

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0818/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	05.03.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bauvorhaben Strundepark – Genehmigung nach dem Bauturbo

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss ergibt sich aus der Sachdarstellung.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		x

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Schaffung von Wohnungen im Gebäudebestand durch Umnutzung ist grundsätzlich klimaschonender als der Wohnungsneubau. Zwar sind Wohngebäude heutigen Standards deutlich energieeffizienter als Gebäude mit älterer Bausubstanz. Der hohe CO²-Verbrauch bei der Produktion und dem Transport der für den Neubau benötigten Baumaterialien (insb. bei der Stahl- und Zementproduktion) überwiegt allerdings diesen positiven Effekt. Aufgrund der hohen klimatischen Sensibilität des Strundeparks ist das Bauvorhaben in Bezug auf die Veränderung des Stadtklimas zu optimieren.

Finanzielle Auswirkungen:

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

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:	x		
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. Dies gilt auch für an Siedlungsbereiche angrenzende Flächen im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Einsatz dieser Instrumente ist an die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde, dass das Vorhaben mit ihren Vorstellungen über die städtebauliche Entwicklung des betreffenden Gebietes übereinstimmt, gebunden (§ 36a BauGB).

Am 25.9.2025 wurde in der Verwaltung eine Bauvoranfrage über die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit gewerblichen Anteilen im Fachmarktzentrum Lochermühle (Strundepark) eingereicht. Im Rahmen einer Vorprüfung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben aufgrund des großen Bauvolumens nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und es daher nach den bisherigen Regelungen des Baugesetzbuchs nicht zulässig ist. Die Verwaltung prüft nun, ob es unter Anwendung der neuen Regelungen des Bau-Turbos (§§ 34 Abs. 3b bzw. 246e BauGB) genehmigt werden könnte. Aufgrund der großen städtebaulichen Relevanz des Vorhabens für den Strundepark wird die Anfrage dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) zur Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise vorgelegt.

Das Bauvorhaben

Das Grundstück liegt im Strundepark (Anlage 2). Vorgesehen ist der Neubau von zwei durch eine Blutbuche getrennten, jeweils 6-geschossigen (+ 2 Staffelgeschosse) und 26m hohen Wohngebäuden mit ergänzenden gewerblichen Anteilen und Parkebenen (Anlage 4). Das Grundstück grenzt im Süden an den Verkehrskreisel Kürtener Straße / Hauptstraße / Heiligenstock, im Osten an die Kürtener Straße und im Westen an die Einzelhandelsbetriebe mit ihren Kundenparkplätzen. Die Besonderheit der Gebäude liegt in einer Überbauung von Parkplätzen. Die Erdgeschossesebenen (EG) sind als Luftgeschosse konzipiert, die 1. Obergeschosse (OG) als Parkebenen (Anlage 4). Über den gewerblichen Anteil der Gebäude enthalten die Bauvorlagen widersprüchliche Angaben. Die der Vorlage beigegefügte Abbildung (Anlage 4) stellt für die Vollgeschosse oberhalb der Parkebenen (Etagen 2 bis 5) für beide Gebäude jeweils einen Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen dar. Die verkehrliche Erschließung der Neubauten soll über die Parkplatzanlage des Einkaufszentrums erfolgen.

Die Rahmenbedingungen

Die Geschäfte des Strundeparks werden im städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept angesichts ihrer Konkurrenz zur Innenstadt als „zentrenkritisch“ eingestuft. Zur Begrenzung des Einzelhandels hatte die Stadt Anfang der 2010er Jahre ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und abgeschlossen (Bebauungsplan Nr. 3311 Lochermühle). Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wurde der Bebauungsplan für unwirksam erklärt und danach nicht wieder aufgegriffen. Trotz der gelockerten rechtlichen Rahmenbedingungen hat sich der Einzelhandel im Strundepark in der Folge nicht weiter ausgedehnt, die Mischung aus Handel und (untergeordnet) produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen ist seitdem nahezu unverändert geblieben.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Strundepark in Abkehr von der derzeit ausschließlich gewerblichen Nutzung als „gemischte Baufläche“ dar. Eine stärkere

Diversifizierung und Durchdringen mit Wohnnutzungen des bislang einseitig durch Einzelhandel, Gewerbebetriebe und Dienstleistungen geprägten Gebietes steht daher im Einklang mit den im FNP grob formulierten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist der Strundepark auf der Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB ein „faktisches Gewerbegebiet“. Diese Einstufung wurde bereits durch das Oberwaltungsgericht NRW bestätigt. Wohnungen sind nach den bisherigen gesetzlichen Vorgaben dort nicht zulässig, durch die Neuregelungen des Bau-Turbos unter Umständen erstmals genehmigungsfähig.

Städtebauliche Bewertung

Die Überbauung von Parkplätzen ist in Bergisch Gladbach bislang eine Seltenheit. Sie weist spezifische Vorteile auf. Sie erlaubt eine effizientere Flächenausnutzung und senkt die Investitionskosten. Auf der anderen Seite müssen von den BewohnerInnen aufgrund des hohen Anteils von asphaltierten Flächen, wenigen Begrünungsmöglichkeiten und den Lärmemissionen des Parkplatzverkehrs Abstriche in Bezug auf die Wohn- und Wohnumfeldqualität hingenommen werden. In der Fachwelt wird die Überbauung als ein probates Mittel für eine flächensparende Nutzung innerstädtische Bereiche eingestuft, in der Praxis allerdings von Baurägern bislang nur in wenigen Fällen umgesetzt.

Die vorgeschlagenen 6 (+2 Staffel)-geschossigen Gebäude überragen mit einer Höhe von 26m den städtebaulichen Rahmen des Strundeparks deutlich. Am Kreisverkehr Kürtener Straße / Hauptstraße (Kürtener Straße 2) befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer vergleichbaren Höhe, allerdings mit einer deutlich kompakteren Bauweise. Die vorgesehenen Gebäudelängen von etwa 100m bzw. 50m sind bislang im Strundepark ohne Vorbild. In Richtung Stadtmitte ist die Hauptstraße in diesem Abschnitt durch eine zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung geprägt. Abgesehen von den wenigen Punkthochhäusern im Stadtgebiet gibt es unterhalb der Ebene großformatiger Wohnparks (Bensberg, Gronau) kaum Vorbilder mit einem derartigen Bauvolumen.

Umweltbelange

Auch das Bauen nach dem „Bau-Turbo“ unterliegt gewissen Anforderungen. So müssen nach § 34 Abs. 3b BauGB die Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sein, zu denen auch Umweltbelange gehören.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück ist nicht von Überschwemmungen betroffen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet erstreckt sich im Strundepark nur auf die Böschungsbereiche der Strunde. Anders sieht dies aus bei extremem Starkregen, bei dem das „Gebäude Ost“ um ca. 1m überschwemmt wird. Durch die Überbauung der Parkplätze entsprechen die Gebäude grundsätzlich den Anforderungen an Hochwasser angepasstes Bauen.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Stadtklima müssten bei einer weiteren Befassung der Verwaltung mit der Planung fachgutachterlich geprüft werden. Der an die Kürtener Straße angrenzende Bereich des Strundeparks wurde in der Stadtklimaanalyse als „Gebiet mit einer erheblichen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ eingestuft. Die Wohngebäude stehen zwar parallel zur Hauptkaltlufttrichtung des für das innerstädtische Klima wichtigen Strundetals, allerdings gibt es zusätzlich einen unbelasteten Kaltluftabfluss hangabwärts, für die vorgesehenen Gebäude evtl. eine Barriere bilden könnten. Sollte das Bauvorhaben weiterverfolgt werden, ist zudem eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der die Empfindlichkeit des Bauvorhabens gegenüber den vorhandenen Lärmemissionen und die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Einzelhandelsbetriebe geprüft werden müssten. Sowohl durch den Kunden- und Anlieferverkehr der Geschäfte als auch durch den Kfz-Verkehr auf

der Kürtener Straße sind die Vor- und Rückseiten der Wohngebäude stark lärmvorbelastet.

Die vorgeschlagenen Gebäude werden durch eine als Naturdenkmal eingetragene, das Orts- und Landschaftsbild prägende 220 Jahre alte Blutbuche getrennt. Der Baum darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Zudem sollte das Orts- und Landschaftsbild bei der städtebaulichen und architektonischen Bewertung des Bauvorhabens als Bewertungskriterium unbedingt einbezogen werden.

Auswirkungen auf das faktische Gewerbegebiet

Mit der Drucksache Nr. 076/2026 (s. Ö 14 dieser Sitzung) empfiehlt die Verwaltung bei der Anwendung des Wohnungsbau-Turbos städtebauliche Grundsatzziele. Vier Ziele setzen sich explizit mit dem Schutz von Gewerbe auseinander. So soll der Bauturbo in Gewerbegebieten zumeist keine Anwendung finden. Nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen – wenn durch beschlossene städtebauliche Planungen eine städtebauliche Weiterentwicklung z.B. hin zu einem Urbanen Gebiet oder Allgemeinen Wohngebiet gewünscht ist – kann der Bauturbo in Gewerbegebieten angewendet werden. Dem kann man hier entgegenen, dass es sich um kein beschlossenes, sondern um ein „faktisches“ Gewerbegebiet handelt. Wie oben dargestellt, werden Geschäfte des Strundeparks im städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept angesichts ihrer Konkurrenz zur Innenstadt als zentrenkritisch eingestuft. Insofern gibt es ein beschlossenes städtebauliches Konzept, welches gerade nicht den Schutz des Einzelhandels an dieser Stelle verankert. Insofern würde man die Einschränkungen des Einzelhandels durch eine heranrückende Wohnbebauung hier vertreten können.

Städtebauliche Folgewirkung

Wenn zwei neue Gebäude mit einer wahrnehmbaren 7-8-Geschossigkeit und 26m Höhe sowie Gebäudelängen von etwa 100m bzw. 50m errichtet werden, setzen sie im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) den neuen Bezugsmaßstab. In der Umgebung können vermutlich mögliche Nachahmer auch ohne ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde oder Beteiligung des Gestaltungsbeirats in ähnlichem Stil nachverdichten.

Anforderungen an den Antragsteller

Der vorliegende Antrag fällt inhaltlich unter den Baulandbeschluss des Rates (Drucksache Nr. 0459/2022), nach dem bei Bauvorhaben mit mehr als 12 Wohneinheiten mindestens 30% der geplanten Geschossfläche als sozialen Wohnungsbau eingefordert werden. Die Verwaltung steht derzeit mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis in Verhandlungen, ob trotz der aktuell ausgeschöpften Fördermittel für Bergisch Gladbach noch Mittel für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können. Darüber hinaus wäre – bei einer positiven Beschlussfassung – der Antragsteller verpflichtet,

- mit der Stadt eine Planungsvereinbarung und einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen,
- das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen (Bauverpflichtung),
- ein Entwässerungskonzept vorzulegen und
- die Kosten und Leistungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Planungen, Gutachten, prüffähige Unterlagen, u.a.) zu übernehmen (s. a. Grundsatzbeschluss Bau-Turbo, Tagesordnungspunkt Ö 15).

Fazit

Grundsätzlich scheint eine Wohnbauentwicklung trotz der Einschränkungen für den Einzelhandel vertretbar, sofern der Immissionsschutz eingehalten werden kann. Spannungen

können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn die Überbauung von Parkplätzen ein spannendes städtebauliches Konzept der Nachverdichtung und Flächenoptimierung ist, erscheint das Bauvolumen eines 100m langen Baukörpers mit einer wahrnehmbaren 7-8-Geschossigkeit nur bedingt städtebaulich vertretbar. Sollte der SPLA eine wohnbauliche Entwicklung am Standort weiterverfolgen, erscheint eine Reduktion des Gesamtvolumens sowie eine intensive Beratung durch den Gestaltungsbeirat angebracht. Zudem sollte ein städtebauliches Konzept auch die Folgewirkungen betrachten.

Weiterer Ablauf

Die Verwaltung bittet um eine Entscheidung des SPLA, ob das geschilderte Bauvorhaben weiterverfolgt werden soll. Je nachdem, wie der Ausschuss entscheidet, schlägt die Verwaltung die folgenden **Beschlussvarianten** vor:

- a) **Zustimmung:** „Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller in Verhandlung zu treten, um eine genehmigungsfähige Variante des in den Anlagen 3, 4 und 5 dargestellten Bauvorhabens zu erwirken. Dabei ist ein städtebauliches Konzept vorzulegen und der Gestaltungsbeirat einzubinden. Die Zustimmung kann nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in Aussicht gestellt werden.“

oder

- b) **Qualifizierung der Planunterlagen:** „Auf Basis der eingereichten Unterlagen ist eine abschließende Beurteilung nicht möglich. Die Verwaltung wird beauftragt, zusätzliche Planunterlagen einzufordern, aus denen sich die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den Strundepark beurteilen lässt. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss fordert insbesondere (...) *(konkrete Forderung einfügen (Vorlage einer Kubatur, einer perspektivischen Darstellung des Bauvorhabens, o.ä.))*. Das Vorhaben ist anschließend dem Ausschuss erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.“

oder

- c) **Reduzierung des Vorhabens:** „Das städtebauliche Konzept überzeugt noch nicht. Das in den Anlagen 3, 4 und 5 dargestellte Bauvorhaben entspricht noch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Grundsätzlich ist Wohnen am Standort vorstellbar, jedoch in reduzierter Form.“ *(ggfs. Forderung zu Kubatur einfügen)*

oder

- d) **Ablehnung:** „Der Strundepark sollte als Gewerbegebiet vor einer heranrückenden Wohnbebauung geschützt werden. Eine wohnbauliche Entwicklung im Strundepark entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde.“

Hinweis: In jedem Fall müsste der gewerbliche Anteil deutlich gekürzt oder komplett gestrichen werden, weil die Regelungen des Bau-Turbos ausdrücklich nur für Wohnungsbau gelten. Sollte zwischen dem Antragsteller und der Stadt eine Einigung erreicht werden, würde die Verwaltung bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen bei einer im Übrigen festgestellten planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit den Ausschuss über die formelle Zustimmung gem. §§ 34 Abs. 3b bzw. 246e BauGB erneut entscheiden lassen.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Lageplan
4. Schnitte

