

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses

01.10.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung	5
-----------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 5 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil	
Mitteilungsvorlage 0507/2026	9
TOP Ö 6 Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen	
Mitteilungsvorlage 0506/2026	13
Anlage 1 0506/2026	15
Anlage 2 0506/2026	17
TOP Ö 7 Digitalisierung Baugenehmigungsverfahren - aktueller Sachstand	
Mitteilungsvorlage 0530/2026	19
TOP Ö 8 Jahresbericht des Gestaltungsbeirats	
Mitteilungsvorlage 0522/2026	21
2026-10-01_Anlage_Jahresbericht_SPLA01102026 0522/2026	29
TOP Ö 9 Klimaanpassung in der Innenstadt	
Mitteilungsvorlage 0595/2026	91
Anlage1_Übersichtskarte-Kühlelemente 0595/2026	95
Anlage2_Referenzfotos-Blau-Grüne-Infrastruktur 0595/2026	97
Anlage3_Übersichtskarte-Entsiegelungsbereich 0595/2026	101
TOP Ö 10 Sachstandsbericht Bauturbo in Bergisch Gladbach	
Mitteilungsvorlage 0517/2026	103
TOP Ö 11 Bauvorhaben Odenthaler Straße 253	
Beschlussvorlage 0526/2026	107
Anl_1_Uebersichtsplan 0526/2026	113
Anl_2_Auschnitt_BP 0526/2026	115
Anl_3_Ansichten 0526/2026	117
Anl_4_Einfuegenachweis 0526/2026	119
Anl_5_Grundriss_Staffelgeschoss 0526/2026	121
Anl_6_Foto_Strassenansicht 0526/2026	123
TOP Ö 12 Bauvorhaben Hubertusstraße (dritte Wohneinheit)	
Beschlussvorlage 0531/2026	125
Anlage_1_BP_41_Rechtsp_Satzb 0531/2026	129
Anlage_2_BP_41_Begruend_Satzb_Abschrift 0531/2026	131
TOP Ö 13 Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zur 15. Änderung des Landschaftsplans der Stadt Köln	
Beschlussvorlage 0539/2026	133
Anlage 1_Stellungnahme GL-an Stadt Köln_15. Änd_Landschaftsplan 0539/2026	137
Anlage 2_Stadt Köln_Festsetzungskarte_N 26_Gremberger_Wäldchen 0539/2026	141
Anlage 3_Stadt Köln_Festsetzungskarte_N 27_Mielenforster_Wiesen 0539/2026	143
Anlage 4_Stadt Köln_Festsetzungskarte_N 28_Kemperbachniederung_im_Thielenbruch 0539/2026	145

Stadt Bergisch Gladbach

Datum

11.09.2026

Ausschussbetreuender Fachbereich

Zentraler Dienst 6-10

Sachbearbeitung

Saskia Kramarczyk

Telefon-Nr.

02202-142964

Tag und Beginn der Sitzung

Donnerstag, 01.10.2026, 17:00 Uhr

Einladung

zur 5. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses in der elften Wahlperiode

Sitzungsort

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

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, verständigen Sie bitte Frau Kramarczyk unter s.kramarczyk@stadt-gl.de.

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 vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil
Vorlage: 0507/2026**
- 6 Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen
Vorlage: 0506/2026**
- 7 Digitalisierung Baugenehmigungsverfahren - aktueller Sachstand
Vorlage: 0530/2026**

- 8 **Jahresbericht des Gestaltungsbeirats**
Vorlage: 0522/2026
- 9 **Klimaanpassung in der Innenstadt**
Vorlage: 0595/2026
- 10 **Sachstandsbericht Bauturbo in Bergisch Gladbach**
Vorlage: 0517/2026
- 11 **Bauvorhaben Odenthaler Straße 253**
-Zustimmung der Gemeinde
Vorlage: 0526/2026
- 12 **Bauvorhaben Hubertusstraße (dritte Wohneinheit)**
– Zustimmung der Gemeinde
Vorlage: 0531/2026
- 13 **Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zur 15. Änderung des**
Landschaftsplans der Stadt Köln
Vorlage: 0539/2026
- 14 **Anträge der Fraktionen**
- 15 **Anfragen der Ausschussmitglieder**
- N **Nicht öffentlicher Teil**
- 1 **Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - nicht öffentlicher Teil**
- 2 **Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 3 **Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 3.1 **Schriftliche Mitteilungen**
- 3.1.1 **Sachstand Psychosomatische Klinik Schlodderdicher Weg**
Vorlage: 0511/2026
- 4 **Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der vergangenen Sitzung - nicht**
öffentlicher Teil
Vorlage: 0508/2026

- 5 Bericht über die Auftragsvergaben des FB 6 über 10.000€
Vorlage: 0509/2026**

- 6 Bericht der Geschäftsstelle zur 61. GBR-Sitzung am 10.06.2026
Vorlage: 0521/2026**

- 7 Gewerbegebiet West - weiteres Vorgehen
Vorlage: 0519/2026**

- 8 Anträge der Fraktionen**

- 9 Anfragen der Ausschussmitglieder**

Gez. Ebert
Vorsitzender

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Zentraler Dienst 6-10

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0507/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

**Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der
 vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**

Inhalt der Mitteilung:

In der Sitzung des SPLA am 02.07.2026 wurden folgende Beschlüsse gefasst, über die zu berichten ist:

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

Die Vorkaufsrechtssatzung wurde am 23.07.2026 öffentlich bekannt gemacht und wurde damit am Folgetag rechtskräftig.

8. **InHK Bensberg | Verfügungsfonds**

Die Einladungen für eine erste Gremiumssitzung wurden unmittelbar nach der Ratssitzung versendet.

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**

Nach den erfolgten Beschlüssen wird die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

10. **Bebauungsplan Nr. 2350 – Schule am Lerbacher Weg –
- Beschluss zur Fortführung des Verfahrens**

Mit der Beauftragung der Verkehrsplanung und der Machbarkeitsstudie für die Entwässerung wird das Verfahren Nr. 2350 – Lerbacher Weg – gemäß Beschluss fortgeführt.

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

Die Masterplanung für die Innenstadt von Bergisch Gladbach befindet sich derzeit in der Beauftragung. Die Verwaltung geht davon aus, dass voraussichtlich Ende September/ Anfang Oktober ein Büro mit der entsprechenden Expertise beauftragt werden kann.

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

Die Stellungnahme wurde bereits an die Stadt Köln versendet und nach dem gefassten Beschluss im SPLA bestätigt. Die Stadt Köln sichtet die Unterlagen und wird danach in die Offenlage gehen und die Stadt Bergisch Gladbach beteiligen. Ob die von der Stadt Bergisch Gladbach getätigte Stellungnahme berücksichtigt wird ist noch offen.

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

Die Verwaltung ist in das formelle Verfahren eingestiegen. Dies wurde amtlich bekannt gegeben. Zudem hat die Verwaltung mit dem Beteiligungsverfahren begonnen.

**14. Bauvorhaben Paffrather Straße (Wohngebäude mit Garagen)
- Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 246e BauGB**

Der Beschluss wurde dem Eigentümer mitgeteilt. Die Abweichungen vom Städtebaulichen Vertrag werden verbindlich fixiert.

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

Als nächstes wird mit dem Projektträger des Schloss Centers der städtebauliche Vertrag abgeschlossen.

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

Die Verwaltung beabsichtigt, das Planvorhaben Pippelstein beschlussgemäß in den Gestaltungsbeirat am 4.11.2026 einzubringen.

**17. Bauvorhaben Rommerscheider Straße (4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)
- Zustimmung der Gemeinde**

Beschlussgemäß wird die Verwaltung die Abstimmungen mit dem Vorhabenträger aufnehmen und einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der sich aus dem Vorhaben ergebenden städtebaulichen Anforderungen abschließen.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Bauaufsicht

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0506/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen

Inhalt der Mitteilung:

Nachstehend wird Ihnen die Übersicht der erteilten Baugenehmigungen für Wohneinheiten über den Zeitraum 2016 bis einschließlich erstes Halbjahr 2026 zur Kenntnis gegeben.

Die Übersicht differenziert nach Stadtteil, Stadtbezirk und ab dem Jahr 2018 zusätzlich nach Wohneinheiten mit mehr als zwei Räumen.

Im ersten Halbjahr 2026 wurden 105 Wohneinheiten genehmigt, hiervon 96 Wohneinheiten mit mehr als zwei Räumen. Von 105 Wohneinheiten sind planungsrechtlich 53 Wohneinheiten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ($\triangleq \approx 51\%$) und 51 Wohneinheiten im unbeplanten Innenbereich ($\triangleq \approx 49\%$) zuzuordnen. Im Außenbereich wurde eine Wohneinheit genehmigt.

Im Jahr 2019 wurden mit der Mitteilungsvorlage 0037/2019 zuletzt die Zahlen der genehmigten Abbrüche zur Kenntnis gegeben. Mit der seit 01.01.2019 gültigen neuen Bauordnung ist dies nicht mehr möglich, da nach § 62 Abs. 3 BauO NRW die Beseitigung baulicher Anlagen nach Nr. 1 bis 3 - d.h. Anlagen nach § 62 Abs. 1 BauO NRW, freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 und sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 Metern - genehmigungsfrei gestellt wurden. Im Übrigen ist eine beabsichtigte Beseitigung von Anlagen, die nicht unter Nr. 1 bis 3 fallen, bei der Bauaufsicht lediglich anzuzeigen.

Da bislang die bisher erteilten Abbruchgenehmigungen für Wohneinheiten sich überwiegend auf Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 bezogen, war seit 2019 eine statistische Erhebung nicht mehr möglich. Hinsichtlich der nach obiger Rechtsvorschrift anzuzeigenden Beseitigungen gingen 6 Anzeigen im ersten Halbjahr 2026 ein.

Hiervon bezogen sich 3 Anzeigen auf die Beseitigung von Wohngebäuden bzw. 1 Anzeige auf die Beseitigung zweier Wohn- und Geschäftshäuser, wonach mindestens 6 Wohneinheiten nicht mehr zur Verfügung stehen dürften.

Die Anzahl der genehmigten geförderten Wohneinheiten im Stadtgebiet darzustellen ist unterjährig aus methodischen Gründen nur eingeschränkt möglich. Die Aufbereitung der hierzu vorliegenden Daten ist nach Abschluss eines Berichtsjahres belastbar möglich. Dessen Ergebnisse werden daher jährlich zur Verfügung gestellt und werden im nächsten Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss zur Kenntnis gegeben.

Erhebung: 01.01.2016 - 30.06.2026

(WE > 2 = Wohneinheiten mit mehr als 2 Räumen)

Baugenehmigungen nach BauGB

Erhebung: 01.01.2023 - 30.06.2022

Stadtbezi Stadtteile	2023			2024			2025			1.HJ. 2026			2023 - 2026		
	\$30	\$34	\$35	\$30	\$34	\$35	\$30	\$34	\$35	\$30	\$34	\$35	\$30	\$34	\$35

Bezirk 1 Schildgen/Paffrath

11 Schildgen	2			29	6	12		4							
12 Katterbach	27		8	2		4									
13 Nußbaum	1														
14 Paffrath	1		6	10	15	8	3								
15 Hand	2			8	12	2	5								
Summe Bezirk 1	3	30	0	14	49	0	33	26	0	3	9		53	114	0

Bezirk 2 Mitte

21 Stadtmitte	1	6		13	15	89	11	16							
22 Hebborn	2	5		6	2	8	1	12	1						
23 Heidkamp		17		7	1	45	1								
24 Gronau				66		1	1	1							
Summe Bezirk 2	3	28	0	19	90	0	98	58	0	30	2		150	178	0

Bezirk 3 Sand

31 Romaney		4		2	1	3									
32 Herrenstrunden															
33 Sand			1	1		1		3							
Summe Bezirk 3	0	4	1	0	3	0	1	4	0	3			1	14	1

Bezirk 4 Herkenrath

41 Herkenrath	1	2	1	1	1	17									
42 Asselborn					1	1	1								
43 Bärbroich	1	2				2				1					
Summe Bezirk 4	2	4	1	0	1	2	1	19	1	1			3	24	5

Bezirk 5 Bensberg

51 Lückerrath		1		1		7		1							
52 Bensberg		6		3		12	4								
53 Bockenberg															
54 Kaule		86		4		1		8							
55 Moitzfeld		7			1	3	1	2							
Summe Bezirk 5	0	100	0	0	8	0	1	23	1	4	11		5	142	1

Bezirk 6 Refrath

61 Refrath	2	17		9		23	10	25							
62 Alt Refrath		9		17		10									
63 Kippekausen	3		2	2	9		4								
64 Frankenforst		6		12		1	2								
65 Lustheide		2		13		1		1							
Summe Bezirk 6	5	34	0	2	53	0	9	35	0	16	26		32	148	0

Summe WE Bezirk 1 - 6	13	200	2	35	204	2	143	165	2	53	51	1	244	620	7
-----------------------	----	-----	---	----	-----	---	-----	-----	---	----	----	---	-----	-----	---

(WE = Wohneinheiten)

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Bauaufsicht

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0530/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Digitalisierung Baugenehmigungsverfahren - aktueller Sachstand

Inhalt der Mitteilung:

Mit dem Anschluss der Bauaufsicht an das Bauportal NRW wurden im Frühjahr die notwendigen Grundlagen für ein perspektivisch vollständig digitales Bauantrags-, Beteiligungs- und Genehmigungsverfahren geschaffen. Hierfür werden bei 6-63 aktuell die organisatorischen sowie technischen Voraussetzungen geschaffen. Eine Testumgebung ist bereits in der Anwendung.

Ziel ist, bis Ende 2026 das bauordnungsrechtliche Baugenehmigungsverfahren digital medienbruchfrei in der Testumgebung darzustellen. Dann sollte Bergisch Gladbach bei der 5. Anschlusswelle des Ministeriums mit aufspringen, um dann auch offiziell komplett in das digitale Verfahren einzusteigen. Diese steht für 2027 zu erwarten.

Des Weiteren werden voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2027 sukzessive sämtliche relevanten Archivakten durch einen externen Dienstleister digitalisiert. Aufgrund des Auftragsvolumens erfolgt die Beauftragung des externen Dienstleisters nach Abschluss eines europaweiten Vergabeverfahrens.

Zum tagesaktuellen Stand des Verfahrens wird in der Sitzung weiter mündlich vorgetragen.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stabsstelle Gestaltungsbeirat

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0522/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Jahresbericht des Gestaltungsbeirats

Grundlage:

Die Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates (GBR) sieht vor, die Öffentlichkeit in einem Jahresrückblick über relevante Bauvorhaben zu informieren. Dieser Jahresrückblick soll jeweils nach der Sommerpause in der Sitzung des zuständigen Ausschusses vorgestellt werden. Der zuständige Ausschuss ist derzeit der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA).

Beiratsmitglieder:

Die durch den Rat bestätigten Mitglieder des GBR sind folgende:

- Frau Dipl.-Ing. Regina Stottrop, Vorsitzende des GBR; Stadtplanerin aus Köln
- Herr Dipl.-Ing. Friedhelm Terfrüchte; Landschaftsarchitekt aus Essen
- Frau Dipl.-Ing. Andrea Bachmann; Architektin aus Köln
- Herr Dipl.-Ing. Markus Schmale; Architekt aus Grevenbroich
- Herr Dipl.-Ing. Harald Wennemar; Architekt aus Düsseldorf

Jahresrückblick (Kurzfassung):

Allgemein:

Von August 2025 bis Juli 2026 wurden 4 reguläre Sitzungen des GBR im Spiegelsaal des Bergischen Löwen durchgeführt. In diesem Zeitraum präsentierten Bauherren, mit ihren Planerinnen und Planern dem Beirat 11 neue Bauprojekte. Nach eingehenden Diskussionen sprachen die Beiräte für jedes vorgestellte Bauprojekt eine Empfehlung aus. Darüber hinaus fanden 2 Sondersitzungen statt.

Frau Zelesny informierte den Beirat über den aktuellen Stand der Projekte, die in der Vergangenheit vorgestellt wurden, und erläuterte, welche Empfehlungen in die weitere Planung eingeflossen sind.

Bei einigen Projekten wurde bereits die Baugenehmigung erteilt, jedoch wurde mit den Baumaßnahmen noch nicht begonnen.

Bergisch Gladbacher Dialog zur Baukultur/Bauaufsicht trifft Architektenschaft:

Unabhängig von konkreten Einzelprojekten fand am 27. August 2025 eine Sondersitzung des

Gestaltungsbeirats unter dem Titel „Bergisch Gladbacher Dialog zur Baukultur — Wir gestalten unsere Stadt gemeinsam“ statt. Die Veranstaltung widmete sich dem Thema „Umbaukultur“ und zielte darauf ab, diesen spannenden Aspekt gemeinsam mit den Mitgliedern des Gestaltungsbeirats und geladenen Planerinnen und Planern zu diskutieren.

Hier ging es um Impulse, Ideen und Wege, wie die Stadt sich gestalten kann – nachhaltig, bürgernah und zukunftsorientiert. Die Veranstaltung fand in der Grube Weiss statt. Eine sehr inspirierende Örtlichkeit, gerade auch passend zum Thema Umbaukultur. Die Veranstaltung wurde von einem professionellen Moderator geleitet.

2 Impulsvorträge wurden gehalten. **Herr Vogt** schilderte die Entstehungsgeschichte der Grube Weiß – von der Idee bis zur Sanierung und die damit verbundenen Herausforderungen und Fallstricke. **Frau Häck** von Häck Architektur aus Köln berichtete von 2 Projekten. Umbau des Landgasthofs Kürten sowie der Sanierung von Gut Hungenbach – mit praktischen Erfahrungen aus dem Umbauprozess. Die Veranstaltung wurde als gelungenen Auftakt für eine konstruktive Auseinandersetzung mit Bau- und Umbaukultur bewertet und sehr gelobt!

Ziel der Veranstaltung war es, neue Netzwerke zu knüpfen, das gegenseitige Verständnis zu stärken, die Rolle und Möglichkeiten des Gestaltungsbeirats sichtbar zu machen sowie das Bewusstsein für baukulturelle Themen und die Bedeutung gestalterischer Qualität zu schärfen.

Die Veranstaltung wurde als voller Erfolg gewertet. Auch in diesem Jahr ist eine Fortsetzung im gleichen Format geplant: Am 09. September 2026 steht der Dialog zur Baukultur unter dem Leitthema „Prima Klima?“ im Fokus.

Wir möchten gemeinsam mit Architekten/innen, Stadtplaner/innen und Landschaftsarchitekt/innen aus Bergisch Gladbach und Umgebung Impulse für klimaangepasstes Bauen für Gebäude und Freiflächen setzen und überlegen, wie moderne Planung und Architektur auf die Herausforderungen des Klimawandels reagieren kann.

Jahresbericht 2024/2025:

Der letzte Jahresbericht wurde dem SPLA am 04.09.2025 vom Architekt Markus Schmale, (Mitglied im GBR) vorgestellt. Im Namen des SPLA bedankte sich Herr Ebert beim Beirat für dessen wertvolle und bedeutende Arbeit.

Jahresrückblick und Vorstellung auf der Sitzung des SPLA am 01.10.2026:

In diesem Jahr wird Harald Wennemar, Architekt aus Düsseldorf (Mitglied im GBR) den „Jahresrückblick“ 2025/2026 dem SPLA vorstellen.

Beispielhaft werden der Öffentlichkeit die folgende fünf Bauprojekte vorgestellt.

1. Bauprojekt:

Bauvorhaben: Hubertushöhe 1-3; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten

Planungsbüro: Architekt Peter Fiekers

Bauherrschaft: Familie Bielicka

Das Bauvorhaben wurde als Anfrage eingereicht und in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 29.10.2025 vorgestellt. Die Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat begleitet das Projekt beratend. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgte gemäß § 34 BauGB.

Die Beiratsmitglieder loben die ansprechende Präsentation mit Hilfe eines Modells und die vorbildliche Planungskultur. Begrüßt wird, dass das geplante Bauvorhaben entsprechend der Topografie geplant ist. Trotz einer nicht unerheblichen Baumasse wird durch die Terrassierung eine Leichtigkeit suggeriert. Zu hinterfragen ist, ob die Anordnung der Freisitze zur sehr verkehrsreichen „Overatherstraße“ hin, sinnvoll sind. Eine gute Freiraumplanung kann hier Abhilfe schaffen. Wünschenswert sind außerdem eine gut ablesbare Architektur und Materialität in den Ansichten.

In einem Beratungsgespräch mit der Bauherrschaft, dem Architekten und der Verwaltung wurde eine optimierte Lösung erarbeitet, die durch minimale Änderungen der Planung die Gesamtsituation erheblich verbessert. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

2. Bauprojekt:

Bauvorhaben: KiTa Jakobstraße/Fanny-Lewald Straße

Planungsbüro: Kersten Kopp Architekten GmbH,
bauchplan).(

Bauherrschaft: Schulbau GmbH Bergisch Gladbach,
Sebastian Rolko

Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit der Stadtplanung abgestimmt. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine zentrale Innenstadtlage der Stadt Bergisch Gladbach. Das gesamte Areal wird über eine Planstraße neu erschlossen. Ein neuer Bebauungsplan wurde 2022 aufgestellt. Ziel ist die Schaffung eines neuen zentrumsnahen Stadtquartiers für Wohnen, Gewerbe, Büros und Dienstleistungen. Hier handelt es sich um die geplante Kindertagesstätte und den öffentlichen Spielplatz.

Der Bauantrag ist am 04.08.2025 eingereicht worden.

Die Beiratsmitglieder loben die ansprechende Präsentation und die vorbildliche Planungskultur und begrüßen das baukulturell gelungene und beispielhafte Planungskonzept mit der frühzeitigen Verzahnung der Gestaltung der Innen- und Außenräume. Auch das Konzept wird positiv hervorgehoben, das auf einer guten pädagogischen Basis beruht. Die Fassadenverkleidung mit Holzschindeln wird begrüßt, jedoch wird auf die entscheidende Frage der Langlebigkeit hingewiesen. Für den Mehrzweckbereich im Erdgeschoss ist eine 2-flügelige Türanlage geplant – hier erscheint es sinnvoller über eine Falttür nachzudenken. Dadurch könnte bei größeren Veranstaltungen die Flurfläche mit genutzt werden.

Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und wünscht allen Beteiligten weiterhin gutes Gelingen.

Das Bauvorhaben stellt ein gelungenes Beispiel für die Schaffung einer neuen Kindertagesstätte in einem zentrumsnahen neuen Stadtquartier dar.

3. Bauprojekt:

Bauvorhaben: Schloßcenter, Im Bungert

Planungsbüro: Joachim Voigtländer, Architekt

Bauherrschaft: BIG Bensberg GmbH
Vertreten durch Herrn Overhage

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine zentrale Innenstadtlage in Bensberg. Das vorhandene Schloßcenter wird bis auf die Oberkante des 2.OG rückgebaut. In Form einer Aufstockung 3.OG – 5.OG sollen größtenteils Kleinwohnungen entstehen für altengerechtes Wohnen. Die neue Wohnanlage mit ca. 56 Wohneinheiten auf drei Geschossen ist mit Roofways, Begrünungen, kleinen Plätzen, Bäumen und Sitzmöglichkeiten, sowie Durchblicken Richtung Köln und zur Nikolaus-Kirche, als gemeinschaftsorientiertes, kommunikationsförderndes und ökologisches Konzept geplant. Das Projekt wurde auch schon im Jahr 2019 und 2020 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und generell positiv aufgenommen. Dieses Areal soll jetzt mithilfe § 246e BauGB realisiert werden.

Die Beiratsmitglieder loben das Konzept und die Idee des Projektes. Der Stadtraum „Im Bungert“ ist gestalterisch zu lösen. Hier soll keine dunkle Ecke entstehen, gleichzeitig aber die Anlieferung für die bestehenden Läden funktionieren und ein einladender Eingangsbereich entstehen. Die Qualität der Wohnungen unterhalb der auskragenden Fassade an der Straße „Im Bungert“ wird hinterfragt. Die Anschlüsse an die Nachbarbebauung sind zu überdenken. Die Fassadenverkleidung der Wohngeschoße ist noch durchzuplanen. Eine enge Abstimmung mit dem benachbarten Projekt „Im Bungert“ ist ratsam, um eine gut aufeinander abgestimmte Gestaltung dieses Bereiches zu erreichen.

4. Bauprojekt:

Bauvorhaben: Wingertsheide 64, Refrath - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage

Planungsbüro: Home.architektenBDA, Bossier+Mehlich Partnerschaft mbB

Bauherrschaft: Peters Bauträger GmbH, Herrn Andreas Peters

Der vorliegende Entwurf umfasst ein dreigeschoßiges Gebäude plus Staffelgeschoß inkl. einer Tiefgarage. Die Fassade des Baukörpers ist durch Riemchen und verschiedene Rücksprünge gegliedert

Eingebettet ist der Entwurf in ein Areal mit weiteren, ebenfalls 3–4-geschossigen Gebäuden z.T. mit Tiefgaragen aus den 1980er Jahren mit exemplarischer Nachverdichtung. Auffällig für das Gebiet ist ein hoher Versiegelungsanteil durch oberirdische Parkplätze und die Abgrenzungen der Grundstücke durch Heckenbepflanzungen. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt begründet sich durch die Organisation der Tiefgarage im Inneren.

Die Beiratsmitglieder loben die Idee des Projektes, formulieren jedoch auch Bedenken hinsichtlich der Verantwortung für den Stadtraum an dieser Stelle. Wünschenswert ist es, sich nicht nur an den Höhen der Nachbarbebauung zu orientieren, sondern auch die „Entreelage“ und die Qualität dieses Stadtraums zu beachten. Straßenseitig ist es wichtig, durch eine stärkere Strukturierung des Gebäudes die 4-geschossige Wirkung aufzulösen. Erstrebenswert wäre es, das Gebäude von der Straße wegzurücken. Auch eine eigene gestalterische Antwort auf die Eckausbildung des Gebäudes wäre wünschenswert. Die Planung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen 17 Stellplätze wird gewürdigt.

Durch die Reduzierung von Gliederungselementen im Baukörper können nicht nur Kosten eingespart, sondern auch die Gestaltung verbessert werden.

Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und wünscht weiterhin viel Erfolg.

5. Bauprojekt:

Bauvorhaben: Rommerscheider Straße/Odenthaler Straße

Planungsbüro: Architekt Andre Rotthoff, Köln

Bauherrschaft: Fa. Kreativa GmbH, Marc Ferber, Köln

Herr Ferber berichtet über den Willen, dem ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Gebiet „Om Schlöm“ ein neues Gesicht zu geben. Der bestehende Bebauungsplan „Om Schlöm“ basiert auf inzwischen überholten städtebaulichen Rahmenbedingungen. Ziel ist eine städtebauliche Neuordnung und die Errichtung eines hochwertigen Geschoßwohnungsbaus. Der vorliegende Entwurf umfasst 3 Mehrfamilienhäuser mit ca. 85 Wohneinheiten inkl. einer Tiefgarage. Entlang der Straße „Rommerscheider Straße“ und „Odenthaler Straße“ ist eine 4-geschoßige Baulückenschließung mit einer Durchfahrt bzw. Zuwegung zur Hofbebauung geplant. Die angedachte Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden Nachbarbebauung. Zur Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft erhält die geplante Randbebauung ein Satteldach mit Gauben.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zwei freistehende Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage vorgesehen. Beide Gebäude werden jeweils 3-geschoßig plus Staffelgeschoß geplant. Das Gelände wird im östlichen Bereich durch den Hebborner Flutgraben begrenzt.

Die Fassaden der Vollgeschoße werden überwiegend als helle Putzfassaden ausgeführt und durch Teilbereiche mit Klinkerriemchen gegliedert. Die Staffelgeschoße werden in Holzbauweise errichtet und setzen sich durch ihre Materialität von den darunterliegenden Geschoßen ab. Die Dächer der Staffelgeschoße erhalten eine extensive Dachbegrünung, die sowohl zur ökologischen Aufwertung als auch zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Die Beiratsmitglieder loben die Idee des Projektes und den Willen dieses Areal neu zu gestalten.

Wünschenswert ist eine zweite fußläufige Erschließung des rückwärtigen Bereiches. Straßenseitig ist es wichtig, durch eine stärkere und aufgelockerte Strukturierung des Gebäudes diese Ecksituation qualitativ hochwertiger zu gestalten und zugleich den Hauseingängen mehr Antrittsfläche vor dem sehr schmalen Bürgersteig einzuräumen. Wünschenswert wäre ein Modell, um den Anschluss an die Randbebauung und die städtebauliche Situation besser nachvollziehen zu können. Die Planung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird gewürdigt.

Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und bittet um Wiedervorstellung.

Anlagen zu den Punkten eins bis fünf:

Die Anlagen zur Vorlage umfassen zu jedem der vorab nur kurz beschriebenen Projekte die entsprechenden Planunterlagen und den Protokollauszug mit der Projektbeschreibung sowie die Empfehlungen, Hinweise und Anregungen der Beiratsmitglieder.

Rückblick:

Allgemeines zur Baukultur

Baukultur umfasst weit mehr als nur Architektur oder Stadtplanung — es ist ein ganzheitlicher Begriff, der die Qualität und das bewusste Gestalten unserer gebauten Umwelt beschreibt. Dabei geht es um die Art und Weise, wie wir Gebäude, öffentliche Räume, Infrastrukturen und Landschaften planen, bauen und pflegen und wie diese unser tägliches Leben prägen.

Im Kern fördert Baukultur einen bewussten Dialog darüber, wie unsere Städte und Gemeinden gestaltet werden und wie wir Räume schaffen, die sowohl funktional als auch identitätsstiftend sind. Gebäude und Plätze prägen das Stadtbild und erzählen Geschichten. Die Baukultur verbindet dabei Vergangenheit und Zukunft, indem sie Bewährtes bewahrt und zugleich Raum für innovative Gestaltung schafft.

Umbaukultur als Bestandteil der Baukultur

Im Rahmen des "Dialogs zur Baukultur" wurde das Thema Umbaukultur im letzten Jahr in den Mittelpunkt gerückt. Die Veranstaltung mit dem Gestaltungsbeirat am 27. August 2025 hat eine Plattform geboten, um die Chancen und Herausforderungen der Umbaukultur zu diskutieren, neue Netzwerke zu knüpfen und das Bewusstsein für nachhaltige Stadtentwicklung zu stärken.

Anstatt Gebäude abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen, rückt die Umbaukultur, die Anpassung, Umnutzung und Weiterentwicklung bestehender Bauten in den Fokus. Ziel ist es, Ressourcen zu schonen, Geschichte sichtbar zu halten und gleichzeitig zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.

Gerade bei der nachhaltigen Stadtentwicklung sind Baukultur und Umbaukultur eng miteinander verknüpft. Umbaukultur stärkt die lokale Identität, indem sie verhindert, dass funktionaler Neubau zur Uniformität führt. Stattdessen entsteht ein Gleichgewicht zwischen Alt und Neu, zwischen Tradition und Innovation.

Herausforderungen und Chancen

Dennoch zeigt sich in den Sitzungen des Gestaltungsbeirats ein anderes Bild: Umbau-, Umnutzungs- oder Weiternutzungskonzepte sind bislang die Ausnahme. Stattdessen dominieren Neubauprojekte, die oft mit dem Abriss bestehender Gebäude verbunden sind — selbst solcher, die im Denkmalpflegeplan der Stadt Bergisch Gladbach als erhaltenswert gekennzeichnet sind.

Mit jedem Abriss verschwindet jedoch nicht nur wertvolle Bausubstanz, sondern auch ein Stück Geschichte und gelebte Kultur. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit, das Bewusstsein für Umbaukultur zu schärfen und ihre Bedeutung in den Planungsprozessen stärker zu verankern.

Die Rolle des Gestaltungsbeirats (GBR)

Die Expertise der Gestaltungsbeiräte kann hierbei als Impulsgeber wirken — für die Bauherrschaft, die Planenden, die Verwaltung und die Politik. Der GBR kann den Blick für nachhaltige Umbaukultur öffnen und durch seine Empfehlungen alternative Möglichkeiten und Wege aufzeigen.

Eine Beratung durch den GBR bietet derzeit oft die einzige Gelegenheit für die Verwaltung, Einfluss auf Bauvorhaben zu nehmen, die nach § 34 BauGB bewertet werden. Darüber hinaus kann der GBR der Stadtverwaltung und der Politik eine fundierte Entscheidungsgrundlage bei öffentlichen Planungsprozessen liefern.

Verantwortung für Baukultur

Gleichzeitig darf der GBR nicht als alleiniger Garant für Baukultur missverstanden werden. Er ist ein rein beratendes Gremium und gibt Empfehlungen ohne rechtliche Bindung. Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden durch das Baurecht, städtebauliche Verträge, Satzungen und Gestaltungsleitfäden definiert.

Die Verantwortung für qualitätsvolles, ästhetisches, ökologisches und nachhaltiges Bauen liegt letztlich bei der Bauherrschaft und den Planerinnen und Planern. Nur durch eine gemeinsame Anstrengung aller Beteiligten kann eine zukunftsfähige Bau- und Umbaukultur entstehen, die das Stadtbild bereichert und die Lebensqualität der Menschen nachhaltig verbessert.

Ausblick: Dialog zur Baukultur 09.09.2026

Im Rahmen des "Dialogs zur Baukultur" wird das Thema „Prima Klima?“ in diesem Jahr in den Mittelpunkt gerückt. Die Veranstaltung mit dem Gestaltungsbeirat am 09. September 2026 bietet eine Plattform, gemeinsam mit Architekten/innen, Stadtplaner/innen und Landschaftsarchitekt/innen aus Bergisch Gladbach und Umgebung Impulse für klimaangepasstes Bauen für Gebäude und Freiflächen zu setzen.

Insbesondere die Starkregenthematik und Hitzethematik stellen in Bergisch Gladbach wachsende Herausforderungen dar, die neben den Gebäuden auch die Freiflächen und öffentlichen Räume adressieren und kreative Lösungen fordern.

Wir möchten gemeinsam mit geladenen Architekten und Stadtplanern überlegen und Impulse setzen, wie moderne Planung und Architektur auf die Herausforderungen des Klimawandels, wie zunehmende Erwärmung und Extremwetterereignisse reagieren kann.

Anlage I zur Mitteilungsvorlage 0522/2026

Tagesordnungspunkt:

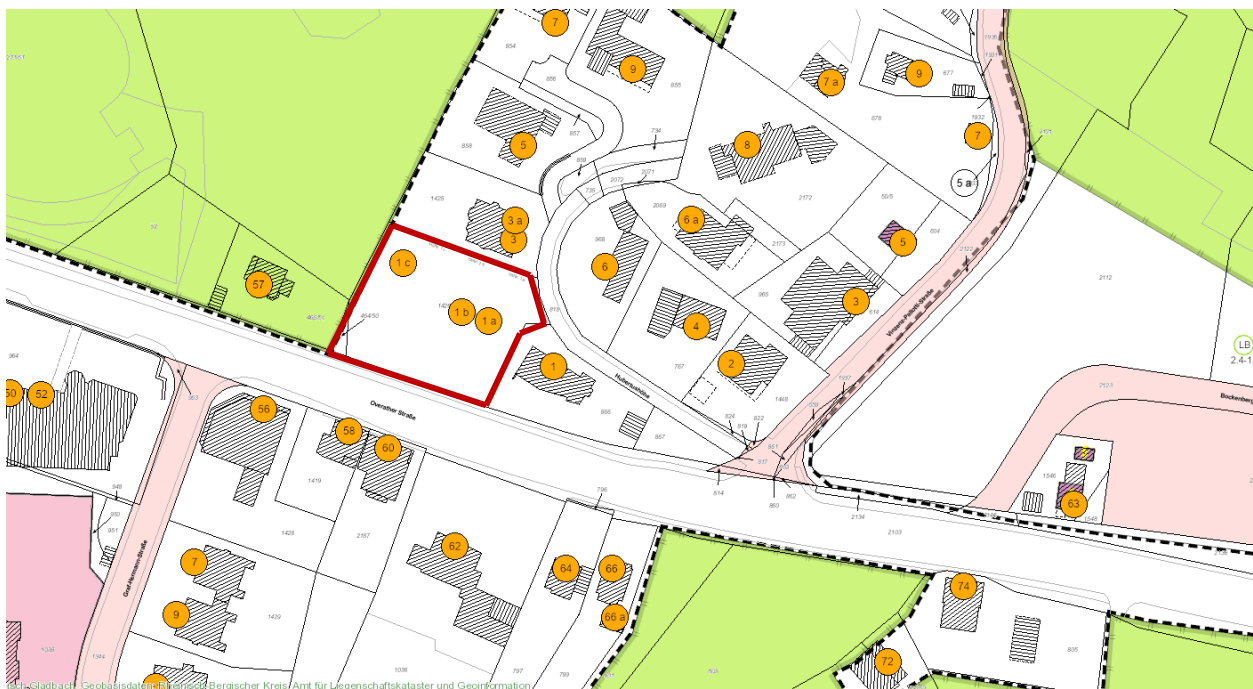
Jahresbericht 2025/2026 des Gestaltungsbeirats

1. Bauprojekt:

Bauvorhaben: Hubertushöhe 1-3; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten

Planungsbüro: Architekt Peter Fiekers

Bauherrschaft: Familie Bielicka



Lageplan: Bestandsauszug Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der städtischen Flurstücke



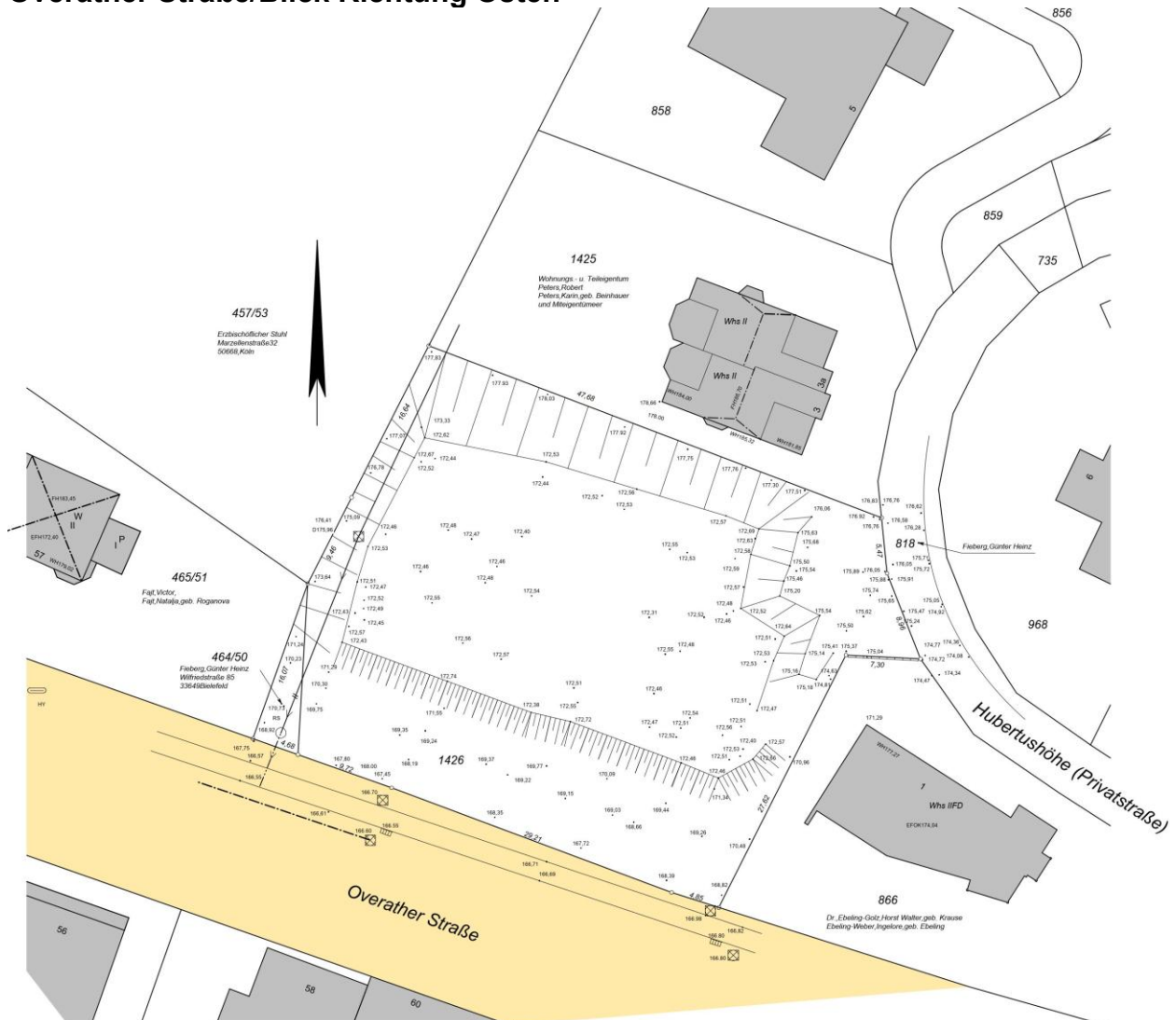
Luftbild



Luftbild Overrather Straße / Hubertushöhe



Overather Straße/Blick Richtung Osten



Lageplan Bestand

Legende	
	Baugrenze
	Abstandfläche
	Umring Baugrundstück
	Gebäude vorhanden (343,00) gepl. Höhe 343,00
	Planung
	Öffentl. Verkehrsfläche
	privat versiegelte Fläche
	zu legalisierendes Bauteil
	KD
	Hydrant

Die weitere Darstellung entspricht der Anlage zur BauPrüfVO und der aktuellen PlanV

Berechnung der Abstandflächen

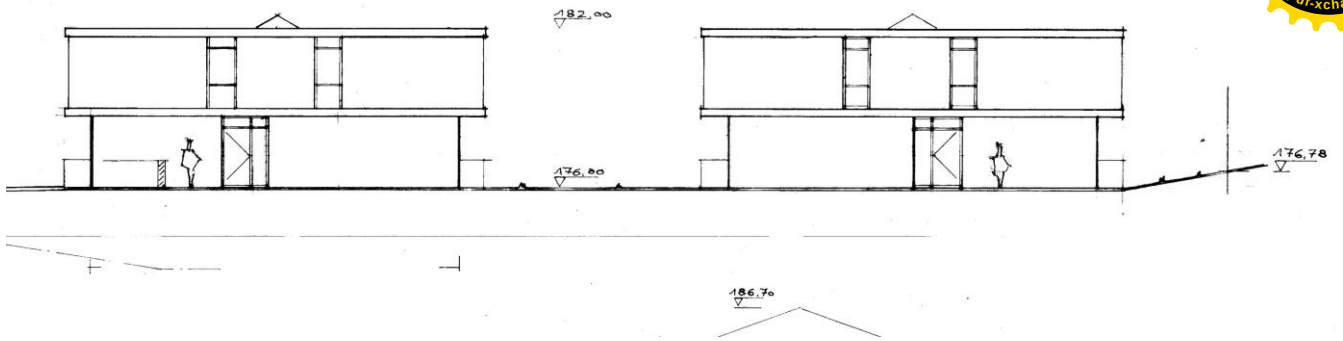
T-N	WH	H1 Gelände	H2 Gelände	m.WH	WH	Giebel	T	Abstandfläche m
1	182,00	176,00	176,00	6,00	182,00	0,00	2,40	3,00
2	182,00	176,66	176,00	5,67	182,00	0,00	2,27	3,00
3	182,00	176,66	173,55	6,89	182,00	0,00	2,76	3,00
4	180,00	176,66	172,16	5,59	180,00	0,00	2,24	3,00
5	177,00	172,16	171,48	5,18	177,00	0,00	2,07	3,00
6	177,00	171,48	171,57	5,48	177,00	0,00	2,13	3,00
7	182,00	176,00	176,00	6,00	182,00	0,00	2,40	3,00
8	180,00	176,00	172,53	5,74	180,00	0,00	2,29	3,00
9	182,00	176,00	173,83	7,08	182,00	0,00	2,83	3,00
10	177,00	172,52	171,57	4,95	177,00	0,00	1,98	3,00
11	177,00	171,84	170,24	5,96	177,00	0,00	2,38	3,00
12	177,00	170,24	170,51	6,63	177,00	0,00	2,65	3,00
13	180,00	170,51	175,51	6,99	180,00	0,00	2,80	3,00
14	182,00	171,84	175,51	6,74	182,00	0,00	2,50	3,00
15	182,00	175,50	173,00	7,75	182,00	0,00	3,10	3,10
16	182,00	176,00	173,00	7,50	182,00	0,00	3,00	3,00
17	182,00	176,00	176,00	6,00	182,00	0,00	2,40	3,00
18	180,00	176,00	172,56	5,72	180,00	0,00	2,29	3,00
19	182,00	176,00	173,92	7,04	182,00	0,00	2,82	3,00
20	177,00	172,56	171,84	4,80	177,00	0,00	1,92	3,00



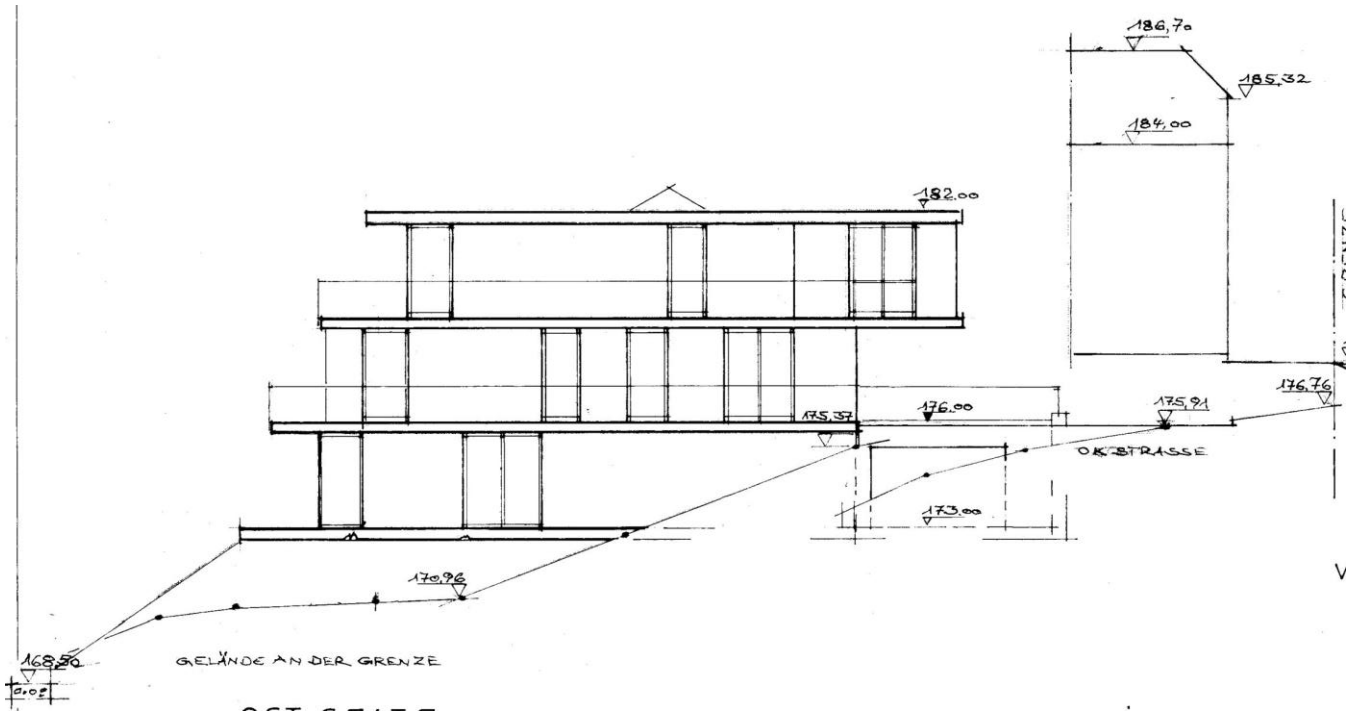
Lageplan Planung



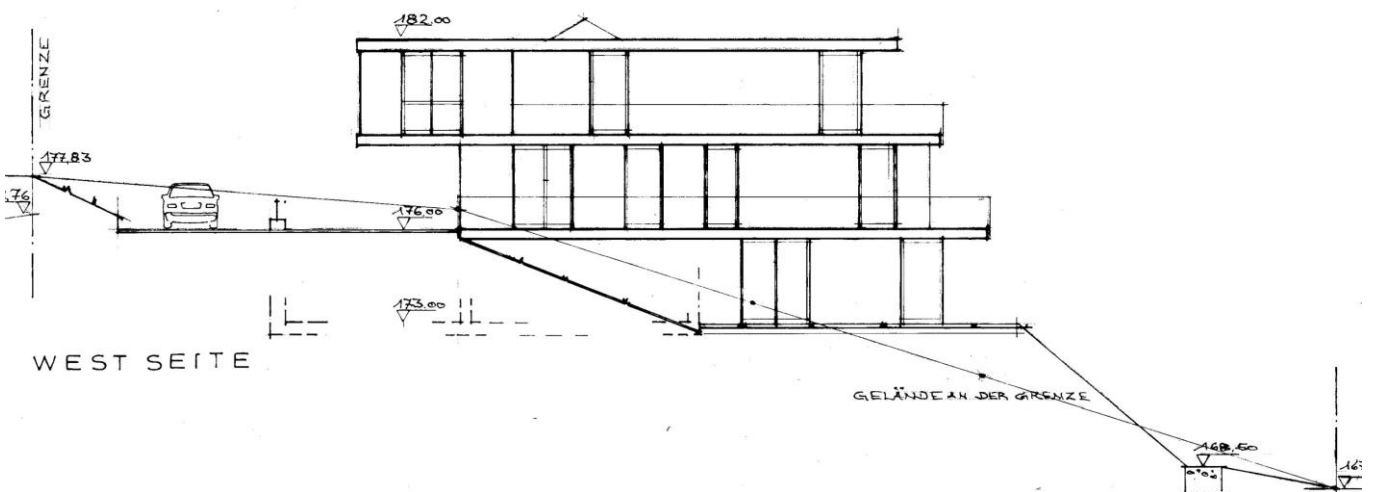




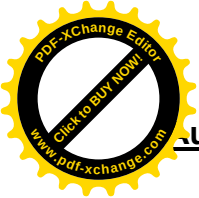
Ansicht Nordseite



Ansicht Ostseite



Ansicht Westseite



Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 29.10.2025

TOP 8: Projektvorstellung: Bauvorhaben Hubertushöhe 1-3

Die Vorentwurfsplanung wird vom Architekten Herrn Dipl.-Ing. Peter Fiekers präsentiert.

Herr Fiekers erläutert die örtlichen Gegebenheiten sowie die planungsrechtlichen Anforderungen. Ein Kollege von ihm hat ein Gutachten erstellt, in dem Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich dokumentiert wurde. Das Gutachten diente als Grundlage für seine Planungen. Aufgrund der deutlichen Hanglage (Höhenunterschied von „Overratherstraße“ bis „Hubertushöhe“ ca. 10 m), ist die Idee von Terrassenhäusern entstanden. Die Massivität der Baukörper wird aufgelöst, indem das Obergeschoss auskragt. Noch gestalterisch zu lösen sind die Schmalseiten und die Tiefe der umlaufenden Galerien. Zur Beleuchtung des Treppenraumes ist auf dem Dach ein gläsernes Prisma geplant. Aufgrund der exklusiven Lage findet Herr Fiekers es sinnvoll, mehr Stellplätze als nötig zu schaffen. Insgesamt sind hier 20 Stellplätze vorgesehen, davon 10 Stellplätze in der Tiefgarage. Die Neigung der Zufahrt, mit 14% Steigung, ist schwierig auszuführen entsprechend den gültigen Sonderbauvorschriften.

Generelle Diskussion:

Gefragt wird/zu klären ist:

- Die Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung wird auf den ersten Blick nicht aufgegriffen. Allerdings sind auf der anderen Seite der „Overratherstraße“ sehr viel massivere Baukörper vorhanden. Durch eine hochwertige Architektur kann hier ein gemeindliches Einvernehmen geschaffen werden
- Gelobt wird die Idee der Terrassenhäuser und einer Belichtung von allen Seiten des Baukörpers
- Feine Details sind wünschenswert. Hier besteht die Chance ein gut abgestimmtes Architekturbild zu schaffen
- Ablesbarkeit der Materialien ist noch nicht gegeben
- Eine passende Zuwegung und der Eingangsbereich sind noch zu entwickeln
- Lage der Stellplätze im Außenbereich und des Kinderspielplatzes sind noch zu optimieren
- welche Tiefe hat die umlaufende Galerie?
- Lärmschutz ist zu klären. Ist es sinnvoll in Richtung der verkehrsreichen „Overratherstraße“ Freisitze zu planen
- Fraglich ist, ob die Terrassierung im Obergeschoß nicht noch mehr ausgebildet werden muss
- Wird für die Gestaltung des Hangs ein Freiraumplaner hinzugezogen?

Herr Fiekers beantwortet die Fragen wie folgt:

- Fassade ist noch nicht bis ins letzte Detail geplant.
- Lage des Kinderspielplatzes ist noch zu überlegen
- Eine umlaufende Galerie ist angedacht mit einer Tiefe von 80 cm. Die Tiefe ermöglicht eine komfortable Begehung.
- Freisitze sind entsprechend der Himmelsausrichtung geplant.
- Hang soll bepflanzt werden.
- Generell ist das Ziel des Bauherrn zeitnah anzufangen und direkt einen Bauantrag zu stellen, keine Bauvoranfrage.

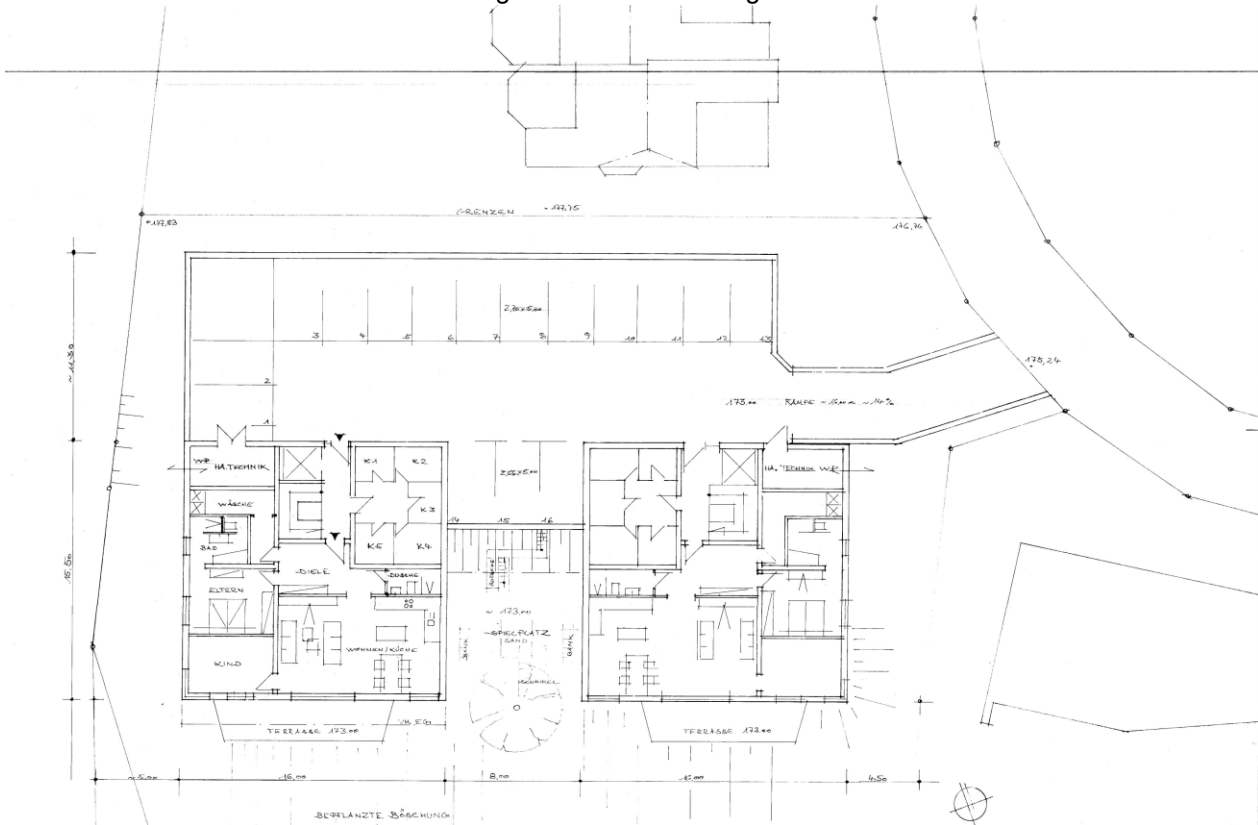
mpfehlungen / Hinweise / Anregungen:

Die Beiratsmitglieder loben die ansprechende Präsentation mit Hilfe eines Modells und die vorbildliche Planungskultur. Begrüßt wird, dass das geplante Bauvorhaben entsprechend der Topografie geplant ist. Trotz einer nicht unerheblichen Baumasse wird durch die Terrassierung eine Leichtigkeit suggeriert. Zu hinterfragen ist, ob die Anordnung der Freisitze zur sehr verkehrsreichen „Overatherstraße“ hin, sinnvoll sind. Eine gute Freiraumplanung kann hier Abhilfe schaffen. Wünschenswert sind außerdem eine gut ablesbare Architektur und Materialität in den Ansichten.

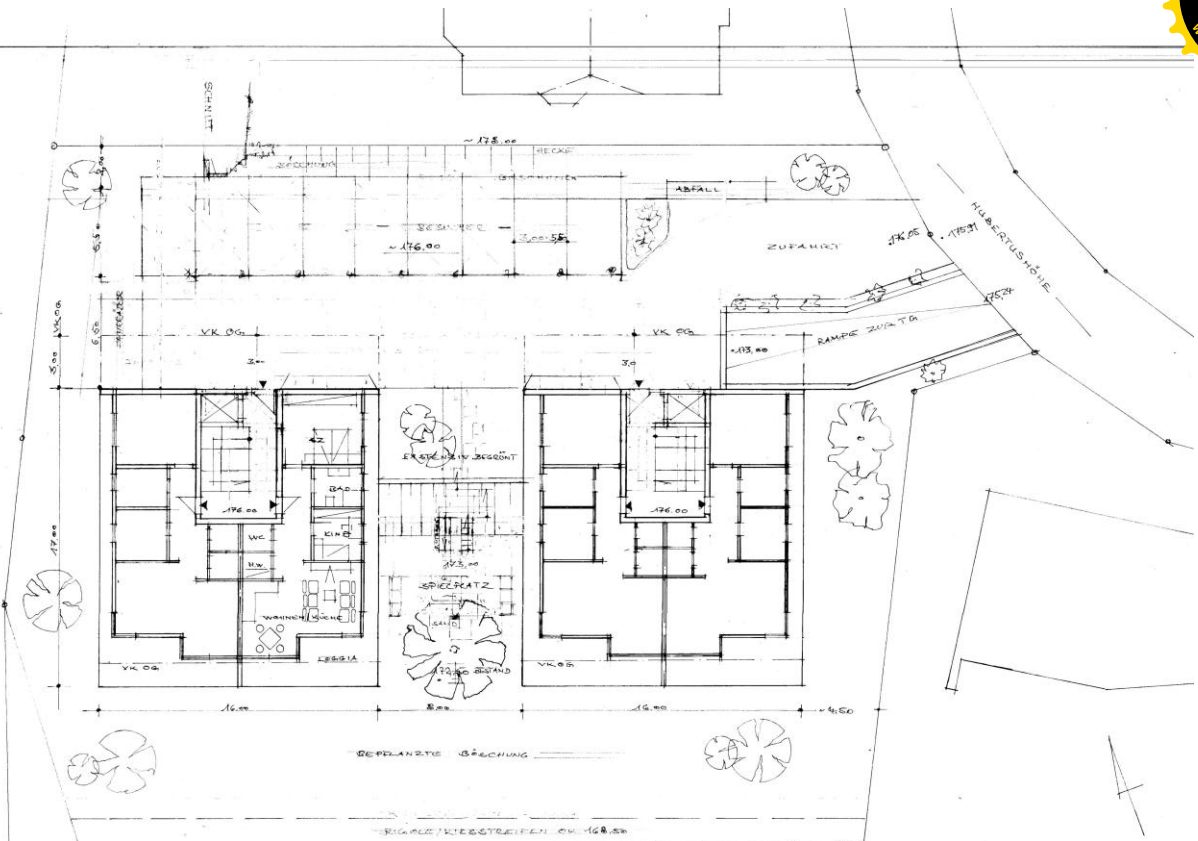
Der Gestaltungsbeirat wünscht weiterhin gutes Gelingen und würde sich über eine Wiedervorstellung sehr freuen.

Auszug aus der überarbeiteten Planung

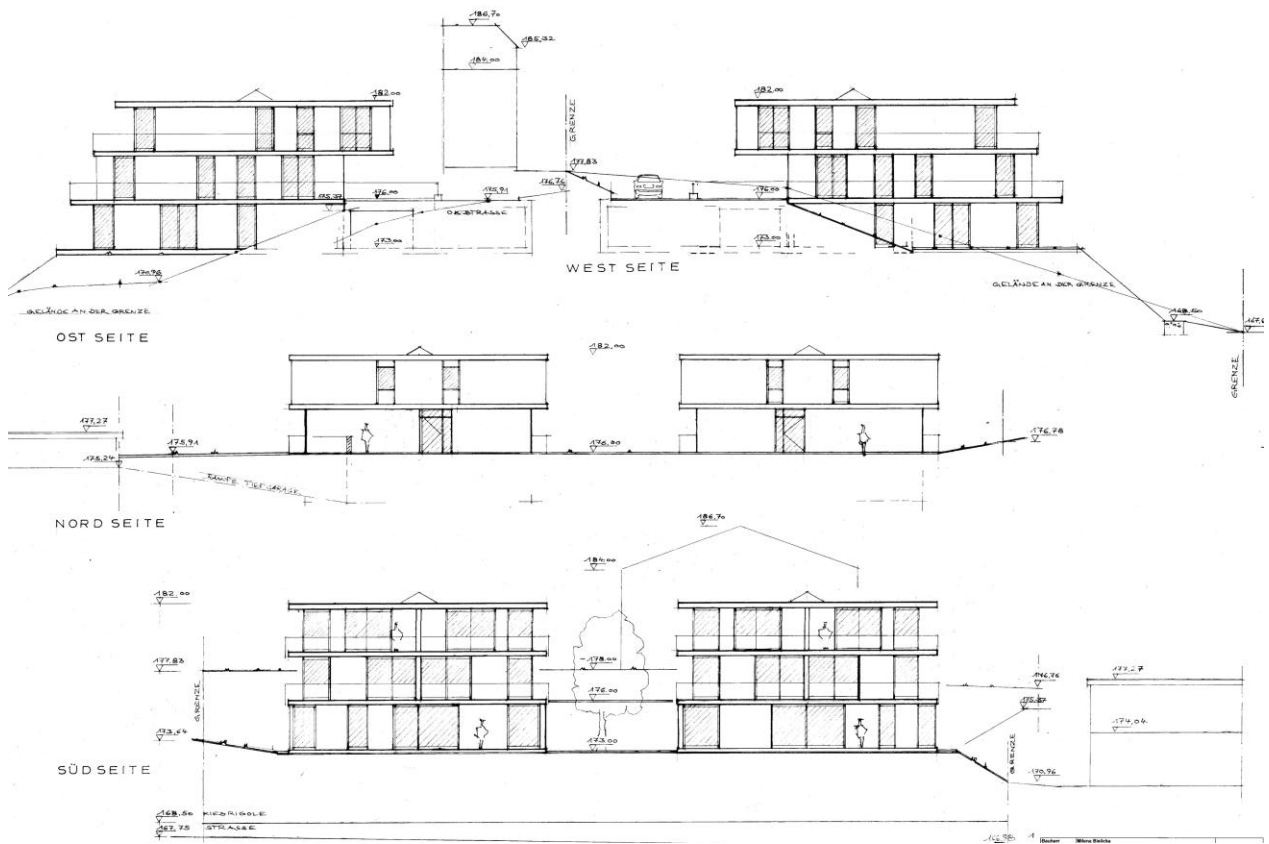
Über den Sachstand wurde der Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 28. Januar 2026 informiert



Grundriss Untergeschoß



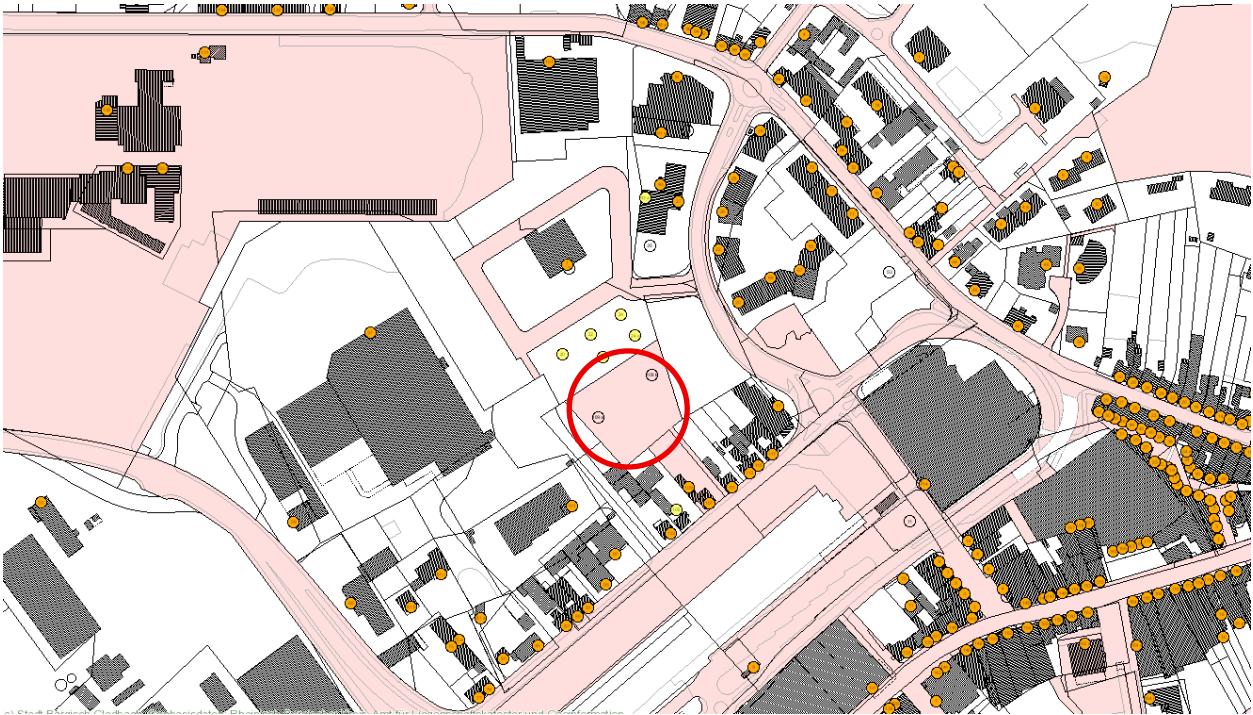
Grundriss Erdgeschoß



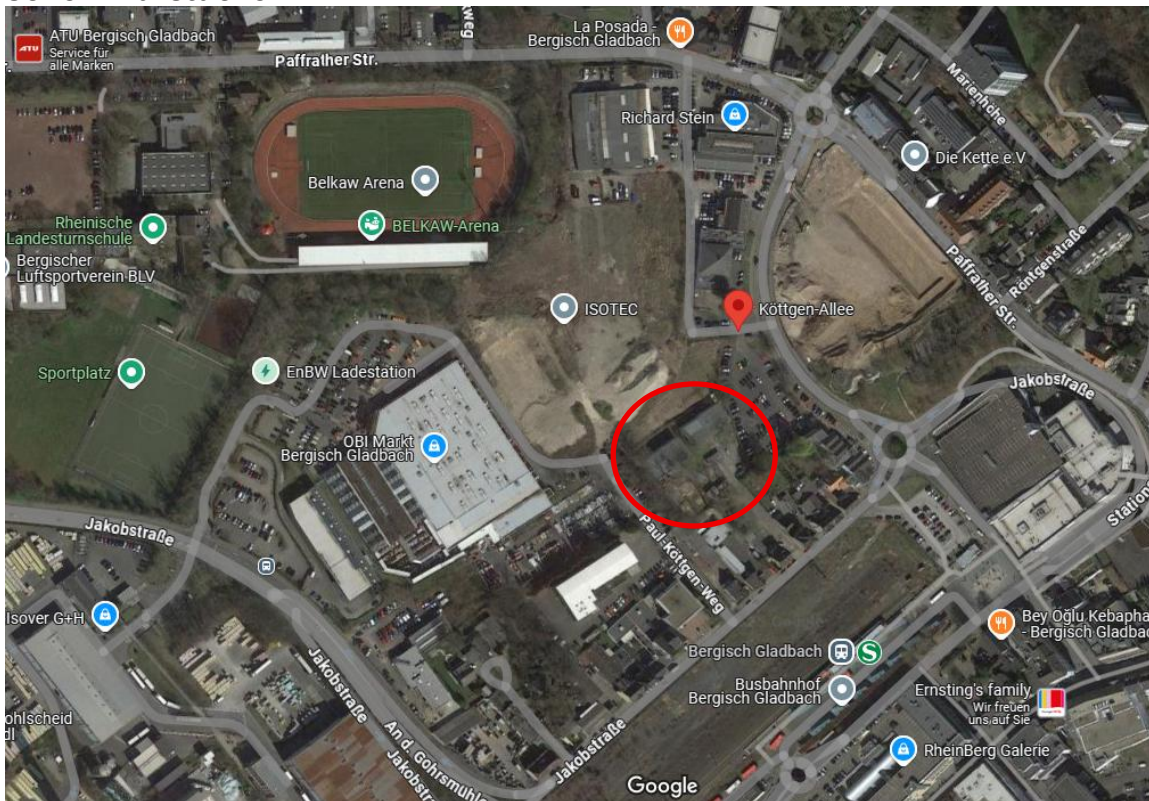
Ansichten

2. Bauprojekt:

Bauvorhaben: KiTa Jakobstraße/Fanny-Lewald Straße
Planungsbüro: Kersten Kopp Architekten GmbH,
bauchplan).(
Bauherrschaft: Schulbau GmbH Bergisch Gladbach,
Sebastian Rolko



Lageplan: Bestandsauszug Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der städtischen Flurstücke



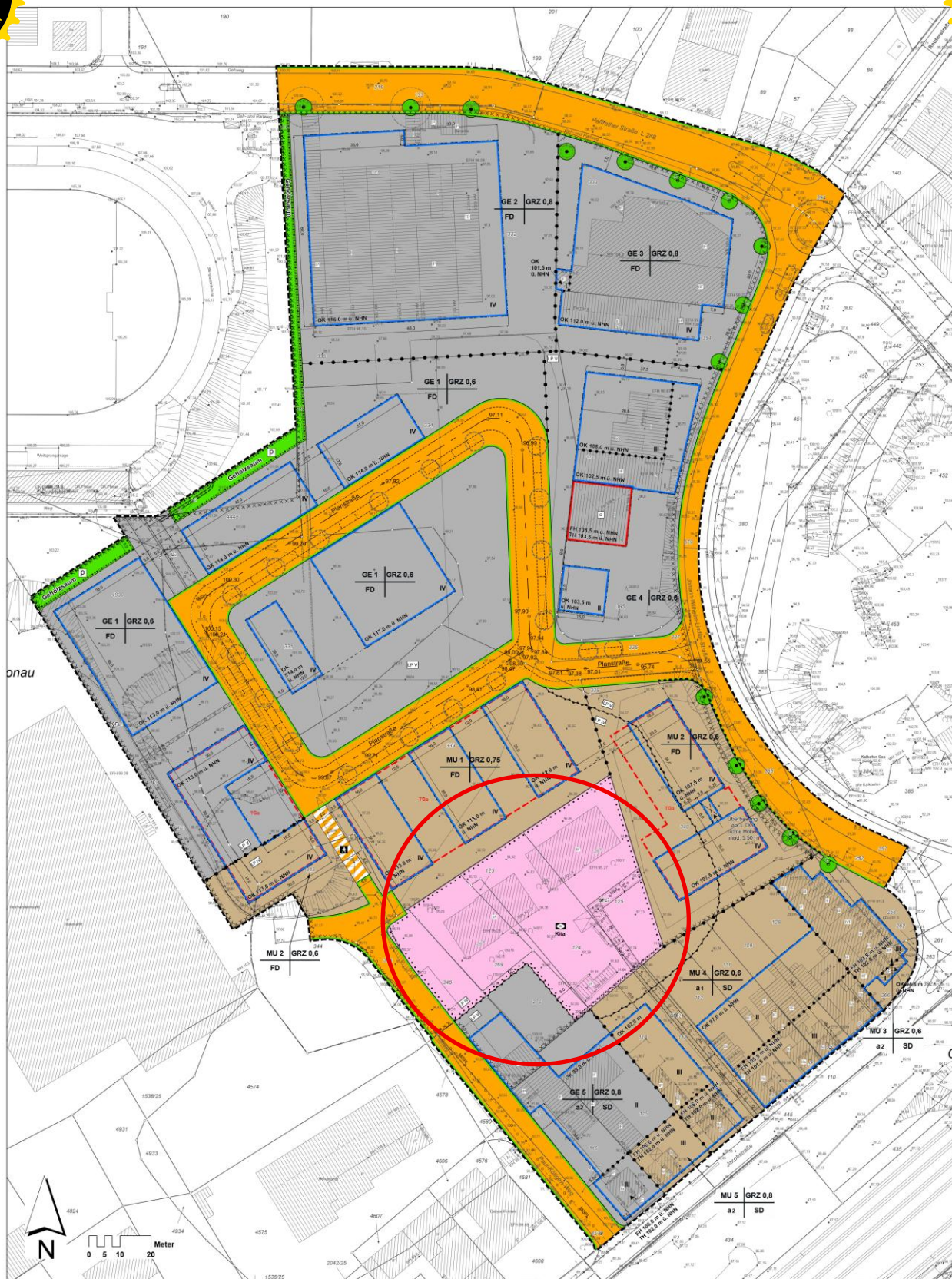
Luftbild



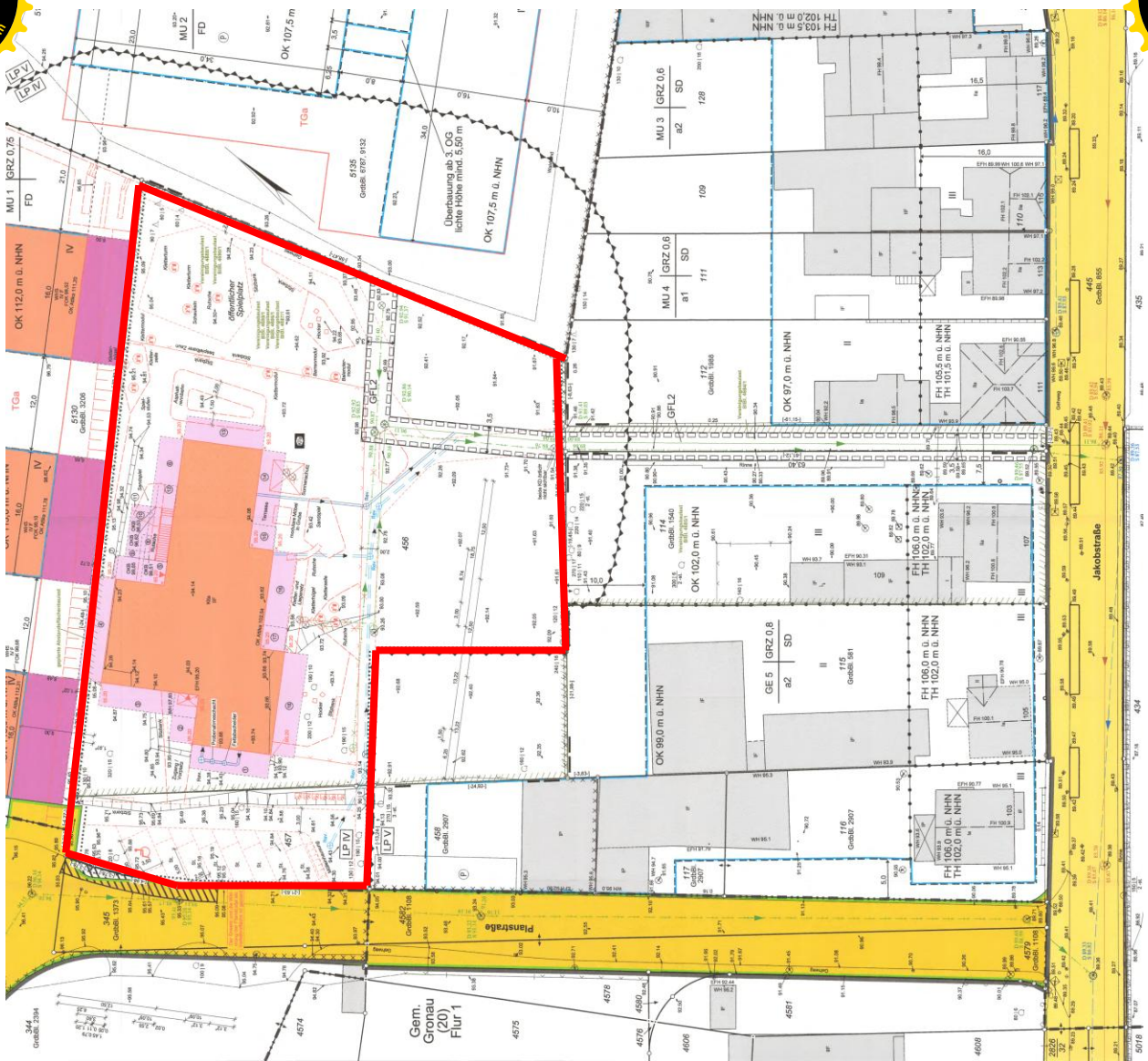
Luftbild Blickrichtung Norden



Luftbild Blickrichtung Süden

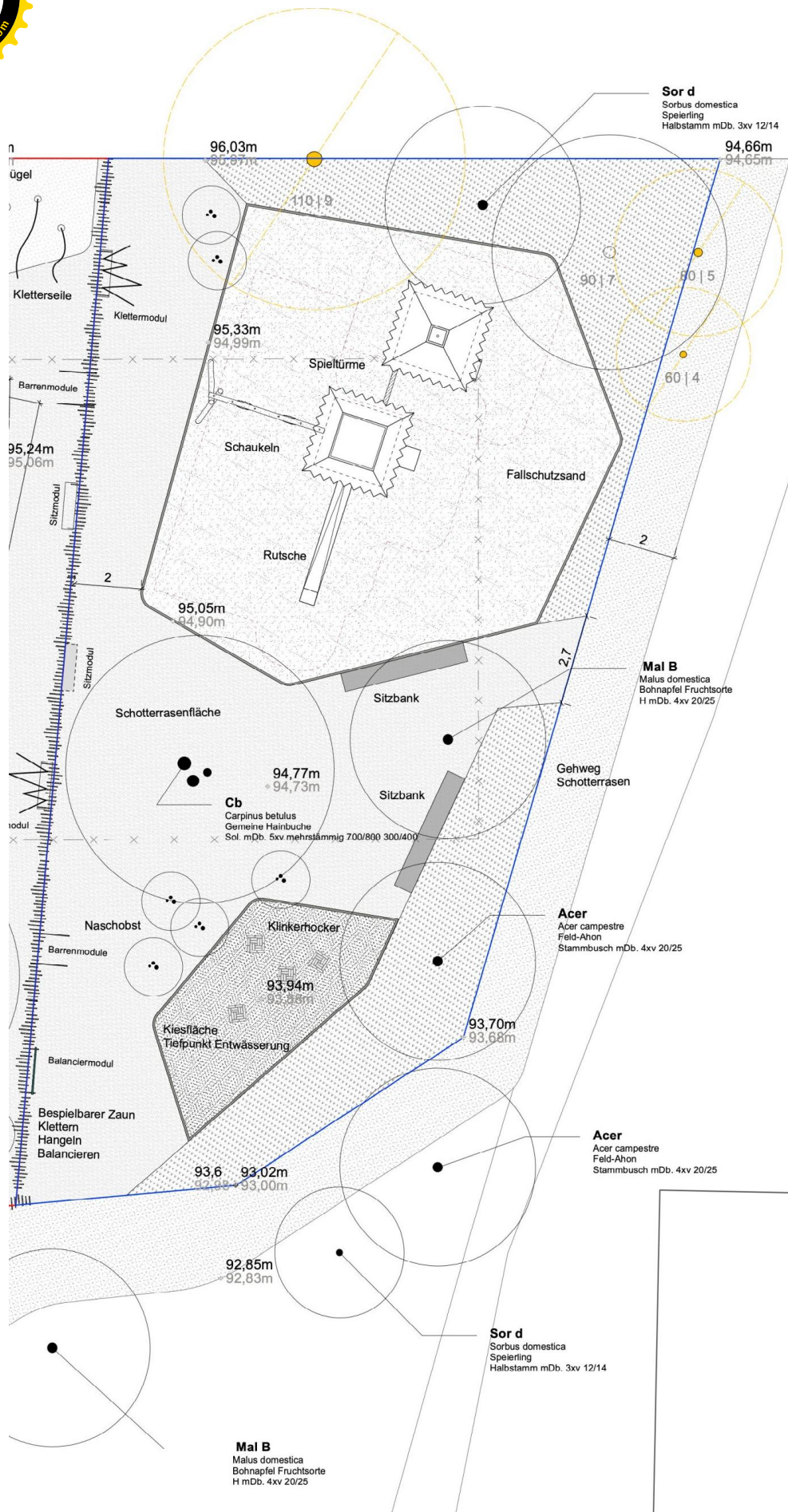


Bebauungsplan Nr. 2118 Jakobstraße

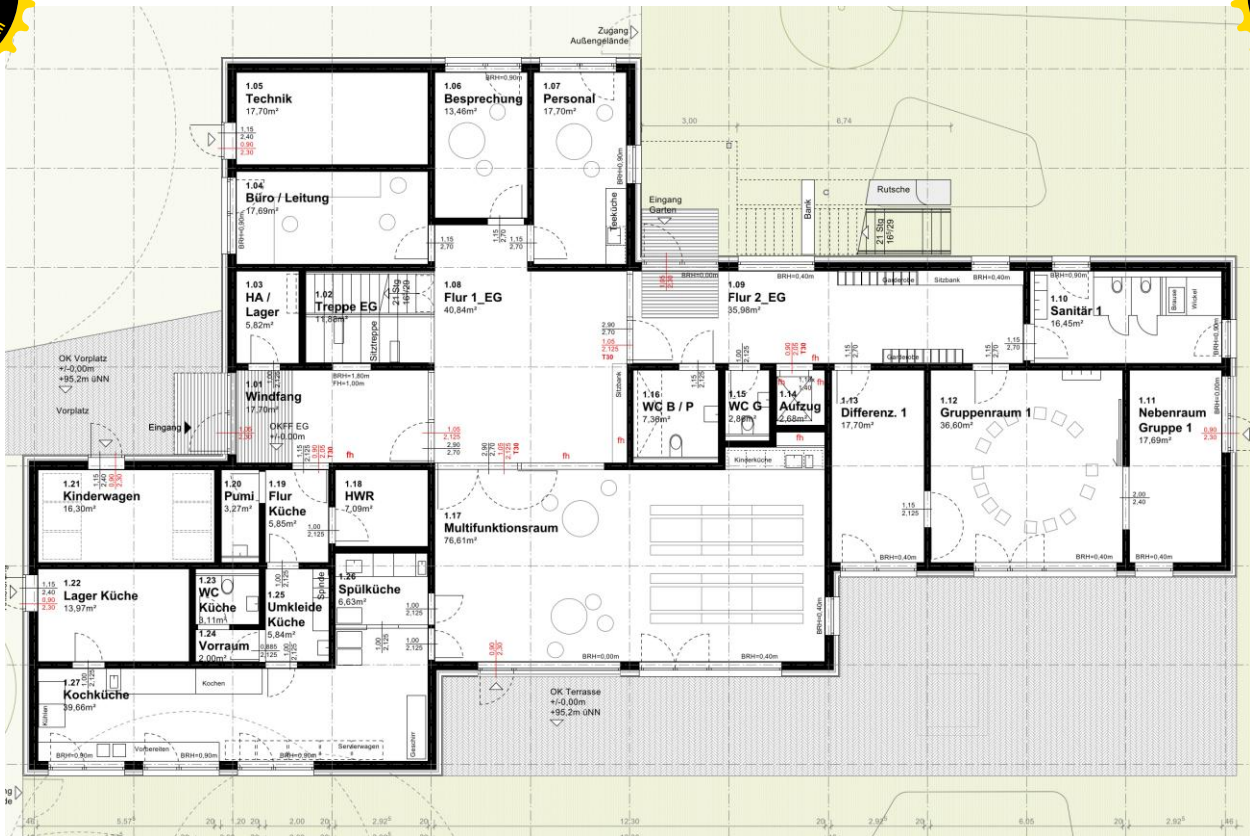


Lageplan

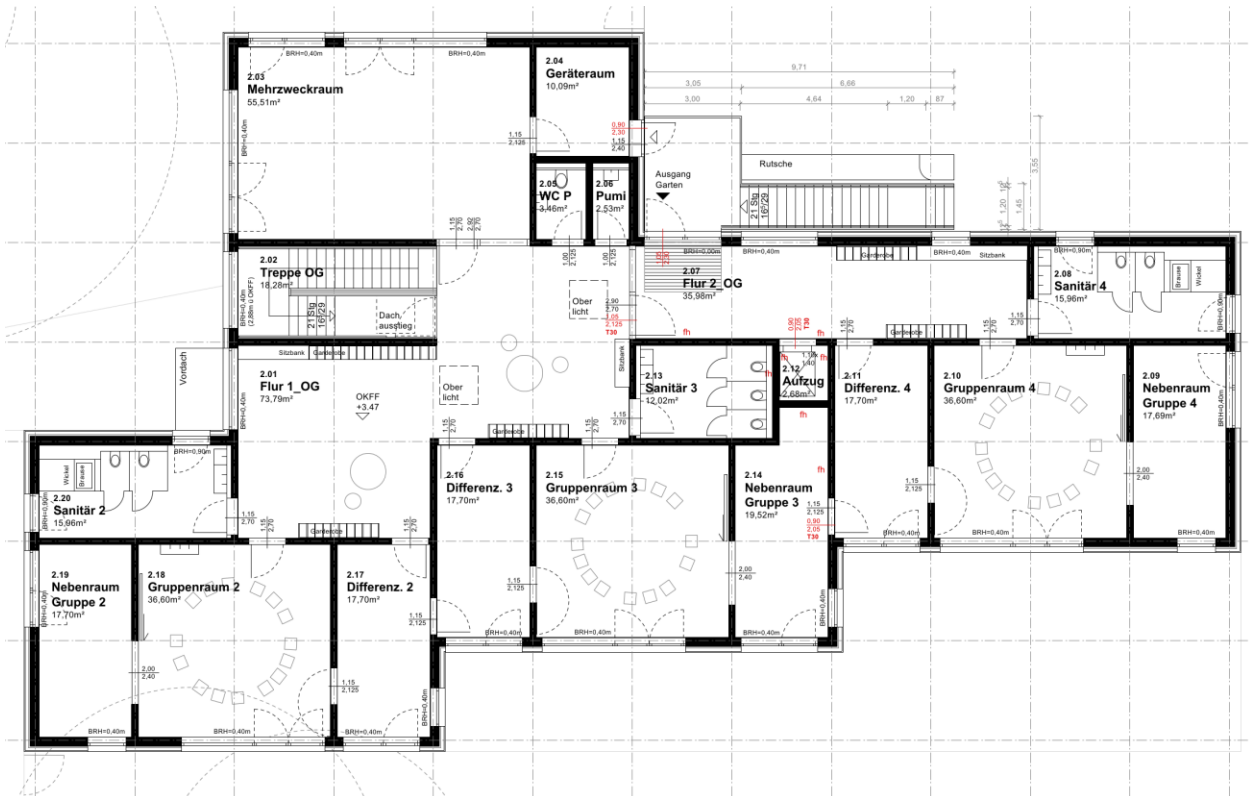




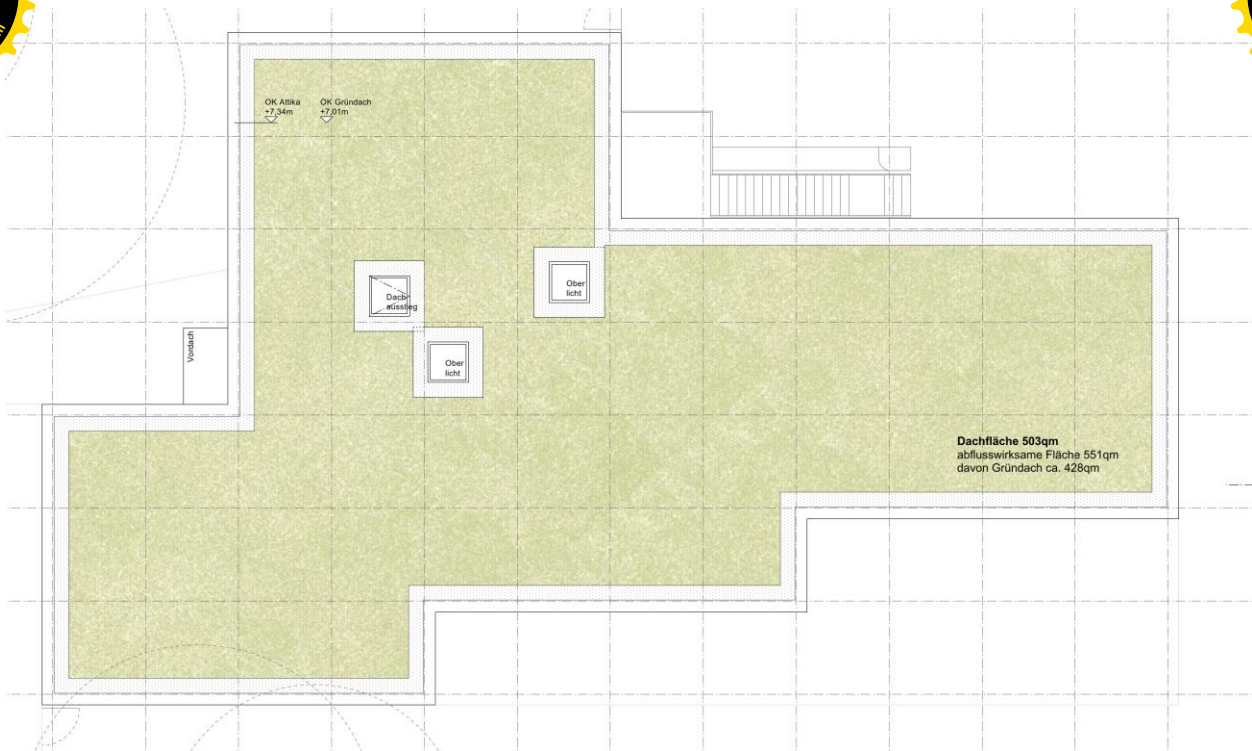
Öffentlicher Spielplatz



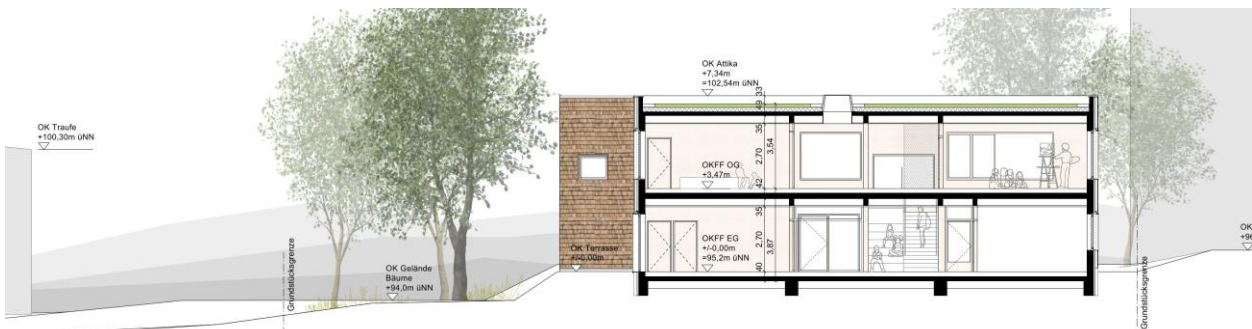
Grundriss EG



Grundriss OG



Dachaufsicht



Querschnitt B-B



Schnitt A-A



Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 29.10.2025

TOP 7: Projektvorstellung: Bauvorhaben KiTa Jakobstraße/Fanny-Lewald-Straße

Die Architektin, Frau Barbara Witt, vom Planungsteam Kersten Kopp aus Berlin präsentiert die Planung für den Neubau der Kindertagesstätte „Jakobstraße“. Frau Luisa Mowitz, B.A. Architektur des Planungsteams „Bauchplan“, präsentiert die Planung der Außenanlagen. Herr Dipl.-Ing. Sebastian Rolko, Geschäftsführer der Schulbau GmbH berichtet in seiner Funktion als Vertreter der Bauherrschaft über den Sachstand.

Herr Rolko verweist darauf, dass das Konzept zum Neubau der Kindertagesstätten bereits in der Sitzung im Dezember 2023 und im Februar 2024 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde. In der Zwischenzeit wurde die Schulbau GmbH von der Stadt Bergisch Gladbach mit der Planung und der Ausführung für alle vier Kindertagesstätten beauftragt. 3 der 4 geplanten Kindertagesstätten sind schon sehr weit fortgeschritten in der Umsetzung, bei der 4. Kindertagesstätte wird zeitnah ein Bauantrag gestellt werden. Hier wurde bei der geplanten KiTa die Bestandsimmobilie abgerissen und das Grundstück freigeräumt.

Frau Barbara Witt berichtet, dass der Schwerpunkt der Arbeit des Architekturbüros Kersten Kopp auf der Planung und Ausführung von Schul- und Bildungsbauten unter Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten liegt. Beispielhaft wird hier der Waldorf Campus sowie verschiedene modulare KITA-Bauten in Berlin genannt.

Das System der modularen KITA-Bauten in Berlin wurde als Grundlage für die KITA-Gebäude in Bergisch Gladbach herangezogen. Es wurden Module in Holzrahmenbauweise (Holzbauraster 62,6) entwickelt, die sowohl funktional als auch in der Form einem hohen architektonischen und ökologischen Anspruch gerecht werden.

Entstanden ist ein variables System, das zahlreiche Möglichkeiten bietet, um auf die verschiedenen Standort-situationen zu reagieren. Die Basis bildet ein Grundmodul, dessen Anordnung und Nutzung variiert werden kann. Einem Grundmodul ist der Gruppenraum incl. Nebenraum, Differenzierungsraum, sowie ein Sanitärraum zugeordnet. Dem Multifunktionsmodul wird ein Multifunktionsraum, ein Nebenraum und ein Sanitärbereich zugeordnet. Das Mehrzweckmodul besteht aus einem Mehrzweckraum, einem Personalraum, einem Geräteraum und einem Sanitärbereich. Das Küchenmodul umfasst eine Küche inklusive Nebenräumen und ein Treppenhaus. Das Personalmodul besteht aus einem Leitungs-, einem Beratungs-, einem Technik-, und einem Abstellraum sowie einem Sanitärbereich. Für die Zwischenräume wird ein flexibles Zwischenraummodul entwickelt. Anhand dieser Module wird ein jeweils auf den Standort angepasster Baukörper entworfen. Frühzeitig wurde als Projektpartner das Holzbauunternehmen „Terhalle“ in den Planungsprozess einbezogen. Bei dem vorliegenden Grundstück ist die Besonderheit, dass das Gelände nach hinten Richtung ISOTEC-Campus/Stadion ansteigt. Das Gebäude und die Hauptnutzräume werden nach Süd-Osten ausgerichtet. In dem hinteren Bereich, nach Norden hin, werden Multifunktionsraum und Verwaltung untergebracht.

Die Erschließung ist über die Planstraße und im hinteren Bereich ein zusätzlicher Ausgang zum Garten, mit Treppe und Rutsche als zusätzliches Spielelement vorgesehen.

Die Fassade ist mit Schindeln aus unbehandeltem Lärchenholz geplant. Der Fußbodenbelag – Linoleum – und die Gruppenmöbel werden farbig gestaltet werden.

Frau Mowitz stellt am Beispiel verschiedener landschaftsarchitektonischer Projekte das Planungsbüro "Bauchplan" vor, das seinen Sitz in München, Wien und Köln hat. Beispielhaft wird die Hofsanierung des Innenhofs „Alte Feuerwache“ im Kölner Agnesviertel präsentiert. Für die Gestaltung der Außenanlagen der Kindertagesstätten in Bergisch Gladbach wurden nach der Methode des "World Cafés" Ideen und Lösungen erarbeitet. Es wurden verschiedene Gestaltungsmodule entwickelt, die für die einzelnen Standorte selektiv ausgewählt werden können und gleichzeitig Wiedererkennungsmerkmale darstellen. Für jede Kita wird eine mit modularen Außenmöbeln bestückte Sonnenterrasse, eine asphaltierte "Rennstrecke" für Bobbycars, Rollschuhe usw., ein topographischer Bereich mit Spielturm und Kletterbaum, ein Spielbereich mit Sandflächen unterschiedlicher Körnung, eine kleine Wiese mit Weidentunnel sowie ein Kompostbereich geplant, der auch für Bienenstöcke oder Kleintierhaltung, beispielsweise Hühner genutzt werden kann. Der Spielturm, der aus einer Partizipation entstanden ist, zeichnet sich durch sein Spiel mit dem Licht und einen farbigen Hut aus. Für die Oberflächen der Terrasse ist Klinker vorgesehen, der in einem Fischgrätenmuster verlegt wird. Klinker ist auch für Sitzmöbel vorgesehen. Der öffentliche Spielplatz ist seitlich geplant. Die Verbindung zum Außen Gelände der Kindertagesstätte muss noch gelöst werden. Grenzen und Zäune sol-



n, wenn möglich, keine harten Kanten bilden. Vorstellbar wäre eine Auflösung der Grenzen mittels besser spielbarer, modular steckbarer Einfriedungselemente. Hier steht das Planungsteam von Bauchplan schon in regem Kontakt mit einer Tischlerei, um Lösungen zu erarbeiten.

Generelle Diskussion:

Gefragt wird:

- nach einer natürlichen Lüftungsmöglichkeit über die Fenster und der Art der Heizungsanlage
- nach der Langlebigkeit der Holzschindel und der damit verbundenen Gewährleistung
- nach der Haustechnik
- wann erscheint diese Art der Prozess Architektur sinnvoll bzw. welche Kosten entstehen?
- nach der Fläche des Außenbereichs
- wurde das Vorhaben schon dem Landschaftsverband vorgestellt?

Frau Witt und Herr Rolko beantworten die Fragen wie folgt:

- Es ist eine Grundlüftung geplant, mit einer Anlage auf dem Dach und dezentral in den Deckenhohlräumen, ansonsten über die Fensteranlagen.
- bei den vorgesehenen Holzschindeln wird der gesamte Baumstamm verwendet und die Schindeln 3-lagig übereinander angeordnet. Allerdings haben sie selbst bisher noch kein Vorhaben mit Holzschindeln ausgeführt.
- als Heizung ist eine Fußbodenheizung vorgesehen mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe. Es wird 2 Technikräume geben und keinen Keller. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ist vorgesehen, für den restlichen Bereich ist ein Gründach geplant.
- durch eine begrenzte Anzahl von Bauelementen können Kosten eingespart werden. Die Kostenaufstellung zu diesem Projekt wird von Herrn Rolko nachgeliefert. Seit Leistungsphase 3 ist das Architekturbüro und Bauchplan beim Projektpartner „Terhalle“ angestellt.
- das Gesamtgrundstück ist inklusive Spielplatz 2270 m² groß, Grundfläche Kita 560 m², Außenfläche 1700 m², davon wird der offizielle Spielplatz noch abgezogen.
- das Vorhaben wurde schon dem Landschaftsverband vorgestellt.

Herr Ebert lobt sehr die Gestaltung der Außenanlagen. Durch die individuelle Gestaltung identifiziert man sich mit dem Objekt. Aufgrund der Erfahrungen der Stadt regt er an, dass Herr Rolko die Rechte an der Gestaltung der Objekte sichert und dass diese dann nachproduziert werden können.

Empfehlungen / Hinweise / Anregungen:

Die Beiratsmitglieder loben die ansprechende Präsentation und die vorbildliche Planungskultur und begrüßen das baukulturell gelungene und beispielhafte Planungskonzept mit der frühzeitigen Verzahnung der Gestaltung der Innen- und Außenräume. Auch das Konzept wird positiv hervorgehoben, das auf einer guten pädagogischen Basis beruht. Die Fassadenverkleidung mit Holzschindeln wird begrüßt, jedoch wird auf die entscheidende Frage der Langlebigkeit hingewiesen. Für den Mehrzweckbereich im Erdgeschoss ist eine 2-flügelige Türanlage geplant – hier erscheint es sinnvoller über eine Falttür nachzudenken. Dadurch könnte bei größeren Veranstaltungen die Flurfläche mit genutzt werden.

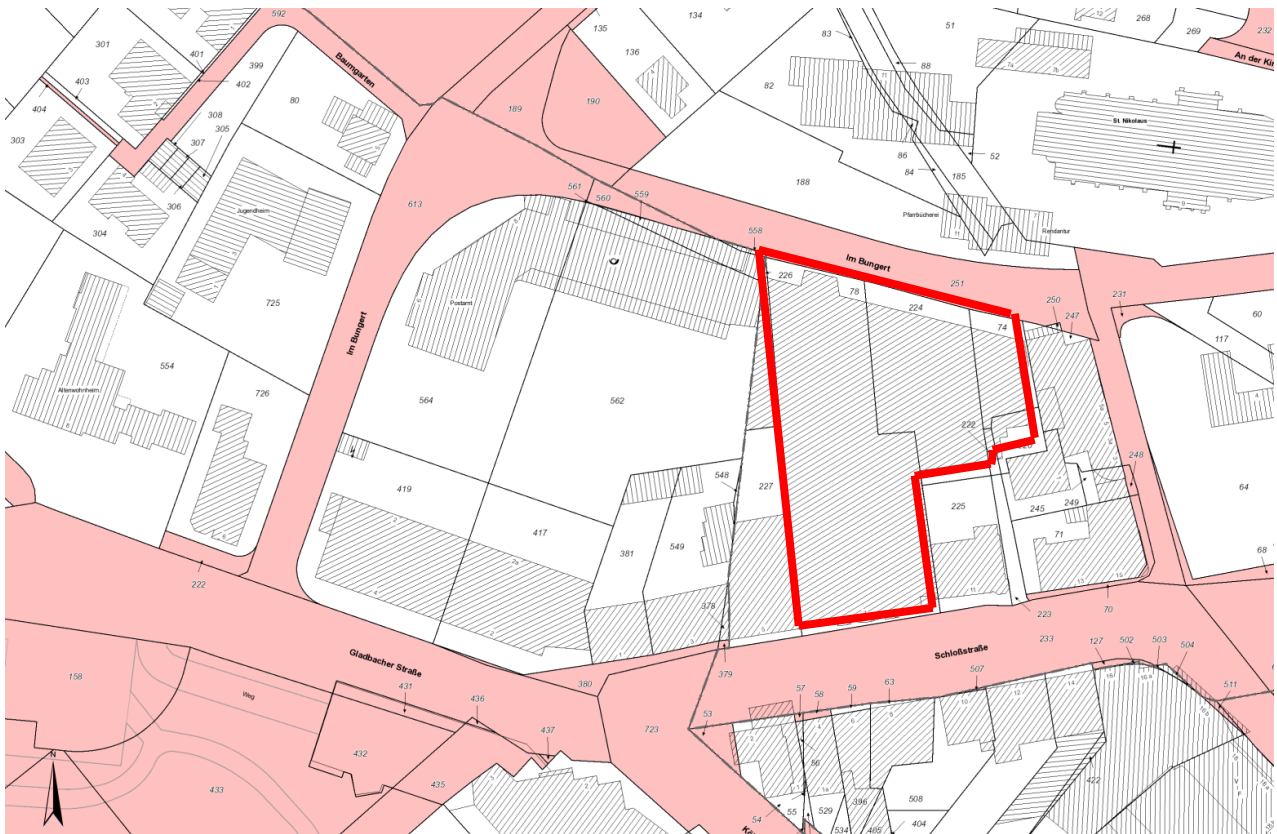
Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und wünscht allen Beteiligten weiterhin gutes Gelingen.

Bauprojekt:

Bauvorhaben: Schloßcenter, Im Bungert - Altengerechtes Wohnen Schlosscenter Bensberg

Planungsbüro: Joachim Voigtländer, Architekt

Bauherrschaft: BIG Bensberg GmbH
Vertreten durch Herrn Overhage



Lageplan: Bestandsauszug Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der städtischen Flurstücke



Luftbild Blickrichtung Norden



Luftbild Blickrichtung Süden



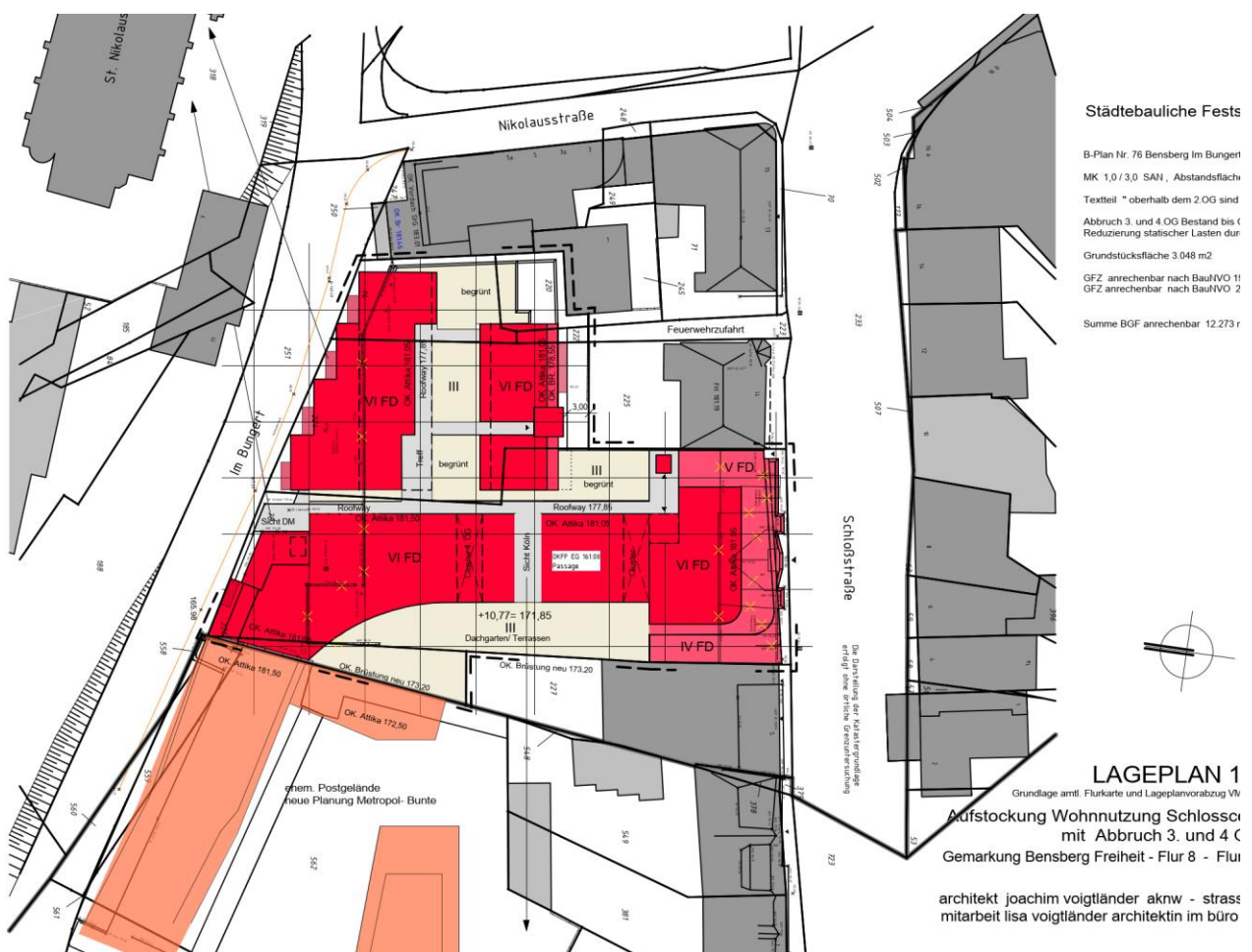
Foto Im Bungert – Blickrichtung Westen



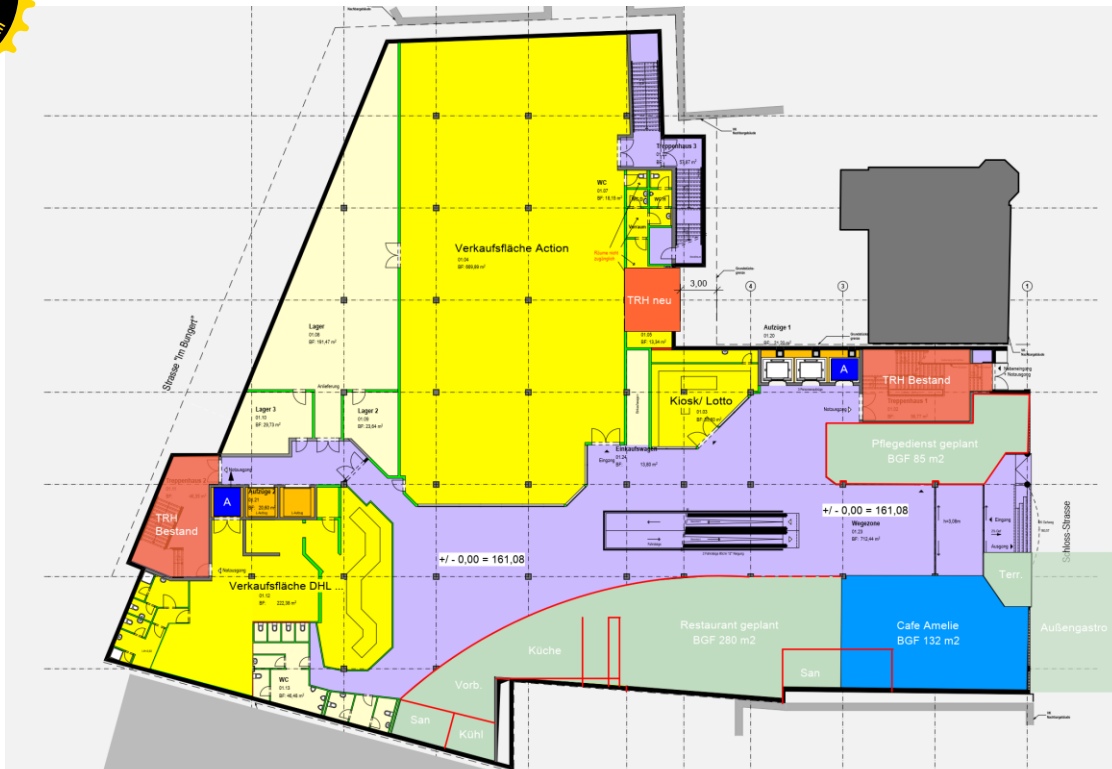
Foto Kölner Straße/Schloßstraße



Foto Schloßstraße – Blickrichtung Kölner Straße



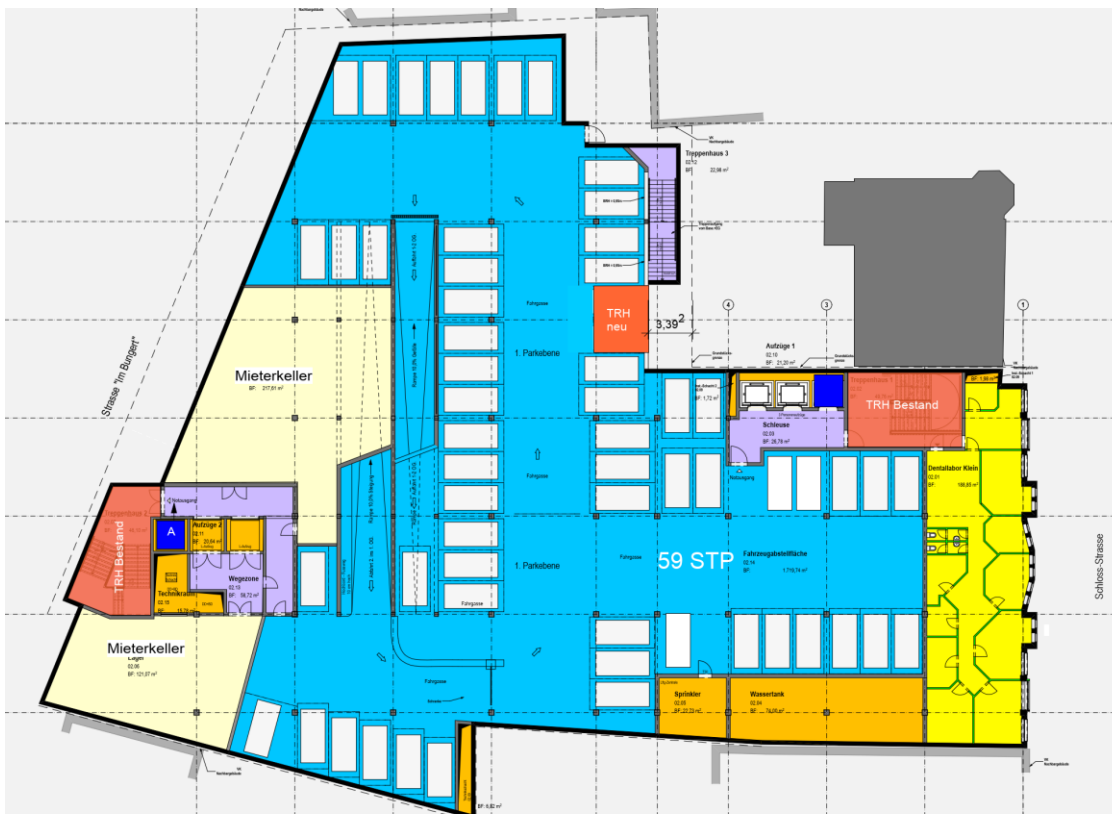
Lageplan - Planung



Erdgeschoss Passage +/- 0,00 = 161,08

M 1:250

EG-Grundriss

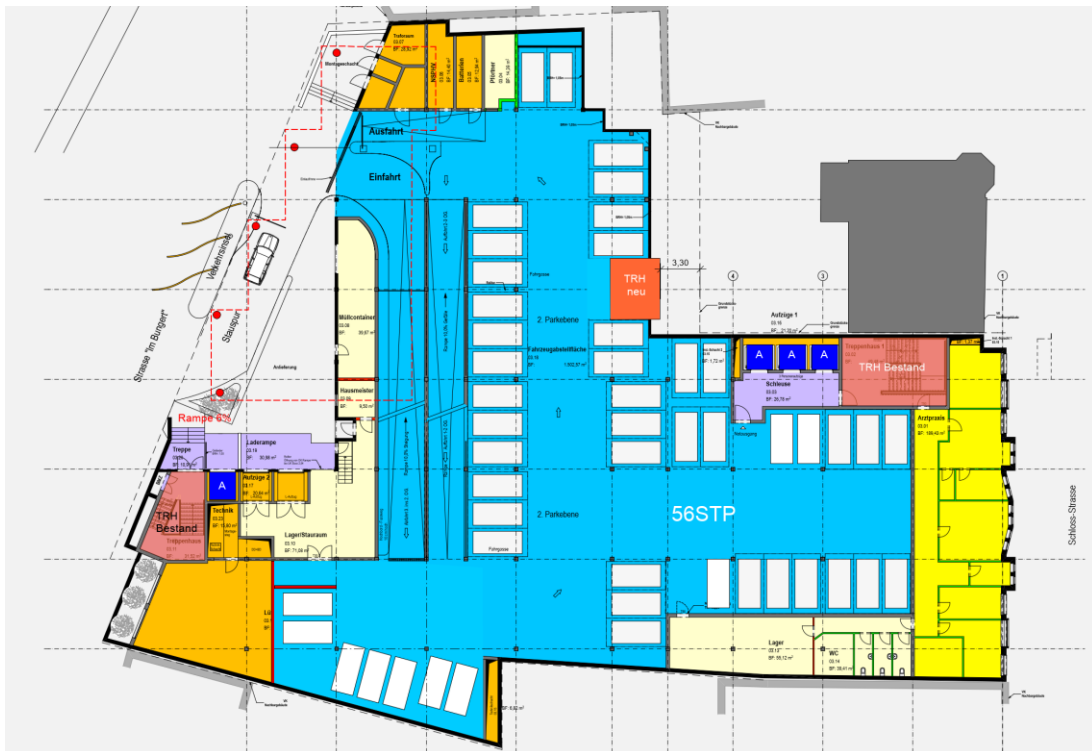


1. Obergeschoss Parkdeck 1 / Dentallabor + 4,275

M 1:250

Summe STP gesamt 115 1.OG + 2.OG

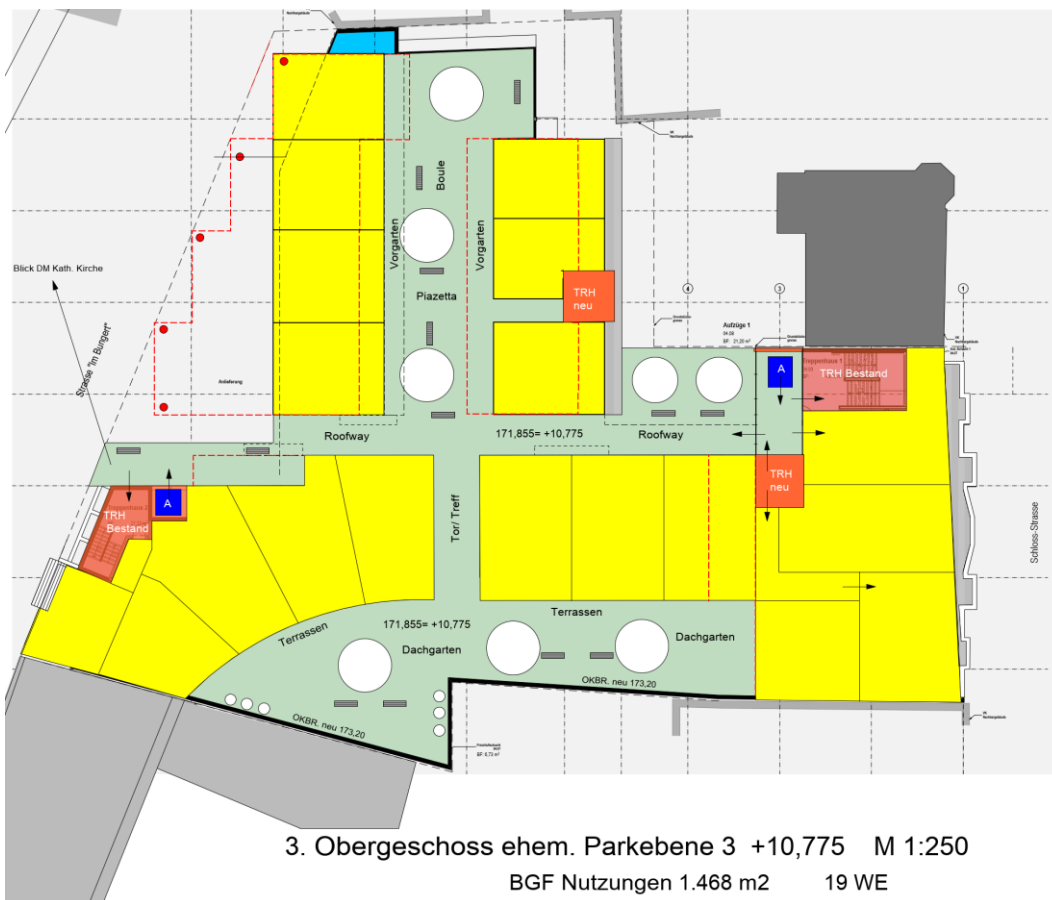
1.OG-Grundriss



2. Obergeschoss Parkebene 2 / Arztpraxis + 7,275 M 1:250

Summe STP gesamt 115 1.OG + 2.OG

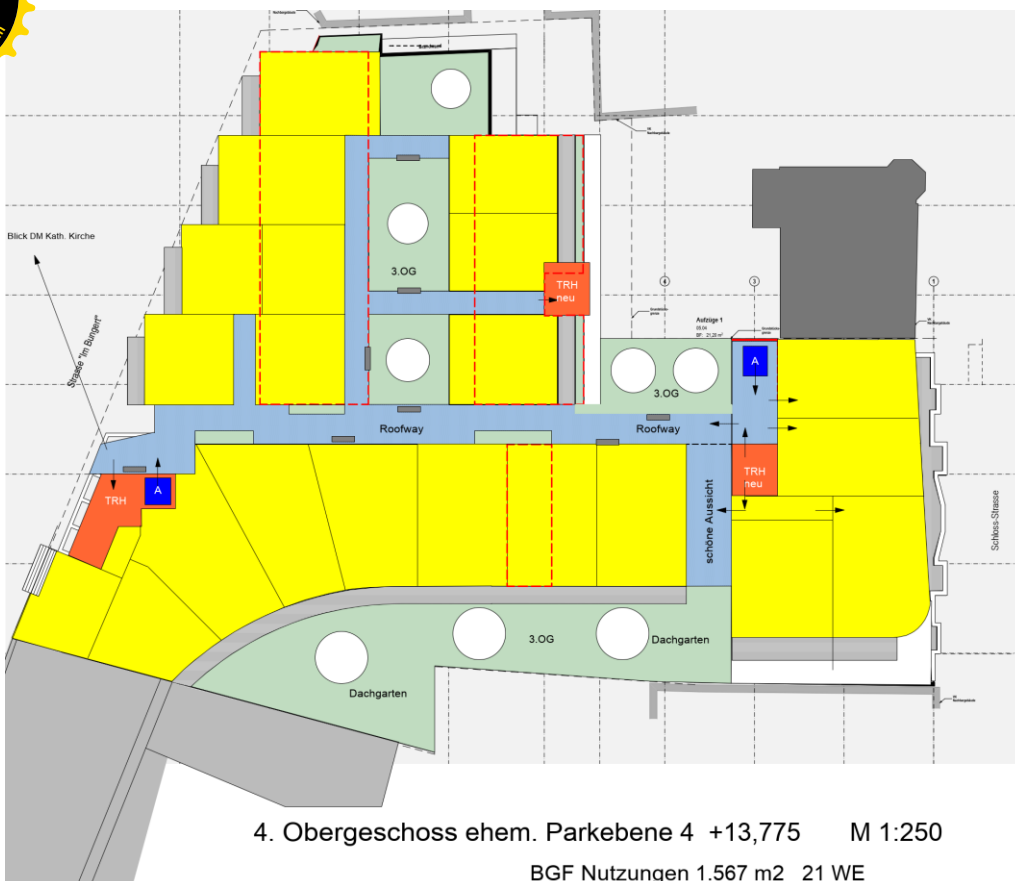
2.OG-Grundriss



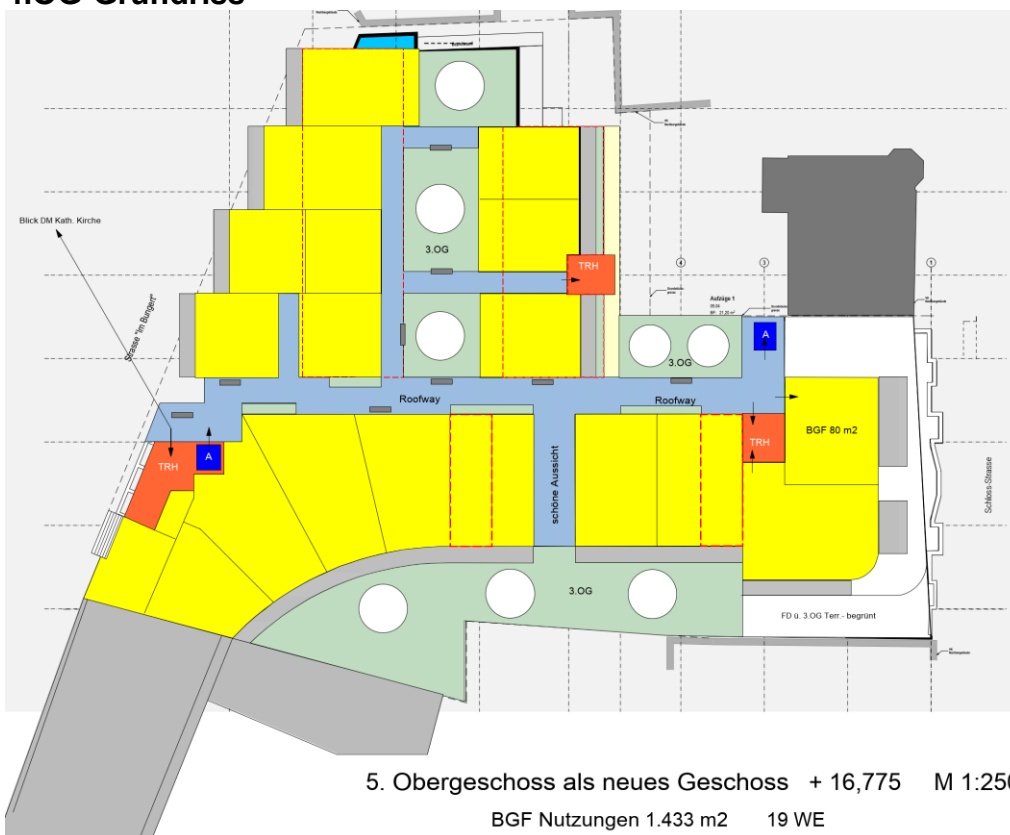
3. Obergeschoss ehem. Parkebene 3 +10,775 M 1:250

BGF Nutzungen 1.468 m² 19 WE

3. OG-Grundriss



4.OG-Grundriss



5.OG-Grundriss

BGF reine Wohnnutzungen o. Erschließungen 3. - 5. Obergeschoss 4.470 m² + ca. 510 m² Loggien oder Dachterrassen
BGF 4.470m² x 0,88 + ca. 510 m² x 0,5 Loggien / D- Terrassen = 3.933 m² + 255 m² = 4188 m² WF vermietbar ca. 59 WE
Wohnungsgrößen und Anzahl können je nach Lage und Himmelsrichtung in der Struktur unterschiedlich ausfallen.



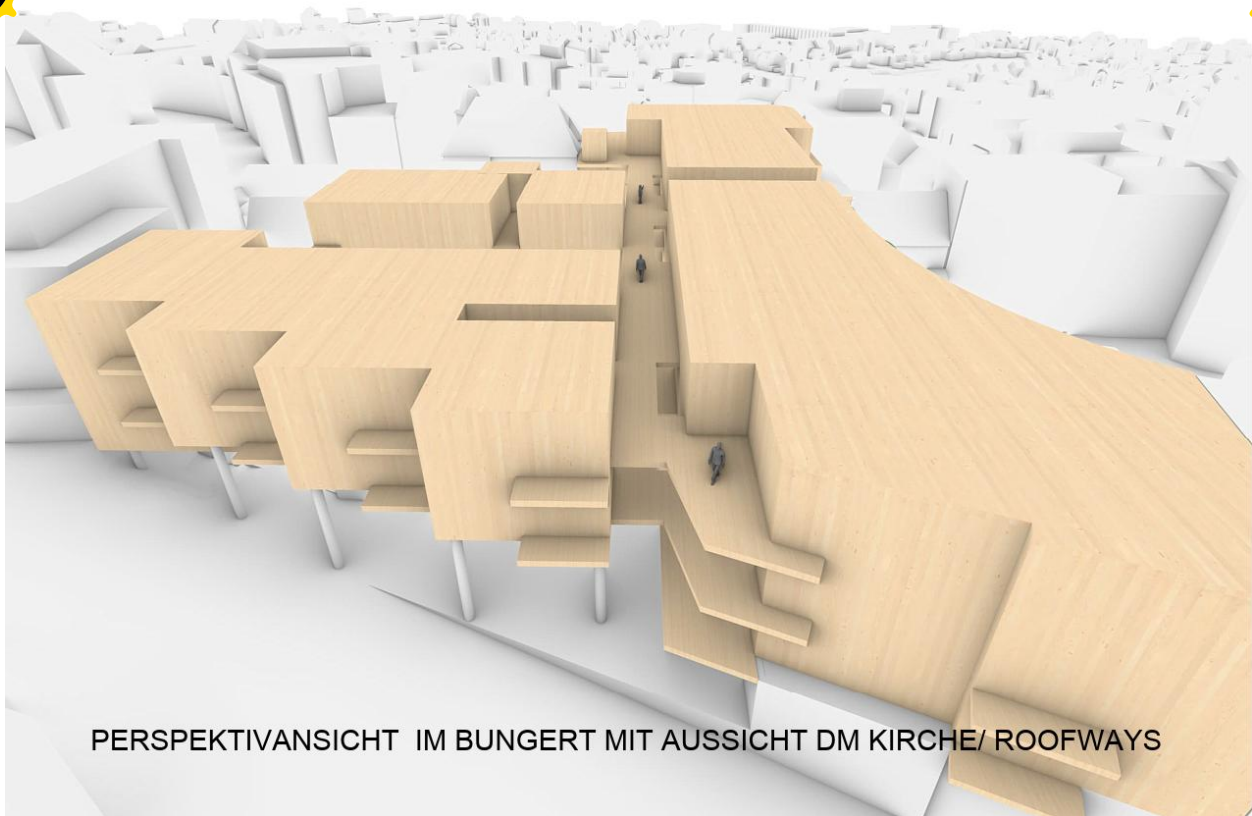
Ansicht Schloßstrasse



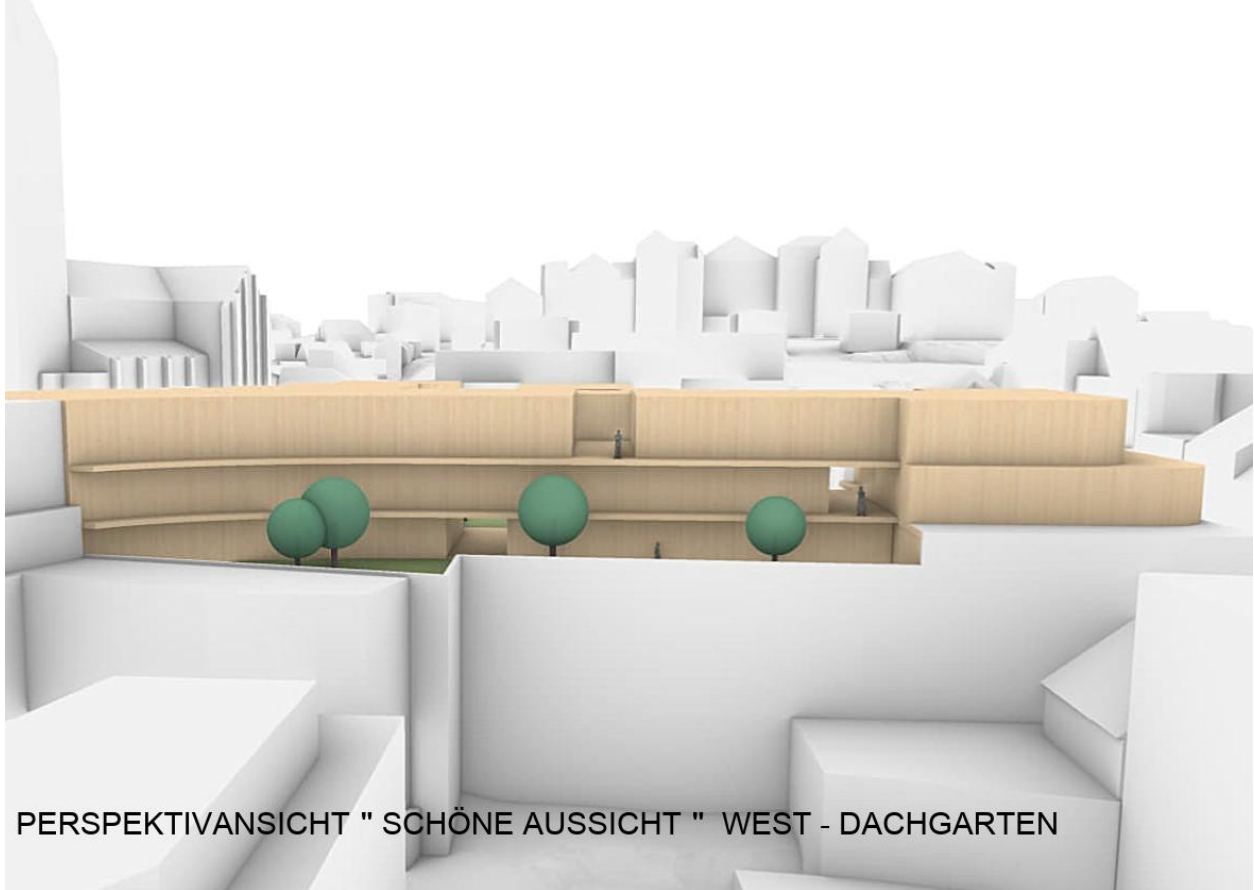
Ansicht Im Bungert



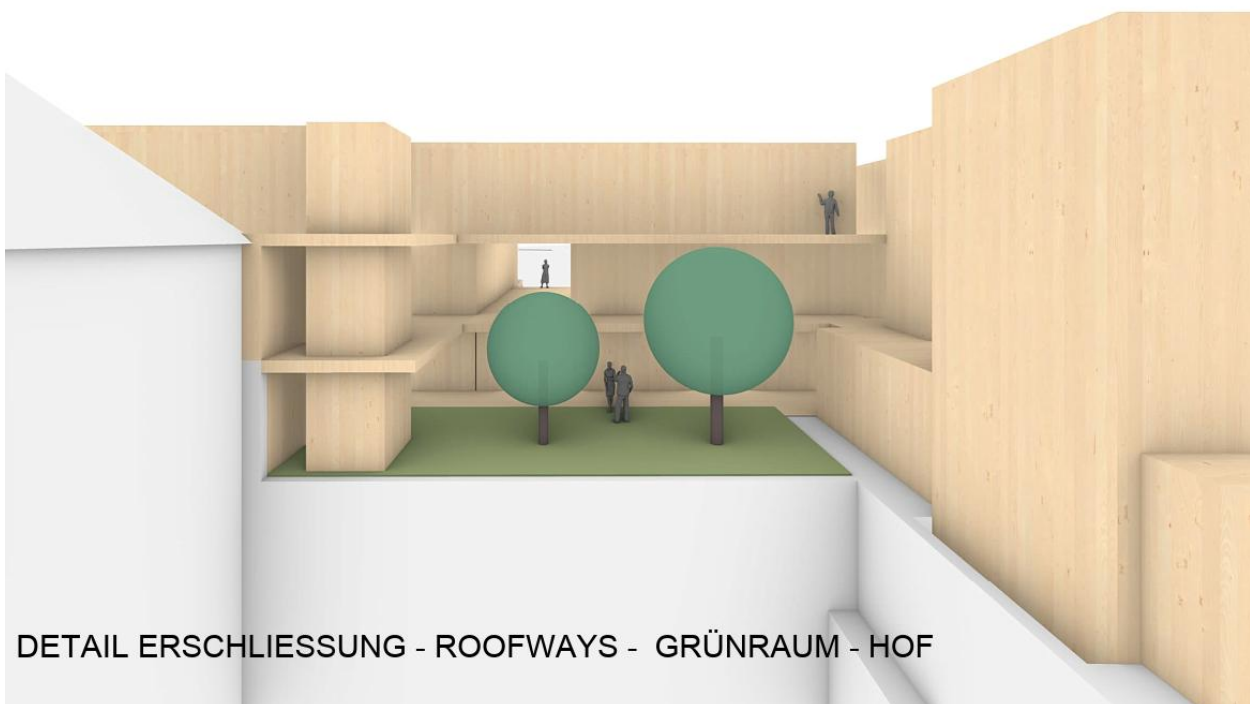
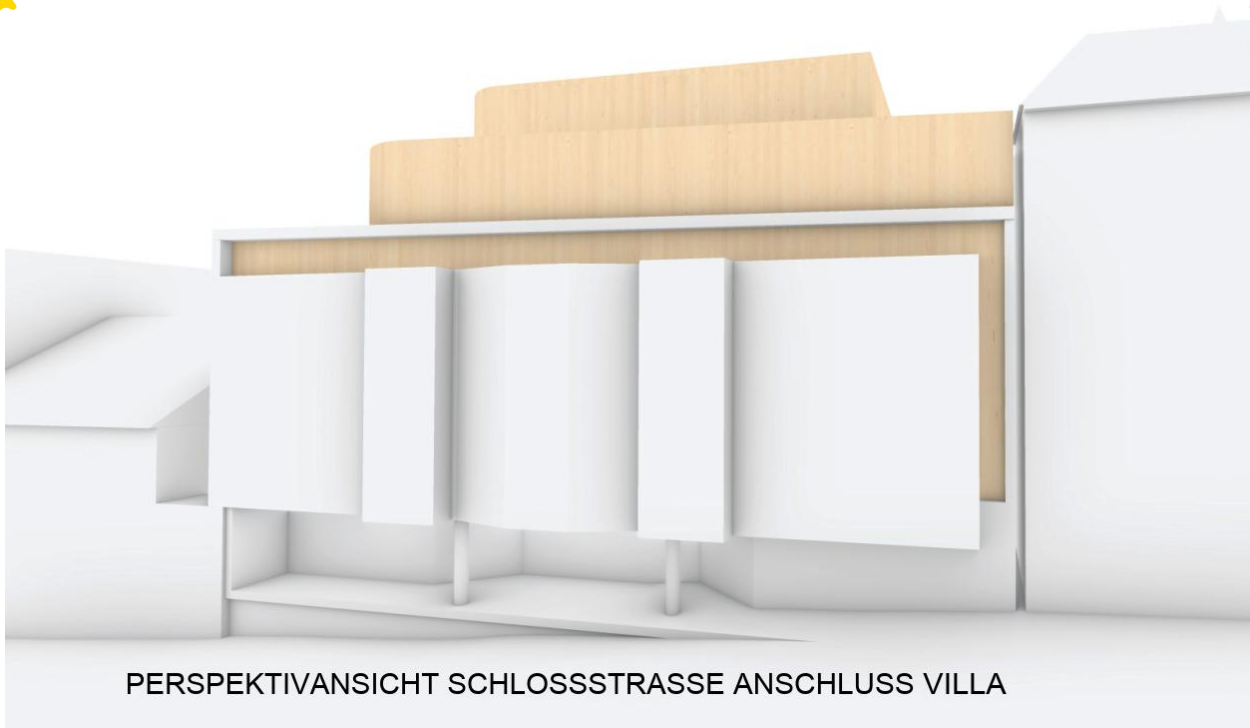
Ansicht West – Köln Blick



Perspektivansichten



Perspektivansichten



Perspektivansichten

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 28.01.2026

TOP 4: Projektvorstellung: Schloßcenter/Im Bungert

Der Architekt, Herr Joachim Voigtländer, präsentiert die Planung für das Projekt „Altengerechtes Wohnen“ in der „Schloßstraße 7/Im Bungert“.

Herr Moritz Overhage berichtet in seiner Funktion als Vertreter der Bauherrschaft über den Sachstand.

Herr Voigtländer erläutert das Konzept und die Gegebenheiten des Baugebietes zwischen „Schloßstraße“ und „Im Bungert“. Das Grundstück weist eine Größe von über 3.050 m² auf. Es handelt sich um ein Kerngebiet, in dem die Abstandsflächen reduziert sind auf 0,25/0,2. Die beiden obersten Geschosse der Parkpalette werden abgerissen und der Rückbau erfolgt bis auf Oberkante 2.OG. Auf dieser Geschosßdecke soll ein Lastverteilungsrost angebracht werden. Auf den verbliebenen 2 Geschossen werden 3 Geschosse neu errichtet. Geplant sind hier insgesamt 59 Wohneinheiten „altersgerechtes Wohnen“, das entspricht einer Kubatur von ca. 9.000 m³ Neubau. Durch die geplanten Begrünungen werden die abzuleitenden Regenwassermengen reduziert. Das vorliegende Projekt wird im Zusammenhang mit dem benachbarten Bauvorhaben „Im Bungert“ von der Metropol Bunte GmbH als Gesamtkonzept betrachtet.

Die 3 Durchgänge „Roofways“ mit Ausblicken jeweils nach Köln und zur St. Nikolauskirche sind ein besonders hervorzuhebender Bestandteil der Gestaltung. Im EG bleibt die vorhandene Infrastruktur bestehen mit Ladenlokalen, Café und Arztpraxen. Die Anlieferung für die bestehenden Ladenlokale erfolgt über die Straße „Im Bungert“. Dieser Anlieferungsbereich hat eine lichte Höhe von 6 m. Das 1. und 2.OG ist als Parkdeck mit 150 Stellplätzen vorgesehen. Im 3., 4. und 5.OG folgen dann die Wohneinheiten, Dachgärten, „Roofways“ und eine Piazza als Treffpunkt mit Verweilmöglichkeiten. Die innere Erschließung wird durch 3 Aufzüge und einen Lastenaufzug ermöglicht. Der Höhenunterschied von der „Schloßstraße“ zu „Im Bungert“ beträgt ca. 4 – 5 Meter. Um die Lasten hinsichtlich der Statik zu reduzieren, sollen die oberen Bereiche in modularer Bauweise in Holz ausgeführt werden. Es ist allerdings noch zu klären, welche Gebäudeklasse hier vorliegt und ob eine Brandschutzqualität von F 60 oberhalb des Parkdecks zulässig und ausreichend ist.

Die Fassade „Schloßstraße“ soll durch ein Wärmedämmverbundsystem mit einer keramischen Verkleidung oder Strukturputz modernisiert werden. Der Neubau wird mit einer hellen Fassade neugestaltet, so dass eine optische Trennung zwischen Alt- und Neu entsteht. Die Fenster sind als Pfosten Riegel Konstruktion geplant. Als optische Trennung zwischen der benachbarten Villa und dem geplanten Neubau ist eine Glasfuge angedacht.

Generelle Diskussion:

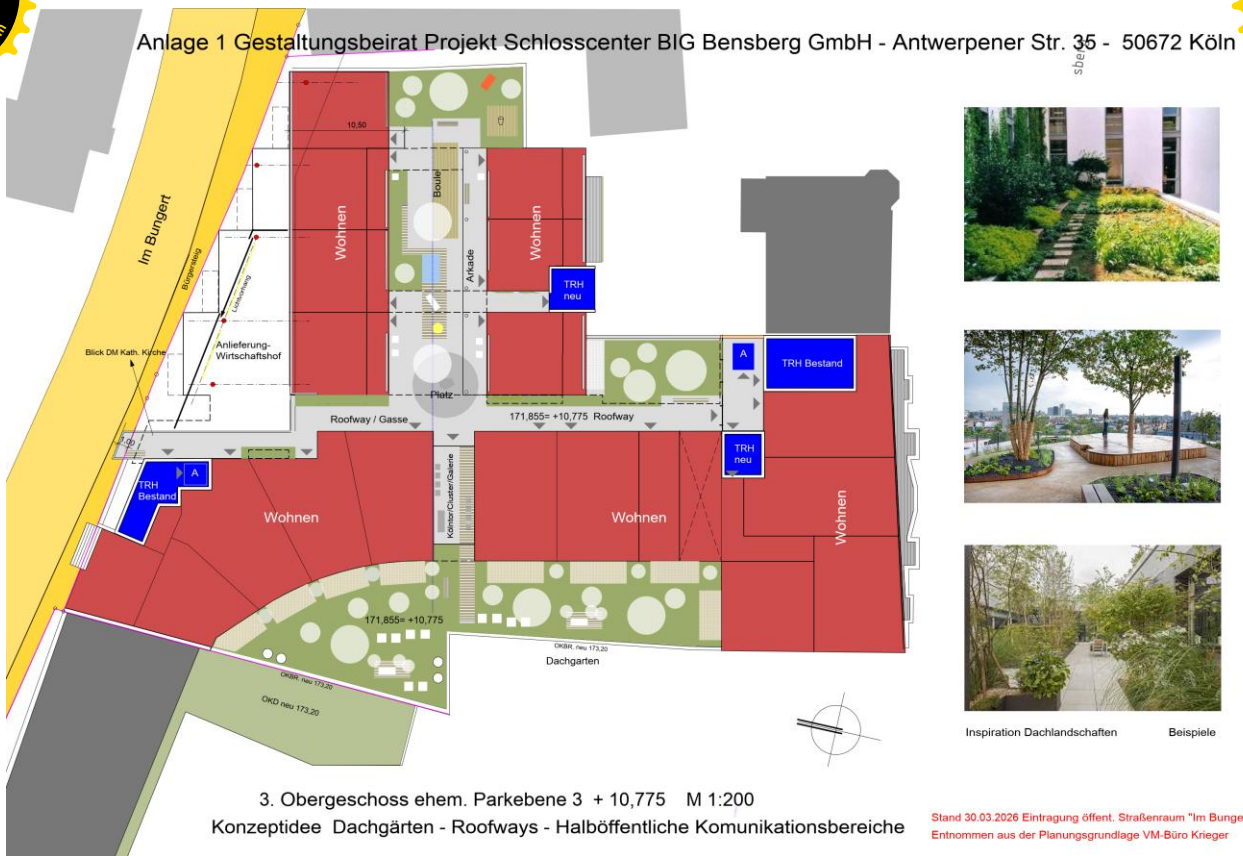
Gefragt wird/ zu klären ist:

- Bügel „Schloßstraße“ ist in der Farbgebung wie der Altbau vorgesehen. Wie ist hier die Geometrie, der Verlauf des Bügels geplant?
- „Im Bungert“ – Anlieferungssituation ist zu klären. Wie kann die Anlieferung funktionieren mit der geplanten Stützenstellung?
- „Im Bungert“ - Welche Qualität hat der hier entstehende Stadtraum? Es wird befürchtet, dass hier eine dunkle und unschöne Ecke entsteht
- „Im Bungert“ – Hier kragen die geplanten Balkone im 4. und 5. OG über die Grundstücksgrenze hinaus. Es gibt Bedenken, dass der Straßenraum durch die auskragenden Balkone sehr eingeengt wird. Hier liegt allerdings auch keine Übereinstimmung in den vorliegenden Unterlagen vor. Was ist da genau geplant?
- „Im Bungert“ - Fassadengestaltung der Wohngeschoße ist zu klären
- Gesamtprojekt - Liegt hier wirklich Kerngebiet vor und damit eine Reduzierung der Abstandsflächen?
- Gesamtprojekt – Bzgl. der Gebäudehöhen ist es ratsam den Entwurf mit den Nachbarn abzustimmen

Herr Voigtländer beantwortet die Fragen wie folgt:

- Der Bügel ist links flächenbündig und dreht sich leicht zur rechten Seite hin, so dass die Verglasung im 3.OG in die Schattenfuge zwischen Alt- und Neubau läuft. Der Bügel soll das verbindende Element sein
- Die Stellung der Stützen im Anlieferungsbereich muss noch durchgeplant werden
- „Im Bungert“ – eine dunkle Ecke wird hier nicht entstehen, da der Luftraum im Anlieferungsbereich 2 Geschosse hoch ist. An dieser Stelle ist die Zufahrt für die Tiefgarage und die Anlieferung schon vorhanden,

62



3.Obergeschoss Konzeptidee Dachgärten - Roofways



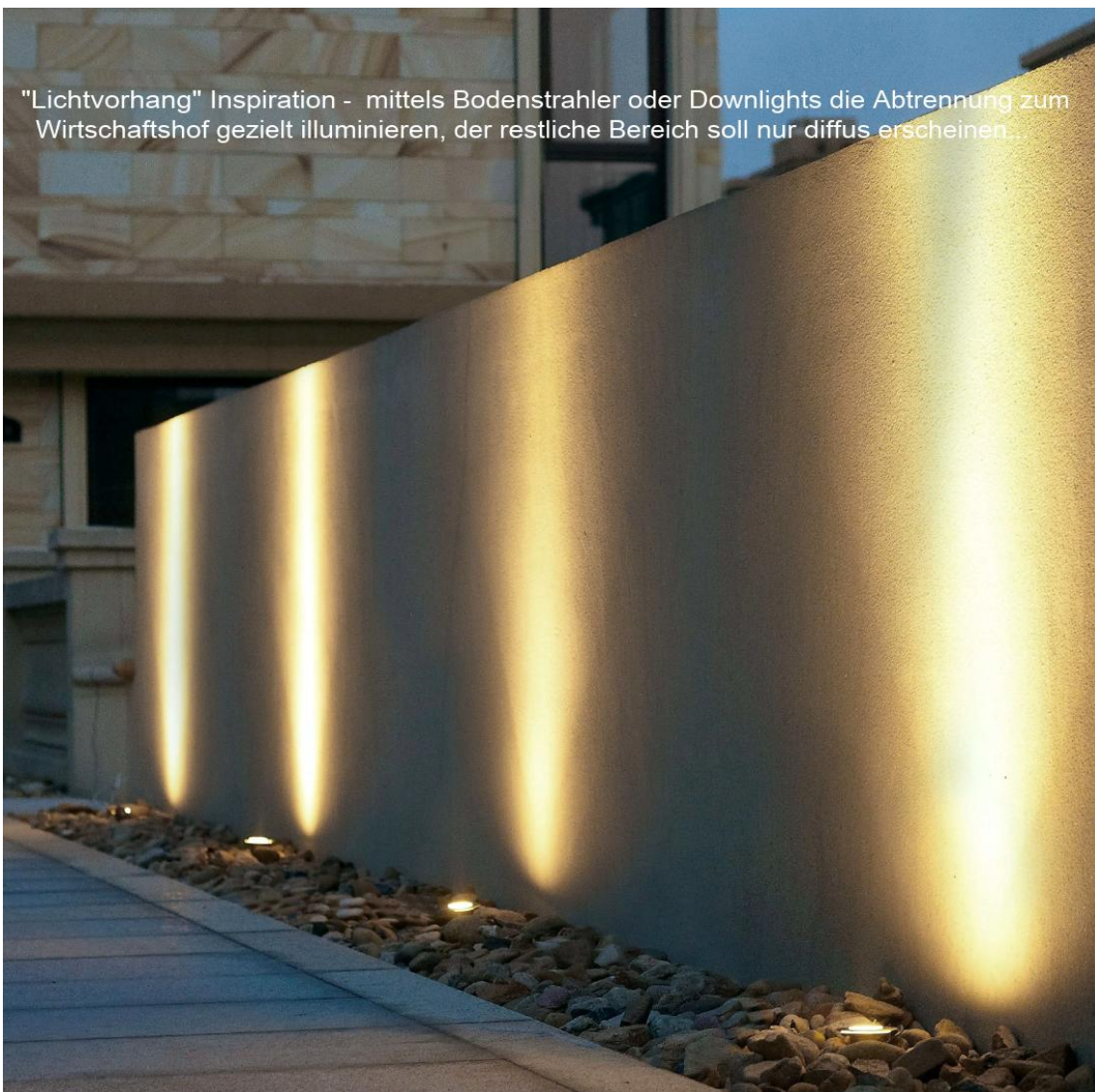
Ansicht Im Bungert



Perspektive



Perspektive Anlieferung



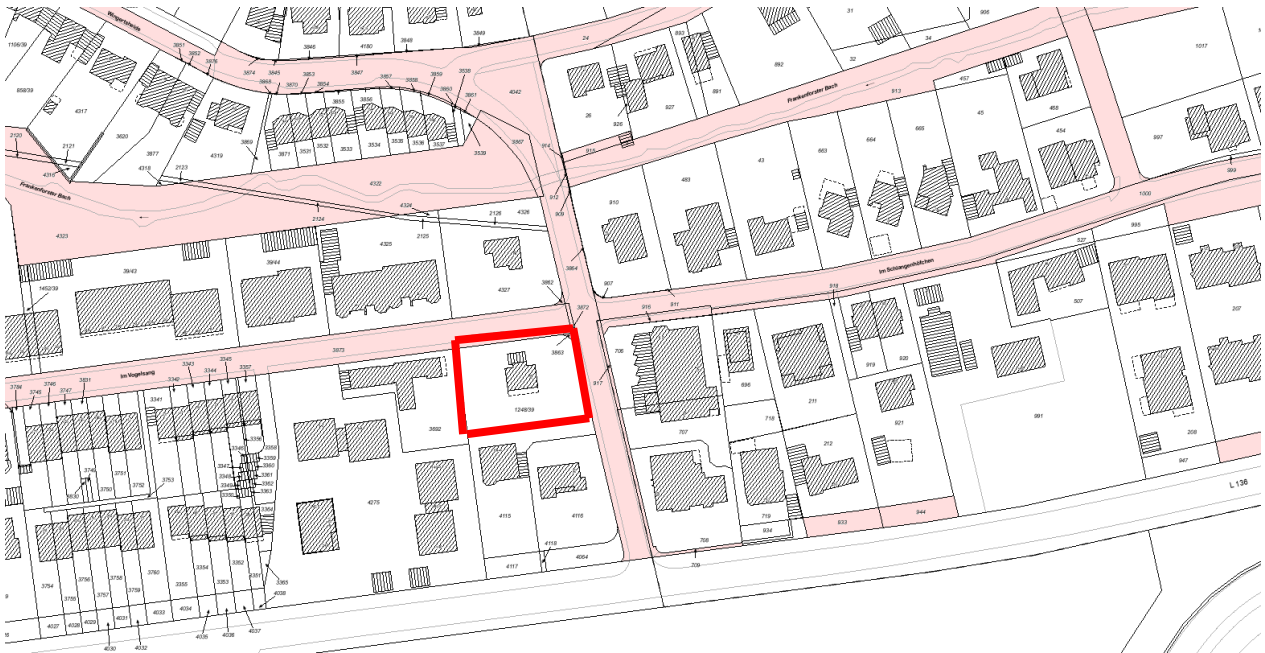
Lichtvorhang

Bauprojekt:

Bauvorhaben: Wingertsheide 64, Refrath - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage

Planungsbüro: Home.architektenBDA, Bossier+Mehlich Partnerschaft mbB

Bauherrschaft: Peters Bauträger GmbH, Herrn Andreas Peters



Lageplan:

Bestandsauszug Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung der städtischen Flurstücke



Luftbild



Luftbild – Blickrichtung Norden



Luftbild – Blickrichtung Osten



Foto Wingertsheide



Foto Im Vogelsang

Bilddokumentation



Prüfung der Erker gem. §6 Abs. 6 Nr.2 BauO NRW 2018

10,603 > 3,53 > 3,53 => Die Erker sind privilegiert.

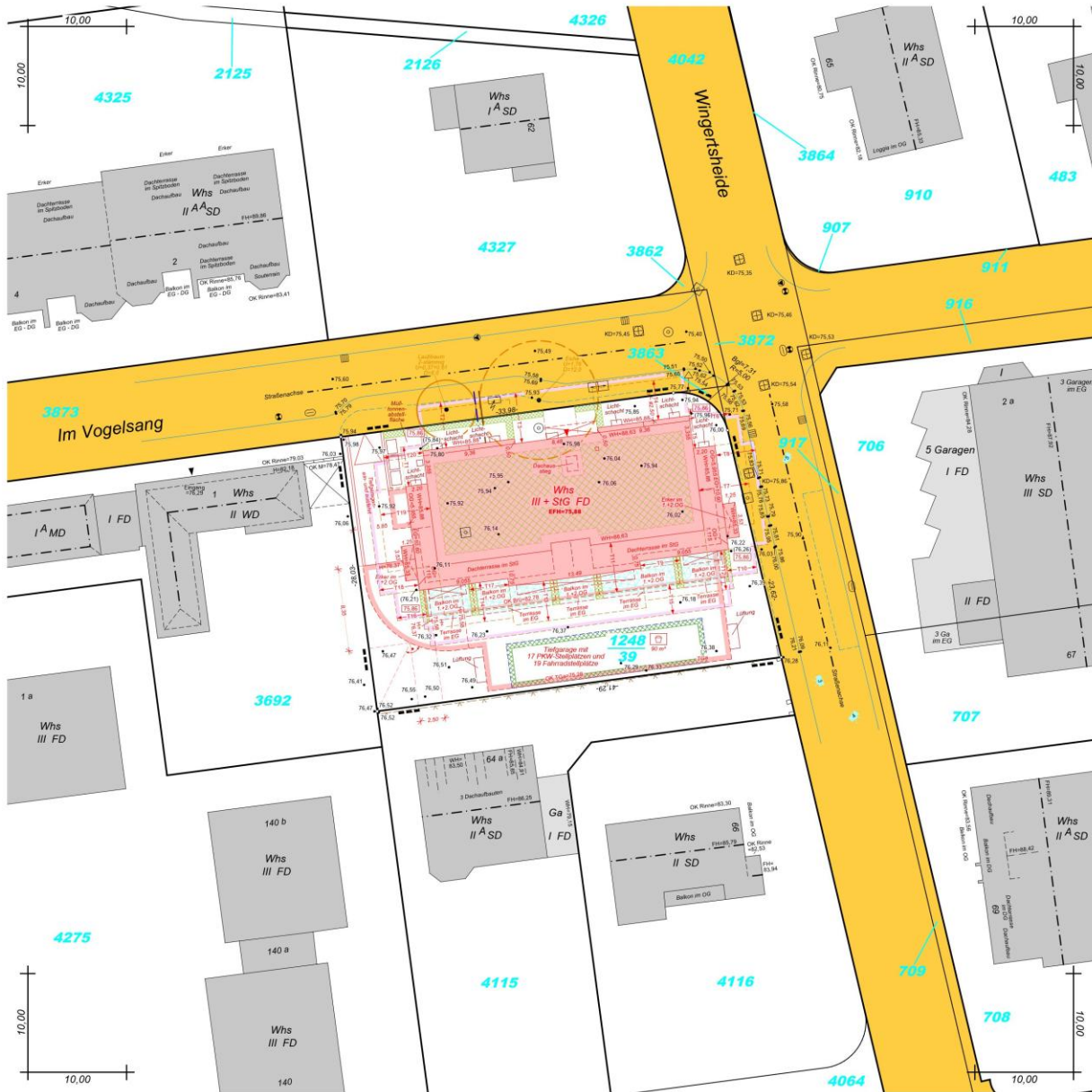
Prüfung der Tiefgaragenzufahrt gem. §6 Abs. 8 Nr.3 BauO NRW 2018

Gesamtlänge der Bebauung zu allen Nachbargrenzen

8,35+2,50 = 10,85 < 18,00

Berechnung der Abstandsflächen

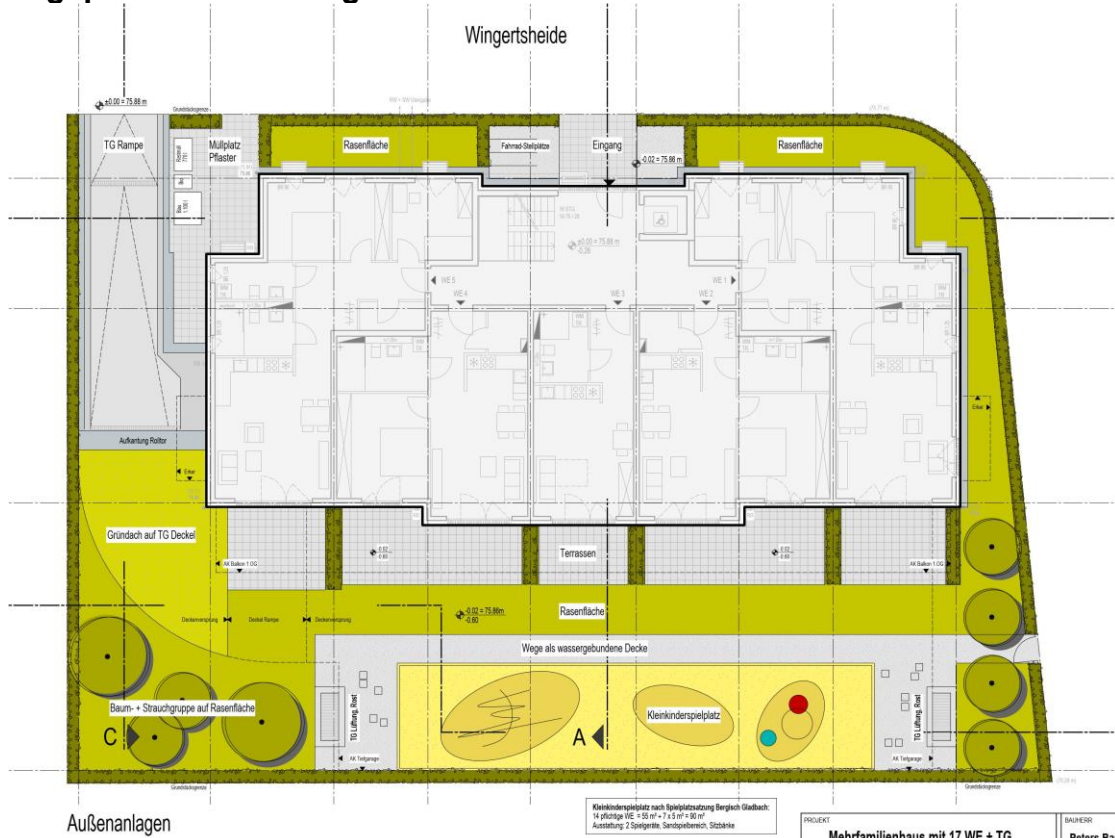
T1 = $(85,88 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T2 = $(85,88 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T3 = $(88,63 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 5,11$
T4 = $(85,88 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T5 = $(85,88 + 75,84 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T6 = $(88,63 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 5,11$
T7 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T8 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T9 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T10 = $(82,78 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 2,77$ mit Mindesttiefe = 3,00
T11 = $(88,63 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 5,11$
T12 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T13 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T14 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T15 = $(82,78 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 2,77$ mit Mindesttiefe = 3,00
T16 = $(82,78 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 2,77$ mit Mindesttiefe = 3,00
T17 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T18 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$
T19 = $(88,63 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 5,11$
T20 = $(85,88 + 75,88 + 75,88) \cdot \frac{1}{2} \cdot 0,4 = 4,01$



Lageplan - Planung

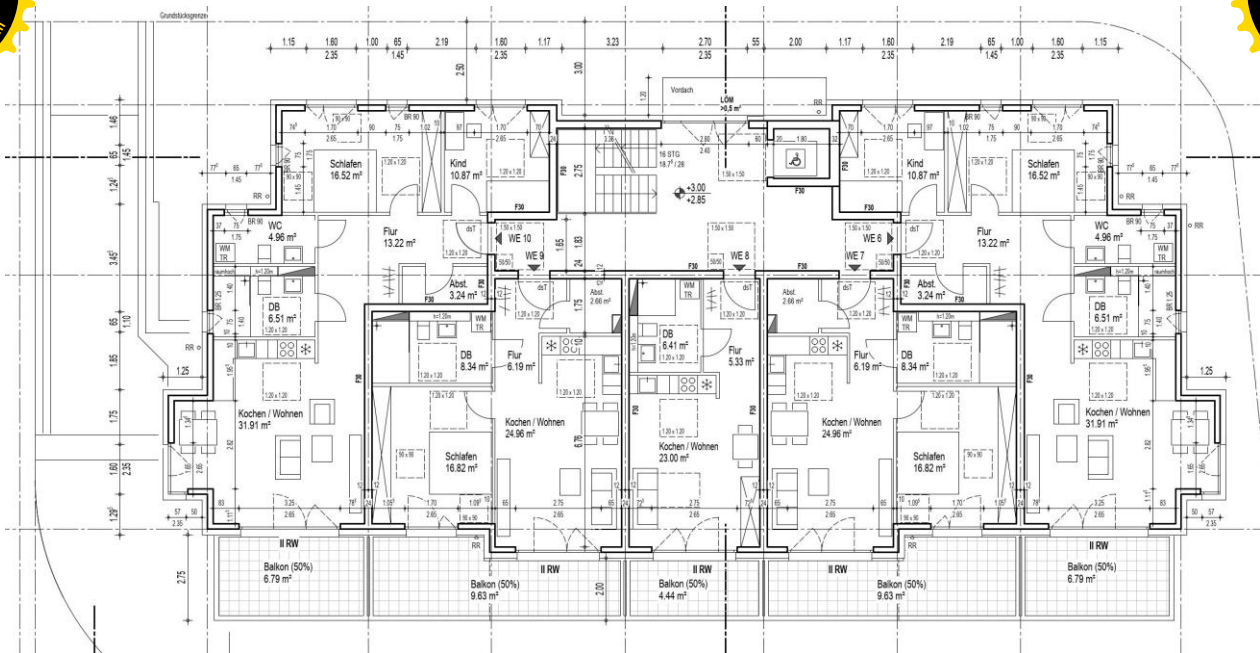


Lageplan – Darstellung der Gebäudehöhen

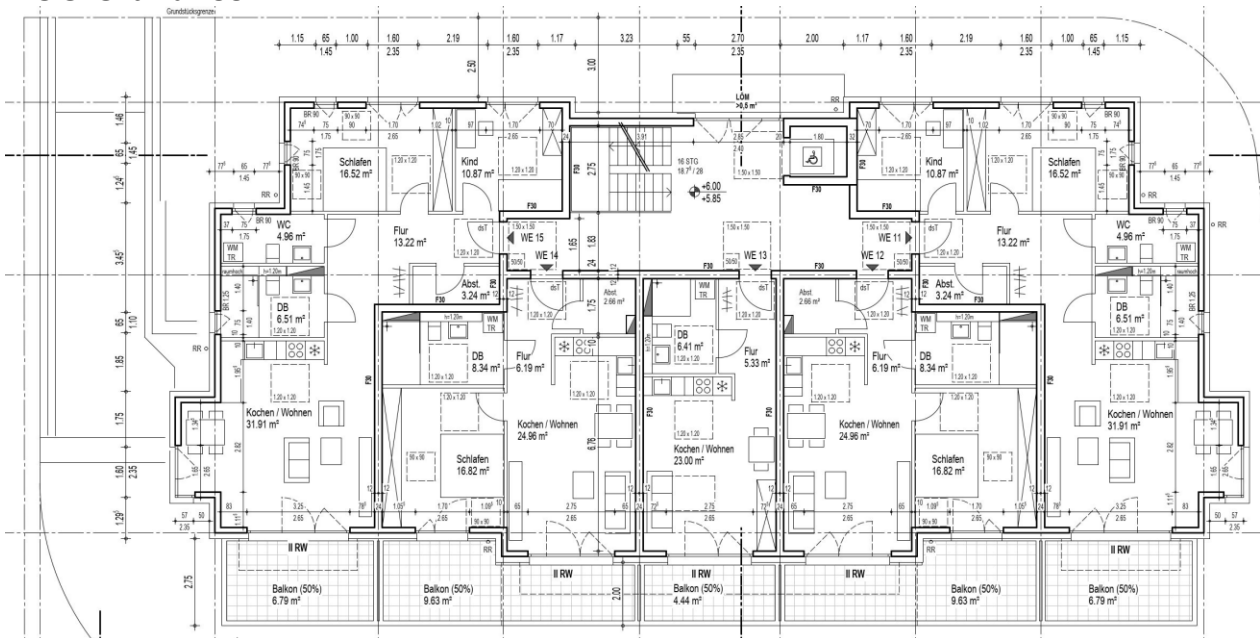


Außenanlagen Plan

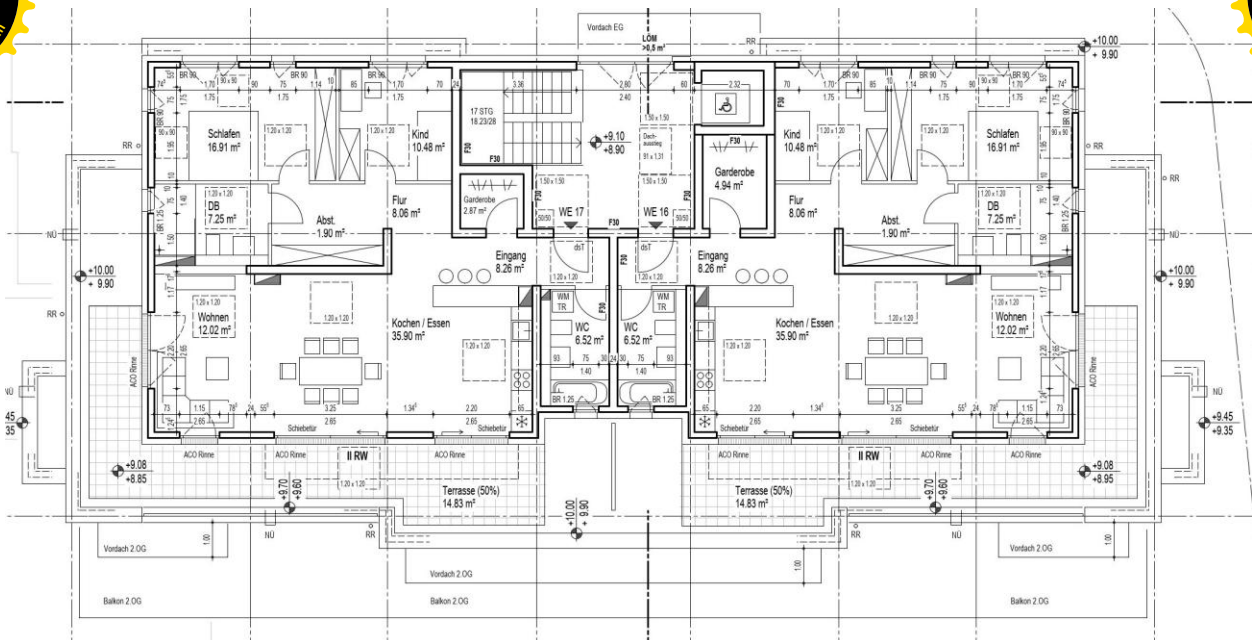




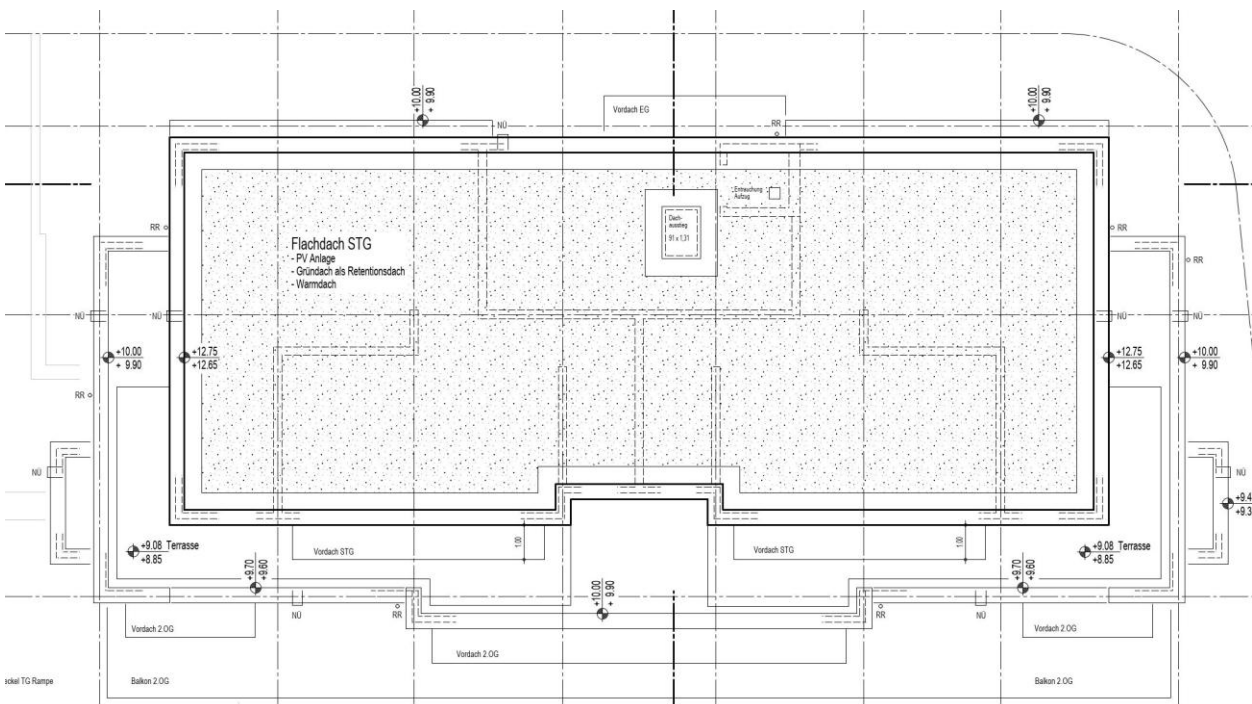
1.OG-Grundriss



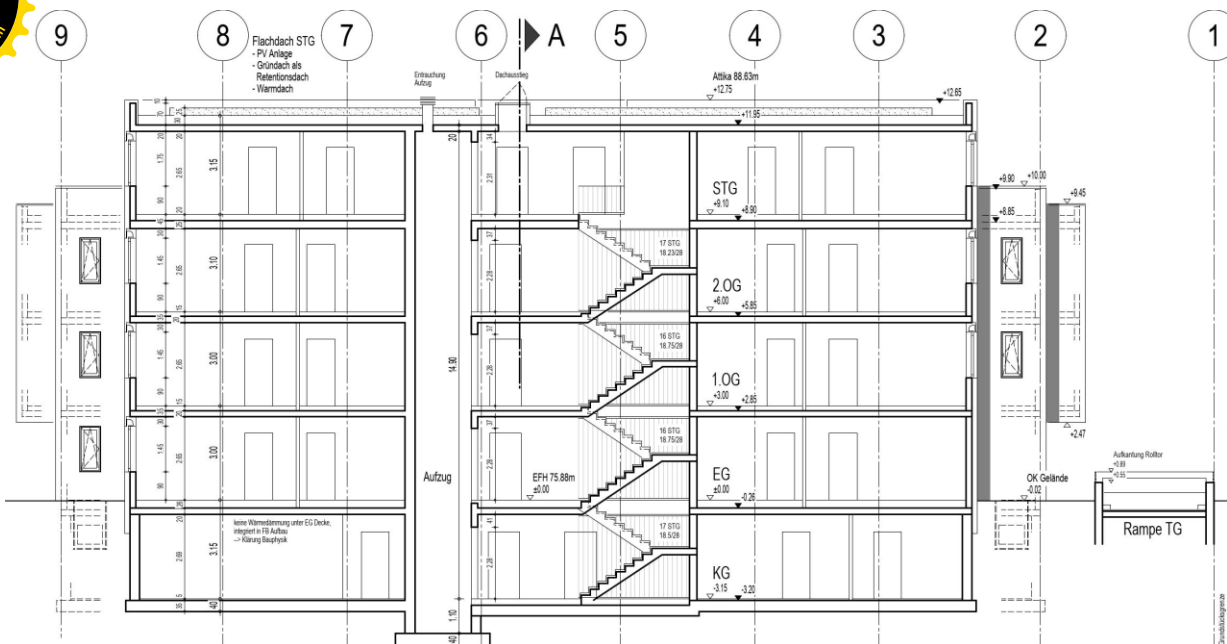
2.OG-Grundriss



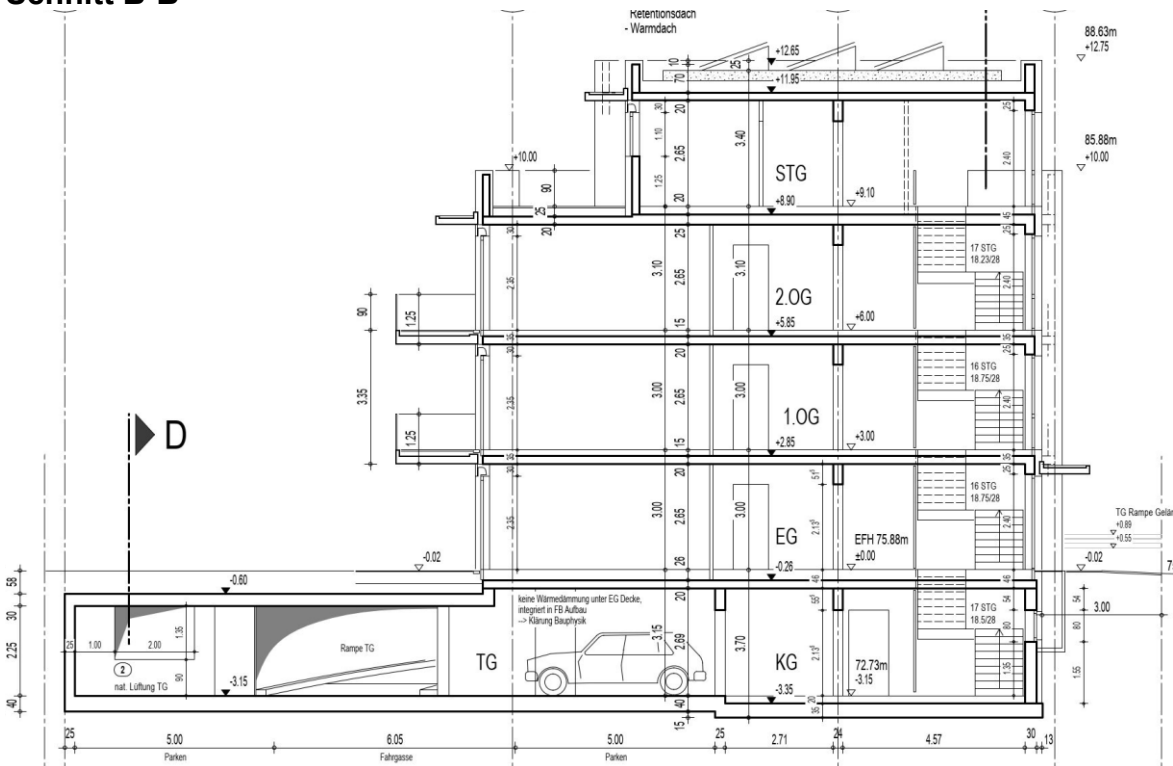
Staffelgeschoss



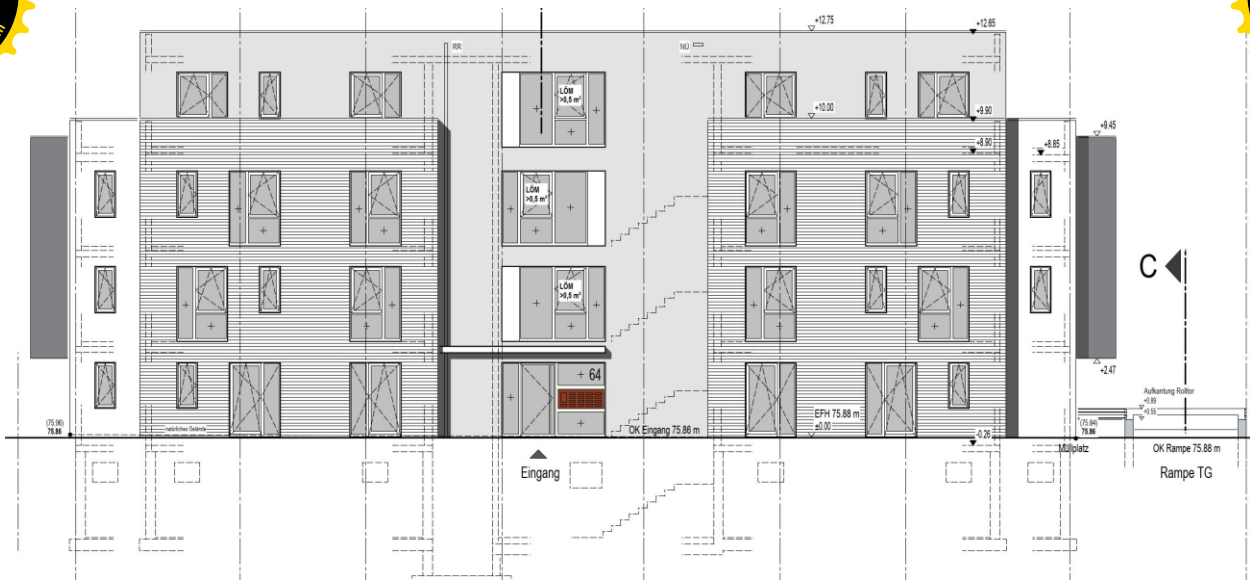
Dachaufsicht



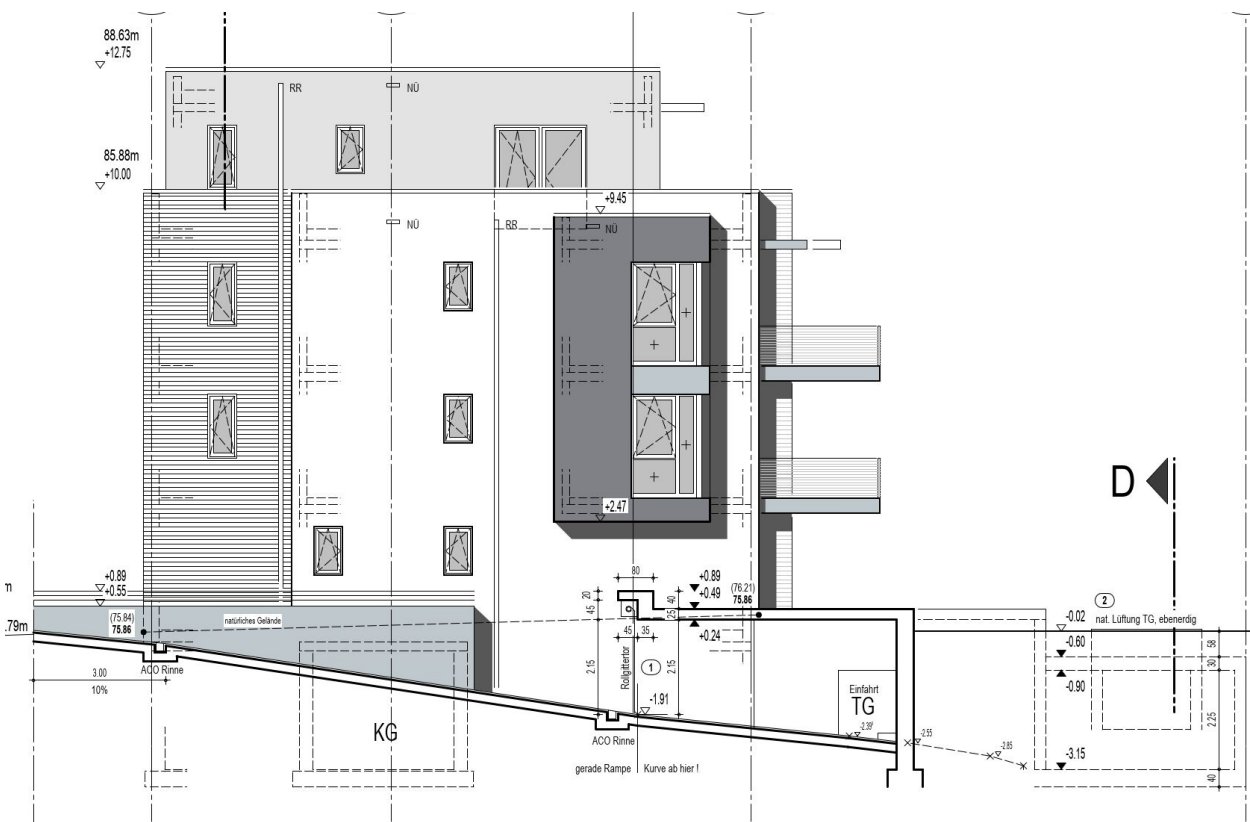
Schnitt B-B



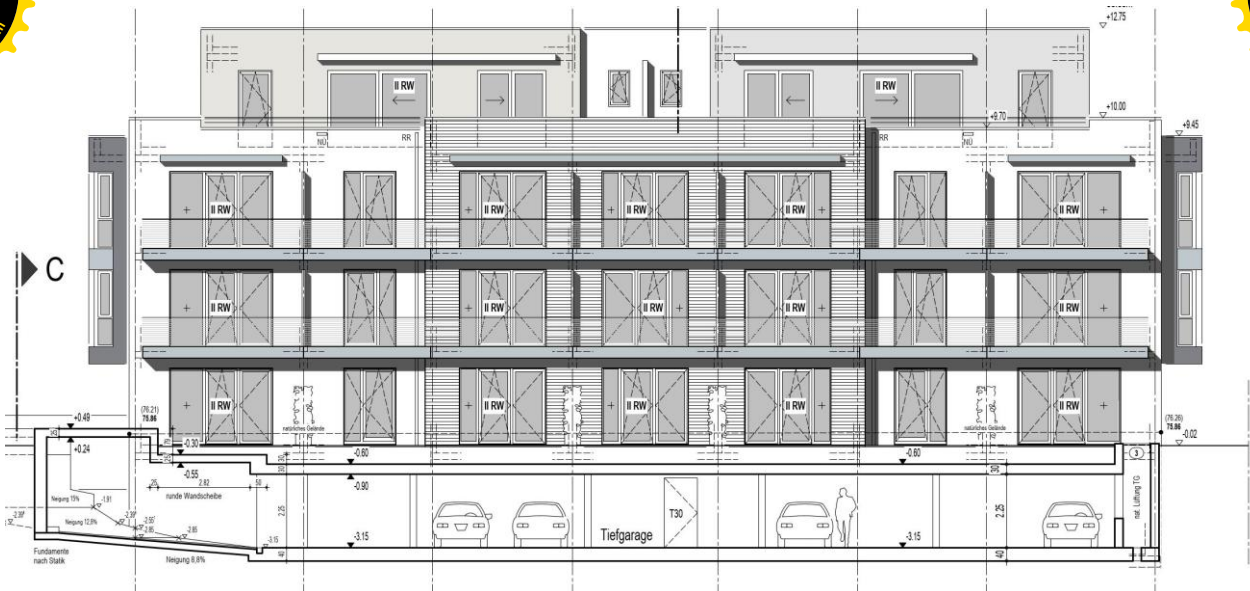
Schnitt A-A



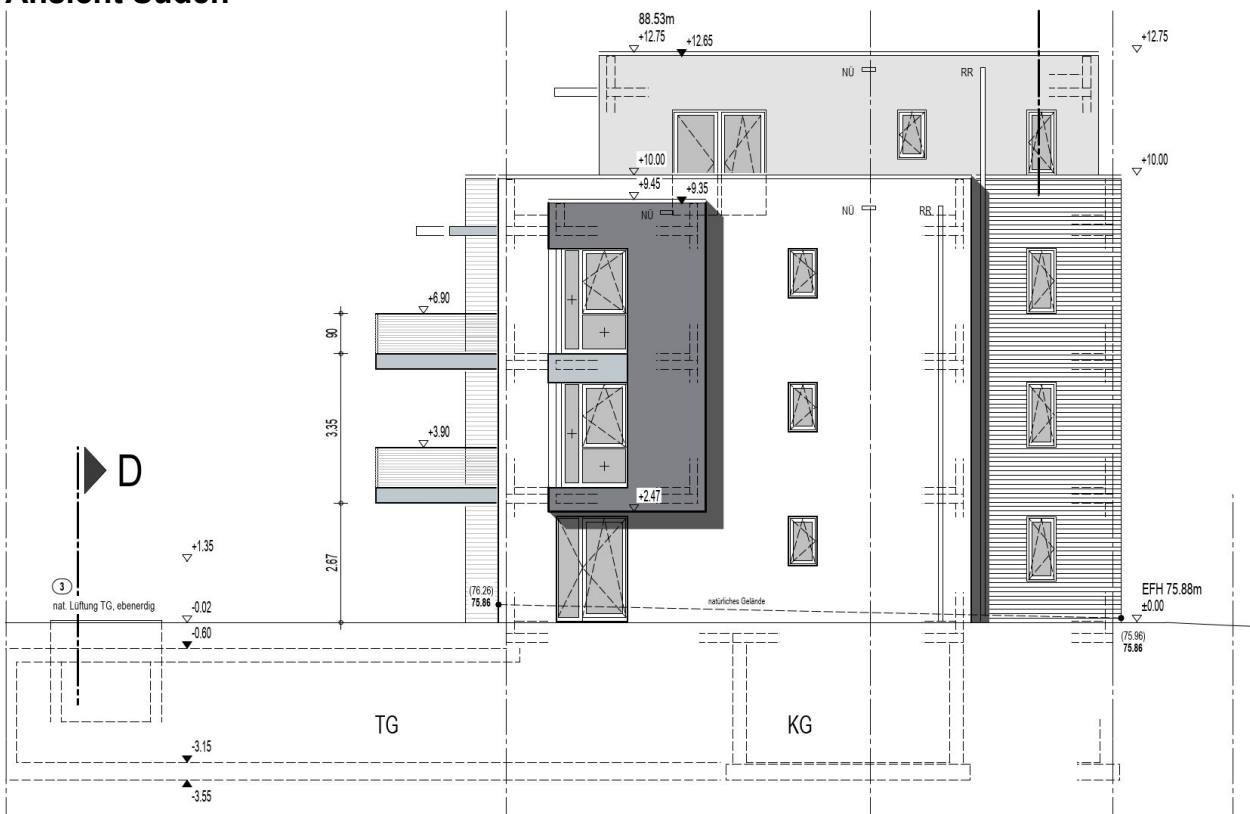
Ansicht Norden



Ansicht Westen und Schnitt CC



Ansicht Süden



Ansicht Osten

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 25.03.2026

Herr Mehlich und Frau Rickert von Home.Architekten präsentieren das Planungskonzept für das Projekt „Wingertsheide 64“, Ecke „Im Vogelsang“.

Der vorliegende Entwurf umfasst ein dreigeschoßiges Gebäude plus Staffelgeschoß inkl. einer Tiefgarage. Die Fassade des Baukörpers ist durch Riemchen und verschiedene Rücksprünge gegliedert. Eingebettet ist der Entwurf in ein Areal mit weiteren, ebenfalls 3–4-geschossigen Gebäuden z.T. mit Tiefgaragen aus den 1980er Jahren mit exemplarischer Nachverdichtung. Auffällig für das Gebiet ist ein hoher Versiegelungsanteil durch oberirdische Parkplätze und die Abgrenzungen der Grundstücke durch Heckenbepflanzungen. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt begründet sich durch die Organisation der Tiefgarage im Inneren.

Generelle Diskussion:

Zu klären ist/Gefragt wird:

- Wie werden die Stadtteilqualitäten bewertet und wie kam es zu der Kompositionsfindung?
- exzellenter Ort mit einer sehr prägenden waldähnlichen Grünsubstanz. Warum wird der Baukörper so nah an der Straße platziert und so viel versiegelt?
- Durch die Ecksituation des Grundstücks ergibt sich eine Adressbildende Situation. Ist hier die Ausnutzung des Grundstückes, in dieser extremen Art, so sinnvoll?
- Die Gliederung des Gebäudes ist ablesbar. Bei der Fassadengestaltung werden allerdings zu viele verschiedene Elemente genutzt. Ist es möglich hier etwas zu reduzieren?
- Dadurch, dass das Staffelgeschoß straßenseitig nicht deutlich zurückspringt, wird eine 4-geschoßige Wirkung erzeugt
- Die Planung einer Tiefgarage wird positiv bewertet
- Die Planung des Gebäudes soll eine gehobene Klientel ansprechen. Dazu passt allerdings nicht die „erschlagende“ Wirkung durch die straßennahe Bebauung

Herr Mehlich beantwortet die Fragen wie folgt:

- Generell ist das Anliegen eine gute Ausnutzung der sehr teuren Grundstücke. Die Balance zwischen den Anforderungen des Investors und seinen eigenen Ansprüchen an eine gute Gestaltung ist deshalb immer eine Herausforderung.
- die jetzige Grundstückssituation - ein ausuferndes grünes Grundstück- kann nicht als Maßstab für die Planung gelten. 17 Stellplätze müssen untergebracht werden. Anstatt den hinteren Bereich des Grundstücks zu versiegeln, erschien eine Tiefgarage mit einer Überdeckung von 80 cm Erde - die beste Wahl
- die Eingangssituation ist nachvollziehbar durch die Lage des Grundstücks auf der Ecke – Wingersheide/Im Vogelsang. Zur Schaffung des Eingangs, ist es denkbar dem Giebel ein „Gesicht“ zu geben.
- Generell ist eine Reduktion der Kubatur vorstellbar, allerdings muss es für den Investor praktikabel sein.
- Durch eine Vereinfachung des Baukörpers kann die straßenseitige 4-geschossige Wirkung des Gebäudes optimiert werden

Anmerkung von Herrn Ebert: Im Hinblick auf die Anwendung des „Bauturbos“ und der Vorlage zur Entscheidung im Rat bitte überdenken - „Wie fühle ich mich, wenn ich vor dem Haus stehe?“-

Empfehlungen / Hinweise / Anregungen:

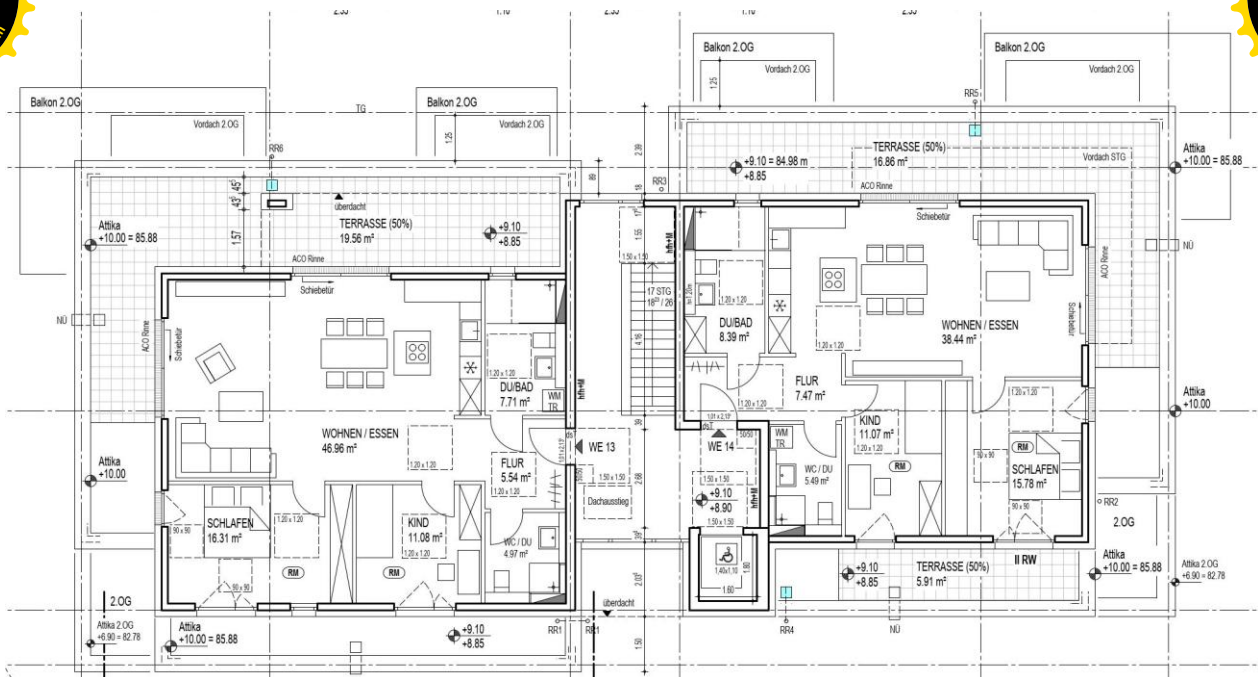
Die Beiratsmitglieder loben die Ehrlichkeit des Architekten und die Idee des Projektes, formulieren jedoch auch Bedenken hinsichtlich der Verantwortung für den Stadtraum an dieser Stelle. Wünschenswert ist es, sich nicht nur an den Höhen der Nachbarbebauung zu orientieren, sondern auch die „Entreelage“ und die Qualität dieses Stadtraums zu beachten. Straßenseitig ist es wichtig, durch eine stärkere Strukturierung des Gebäudes die 4-geschossige Wirkung aufzulösen. Wünschenswert wäre es, das Gebäude von der Straße wegzurücken. Auch eine eigene gestalterische Antwort auf die Eckausbildung des Gebäudes wäre wünschenswert. Die Planung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen 17 Stellplätze wird gewürdigt.

Durch die Reduzierung von Gliederungselementen im Baukörper können nicht nur Kosten eingespart, sondern auch die Gestaltung verbessert werden.

Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und wünscht weiterhin viel Erfolg.

Wingertsheide

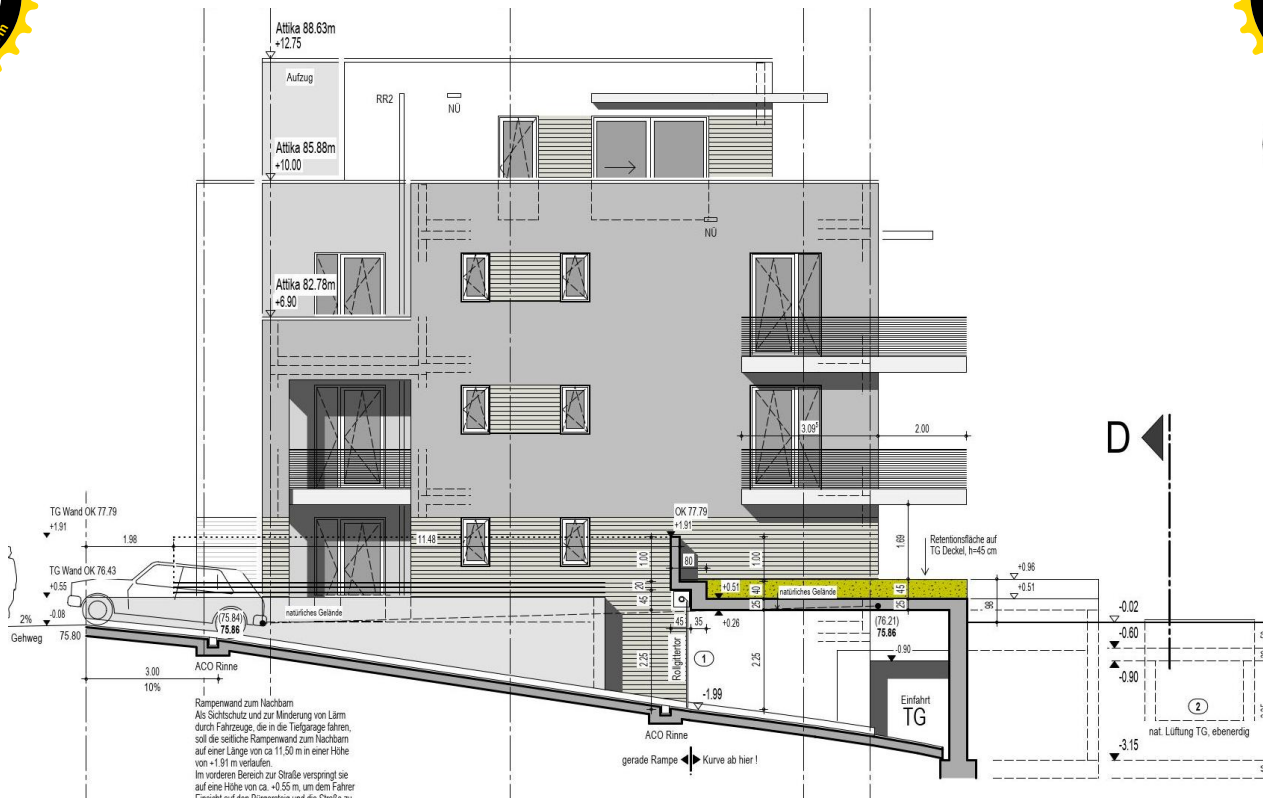




Staffelgeschoss



Ansicht Straße/Norden



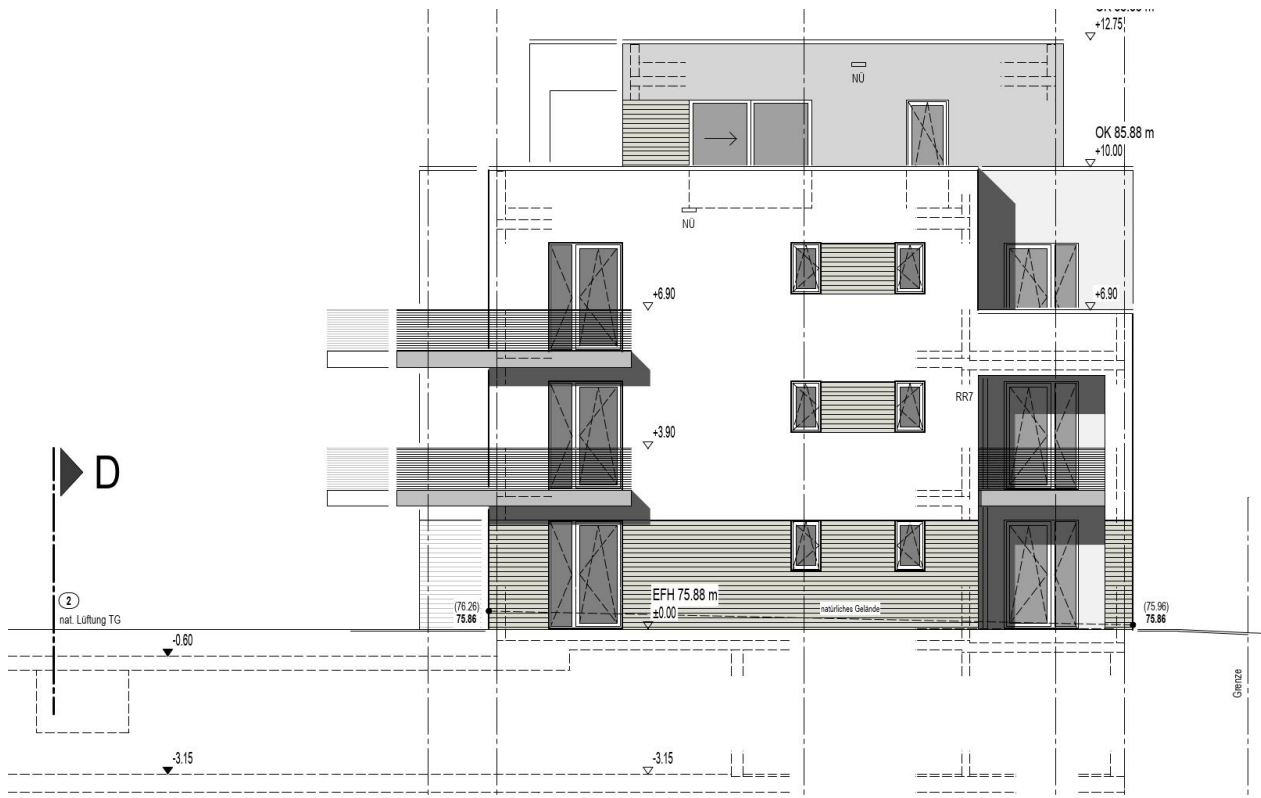
Ansicht Westen/Schnitt C-C



Ansicht Garten/Süden – Schnitt D-D

Flachdach STG

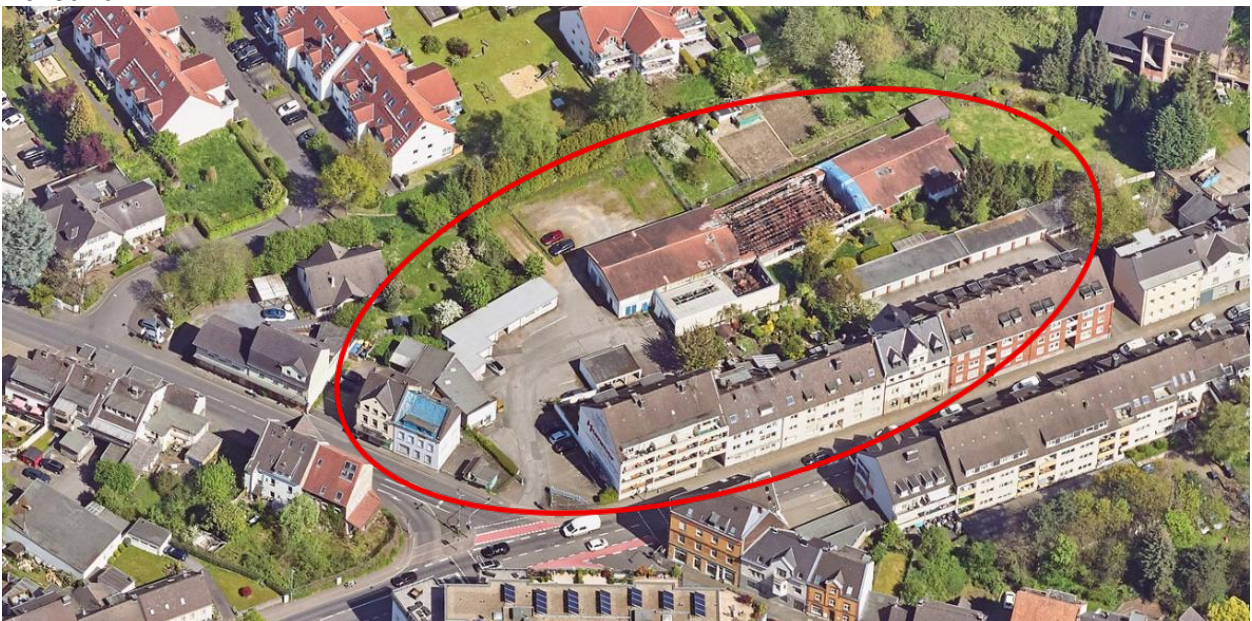
- PV Anlage
- Gründach als Retentionsdach
- Warmdach



Ansicht Osten/Giebel



Luftbild



Luftbild Blickrichtung Osten





EG 1:200
Überlagerung B-Plan

[illegible]

Lageplan – Planung mit Eintragung B-Plan Festsetzungen



EG und UG-Grundriss



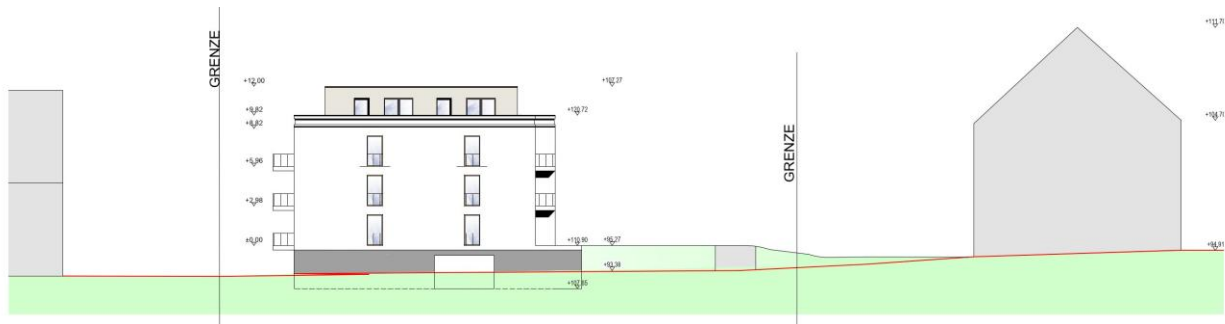
OG - Grundriss



Gartenansicht/Geländeschnitt



Ansicht Rommerscheider Straße



Querschnitt Odenthaler Straße



Geländeschnitt / Schnitt TG



Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 10.06.2026

TOP 5: Projektvorstellung Rommerscheider Straße/Odenthaler Straße

Herr Rotthoff und Herr Ferber präsentieren das Planungskonzept für das Projekt „Rommerscheider Straße“, Ecke „Odenthaler Straße“. Herr Ferber berichtet über den Willen, dem ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Gebiet „Om Schlöm“ ein neues Gesicht zu geben. Der bestehende Bebauungsplan „Om Schlöm“ basiert auf inzwischen überholten städtebaulichen Rahmenbedingungen. Ziel ist eine städtebauliche Neuordnung und die Errichtung eines hochwertigen Geschößwohnungsbaus. Der vorliegende Entwurf umfasst 3 Mehrfamilienhäuser mit ca. 85 Wohneinheiten inkl. einer Tiefgarage. Entlang der Straße „Rommerscheider Straße“ und „Odenthaler Straße“ ist eine 4-geschoßige Baulückenschließung mit einer Durchfahrt bzw. Zuwegung zur Hofbebauung geplant. Die angedachte Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden Nachbarbebauung. Zur Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft erhält die geplante Randbebauung ein Satteldach mit Gauben.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zwei freistehende Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage vorgesehen. Beide Gebäude werden jeweils 3-geschoßig plus Staffelgeschoß geplant. Das Gelände wird im östlichen Bereich durch den Hebborner Flutgraben begrenzt.

Die Fassaden der Vollgeschoße werden überwiegend als helle Putzfassaden ausgeführt und durch Teilbereiche mit Klinkerriemchen gegliedert. Die Staffelgeschoße werden in Holzbauweise errichtet und setzen sich durch ihre Materialität von den darunterliegenden Geschoßen ab. Die Dächer der Staffelgeschoße erhalten eine extensive Dachbegrünung, die sowohl zur ökologischen Aufwertung als auch zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Fragestellung der Verwaltung:

- Ist die Ausnutzung des Grundstückes und die Schließung der Straßenrandbebauung städtebaulich vorstellbar?

Generelle Diskussion:

Zu klären ist/Gefragt wird:

- Das Grundstück trägt das Bauvolumen. Die Planung einer Tiefgarage wird positiv bewertet. Wie wird der Innenhof gestaltet?
- Warum wird der Baukörper, welcher die Baulücke schließt, so nah an der Straße platziert? Wie funktionieren die Hauseingangssituationen?
- Durch die Ecksituation des Grundstücks ergibt sich eine Adressbildende Situation. Wie wird diese Ecksituation ausgebildet?
- Eine zusätzliche fußläufige Erschließung des rückwärtigen Bereichs wäre wünschenswert.
- Wie wird der Hebborner Flutgraben gestaltet?
- Wodurch ergibt sich die Positionierung der rückwärtigen Gebäude?
- Ist bei dem Gebäude an der Straße die Fassadengestaltung durch Riemchen geplant?

Herr Rotthoff und Herr Ferber beantworten die Fragen wie folgt:

- Tiefgarage wird so tief gesetzt, dass sie übergrünt werden kann. Im geschützten Innenhof soll ein qualitativ gestaltetes Wohnhof mit Aufenthalts- und Spielflächen für Kinder entstehen
- die Straßenrandbebauung orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplans – hier Baufenster
- Es soll ein sanfter Übergang zu den schönen Gebäuden an der Odenthaler Straße geschaffen werden
- Der Hebborner Flutgraben soll eingegrünt werden. Die Starkregengefahr wird berücksichtigt
- Die Positionierung der Gebäude ergibt sich durch die Problematik der Einhaltung der Abstandsflächen und dem Willen, schöne Wohnhöfe zu gestalten
- Die Fassadengestaltung der Straßenrandbebauung ist noch offen

Anmerkung von Herrn Ebert: Bitte den Hebborner Flutgraben ernstnehmen!

Anmerkung der Verwaltung: Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der straßenseitigen Bebauung sind denkbar, wenn die Gestaltung dieser Ecksituation hochwertig ist.



Empfehlungen / Hinweise / Anregungen:

Die Beiratsmitglieder loben die Idee des Projektes und den Willen dieses Areal neu zu gestalten. Wünschenswert ist eine zweite fußläufige Erschließung des rückwärtigen Bereiches. Straßenseitig ist es wichtig, durch eine stärkere und aufgelockerte Strukturierung des Gebäudes diese Ecksituation qualitativ hochwertiger zu gestalten und zugleich den Hauseingängen mehr Antrittsfläche vor dem sehr schmalen Bürgersteig einzuräumen. Wünschenswert wäre ein Modell, um den Anschluss an die Randbebauung und die städtebauliche Situation besser nachvollziehen zu können. Die Planung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird gewürdigt.

Insgesamt begrüßt der Gestaltungsbeirat dieses Projekt ausdrücklich und bittet um Wiedervorstellung.

Die weitere Planung wird noch in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung überarbeitet und abgestimmt



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stabsstelle Wärmeplanung, Klimaschutz und -anpassung VV III-2

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0595/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	zur Kenntnis
Hauptausschuss	07.10.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Klimaanpassung in der Innenstadt

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(...)

Risikobewertung:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Die dargestellten Projekte dienen der Anpassung der Innenstadt an die Folgen des Klimawandels. Kühlelemente und Begrünung mindern die Hitzebelastung im öffentlichen Raum durch Verschattung und Verdunstungskühlung, Begrünung und Entsiegelung verbessern zugleich den Rückhalt und die Versickerung von Regenwasser und stärken die Starkregenvorsorge. Die Maßnahmen tragen damit deutlich zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt bei.	

Weitere notwendige Erläuterungen: (...)

Inhalt der Mitteilung:

Der Sommer 2026 hat neue Rekorde gebracht. Bundesweit wurde mit 41,7 °C die höchste jemals in Deutschland gemessene Temperatur erreicht. Auch die Region um Bergisch Gladbach war davon direkt betroffen: An der nächstgelegenen amtlichen Station am Kölner Flughafen wurden im Juni 2026 bis zu 39,2 °C gemessen und über den Sommer verteilt 32 Hitzetage mit mindestens 30°C und sechs Tropennächte mit über 20°C verzeichnet. Die gesundheitlichen Folgen sind gravierend: Bundesweit schätzt das Robert-Koch-Institut die Zahl der hitzebedingten Sterbefälle für den Sommer 2026 mittlerweile auf rund 15.800, den höchsten Wert seit Beginn der statistischen Erfassung. Die Hitzebelastung nimmt weiter zu: Nach der Analyse des Hitzeaktionsplans Bergisch Gladbach wird bis 2050 fast die Hälfte der Bevölkerung von hohen nächtlichen Temperaturen betroffen sein. Am stärksten wirkt Hitze dort, wo Flächen versiegelt, wenig bis gar nicht begrünt und dicht bebaut sind. Die Verwaltung zieht daraus die Konsequenz, die hitzebelasteten Orte im Stadtgebiet gezielt mit blau-grüner Infrastruktur aufzuwerten, Flächen zu entsiegeln, das Wasserrückhaltevermögen und die Versickerungsfähigkeit zu stärken, um damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie Hitzeresilienz und Starkregenvorsorge zu verbessern.

Schwerpunkt Innenstadt

Der Hitzeaktionsplan weist die Innenstadt rund um die Hauptstraße als Ort mit hoher Wärmebelastung aus: stark versiegelt und dicht bebaut, zugleich von vielen Menschen frequentiert, für Einzelhandel und Dienstleistung von zentraler Bedeutung und durch Markt, Karneval und weitere Veranstaltungen hohem Nutzungsdruck ausgesetzt. Die Verwaltung geht diesen Bereich mit drei Projekten an:

1. Kühlelemente entlang der Hauptstraße (vgl. Drucksachen-Nr. 0457/2026)

Entlang der Fußgängerzone sollen an zwei geeigneten Standorten größere Kühlelemente (Nebellampen) den Straßenraum abkühlen. An Orten, an denen Menschen warten wie beispielsweise dem Bahnhofsvorplatz (Platz der Partnerstädte) und in der Nähe der Haltestelle „Bergisch Gladbach Markt“ am Konrad-Adenauer-Platz, sollen kleinere Kühlelemente auf Passantenhöhe das Angebot um eine kurze Erfrischung per Knopfdruck ergänzen. Die vorgesehenen Standorte sind der beigefügten Karte zu entnehmen (Anlage 1: Übersichtskarte Standorte Kühlelemente).

2. Blau-grüne Infrastruktur in den Seitenbereichen

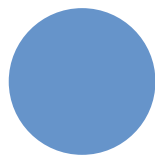
In den von der Hauptstraße abgehenden Stichstraßen sind größere Umgestaltungen hin zu blau-grüner Infrastruktur in Planung, die Beschattung, Begrünung und Regenwasserbewirtschaftung verbinden und Hitze- wie Starkregenvorsorge zusammendenken (Anlage 2: Referenzfotos).

3. Entsiegelung

Für den Bereich zwischen Bergischem Löwen und Stadtbücherei strebt die Verwaltung die Entsiegelung eines Teilbereiches an und leitet entsprechende Prüfungen ein. Ziel ist der Austausch des Pflasters gegen eine wassergebundene, möglichst helle Wegedecke (Albedo-Effekt), die Veranstaltungen weiterhin ermöglicht und diesen ausgeprägten Hitzespot spürbar entschärft. Zudem können im Falle eines Starkregenereignisses Niederschläge teilweise versickern. Dies entlastet die Kanalisation und trägt zur natürlichen Wasseraufnahme im Boden bei (Anlage 3: Übersichtskarte Potenzieller Entsiegelungsbereich).

Mit diesen drei Projekten geht die Verwaltung die Klimaanpassung in der Innenstadt weiter konkret und im Zusammenhang an. Sie wird die Vorhaben in den zuständigen Gremien weiter konkretisieren und zur Beschlussfassung vorlegen, um zügig in die Umsetzung zu kommen. Fördermittel-verfügbarkeit und -einsatz werden laufend geprüft.

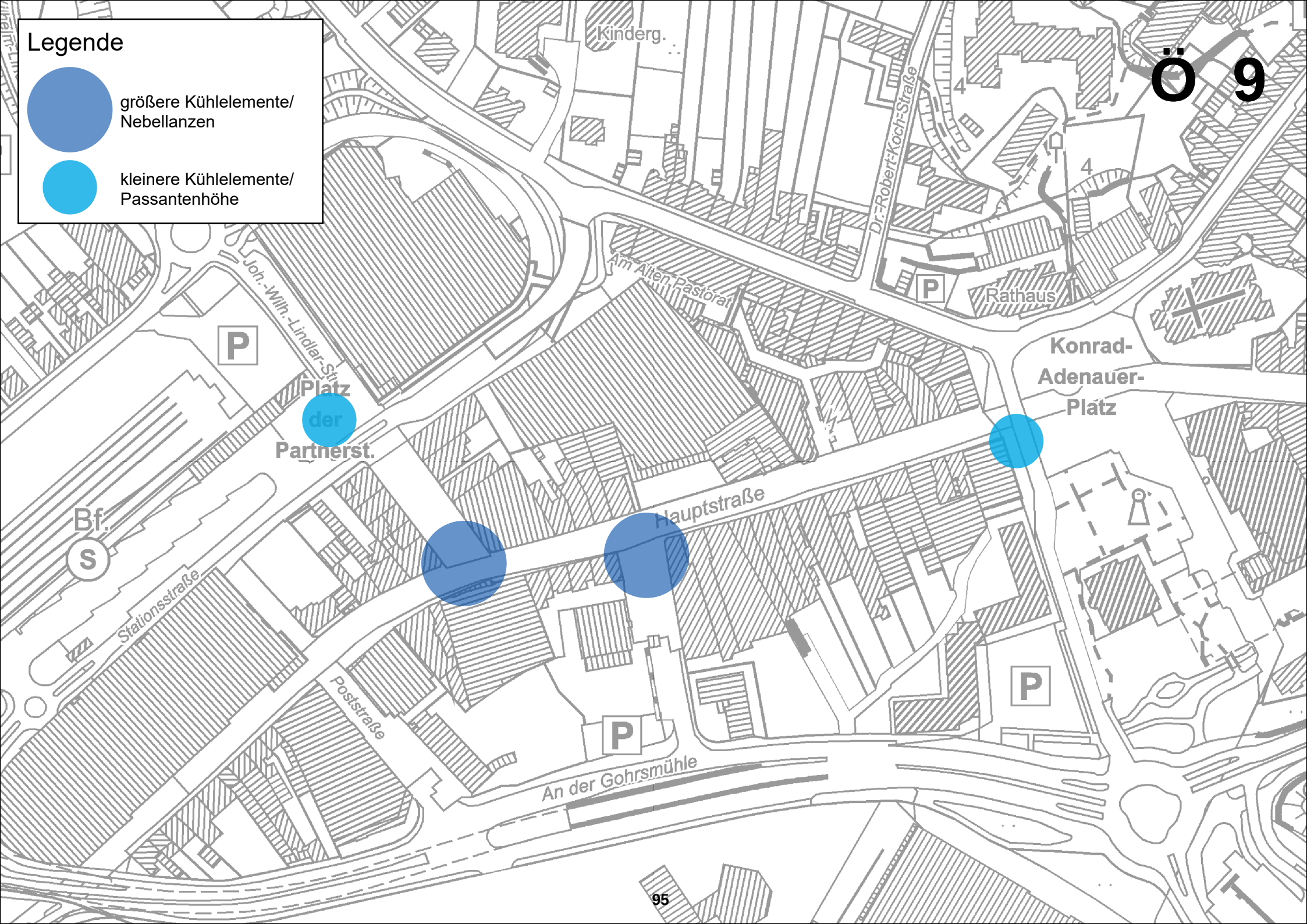
Legende



größere Kühlelemente/
Nebellanzten



kleinere Kühlelemente/
Passantenhöhe



Ö 9

Kinderg.

Dr.-Robert-Koch-Straße

Rathaus

Konrad-Adenauer-Platz

Am Alten Pastorat

Hauptstraße

An der Gohrsmühle

Partnerst.

P

P

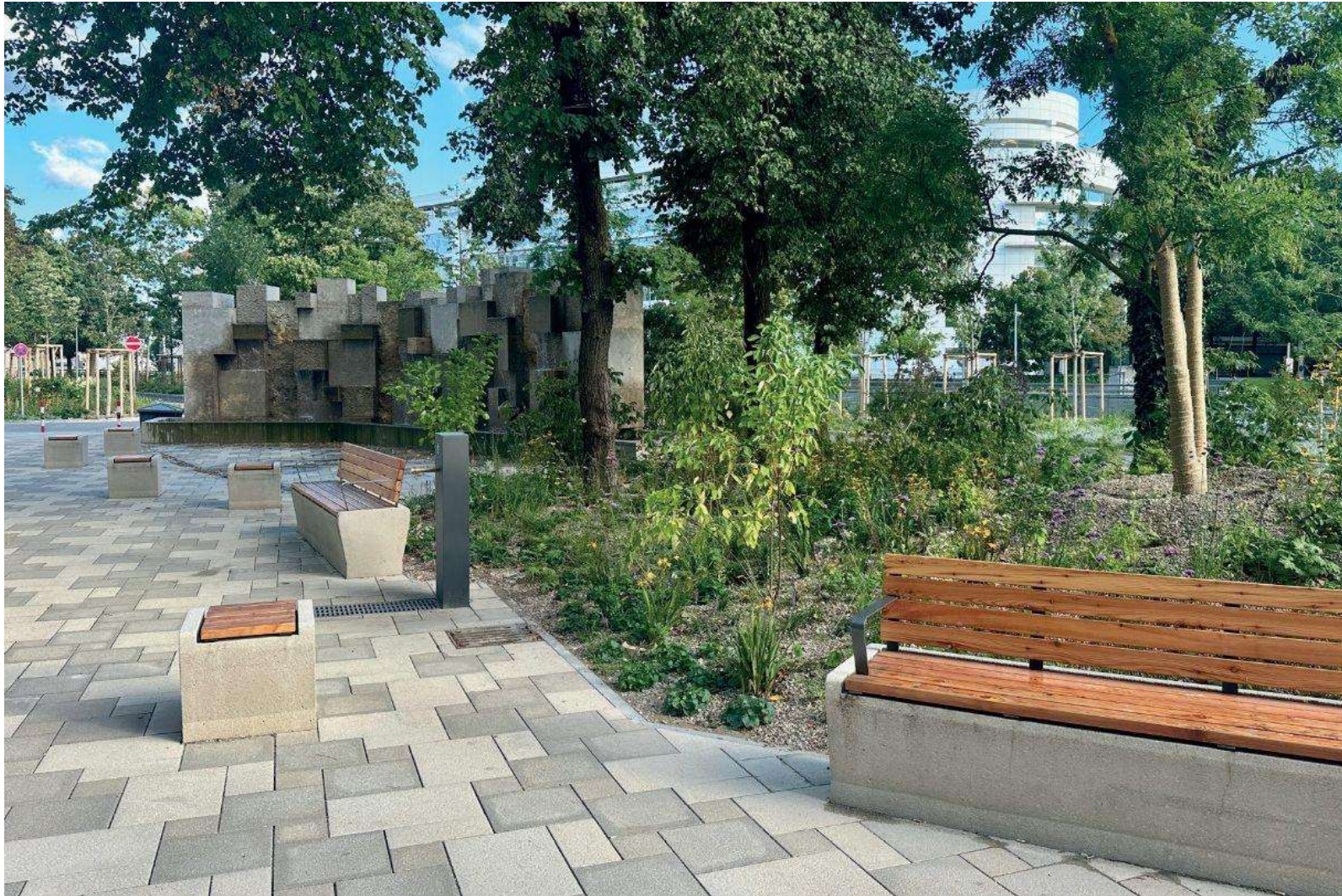
P

P

Bf.
S

Stationsstraße

Poststraße



Die Neugestaltung von Oskar-von-Miller-Ring, Altstadttring Nordwest in München

Quelle: Stadt München (Link: <https://stadt.muenchen.de/infos/altstadtring-nordwest.html>; Zuletzt aufgerufen: 08.09.2026)



Reallabor Passagehof in Karlsruhe – Innenstadt

Quelle: Stadt Karlsruhe (Link: <https://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/neugestaltung-innenstadt/weiterentwicklung-passagehof>; Zuletzt aufgerufen: 08.09.2026)



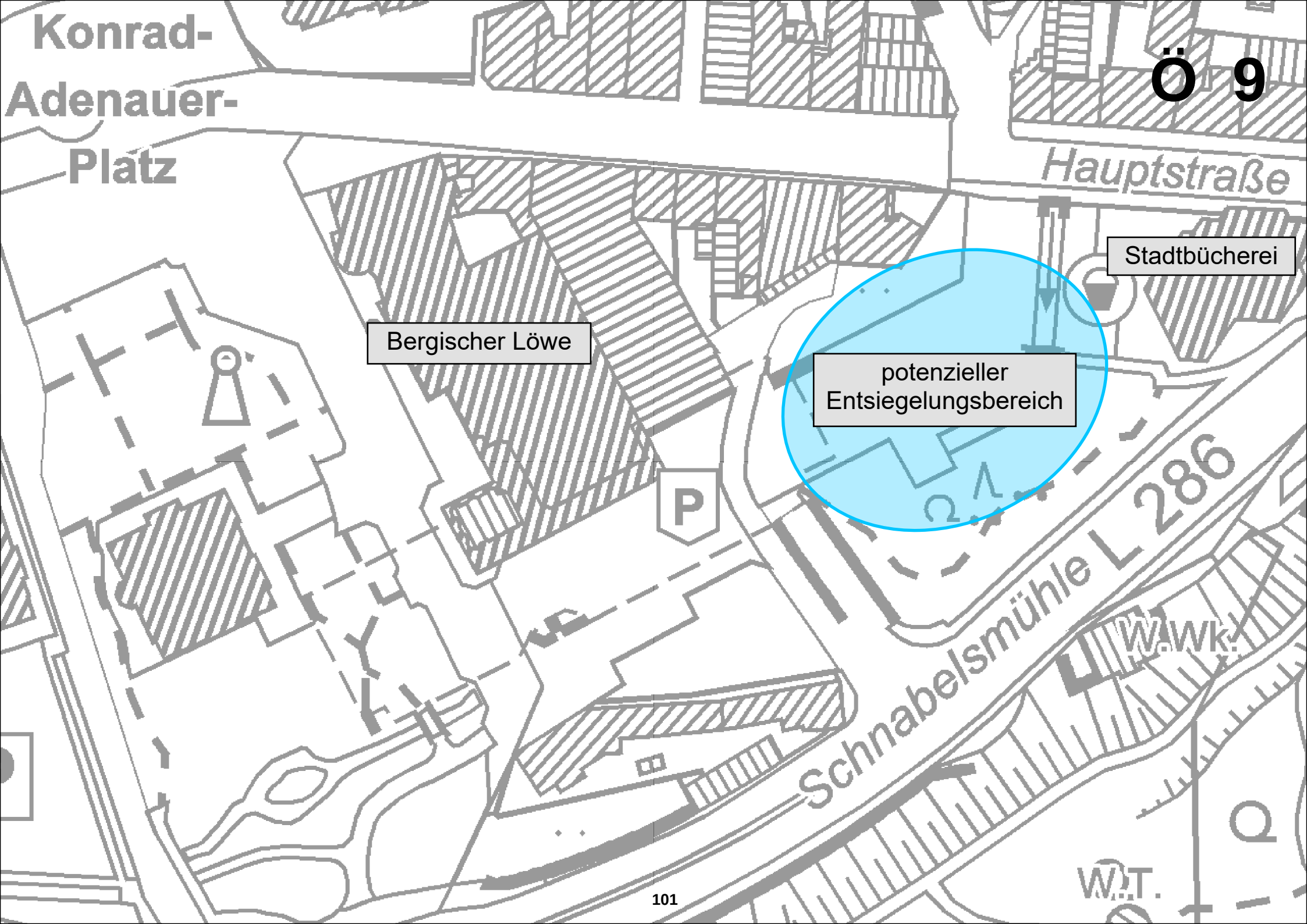
Reallabor Passagehof in Karlsruhe – Innenstadt

Quelle: Stadt Karlsruhe (Link: <https://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/neugestaltung-innenstadt/weiterentwicklung-passagehof>; Zuletzt aufgerufen: 08.09.2026)



Nebellanzen in Valencia

Quelle der Aufnahme: Markus Bollen



Konrad-
Adenauer-
Platz

Ö 9

Hauptstraße

Stadtbücherei

Bergischer Löwe

potenzieller
Entsiegelungsbereich

P

Schnabelmühle L 286

W.W.K.

W.T.

Q

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stadtplanung

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0517/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Sachstandsbericht Bauturbo in Bergisch Gladbach

Kurzzusammenfassung:

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

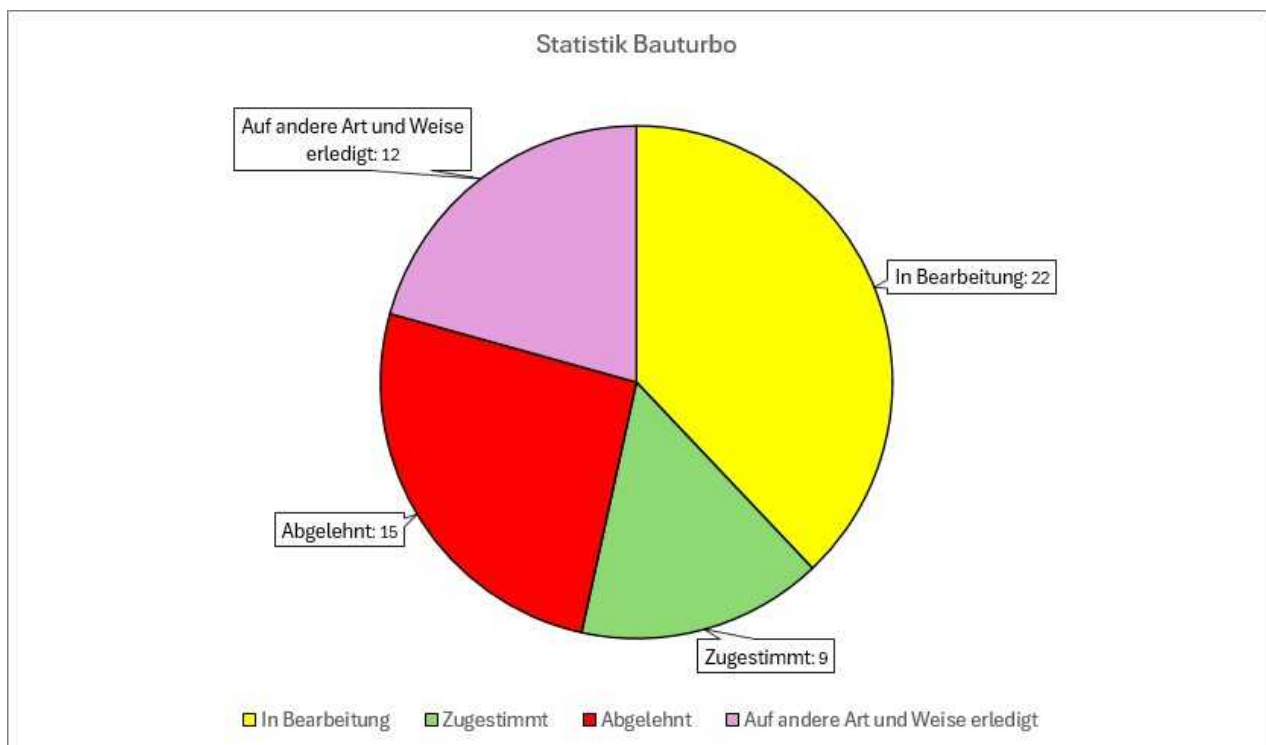
Inhalt der Mitteilung:

Hintergrund

Seit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ am 30.10.2025 haben Städte und Gemeinden in Deutschland einen erweiterten Spielraum, Wohnungsbauvorhaben zu genehmigen. Die neuen Regelungen, die den Wohnungsbau betreffen, werden in der Öffentlichkeit als „Bauturbo“ bezeichnet. Auch in Bergisch Gladbach können Grundstückseigentümerinnen oder Bauträger die Neuregelungen in Anspruch nehmen. Durch Beschluss des Rats am 24.3.2026 wurden in Bergisch Gladbach Ziele und Verfahrensschritte festgelegt. Der damit zuständige SPLA hat um einen Sachstand gebeten.

Sachdarstellung

Bis zum 31. August 2026 wurden 58 Bauvorhaben auf eine Zustimmung der Gemeinde nach Bauturbo geprüft. Zehn Vorhaben wurden dem SPLA vorgelegt. Bei 16 Vorhaben handelte es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser.



Statistik Bauturbo: Arbeitsstand 31.08.2026

Von den 60 Verfahren befindet sich rund ein Drittel noch in der Bearbeitung. 15 Anfragen waren abzulehnen. Zwölf wurden auf andere Art und Weise abgeschlossen und neun haben eine Zustimmung erhalten. Die Gründe für die Ablehnung waren vielfältig. Am häufigsten wurde bei der Prüfung festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbo nicht gegeben waren. Dies ist z. B. der Fall, wenn der Abstand zum Siedlungszusammenhang zu groß ist, das Vorhaben rücksichtslos ist oder durch das Vorhaben keine neue Wohneinheit entsteht. Danach folgen Ablehnungen wegen des Widerspruchs zu den politisch beschlossenen Grundsatzzielen (Lage im Gewerbegebiet oder außerhalb der Siedlungsflächen nach FNP). Auf andere Art und Weise erledigt haben sich Vorhaben, die z. B. vom Bauherrn zurückgezogen werden. Als Begründung hierfür hieß es häufiger, dass man lieber umplane, um im normalen Verfahren (Rechtsanspruch auf Genehmigung) ohne Zustimmungsnotwendigkeit schneller und einfacher zu einer

Genehmigung zu kommen (s.u.). Die neun Zustimmungen wurden fast alle vom SPLA beschlossen. Zustimmungen ohne politische Beteiligung sind absolute Ausnahme. Bis zu Stichtag wurde noch kein städtebaulicher Vertrag unterschrieben.

Vorhaben mit mehr als zwei Baukörpern sind die absolute Ausnahme. Die überwiegende Mehrzahl sind Einzelbauvorhaben, gefolgt von Umbauten, Aufstockungen oder Anbauten. Nicht alle Anfragen wurden vom Bauherrn initiiert. Die Bauaufsicht hat als Serviceleistung die Prüfung auf Genehmigungsfähigkeit i. R. d. Bauturbos angestoßen, z. B. bei laufenden Klageverfahren, ordnungsbehördlichen Verfahren oder drohenden Ablehnungen.

Formale Anträge mit Auslösung der Dreimonatsfrist sind daher die absolute Ausnahme. Aus der Nachbarschaft der Vorhaben werden Bauturbo-Zustimmungen häufiger kritisch begleitet. Mit der Behandlung im SPLA werden die Vorhaben öffentlich. Die Verwaltung erhält im Nachgang Beschwerden, in denen eine Beteiligung im Verfahren vermisst wird oder das Nachbarvorhaben grundsätzlich abgelehnt wird.

Die Qualität der eingereichten Unterlagen ist sehr unterschiedlich. Sie reicht von einem auf dem Grundstück eingezeichneten Quadrat bis zu ausgearbeiteten Bauantragsunterlagen.

Aktuelle Interpretation der bisher gesammelten Erfahrungen und Ableitungen daraus

Der Bauturbo wird grundsätzlich gut angenommen.

Bewährt haben sich die klaren Ziel- und Verfahrensvorgaben aus der Politik. Diese haben die individuelle Prüfung auf die Vereinbarkeit mit städtebaulichen Zielen beschleunigt und ermöglichen eine klare und eindeutige Kommunikation mit den Antragstellern. Dieser Wege soll noch konsequenter weiterverfolgt werden. Die Verwaltung wird auf der städtischen Homepage eine Bauturbo-Informationseite einführen. Hier wird es auch eine Checkliste geben, die es Antragstellern ermöglichen soll, anhand einfacher Kriterien selbst zu ermitteln, ob sich eine Anfrage lohnt.

Ebenfalls bewährt hat sich der auch vom Ministerium empfohlene Weg über die informelle Anfrage. Hierzu wurde ein niedrigschwelliges Anfrageformular entwickelt, dass zukünftig eingereicht werden kann.

Allerdings ist eine Tendenz festzustellen, dass Vorhabenträger den mit der Zustimmung verbundenen Aufwand und die Anforderungen scheuen. Das lässt sich auch aus den Rückmeldungen und Gesprächen ableiten. Dies sind die Beratung im Gestaltungsbeirat und SPLA, die Erbringung der 30% geförderten Wohnungsbaus und ggfls. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags. In der Konsequenz werden manche Vorhaben umgeplant, um doch den „normalen“ Antrags- und Genehmigungsweg beschreiten zu können. Hiermit lässt sich die vergleichsweise hohe Zahl, der „auf andere Art und Weise erledigten“ Fälle erklären. Zudem lässt sich so auch die hohe Zahl der offenen Verfahren zum Teil erklären. Unter den „offenen Verfahren“ werden manche dabei sein, die vom Bauherrn nach dem Erstgespräch nicht weiterverfolgt werden. Durch die Bauturbo-Informationseite soll zukünftig eine Filterung erfolgen und damit die Zahl der erst im Verfahren zurückgezogenen Anfragen reduziert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, am Beratungsweg (Gestaltungsbeirat und SPLA) und an den Anforderungen (Erbringung der 30% geförderten Wohnungsbaus) festzuhalten.

Die aktiv verwaltungsintern angestoßene Prüfung auf Genehmigung bei drohender Ablehnung im „normalen“ Genehmigungsverfahren hat sich nach aktueller Einschätzung nicht bewährt. Hierdurch wurde ein interner Verwaltungs- und Prüfaufwand angestoßen, der von einigen Bauherren nicht gewünscht wurde. Als Konsequenz wird zukünftig nur noch auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn eine entsprechende Prüfung starten. Der Bauherr wird auf diese Möglichkeit ausdrücklich hingewiesen.

Unzureichende Qualität von eingereichten Unterlagen macht die Prüfung mühsam bis unmöglich und löst einen erhöhten Aufwand aus. Auch hieran ist anzusetzen. So werden inzwischen aussagekräftige Mindestangaben eingefordert.

Bei den Prüfungen sind die eindeutige Abgrenzung zur „regulären“ Genehmigung (Rechtsanspruch), die Würdigung der nachbarlichen Interessen (Rücksichtnahmegebot) und die Einschätzung der Vorbildwirkung besonders kritisch. Es ist davon auszugehen, dass sich hierzu erst einschlägige Rechtsprechungen ausreichend Sicherheit erbringen werden. Eine

Vereinfachung oder Beschleunigung wird aktuell auf städtischer Ebene (noch) nicht gesehen.

Wenig zufriedenstellend ist es beispielsweise, dass noch kein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet wurde. Es zeigt sich teilweise eine Tendenz, nach der Zustimmung aus dem SPLA Aspekte nachverhandeln zu wollen, bzw. erstmalig aufzuwerfen. Dies sind z. B. die Reduzierung des Anteils geförderten Wohnungsbaus, die Vereinbarung von schnellen Ausstiegsklauseln oder die Feststellung nicht ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück erbringen zu können. Die Etablierung und grundsätzliche Anerkennung von einem Mustervertrag soll hier zukünftig Abhilfe schaffen.

Aus den hier genannten Gründen war während der bisherigen Einführungsphase der Personal- und Abstimmungsaufwand sehr hoch. Eine Effizienzsteigerung ist notwendig. Durch die oben genannten aufgeführten Maßnahmen soll dies erreicht werden.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0526/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bauvorhaben Odenthaler Straße 253
-Zustimmung der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, für das Projekt Odenthaler Straße 253 die Zustimmung der Gemeinde gemäß dem sog. „Bau-Turbo“ (§ 31 Abs. 3 bzw. § 246e Baugesetzbuch (BauGB)) i. V. m. § 36a BauGB **nicht** zu erteilen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		X

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses entsteht CO².

Es besteht bereits grundsätzlich ein Baurecht an dieser Stelle gemäß des Bebauungsplanes Nr. 2 – Hebborner Feld -, textlich ergänzt durch den Bebauungsplan Nr. 2 – Hebborner Feld – 3. Vereinfachte Änderung.

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 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

Vorgesehen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses auf einem bereits genehmigten und zurzeit im Bau befindlichen Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen und einer Tiefgarage. Es sollen im Staffelgeschoss zusätzlich 4 Wohneinheiten entstehen.

Die Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Die Vorhabenflächen befinden sich im Stadtteil Hebborn an der Odenthaler Straße und liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 – Hebborner Feld -, textlich ergänzt durch den Bebauungsplan Nr. 2 – Hebborner Feld – 3. Vereinfachte Änderung

Auf die Vorhabengrundstücke bezogen setzen diese an der Odenthaler Straße ein ‚Allgemeines Wohngebiet (WA)‘ und eine zwingende 3-Geschossigkeit fest. Angrenzend an die Vorhabengrundstücke - am Hebborner Kirchweg - ist ein ‚Reines Wohngebiet (WR)‘ mit einer 1-Geschossigkeit festgesetzt.

Umweltbelange

Umweltbelange werden durch das Bauvorhaben nicht negativ berührt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist grundsätzlich bereits durch den Bebauungsplan gegeben.

Baudenkmal

Nördlich der Vorhabengrundstücke befindet sich das Baudenkmal ‚Katholische Pfarrkirche Heilige Dreikönige Hebborn‘.

Topografie

Zwischen der Odenthaler Straße und der Straße ‚Hebborner Kirchweg‘ besteht ein Höhenunterschied von mind. 4m.

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.

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.

Mit der Errichtung eines Staffelgeschosses weicht das Vorhaben in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Überschreitung der zwingend festgesetzten 3-Geschossigkeit im Bereich der Odenthaler Straße.
- Überschreitung GFZ 1,0 (in die Berechnung der GFZ wird die Geschossfläche der Nichtvollgeschosse (Staffelgeschoss) mit einbezogen)

Städtebauliche Einbindung

Die nähere Umgebung der Vorhabengrundstücke an der Odenthaler Straße ist durch eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern geprägt. Nördlich an die Grundstücke schließt eine Grünfläche, die als Baudenkmal eingetragenen Katholische Pfarrkirche ‚Heilige Dreikönige Hebborn‘ sowie ein Jugendzentrum an. An der Straße ‚Hebborner Kirchweg‘ - im rückwärtigen Bereich der Grundstücke - schließt sich eine eingeschossige Wohnbebauung an. Das in Rede stehende Mehrfamilienhaus weicht bereits heute aufgrund seiner Gebäudelänge von 40m deutlich von der ortsüblichen Bebauung ab.

Gebäudehöhen

Das im Rohbau befindliche 3-geschossige Mehrfamilienhaus orientiert sich an der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung (Anlage 6).

Aufgrund der Topografie bzw. des Höhenunterschieds von rund vier Metern zwischen der Odenthaler Straße und des ‚Hebborner Kirchweges‘ erreicht das heutige dreigeschossige Mehrfamilienhaus (Rohbau) bereits die gleiche Gebäudehöhe wie das eingeschossige Gebäude am Hebborner Kirchweg.

Ein weiteres Staffelgeschoss würde zudem Vorbildwirkung für weitere Genehmigungen haben.

Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom Oktober 2022

Das bereits genehmigte Vorhaben des Mehrfamilienhauses mit seinen drei Geschossen war bereits Gegenstand der Sitzung des Gestaltungsbeirates im Oktober 2022. Der Entwurf wurde von den Beiratsmitgliedern als sehr massiv und überdimensioniert wahrgenommen und es wurde angeregt, auf die komplette Ausschöpfung des bestehenden Bebauungsplans zu verzichten. Ebenfalls überdacht werden sollte die Axialität des Gebäudes, welche durch den hervorgehobenen mittig liegenden Erschließungskern die massive Wirkung des Gebäudes zusätzlich hervorhebt. Mit einer geänderten Gliederung könnte man dieser entgegenwirken.

Beim Bauantrag (2023) wurde auf die Anregungen des Gestaltungsbeirates nicht eingegangen. Somit entspricht die Dimensionierung des Gebäudes bereits heute nicht dem Maß der umgebenden Bebauung. Das nun beantragte Staffelgeschoss würde demzufolge

das bereits beeinträchtigte städtebauliche Erscheinungsbild zusätzlich weiter verschärfen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Verpflichtung zur Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen im Land NRW (FRL öff. Wohnen NRW) (Baulandbeschluss des Rates vom 17.01.2023) kann im vorliegenden Fall nicht mehr nachgekommen werden, da sich das Mehrfamilienhaus bereits im Rohbau befindet.

Fazit

Aus vorgenannten Gründen kann die Verwaltung die Aufstockung des Mehrfamilienhauses um ein Staffelgeschoss **nicht** empfehlen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 2 - Hebborner Feld -

Anlage 3: Ansichten

Anlage 4: Einfügenachweis

Anlage 5: Grundriss Staffelgeschoss

Anlage 6: Foto Straßenansicht

Nichtöffentliche Anlagen

Nichtöffentlich 1: Argumentation Bauherr

Nichtöffentlich 2: Fotorealistische Darstellung

Übersichtsplan

Bauvorhaben Odenthaler Straße 253

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“
ohne Maßstab

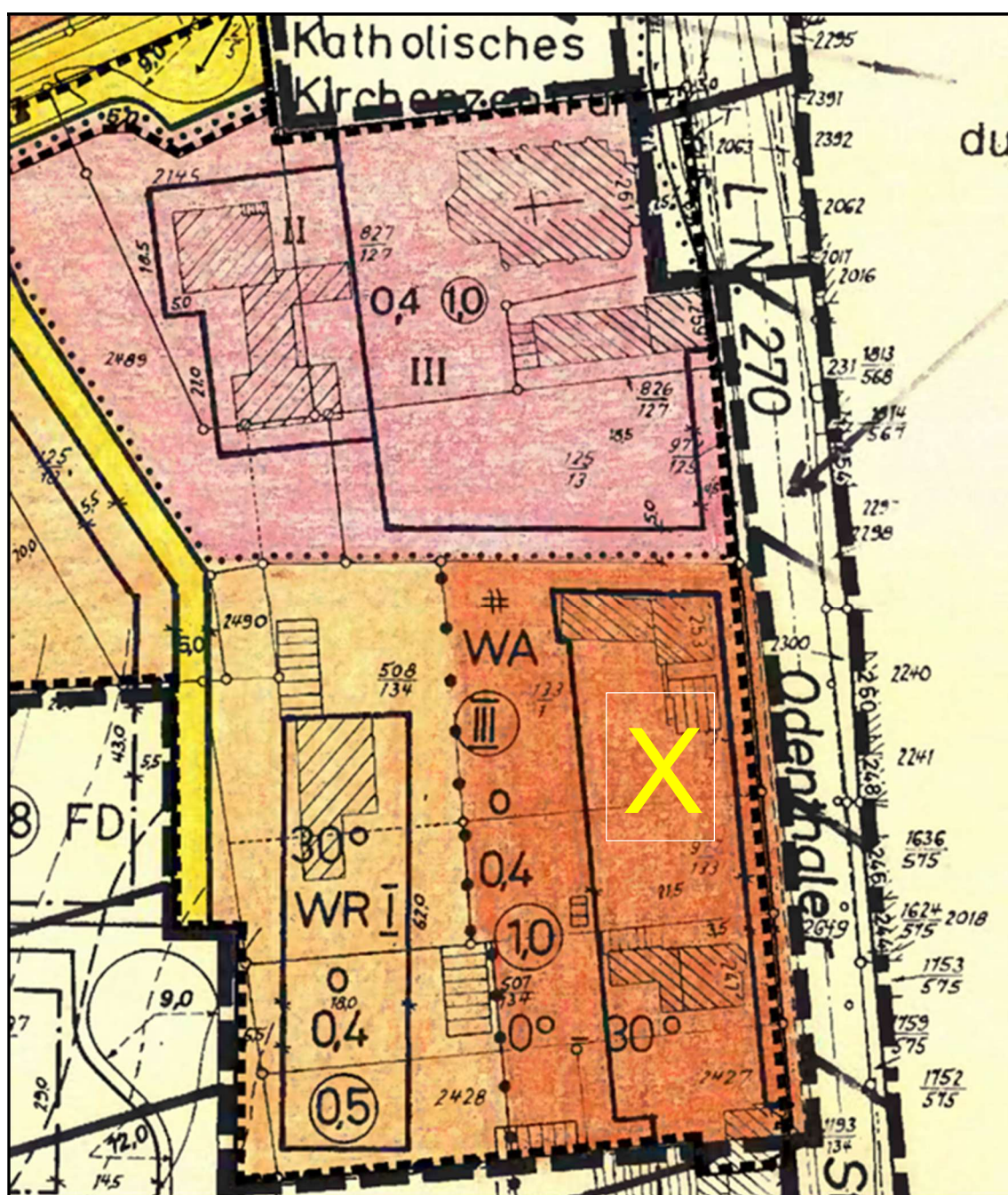


Ausschnitt BP Nr. 2 - Hebborner Feld -

Bauvorhaben Odenthaler Straße 253

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab



Ansichten

Bauvorhaben Odenthaler Straße 253

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab

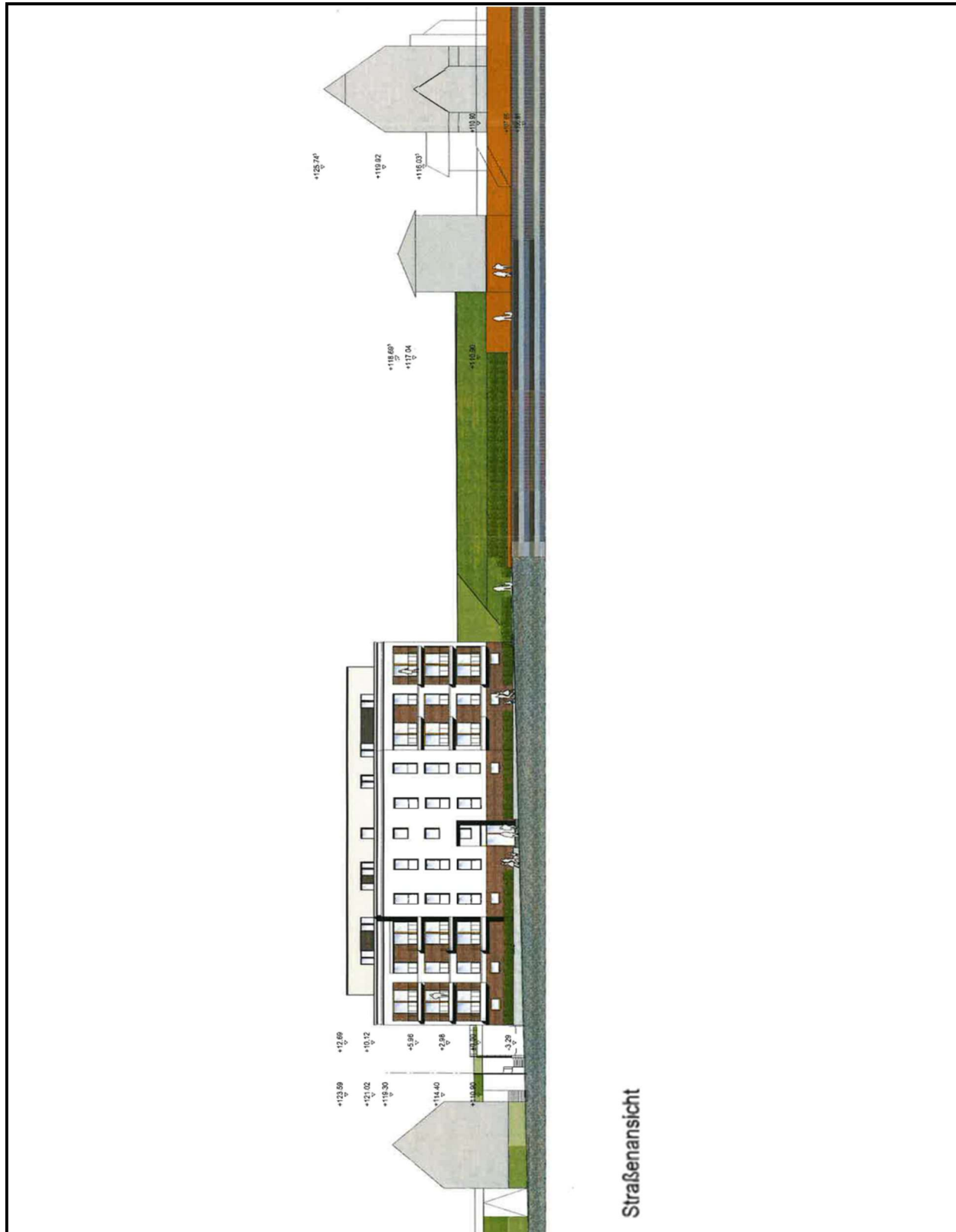


Einfügenachweis

Bauvorhaben Odenthaler Straße 253

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

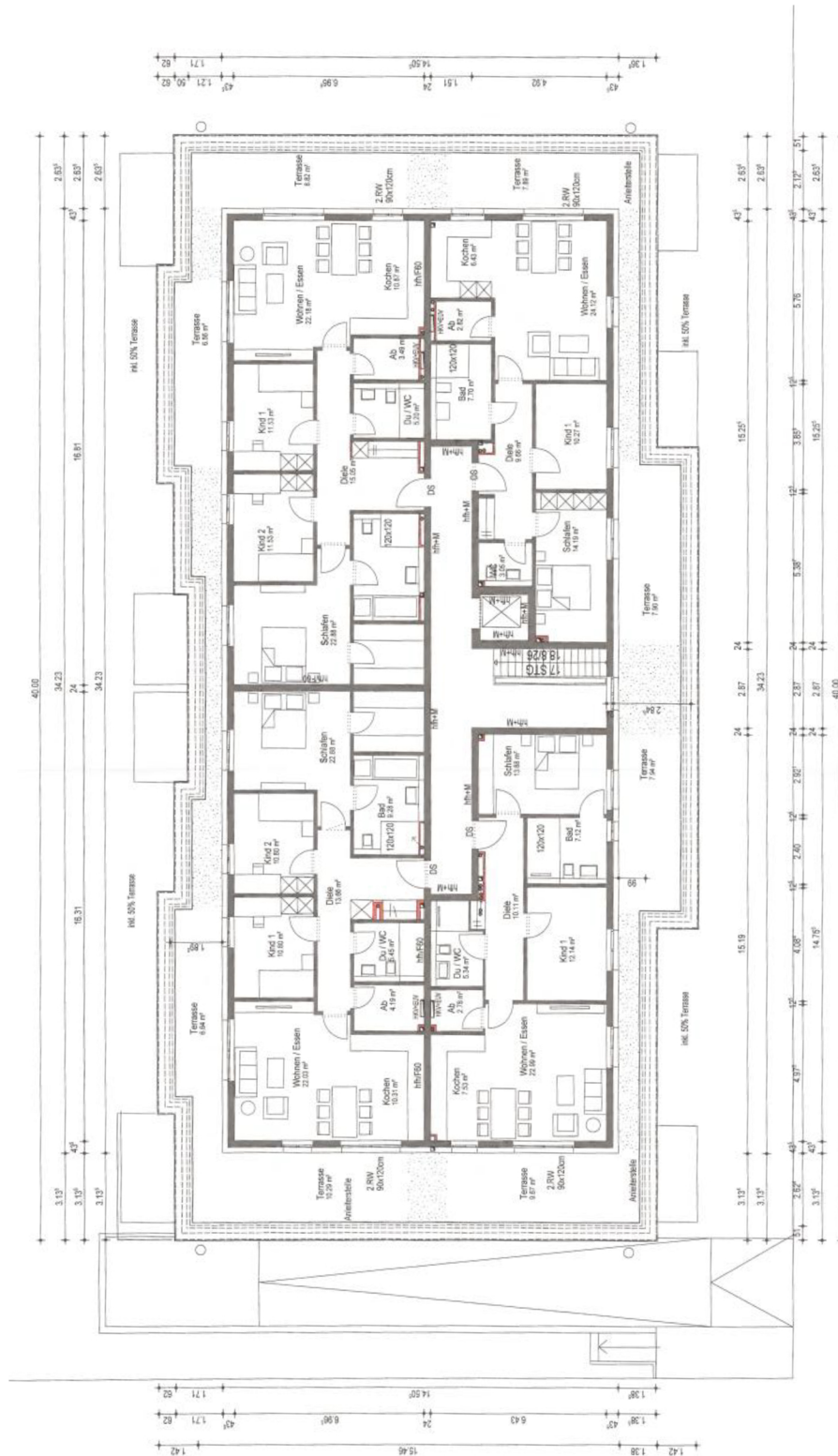
ohne Maßstab



Grundriss Staffelgeschoss

Bauvorhaben Odenthaler Straße 253

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“
ohne Maßstab



Straßenansicht

Bauvorhaben Odenthaler Straße 253

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“
ohne Maßstab



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stadtplanung

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

The map shows a residential area with several streets: Jägerstraße at the top, Hubertusstraße running horizontally across the middle, and Hornstraße at the bottom. The area is divided into numerous plots, many of which are shaded in orange. Several plots are marked with 'WR 04 08' and 'II 0' symbols, along with '25-35°' and 'max. 2 WE je Hs.' indicating specific zoning or building regulations. The map also shows various building footprints, including houses and larger structures. The area is bounded by a dashed line, and there are several small symbols and codes scattered throughout, such as '1', '2', '3', '4', '5', '6', '7', '8', '9', '10', '11', '12', '13', '14', '15', '16', '17', '18', '19', '20', '21', '22', '23', '24', '25', '26', '27', '28', '29', '30', '31', '32', '33', '34', '35', '36', '37', '38', '39', '40', '41', '42', '43', '44', '45', '46', '47', '48', '49', '50', '51', '52', '53', '54', '55', '56', '57', '58', '59', '60', '61', '62', '63', '64', '65', '66', '67', '68', '69', '70', '71', '72', '73', '74', '75', '76', '77', '78', '79', '80', '81', '82', '83', '84', '85', '86', '87', '88', '89', '90', '91', '92', '93', '94', '95', '96', '97', '98', '99', '100'. The map is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

tab 1:500

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE		KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		FESTSETZUNG VON GRENZEN UND FLÄCHEN		ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		FLÄCHENNUTZUNG U. WIDMUNGEN		SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. 10 Wohngebäude ohne Hausnummer Öffentliches Gebäude, z.B. Rathaus Garten, Wirtschafts-, Industriegebäude Durchfahrtes nachträgliches Gebäude (z.B. 12.3) Zahl der Vollgeschosse Dachformen Satteldach Walmdach Kruppeldach	Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze Kilometerstein mit Kilometerierung (z.B. 10.5) Fußgängerüberweg Ordnungshafte Stelle Gebots-, Warn-, Hinweiszeichen Beleuchten Straßenkanten Straßenkante	Einsteigeschicht Kappe (Schieber) Oberflurgraben Höhenlage über NN (z.B. 10.5) Höhenlinie über NN (z.B. 10.5) Fläche gemäß § 9 Abs. 3 BauG Denkmalwürdige bauliche Anlage Bauschutzbereich (z.B. Denkmal) Lärmschutz (z.B. Lärmschutz) Sichtschutz	Fernwasserleitung (z.B. 10.5 Schutzbereich) Hauptwasserleitung E-Freileitung (z.B. 10.5 Schutzbereich) E-Mast Hauptgasleitung Fergasseitung (z.B. 10.5 Schutzbereich) Ölleitung (z.B. 10.5 Schutzbereich) Naturdenkmal Fläche für den Luftverkehr Vorgeschlagene Grenze eines Umlegungsgebietes Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt	Grenze des Bebauungsplangebietes Grenze unterschiedlicher Nutzungen Begrenzungslinie der Verkehrsfläche Bauzone Mit Geh- oder Fahr- oder Leitungsrechten zu bebauender Fläche, z.B. z.B. 10.5 Verkehrsfläche (Straßen und Wege) Öffentliche Parkfläche Fläche für Stellplätze / Gargen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgargen Baugrundstück für besondere privatrechtliche Anlagen, z.B. z.B. 10.5	Kleinsiedlungsgebiet Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Wochenendausbaugelände Sondergebiet	Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf Verwaltungsgebäude Schule Kirche, Kapelle / Kindergarten / Jugendheim / Jugendherberge Krankenhaus Hallenbad Bürogebäude Feuerwehr Eisenbahn / Denkmal Grünfläche	Merkplatz / Dorfplatz Zooplatz Badplatz Freizeid Gartenanlagen Sportplatz Spaßplatz Bolplatz Fläche oder Baugrundstück für Ver- oder Entsorgungszwecke, z.B. z.B. 10.5 Umspannung Umweltstation Wasserwerk Wasserbehälter Pumpwerk Kilometerstein Müllabfuhranlage / Müllabfuhrplatz	Stellung eines geplanten Gebäudes mit Fristsetzung (z.B. 10.5) Höhe der gest. Anlage über NN, z.B. z.B. 10.5 Höhenlage des Gebäudes über Erdschichtflächen (OH) über Straßenachsen, z.B. z.B. 10.5 Traufhöhe über Straßenachsen, z.B. z.B. 10.5 Maximale Höhe des Mindeststockes, z.B. z.B. 10.5 Deckung - untere / obere Grenze, z.B. z.B. 10.5			
BEBAUUNGSPLAN NR. 4.1 Maßstab 1:500 Inhalt nach: § 9 (1) Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 36											

Abschrift der Begründung – BP Nr. 41 Hornstraße –

Begründung:

Der Bebauungsplan weist hauptsächlich eine Bebauung mit 1- bis 2- Familienhäusern aus. Er berücksichtigt einen evtl. weiteren Aufschluss des durch den Planbereich nicht erfassten Geländes. Der Bebauungsplan weist außerdem einen Teil des Fußwegenetzes, das sich vom Nutzerfeld bis zum Stadtzentrum erstreckt, aus.

An diesem Fußweg ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

Durch den Ausbau der Straßen, Wege und des öffentlichen Kinderspielplatzes entstehen der Stadt Kosten in Höhe von ca. DM 200.000,-. Hiervon werden 90% durch Erschließungsbeiträge gedeckt.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über das städtische Kanalnetz.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 06. April 1971
Der Stadtdirektor
In Vertretung
gez. Herfurth
Techn. Beigeordneter

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
 Federführender Fachbereich
 Stadtentwicklung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0539/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zur 15. Änderung des Landschaftsplans der Stadt Köln

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt die Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 15. Änderung des Landschaftsplans der Stadt Köln, die bereits am 04.09.2026 an die Stadt Köln übersandt wurde.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(...)

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	X	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die 15. Änderung des Landschaftsplans Köln ist aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung positiv zu bewerten. Insbesondere die Naturschutzgebiete **N 27 „Mielenforster Wiesen“** und **N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“** sichern grenznahe Freiflächen mit wichtigen Kaltluftentstehungs- und Ausgleichsfunktionen zur Bergisch Gladbacher Stadtgrenze. Die geplanten Ausweisungen tragen damit zur Sicherung klimatisch relevanter Freiraumstrukturen und zur Klimaanpassung bei.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Mit Schreiben vom 23.07.2026 informierte die Stadt Köln die Stadt Bergisch Gladbach über die 15. Änderung des Landschaftsplans und bat um eine Stellungnahme.

Mit der 15. Änderung des Landschaftsplans Köln sollen rechtsrheinisch folgende drei neue Naturschutzgebiete ausgewiesen werden:

- N 26 „Gremberger Wäldchen“,
- N 27 „Mielenforster Wiesen“ und
- N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“.

Die Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach wurde am 04.09.2026 an die Stadt Köln übersandt, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss.

Die Stadt Bergisch Gladbach begrüßt die geplanten Ausweisungen der Naturschutzgebiete N 26 „Gremberger Wäldchen“, N 27 „Mielenforster Wiesen“ und N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“ grundsätzlich.

Für die Stadt von besonderer Bedeutung sind N 27 und N 28, da diese unmittelbar an die westliche Stadtgrenze angrenzen und insbesondere aus ökologischer und klimatischer Sicht positiv bewertet werden.

Bei der Abgrenzung des N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“ sind jedoch die bestehenden städtebaulichen Belange und das planungsrechtlich gesicherte Vorhaben der psychosomatischen Klinik zu berücksichtigen. Die Abgrenzung des Naturschutzgebietes sollte daher so gewählt werden, dass die Umsetzung des bestehenden Planungsrechts der Stadt Bergisch Gladbach nicht beeinträchtigt wird.

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Vorlage:

Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach an die Stadt Köln 15. Änd.
Landschaftsplan

Anlage 2_Stadt Köln_Festsetzungskarte N 26 „Gremberger Wäldchen“

Anlage 3_Stadt Köln_Festsetzungskarte N 27 „Mielenforster Wiesen“

Anlage 4_Stadt Köln_Festsetzungskarte N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“

Anmerkung: Der Stadt Bergisch Gladbach wurden seitens der Stadt Köln ergänzende Planungsunterlagen zur Verfügung gestellt. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Übersichtlichkeit wurden hier jedoch lediglich die wesentlichen Unterlagen eingestellt. Die weiteren Planungsunterlagen können bei Bedarf eingesehen beziehungsweise angefordert werden.



Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Stadt Köln – Der Oberbürgermeister
67 Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
671/1 Grundlagen- und Landschaftsplanung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Mobilität und Stadtentwicklung

Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
FB 6-602 Stadtentwicklung
51429 Bergisch Gladbach
Laura Schmidt
Telefon: (02202) 14 16 49
Telefax: (02202) 14 70 16 49
l.schmidt@stadt-gl.de

24.08.2026

Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zur 15. Änderung des Landschaftsplans der Stadt Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf der 15. Änderung des Landschaftsplans Köln nimmt die Stadt Bergisch Gladbach - vorbehaltlich der Zustimmung durch den zuständigen Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, der am 01.10.2026 tagt - wie folgt Stellung:

Mit der 15. Änderung des Landschaftsplans Köln sollen rechtsrheinisch folgende drei neue Naturschutzgebiete ausgewiesen werden:

- N 26 „Gremberger Wäldchen“,
- N 27 „Mielenforster Wiesen“ und
- N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“.

Die geplanten Naturschutzgebiete N 27 „Mielenforster Wiesen“ und N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“ grenzen unmittelbar an die westliche Stadtgrenze von Bergisch Gladbach an und berühren daher die Belange der Stadt Bergisch Gladbach unmittelbar.

Das geplante Naturschutzgebiet N 26 „Gremberger Wäldchen“ befindet sich hingegen in einer Entfernung von etwa 6 km zum Stadtgebiet von Bergisch Gladbach. Eine unmittelbare räumliche Betroffenheit der Stadt Bergisch Gladbach ist bei diesem Gebiet daher nicht gegeben.

Naturschutzfachliche und klimatische Belange

Die geplanten Ausweisungen der drei Naturschutzgebiete werden aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes grundsätzlich begrüßt.

Insbesondere die unmittelbar an das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach angrenzenden Naturschutzgebiete N 27 „Mielenforster Wiesen“ und N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“ stellen wichtige lineare Biotop-Verbindungselemente entlang des Frankenforstbaches bzw. des Kempener Baches/der Strunde dar. Sie stärken die ökologischen Potenziale auf dem Stadtgebiet von Bergisch Gladbach und übernehmen zugleich eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Naturschutzgebieten Thielenbruch im Norden und Königsforst im Süden. Die Ausweisungen dienen damit der dauerhaften Sicherung und Entwicklung dieser Gebiete.

Zur Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sind für die Naturschutzgebiete Pflege- und Entwicklungspläne sowie Erholungslenkungskonzepte vorgesehen. Diese können gegebenenfalls Einschränkungen für Erholungssuchende mit sich bringen, gleichzeitig sind jedoch positive Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser und Boden zu erwarten. Auch aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden die geplanten Ausweisungen der Naturschutzgebiete befürwortet. Die Gebiete sichern grenznahe Kaltluftentstehungs- und Kaltluftausgleichsflächen und entsprechen damit den Zielen der Stadt Bergisch Gladbach im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung.

Städtebauliche Belange zum Naturschutzgebiet N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“

Hinsichtlich der geplanten Ausweisung des Naturschutzgebietes N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“ und der nachrichtlichen Darstellung eines nach § 30 BNatSchG / § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützten Biotops sind ergänzend die städtebaulichen Belange der Stadt Bergisch Gladbach zu berücksichtigen.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat am 29.10.2022 das Verfahren zur Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg – abgeschlossen. Seitdem besteht in räumlicher Nähe zum geplanten Naturschutzgebiet N 28 Planungsrecht für den Neubau einer Psychosomatischen Klinik.

Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche befindet sich in der kürzesten Entfernung etwa 40 m vom geplanten Naturschutzgebiet N 28. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umwelt- und Naturschutzbelange umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Vor diesem Hintergrund wird gefordert, bei der naturschutzfachlichen Abgrenzung des Naturschutzgebietes N 28 im Bereich des Plangebietes des VBP Nr. 2496 (z.Z. extensiv als Grünland genutztes Grundstück westlich der Gemeinnützigen Werkstätten Köln (GmbH) (GWK, Schlodderdicher Weg 59)) sicherzustellen, dass die Umsetzung des bereits planungsrechtlich gesicherten Klinikvorhabens nicht durch nachträgliche, aus der

Naturschutzgebietsausweisung begründeten Anforderungen oder Auflagen eingeschränkt wird.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte zwischen dem bestehenden Planungsrecht und der geplanten Ausweisung des Naturschutzgebietes N 28 könnte zum Beispiel geprüft werden, ob der unmittelbar an das Plangebiet des VBP Nr. 2496 angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil (LB 9.15) räumlich erweitert werden kann. Dadurch könnte ein größerer räumlicher Puffer zwischen dem Plangebiet und dem Naturschutzgebiet N 28 geschaffen werden.

Zusammenfassende Bewertung

Die Stadt Bergisch Gladbach begrüßt die geplanten Ausweisungen der Naturschutzgebiete N 26 „Gremberger Wäldchen“, N 27 „Mielenforster Wiesen“ und N 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“ grundsätzlich. Insbesondere die ökologischen und klimatischen Funktionen von N 27 und N 28 werden positiv bewertet.

Für das Naturschutzgebiet 28 „Kemperbachniederung im Thielenbruch“ sind bei der konkreten Abgrenzung jedoch die bestehenden städtebaulichen Belange und das bereits planungsrechtlich gesicherte Klinikvorhaben zu berücksichtigen. Die Abgrenzung sollte daher so gewählt werden, dass die Umsetzung des bestehenden Planungsrechts nicht beeinträchtigt wird.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Anregungen und bitten um weitere Beteiligung im Planungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

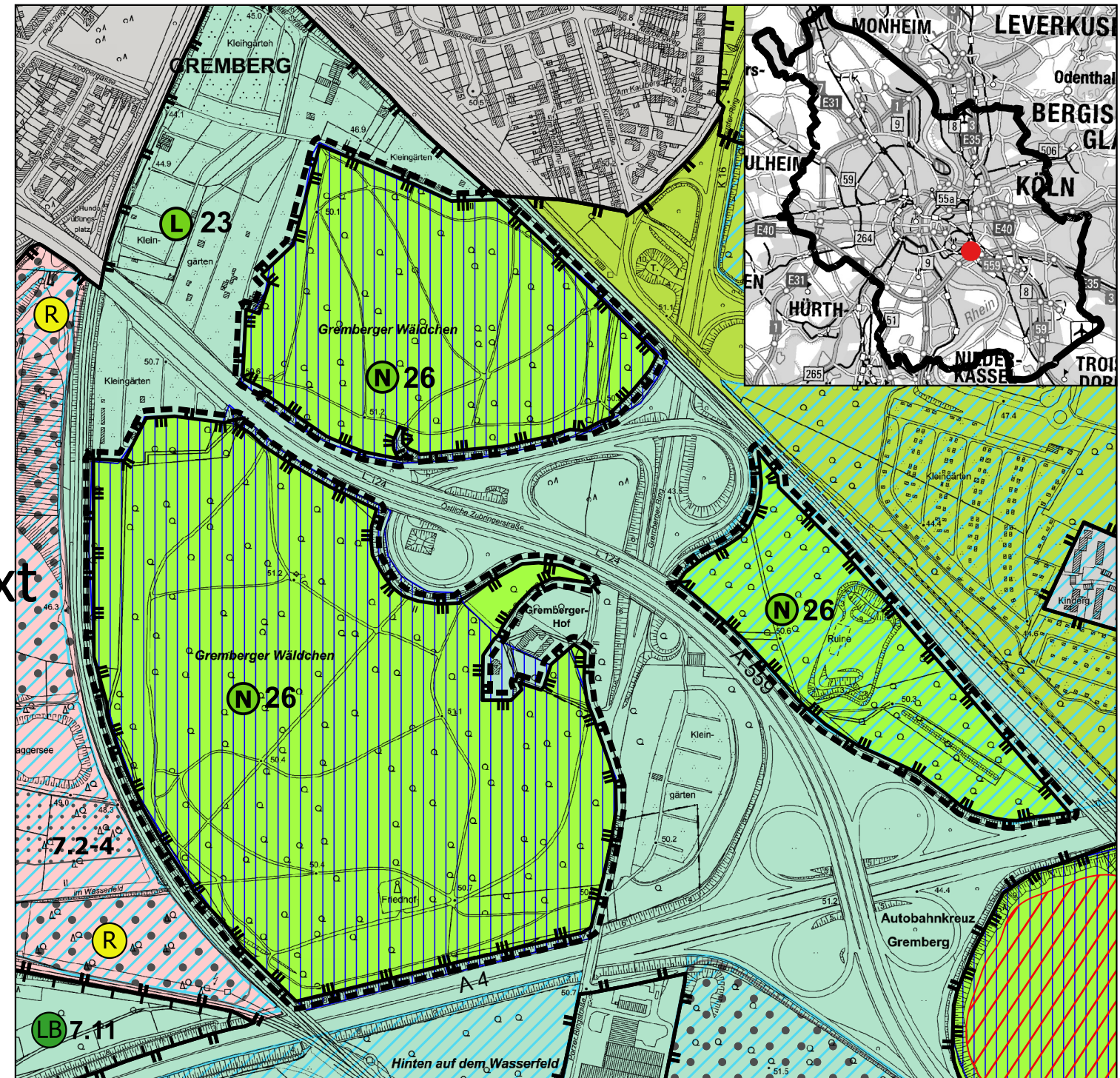
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schmidt', with a stylized, cursive script.

Laura Schmidt

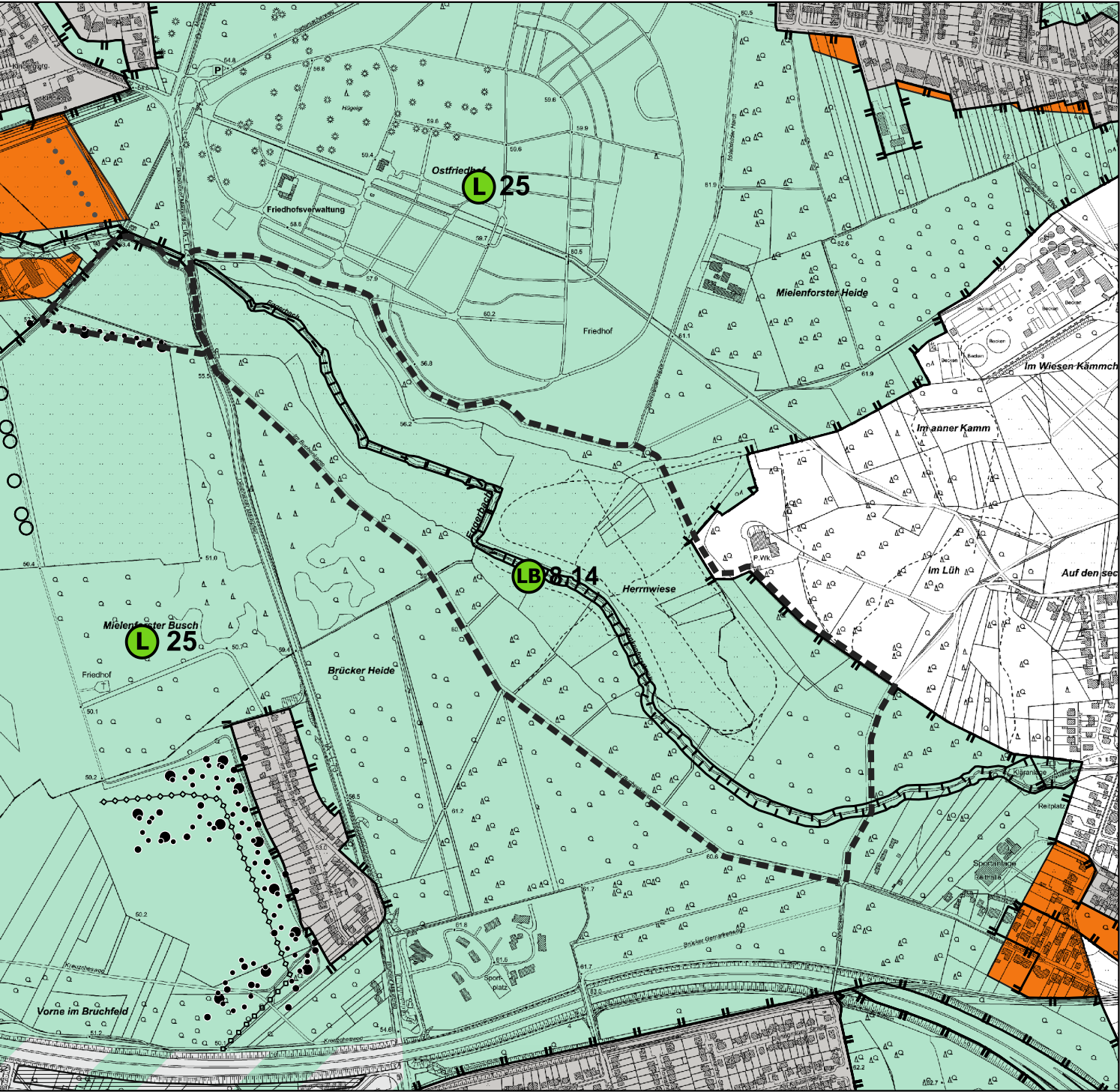
Ö 13

15. Änderung des Landschaftsplans (nachher)

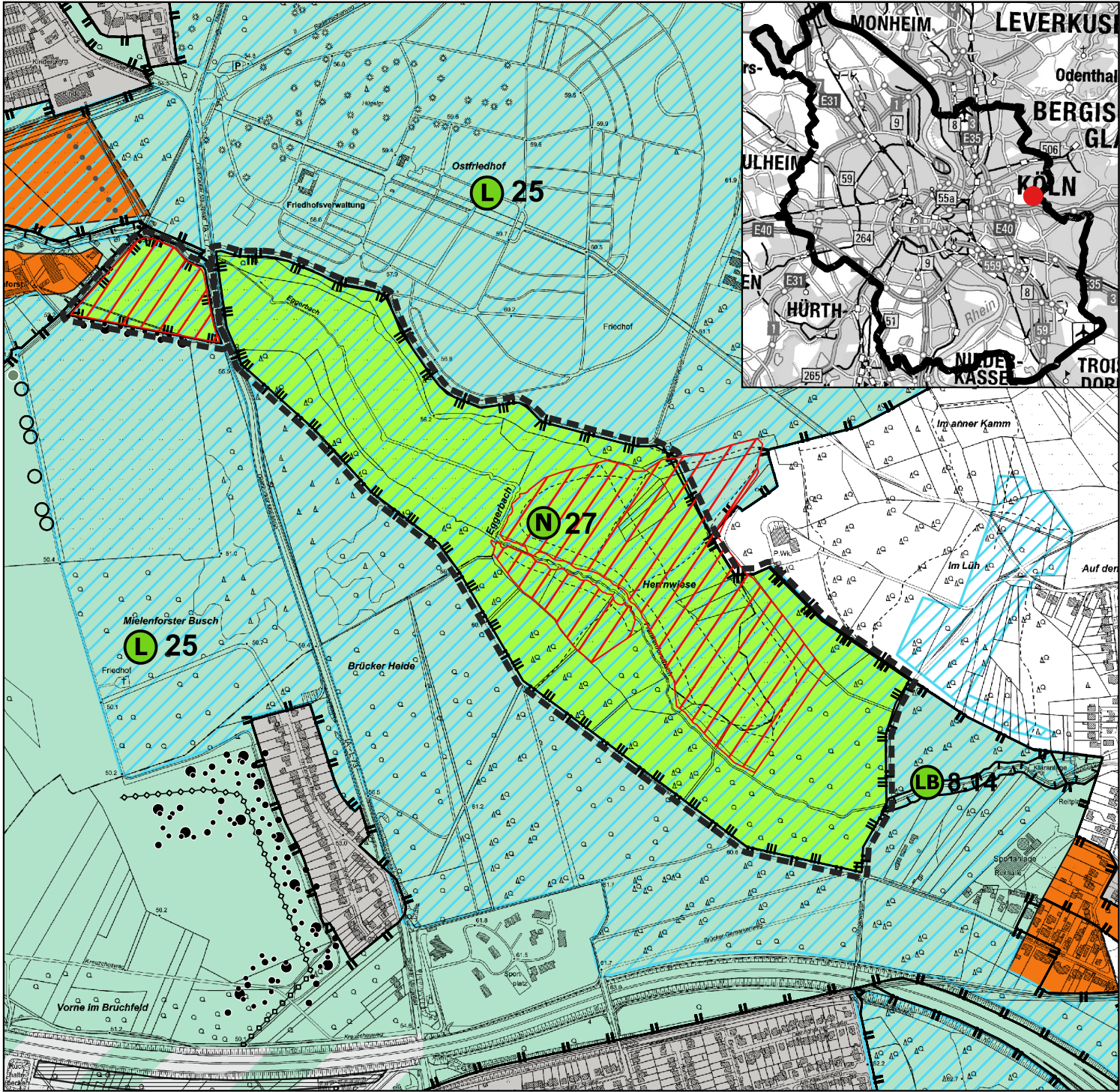


Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche
Beratung
Bahnhofstraße 31, 53123 Bonn, Fon 0228 978 977-0
Frankfurter Straße 48, 53572 Unkel, Fon 02224 988 54 68
info@umweltplanung-bonn.de www.umweltplanung-bonn.de

Rechtskräftiger Landschaftsplan (vorher)



15. Änderung des Landschaftsplans (nachher)



Entwicklungs- und Festsetzungskarte

Entwicklungsziele

- EZ 1 Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft
- EZ 6 Ausstattung der Landschaft im Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas
- EZ 8 Zeitlich begrenzte Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung
- EZ 7 Sicherung und Entwicklung von besonderen Lebensstätten für Pflanzen und Tiere

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen

- Feldgehölzgruppe
- Heisterpflanzung
- Wanderweg

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB geschützter Landschaftsbestandteil

- Innenbereich gem. § 34 BauGB und Bauflächen gem. Bebauungsplan

- Änderungsbereich

Nachrichtliche Darstellungen

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 42 LNatSchG NRW

Biotope

Biotopverbund nach §35 LNatSchG NRW

besondere Bedeutung



Stadt Köln

Vorentwurf

NSG Neuausweisung N 27 "Mielenforster Wiesen"

Maßstab: 1:10.000
Stand: 26.03.2026
Karte: Amtliche Basiskarte (Land NRW 2025)



Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung
Bahnhofstraße 31, 53123 Bonn, Fon 0228 978 977-0
Frankfurter Straße 48, 53572 Unkel, Fon 02224 988 54 68
info@umweltplanung-bonn.de www.umweltplanung-bonn.de

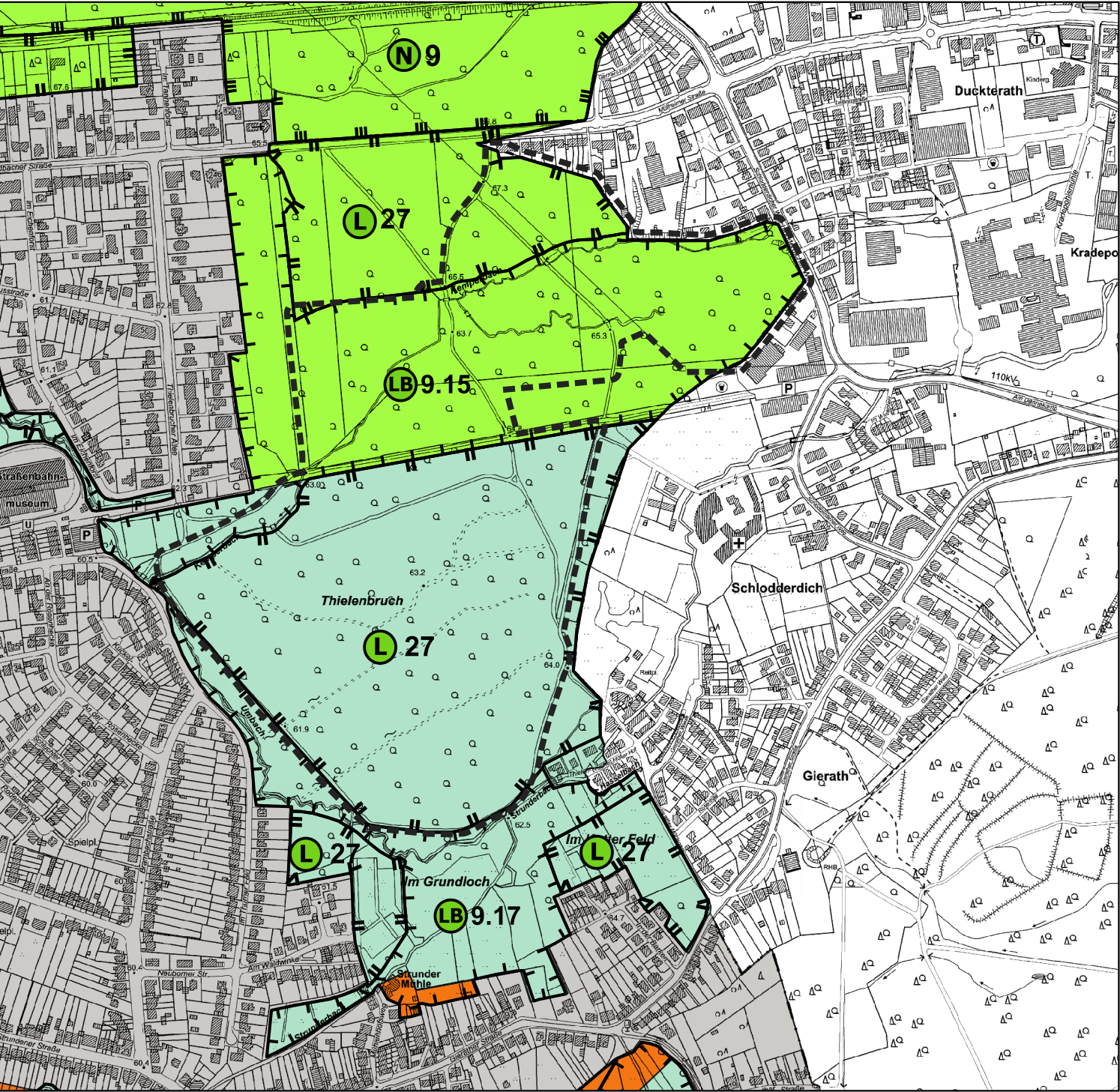


LANDSCHAFTSPLAN KÖLN

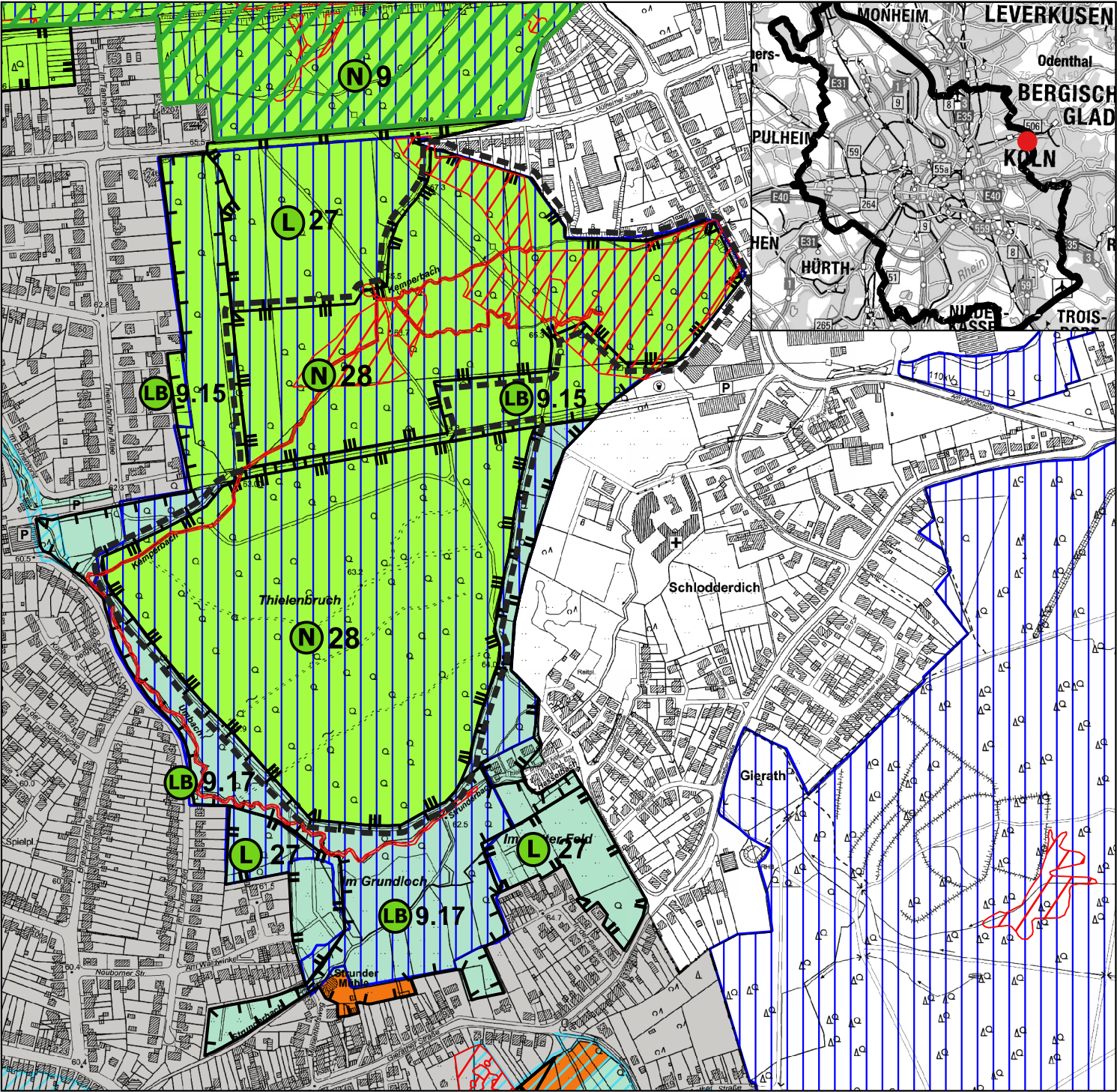
15. Änderung: Naturschutzgebiet N 28 "Kemperbachniederung im Thielenbruch"

Ö 13

Rechtskräftiger Landschaftsplan (vorher)



15. Änderung des Landschaftsplans (nachher)



Entwicklungs- und Festsetzungskarte

Entwicklungsziele

- EZ 1 Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft
- EZ 7 Sicherung und Entwicklung von besonderen Lebensstätten für Pflanzen und Tiere
- EZ 8 Zeitlich begrenzte Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen

Im dargestellten Kartenausschnitt sind keine Maßnahmen ausgewiesen

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützter Landschaftsbestandteil

Änderungsbereich

- Innenbereich gem. § 34 BauGB und Bauflächen gem. Bebauungsplan

Nachrichtliche Darstellungen

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 42 LNatSchG NRW

- Biotope
- Biotopeverbund nach §35 LNatSchG NRW
- herausragende Bedeutung
- besondere Bedeutung

Natura 2000-Gebiete

- FFH-Gebiet



Stadt Köln

Vorentwurf

NSG Neuausweisung
N 28
"Kemperbachniederung im
Thielenbruch"

Maßstab:
1:7.500
Stand:
17.03.2026
Karte:
Amtliche Basiskarte
(Land NRW 2025)



Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche
Beratung
Bahnhofstraße 31, 53123 Bonn, Fon 0228 978 977-0
Frankfurter Straße 48, 53572 Unkel, Fon 02224 988 54 68
info@umweltplanung-bonn.de www.umweltplanung-bonn.de

