Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses

02.07.2026

Stadt Bergisch Gladbach

Datum
12.06.2026
Ausschussbetreuender Fachbereich
Zentraler Dienst 6-10
Sachbearbeitung
Saskia Kramarczyk
Telefon-Nr.
02202-142964

Tag und Beginn der Sitzung
Donnerstag, 02.07.2026, 17:00 Uhr

Einladung

Zur 4. 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 letzten Sitzung - öffentlicher Teil**
Vorlage: 0340/2026

6 **Gestaltungsleitfaden Alt-Frankenforst**
Vorlage: 0354/2026

7 **Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch für das Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“**
Vorlage: 0330/2026

8 **InHK Bensberg | Verfügungsfonds**
Vorlage: 0339/2026

9 Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –

Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Flächennutzungsplanänderung 03/6443 – Feuerwache Süd – Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Beschluss zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 0331/2026

10 Bebauungsplan Nr. 2350 – Schule am Lerbacher Weg –

-Beschluss zur Fortführung des Verfahrens
Vorlage: 0332/2026

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

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

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

14 Bauvorhaben Paffrather Straße (Wohngebäude mit Garagen)

– Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 246e BauGB
Vorlage: 0329/2026

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

16 Neubau Wohngebäude Pippelstein

- Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 34 Abs. 3b bzw. § 246e BauGB
Vorlage: 0387/2026

17 Bauvorhaben Rommerscheider Straße (4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)

– Zustimmung der Gemeinde
Vorlage: 0383/2026

18 Anträge der Fraktionen

19 Anfragen der Ausschussmitglieder

N **<u>Nicht öffentlicher Teil</u>**

1 **Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - nicht öffentlicher Teil**

2 **Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**

3 **Mitteilungen des Bürgermeisters**

4 **Bericht der Geschäftsstelle zur 60. GBR-Sitzung am 25.03.2026**
Vorlage: 0353/2026

5 **Anträge der Fraktionen**

6 **Anfragen der Ausschussmitglieder**

gez. Ebert
Vorsitzender

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

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0340/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

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

Inhalt der Mitteilung:

In der Sitzung des SPLA am 30.04.2026 wurden folgende Beschlüsse gefasst, über die zu berichten ist:

7. Entwicklungsplanung zum Projekt Zanders-Areal
0228/2026

Beschlussgemäß wird das Projektteam Zanders (ZEG und Verwaltung)
die Entwicklungsplanung zur Grundlage der darauf aufsetzenden Untersuchungen, Fachplanungen sowie Bauleitplanung machen und die aus der städtebaulichen Entwicklungsplanung resultierenden notwendigen Schritte zur Entwicklung und Vermarktung des Geländes in Form von Gutachten, Konzepten, Machbarkeitsstudien und Qualifizierungsverfahren einleiten. Darüber hinaus wird die äußere Erschließung, insbesondere die Mobilität und die Einbindung in das städtische und überörtliche Verkehrsnetz vordringlich bearbeitet mit dem Ziel der Vorbereitung rechtssicherer B-Pläne.

10. Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung 3. Änderung Landesentwicklungsplan NRW
0192/2026

Die Stellungnahme wurde fristgerecht versandt und im Nachgang der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 30.04.26 bestätigt.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stabsstelle Untere Denkmalbehörde

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0354/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Gestaltungsleitfaden Alt-Frankenforst

Inhalt der Mitteilung:

Am 07.11.2024 hat der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss die Verwaltung mit der Erstellung eines Gestaltungshandbuches/Gestaltungsleitlinien für den Denkmalbereich „Alt-Frankenforst“ beauftragt.

Der ausgearbeitete Leitfaden liegt nun als Druckvorlage vor.

Die Erarbeitung eines Leitfadens war einerseits durch das vermehrte Interesse an Errichtungen von Solaranlagen innerhalb des Denkmalbereichs als auch insbesondere durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023, welches den Vorrang für erneuerbare Energien gegenüber dem Denkmalschutz gesetzlich verankert hat, erforderlich geworden.

Der nun erarbeitete Leitfaden dient als fachliche Orientierungshilfe, die sowohl den Anforderungen der energetischen Sanierung als auch den denkmalpflegerischen Zielsetzungen im Bereich „Alt Frankenforst“ gerecht wird. Er zeigt denkmalgerechte und praxisnahe Lösungen für Eigentümer*innen und Planende auf, wie sich Klimaschutz und Denkmalerhalt vereinbaren lassen.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0330/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	14.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“ die Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch.
Bestandteile der Satzung sind der Satzungstext gemäß Anlage 2 sowie der Lageplan über den räumlichen Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:1.000.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
x		

Weitere notwendige Erläuterungen:
-

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Kostenwirksam, wenn das besondere Vorkaufsrecht gemäß Satzung von der Stadt Bergisch Gladbach ausgeübt wird.

Personelle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Vorkaufsrecht kann über das bestehende Personal ausgeübt werden.

Sachdarstellung/Begründung:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Bei der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts muss die Gemeinde nachweisen, dass der Grunderwerb zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Teilbereichs des „Gewerbegebietes

West“ zu sichern, soll für diesen Bereich eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden. Das Gebiet befindet sich in zentraler Lage im Übergang der Ortsteile Gronau / Stadtmitte und umfasst im Wesentlichen den Standort der Firma Saint Gobain Isover (kurz: Fa. Isover) mit westlich angrenzenden Nachbargrundstücken sowie einen südwestlich davon gelegenen Bereich beidseits der Straße Britanniahütte bzw. an der Hermann-Löns-Straße. Das Gebiet umfasst ca. 18,8 ha. Schon allein die Flächen der Fa. Isover sind dabei sowohl durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof und zur Innenstadt als auch durch ihre Größe von etwa 11,1 ha von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils. Die Produktion an diesem Standort wurde teilweise im Sommer 2025 aufgegeben, seither liegen Teile des Gebietes brach bzw. werden mindergenutzt. Damit ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf für die zukünftige städtebauliche Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan sieht zwar für den gesamten Bereich gewerbliche Baufläche vor, jedoch liegt das Grundstück der Fa. Isover im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Dadurch besteht von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach die Sorge vor einer unkontrollierten Entwicklung entweder durch Umnutzungen vor Ort mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld (z.B. durch flächen- und verkehrsintensive Folgenutzungen) oder durch Verkauf des Grundstücks an einen neuen Eigentümer mit unbekannten Entwicklungsabsichten bzw. vor einem dauerhaften Verfall ohne neue Nutzung. Durch die Möglichkeiten des Wohnungsbauturbos könnte das Grundstück sogar zum Spekulationsobjekt für Wohnungsbau werden.

Ziel der Stadt Bergisch Gladbach ist der langfristige Erhalt der gewerblichen Flächen. Grund dafür ist auch, dass sich gewerblich nutzbare Fläche in Bergisch Gladbach insgesamt seit Jahrzehnten faktisch reduziert hat. Durch heranrückende Wohnbebauung an und in Gewerbegebiete, durch die teilweise Umnutzung in Mischgebieten zugunsten des Wohnungsbaus sowie die Konversion und Transformation von Großarealen sind die Bestandsflächen in den letzten Jahrzehnten stetig geschmolzen. Diese müsste allerdings langfristig mindestens erhalten werden, um die wirtschaftliche Kraft vor Ort zu erhalten. Parallel konnten kaum neue Flächen ausgewiesen und erschlossen werden. Darunter leiden insbesondere erweiterungswillige bzw. erweiterungsbedürftige Unternehmen am Standort. Viele klein- und mittelständische Unternehmen haben Bergisch Gladbach daher in den vergangenen Jahrzehnten verlassen müssen, weshalb Bergisch Gladbach an Wirtschaftskraft verloren hat.

Bei den hier in Rede stehenden Flächen ist eine Ansiedlung von personalintensivem statt flächenintensivem Gewerbe an einem solch zentral gelegenen und sehr gut an den ÖPNV angebundenen Standort erstrebenswert. Grundstücke dieser Größe sind am Markt nicht mehr gängig. Bei einer potenziellen Nachnutzung von freiwerdenden Flächen kommt es daher voraussichtlich eher zur Ansiedlung von kleinteiligerem Gewerbe. Hierdurch würde eine Neuparzellierung nötig und ein entsprechendes Erschließungserfordernis innerhalb des bisherigen Betriebsgeländes bzw. des Straßen-Carrés Jakobstraße – Am Stadion – Hermann-Löns-Straße – Tannenbergstraße – Bahnlinie ausgelöst. Das Betriebsgelände der Fa. Isover ist weitestgehend eingezäunt und bildet zurzeit eine große Barriere in der Stadt. Ein Durchstoßen und Aufbrechen dieser Struktur könnte auch für die umliegenden Gewerbebetriebe von Vorteil sein. Aufgrund einer potenziellen Grundstücksneuordnung und Schaffung neuer (innerer) Erschließungswege sind auch die westlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke der Fa. Isover an der Straße „Am Stadion“ Teil der Vorkaufsrechtssatzung.

Die Flächen bieten grundsätzlich Potential für eine Lösung verkehrlicher Probleme. Zu untersuchen wären beispielsweise mögliche Verbesserungen / Auswirkungen eines Durchstichs von der Jakobstraße zur Tannenbergstraße / Britanniahütte. Ungewollte verkehrliche Umverteilungseffekte müssten dabei berücksichtigt bzw. verhindert werden. Die Vorkaufsrechtssatzung reicht in diesem Bereich nicht bis zur Bahnlinie der S11, sondern

grenzt an die hier bereits existierende Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahr 2005 für den Bereich S-Bahnhof / Gleisdreieck / Bahndamm. Für das Grundstück der Fa. Isover bestünde somit vollständig ein Vorkaufsrecht, auch wenn die vorliegende Satzung das Grundstück nicht vollständig umfasst.

Durch den S11-Ausbau in der Stadtmitte werden sich die Verkehrsströme innerhalb des Betrachtungsraumes verändern. Dies hat potenzielle Auswirkungen auf die Erschließung und Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes West. Gegebenenfalls wird hierdurch eine Anpassung der Verkehrsführung erforderlich. Um den notwendigen Grunderwerb für die Anpassung von Flächen an zukünftige Planungen zu erleichtern, wird auch ein Teilbereich des südwestlich des Geländes der Fa. Isover gelegenen Gebietes Britanniahütte in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogen. Konkret ist bereits eine Eisenbahnüberführung mit entsprechendem Brückenbauwerk, Pfeilern etc. im Umfeld der an der Britanniahütte bestehenden, nach Süden führenden Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Darüberhinausgehende verkehrliche Anpassungen im weiteren Umfeld zwischen dem geplantem Brückenbauwerk und dem Straßen-Carré Isover können derzeit nicht ausgeschlossen werden. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung soll sichergestellt werden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

Die Verwaltung schlägt daher vor, für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu beschließen. Parallel wird für das Gebiet die zeitnahe Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft.

Im Haushalt sind für die Ausübung von Vorkaufsrechten der Grundstücke auf der Grundlage dieser Satzung derzeit keine Mittel eingestellt. Da weder der Zeitpunkt etwaiger Verkaufsfälle noch die Anzahl der ausgeübten Vorkaufsrechte prognostiziert werden können, soll der Rat über den Grundstückserwerb einschließlich der Finanzierung in gesonderten Beschlüssen jeweils einzeln entscheiden.

Der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts liegen die engen gesetzlichen Voraussetzungen zu Grunde, die auch bei der Inanspruchnahme des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB Anwendung finden.

Die Vorkaufsrechtssatzung bedarf weder der Genehmigung noch der Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde.

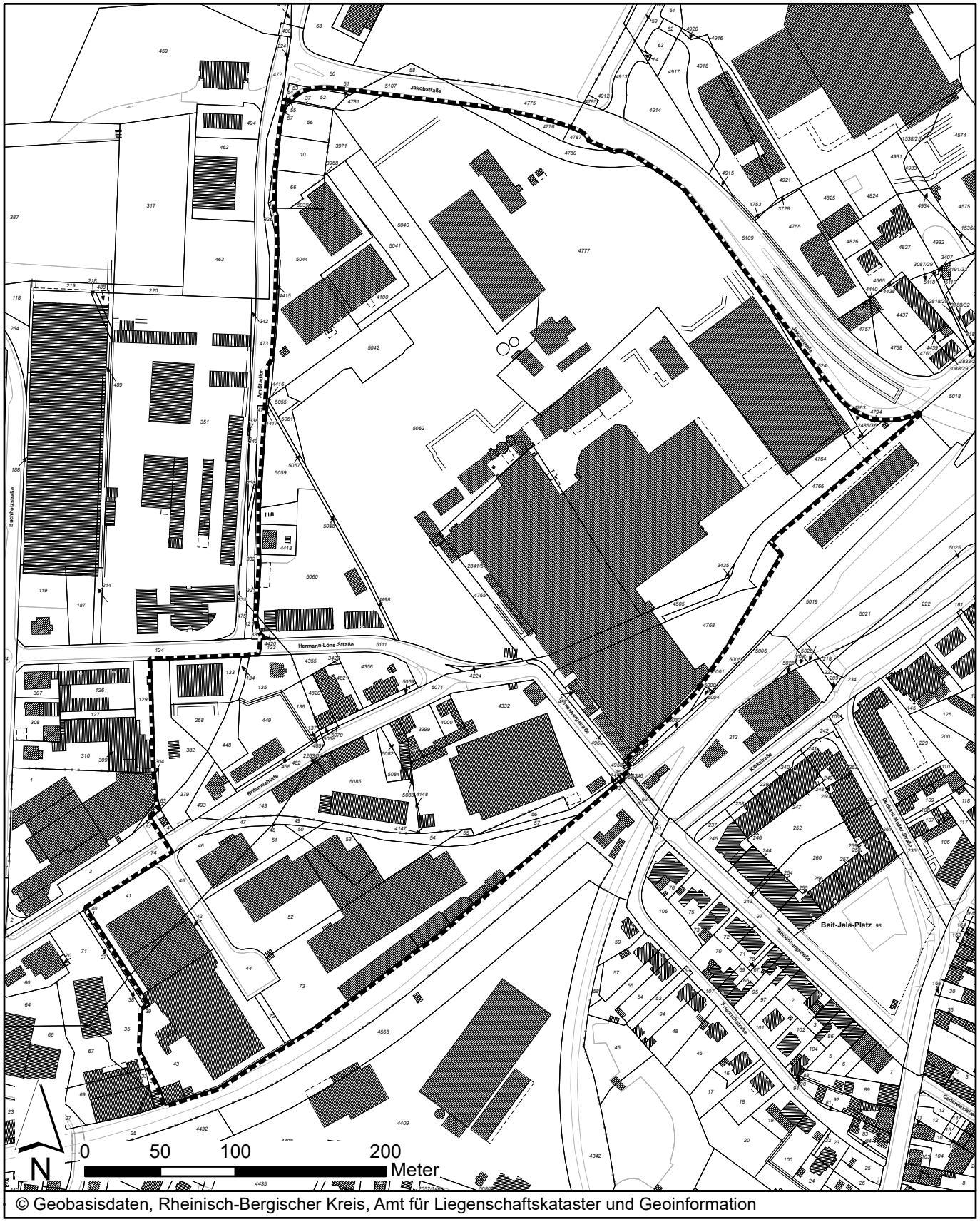
Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Satzungstext

Anlage 1
Vorkaufsrecht
Gewerbegebiet West

Übersichtsplan

Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für das Gebiet "Bergisch Gladbach - Gewerbegebiet West"



© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

**Satzung der Stadt Bergisch Gladbach
über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts an Flächen
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet**

"Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziel und Zweck der Satzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“ steht der Stadt Bergisch Gladbach gemäß § 25 Abs. 1. Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein besonderes Vorkaufsrecht an den in § 2 näher bezeichneten Flächen zu.

§ 2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung befindet sich im Übergang der Ortsteile Bergisch Gladbach – Gronau und Stadtmitte im zentralen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes West. Es wird begrenzt durch die Jakobstraße im Nordosten, die Bahnlinie der S11 bzw. die Abgrenzung der angrenzenden Vorkaufsrechtssatzung „S-Bahnhof/Gleisdreieck/Bahndamm“ im Südosten sowie die westliche Grenze des Grundstücks Britanniahütte 12 bzw. die private Erschließung zwischen den Grundstücken Britanniahütte 4 und 10, Teile der Straße Britanniahütte, die westliche Grenze des Grundstücks Britanniahütte 17, Teile der Hermann-Löns-Straße und die Straße Am Stadion im Westen.

Der Geltungsbereich besteht aus den folgenden Flurstücken:

Gemarkung Gladbach

Flur 7 Flurstücke 123, 133, 134, 135, 136, 137, 143, 258, 304, 379, 382, 448, 449, 465, 466, 482 und 493

Flur 42 Flurstücke 10, 37, 51, 52, 54, 55, 56, 57 und 66

Gemarkung Gronau

Flur 1 Flurstücke 2263/6, 2485/36, 2841/5, 3427, 3435, 3968, 3971, 3999, 4000, 4100, 4147, 4148, 4198, 4224, 4332, 4355, 4356, 4387, 4415, 4416, 4417, 4418, 4420, 4505, 4524, 4571, 4763, 4764, 4765, 4766, 4768, 4776, 4777, 4780, 4781, 4787, 4794, 4820, 4821, 4958, 4959, 4960, 5039, 5040, 5041, 5042, 5044, 5055, 5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062, 5068, 5069, 5070, 5071, 5082, 5083, 5084, 5085 und 5111

Flur 11 Flurstücke 4, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 72, 73 und 74 teilweise

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1.000 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0339/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	14.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

InHK Bensberg | Verfügungsfonds

Beschlussvorschlag:

1. Zur Kenntnis genommen wird die in der Geschäftsordnung festgelegte Zusammensetzung des Gremiums: 1 Person aus der Verwaltung, 4 aus der Politik, jeweils eine Person von IBH, ISG, Dehoga (Gastronomie) und je ein Vertreter aus der Eigentümergemeinschaft Wohnpark, von sozialen Einrichtungen und vom Arbeitskreis der Künstler Bergisch Gladbach e.V.

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

   _____

   (Namen der vier stimmberechtigten Ratsmitglieder werden im Sitzungsprotokoll festgehalten)

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

   _____

   (Namen der vier stellvertretenden Ratsmitglieder werden im Sitzungsprotokoll festgehalten)

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(…)

Risikobewertung:

(…)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
x		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswir-kungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:					
planmäßig:	x				
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswir-kungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Sachdarstellung/Begründung:

Die Stadt Bergisch Gladbach hat im März 2017 für die Stadtteile Bensberg/Bockenberg ein Integriertes Handlungskonzept (kurz: InHK Bensberg) beschlossen. Auf Grundlage dessen wurde die Stadt Bergisch Gladbach in das Stadterneuerungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und ab 2020 „Lebendige Zentren“ des Landes NRW aufgenommen. Der Verfügungsfonds ist eine von 33 Maßnahmen aus dem InHK Bensberg. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die erste Fassung der Richtlinien zum Verfügungsfonds inkl. Vergabegremium [Drucksachen-Nr. 0136/2020] und am 01.07.2021 die überarbeitete Richtlinie zum Verfügungsfonds beschlossen (Drucksachen-Nr. 0282/2021) – alle weiteren Details können der **Anlage 1 Richtlinie Verfügungsfonds und Anlage 2 Geschäftsordnung Vergabegremium** entnommen werden.
Aufgrund der neuen Ratsperiode müssen vier neue stimmberechtigte Ratsmitglieder und ihre Stellvertretung für das Gremium benannt werden.

Durch den Verfügungsfonds wird im Rahmen der mehrjährigen Umsetzung des InHK Bensberg

- die Partizipation örtlicher Akteure aus Gewerbe, Eigentümerschaft, Kultur, Sport, Soziales und Bürgerschaft,
- die Erhöhung ihrer Identifikation mit dem Stadtteil
- und die Aktivierung privaten Kapitals zur Unterstützung bei der Aufwertung des öffentlichen Raums unterstützt.

Der Verfügungsfonds richtet sich auf investive, investitionsvorbereitende und nicht investive Maßnahmen. Die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel können dabei flexibel und lokal angepasst eingesetzt werden, bedürfen aber der Zustimmung eines Vergabegremiums, das sich aus Vertretern aus Politik, Stadtverwaltung und den privaten Interessensgruppierungen zusammensetzt.

