen Einsatz von Steuergeldern und Personalressourcen bedeute.

Sie weist darauf hin, dass man Grundstücke nicht zu überzogenen Preisen, sondern zum Bodenrichtwert kaufen könne. Man müsse es aber nicht, sondern könne auch eine Abwendungsvereinbarung treffen, um potenzielle Käufer zu unterstützen, die dem Ziel der Gewerbeförderung entsprächen. Sie schlägt vor, gegebenenfalls einen einfachen Bebauungsplan zur Sicherung des Gewerbes und zum Ausschluss des Einzelhandels zu verfolgen, was ein schlankes Verfahren darstelle. Sie beurteilt den Vorschlag der CDU-Fraktion zur Sanierungssatzung nach § 141 Baugesetzbuch skeptisch und erläutert, dass eine Sanierungssatzung ein viel stärkeres, aktives Handeln der öffentlichen Hand erfordere und innerhalb von 15 Jahren städtebauliche und ordnungspolitische Maßnahmen, ggf. unter Verwendung von Städtebaufördermitteln auslösen müsse.

Sie warnt davor, dass mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchungen eine Zurückstellung von Baugesuchen mit einer Wirkung wie eine Veränderungssperre für das komplette Gewerbegebiet greife, die voraussichtlich keine baulichen Maßnahmen erlaube, solange keine definierten Ziele vorlägen. Sie betont zudem, dass die Auskunftspflicht nach § 138 Baugesetzbuch greife. Sie zitiert den § 138 BauGB der Eigentümer, Mieter und Pächter zur Offenlegung personenbezogener Daten verpflichten kann. Übertragen auf Gewerbetreibende kann eine Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse, Lohnbücher, Umsatzzahlen oder Investitionspläne eingefordert werden, was in Zeiten des Bürokratieabbaus und der Investitionsbooster als gravierend erscheine. Sie empfiehlt daher, auf den § 141 zu verzichten und stattdessen das in der Verwaltungsvorlage vorgeschlagene mildere Mittel anzuwenden, welches der Verwaltung ermögliche, die notwendigen Ermittlungen durchzuführen und Gespräche zu führen, ohne eine „Baubremse“ einzubauen.

Herr Migenda ergänzt die Ausführungen und bittet darum, genau auf die Abgrenzung der Satzung zu achten und die Auswirkungen einer faktischen Veränderungssperre auf die betroffenen Betriebe und Projekte abzuwägen. Er weist darauf hin, dass die Arbeiten umfangreich seien und verweist auf die Erfahrungen mit dem InHK Bensberg und dem Projekt StEK Gronau. Er betont, dass die

Verwaltungskapazitäten begrenzt seien und ein weiteres ähnliches Projekt zu Priorisierungsproblemen führen könne.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass er nach diesem Vortrag erst die Tragweite des Vorschlages verstanden habe.

Nach einem Wortwechsel über das weitere Vorgehen zu diesem Tagesordnungspunkt habe man sich geeinigt, die Diskussion über den Antrag der CDU-Fraktion im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung unter N 3.1 weiterzuführen. Nun werde die Diskussion über den Beschlussvorschlag der Verwaltung eröffnet.

Herr Gajewski-Schneck fragt nach, ob die Satzung so ausreichend formuliert sei.

Frau Mehrtens bestätigt dies. Es sei Praxis mit besser definierten Zielen und genauerer Erkenntnis dessen, was man erreichen will, nachzuschärfen. Dies könne man tun, bis ein Verkaufsfall eintrete. Bis dahin sollte der Satzungstext den Mindestanforderungen entsprechen.

Herr Waldschmidt fragt weiter, ob die Nachschärfung der Gründe auch möglich sei, wenn ein Verkaufsfall vorliege. Dies bestätigt Frau Mehrtens.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Ausschuss empfiehlt dem Rat folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Rat beschließt für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“ die Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch.

Bestandteile der Satzung sind der Satzungstext gemäß Anlage 2 sowie der Lageplan über den räumlichen Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:1.000.

8. InHK Bensberg | Verfügungsfonds **0339/2026**

Bezugnehmend auf den Antrag der Bürgerpartei GL führt Herr Dr. Höhmann aus, dass das vorläufige Prüfergebnis darauf hindeute, dass die Zusammensetzung des Gremiums unabhängig vom gewählten Zählverfahren identisch ausfalle, und betont, dass eine zeitnahe Besetzung für die Bewilligung von Mitteln erforderlich sei.

Der Vorsitzende bittet die Bürgerpartei GL um Begründung ihres Antrags.

Frau Herrmann begründet den Änderungsantrag damit, dass das bisherige Zählverfahren größere Fraktionen bevorzuge, und fordert die Aufnahme eines alternativen Verfahrens in die Geschäftsordnung, um auch kleinere Gruppen angemessen zu berücksichtigen, obwohl das Ergebnis der Sitzverteilung davon nicht betroffen sei.

Der Vorsitzende bemerkt, dass es ein merkwürdiger Antrag sei, wenn jetzt schon feststellbar sein, dass auch bei veränderter Zählweise kein anderes Ergebnis zu erwarten sei.

Herr Waldschmidt äußert sein Unverständnis über den Antrag, da er keine politische Relevanz habe und befürchtet, dass dies zu weiteren Klagen vor dem Verwaltungsgericht und damit zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führe.

Der Ausschussvorsitzende weist darauf hin, dass das Gremium überwiegend aus privaten, vor Ort verankerten Akteuren bestehe und eine strikte Abbildung der Ratsverhältnisse den Charakter des Gremiums als nicht-politisches Entscheidungsgremium untergraben würde.

Herr Cremer pflichtet dem Antrag der Bürgerpartei GL bei.

Herr Reiländer unterstützt die schnelle Handlungsfähigkeit. Grundsätzlich befürworte man die Beteiligung kleinerer Fraktionen oder Gruppen. Da es aber sowieso schwer sei Ehrenamtler zu finden, sehe er es kritisch, wenn die Menge zu groß werde.

Herr Becker äußert, dass das Gremium bereits seit 2020 existiere. Es gebe Gründe für eine Änderung, aber dann solle man einen Antrag auf Gremiumserweiterung stellen. Dies müsse aber nicht hier diskutiert werden. Dafür sei man zu spät dran.

Der Vorsitzende fasst zusammen, dass die dazugehörige Anfrage der Bürgerpartei GL im Rat beantwortet werde. Zunächst werde man nun über den Antrag ebendieser abstimmen und je nach Ergebnis den Vorschlag der Verwaltung behandeln.

Frau Mehrtens wirft ein, dass der Beschlusspunkt 2 des Änderungsantrags zu vernachlässigen sei, da dieser sowieso, wie in der Geschäftsordnung festgehalten, durchgeführt werde.

Der Vorsitzende lässt über die Beschlusspunkte 1 und 3 des Änderungsantrages abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich, entgegen den Stimmen der Bürgerpartei GL und AfD-Fraktion, unter Enthaltung der CDU-Fraktion)

Der Antrag wird abgelehnt.

Der Vorsitzende lässt nun über den Vorschlag der Verwaltung abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich, entgegen den Stimmen der AfD-Fraktion)

1. Zur Kenntnis genommen wird die in der Geschäftsordnung festgelegte Zusammensetzung des Gremiums: 1 Person aus der Verwaltung, 4 aus der Politik, jeweils eine Person von IBH, ISG, Dehoga (Gastronomie) und je ein Vertreter aus der Eigentümergemeinschaft Wohnpark, von sozialen Einrichtungen und vom Arbeitskreis der Künstler Bergisch Gladbach e.V.
2. Nach dem Höchstzahlverfahren benennen die Fraktionen CDU (2 Personen), SPD (1 Person) und Bündnis 90/Die GRÜNEN (1 Person) entsprechend der Sitzverteilung im Rat der Stadt Bergisch Gladbach die nachfolgenden vier Ratsmitglieder für die Dauer einer Wahlperiode als stimmberechtigte Mitglieder:

Frank Reiländer und Manfred Habrunner (CDU), Britta Röhrig (Bündnis 90/Die Grünen) und Jannes Komenda (SPD)

