

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0531/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bauvorhaben Hubertusstraße (dritte Wohneinheit) **– Zustimmung der Gemeinde**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, für das Projekt Hubertusstraße 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:
	X	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Mit der Nachverdichtung im Innenbereich werden Freiflächen im Außenbereich geschont. Es besteht bereits grundsätzlich ein Baurecht an dieser Stelle gemäß des Bebauungsplanes Nr. 41 – Hornstraße –. Es erfolgt keine Erweiterung des Baukörpers.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Sämtliche Investitionen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind durch den Bauherrn 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 - „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.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 – Hornstraße –, der in Teilbereichen maximal zwei Wohneinheiten je Haus festsetzt, liegt in der Hubertusstraße eine Bauvoranfrage für eine dritte Wohneinheit vor. Das Vorhaben entspricht somit hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten 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

Die eingereichte Bauvoranfrage betrifft ausschließlich die Frage, ob innerhalb des bestehenden Wohngebäudes eine dritte Wohneinheit zugelassen werden kann. Die Drei-Monatsfrist für die Zustimmung der Gemeinde endet am 30.10.2026. Ein Plan, aus dem die genaue Lage des Bauvorhabens hervorgeht, wurde den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Die Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Für das betroffene Grundstück gilt der seit dem 31.07.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 – Hornstraße –. Entlang der Hubertusstraße setzt der Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten je Haus fest (**siehe Anlage 1 und 2**). Eine Ausnahme von dieser Festsetzung sieht der Bebauungsplan nicht vor. Die Möglichkeit einer Befreiung entfällt ebenfalls, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Städtebaulicher Vertrag

Auf vertragliche Vereinbarungen im Rahmen des Bauturbos kann verzichtet werden, da das Bauvorhaben über die Hubertusstraße erschlossen ist, kein weiteres Erschließungserfordernis besteht und abgesehen von der Anzahl der Wohneinheiten die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten sind.

Städtebauliche Bewertung

Das Vorhaben in der Hubertusstraße entspricht dem Ziel der dreifachen Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand und damit dem vom Rat gefassten Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos in Bergisch Gladbach. Es trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei, indem in diesem Fall vorhandener Wohnraum (dritte Wohneinheit im Dachgeschoss) aktiviert bzw. rechtssicher nutzbar gemacht wird.

Das Vorhaben entwickelt hinsichtlich einer dritten Wohneinheit Vorbildwirkung für weitere Vorhaben dieser Art im Bebauungsplangebiet. Das bedeutet, dass ausschließlich Abweichungen von der Anzahl der Wohneinheit möglich sind. Dies gilt für die komplette Hubertusstraße und Teile der westlichen Hornstraße. Entlang der Jägerstraße und der südlichen Hornstraße hat der Bebauungsplan keine Begrenzung der Wohneinheiten, d.h. hier sind bereits jetzt mehr als zwei Wohneinheiten je Haus zulässig.

In der Hubertusstraße wurde bereits bei einem anderen Wohngebäude eine zusätzliche Wohneinheit in den vergangenen Monaten genehmigt, ohne die Notwendigkeit der Beschlussfassung zur Zustimmung im SPLA zu erkennen. Das Vorhaben entspricht jedoch ebenfalls dem Grundsatzbeschluss des Rates.

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. Da keine Erweiterung des Baukörpers bzw. keine Veränderung der äußeren Kubatur erfolgt, ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar, dass öffentliche Belange oder Umweltbelange durch das Bauvorhaben negativ berührt werden. Auch die eventuell zukünftige Schaffung von Wohnraum im Bebauungsplangebiet in Form einer dritten Wohneinheit durch Ausbau des Dachgeschosses mit Hilfe von Gauben oder vereinzelte Aufstockung lässt keine negativen Umweltauswirkungen erwarten. Baurechtliche Fragen (wie z.B. Einhaltung der Abstandsflächen) sind unabhängig davon im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Fazit

Von Seiten der Verwaltung wird das Vorhaben an der Hubertusstraße vor dem Ziel der Schaffung von Wohnraum ausdrücklich unterstützt. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zu erteilen. Durch die Vorbildwirkung sind auch zukünftige Anträge für eine dritte Wohneinheit im Bebauungsplangebiet zulässig und werden dann nicht mehr dem SPLA vorgelegt.

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 41 – Hornstraße –

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan