Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0715/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	03.12.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde –
- Beschluss zur Anpassung des Nutzungskonzepts

Beschlussvorschlag:

I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplans Nr. 2445 – An der Strunde –

auf der Grundlage des angepassten Nutzungskonzepts fortzuführen.

II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob und wie frühzeitig eine Sicherung des geförderten Wohnungsbaus möglich ist.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Plankonzept sieht nach wie vor eine Durchgrünung mit Hilfe von Anpflanzungen, eine großflächige Dachbegrünung sowie die Nutzung von Regenwasser vor. Diese Maßnahmen dienen u.a. der Anpassung an den Klimawandel bzw. mildern dessen Folgen ab, indem z.B. einer Überhitzung im Plangebiet entgegengewirkt und der Abfluss von Niederschlagswasser vermindert wird.

Mit der Revitalisierung und Umnutzung einer gewerblich-industriellen Brachfläche wird dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf den Klimawandel können z.B. durch Einsparung von Emissionen durch entsprechende Mobilitäts- und Energiekonzepte sowie die räumliche Nähe zum S-Bahnhof Duckterath sowie zu den benachbarten Nahversorgungsgeschäften reduziert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

-

Personelle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

-

Sachdarstellung/Begründung:

Der Bebauungsplan **(siehe Übersichtsplan – Anlage 1)** war zuletzt Gegenstand im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 18.10.2022 (vgl. Drucksachen-Nr. 0353/2022). Die dort beschlossene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 31.10. – 25.11.2022 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Nachgang ruhte das Verfahren für längere Zeit, da für Teile der CG ein Insolvenzverfahren lief und für das Grundstück „An der Strunde“ ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet worden war. Zwischenzeitlich wurde die Zwangsversteigerung abgewendet und das Bebauungsplanverfahren kann mit den ursprünglichen Beteiligten fortgeführt werden.

Im **Vorentwurf** von 2022 **(siehe Anlage 2)** war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung neben einer Wohnnutzung im Osten, Süden und Nordwesten, einer gemischten Nutzung im Kernbereich und einer Grundschule im Westen im nördlichen Baufeld eine Seniorenpflegeeinrichtung mit untergeordnetem betreutem Wohnen vorgesehen.

Von diesem Nutzungskonzept möchte die Eigentümerin nun teilweise abrücken **(siehe Lageplan Nutzungsverteilung – Anlage 3)**. Die Seniorenpflegeeinrichtung soll entfallen, das betreute Wohnen in den Kernbereich (Mix) verlagert und im nördlichen Baufeld sowie im westlichen Kernbereich ebenfalls eine Wohnnutzung realisiert werden. Der Gewerbeanteil im Kernbereich wird zugleich auf ein Minimum reduziert.

Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen

Vor dem Hintergrund des von der Eigentümerin anvisierten Verzichts auf die Seniorenpflegeeinrichtung erfolgte eine Bedarfsabfrage beim Rheinisch-Bergischen Kreis. Von dort wurde ein dringender Bedarf für zusätzliche vollstationäre Pflegeplätze in Bergisch Gladbach bestätigt (siehe Pflegebericht 2025/2026 des Rheinisch-Bergischen Kreises, abrufbar unter: https://www.rbk-direkt.de/planungsbereich-pflege).

Demnach ist für Bergisch Gladbach bis 2030 eine Bedarfslücke von mindestens 70 Plätzen in der dauerhaften außerhäuslichen 24-Stunden-Versorgung zu erwarten, wenn man das bereits angespannte Versorgungsniveau von 2023 halten möchte. Bei einer Annäherung an das durchschnittliche Versorgungsniveau Nordrhein-Westfalens hingegen ist bis 2030 ein Ausbau von insgesamt 169 Plätze erforderlich. Bis 2045 wächst die Versorgungslücke auf 245 bis 352 Plätze (siehe Pflegebericht 2025/2026 S. 96). Es wird prognostiziert, dass die Nachfrage nach professioneller Pflege voraussichtlich bis Mitte der 2050er-Jahre weiter steigen und sich dann auf einem deutlich erhöhten Niveau stabilisieren wird. Der Ausbau der vollstationären Pflege in Bergisch Gladbach wird vom RBK daher als dringend notwendig angesehen, um die pflegerische Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern.

Zurzeit werden in Bergisch Gladbach mehrere Pflegeeinrichtungen geplant. Bei einer kurzfristigen Umsetzung könnte damit der Bedarf bis 2030 abgedeckt werden. Längerfristig besteht hingegen weiterhin eine Versorgungslücke. Des Weiteren ist es unter den heutigen Rahmenbedingungen auch möglich, dass die Projekte vereinzelt nicht umgesetzt werden oder sich die Umsetzung zeitlich verzögert. Eine Seniorenpflegeeinrichtung im vorliegenden Plangebiet wäre somit zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs nicht zwingend, könnte jedoch mittel- bis langfristig dazu beitragen eine voraussichtliche Versorgungslücke zu schließen.

Gewerbliche Nutzung

Der gewerbliche Anteil im neuen Nutzungskonzept beschränkt sich auf das zu erhaltene Kesselhaus (Nutzungsszenarien: Gastronomie/Brauhaus, Loftbüros, Eventlocation, Boulderhalle, ca. 400-800m² BGF) sowie die Erdgeschosszonen der weiteren zu erhaltenen Gebäude (Loftwohnungen und eine eventuelle gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, ca. 1.500-2.150m² Grundfläche). In der **Übersicht Umnutzung Bestand (siehe Anlage 4)** sind die zu erhaltenen Gebäude (blau), die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude (rot) sowie die zu prüfenden bzw. nur teilweise zu erhaltenen Gebäude (gelb) mit den möglichen, gewerblichen Nutzungsszenarien dargestellt. In Summe sind im Minimum ca. 1.900m², im Maximum ca. 3.000m² Grundfläche / BGF für gewerbliche Nutzungen zu erwarten. Gegenüber dem bisherigen Konzept (ca. 9.100m² BGF) bedeutet dies eine deutliche Reduzierung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet.

Geförderter Wohnungsbau

Da das angepasste Nutzungskonzept nunmehr hauptsächlich eine Wohnnutzung vorsieht, ist es von umso größerer Bedeutung, einen Anteil von 30% sozial-gefördertem Wohnungsbau umzusetzen. Neben dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sollen hierfür zusätzliche Sicherungsinstrumente eingesetzt werden, die die Eigentümerin bereits zu einem frühen Zeitpunkt im fortzuführenden Verfahren an eine solche Verpflichtung binden.

Gebietsausweisung

Weiterhin erfordert das angepasste Nutzungskonzept im Bebauungsplan ggf. eine zumindest teilweise Abkehr von der angestrebten Ausweisung eines Urbanen Gebietes hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Die genaue Ausweisung ist im Verlauf des weiteren Verfahrens zu prüfen. Auch der Flächennutzungsplan, welcher derzeit ein Sondergebiet Pflege sowie eine gemischte Baufläche vorsieht, wäre dann im Wege der Berichtung (beschleunigtes Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anzupassen.

Weiteres Verfahren

Bei Zustimmung zum Verzicht auf die Seniorenpflegeeinrichtung und zur Reduzierung des gewerblichen Anteils kann das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde – auf Basis des angepassten Nutzungskonzeptes fortgesetzt werden.

Eine grundlegende Entscheidung über die zukünftige Nutzungszusammensetzung ist erforderlich, um weitere verfahrensrelevante Arbeitsschritte in den Themenbereichen Entwässerung sowie Mobilität und Verkehr bearbeiten zu können.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden– nach Fertigstellung der notwendigen Fachgutachten und zusammen mit dem dann ausgearbeiteten Bebauungsplan – dem SPLA zu einem späteren Zeitpunkt zur Abwägung vorgelegt.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf, Stand 05/2022 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)
- Anlage 3: Lageplan Nutzungsverteilung, Stand 09/2026
- Anlage 4: Übersicht Umnutzung Bestand, Stand 09/2026