3. Nach dem Höchstzahlverfahren benennen die Fraktionen CDU (2 Personen), SPD (1 Person) und Bündnis 90/Die GRÜNEN (1 Person) entsprechend der Sitzverteilung im Rat der Stadt Bergisch Gladbach die nachfolgenden vier Ratsmitglieder für die Dauer einer Wahlperiode als Stellvertreter:

Martin Lucke und Gianna Billecke (CDU), Sarah Shakil (SPD), Dirk Steinbüchel (Bündnis 90/Die Grünen)

9. **Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –**

**Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur
Flächennutzungsplanänderung 03/6443 – Feuerwache Süd –
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

0331/2026

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (einstimmig)

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Geltungsbereich der

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –

entsprechend der konkreten Planung anzupassen und die FNP-Änderung auf dieser Grundlage gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut aufzustellen.

- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –

unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der frühzeitigen Beteiligung fortzusetzen.

- III. Der Entwurf der

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –

ist mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen.

10. **Bebauungsplan Nr. 2350 – Schule am Lerbacher Weg –**

-Beschluss zur Fortführung des Verfahrens

0332/2026

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Nr. 2350 – Schule am Lerbacher Weg – auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse zur verkehrlichen Erschließung fortzuführen.

11. Strategische Entwicklung Stadtmitte | Maßnahmenbeschluss zur Vergabe der Masterplanung für die Innenstadt Bergisch Gladbach
0395/2026

Frau Steinkrüger schlägt vor, dass in der Auswahl des Büros der Ausschussvorsitzende und sein Stellvertreter miteinbezogen werden. Diese sollen über die vorhandenen Möglichkeiten informiert werden.

Sie bejaht die Nachfrage des Ausschussvorsitzenden, ob damit eine Art Zwischenbericht gemeint sei.

Herr Waldschmidt stellt in den Raum, ob hier ein Misstrauen gegenüber der Verwaltung zu erwarten sei.

Herr Wagner verneint dies. Es gehe der CDU-Fraktion darum, dass man Diversität in die Auswahl eines Büros einbringt. So könne man gegebenenfalls neue Denkanstöße einbeziehen.

Der Vorsitzende fragt die Verwaltung, ob hierfür ein genormtes Vergabeverfahren vorgesehen sei.

Herr Migenda gibt bekannt, dass man die vorgeschlagene Erweiterung der an der Auswahl des Büros beteiligten Personen mit dem Rechtsamt vergaberechtlich prüfen müsse. Sollten sich bei Vergaben in der Vergangenheit Namen von Büros wiederholen, dann liege dies schlichtweg daran, dass dort das wirtschaftlichste Gebot abgegeben worden sei.

Die Prüfung ist der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

Der Ausschussvorsitzende ergänzt, dass er für eine Konstellation, die in ein Vergabeverfahren eingreife, nicht zur Verfügung stehe. Wenn es jedoch nur um die Begleitung des Verfahrens und einen Informationstermin gehe, halte er das für unschädlich. Er schlage vor, die beiden Punkte voneinander zu trennen, um das Vergabeverfahren anzustoßen und die Verwaltung arbeiten zu lassen, während die erweiterte Teilnahme in den nächsten Sitzungen diskutiert werde. Da dies als einvernehmlich akzeptiert werde, fragt er nach weiteren Wortmeldungen zum schriftlich vorliegenden Beschlussvorschlag.

Herr Gajewski-Schneck bemerkt, dass seine Fraktion den Weg zur gütigen Entwicklung der Innenstadt mitgetragen habe. Er kritisiert jedoch die Höhe des Gutachtens von 100.000 bis 130.000 Euro und fragt, ob der Erkenntnisgewinn diesen Aufwand rechtfertige. Er vergleicht die Kosten mit einer Vollzeitstelle in der Verwaltung, die sich die Stadt nicht leisten könne und äußert Bedenken hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit, da er nicht sicher sei, ob das Gutachten den gewünschten Erkenntnisgewinn bringe.

Herr Migenda erwidert, dass er diesen Weg seinerzeit mitgegangen sei, aber überzeugt sei, dass die Verwaltung die gewünschten Ergebnisse mit hoher Kompetenz und partieller externer Unterstützung hätte erarbeiten können. Er verweist auf die guten Ergebnisse der vergangenen Jahre und appelliert eindringlich daran, das Verfahren nicht weiter zu strapazieren, da dies Kapazitäten binde und Geld koste. Er erinnert daran, dass die Planungen nicht aus dem luftleeren Raum kämen, sondern auf einem Konzept basierten, das bereits unter dem früheren Beigeordneten Harald Flügge erarbeitet worden sei. Dieses Konzept umfasse die Innenstadt, die Stadthäuser, den Bereich bis zur Bibliothek sowie das Dreieck im Bereich Isotec und Bahnhofsgelände. Er bedauert, dass die Forderung nach externer Unterstützung als Misstrauensvotum gegenüber der Verwaltung gewertet werde.

Herr Waldschmidt führt aus, dass seine Fraktion den Beschluss seinerzeit mitgetragen habe, ohne die Kosten zu kennen. Er weist auf die finanzielle Situation der Stadt hin und bemerkt, dass 120.000 Euro im Personalbereich hilfreich wären, die nun für das Gutachten ausgegeben würden. Er hätte sich gewünscht, dass die Stadt die Arbeit selbst erledige und die Kosten spare, werde dem Vorschlag jedoch zustimmen, da er den damaligen Beschluss mit erheblichen Bauchschmerzen mitgetragen habe.

Herr Cremer fragt, ob es möglich sei, anstatt eine Agentur zu beschäftigen, eine zeitlich befristete Stelle in der Verwaltung zu schaffen, da die Pläne bereits vorlägen und die zuständigen Personen bekannt seien.

Herr Migenda antwortet, dass diese Idee zwar nicht unklug sei, aber mit den im Rat gefassten Beschlüssen zur Haushaltskonsolidierung und dem Stellenplan kollidiere. Insbesondere bei befristeten Stellen sei eine klare Aussage getroffen worden, sodass dies nicht umgesetzt werden könne.

Herr Dr. Schillings erklärt, dass die Beauftragung eines Büros ein Hilfsangebot darstelle. Er verweist auf die vor zwei Tagen geäußerte Überlastung der Verwaltung und deren begrenzte Fähigkeit, bestimmte Aufgaben zu erledigen. Er betone, dass ein kompetentes Büro mit verschiedenen Experten mehr Expertise bündele als ein einzelner befristet beschäftigter Mitarbeitender. Er finde diesen Weg gut, da Sorgfalt und vorheriges Nachdenken bei der Umgestaltung der Innenstadt hilfreich seien, um gut in die Umsetzung zu kommen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Am 05.03.2026 wurde die Umsetzung einer Masterplanung für die Innenstadt Bergisch Gladbachs beschlossen. Entsprechend erteilt der SPLA der Verwaltung den Auftrag, ein geeignetes externes Büro zu beauftragen.

12. Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zum Sachlichen Teilplan Windenergie im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln
0338/2026

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich, entgegen den Stimmen der AfD-Fraktion)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt die Stellungnahme der Verwaltung vom 06.05.2026 zum Sachlichen Teilplan Windenergie im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln.

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

Frau Steinkrüger bittet darum, dass die Abstimmung über die einzelnen Punkte getrennt erfolgen soll. Sie erklärt, dass ihre Fraktion die Punkte 8 und 10 aus der Gesamtabstimmung ausnehmen möchte, um diese gesondert zu diskutieren. Frau Steinkrüger präzisiert, dass es sich um die Fläche 8, die Tennisanlage Hebborner Hof und die Fläche 10 an der Heinrich-Strünker-Straße handele.

Der Ausschussvorsitzende vermerkt, dass dies irritiert habe, da nur zwei Beschlusspunkte vorlägen, und fragt, ob die Absicht bestehe, über die Flächen einzeln abzustimmen.

Herr Reiländer erläutert, dass seine Fraktion drei Flächen hinterfragt habe. Er führt aus, dass die Fläche 6, das Gebiet Zinkhütte, aus ihrer Sicht umfassend beantwortet sei und sie daher der Empfehlung der Verwaltung folgen möchten. Hinsichtlich der Fläche 8, der Tennisanlage

Hebborner Hof, bemerkt er, dass noch nicht geklärt sei, ob mit den Eigentümern gesprochen worden sei und erklärt, dass sie sich hier enthalten wollten. Bei der Fläche 10, wo es um die Firma Strünker gehe, kritisiert er, dass die Auswirkungen auf die Entwicklung des Betriebsgeländes nicht schlüssig dargelegt seien und fordert, diesen Punkt aus der Abstimmung zu nehmen.

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, über die beiden genannten Flächen getrennt abzustimmen und anschließend über alle anderen Punkte zu befinden. Er erklärt, dass er die Beschlusspunkte römisch I und II wie in der schriftlichen Vorlage aufrufen werde.

Herr Gajewski-Schneck stellt eine Verständnisfrage über die daraus resultierenden Konsequenzen, falls einzelne Flächen nicht bejaht würden. Er vermutet, dass eine Konsequenz oder ein Klärungsprozess folgen müsse, da ansonsten die anderen Flächen bestehen bleiben könnten.

Herr Lassotta antwortet, dass es ihm schwer falle, dies aus dem Stehgreif zu beantworten. Eigentlich sei ein Planverfahren vorgesehen, bei dem alle zehn Flächen gleichzeitig bearbeitet würden. Er erklärt, dass bei fehlender Mehrheit nur der Aufstellungsbeschluss für acht Flächen gefasst werden könne, das Verfahren für die übrigen Flächen dann aber separat fortgeführt werden müsste.

Der Ausschussvorsitzende bittet darum, das Verfahren so fortzusetzen, dass es bei möglicher Nichtzutreffendheit der Antwort im Bedarfsfall zur Ratssitzung beanstandet werden könne, um ein korrektes Verfahren anzustoßen.

Herr Migenda erläutert, dass die Verwaltung darauf aus sei, die sogenannten weißen Flächen oder Flecken im Plan auszuräumen, da dieser Zustand in den Planungsinstrumenten nicht dauerhaft vorgesehen sei. Er erklärt, dass das Ziel bestehe, alle weißen Flecken bestimmungsgerecht zuzuordnen, und verweist auf vorliegende Vorprüfungen. Er fügt hinzu, dass bei Beratungs- oder Gesprächsbedarf dies in der Kürze der Zeit versucht werden könne, die Aussagen jedoch dezidiert vorlägen. Er erwähnt, dass es bei einem genannten Bereich eine Einlassung des Betroffenen gegeben habe, und vermerkt, dass geprüft werden müsse, wie bis zur Ratssitzung, verfahren werde.

Herr Lassotta schlägt vor, gegebenenfalls Prüfaufträge zu den beiden Flächen zu formulieren. Er erklärt, dass mit dem Beschluss der formelle Einstieg in das Verfahren und die frühzeitige Beteiligung erfolgen würden, wodurch Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit hätten, sich zu äußern. Er merkt an, dass im Zuge dessen auch die Prüfaufträge abgearbeitet und die Ergebnisse zur Offenlage vorgelegt werden könnten.

Der Ausschussvorsitzende fragt, ob man sich darauf einlassen könne, und erteilt Herrn Reiländer das Wort.

Dieser erläutert, dass es darum gehe, die Weißflächen aus dem Regionalplan zu entfernen. Er stellt fest, dass der Konflikt mit dem Regionalplan nicht neu sei und teilweise Bestand bestehe, der dort nicht adäquat abgebildet sei. Es stelle sich die Frage, ob man bei jeder dieser Flächen dem verwaltungsvorschlag folgen solle oder ob eine weitere Prüfung durchgeführt werde. Er erklärt, dass dies kein Widerspruch zur abschließenden Bearbeitung sei, und äußert, dass nach seinem Kenntnisstand ein Gesprächstermin mit der Firma Strünker angesetzt sei, um eine Einigung zu erzielen. Er betont, dass die Auflagen im Naturschutz eingehalten werden müssten und dies nicht vom Grundsatz her entschieden werden könne. Er erklärt, dass seine Fraktion das Ziel der Beseitigung der Weißflächen unterstützen würde, an diesen beiden Stellen jedoch Bedenken bestehen.