Der Fonds finanziert sich anteilig aus privaten und öffentlichen Mitteln. Die beantragten Maßnahmen werden mindestens zu 50 % aus privaten Mitteln und höchstens zu 50 % aus öffent lichen Mitteln finanziert.

Mit der überarbeiteten Fassung (Drucksachen-Nr. 0282/2021) der zuvor genannten Richtlinien wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass im Programmgebiet des InHK Bensberg drei priorisierte Bereiche herausgestellt werden: die Schloßstraße, das historische Ensemble Burggraben und der Wohnpark Bensberg. Die Priorisierung soll dazu dienen, Fördermaßnahmen vorrangig in diesen drei Bereichen zu konzentrieren, um dort positive Effekte zu erzielen. Maßnahmen, die im Geltungsbereich des Gestaltungsleitfadens Schloßstraße liegen, bzw. unmittelbar an diesen angrenzen, müssen dessen Empfehlungen entsprechen, um eine Förderung im Rahmen des Verfügungsfonds zu bekommen. Die Inhalte des Gestaltungleitfaden Schloßstraße können der Beschlussvorlage „InHK Bensberg | Gestaltungsleitfaden Schloßstraße; hier: Beschluss über den Gestaltungsleitfaden“ [Drucksache 0280/2021] entnommen werden.

In der Richtlinie zur Vergabe von Zuwendungen aus dem Verfügungsfonds wurden darüber hinaus im Zuge der Überarbeitung Beispiele für förderfähige Maßnahmen und die entsprechenden förderfähigen Kosten eingesetzt, um die vielseitige Anwendbarkeit des Verfügungsfonds zu verdeutlichen. Privat initiierte Maßnahmen, die dem Allgemeinwohl dienen und einen Nutzen für die priorisierten Bereiche erwarten lassen, können in einer großen Bandbreite, die z. B. von Beleuchtungselementen im öffentlichen Raum über Workshops bis zu Bücherschränken reicht, mit der Unterstützung des Verfügungsfonds umgesetzt werden.

Vergabegremium

Das Vergabegremium soll einen Querschnitt der öffentlichen und privaten Interessen im Programmgebiet Bensberg abbilden.
Das Vergabegremium setzt sich aus fünf stimmberechtigten Mitgliedern, die die Interessen der Stadt vertreten und sechs stimmberechtigten Mitgliedern der privaten Interessen folgendermaßen zusammen:

- vier Vertreter der politischen Fraktionen
- ein Vertreter der Stadtverwaltung
- ein Vertreter der Eigentümerschaft in der Schloßstraße, gleichzeitig Mitglieder der ISG
- ein Vertreter der Einzelhändler in der Schloßstraße, gleichzeitig Mitglied der IBH
- ein Vertreter der Gastronomen, gleichzeitig Mitglied der DeHoGa, möglichst auch von IBH oder ISG
- ein Vertreter der Eigentümerschaft des Wohnparks
- ein Vertreter der sozialen Einrichtungen
- ein Vertreter / Mitglied des Arbeitskreises der Künstler Bergisch Gladbach e.V.

Von den insgesamt elf stimmberechtigten Mitgliedern sollten fünf Bergisch Gladbach vertreten, ein möglichst hoher Anteil von Mitgliedern mit engem Bezug zum Programmgebiet ist wünschenswert. Maximal vier Repräsentantinnen und Repräsentanten können von den Fraktionen gestellt werden, die Stadtverwaltung ist mit einem Mitglied vertreten. Die Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen werden vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach jeweils für die Dauer einer Wahlperiode des Rates bestellt.

Im Haupt- und Finanzausschuss am 23.06.2020 wurden 4 stimmberechtigte Ratsmitglieder sowie deren Stellvertretung bestimmt. Durch die neue Ratsperiode ab dem 01.11.2025 müssen nun vier neue stimmberechtigten Ratsmitglieder und deren Stellvertretung für das Gremium benannt werden.
Nach dem Höchstzahlverfahren sind die 4 stimmberechtigten Ratsmitglieder sowie deren Stellvertretung nach dem Mehrheitsverhältnis im Rat der Stadt Bergisch Gladbach zu bestimmen, demnach:
- 2 stimmberechtigte Ratsmitglieder und deren Stellvertretung der Fraktion CDU
- 1 stimmberechtigtes Ratsmitglied und Stellvertretung der Fraktion SPD
- 1 stimmberechtigtes Ratsmitglied und Stellvertretung der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN

Ausblick

Ende Mai wurde die Maßnahme „Umsetzung Winterbeleuchtung“ bei der Stadt Bergisch Gladbach eingereicht. Im Sommer 2026 soll das Vergabegremium tagen und über die Maßnahme im Rahmen des Verfügungsfonds entscheiden.

Anlagen:
Anlage 1 Richtlinie Verfügungsfonds
Anlage 2 Geschäftsordnung Vergabegremium

Stadtteilplanung
Bergisch Gladbach
InHK Bensberg

Anlage 1

Richtlinie der Stadt Bergisch Gladbach zur Vergabe von Zuwendungen aus dem Verfügungsfonds im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Bensberg (InHK) - Überarbeitete Fassung

Verfügungsfonds nach Förderrichtlinie Nr. 14 (FRL) von 2008

Präambel

Seit dem 31.08.2017 ist die Stadt Bergisch Gladbach mit dem Stadtumbaugebiet Bensberg auf der Grundlage eines Integrierten Handlungskonzepts (InHK) und der Beschlussfassung des Rats der Stadt Bergisch Gladbach vom 13.12.2016 in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen. Im Rahmen der mehrjährigen Umsetzung des InHK Bensberg wurde auch ein Verfügungsfonds eingerichtet, mit dem privat initiierte Maßnahmen in öffentlich-privater Partnerschaft finanziert werden.

Ziele, die mit dem Programm verfolgt werden, sind u. a.

- die Partizipation örtlicher Akteurinnen und Akteure aus Gewerbe/Eigentümerschaft/Kultur/Sport/Soziales/Bürgerschaft,
- die Erhöhung ihrer Identifikation mit dem Stadtteil und
- die Aktivierung privaten Kapitals zur Unterstützung bei der Aufwertung des öffentlichen Raums.

Der Verfügungsfonds richtet sich dabei auf investive, investitionsvorbereitende und nicht-investive Maßnahmen. Die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel können dabei flexibel und lokal angepasst eingesetzt werden, bedürfen aber der Zustimmung eines Vergabegremiums, das sich aus Vertreterinnen und Vertretern von Politik, Stadtverwaltung und privaten Interessengruppierungen zusammensetzt.

Maßnahmen, die im Geltungsbereich des Gestaltungsleitfaden Schloßstraße liegen, müssen dessen Empfehlungen entsprechen, um eine Förderung aus dem Verfügungsfonds zu erhalten.

Der Förderzeitraum endet mit der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Bensberg. Dies wird voraussichtlich Ende des Jahres 2027 sein.

1. Fördergrundsätze

1.1 Die zur Verfügung stehenden Finanzmittel des Verfügungsfonds werden nach Maßgabe der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008), der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln, den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung i. V. m. Nr. 12 VV LHO und diesen Richtlinien zur Anteilsfinanzierung gewährt.

1.2 Die Gewährung von Finanzmitteln ist eine freiwillige Leistung der Stadt Bergisch Gladbach und des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Stadterneuerung im Stadtumbaugebiet Bensberg. Ein Rechtsanspruch von Antragstellerinnen und Antragstellern auf Förderung besteht nicht.

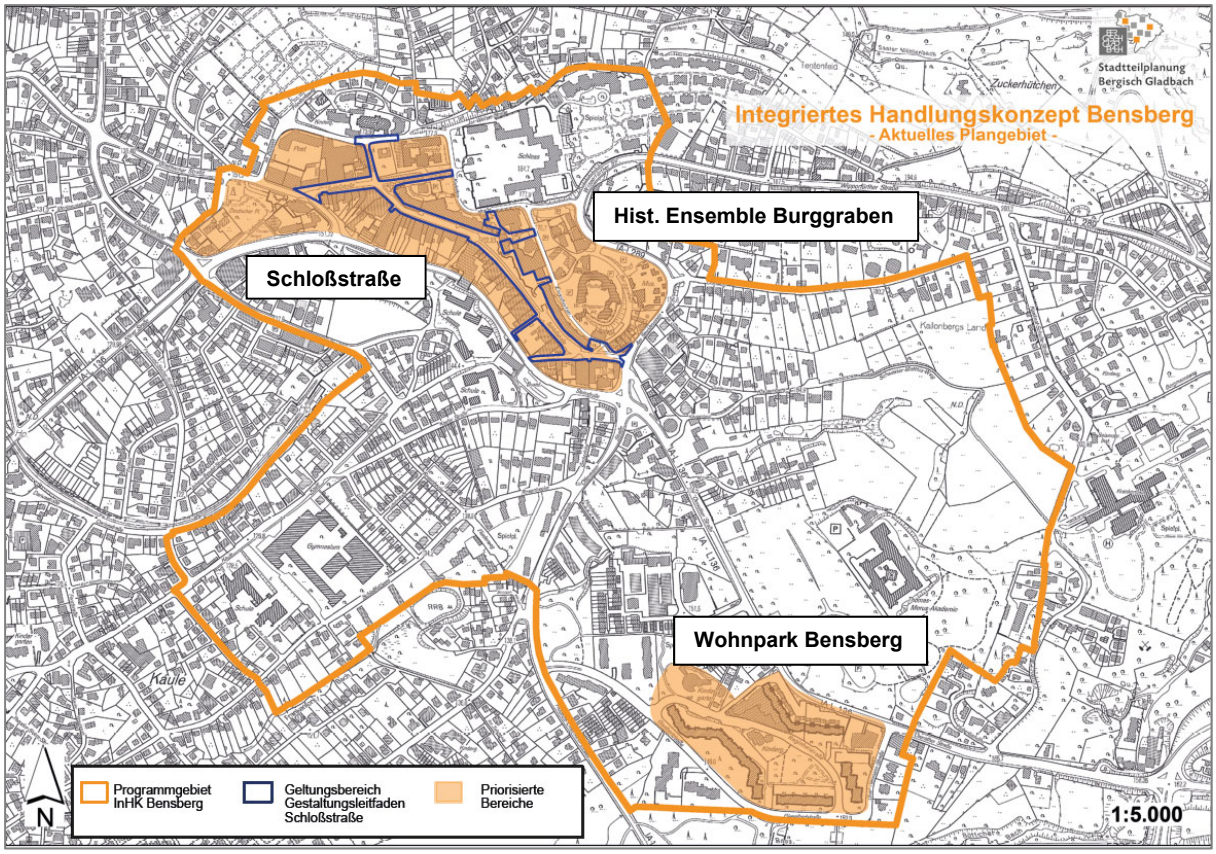
1.3 Der Verfügungsfonds finanziert sich dabei anteilig aus privaten und öffentlichen Mitteln. Die beantragten Maßnahmen werden mindestens zu 50 % aus privaten Mitteln und höchstens zu 50 % aus öffentlichen Mitteln finanziert. Das Vergabegremium nach Ziffer 7 dieser Richtlinie entscheidet über die Gewährung der Fördermittel.

1.4 Aus dem Verfügungsfonds sollen Projekte bezuschusst werden, die dem Allgemeinwohl dienen und einen Nutzen für das Programmgebiet erwarten lassen. Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt mit der Gewährung von Mitteln des Verfügungsfonds im Programmgebiet Bensberg im Wesentlichen folgende Ziele:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzmittel für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Stadtbereiche wie Schloßstraße, historisches Ensemble Burggraben und Wohnpark Bensberg
- Stärkung der Kooperation unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure
- Belebung und Stärkung der Schloßstraße als zentraler Versorgungsbereich
- Aufwertung des Stadtbilds
- Aufwertung des Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsstandorts
- Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Identität und Imagebildung
- Stärkung der Stadtteilkultur
- Öffentlichkeitsarbeit

2. Räumlicher Geltungsbereich

Gefördert werden Maßnahmen im Geltungsbereich des Programmgebiets des InHK Bensberg mit den priorisierten Bereichen der Schloßstraße, des historischen Ensemble Burggraben sowie des Wohnparks Bensberg. Die Stadt Bergisch Gladbach behält es sich vor, Ausnahmefälle von diesen priorisierten Bereichen zu fördern, wenn die Maßnahme das Allgemeinwohl in besonderer Weise fördert. Die Abgrenzungen des Programmgebiets und der priorisierten Bereiche sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Programmgebiet InHK Bensberg

3. Fördergegenstand

3.1 Mit Hilfe der finanziellen Mittel des Verfügungsfonds sollen Maßnahmen unterstützt werden, die einen nachweisbaren und nachhaltigen Nutzen für das Programmgebiet, insbesondere für die priorisierten Bereiche, generieren und den unter Ziffer 1.4 aufgeführten Zielen dienen.

3.2 Die Mittel des Verfügungsfonds können für Investitionen und die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs mit finanziellen Zuwendungen sowohl öffentlicher als auch privater Mittel gewährt werden.

3.3 Fördermittel können nur gewährt werden, wenn die notwendigen privaten Mittel in den Verfügungsfonds verbindlich in Aussicht gestellt wurden und es die Haushaltslage der Stadt Bergisch Gladbach sowie die in Aussicht gestellten Landeszuschüsse zulassen. Der Teil der Finanzmittel, der nicht aus der Städtebauförderung stammt, kann auch für nichtinvestive (konsumtive) Maßnahmen gewährt werden.

Zu den **förderfähigen Maßnahmen** gehören:

- Investive Maßnahmen (z. B. Umsetzung von Lichtkonzepten, Aufstellen von Corporate Design Blumenkübeln oder von Bänken, Spielstationen für Kinder, Bücherschränke, Kunst im öffentlichen Raum)
- Nicht-investive Maßnahmen (z. B. Straßenfeste, Kinderaktionen, Flyer mit einer Angebotsübersicht)
- Investitionsvorbereitende Maßnahmen (z. B. Workshops zur Belebung des Einzelhandels und der Gastronomie, Planungskosten für Lichtkonzepte, Verweilkonzepte)

Förderfähige Kosten sind

- Projektbezogene Investitionskosten (z. B. Bänke, Beleuchtungselemente, Bücherschränke, Corporate Design Blumenkübel, Kunstobjekte)
- Projektbezogene Sachkosten (z. B. Plakate, Straßenkreide, Farbe, bei Festen: Wasser, Strom, Dixi-Toilette, Leihgebühren für Bühne)
- Projektbezogene Bruttohonorarkosten (z. B. für Künstler oder Workshop-Leiter)

Förderausschlüsse ergeben sich für

- Maßnahmen, die bereits aus anderen Förderprogrammen finanziert wurden oder aus anderen Förderprogrammen finanziert werden könnten
- Kosten, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Maßnahme stehen
- Laufende Betriebs- und Sachkosten der Antragstellerinnen und Antragsteller
- Reguläre Personalkosten der Antragstellerinnen und Antragsteller
- Pflichtaufgaben der Stadt Bergisch Gladbach

4. Förderbedingungen

Die Gewährung von Finanzmitteln aus dem Verfügungsfonds für förderfähige Maßnahmen erfolgt nur dann, wenn vor der Gremium-Entscheidung die nachfolgenden grundsätzlichen Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Maßnahme wird innerhalb der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs nach Ziffer 2 dieser Richtlinie durchgeführt und hat zu diesem einen inhaltlichen Bezug im Sinne der Stabilisierung, Stärkung und Erneuerung.
- Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der Stadt Bergisch Gladbach intensiv abgestimmt und steht im Einklang mit den in Ziffer 1 definierten Zielen.
- Im Geltungsbereich des Gestaltungsleitfaden Schloßstraße sind dessen Empfehlungen bindend, um eine Förderung aus dem Verfügungsfonds zu erhalten.
- Die Maßnahme dient nicht der Gewinnerzielung.

5. Art und Höhe der Förderung

5.1 Die Fördermittel werden in Form eines nicht zurückzahlbaren Zuschusses gewährt.

5.2 Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen sowie die von der Stadt Bergisch Gladbach im Zuwendungsbescheid als förderfähig anerkannten Kosten für die bewilligten Maßnahmen.

5.3 Die Förderung ist für die beantragten Maßnahmen zweckgebunden und wirtschaftlich zu verwenden und nach Abschluss der Maßnahme über einen Verwendungsnachweis in qualifizierter Form zu dokumentieren. Gefördert werden kann ausschließlich der unrentierliche Teil der förderfähigen Kosten.

5.4 Die Förderung beträgt maximal 50 % der förderfähig anerkannten Kosten, die Antragstellerinnen und Antragsteller tragen somit mindestens 50 % der Kosten.

5.5 Der Zuschuss pro Maßnahme ist zudem auf eine Höchstsumme von 15.000 € (brutto) begrenzt. Eine Förderung oberhalb dieser Wertgrenze erfolgt nur, wenn die Durchführung der Maßnahme nach einstimmiger Auffassung des Vergabegremiums nach Ziffer 7 dieser Richtlinie im besonderen städtischen Interesse in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich nach Ziffer 2 dieser Richtlinie liegt.

5.6 Die Bagatellgrenze liegt bei 1.000 € (brutto) Gesamtkosten, d. h. Maßnahmen mit Gesamtkosten von unter 1.000 € (brutto) werden nicht gefördert.

6. Antragstellung

6.1 Antragsberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen.

6.2 Anträge sind mit dafür vorgesehenen Antragsformular „Verfügungsfonds“ zu stellen und können ganzjährig im Stadtteilbüro, Schloßstraße 59a, 51429 Bergisch Gladbach eingereicht werden. Das Antragsformular ist im Stadtteilbüro Bensberg zu erhalten und steht auf der Website der Stadt Bergisch Gladbach kostenlos zum Download zur Verfügung.

6.3 Alle Anträge müssen mindestens zwei Monate vor geplantem Maßnahmenbeginn mit vollständigen Unterlagen im Stadtteilbüro Bensberg abgegeben sein. Nach den hier vorliegenden Richtlinien eingegangene Anträge werden in der Reihenfolge der Eingänge bearbeitet.

6.4 Dem Antrag sind die folgenden notwendigen prüffähigen Unterlagen beizufügen:

- Angaben Antragstellerin bzw. Antragsteller (Name I Institution I Adresse I Kontaktdaten I Kontoverbindung)
- Kurz-Darstellung des Projektziels und der erwarteten Auswirkungen auf die Stärkung des Programmgebiets
- Maßnahmenbeschreibung, ggf. mit erläuternden Bildbeispielen
- Räumliche Zuordnung der geplanten Maßnahme, Fotos vom Projektort
- Angaben zu möglichen Kooperationspartnerschaften
- Geplanter Durchführungszeitraum
- Geplante Öffentlichkeitsarbeit
- Vorlage dreier vergleichbarer Kostenangebote
- Kosten- und Finanzierungsübersicht mit dem Nachweis der Ko-Finanzierung

7. Vergabegremium

Über die Gewährung der Fördermittel aus dem Verfügungsfonds entscheidet das hierfür eingerichtete Vergabegremium. Das Handeln des Vergabegremiums ist in der „Geschäftsordnung für das Vergabegremium zum Verfügungsfonds im InHK-Gebiet Bensberg“ festgelegt. Diese Geschäftsordnung wird parallel mit dieser Richtlinie beschlossen.

8. Verfahrensablauf nach Bewilligung

8.1 Nach positiver Entscheidung durch das Vergabegremium nach Ziffer 7 dieser Richtlinie ergeht ein schriftlicher Zuwendungsbescheid der Stadt Bergisch Gladbach an Antragstellerinnen und Antragsteller. Dieser beinhaltet u. a. Angaben zur maximalen Höhe der bewilligten Finanzmittel, zum Durchführungszeitraum sowie gegebenenfalls besondere Auflagen zur Durchführung der geförderten Maßnahme.

8.2 Eine nachträgliche Erhöhung der Fördermittel bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt nicht. Die Summe der Auszahlung reduziert sich jedoch, wenn die nachgewiesenen Kosten niedriger als die bewilligten Kosten sind.

8.3 Änderungen des geplanten Durchführungszeitraums sind nach der Erteilung des schriftlichen Förderbescheids nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Bergisch Gladbach möglich.

8.4 Mit der Maßnahme darf erst nach Erhalt des schriftlichen Förderbescheids begonnen werden.

8.5 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger sind verpflichtet, die Maßnahme sowie die entstandenen Kosten zu dokumentieren und die entsprechende Dokumentation innerhalb von zwei Monaten nach Durchführung der Maßnahme bei der Stadt Bergisch Gladbach einzureichen.

Erforderliche Unterlagen zur Dokumentation der Maßnahme

- Schriftlicher Verwendungsnachweis/Projektbericht mit ggf. Fotodokumentation (mindestens fünf Fotos)
- Belege über die erfolgte Öffentlichkeitsarbeit (Zeitungsausschnitte etc.)
- Vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Unterlagen zu weiteren Vorgaben des Zuwendungsbescheids
- Alle Rechnungen im Original

8.6 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben den zuständigen städtischen Bediensteten oder den Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteilbüros Bensberg bis zum Maßnahmenabschluss jederzeit die Besichtigung der Maßnahme sowie die Einsicht in die für die Förderung maßgeblichen Unterlagen zu ermöglichen.

8.7 Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Abschluss der Maßnahme sowie nach Überprüfung und Anerkennung der antragsgemäßen Durchführung und Rechnungsbelege.

8.8 Die Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben sämtliche Belege mindestens fünf Jahre nach Auszahlung des Zuschusses aufzubewahren und bei Bedarf der Stadt Bergisch Gladbach vorzulegen.

8.9 Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien oder falscher Angaben kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung des Zuschusses widerrufen werden. Dies gilt insbesondere für Verstöße gegen die Zweckbindungsfrist. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszins der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

9. Zweckbindung

9.1 Für investive Maßnahmen, wie Ersteinrichtungen oder bewegliche Gegenstände, ist eine Zweckbindungsfrist von fünf Jahren ab Anschaffungsdatum von den Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger einzuhalten und sicherzustellen. Dies beinhaltet die zweckentsprechende Nutzung sowie die Instandhaltung und Ersatzbeschaffung. Nach Ablauf der zeitlichen Bindung kann über die erworbenen Gegenstände frei verfügt werden.

9.2 Die Zweckbindungsfrist bei investiven Maßnahmen an baulichen Anlagen, wie dauerhafte Veränderungen an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Grundstücken, beträgt zehn Jahre.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinien hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 01.07.2021 beschlossen; sie treten mit dem Tage in Kraft.

Auf Vereinbarungen und Bewilligungen, die vor dem 01.07.2021 geschlossen bzw. erteilt wurden, findet die Richtlinie in der Fassung vom 23.06.2020 weiterhin Anwendung.

Geschäftsordnung für das Vergabegremium zum Verfügungsfonds im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts Bensberg (InHK)
- Überarbeitete Fassung

§ 1 Aufgaben des Vergabegremiums

Das Vergabegremium ist Bindeglied zwischen dem Stadtteilmanagement Bensberg, den politischen Gremien, der Verwaltung der Stadt Bergisch Gladbach sowie den Akteurinnen und Akteuren im Programmgebiet Bensberg. Es entscheidet über die Maßnahmen und Projekte des Verfügungsfonds.

§ 2 Zusammensetzung

1. Das Vergabegremium soll einen Querschnitt der öffentlichen und privaten Interessen im Programmgebiet Bensberg abbilden.
2. Von den insgesamt elf stimmberechtigten Mitgliedern sollten fünf die Interessen der Stadt Bergisch Gladbach vertreten, ein möglichst hoher Anteil von Mitgliedern mit engem Bezug zum Programmgebiet ist wünschenswert. Maximal vier Repräsentanten können von den Fraktionen gestellt werden, die Stadtverwaltung ist mit einem Mitglied vertreten. Die Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen werden vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach jeweils für die Dauer einer Wahlperiode des Rates bestellt.
3. Die sechs stimmberechtigen Mitglieder der privaten Interessen sollten die vielfältigen Themen im Programmgebiet widerspiegeln, speziell in den räumlichen Schwerpunkten von Verfügungsfonds-Projekten in der Schloßstraße, in dem historischen Ensemble Burggraben und im Wohnpark Bensberg. Gewünscht wird folgende Zusammensetzung:

   - ein/e Vertreter/in der Eigentümerschaft in der Schloßstraße, gleichzeitig Mitglied der ISG e. V.
   - ein/e Vertreter/in der Einzelhändler in der Schloßstraße, gleichzeitig Mitglied der IBH e. V.
   - ein/e Vertreter/in der Gastronomen, gleichzeitig Mitglied der DeHoGa, möglichst auch von IBH e. V. oder ISG e. V.
   - ein/e Vertreter/in der Eigentümerschaft des Wohnparks Bensberg
   - ein/e Vertreter/in der sozialen Einrichtungen des Wohnparks Bensberg
   - ein/e Vertreter/in des Arbeitskreises der Künstler Bergisch Gladbach e. V.

   Die Vertreterinnen und Vertreter sowie die Stellvertreterinnen und Stellvertreter der genannten Organisationen sind namentlich zu benennen und werden dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach zur Kenntnis gegeben.

4. Jedes Mitglied des Vergabegremiums kann eine/n Stellvertreter/in benennen. Alle Mitglieder des Vergabegremiums unterstützen die Umsetzung des InHK und insbesondere die durch den Verfügungsfonds finanzierten Public-Private-Partnership-Maßnahmen (PPP-Projekte).

§ 3 Organisation und Ablauf

1. Die/der Vorsitzende und gleichzeitig Sprecher/in des Vergabegremiums wird vom Vergabegremium für die Dauer von zwei Jahren gewählt.
2. Die/der Vorsitzende lädt das Vergabegremium unter Vorlage einer Tagesordnung mindestens zwei Mal im Jahr schriftlich ein. Zwischen dem Tag der Einladung und dem Tag der Sitzung sollten mindestens 10 Tage liegen.
3. Auf schriftlichen Antrag von mindestens einem Drittel der stimmberechtigten Mitglieder ist das Vergabegremium zu einer außerordentlichen Sitzung einzuberufen.
4. Die Mitglieder des Vergabegremiums sind ehrenamtlich tätig und erhalten keine Vergütung.

§ 4 Beschlüsse des Vergabegremiums

1. Das Vergabegremium ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner stimmberechtigten Mitglieder anwesend ist.
2. Das Vergabegremium tätigt seine Entscheidungsfindung durch Beschlussfassung, insbesondere unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Stadtentwicklungsplanung und der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008) vom 22. Oktober 2008.
3. Jedes Mitglied hat eine Stimme, die Entscheidung fällt bei einer Stimmenmehrheit von 50 %.
4. Bei Entscheidungen über Projekte, bei denen ein Mitglied des Vergabegremiums bzw. die Organisation, die von dem Mitglied vertreten wird, auch Antragstellerin oder Antragsteller ist, wird dem Betreffenden oder der Betreffenden kein Stimmrecht erteilt.
5. Zu jeder Sitzung ist eine Niederschrift mit Dokumentation des Sitzungsverlaufs und Teilnehmendenliste anzufertigen, um die Entscheidungen zu dokumentieren und die nichtanwesenden Mitglieder des Vergabegremiums sowie die Stadt Bergisch Gladbach über den aktuellen Stand der Projektanträge auf dem Laufenden zu halten. Entsprechend ist diese Niederschrift im Anschluss an alle Mitglieder des Vergabegremiums weiterzuleiten.

§ 5 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung für das Vergabegremium, insbesondere im Hinblick auf die Organisation und Durchführung der Sitzungen und die Bearbeitung der Projektanträge, übernimmt das Stadtteilmanagement mit Sitz im Stadtteilbüro Bensberg. Die Geschäftsführung unterstützt die/den Vorsitzenden des Vergabegremiums und verwaltet den Verfügungsfonds.

§ 6 Änderung der Geschäftsordnung

Änderungen auf Seiten der Vertreterinnen und Vertreter der privaten Akteurinnen und Akteure, z. B. durch Austausch der Personen oder vertretenen Organisationen (§ 2, Absatz 3) können durch das Vergabegremium beschlossen werden, die Veränderungen sind dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach zur Kenntnis zu geben. Sonstige Änderungen dieser Geschäftsordnung können nur vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Geschäftsordnung hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 01.07.2021 beschlossen; sie tritt mit dem Tage in Kraft.

Auf Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor dem 01.07.2021 geschlossen bzw. erteilt wurden, findet die Geschäftsordnung in der Fassung vom 23.06.2020 weiterhin Anwendung.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0331/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der frühzeitigen Beteiligung fortzusetzen.

III. Der Entwurf der

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

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

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung 03/6443 – Feuerwache Süd – soll nach Bekanntwerden des Vergabeergebnisses auf die tatsächliche Vorhabenfläche der neuen Feuerwache verkleinert werden. Des Weiteren soll das Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossen und auf dieser Grundlage der nächste Schritt, die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB, eingeleitet werden.

Risikobewertung:

(…)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		Eingriff in eine Waldfläche, großflächige Versiegelung, Bau eines Gebäudes.

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Personelle Auswirkungen:

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

langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Sachdarstellung/Begründung:

Ausgangssituation

Einleitung

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat mit seinen Beschlüssen vom 18.02.2020 (Drs. 0040/2020) und 19.03.2021 (Drs. 0034/2021/1) den Neubau der Feuerwache 2/Süd nahe der Autobahn-Anschlusstelle Frankenforst befürwortet. Da das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und die Darstellung des Flächennutzungsplans einer Feuerwehrnutzung widerspricht, sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Am 29.03.2022 hat der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6443 – Feuerwache Süd – beschlossen (Drs. 0039/2022). Mit Beschluss vom 13.12.2022 stimmte der Rat der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu (Drs. 0524/2022).

Im Anschluss an die erste Beteiligungsstufe wurde ein Vergabeverfahren durchgeführt, um den besten Entwurf für die neue Feuer- und Rettungswache zu finden. Auf Grundlage dieses Entwurfes wird das Bauleitplanverfahren fortgeführt.

Bislang wurden das Flächennutzungsplan- und das Bebauungsplanverfahren parallel geführt. Die Stadtverwaltung hat mittlerweile entschieden, das FNP-Verfahren vorzuziehen, um mögliche Verzögerungen im Zusammenhang mit der Genehmigung durch die Bezirksregierung zu vermeiden. Darüber hinaus kann nach Abschluss des FNP-Verfahrens und den Voraussetzungen des § 33 BauGB noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Baugenehmigung erteilt werden.

Planungsanlass

Die Gefahrenabwehr im Brandschutz und Rettungsdienst wird in Bergisch Gladbach von zwei hauptamtlichen Feuer- und Rettungswachen sichergestellt. Die das südliche Einsatzgebiet abdeckende Feuer- und Rettungswache an der Wipperfürther Straße ist stark renovierungsbedürftig und entspricht insbesondere räumlich, aber auch baulich und funktional nicht mehr den aktuellen technischen und rechtlichen Vorgaben. Da eine Ertüchtigung und Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht möglich sind, musste ein neuer Standort für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache gefunden werden.

In der Alternativenprüfung (Anlage 8) ist zu sehen, dass 23 potenzielle Standorte nach verschiedenen Kriterien geprüft worden sind. Nach gescheiterten Ankaufsverhandlungen und negativ geprüften Machbarkeiten zeigte das isolierte Waldgrundstück im Bereich Frankenforster Straße/Rather Weg an der Autobahnanschlussstelle „Bergisch Gladbach - Frankenforst“ (Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 3569) die beste Eignung.

Das ca. 16.000 m² große Grundstück ist im Eigentum des Landesbetriebs Wald und Holz.

Nach intensiver Prüfung und Abwägung erteilte der Landesbetrieb die grundsätzliche Zustimmung zum Verkauf des Waldgrundstücks. Diese Zustimmung steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Baurechtschaffung.
Grundstück

Das dreieckige Grundstück liegt im Ortsteil Frankenforst und wird im Norden von der Frankenforster Straße (L 136), im Südosten vom Rather Weg (L 358) und im Südwesten von der A4-Autobahnauffahrt Bergisch Gladbach-Frankenforst (ehemals Bensberg) begrenzt.

Das Grundstück ist mit teils alten Buchen-, Kiefern- und Eichen bestanden. Von Anwohnern wird es zur Naherholung genutzt. Das Gelände steigt von der nördlich gelegenen Frankenforster Straße nach Süden zur Autobahnauffahrt und von Westen Richtung Rather Weg an. Neben der Waldrodung sind umfangreiche Geländemodellierungen notwendig, um die Wache ebenerdig an das umliegende Straßennetz anbinden zu können.

Zu Beschluss I

Nach der frühzeitigen Beteiligung und der Konkretisierung des Hochbauentwurfs empfiehlt die Verwaltung, den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Eingriffsfläche zu verkleinern (siehe Anlage 1). Während sich der Geltungsbereich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung über das gesamte Waldgrundstück (Flurstück 3569) ausdehnte, beschränkt sich die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nun auf die tatsächlich notwendige Baufläche sowie die bislang unberücksichtigten nördlichen und südöstlichen Böschungs- bzw. zukünftigen Eingangs- und Ausfahrtsbereiche. Infolgedessen reduziert sich der Geltungsbereich von 15.888 m² auf 12.025 m². Rund 5.400 m² mehr Waldfläche können auf diese Weise planungsrechtlich gesichert werden. Sollte künftig ein Erweiterungsbedarf bestehen, kann das FNP-Verfahren parallel zum dann ebenfalls erforderlichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.
Die konkrete Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist der Begründung zu entnehmen.

Zu Beschluss II

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2023 bis zum 15.02.2023 durch Aushang, eine Versammlung am 31.01.2023 und durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet[1] (vgl. Planstand Anlage 2+6). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgten im gleichen Zeitraum. Da Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren bislang zeitgleich durchgeführt wurden, berühren die eingegangenen Stellungnahmen oftmals beide Verfahren.

Aus der Öffentlichkeit gingen, teilweise mit demselben Wortlaut, 51 Stellungnahmen ein. Die Inhalte der Stellungnahmen[2] und deren Abwägung können den Abwägungstabellen (Anlagen 3 und 4) entnommen werden.

---

[1] Unterlagen frühzeitige Beteiligung: https://www.bergischgladbach.de/bp-6443-fnp-0036443-feuerwache-sued.aspx.
[2] Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (anonym) und den TÖBs/Behörden können im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Zu Beschluss III

Auf Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde für den Änderungsbereich ein Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet (Anlagen 5-7). Die Darstellungen im Geltungsbereich werden von Wald und einem kleinen Bereich Verkehrsfläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert. Mit der Veröffentlichung (ehemals Offenlage) wird die zweite Beteiligungsstufe durchgeführt, in der die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Mit dem Bau der Feuerwache geht eine ökologisch wertvolle Waldfläche von ca. 12.000 m² unwiederbringlich verloren. Der hiermit verbundene Eingriff betrifft nicht nur die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten, sondern verändert durch umfangreiche Erdarbeiten auch den Boden- und Wasserhaushalt des Gebietes dauerhaft. Des Weiteren ist mit einer geringen Zunahme der gewerblichen/betrieblichen Schallemissionen für die benachbarten Anwohnerinnen und Anwohner zu rechnen, die jedoch durch den dominierenden Verkehrslärm kaum wahrnehmbar sein wird. Zudem wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und die Eignung der Fläche für die wohnungsnahe Naherholung eingeschränkt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, die im Rahmen
der Veröffentlichung zur Verfügung gestellt werden:[3]

- Verkehrsuntersuchung (Habermehl und Follmann mbH).
- Bodenuntersuchung (Geos H&P Umweltservice GmbH).
- Machbarkeitsstudie zur Entwässerung (IWR GmbH).
- Machbarkeitsstudie zur Sprachverständlichkeit (ADU Cologne GmbH).

Die Gutachten und Stellungnahmen basieren auf dem Vorentwurf/Kubaturstudie der frühzeitigen Beteiligung. Weitere Untersuchungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des konkreten Vergabeergebnisses erstellt. In einem Landschaftspflegerischer Begleitplan werden darüber hinaus Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich erarbeitet.

[3] Die Untersuchungen können vorab im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Anlagen

Anlage 1: Änderung des Geltungsbereichs
Anlage 2: FNP-Änderung Stand frühzeitige Beteiligung
Anlage 3: Abwägung Behörden + TÖBs
Anlage 4: Abwägung Öffentlichkeit
Anlage 5: FNP-Änderung Stand Veröffentlichung
Anlage 6: FNP-Legende
Anlage 7: Begründung mit Umweltbericht
Anlage 8: Alternativenprüfung

Zunächst nur für die Ratsmitglieder im Ratsinformationssystem einsehbar:

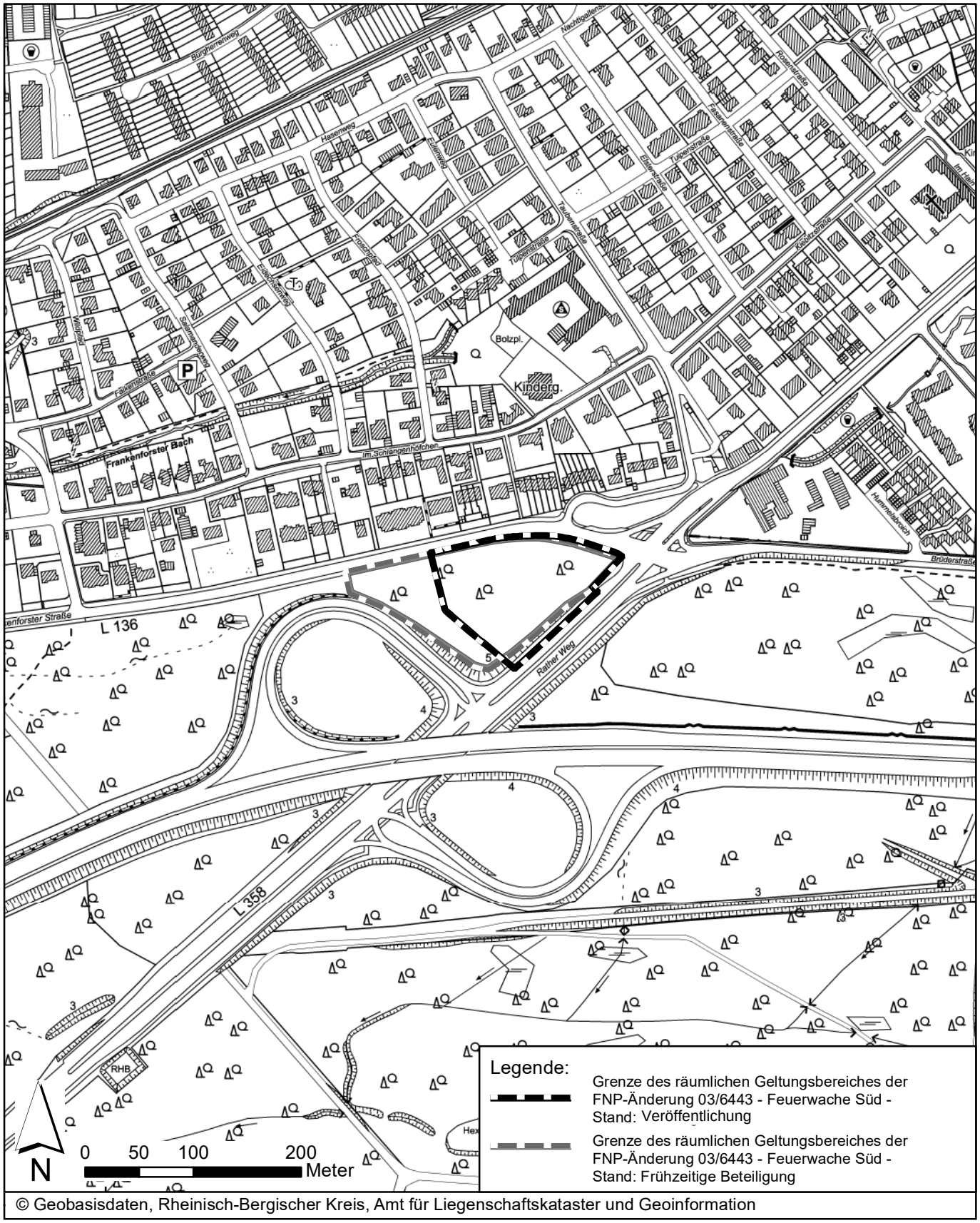
- Stellungnahmen der TÖBs/Behörden und aus der Öffentlichkeit
- Gutachten veröffentlicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:
    - Artenschutzprüfung 1+2
    - FFH-Vorprüfung
    - Machbarkeitsstudie Verkehr
    - Machbarkeitsstudie Schalleinwirkung
    - Stellungnahme LANUV zu geschützten Biotopen