Herr Migenda gibt bekannt, dass er keinen Widerspruch sehe, und dankt Herrn Reiländer für die Bekräftigung, dass das gleiche Ziel verfolgt werde. Er erklärt, dass dies von übergeordneter Stelle vorgegeben sei, und fragt, wie im gegebenen Zeitfenster verfahren werden solle. Er erwähnt, dass er an dem Gespräch mit dem Bürgermeister sowie den Herren Strünker Senior und Junior teilgenommen hat. Er weist darauf hin, dass sie sich in einem engen rechtlichen Rahmen

bewegten, da es sich um ein FFH-Gebiet handele, das eine hohe Schutzform darstelle. Er erklärt, dass er die Beweggründe der Firma nachvollziehen könne, aber heute nichts versprechen könne. Er versichert, dass die Verwaltung die Ergebnisse zusammenfassen würde, betont jedoch, dass letztlich eine Finalisierung erfolgen müsse und die Stadt im Dialog mit der Bezirksregierung stehe. Er bittet darum, die Erwartungen nicht zu hochzulegen.

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, nun über den Aufstellungsbeschluss zu befinden und über die Ergebnisse der Gespräche im Zuge der Abwägung zu diskutieren. Er erklärt, dass er daran interessiert sei, die Gesprächsergebnisse in der Abwägung vorgetragen zu bekommen, und schlägt vor, den Beschluss zur Verfahrenseinleitung für alle zehn Flächen zu fassen und die offenen Fragen in der Abwägung erneut zu behandeln. Er fragt, ob dies ein akzeptables Vorgehen sei. Das Plenum zeigt sich einverstanden.

Frau Steinkrüger erläutert, dass dies vorbehaltlich der noch stattfindenden Gespräche geschehe, und dankt Herrn Migenda für die Ausführungen. Sie erklärt, dass sie noch einen konkreten Vorschlag vorbringen möchte, nämlich, dass im Regionalplan eine Fläche als ASB ausgewiesen sei, die im FNP entsprechend abgebildet werden solle. Sie erklärt, dass sie unterschiedliche Maßstabsebenen der Darstellung verstanden habe, und fragt, ob dies dennoch abgebildet werden könne. Sie schlägt vor, dass für die restliche Fläche ein Zielabweichungsverfahren nach § 16 Landesplanungsgesetz zur Darstellung eines Gewerbegebiets geprüft werden solle.

Der Ausschussvorsitzende erläutert, dass man Verzögerungen, die einen erneuten Verfahrensstart bedeuten, erst dann habe, wenn man in der Abwägung zu anderen Ergebnissen komme, als von der Verwaltung vorgeschlagen. Er führt aus, dass man den zusätzlichen Aufwand nur dann habe, wenn man später einen ernsthaften Differenzpunkt besitze, was er für vorteilhaft halte, da für alle anderen Flächen dann weitergegangen werden könne.

Der Vorsitzende lässt über die Beschlusspunkte eins und zwei gemeinsam abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (einstimmig)

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 für die sogenannten „Flächennutzungsplan -Weißflächen“.

Die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung ergeben sich aus dem beigefügten Planwerken, die Bestandteil dieses Beschlusses sind.

- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach beschließt für die Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 für die sogenannten „Flächennutzungsplan - Weißflächen“, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren beauftragt.

14. Bauvorhaben Paffrather Straße (Wohngebäude mit Garagen)

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

0329/2026

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

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.

15. Bauprojekt „Aufstockung Schloss Center“ – Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 246e BauGB
0333/2026

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss erteilt für das Projekt „Aufstockung Schloss Center“ die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 246e Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 36a BauGB, vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

16. Neubau Wohngebäude Pippelstein
- Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 34 Abs. 3b bzw. § 246e BauGB
0387/2026

Frau Steinkrüger fragt nach, ob es Sinn mache den Punkt zu vertagen.