- Gutachten, die im Rahmen der Veröffentlichung bereitgestellt werden:
    - Bodenuntersuchung
    - Machbarkeitsstudie Entwässerung
    - Machbarkeitsstudie Sprachverständlichkeit
    - Verkehrsuntersuchung
    - Erneute Stellungnahme LANUV zu geschützten Biotopen

Übersichtsplan

FNP-Änderung 03/6443
- Feuerwache Süd -

Stand: Änderung des Geltungsbereichs / Veröffentlichung



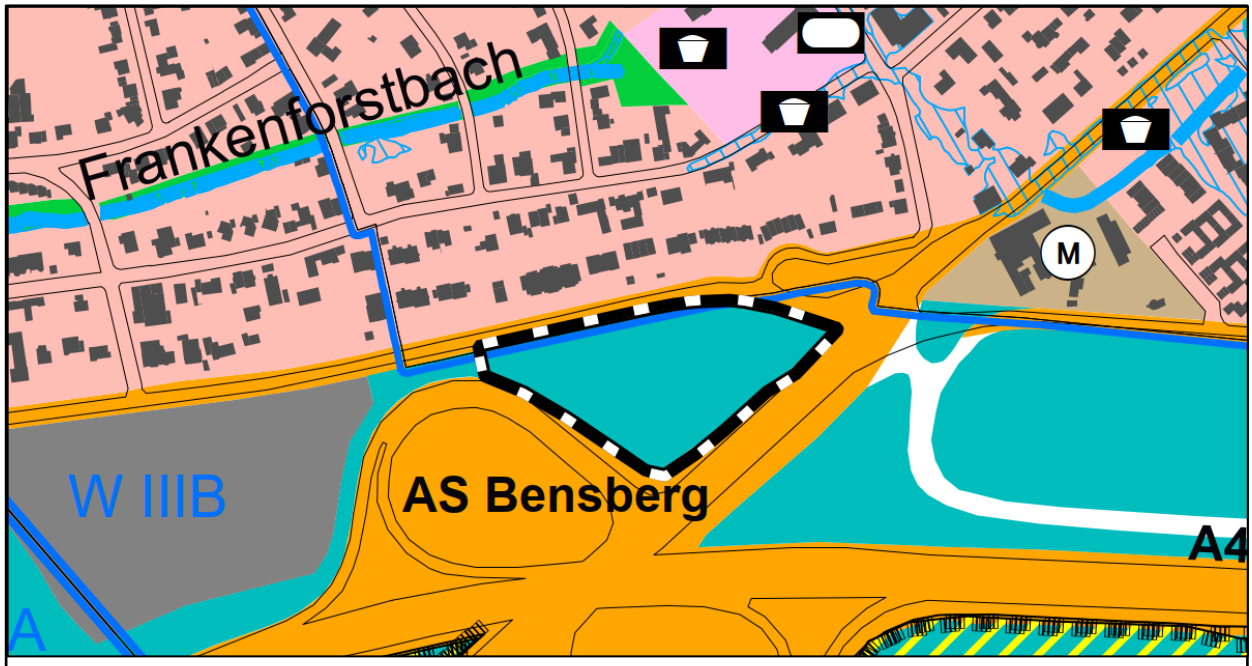
© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Ö 9

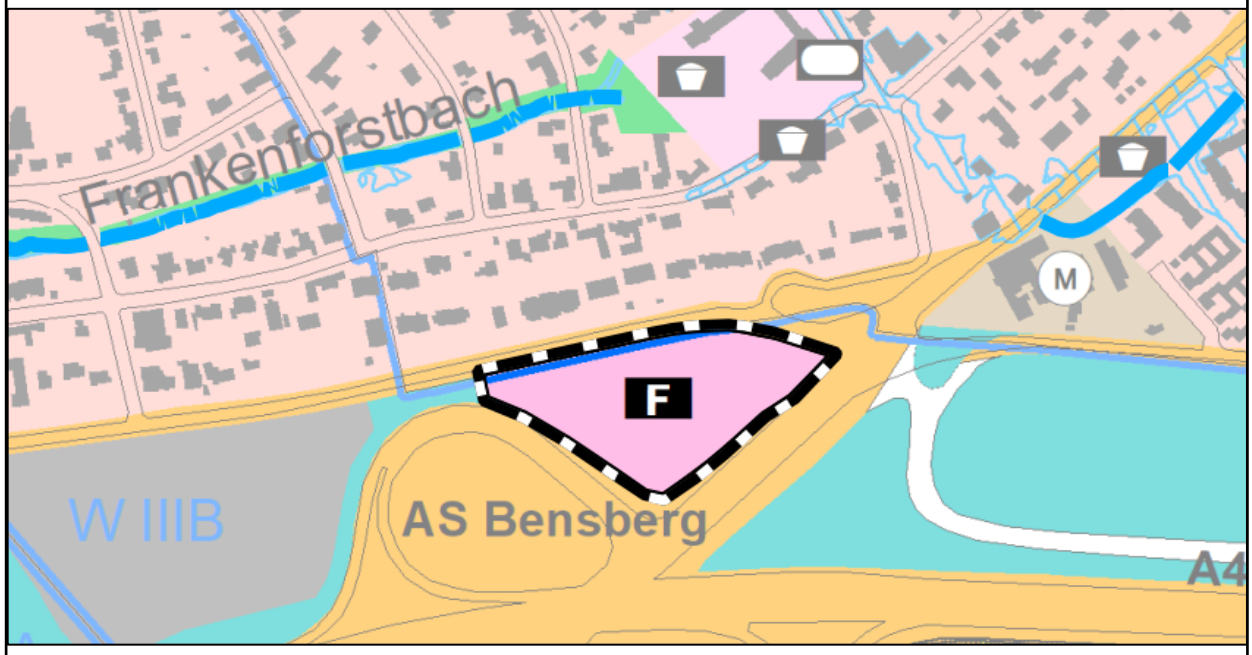
Übersichtsplan

FNP-Änderung Nr. 03/6443
- Feuerwache Süd -

ohne Maßstab



Stand: Bestand



Stand: Frühzeitige Beteiligung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Begründung der Abwägung der von Behörden und TÖB eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum FNP Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligung vom 16.01.2023 bis zum 15.02.2023

Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird in der Synopse auf die jeweilige erste Abwägung in gleicher Sache verwiesen.

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom **eingeg. am** bisherige	Inhalt in Kurzfassung	Begründung zur Abwägung	**berücksichtigt**
T01	18.01.2023 18.01.2023	**Telekom** Die Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Folgende fachliche Festsetzung soll daher in den Bebauungsplan aufgenommen werden: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“ Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.	Der Anregung wird im Zuge der Umsetzung bzw. Ausführung des Bebauungsplans gefolgt. Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens, da die Rücksichtnahme auf vorhandene oder künftig geplante Leitungen über das Telekommunikationsgesetz ausreichend geregelt ist. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan keinen Neubau von öffentlichen Straßen.	Nein
T02	02.02.2023 02.02.2023	**Geologischer Dienst NRW** Erdbebengefährdung		

		Das hier relevante Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird, insbesondere z. B. für Feuerwehrhäuser, ausdrücklich hingewiesen. Baugrund Im Untergrund der Planfläche liegen die verkarstungsfähigen Gesteine des Massenkalks. Erdfälle aus der Umgebung sind nicht bekannt.	Die Informationen über die Erdbebenzone und die Untergrundklasse wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die entsprechenden DIN-Normen werden auf Ebene der Gebäudeplanung und Bauausführung berücksichtigt und benötigen keine gesonderte Nennung im Flächennutzungsplan. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Ja Nein Kenntnisnahme
T03	23.02.2023 23.02.2023	**Rheinische Netzgesellschaft / RheinNetz GmbH** Die Rheinische Netzgesellschaft / RheinNetz geht aus Erfahrung davon aus, dass eine weitere Trafostation innerhalb des Plangebiets erforderlich sein wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Bedarfsabstimmung zwischen Bauherrn und der RheinNetz GmbH ist erfolgt.	Kenntnisnahme
T04	13.02.2023 13.02.2023	**Bezirksregierung Köln – Dezernat 25** In der Stellungnahme wird auf die Machbarkeitsstudie von Lademacher (2019) verwiesen. In der Studie wird der Hinweis gegeben, dass der Fokus auf eine Erschließung der geplanten Wache an der westlichen Frankenforster Straße gelegt werden sollte. Aus Sicht des Dezernats soll diese Variante bei den weiteren Planungen bevorzugt untersucht werden.	Aufbauend auf die Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüros Lademacher (2019) wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Habermehl und Follmann (2023) erstellt. In der Untersuchung wurden zwei Erschließungsvarianten für die Alarmausfahrt vertieft geprüft: „Anbindung Rather Weg“ und „Anbindung Frankenforster Straße“. In beiden Varianten sind die alltäglichen Betriebsfahrten über die nördliche Frankenforster Straße vorgesehen. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass verkehrstechnisch grundsätzlich beide Varianten der Alarmausfahrt möglich sind. Da die Anbindung der Alarmausfahrt über den Rather Weg eine bessere funktionale Ausrichtung der Wache bietet, eine schnellere Auffahrt auf die Autobahn gewährleistet, Anwohnerinnen und Anwohner schalltechnisch weniger stark belastet und im Hinblick	Nein

			auf die Verkehrsabläufe des Rather Weg Kapazitätsvorteile aufweist, wird diese Variante als Vorzugsvariante weiterverfolgt. Die Ausfahrten sind mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Autobahn GmbH abgestimmt.	
		Ein Durchbruch des Mittelstreifens der L358 für Einsatzfahrten wird kritisch gesehen und sollte nicht weiterverfolgt werden.	Der Durchbruch des Mittelstreifens ist für den Planfall „Anbindung Rather Weg“ erforderlich, um eine schnelle Ausfahrt Richtung Norden zu ermöglichen. Zur Vermeidung von Fehlfahrten sieht die Planung die Minimierung des Mittelstreifen-Durchbruchs (Breite) und Begleitmaßnahmen in Form von Markierung und Beschilderung vor.	Nein
		Es wird zudem darauf verwiesen, dass sich im Umfeld der geplanten Feuerwache eine Unfallhäufungsstelle an der L358 / AS Frankenforst (Nr. GL 05/17-19) befindet. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Unfallgefahr sind bei der Erschließung der Feuerwache zu beachten.	Die Verkehrsuntersuchung kommt nach Prüfung zu dem Ergebnis, dass die beiden Thematiken „Einrichtung einer Alarmausfahrt für den Neubau der Feuerwehr“ und „Behebung der Unfallhäufungsstelle“ unabhängig voneinander gelöst und umgesetzt werden können. Negative Wechselwirkungen konnten in den Untersuchungen nicht festgestellt werden.	Kenntnisnahme
T05	13.02.2023 13.02.2023	**Rheinisch Bergischer Kreis (RBK)** <u>Untere Naturschutzbehörde</u> *Amt 67 (Natur- und Landschaftsschutz)*		
		Es wird darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Schwerpunkt auf Vermeidung und Minderung und die räumlich-funktionale Kompensation der mit der Planung vorbereitenden Eingriffe fehlt. Auch würden diese Kapitel im Umweltbericht fehlen.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation erstellt.	Kenntnisnahme
		Es wird der Aussage widersprochen, dass für die zu prüfenden Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Landschaft, Menschen und kulturelles Erbe) hinreichende Datengrundlagen für eine entsprechende Bewertung vorliegen würden.	Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung bestand nur ein Vorentwurf des Umweltberichts. Dieser Umweltbericht wird für den FNP aber insbesondere für den BP überarbeitet.	Kenntnisnahme

		Die Aussage, dass der mit der Planung eingehende Flächenverbrauch unter 8.000 m² liegt, sei falsch. Weitere Flächen für Geländemodellierungen, technische Verbauungen, Niederschlagsentwässerung, Waldabstand müssten berücksichtigt werden.	Es ist richtig, dass die Angabe von 8.000 m² Flächenverbrauch eine überschlägige Berechnung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung war. Die Flächennutzungsplanänderung hat einen Umgriff von ca. 12.025 m². Siehe hierzu die Flächenübersicht in der Begründung. Im Bebauungsplanverfahren werden die bodenrechtlichen Nutzungen weiter konkretisiert.	Kenntnisnahme
		Es wird angeregt, die Kompensation nicht in ländlichen, sondern stadtnahen Gebieten vorzunehmen, um auch die sozialen Funktionen beziehungsweise andere Wohlfahrtswirkungen des Waldes zu berücksichtigen.	Entgegen der ursprünglichen Planung wird der Ausgleich nicht auf Waldflächen in Herkenrath (Voislöhe) umgesetzt, sondern innerhalb des gleichen Naturraums wie der Eingriff (Bergische Heideterrasse) auf Waldflächen in Diepescharth.	Ja
		Weiterhin wird auf die durch die geplanten Maßnahmen nicht abgedeckten Waldfunktionen Lärmschutz, Immissionsschutz und Erholung sowie die Pufferfunktion für das FFH- und Naturschutzgebiet Königsforst, den Biotopverbund und die Lebensraumfunktion hingewiesen, welche räumlich- funktionalere Maßnahmen am Standort erfordern.	Der Straßenverkehrslärm, der auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung einwirkt, erreicht Beurteilungspegel zwischen 65 dB(A) und 70 dB(A) tagsüber und wird im Wesentlichen durch Fahrzeuge auf der Frankenforster Straße erzeugt. Der Lärm von der Autobahn A4 wird durch Lärmschutzwände zurückgehalten. Verkehrslärm vom Rather Weg wird derzeit durch die Topographie (Hügel) vor einer Ausbreitung nach Norden abgeschirmt. Eine Schallabsorption durch den Wald findet grundsätzlich nur in einem äußerst geringen Maße statt. Die Trassen der A4 sowie des Rather Wegs werden in der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte auf Grund einer Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von über 10.000 Kfz / 24 h als Hauptverkehrsstraße mit Potenzial für hohe Schadstoffbelastungen angegeben. Verkehrsbedingte Luftschadstoffe von der Autobahn werden größtenteils von der Lärmschutzwand zurückgehalten. Durch eine gute Belüftung der Frankenforster Straße können sich Luftschadstoffe gut verteilen und werden vom Wind fortgetragen. Da Luftschadstoffe durch Waldflächen nur in sehr untergeordneten Größenordnungen gebunden oder unschädlich gemacht werden können, hat die Abholzung in dieser Hinsicht kaum Auswirkungen. Zwischen dem Siedlungsbereich und dem Königsforst gelegen, hat die Eingriffsfläche eine wichtige Puffer- und Lebensraumfunktion. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren werden auf Grundlage der Artenschutzprüfungen (Büro Strix GmbH & Co. KG 2021-2024) Maßnahmen erarbeitet, diesen Eingriff abzumildern.	Kenntnisnahme

			Die Erholungsfunktion geht in diesem Waldabschnitt zugunsten einer lebensnotwendigen Infrastruktur verloren. Direkt angrenzend ist jedoch der weitläufige Königsforst, der für Erholungssuchende ein beliebtes Ziel ist.	
		Es wird zudem angemerkt, dass Aussagen zu Baugrund, Niederschlagsentwässerung, Beleuchtungskonzept und ökologische Baubegleitung fehlen.	Zwischenzeitlich wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in das nachfolgende Bebauungsplanverfahren einfließen (s.u.).	Kenntnisnahme
		Die untere Naturschutzbehörde weist auf die erheblichen Konflikte mit den Belangen des Naturschutzes hin und regt an, parallel zur weiteren Konkretisierung der Planung kurzfristig einen landschaftsökologischen Fachgutachter hinzuzuziehen und einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Schwerpunkt auf die Vermeidung und Minderung und die räumlich-funktionale Kompensation der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe erstellen zu lassen. Die Erstellung sollte bereits den Planungsprozess begleiten und in den Entwurf einfließen.	Ein landschaftsökologischer Fachgutachter ist beauftragt, einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Schwerpunkt auf die Vermeidung, Minderung und die räumlich-funktionale Kompensation zu erstellen. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplanverfahren und in der weiteren Entwurfsausarbeitung berücksichtigt.	Ja
		Wesentlich seien auch die noch nicht vorliegenden Untersuchungen zum Baugrund (Flugsand!) und zur Niederschlagsentwässerung des Plangebietes sowie zum Beleuchtungskonzept, welche erhebliche Ausweitungen des Eingriffes nach Art und Umfang zur Folge haben könnten und in ihrer Bewältigung bei der Entwurfserstellung landschaftspflegerisch begleitet werden sollte.	Ein Baugrundgutachten ist mittlerweile durch das Ingenieursbüro GEOS GmbH (2023) und eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung durch das Ingenieursbüro IWR GmbH (2023) auf Grundlage der Vorstudie (Stand frühzeitige Beteiligung) erstellt worden. Ein Entwässerungskonzept sowie ein Beleuchtungskonzept werden anhand des konkreten Entwurfs im Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Das Baugrundgutachten wird aktualisiert.	Ja
		Amt 39 (Artenschutz) Im Rahmen der Artenschutzprüfung sieht das Amt einen generellen Untersuchungsbedarf	Die angeregten Untersuchungen wurden durchgeführt und die Artenschutzprüfung 2 (Büro Strix GmbH & Co. KG, 2021, aktualisiert 2024) ergänzt.	Ja

		für die Haselmaus und einen vertieften Untersuchungsbedarf für die Fledermäuse und Zauneidechsen. Der Untersuchungszeitraum soll auf den Zeitraum April bis Juni ausgeweitet werden und es wird die Verwendung von Horchboxen empfohlen.		
		Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde		
		Der Beirat äußert grundsätzliche Bedenken aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des Grundstücks. Die Alternativenprüfung sei nicht überprüf- und somit nicht nachvollziehbar.	Geeignete Flächen außerhalb von Waldgebieten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Die ökologische Wertigkeit des Grundstücks wurde anhand von FFH-Vorprüfung, Artenschutzprüfungen und Biotopkartierung geprüft. Im Bebauungsplanverfahren werden geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.	Kenntnisnahme
		Die Waldfläche sei Bestandteil der Bergischen Heideterrasse. Der mit einem hohen Anteil an Kies und Sand behaftete Untergrund bedürfe eines erheblichen, die Bodenstruktur in diesem Bereich völlig zerstörenden Aufwands, um ein viergeschossiges Gebäude zu gründen.	Mittlerweile wurde ein erstes Bodengutachten durch das Ingenieursbüro GEOS GmbH (2023) erstellt, das u.a. Aussagen zur Gründung trifft. Das Gutachten basiert auf einer Vorstudie (Stand frühzeitige Beteiligung) und wird hinsichtlich des finalen Architekturentwurfs noch aktualisiert.	Kenntnisnahme
		Bisher sei nicht untersucht worden, ob in diesem Heideterrassenbereich Wanderdünen bzw. Dünenreste vorhanden wären, die von besonderer ökologischer Bedeutung aufgrund ihrer Seltenheit seien.	Der Geologische Dienst des Landes NRW stellt eine gute Datengrundlage zur Beurteilung der Böden im Plangebiet zu Verfügung. Insbesondere sind auch Karten zur Verteilung von Sandböden und dem Vorkommen von Wanderdünen verfügbar. Die Bodenkarte und die Fachinformation Bodenlehrpfad Königsforst geben keine Hinweise auf Wanderdünen bzw. Dünenreste im Plangebiet. Die Wanderdüne nördlich des Selbaches liegt bereits auf Kölner Stadtgebiet. Sie ist von der Planung nicht betroffen und steht in keinem funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet.	Nein
		Ein bis zu 17 Meter hoher Baukomplex an dieser Stelle stelle einen gewaltigen Eingriff in das Landschaftsbild dar, das bisher von Waldkulissen geprägt sei. Die im Vorentwurf des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung prognostizierte mittlere Auswirkung	Die Bebauung hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Allerdings ist die Wirkung je nach Standort und Nutzung unterschiedlich zu bewerten. Für Verkehrsteilnehmer handelt es sich um eine eher kurzzeitige Wahrnehmung in einem bereits stark vorbelasteten Umfeld (Autobahn, vielbefahrene Straßen). Eine deutlich stärkere Wirkung ergibt sich dagegen	Kenntnisnahme

		auf das vorhandene Ortsbild kann nicht nachvollzogen werden.	für die nördlich angrenzenden Wohngebiete, da hier dauerhafte Sichtbeziehungen bestehen und das Ortsbild im Alltag eine größere Rolle spielt.	
		Die bestehenden randlichen Grünstrukturen - insbesondere der Baumbestand zum Rather Weg hin - seien zur Schonung des Landschaftsbildes möglichst weitgehend zu erhalten.	Da das Gelände nahezu auf das Straßenniveau abgegraben wird und die Alarmausfahrt aufseiten des Rather Wegs vorgesehen ist, wird der Baumbestand nur teilweise erhalten werden können. Im Bebauungsplanverfahren wird ein Freianlagenkonzept erarbeitet, um den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern.	Teilweise
		Der von der Bevölkerung trotz der Autobahn und des Lärmpegels stark genutzte Waldbereich erfülle neben den ökologischen und Schallschutzaspekten damit auch Faktoren wie Naherholung, Naturerleben, Wohlfühlen, die aus gesellschaftlicher und identitätsstiftender Sicht Bedeutung erlangen würden. Sie ersatzlos zu streichen, komme einem nachhaltigen Eingriff in die Privatsphäre gleich.	Vor dem Hintergrund, dass die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche an das weitläufige Schutzgebiet Königsforst anschließt, wird die Notwendigkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache höher als die beeinträchtigte Naherholung gewichtet.	Kenntnisnahme
		Deshalb sollte im Mittelpunkt der Kompensationsüberlegungen die Frage stehen, inwieweit Wohnumfeldverbesserungen in unmittelbarer und mittelbarer Nähe, also vorrangig Frankenforst, Refrath, Bensberg als zumindest räumlicher Ausgleich erbracht werden können.	Bei Bauleitplanverfahren hat sich der Ausgleich über das Ökokonto bewährt, da insbesondere bei Waldrodung auch mit einer Waldaufforstung entgegengesteuert werden soll. Für eine näher gelegene Ausgleichsfläche im direkten Umfeld des Eingriffs bestehen seitens der Stadt Bergisch Gladbach keine Zugriffs- oder Nutzungsrechte.	Nein
		Der funktionale Ausgleich, also die Kompensation für den Verlust des nahezu gesamten Waldkomplexes mit Ausnahme des äußersten Bereichs im Nordwesten, sollte aufgrund der spezifischen Bodenverhältnisse der Heideterrasse gleichfalls in diesem Umfeld erfolgen. Ein Ausweichen in die höheren Lagen bei Voislöhe erfüllt diese Voraussetzungen nicht im Geringsten. Auch eine noch so große Neuanpflanzung auf Grünlandflächen im Bereich Voislöhe könne den Verlust des Forststücks an der BAB-Abfahrt Frankenforst nicht ausgleichen. Dazu muss insgesamt ein erheblich	Entgegen der ursprünglichen Planung wird der Ausgleich nicht auf Waldflächen in Herkenrath (Voislöhe) umgesetzt, sondern innerhalb des gleichen Naturraums wie der Eingriff (Bergische Heideterrasse) auf Waldflächen in Diepeschrath. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, das Ausgleichskonzept sowie die Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.	Ja

		größeres qualitatives, nicht quantitatives Paket geschnürt werden. Da weder ein landschaftspflegerischer Begleitplan noch Aussagen über die Frage der Entwässerung vorlägen, könnten zu den konkret vorgesehenen Eingriffen und Maßnahmen keine Anregungen gegeben werden. In der Artenschutzprüfung I lautete der erste Satz der Zusammenfassung: "Durch die Einrichtung einer Feuerwache, Frankenforster Straße, Bergisch Gladbach kann es unter Umständen zu einer Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen." Auch diese Frage sei ungeklärt. <u>Unteren Umweltschutzbehörde</u> *Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung* Auf der FNP-Ebene werden keine Bedenken geäußert oder Anregungen aufgeführt. *Wasserschutzgebiet* Der B-Plan 6443 befinde sich räumlich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle. Es gelten die in der „Wasserschutzgebietsverordnung Erker Mühle“ aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.	Der landschaftspflegerische Begleitplan und das Entwässerungskonzept folgen im Bebauungsplanverfahren. Da Verbotstatbestände nach der Artenschutzprüfung 1 nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde die Artenschutzprüfung 2 durchgeführt. Auch die ASP 2 (Büro Strix GmbH & Co KG., 2021 /aktualisiert 2024) war Gegenstand der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Kenntnisnahme Nein Kenntnisnahme Kenntnisnahme

		Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werde der Genehmigungstatbestand gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 14 („Umnutzung von Wald in eine andere Bodennutzungsart“) berührt. Ein Antrag lege der Behörde nicht vor. Ohne eine wasserrechtliche Genehmigung könne der Änderung des Flächennutzungsplans zunächst nicht zugestimmt werden. Es wird eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.	Ein Antrag auf Genehmigung wird im weiteren Verfahren gestellt. Die Stadt ist mit der Unteres Wasserbehörde im Austausch.	Ja
		Immissionsschutz Es werden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Schallausbreitung von ADU Cologne GmbH, 2022 wiedergegeben, die auf Grundlage einer städtebaulichen Studie erstellt wurde. Es wird resümiert, dass unter den o.g. Voraussetzungen und der Umsetzung der Maßnahme nach Bauvariante 1, von einer „Verträglichkeit“ der Feuerwache Süd mit der nachbarlichen Bebauung ausgegangen werden kann.	Im Bebauungsplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage des finalen Hochbauentwurfs durchgeführt.	Kenntnisnahme
		Grundwasserbewirtschaftung Es werden keine Bedenken oder Anregungen aufgeführt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
		Bodenschutz Die Grundstücke im Plangebiet seien nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst.	Dies wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
T06	12.02.2023 13.02.2023	**Bergischer Naturschutzverein** Der Verein stellt in seinem Schreiben heraus, dass er den Standort für ungeeignet halte, da dieser als Restbestand des Königsforsts eine	Geeignete Flächen außerhalb von Waldgebieten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Die ökologische Wertigkeit des Grundstücks wurde anhand von FFH-Vorprüfung, Artenschutzprüfungen und Biotopkartierung	Kenntnisnahme

		hochwertige ökologische Ausstattung habe. Die Alternativenprüfung sei nicht nachvollziehbar.	geprüft. Im Bebauungsplanverfahren werden geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.	
		Darüber hinaus liege der Standort im Bereich der Bergischen Heideterrasse und weise daher besondere Bodenverhältnisse mit Kiesen und Sanden sowie hoch anstehendem Grundwasser auf. Aufgrund des geplanten Bebauungsumfangs sei von aufwendigen Gründungsmaßnahmen auszugehen, die tief in die gewachsene Bodenstruktur eingriffen, diese durch Rodung weitgehend zerstörten und sich zudem nachteilig auf die Umgebung auswirken könnten. Es wird Kritik daran geäußert, dass zu dieser Problematik sowie zu geplanten Entwässerungen noch keine Aussagen getroffen worden seien.	Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie von Supergelb (Stand frühzeitige Beteiligung) hat das Ingenieursbüro GEOS GmbH (2023) ein Bodengutachten erstellt, das Maßnahmen und Vorgaben für die Vorbereitung einer Bebauung aufzeigt sowie Aussagen zu Versickerungsmöglichkeiten bereitstellt. Eine nachfolgende Machbarkeitsstudie durch das Ingenieursbüro IWR GmbH kommt daraufhin zu dem Ergebnis, dass nur die Versickerung eine geeignete Entwässerungsoption für das Niederschlagswasser darstellt. Nach der Konkretisierung des architektonischen Entwurfs werden für das folgende Bebauungsplanverfahren die Entwässerungsplanung weiter konkretisiert und Auswirkungen hinsichtlich des Grundwasserflusses untersucht. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Baumschutz und der Geländesicherung festgelegt.	Kenntnisnahme
		Es wird darauf hingewiesen, dass die Aspekte Vegetation, Boden und Wasser im höchsten Maße klimarelevant seien und eine Auseinandersetzung damit fehle.	Die Themen werden im Umweltbericht behandelt und Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.	Kenntnisnahme
		Zudem sei kein landschaftspflegerischer Begleitplan und somit keine naturschutzfachlichen Informationen zu den konkreten Eingriffen und Maßnahmen vorgelegt worden.	Die Erarbeitung des landschaftspflegerischen Begleitplans erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	Kenntnisnahme
		Es wird auf den ersten Satz der Zusammenfassung der Artenschutzprüfung I verwiesen. Dieser lautet: „Durch die Einrichtungen einer Feuerwache, Frankenforster Straße, Bergisch Gladbach kann es unter Umständen zu einer Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG kommen.“ Dieser Satz würde laut Bergischem Naturschutzverein in	Da Verbotstatbestände nach der Artenschutzprüfung 1 nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde die Artenschutzprüfung 2 durchgeführt. Auch die ASP 2 war Gegenstand der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	Nein

		den vorliegenden Unterlagen nicht mehr aufgegriffen werden.		
		Der Wald erfülle auch die Funktion der Naherholung, die an Bedeutung gewonnen hat.	Die Erholungsfunktion wird an dieser Stelle stark eingeschränkt. Jedoch schließt der weitläufige Königsforst südlich des Plangebiets an.	Kenntnisnahme
		Bezüglich des Vorentwurfs des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung könne der Verein die prognostizierten mittleren Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild nicht nachvollziehen. Der bis zu 17 Meter hohe Baukomplex stelle einen gewaltigen Eingriff in das Landschaftsbild dar, welches bisher von Waldkulissen geprägt sei.	Die Bebauung hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Allerdings ist die Wirkung je nach Standort und Nutzung unterschiedlich zu bewerten. Für Verkehrsteilnehmer handelt es sich um eine eher kurzzeitige Wahrnehmung in einem bereits stark vorbelasteten Umfeld (Autobahn, vielbefahrene Straßen). Eine deutlich stärkere Wirkung ergibt sich dagegen für die nördlich angrenzenden Wohngebiete, da hier dauerhafte Sichtbeziehungen bestehen und das Ortsbild im Alltag eine größere Rolle spielt.	Kenntnisnahme
		Die bestehenden randlichen Grünstrukturen seien bei Weiterverfolgung der Planung zur Schonung des Landschaftsbildes möglichst weitgehend zu erhalten.	Im Bebauungsplanverfahren wird ein Freianlagenkonzept erarbeitet, um den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern.	Ja
		Der Verein sieht den massiven Eingriff mit der nahezu vollständigen Rodung des Geländes in seiner Qualität als nicht ausgleichbar an. Die Zeitspanne zwischen der Rodung des Bestands und der neu gewachsenen Bepflanzung auf einer Ausgleichsfläche sei zu lang und benachteilige die nachfolgenden Generationen. Im Hinblick auf den Klimawandel sei es außerdem fraglich, ob die neu angepflanzten Bäume einen Ausgleich schaffen könnten.	Die Kompensation über das Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach ist ein gesetzlich legitimes Verfahren. Die Baumpflanzungen erfolgen nicht erst im Zuge der Rodung des Geländes, sondern werden fortlaufend in den Ausgleichsgebieten umgesetzt und die Pflege für 90 Jahre sichergestellt.	Kenntnisnahme
		Der Verein lehnt daher eine Neuaufforstung bei Voislöhe ebenso wie an anderen Standorten im östlichen Stadtgebiet ab. Nach seiner Auffassung handelt es sich hierbei um rein quantitative Kompensationsansätze, die den erforderlichen qualitativen Ausgleich nicht leisten. Dieser müsse dort ansetzen, wo die Bevölkerung ihr gewohntes Waldumfeld verliert.	Entgegen der ursprünglichen Planung wird der Ausgleich nicht auf Waldflächen in Herkenrath (Voislöhe) umgesetzt, sondern innerhalb des gleichen Naturraums wie der Eingriff (Bergische Heideterrasse) auf Waldflächen in Diepeschrath. Bei Bauleitplanverfahren hat sich der Ausgleich über das Ökokonto bewährt, da insbesondere bei Waldrodung auch mit einer Waldaufforstung entgegengesteuert werden soll.	Teilweise

		Entsprechend sei der Ausgleich in unmittelbarer räumlicher Nähe vorzunehmen und mit einer Aufwertung der angrenzenden Wohngebiete zu verbinden. Dies könne beispielsweise durch die Pflanzung neuer großkroniger Bäume oder die Anlage von Blühwiesen erfolgen, die insgesamt einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.		
		Der Verein befürwortet grundsätzlich eine Umwandlung eines abgestorbenen Fichtenwalds hin zu einem Laubmischwald. Allerdings sei dies kein Ersatz für die Menschen im Bereich Frankenforst/Refrath und könne auch nicht eine Entschädigung für sie sein.	Für eine näher gelegene Ausgleichsfläche im direkten Umfeld des Eingriffs bestehen seitens der Stadt Bergisch Gladbach keine Zugriffs- oder Nutzungsrechte.	Kenntnisnahme
		Der Verein weist (wiederholt) daraufhin, dass der gesamte gleichfalls bewaldete Bereich zwischen der Autobahnauffahrt Bensberg und dem Technologiepark im noch gültigen Regionalplan als Fläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sei. Die RVK nutzte den östlichen Abschnitt, um dort einen „grünen“ Mobilhof zu erstellen. Aufgrund des dortigen Eingriffs in die Landschaft durch Umgrabungen, sei dort auch die Feuerwache anzusiedeln. Hierdurch könnten die Bestände im Königsforst weiter bestehen. Außerdem lege mit der Ausweisung im Regionalplan die landesplanerische Anpassung vor. Somit könnte der FNP geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.	Im Regionalplan von 2001 sowie im aktuellen Regionalplan sind die Flächen nördlich der Autobahn zwischen Anschlussstelle Bensberg/Frankenforst und Technologiepark überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Lediglich die Fläche für den neuen Mobilhof der RVK ist als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt. Die Änderung des FNP von einer Wald- in eine Siedlungsfläche ist sowohl in einem ASB als auch einem GIB möglich. Die Feuerwache zusätzlich auf der Fläche des Mobilhofs unterzubringen, ist flächentechnisch nicht möglich. Außerdem werden die Hilfsfristen von diesem Standort nicht eingehalten.	Nein
		Zuletzt bemängelt der Verein, dass der FNP nicht bereits bei seiner Aufstellung die Thematik der benötigten Flächen für eine Feuerwache behandelt habe.	Der FNP wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine zukunftsfähige Flächennutzung für das Stadtgebiet zu entwickeln. Bei diesem Prozess wurden alle zu diesem Zeitpunkt bekannten, prognostizier- und verortbaren Flächenbedarfe festgelegt. Im Falle der Feuerwache konnte die Standortsuche erst im Laufe der letzten Jahre abgeschlossen werden.	Kenntnisnahme

T07	17.02.2023 17.02.2023	**Bundesfernstraßenamt / Autobahn GmbH**		
		Aus anbaurechtlicher Sicht fordert das Amt, dass die 40-m-Anbauverbotszone sowie die 100-m-Anbaubeschränkungszone der BAB 4 in der Planzeichnung eindeutig dargestellt und entsprechend in der Legende gekennzeichnet werden.	Die Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszonen werden im nachfolgenden Bebauungsplan dargestellt.	Ja
		In die Begründung/Erläuterung des Flächennutzungsplanes sind die Vorgaben aus § 9 Abs. 1 FStrG, § 9 Abs. Ab. 2 FStrG, § 11 Abs. 2 FStrG, § 33 StVO zu übernehmen.	Hinweise zu Anbaubeschränkung und Anbauverbot sowie zur Errichtung von Werbeanlagen und Zäunen werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.	Ja
		Die Autobahn GmbH weist darauf hin, dass die BAB 4 im betroffenen Abschnitt, AK Köln/Ost – AS Moitzfeld, im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP 2030) mit der Einstufung Vordringlicher Bedarf für den 6-streifigen Ausbau vorgesehen sei. Die Realisierung der Feuerwache dürfe keine negativen Auswirkungen auf die Planung des Ausbaus haben. Die Planungen für den Ausbauabschnitt der A4 AK Köln/Ost – AS Moitzfeld habe noch nicht begonnen. Beide Varianten der Stadt Bergisch Gladbach grenzen unmittelbare an die Autobahn und würden bei einer Realisierung zukünftige Maßnahmen an der BAB erheblich erschweren und bereits für die Bestandssituation Beeinträchtigungen hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erwarten lassen. Daher müsse der Absicht der Stadt Bergisch Gladbach widersprochen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung zwischen Autobahn GmbH und der Stadt Bergisch Gladbach. Eine Ausnahme vom Anbauverbot entlang des Rather Wegs wurde bereits in Aussicht gestellt.	Kenntnisnahme
T08	17.02.2023 17.02.2023	**Landesbetrieb Wald und Holz NRW**		
		Der Landesbetrieb widerspricht der zeichnerischen Rücknahme von Wald zugunsten von		Ja

		Gemeinbedarfsflächen. Der Widerspruch würde nur dann zurückgenommen werden, wenn durch die verschiedenen Planungsebenen sichergestellt werde, dass die Waldinanspruchnahme einzig für den Bau und Betrieb einer Feuer- und Rettungswache erfolge.	Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Somit wird sichergestellt, dass die Fläche für keinen anderen Zweck genutzt wird.	

Begründung der Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen
Zur FNP Änderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung vom 16.01.2023 bis zum 15.02.2023

Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird in der Synopse auf die jeweilige erste Abwägung in gleicher Sache verwiesen.

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom **eingeg. am** bisherige	Inhalt in Kurzfassung	Begründung zur Abwägung	**berücksichtigt**
B01	21.01.2023 21.01.2023	Die einwendende Person kritisiert, dass die Aufgabe von 8.000 m² wertvollem Wald (sehr alte Kiefern-, Eichen- und Buchenbestände, Heimat für Vogel- und Pflanzenarten, direkte Lage am geschützten FFH Gebiet „Königsforst“) alle klimabedingten Notwendigkeiten verkennt und daher nicht zeitgemäß ist.	Mit dem Bau der neuen Feuerwache Süd an der Autobahnanschlussstelle Frankenforst findet ein Eingriff in eine Waldfläche statt. Die Entscheidung für den Eingriff an diesem Standort begründet sich durch die lange Suche nach einer geeigneten Alternativfläche (siehe Alternativenprüfung) und die zwingende Notwendigkeit eines Neubaus. Geeignete Flächen außerhalb von Waldgebieten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche an das weitläufige Schutzgebiet Königsforst anschließt, wird die Notwendigkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache höher als die gering beeinträchtigte Klimaleistung gewichtet.	Kenntnisnahme
		Es wird die Befürchtung geäußert, dass mit der Rodung des Waldes an dieser Stelle auch der Rest des Waldes (weitere 8000 m²) stark in Mitleidenschaft genommen wird.	Durch den Eingriff in den Wald und die erforderliche Abgrabung und Abstützung wird es zu Beeinträchtigungen im Bereich des neuen Waldrandes kommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen erarbeitet, um den restlichen Waldbestand bestmöglich zu schützen und zu erhalten.	Kenntnisnahme
		Und darüber hinaus auch der angrenzende Waldbereich beeinträchtigt und für den Bau eines neuen Gewerbegebiets genutzt wird.	Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächen liegen westlich des Plangebiets und sind unabhängig von der Neuerrichtung der Feuerwache Süd zu betrachten. Der Eigentümer der Waldflächen ist ausschließlich für den Bau der Wache zu einem Verkauf an die Stadt bereit.	Kenntnisnahme

		Es wird auf den aktuellen Waldzustandsbericht des Landes NRW und die Tatsache verwiesen, dass sich der Zustand des Waldes weiterhin verschlechtert hat und den Wäldern geholfen werden muss.	Der Waldzustandsbericht NRW wird zur Kenntnis genommen. Für den Bau der notwendigen Feuer- und Rettungswache konnte keine andere geeignete Fläche außerhalb des Waldes gefunden werden (siehe Alternativenprüfung).	Kenntnisnahme
		Die einwende Person kritisiert die Kompensation der gerodeten Waldfläche durch Aufforstung z.B. in Voislöhe, da wertvolle Jahrzehnte vergehen müssen, bis der ökologische Wert des jetzigen Waldes erreicht werden kann.	Die ökologischen Maßnahmen, z.B. Aufforstung, werden durch die Stadt stetig durchgeführt und über das Ökopunktesystem refinanziert. So können die Maßnahmen wirken, bevor ein Eingriff stattgefunden hat. Die Kosten für die Ökopunkte sind dabei so berechnet, dass eine Pflege auf 90 Jahre sichergestellt ist. Die Kompensation wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt.	Kenntnisnahme
		Es wird vorgetragen, dass der Wald an dieser Stelle (an der Autobahn) eine hohe Bedeutung für das städtische Mikroklima hat und den Anwohnern einen wichtigen Schutz vor Hitze, Überflutung, Lärm und Schadstoffen an dieser Stelle gewährt.	Die Waldfläche hat als klimaaktiver Ausgleichsraum grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das kleinräumige Klima. Die direkten Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung sind aber als gering bis mittel zu bewerten. Der auf das Plangebiet einfließende Kaltluftstrom aus Nordosten weist keinen Siedlungsbezug auf und Winde aus Südost und West sorgen für eine gute Durchlüftung der angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus ist der Eingriff in den Wald im Kontext des angrenzenden 2.519 ha großen Königsforsts zu betrachten. Im Vergleich zu Wald können Gebäude einen besseren Schutz gegenüber Lärm und Schadstoffen bieten. Die Entwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.	Kenntnisnahme
		Es wird befürchtet, die hohe Verkehrsbelastung an dieser Stelle nimmt weiter zu und verschärft die Situation noch weiter.	Das Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann 2023) geht in der Prognose Nullfall (ohne Planung) von einer Verkehrszunahme von 5 % im Jahr 2035 aus. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs wird laut Gutachten auch durch die prognostizierte Zunahme nicht beeinträchtigt. Die verhältnismäßig geringen zusätzlichen Verkehre durch die Feuer- und Rettungswache (aktuell max.45 Alarmfahrten/24h und ca. 162 Fahrten von Mitarbeitenden) haben insgesamt keine Auswirkungen auf die allgemeine Verkehrsqualität. Durch Alarmfahrten kann es kurzfristig zu Rückstau kommen, der sich jedoch nach 2-3 Ampelphasen wieder auflöst.	Kenntnisnahme
		Das Land NRW, die Bezirksregierung und die Stadt Bergisch Gladbach werden in der Stel-	Der Wald ist als hohes Allgemeingut zu schützen. Die Entscheidung für den Eingriff an diesem Standort begründet sich durch die lange Suche nach einer geeigneten Alternativfläche (siehe Alternativenprüfung) und die	Kenntnisnahme

		lungnahme aufgefordert, gemäß Waldzustandsbericht den gesunden Wald zu erhalten und der Waldvernichtung entschieden entgegenzutreten.	zwingende Notwendigkeit eines Neubaus. Geeignete Flächen außerhalb von Waldgebieten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche an das weitläufige Schutzgebiet Königsforst anschließt, wird die Notwendigkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache an dieser Stelle höher als der Waldbestand gewichtet.	
B02	21.01.2023 21.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B03	21.01.2023 21.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B04	21.01.2023 21.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B05	22.01.2023 22.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B06	22.01.2023 22.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B07	22.01.2023 22.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B08	22.01.2023 22.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B09	22.01.2023 22.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B10	22.01.2023 22.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B11	22.01.2023 22.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.

B12	23.01.2023 23.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B13	23.01.2023 23.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B14	23.01.2023 23.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B15	23.01.2023 23.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B16	23.01.2023 23.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B17	24.01.2023 24.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B18	24.01.2023 24.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B19	24.01.2023 24.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B20	24.01.2023 24.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B21	24.01.2023 24.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B22	24.01.2023 24.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B23	25.01.2023 25.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B24	26.01.2023 26.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.

B25	26.01.2023 26.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B26	26.01.2023 26.01.2023	Siehe B01.	Siehe B1.	Siehe B1.
B27	26.01.2023 26.01.2023	Siehe B01. Für die einwendende Person ist es nicht nachvollziehbar, warum im gesamten Stadtgebiet keine Alternativfläche ohne Waldrodung gefunden werden kann.	Siehe B01. Die Stadt hat über mehrere Jahre in Zusammenarbeite mit der Politik und der Öffentlichkeit eine geeignete Fläche für den Neubau der Feuer- und Rettungswache gesucht. Mehrere Kriterien sind dabei zu beachten gewesen: der Grundstückszuschnitt, die Größe, die Topographie, der Naturschutz, die Eigentumsverhältnisse und das wohl wichtigste Kriterium – die Lage im Stadtgebiet. Innerhalb einer Hilfsfrist von 8 Minuten müssen die Einsatzkräfte bei einem Notruf vor Ort sein. Daraus folgt, dass eine Position an der Autobahn aufgrund der weitläufigen West-Ost-Ausrichtung des südlichen Stadtgebiets wesentlich ist. Nach der Prüfung von insgesamt 23 Grundstücken, der Erfüllung zusätzlicher Nachweis- und Prüfaufträge des Rheinisch Bergischen Kreises und gescheiterten Ankaufsverhandlungen zeigte das Waldgrundstück im Bereich Frankenforster Straße/Rather Weg an der Autobahnanschlussstelle „Bergisch Gladbach - Frankenforst“ die beste Eignung (siehe Alternativenprüfung). Die Inanspruchnahme des Waldes kann nur als Ausnahme mit Blick auf die notwendige Feuer- und Rettungswache gewährt werden.	Siehe B01. Kenntnisnahme
B28	26.01.2023 26.01.2023	Siehe B27.	Siehe B27.	Siehe B27.
B29	26.01.2023 26.01.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B30	27.01.2023 27.01.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B31	28.01.2023 28.01.2023	Die einwendende Person äußert den Wunsch, dass die Feuerwache ohne Waldvernichtung gebaut wird.	Der Wald ist als hohes Allgemeingut zu schützen. Die Entscheidung für den Eingriff an diesem Standort begründet sich durch die lange Suche nach einer geeigneten Alternativfläche (siehe Alternativenprüfung) und die zwingende Notwendigkeit eines Neubaus. Geeignete Flächen außerhalb	Kenntnisnahme

			von Waldgebieten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche an das weitläufige Schutzgebiet Königsforst anschließt, wird die Notwendigkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache an dieser Stelle höher als der Waldbestand gewichtet.	
		Es wird die Frage gestellt, warum eine neue Feuerwache nicht auf dem heute bereits von der BAST (Bundesanstalt für Straßenwesen, Brüderstraße 53) genutzten großen Grundstück als Gemeinschaftsprojekt realisiert wird. Darüber hinaus ist von Interesse, mit welchen Personen bei der BASt wann gesprochen wurde und ob Unterlagen dazu vorliegen.	Im Jahr 2020 hat die Stadt sowohl mit der BASt als auch mit der für Grundstücksgeschäfte zuständigen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Kontakt aufgenommen. Die BImA teilte in Absprache mit der BASt mit, dass die gesamte Liegenschaft in ihrer jetzigen Ausgestaltung für die Erfüllung der Aufgaben benötigt wird. Einem Teilverkauf könne daher nicht zugestimmt werden. Die Korrespondenz liegt der Stadt und dem Rheinischen Bergischen Kreis vor.	Kenntnisnahme
		Ergänzend wird gefragt, wie viel billiger eine solche Lösung am Standort der BASt im Vergleich zum Bau im Wald ist und wie viel schneller ein Standort an der BASt realisiert werden könnte.	Da die Flächen der BASt nicht zur Verfügung stehen, können diese Fragen nicht beantwortet werden.	Kenntnisnahme
		Die einwendende Person zählt Vorteile auf, die sich bei vorhandenem beidseitigem Willen ergeben müssten: - keine Waldvernichtung notwendig - schnelle Realisierbarkeit möglich - nur wenige hundert Meter vom heute geplanten Standort entfernt - näher gelegen zu wichtigen Zielen in Bensberg (Hochhäuser, Krankenhaus) - Kostensynergien mit der BASt möglich bei Parkplätzen/ Parkhaus, Kantine, Infrastruktur, Tag der offenen Tür, etc. - positive Presse für alle Beteiligten (kein Widerstand aus der Bevölkerung und Klima-Aktivisten zu erwarten) - keine Änderung des FNP notwendig	Die Flächen der BASt wurden in der Alternativenprüfung bewertet (Nr. 11). Da ein Erwerb nicht möglich ist, kann kein Gebrauch von den aufgezählten Vorteilen gemacht werden.	Kenntnisnahme

		- deutliche Kostensynergien im laufenden Betrieb		
B32	29.01.2023 29.01.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B33	29.01.2023 29.01.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B34	29.01.2023 29.01.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B35	28.01.2023 28.01.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B36	30.01.2023 30.01.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B37	31.01.2023 23.01.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B38	01.02.2023 01.02.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B39	01.02.2023 01.02.2023	Es wird die Frage gestellt, warum nicht auf dem Grundstück der BASt geplant wird, obwohl dort jede Menge Platz vorhanden ist. Das Argument, dass die Brüderstraße zugeparkt sei, wird nicht als stichhaltig empfunden. Nach Einschätzung der einwenden Person ist die Kreuzung Rather Weg von der BASt zu jeder Tag- und Nachtzeit in 30 Sekunden zu erreichen.	Die Flächen der BASt wurden in der Alternativenprüfung bewertet (Nr. 11). Ein Erwerb der Flächen war der Stadt nicht möglich, da die Liegenschaft in ihrer jetzigen Ausgestaltung für die Erfüllung der Aufgaben der BASt benötigt wird. Die Korrespondenz hierzu liegt der Stadt und dem Rheinisch Bergischen Kreis vor.	Kenntnisnahme
		Des Weiteren wird die Frage aufgeworfen, warum die Feuerwache nicht auf der anderen Seite der Autobahn (in Richtung Neufeldweg) errichtet wird. Die folgenden Argumente werden hierfür vorgetragen: Die Autobahnauffahrt	Die beschriebene Fläche wurde ebenfalls in der Alternativenprüfung bewertet (Nr. 12). Der Nachteil gegenüber dem jetzt ausgewählten Standort (Nr. 14) zeigt sich in der Entfernung zur Autobahnauffahrt. Anhand einer Modellberechnung wurde geprüft, wie viel Personen im Stadtgebiet inner-	Kenntnisnahme

		wäre nicht im Weg, die Ausfahrt könnte zum Rather Weg in beide Richtungen erfolgen, den Anwohnern bliebe der Lärm- und Sichtfilter erhalten und angekauft werden muss das Waldstück sowieso.	halb der Hilfsfrist von 8 Minuten (7 Minuten Fahrtzeit) von unterschiedlichen Standorten aus erreicht werden können. Da von Standort Nr. 14 in der vorgegebenen Frist 511 Personen mehr als von Standort Nr. 12 erreicht werden können, fiel die Entscheidung auf die Waldfläche direkt an der Autobahn.	
B40	05.02.2023 05.02.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B41	09.02.2023 09.02.2023	Siehe B01.	Siehe B01.	Siehe B01.
B42	07.02.2023 07.02.2023	In der Stellungnahme wird festgestellt, dass die Forderung der Feuerwache nach einer größeren Fläche seit über 15 Jahren besteht und trotzdem nicht bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurde. Das Planvorhaben wird in mehrerlei Hinsicht als falsch und unzulässig eingeordnet. Begründet wird dies mit der Ansicht, dass es bereits in großer Nähe des geplanten Standorts eine Feuerwache gibt. Der neue Standort ist somit nicht erforderlich und aus Sicht des ausgewogenen Gefahrenabwehrschutzes eher gegenläufig. Es wird weiter ausgesagt, dass die Feuerwache Bensberg bei einem Umzug – gerade vor dem Hintergrund des Gefahrenkatasters – im dichtbesiedelten Bensberg und dessen östlichen Ortsteilen fehlen würde.	Der FNP wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine zukunftsfähige Flächennutzung für das Stadtgebiet zu entwickeln. Bei diesem Prozess wurden alle zu diesem Zeitpunkt bekannten, prognostizier- und verortbaren Flächenbedarfe festgelegt. Im Falle der Feuerwache konnte die Standortsuche erst im Laufe der letzten Jahre abgeschlossen werden. In der Nähe des neuen Standorts befinden sich an der Steinbreche 3 die Rettungswache West und das Feuerwehrhaus des Löschzugs Refrath. Hierbei handelt es sich um eine ehrenamtliche Einheit der Feuerwehr Bergisch Gladbach. Die ehrenamtlichen Wachen sind im Gegensatz zu den zwei Hauptwachen im Stadtgebiet nicht 24 h besetzt und können daher nicht die Leistung der hauptamtlichen Wachen ersetzen. Bei einem Einsatz arbeiten die ehrenamtlichen Kräfte eng mit den hauptamtlichen Kräften zusammen. Um die weite Ost-West-Ausdehnung des Stadtgebiets abzudecken, ist der Standort an der Autobahnauffahrt günstig. Von einem gegenläufigen Gefahrenabwehrschutz kann hier keine Rede sein. Auf Basis des ermittelten Risikopotenzials im Stadtgebiet (insb. hohe Anzahl an Personen, vulnerable Gruppen, Industrieanlagen) lassen sich sogenannte Gefahrenkataster definieren. Die Gefahrenbewertung für das südliche Stadtgebiet zeigt, dass der Gefahrenwert in den Schnittbereichen von Lückerath, Bensberg, Kaule und Frankenforst sowie im südwestlichen Refrath und nördlichen Bockenberg am höchsten ist. Von dem Planstandort der neuen Feuer- und Rettungswache Süd sind in der Modellrechnung	Kenntnisnahme Nein Nein

			alle diese Bereiche und die Siedlungsbereiche darüber hinaus in der vorgegeben Hilfsfrist von 8 Minuten zu erreichen. Vom jetzigen Standort in Bensberg wird das bevölkerungsreiche Refrath nicht innerhalb der Hilfsfrist erreicht. Die fristgerechte Abdeckung des dichtbesiedelten Refraths hat zur Folge, dass die östlichen, geringer besiedelten Stadtteile wie z.B. Herkenrath weniger schnell erreicht werden. Herkenrath kann allerdings von beiden hauptamtlichen Wachen (Nord und Süd) angefahren werden. Die ehrenamtlichen Wachen in Herkenrath und zukünftig Bensberg unterstützen die Versorgung. Siehe Alternativenprüfung.	
		Es wird kritisiert, dass das Planvorhaben die Grundsätze der Bauleitplanung verletzt. § 1 Abs. 5 BauGB wird zitiert und darauf hingewiesen, dass das Planvorhaben im Landschaftsschutzgebiet und in der FFH-Prüfzone liegt sowie das Waldgebiet gemäß der Stellungnahme des „Bündnis Heideterrasse e.V." (B45) eine hohe ökologische Wertigkeit besitzt.	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierzu sind umweltschützende, aber auch soziale und wirtschaftliche Anforderungen in Einklang zu bringen und eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung anzustreben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind aber auch insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Ein Bauleitplanverfahren ist ein Abwägungsprozess. In diesem Fall wird die Sicherheit der Bevölkerung höher gewichtet als der Erhalt der von Straßen umschlossene Waldfläche. Prüfungen zum Artenschutz, dem angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiet und zu geschützten Biotopen zeigen auf, dass eine erhebliche Beeinträchtigung durch Schutzmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.	Nein
		Es wird auf die hohe Bedeutung des Waldes für die Bürgerinnen und Bürger der angrenzenden Wohngebiete hingewiesen. Insbesondere durch die Filterwirkung von Schadstoffen wie Stickoxyden und Feinstäuben, die durch die Nähe der Autobahn in hoher Konzentration gemessen wurden.	Die Trassen der A4 sowie des Rather Wegs werden in der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte auf Grund einer Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von über 10.000 Kfz / 24 h als Hauptverkehrsstraße mit Potenzial für hohe Schadstoffbelastungen angegeben. Während der Bauphase werden diese Schadstoffe zwar mehr, mit Fertigstellung des Baukörpers aber weniger stark auf das angrenzende Wohngebiet einwirken. Gegenüber dem Wald hat das Gebäude eine höhere Barrierewirkung.	Nein
		Die Stellungnahme verweist zudem auf die hohe Bedeutung von Wäldern, Bäumen und Pflanzen hinsichtlich des Klimaschutzes und der Luftverbesserung durch ihre Fähigkeit, Co2 (Kohlendioxyd) zu binden und Sau-	Der Eingriff in den Wald unterliegt engen Grenzen und ist daher gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu begründen. Die Entscheidung für den Eingriff an diesem Standort begründet sich durch die lange Suche nach einer geeigneten Alternativfläche (siehe Alternativenprüfung) und die zwingende Notwendigkeit eines Neubaus. Geeignete Flächen außerhalb von Waldgebieten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass die	Nein

		erstoff abzugeben. Damit verbunden der Hinweis, dass fortschrittlich geführte und umweltbewusste Kommunen aufforsten und Freiräume und Fassaden begrünen. Mit der Vernichtung eines Waldes würden die länderübergreifend erklärten und gesetzlich festgeschriebenen Umwelt- und Klimaschutzziele ad absurdum geführt. Abschließend wird in der Stellungnahme gefordert, das Planverfahren zurückzunehmen und die Prüfung einer von sachkundigen Bürgern seit langem aufgezeigten geeigneten alternativen Fläche für die Feuerwache Bensberg endlich sachorientiert vorzunehmen.	verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche an das weitläufige Schutzgebiet Königsforst anschließt, wird die Notwendigkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache an dieser Stelle höher als der Waldbestand gewichtet. Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. In einem mehrjährigen Prozess wurden verschiedene Grundstücke auf ihre Eignung untersucht. Neben Politik und Verwaltung konnte auch die Öffentlichkeit Vorschläge für die Standortsuche machen. Die hier genannte „von sachkundigen Bürgern seit langem aufgezeigte geeignete alternative Fläche“ kann nicht zugeordnet werden.	Nein
B43	10.02.2023 10.02.2023	Die einwendende Person teilt mit, dass die Begründung für die Differenz zwischen 11.000 m² laut Flächennutzungsplan sowie 8.000 m² bebaute Fläche nicht nachvollziehbar ist. Die Erklärung, dass man ggf. noch Platz im Zusammenhang mit der Standsicherheit für Bäume/Baumgruppen oder das Ausschwenken von Fahrzeugen bräuchte oder ein Zaun vielleicht nicht wie geplant gesetzt werden könne, wird nicht als überzeugend empfunden. Daraus resultierend wird die Frage gestellt, womit ein Flächenaufschlag von +37,5 % begründet wird, wenn ursprünglich nur 6000 m² für die Feuerwache vorgesehen waren. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum im Flächennutzungsplan 16.000 m² Baufläche ausgewiesen wird, obwohl für die Bebauung nur 8.000 m² benötigt werden. Die vorgesehenen Flächen seien damit völlig überdimensioniert. Die Begründung, dass in absehbarer Zukunft keine Veränderung geplant sei und ein aufwändiges Verfahren dem entgegenstehe,	Der Flächenbedarf für die Wache wird gemäß Ratsbeschluss auf knapp 8.000 m² begrenzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Eingriff im Ausgleichskonzept mit 11.000 m² angegeben. Diese Differenz resultiert aus dem 30 m Übergangsbereich zwischen der Eingriffsfläche und dem Wald. Es wird davon ausgegangen, dass ausgehend von der Baufläche in einem Radius von 30 m negative Auswirkungen auf den Waldrand zu erwarten sind. Mit der zusätzlichen indirekten Waldinanspruchnahme von 3.000 m² ergab sich zu damaligem Stand ein gesamter Eingriffsbereich von 11.000 m². Während der direkte Waldeingriff mit dem Faktor 1 gewichtet wurde, fiel die Gewichtung für die Fläche der indirekten Waldinanspruchnahme mit 0,3 deutlich geringer aus. Eine aktualisierte Eingriffsberechnung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ wurde im Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung auf das gesamte Grundstück ausgeweitet, da zum einen der FNP keine parzellenscharfen Aussagen trifft und zum andern die konkrete Planung der Wache zu solch einem frühen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war. Nach der Vergabeentscheidung für die Hochbauplanung konnte der FNP-Entwurf konkretisiert und auf die tatsächliche Eingriffsfläche verringert werden.	Kenntnisnahme Ja

		reiche nicht aus. Es wird die Frage aufgeworfen, wer in der Zukunft dafür garantiere, dass nicht doch auf diese Fläche zugegriffen werde und warum nicht ein Flächennutzungsplan mit 11.000 m² aufgestellt und vorgelegt werde, der sowieso schon 37,5 % "Luft“ berücksichtige. Es entstehe der Eindruck, die Verwaltung habe sich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans große Flächen auf Vorrat für die Zukunft gesichert. Es wird nicht verstanden, warum Flächen als Bauflächen ausgewiesen werden, wenn sie nicht genutzt werden sollen. Neben der Feuerwehrfläche wird auf die westlichen Gewerbeflächen verwiesen. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse (der Boden steigt in Richtung Auffahrt zur A4 an) wird angeregt, den 4-geschossigen Baukörper an der A4 beginnen zu lassen und die niedrigere Bebauung zur Kreuzung Frankenforste Str. / Rather Weg auslaufen zu lassen.	Im Flächennutzungsplan werden die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele für einen Zeithorizont von 15 Jahren festgelegt. Die Ausweisung von Bauflächen im FNP sind politische Entscheidungen, die sich je Ratszusammensetzungen ändern können. Darüber hinaus erfordert die tatsächliche Umsetzung ein separates Bebauungsplanverfahren. Angaben zum Entwurf und der planungsrechtlichen Umsetzung folgen im Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
B44	13.02.2023 13.02.2023	Die einwendende Person kritisiert, dass der innerstädtische Wald von aktuell 11.000 m² mit Filterfunktion zwischen Autobahn und angrenzender Wohnbebauung angesichts der heutigen Erkenntnisse einer Bebauung geopfert wird.	Der Wald ist als hohes Allgemeingut zu schützen. Die Entscheidung für den Eingriff an diesem Standort begründet sich durch die lange Suche nach einer geeigneten Alternativfläche (siehe Alternativenprüfung) und die zwingende Notwendigkeit eines Neubaus. Geeignete Flächen außerhalb von Waldgebieten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Die Trassen der A4 sowie des Rather Wegs werden in der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte auf Grund einer Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von über 10.000 Kfz / 24 h als Hauptverkehrsstraße mit Potenzial für hohe Schadstoffbelastungen angegeben. Während der Bauphase nehmen diese Schadstoffe zwar zu, mit der Fertigstellung des Baukörpers werden diese aber weniger stark auf das angrenzende Wohngebiet einwirken. Gegenüber dem Wald hat das Gebäude eine höhere Barrierewirkung	Kenntnisnahme