Der Vorsitzende gibt bekannt auch nicht glücklich über das Vorhaben zu sein. Das Wohngebiet habe den Charme der 70er Jahre und dieser Ort sei geeignet als Quartiersmitte zu dienen. Es wäre ein Zugewinn, wenn man den Investor davon überzeugen könne, das Bauprojekt dem Straßenraum zu öffnen.

Herr Gajewski-Schneck führt an, dass man dieses Projekt gegebenenfalls in den Gestaltungsbeirat geben könne.

Frau Steinkrüger stimmt diesem Vorschlag zu.

Der Vorsitzende schlägt vor den Beschluss umzuformulieren.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Vorhabenträger wird aufgefordert sein Vorhaben im Gestaltungsbeirat vorzustellen. Der Ausschuss stellt bei positivem Votum des Gestaltungsbeirates eine Zustimmung in Aussicht.

17. Bauvorhaben Rommerscheider Straße (4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)

– Zustimmung der Gemeinde

0383/2026

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass dieses Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat kritisch besprochen worden sei und regt eine wiederholte Beratung im Gestaltungsbeirat an.

Frau Mehrtens gibt zu bedenken, dass der Bauturbo sein Tempo verliere, wenn man jedes Bauvorhaben in den Gestaltungsbeirat schiebe. Man habe den Gestaltungsbeirat bereits einbezogen und dieser hat um Wiedervorlage gebeten. Der Vorhabenträger habe bereits begonnen die Anregungen des Beirats aufzunehmen und die gewünschten Änderungen einfließen zu lassen. Außerdem sei heute telefonisch bekräftigt worden, dass man 30% geförderten Wohnungsbau vorhalten wolle.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

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.

18. Anträge der Fraktionen

Keine.

19. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Waldschmidt fragt, ob weitere größere Anfragen für Objekte demnächst auf der Tagesordnung stehen würden und welche Gründe für die Ablehnung von Anträgen maßgeblich seien, da er vermute, dass es sich hierbei häufig um abgelehnte Anträge handle.

Frau Mertens erläutert, dass grundsätzliche Zahlen und Daten bereits als Anlage zum letzten Sitzungsprotokoll beigefügt worden seien und dass die Verwaltung nicht definitiv vorhersagen könne, wie viele neue Anträge im nächsten Ausschuss aufkommen würden, da es immer wieder neue Anträge gebe, die vorberaten würden. Sie führt aus, dass die Nichterteilungen häufig darauf zurückzuführen seien, dass im Gewerbegebiet oder auf Wald- und Grünflächen gebaut werden sollte, was gegen den Grundsatzbeschluss zum Bauturbo (nur Siedlungsfläche gemäß FNP) verstoße, und dass zudem Vorhaben schlichtweg nicht die Grundvoraussetzungen des Bauturbos erfüllt hätten, da sie nicht im Siedlungszusammenhang lägen oder keine zusätzlichen Wohneinheiten generierten.

Herr Dr. Höhmann ergänzt, dass sich die Anzahl der Fälle im 40er Bereich befinde, wobei es sich nicht zwingend um formale Anträge handle, sondern auch um informelle Anfragen.

Herr Migenda resümiert, dass die Resonanz auf den Bauturbo positiv sei und zwar nicht nur aufgrund gesetzlicher Erleichterungen, sondern auch wegen neuem Tatendrang bei den Eigentümern und Bauherren, was zu einer spürbaren Belebung der Bautätigkeit und des Wohnungsangebotes führe.

Herr Wagner hinterfragt, ob es zutreffend sei, dass, im Rahmen des Bauturbos, bei dem Objekt Odenthaler Straße 253 noch ein Geschoss aufgesetzt werden solle und bittet die Politik um Beteiligung, falls dies der Fall sei, da dies eine Aufrollung der bisherigen Beschlüsse bedeuten würde.

Frau Mertens versichert, dass die Verwaltung die gefassten Beschlüsse ernst nehme und dem Ausschuss grundsätzlich alle Bauturbofälle vorgelegt werde, sobald die Schwelle von drei Wohneinheiten bei den Bauvorhaben überschritten werde.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:20 Uhr.

Gez. Ebert
Vorsitzender

Kramarczyk
Schriftführung