		Es wird vermutet, wenn ein Baum fällt, fallen alle Bäume dieses Teils des Königsforstes. Die Entwicklung könne am Ausmaß des Bebauungsplans abgelesen werden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine flächenschonende Planung verfolgt, die nicht mehr Wald und Boden als notwendig in Anspruch nimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird durch einen Baumschutzbeauftragten begleitet, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten.	Nein
		In der Stellungnahme wird auf die außergewöhnliche Lage des Waldstücks hingewiesen. Das Waldstück liege am Ortseingang von Bensberg, dem Beginn der Bebauung und am ehemaligen Jagdweg von Jan Wellem, der zu einem der bedeutendsten europäischen Barockschlösser führe. Die Wegeführung sei eine Inwertsetzung des vor einem sichtbar liegenden Schloss Bensberg auf dem Berg. Ein dreigeschossiger Industriebau anstelle von Wald mache so kurz vor Schloss Bensberg, geradewegs in der Sichtachse, einen qualitativen Unterschied. Dort eine Feuerwache zu bauen, lasse Empathie und Wertschätzung der Historie und der einzigartigen Lage des Schlosses vermissen und verunstalte das Entree zum Schlossberg.	Die Ortseingangssituation ist den Planenden bewusst. Die Gestaltung der Wache wurde in einem Vergabeverfahren festgelegt. Planungsrechtliche Vorgaben folgen im Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme
		Es wird zudem behauptet, dass bei der Planung kein aktuelles Gefahrenkataster berücksichtigt wurde. Die Feuerwache würde von der Wipperfürther Straße von den Hauptrisikoobjekten wegziehen.	Auf Basis des ermittelten Risikopotenzials im Stadtgebiet (Einwohnerdichte, Verkehrswege, Gebäudehöhen, Sozialstruktur, Besondere Objekte) lassen sich sogenannte Gefahrenkataster definieren. Die Gefahrenbewertung für das südliche Stadtgebiet aus dem Jahr 2024 zeigt, dass der Gefahrenwert in den Schnittbereichen von Lückerath, Bensberg, Kaule und Frankenforst sowie im südwestlichen Refrath und nördlichen Bockenberg am höchsten ist. Von dem Planstandort der neuen Feuer- und Rettungswache Süd sind in der Modellrechnung alle diese Bereiche und die Siedlungsbereiche darüber hinaus in der vorgegeben Hilfsfrist von 8 Minuten zu erreichen. Vom jetzigen Standort in Bensberg wird das bevölkerungsreiche Refrath nicht innerhalb der Hilfsfrist erreicht. Siehe Alternativenprüfung.	Nein
		Mit den Flächenfarben im Gefahrenkataster werde man für diese qualitativ sehr unterschiedlich zu bewertenden Gefahrenobjekte,	Die Erstellung des Gefahrenkatasters ist ein aufwendiger Prozess, bei dem verschiedene Kriterien berücksichtigt und immer wieder evaluiert werden. Neben der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner fließen	Nein

		auch wegen der schwierigen Topografie dem Risiko nicht gerecht. Hier sei jedes einzelne Objekt zu betrachten und die Häufung von Risiko- oder Gefahrenobjekten mit ihrer Lage im Stadtteil nach Kriterien zu bewerten. Für Kenner der Örtlichkeit sei dieses Argument schnell nachvollziehbar. Technologiepark, dem Rehazentrum, dem Krankenhaus, dem Kardinal-Schulte Haus, der Hochhausbebauung am Bockenberg, den vielen auch neu entstandenen Altenheimplätzen, den Kitas, Hotels, Schulen, Rathaus, Schloss Bensberg mit Residenz und Burg, alles das liege auf dem Berg.	auch die Gebäudestruktur, das Gefahrenpotenzial der Verkehrswege, die Sozialstruktur sowie besonders gefährdete Objekte in die Risikobewertung mit ein. Zu den „besonderen Objekten“ zählen z.B. Industrieanlagen, Behinderteneinrichtungen, Krankenhäuser und Seniorenheime. Die Erfassung erfolgt je km². Je nach Höhe des Gefahrenwerts wird die Kachel rot, orange oder grün eingefärbt. Risikoobjekte, die außerhalb der roten Kacheln liegen, werden gesondert durch eine Schraffur gekennzeichnet. Die Topografie wird durch die Ermittlung der Reichweite der Einsatzfahrzeuge berücksichtigt. Mit dieser Herangehensweise entsteht eine belastbare Risikobewertung. Siehe auch Brandschutzbedarfsplan 2024.	
		Eines der Hauptargumente für die Wahl des Standortes in Frankenforst wäre die Straßenbahnquerung der Linie 1 an der Kölner Straße, was nach Angaben der Feuerwehr + 2 Minuten Wartezeit bis zum Einsatzort, dem äußersten und dünner besiedelten Gelände in Lustheide, bedeuten würde. Allerdings gelte dieses Argument + 2 Minuten gleichermaßen auch in umgekehrter Richtung und dort liegen geballt die Gefahrenobjekte.	Es ist richtig, dass auch von dem Planstandort in Frankenforst die Linie 1 gequert werden muss, um Lückerath und Bensberg als Stadtteile mit hohen Gefahrenwerten zu erreichen. Die Gefahrenbereiche von Frankenforst, Kaule und Bockenberg sind hingegen ohne Querung der Stadtbahngleise zu erreichen. In dieser Hinsicht haben beide Standorte auch Nachteile. Die Ermittlung der Reichweite der Einsatzfahrzeuge zeigt aber, dass vom neuen Standort trotz Querung der Gleise mehr Risikogebiete abgedeckt und so auch fast 10.000 mehr Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden können. Dies hängt vor allem mit der fristgerechten Erreichbarkeit von Refrath zusammen.	Nein
		Auch biete die Fahrt über die Autobahn dafür keine Kompensation an, da die Linienführung der Autobahn von Moitzfeld nach Köln zu den schlecht erreichbaren Gebieten in Lustheide führe, während aber von Frankenforst in Richtung Moitzfeld die Linienführung der Autobahn A4 von der Ansammlung der Gefahrenobjekte auf dem Berg wegführe. Die Erreichbarkeit von Gefahrenobjekten über die Autobahn sei nach Umzug deutlich verschlechtert.	Die Autobahn wird nur bei ca. 30 % der Einsätze genutzt. Die o.g. Gefahrenbereiche werden mehrheitlich nicht über die Autobahn angefahren. Ausnahmen hiervon sind das nördliche Bockenberg. Zudem werden Moitzfeld und die weiter südöstlich liegenden Siedlungen über die Autobahn erreicht. Die genannten „Gefahrenobjekte auf dem Berg“ werden von beiden Standorten auch ohne Autobahnnutzung fristgerecht erreicht.	Nein

		In der Stellungnahme wird auf einen beigefügten Lageplan als verfügbare Alternative hingewiesen. Die Alternativfläche an der Autobahn A4, Aus-, Auffahrt in Moitzfeld sei nicht abschließend öffentlich diskutiert und geprüft. Dabei handele es sich um ein teilweise bebautes Grundstück, auf dessen anderer Hälfte der Busbahnhof und die Wasserstofftankstelle entstünden. Im Jahr 2021 habe ein Gespräch mit Entscheidungsträgern stattgefunden, in dem der Eigentümer/die Eigentümerin der Fläche die vorgetragenen Hauptargumente in Hinblick auf Höhenannahmen und Topografie entkräften konnte. Das beratende Unternehmen hätte das Grundstück bei dem Gespräch für geeignet gehalten. Es existierten nicht nur Pläne aus vergangenen Planungsüberlegungen zum Feuerwehrstand, sondern auch das Wissen über die Fläche und die Planung der Wasserstofftankstelle. Zu dieser vom Standort für die Gefahrenobjekte besseren Alternative sei öffentlich kein Bewertungsergebnis bekannt. Es wird auf die Waldzustandsberichte und die Stellungnahme zur vegetationskundlichen Wertigkeit des Bündnis Heideterrasse hingewiesen. Mit diesem Wissen 10.000 m² innerstädtischen Wald abzuholzen, verbiete sich von selbst. Es mangle der Stadt an Glaubwürdigkeit, wenn sie andernorts Bepflanzungsaktionen fördere.	Die in der Stellungnahme beschriebene Alternativfläche ist in der öffentlich einsehbaren Alternativenprüfung das Grundstück Nr. 23. Es hat keine Aussage zu einer möglichen Eignung gegeben. Die Hauptargumente gegen den vorgebrachten Standort wurden nicht entkräftigt. Eingereicht wurde eine Planung aus 2012, die die aktuellen Flächenerfordernisse nicht sachgerecht abgebildete. Das Gelände der vorgetragenen Alternativfläche ist sehr bewegt. Es steigt von Süden nach Norden stark und von Westen nach Osten leicht an. Es ist durch die längliche Form schwierig zu bebauen und mit den gewachsenen Flächenansprüchen nicht zu vereinen gewesen. Zudem ist Refrath in der vorgegebenen Hilfsfrist nicht zu erreichen. Siehe Nr. 23 in der öffentlich zugänglichen Alternativenprüfung. Mangels geeigneter Alternativflächen und vor dem Hintergrund, dass die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche an das weitläufige Schutzgebiet Königsforst anschließt, wird die Notwendigkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache an dieser Stelle höher als der Waldbestand gewichtet. Bei der Fläche Nr. 23 handelte es sich im Übrigen zum Stand der Bewertung auch um eine Waldfläche.	Nein Nein Nein
B45	13.02.2023 13.02.2023	In der Stellungnahme wird kritisiert, dass die Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegten Unterlagen in Bezug auf die Biotoptypenkartierung mangelhaft seien. Die gesetzlich geschützten	Die Planfläche wurde im Juni 2022 vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) mit dem Ergebnis kartiert, dass keine geschützten Biotope vorliegen.	Nein

		Lebensraumtypen seien fälschlicherweise nicht erfasst und entsprechend im Verfahren bislang nicht berücksichtigt worden.		
		Es werden die eigenen Kartierungsergebnisse folgend aufgeführt und in einer Karte dargestellt (siehe Stellungnahme B45).	Die dargelegte Einschätzung wurde dem LANUV zur Prüfung vorgelegt. Mit Antwort von März 2023 legt das Landesamt dar, dass die Kartierung nicht den Kartieranforderungen des LANUV entspreche. Es fehlten wesentliche Angaben zum Biotopcode, zur Häufigkeit von Arten, Standorteigenschaften (hier als Zusatzcodes) und der Biotopstruktur (obligate Zusatzcodes). In der Stellungnahme wird erneut dargelegt, dass im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope vorliegen. Siehe Stellungnahmen LANUV, Juni 2022 und März 2023.	Nein
		Das vorliegende Ausgleichskonzept wird als unzureichend abgelehnt. Bei der Eingriffsfläche handele es sich in hohen Anteilen um naturnahe Waldsukzession unter alten Forstökosystemen. Ein kleiner Flächenanteil ist als FFH-LRT zu erfassen und stellt ein naturnahes Waldökosystem dar.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Waldfläche mit teilweise alten Kiefern-, Eichen- und Buchenbeständen. Entsprechend der Wertigkeit erfolgt im Bebauungsplanverfahren eine angemessene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.	Kenntnisnahme
		Das Ausgleichskonzept sehe als Kompensation die Anlage von forstlichen Anbauflächen (Forst-Ökosysteme, gemäß BfN-Def. „Holz-Forste“) vor. Auch aufgrund der völlig unterschiedlichen Altersstruktur mit einer Differenz von bis zu etwa 100 Jahren könne die forstbauliche Anlage die Wohlfahrtswirkungen des Wald- respektive Forstbestands der Eingriffsfläche (u.a. biologische Vielfalt, Klimaschutz, Landschaftsbild) nicht annähernd und absehbar erzielen.	Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits erfolgt und werden über das System der Ökowertpunkte refinanziert. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, das Ausgleichskonzept sowie die Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme
		Zudem wird kritisiert, dass der Ausgleich in einem anderen Naturraum in großer räumlicher Distanz vorgenommen werden soll. Mit dem vorliegenden so genannten Ausgleichskonzept werden damit eine räumlich-funktionale Kompensation ausgeschlossen.	Das Ausgleichskonzept sah zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vor, den Ausgleich über das Ausgleichsgebiet Voislöhe vorzunehmen. Nach der Überarbeitung wird der Stellungnahme gefolgt. Der Ausgleich erfolgt nun auf Waldflächen in Diepeschrath. Das Plangebiet und die Ausgleichsfläche liegen nun beide im Naturraum „Bergischen Heideterrasse“.	Ja

		In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eine räumlich-funktionale Kompensation im Verhältnis zur Eingriffsfläche u.U. lediglich dann möglich sei, wenn ein ähnlich alter Wald- oder Forstbereich im anliegenden FFH- und Vogelschutzgebiet Königsforst in der erforderlichen Ausdehnung aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen werde.	Der Ausgleich über das Ökokonto ist ein anerkanntes Verfahren. Das Schutzgebiet Königsforst ist im Eigentum des Landes NRW. Ein Zugriff darauf ist daher nicht möglich. Forstwirtschaftliche Maßnahmen unterliegen aber auch hier engen Grenzen. Eine räumlich-funktionale Kompensation erfolgt durch einen Ausgleich im selben Naturraum (s.o.). Die Flächen werden im Sinne einer ökologischen Entwicklung gepflegt.	Nein
B46	13.02.2023 13.02.2023	Die einwendende Person trägt ihre dringende Bitte vor, beim Bau der neuen Wache auf die zu Beginn vereinbarte Bebauungsfläche von max. 6.500 m² zurückzukommen, um die vorhandene Waldfläche weitestgehend zu bewahren. Dies sollte die maximale Fläche sein, die gerodet werden dürfe. Sie legt folgende Gründe dar: Nach eigenen Angaben der Verwaltung seien nicht mehr als 6.500 m² für den Ersatz der heutigen Wache notwendig. Diese Größe würde bereits eine Vervielfachung der heutigen Fläche und des Raumvolumens bedeuten. Eine der zentralen Rahmenbedingungen und Zusagen für dieses Projekt seien von Beginn an gewesen, nicht mehr Waldfläche zu vernichten als für die neue Wache zwingend notwendig.	Planung ist ein Prozess, in dem viele Belange zu berücksichtigen sind. Die zunächst genannten Flächengrößen sind im Rahmen einer anfänglichen Planungsphase ermittelt worden. Mit fortschreitender Planung stellte sich heraus, dass einige wichtige Aspekte bei diesem Flächenmaß unberücksichtigt blieben. Die Übertragung des feuerwehr- und rettungsdienstspezifischen Raumprogramms der Stammwache auf das Grundstück ließ den Flächenbedarf aufgrund aktueller Vorschriften trotz flächensparender Planung ansteigen. Noch entscheidender sind aber die hinzugekommenen Nutzungen, die bei einer ganzheitlichen Betrachtung der stadtweiten Feuerwehrinfrastruktur in der neuen Planung Berücksichtigung finden mussten. Insbesondere Nutzungseinheiten, die in der Wache 1 (Nord) nicht sachgerecht untergebracht waren. Die Empfehlung, eine Stammwache mit den ausgewählten Modulen zu planen, wurde gegenüber dem Rat der Stadt Bergisch ausgesprochen. Der Rat folgte dem Beschlussvorschlag (Drs. 0471/2021), kürzte aber nochmal die vorgesehenen Module und begrenzte den vormals ausgerechneten Flächenbedarf von 9.500 m² auf 7.920 m². Eine weitere Begrenzung der Flächeninanspruchnahme ist aus feuerwehrorganisatorischen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll. Die genaue Flächenberechnung kann der Begründung entnommen werden.	Nein
		Es wird kritisiert, dass diese Rahmenbedingung und die Zusage an Bürgerschaft und Politik aus dem Februar 2021 anschließend zunehmend aufgeweicht wurden. Das Projekt sei inhaltlich ohne zwingenden Grund um Zusatzfunktionen erweitert worden.	Eine stadtweite Abdeckung der Gefahrenabwehr ist nur möglich, wenn das System der Rettungs- und Feuerwachen insgesamt funktioniert. Das heißt zum einen das Zusammenspiel aus den haupt- und ehrenamtlichen Wachen, aber auch die Funktionstüchtigkeit der einzelnen Standorte. Für die Nutzungseinheiten, die an anderen Standorten nur vorübergehend (Zanders) oder aus Platzgründen nur provisorisch (Wache 1) untergebracht werden können, ist daher ein dauerhafter Standort zu finden.	Nein

		Durch die Erweiterung sei ein geplanter Flächenverbrauch von 8.000 qm (Stand Ende 2021) bis hin zu inzwischen offenbar 11.000 qm entstanden (Unterlagen der Stadt, Stand Februar 2023). Dies bedeute nahezu eine Verdoppelung der zu opfernden Waldfläche und eine erhebliche Vergrößerung der versiegelten Fläche. Das sei eine in der heutigen Zeit des Klimawandels anachronistische Entwicklung der Planung – darüber hinaus ohne zwingenden Grund. Auch wenn die einwende Person weiß, dass sie kein Recht im juristischen Sinne auf Aufrichtigkeit der Stadtvertretung habe, würde ein Bruch dieser Zusage (max. 6.500 m²) die Glaubwürdigkeit der Stadtverwaltung deutlich beschädigen.	Der Flächenbedarf für die Wache wird gemäß Ratsbeschluss auf knapp 8.000 m² begrenzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Eingriff im Ausgleichskonzept mit 11.000 m² angegeben. Diese Differenz resultiert aus dem 30 m Übergangsbereich zwischen der Eingriffsfläche und dem Wald. Es wird davon ausgegangen, dass ausgehend von der Baufläche in einem Radius von 30 m negative Auswirkungen auf den Waldrand zu erwarten sind. Mit der zusätzlichen indirekten Waldinanspruchnahme von 3.000 m² ergab sich zu damaligem Stand ein gesamter Eingriffsbereich von 11.000 m². Während der direkte Waldeingriff mit dem Faktor 1 gewichtet wurde, fiel die Gewichtung für die Fläche der indirekten Waldinanspruchnahme mit 0,3 deutlich geringer aus. Eine aktualisierte Eingriffsberechnung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.	Nein
		In der Stellungnahme wird darum gebeten, die Flächenversiegelung, die mit der Erstellung der neuen Wache erfolgt, durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen. Dies scheine rechtlich nicht vorgeschrieben zu sein. Für eine Gemeinde, deren Bürgermeister in seiner Haushaltsrede 2023 den Klimaschutz bewusst (wie er es sagte) an den Anfang stelle, müsste es aber möglich - wenn nicht sogar naheliegend - sein, die gesetzlichen Vorschriften zu übertreffen. Als Beispiel für eine Entsiegelung wird das Zanders-Gelände genannt.	Die Idee, Flächen an anderer Stelle zu entsiegeln, ist grundsätzlich zu begrüßen. In der Umsetzung besteht aber das Problem, dass die Stadt verhältnismäßig wenig Flächen besitzt und eine Versiegelung oft auch notwendig ist. Z.B. Parkplätze. Große Stadtentwicklungsprojekte wie die genannte Entwicklung auf dem Zanders-Gelände eröffnen aber ganz neue Möglichkeiten. Mit dem Ziel, ein Industriegebiet in ein gemischtes Gebiet für Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu transformieren, werden im Zuge einer klimagerechten Planung Flächen entsiegelt und Freiräume geschaffen.	Nein
		Darüber hinaus wird die Stadtverwaltung gebeten, den durch die Rodung von Wald/Bäumen im Projekt entstehenden Verlust an Klimaleistung und Artenvielfalt durch Neuanlage von Bäumen/Pflanzen tatsächlich, nachhaltig und nachvollziehbar auszugleichen – möglichst innerhalb des Stadtgebietes. Den Projektunterlagen zufolge gebe es in Bergisch Gladbach ein Öko-Punktesystem, das einen	Wie hier richtig dargestellt, unterhält die Stadt Bergisch Gladbach ein Ökopunkte-Konto. Das bedeutet, im ganzen Stadtgebiet werden ökologisch sinnvolle Maßnahmen umgesetzt, die rückwirkend durch den Kauf von Ökopunkten refinanziert werden, z.B. Renaturierungen von Auen, Aufforstungen, Umwandlung von Fichten- in Mischwälder. Im Falle des Projekts Feuerwache Süd erfolgt der Ausgleich nicht wie zunächst geplant auf Waldflächen in Herkenrath, sondern nun im gleichen Naturraum (Bergische Heideterrasse) auf Waldflächen in Diepeschrath. Die Eingriffs- und	Kenntnisnahme

		solch konsequenten Ausgleich nicht anstrebe. Es folgt der Appell: Bitte lassen Sie den Worten zum Klimaschutz Taten folgen. Zuletzt bittet die einwendende Person darum, ab sofort die für das Projekt erforderlichen geschätzten Kosten und Investitionen öffentlich aufzuführen und eine kaufmännische Betrachtung in das Projekt aufzunehmen.	Ausgleichsberechnung, das Ausgleichskonzept sowie die Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplanverfahren. In der Ratsvorlage „Grundsatzbeschluss Neubau der Feuer- und Rettungswache 2“ (Drs. 0292/2023) werden die Kosten Stand 2023 öffentlich dargelegt. Ein Maßnahmenbeschluss ist noch ausstehend.	Kenntnisnahme
B47	13.02.2023 13.02.2023	Die einwendende Person erfuhr durch die Presse, dass die Eingriffe in die Natur im Zuge der geplanten Abholzung des intakten Mischwaldes für die Feuerwache Süd auf einer bereits vorgesehenen Fläche in Herkenrath ausgeglichen werden sollen. Das wäre „greenwashing“, denn für eine Anpflanzung von relativ jungen bis mickrigen Bäumen in Herkenrath müsste dies, bei derzeitiger Co2-Aufnahme bzw. Sauerstoffabgabe durch die jahrzehntealten intakten Bäume, auf einer hundertfach größeren Fläche geschehen. Erst dann könne man von einem wirklichen Ausgleich sprechen. Es wird die Frage gestellt, wieviel Prozent der derzeitigen CO2-Aufnahme tatsächlich durch die in Herkenrath vorgesehene Fläche kompensiert werde. Bei dieser Gelegenheit wird gebeten, auch zukünftig nicht mehr von „Verkehrswende“ oder ähnlichen unglaubwürdigen „greenwashings“ zu reden.	Die Stadt Bergisch Gladbach unterhält ein Ökopunkte-Konto. Das bedeutet, im ganzen Stadtgebiet werden ökologisch sinnvolle Maßnahmen umgesetzt, die rückwirkend durch den Kauf von Ökopunkten refinanziert werden, z.B. Renaturierungen von Auen, Aufforstungen, Umwandlung von Fichten- in Mischwälder. Im Falle des Projekts Feuerwache Süd erfolgt der Ausgleich nicht wie zunächst geplant auf Waldflächen in Herkenrath, sondern nun im gleichen Naturraum (Bergische Heideterrasse) auf Waldflächen in Diepeschrath. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, das Ausgleichskonzept sowie die Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplanverfahren. Die Abholzung eines Mischwalds steht einer klimagerechten Planung entgegen. Der Bau einer neuen Feuer- und Rettungswache ist aber zwingend notwendig und ein Grundstück ohne Waldrodung nicht gegeben. Der Ausgleich über das Ökokonto ist ein anerkanntes Verfahren. Von „greenwashing“ kann hier nicht die Rede sein.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
B48	15.02.2023 15.02.2023	Das Konzept der Stadt Bergisch Gladbach zum Feuerwehrbau auf dem Grundstück Frankenforster Straße / Rather Weg sehe vor, dass 16.000 m² Forst im Flächennutzungsplan	Planung ist ein Prozess, in dem viele Belange zu berücksichtigen sind. Die zunächst genannten Flächengrößen sind im Rahmen einer anfänglichen Planungsphase ermittelt worden. Mit fortschreitender Planung stellte	Kenntnisnahme

		als „bebaubares Gebiet“ für eine Feuerwache umgeschrieben werde. 8.000 m² für das Gebäude, die Ausfahrten und den Hof plus 3.000 m² für eine indirekte Beanspruchung (lt. Stadt wegen Zaunbau u.ä.). Das bedeute, dass 11.000 m² Forst von 16.000 qm gerodet werden sollen. Entgegen der Zusage von 2021, bei der von insgesamt 6.000 m² die Rede war, sei dies fast eine Verdoppelung der vorausgesagten Fläche und stehe diametral zu der Aussage „so wenig Flächenverbrauch wie möglich“.	sich heraus, dass einige wichtige Aspekte bei diesem Flächenmaß unberücksichtigt blieben. Die Empfehlung, eine Stammwache mit den ausgewählten Modulen zu planen, wurde gegenüber dem Rat der Stadt Bergisch ausgesprochen. Der Rat folgte dem Beschlussvorschlag (Drs. 0471/2021), kürzte aber nochmal die vorgesehenen Module und begrenzte den vormals ausgerechneten Flächenbedarf von 9.500 m² auf 7.920 m². Eine weitere Begrenzung der Flächeninanspruchnahme ist aus feuerwehrorganisatorischen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll. Die genaue Flächenberechnung kann der Begründung entnommen werden. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wurde auf den tatsächlichen Entwurf der Feuer- und Rettungswache verkleinert.	
		Dieser Forst bestehe aus sehr alten Kiefern-, Eichen- und Buchenbestände und sei Heimat für Tiere und Pflanzen. Zudem sei dieser Forst, im Gegensatz zu vielen anderen in dieser Stadt, äußerst vital und gesund. In der heutigen Zeit 11.000 m² wertvolles Grün aufzugeben, verkenne die klimabedingten Notwendigkeiten und sei daher absolut nicht zeitgemäß.	Der Eingriff erfolgt in einen alten Mischwaldbestand. Der Bau ist jedoch notwendig und eine geeignete Fläche ohne Waldnutzung konnte nicht gefunden werden. Siehe Alternativenprüfung.	Kenntnisnahme
		Und er sei besonders ein Schutzwall für die Anwohnenden gegen Emissionen, Immissionen und andererseits Sauerstoffquelle und Hitzeschutz.	Die Waldfläche hat als klimaaktiver Ausgleichsraum grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das kleinräumige Klima. Die direkten Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung sind aber als gering bis mittel zu bewerten. Der auf das Plangebiet einfließende Kaltluftstrom aus Nordosten weist keinen Siedlungsbezug auf und Winde aus Südost und West sorgen für eine gute Durchlüftung der angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus ist der Eingriff in den Wald im Kontext des angrenzenden 2.519 ha großen Königsforsts zu betrachten. Im Vergleich zu Wald können Gebäude einen besseren Schutz gegenüber Lärm und Schadstoffen bieten.	Kenntnisnahme
		Die Stadt Bergisch Gladbach wird in der Stellungnahme aufgefordert, die Bebauung auf das notwendigste Maß zu beschränken	Mit Blick auf die städtische Gesamtinfrastruktur des Feuer- und Rettungsdienstes wird die neue Feuerwache Süd auf das notwendige Maß beschränkt. Die Flächen auf dem Zandersgelände wurden mit dem Ergebnis	Teilweise

		und eine zentrale Auslagerungs- und Arbeitsstätte (z.B. Werkstatt) auf dem Zandersgelände zu prüfen, die auch alle anderen Wachen im Stadtgebiet nutzen könnten.	untersucht, dass langfristig keine Flächen zur Verfügung stehen. Um Bauflächen zu reduzieren, wurde die Werkstatt im Ortsteil Britanniahütte untergebracht.	
		Es wird darauf hingewiesen, dass im zukünftigen geänderten FNP 2035 nunmehr weitere 16.000 m² stünden, von denen 11.000 m² beansprucht werden. Daraufhin wird die Frage aufgeworfen, wozu jahrelang um den FNP gerungen wurde, wenn es ausreiche, einen Antrag auf Änderung zu stellen.	Der FNP wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine zukunftsfähige Flächennutzung für das Stadtgebiet zu entwickeln. Bei diesem Prozess wurden alle zu diesem Zeitpunkt bekannten, prognostizier- und verortbaren Flächenbedarfe festgelegt. Ein Änderungsverfahren kann dann im Einzelfall erforderlich werden, wenn neue Erkenntnisse zu geänderten Zielvorstellungen führen. Im Falle der Feuerwache konnte die Standortsuche erst im Laufe der letzten Jahre abgeschlossen werden. Die Entscheidung mündet in das genannte FNP-Änderungsverfahren. Jedes FNP-Verfahren muss städtebaulich begründet werden und bedarf die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Bezirksregierung Köln).	Kenntnisnahme
		Daran wird die Frage angeschlossen, was mit der Restforstfläche geschehe. Diese müsse unter Schutz gestellt werden, damit keine Chance auf endgültige Rodung und Bebauung bestehe.	Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans und so auch die Baufläche auf den tatsächlichen Entwurf der Feuer- und Rettungswache verkleinert. Die restliche Fläche im FNP ist somit weiterhin als „Wald“ ausgewiesen.	Ja
		Im Dezember 2022 habe der Eigentümer des Waldes, das Land NRW, den aktuellen Waldzustandsbericht veröffentlicht. Darin werde aufgezeigt, dass sich der Zustand des Waldes / Forstes weiter verschlechtert habe und alles Mögliche dafür getan werden muss, den Wäldern und Forsten zu helfen.	Der Wald ist als hohes Allgemeingut zu schützen. Die Entscheidung für den Eingriff an diesem Standort begründet sich durch die lange Suche nach einer geeigneten Alternativfläche (siehe Alternativenprüfung) und die zwingende Notwendigkeit eines Neubaus. Geeignete Flächen außerhalb von Waldgebieten stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche an das weitläufige Schutzgebiet Königsforst anschließt, wird die Notwendigkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache an dieser Stelle höher als der Waldbestand gewichtet.	Kenntnisnahme
		Eine Kompensation der gerodeten Forstfläche durch Aufforstungen in Herkenrath empfinde die einwendende Person völlig verfehlt. Bis eine Aufforstung den ökologischen Wert des jetzigen Forstes erreicht habe, werden Jahrzehnte vergehen.	Der Ausgleich erfolgt nicht wie zunächst geplant auf Waldflächen in Herkenrath, sondern nun im gleichen Naturraum (Bergische Heideterrasse) auf Waldflächen in Diepeschrath. Die Maßnahmen sind bereits erfolgt und werden über das System der Ökowertpunkte refinanziert. Die Kompensation kann nicht von heute auf Morgen erbracht werden, aber durch die stetigen Maßnahmen wird frühzeitig gegen das Waldsterben interveniert. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, das Ausgleichskonzept sowie die	Kenntnisnahme

			Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.	
		Zudem sei nicht nachzuvollziehen in welcher Hand diese Flächen verblieben, wer sich darum kümmere und welches Monitoring angewendet werde, um nachzuvollziehen, wie der Kompensationsverlauf funktioniere und wirke. Funktioniere der Anbau der Bäume wegen Trockenheit oder Wildverbiss nicht, sei eine Nachpflanzung nötig, auch dafür wäre ein Monitoring wichtig. Verblieben die Forstflächen bei den Eigentümerfamilien sei zu befürchten, dass diese in 70 Jahren ernten und verkaufen. Dies gelte es zu verhindern, zum Beispiel durch Kauf der Flächen oder unter Schutzstellung derselben.	Die hier zugeordneten Ausgleichsflächen in Diepeschrath sind städtisch. Private Ausgleichsflächen werden hingegen gepachtet und deren ökologische Nutzung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für 90 Jahre im Grundbuch gesichert. In beiden Fällen wird ein Vertrag mit einem Förster geschlossen, der die angesetzten Maßnahmen umsetzt und pflegt.	Kenntnisnahme
		Es wird festgestellt, dass der Neubau aller Voraussicht nach mindestens viergeschossig ist. Hier sei die Stadt in der Pflicht, die Ausschreibung so zu gestalten, dass Ressourcenschonung, nachhaltige Bauweise und regenerative Energien oberste Priorität haben.	Vorgaben zu Ressourcenschonung, nachhaltige Bauweise und regenerative Energien sind in das Vergabeverfahren eingeflossen. Angaben hierzu folgen im Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme
		Die vorgeschlagene Hofvariante verbrauche noch mehr Ressourcen. Anwohnende wären auch durch eine zu begrünende Lärmschutzwand vor „Arbeitslärm“ der Feuerwehr geschützt, dafür brauche es nicht diesen massiven Querriegel.	Das Ergebnis des Vergabeverfahrens und die planungsrechtliche Umsetzung wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.	Kenntnisnahme
B49	15.02.2023 15.02.2023	Die Stadt habe auf die Frage, ob im Zusammenhang mit der Versiegelung einer Fläche von 8.000 m² beim Bau der Feuerwache eine	Die Idee, Flächen an anderer Stelle zu entsiegeln, ist grundsätzlich zu begrüßen. In der Umsetzung besteht aber das Problem, dass die Stadt verhältnismäßig wenig Flächen besitzt und eine Versiegelung oft auch notwendig ist. Z.B. Parkplätze. Große Stadtentwicklungsprojekte wie die genannte Entwicklung auf dem Zanders-Gelände eröffnen aber ganz neue	Nein

		Entsiegelung an anderer Stelle in Bergisch Gladbach geplant sei, geantwortet, dass dies „gesetzlich nicht vorgeschrieben sei“. Der Hinweis eines Bürgers auf die vermutete Möglichkeit, eine entsprechende Fläche z.B. im Bereich des Zanders-Geländes zu entsiegeln, wäre mit demselben Argument abgetan worden. Eine Stadtverwaltung, die den Klimaschutz als wichtig erachte, könne sich nicht auf ein gesetzlich gefordertes Minimum an Ausgleichsmaßnahmen für die Abholzung eines bestehenden Waldbestandes beschränken. Wir fordern dazu auf, dass die Stadtverwaltung sich ernsthaft für eine ausgleichende Entsiegelung an anderer Stelle des Stadtgebietes einsetze und prüfe.	Möglichkeiten. Mit dem Ziel, ein Industriegebiet in ein gemischtes Gebiet für Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu transformieren, werden im Zuge einer klimagerechten Planung Flächen entsiegelt und Freiräume geschaffen.	
		Die Stadtverwaltung gehe bei ihren Ersatzpflanzungen von einem Punktekonto aus, nachdem sie sich nach Punkten bereits heute das Recht zuspreche, die für die Wache angedachte Waldfläche roden zu dürfen. Dies wäre nicht gesagt worden, sei aber den Unterlagen zu entnehmen. Damit gäbe es weder einen ursächlichen Zusammenhang zwischen der zukünftigen Rodung und der Ersatzpflanzung noch werde dem Verlust an Klimaleistung durch die Rodung Rechnung getragen. Eine Verfolgung der Nachhaltigkeit der Schadenskompensation wäre mit einem solchen Punktesystem unmöglich. Es liege außerdem die Vermutung nahe, dass heutige alltägliche forstliche Maßnahmen das Recht für spätere außergewöhnliche Rodungen schaffen sollen. Damit kämen weder Klima- noch Artenschutz voran.	Wie hier richtig dargestellt, unterhält die Stadt Bergisch Gladbach ein Ökopunkte-Konto. Das bedeutet, im ganzen Stadtgebiet werden ökologisch sinnvolle Maßnahmen umgesetzt, die rückwirkend durch den Kauf von Ökopunkten refinanziert werden, z.B. Renaturierungen von Auen, Aufforstungen, Umwandlung von Fichten- in Mischwälder. Der Eingriff auf dem Feuerwachengrundstück wird mit Kompensationsmaßnahmen auf Waldflächen in Diepeschrath ausgeglichen. Ein ursächlicher Zusammenhang besteht zwar nicht direkt, aber durch die stetigen Maßnahmen wird frühzeitig dem Waldsterben und dem damit verbundenen Verlust an Klimaleistung und Lebensraum entgegengewirkt. Die Umsetzung, der Erhalt und Entwicklungspflege der Maßnahmen sind durch vertragliche Vereinbarungen mit Beschäftigten aus der Waldwirtschaft für jeweils 90 Jahre sichergestellt. Die Vermutung, dass „heutige alltägliche forstliche Maßnahmen das Recht für spätere außergewöhnliche Rodungen schaffen“, ist nicht richtig. Ohne die Refinanzierung würden die Maßnahmen nicht durchgeführt werden. Die Entscheidung, in Vorleistung zu gehen und nicht zunächst auf einen Eingriff zu warten, kommt dem Wald und so auch dem Klima- und Artenschutz zugute.	Kenntnisnahme

		In der Stellungnahme wird die Stadtverwaltung aufgefordert, den durch die Rodung entstehenden Verlust an Klimaleistung und Artenschutz durch Neuanlage von Bäumen/Pflanzen tatsächlich, nachhaltig und nachvollziehbar ausgeglichen wird.	Durch die Ausgleichsmaßnahmen und die langfristige Sicherung wird der Eingriff tatsächlich, nachhaltig und nachvollziehbar kompensiert. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, das Ausgleichskonzept sowie die Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.	Ja
		Es wird ausgesagt, dass bei den Verantwortlichen offensichtlich Unkenntnis hinsichtlich der voraussichtlich im Zusammenhang mit dem Bau der Feuerwache zu rodenden Waldfläche herrsche. Diese betrage mit größter Wahrscheinlichkeit 11.000 m² (in 2021 noch 6.000 m²) und nicht 8000 m², denn es werden zusätzliche 3.000 m² für indirekte Beanspruchung in Form von Zaunbau o.ä. veranschlagt. Der Versuch von Bürgermeister Stein, diesen Tatbestand im Nachhinein notdürftig als besonders großzügige Berechnung zugunsten von Ersatzpflanzungen in Herkenrath darzustellen, entspreche nicht der Realität und erzeuge kein Vertrauen in ein berechenbares politisches Vorgehen.	Der Flächenbedarf für die Wache wird gemäß Ratsbeschluss auf knapp 8.000 m² begrenzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Eingriff im Ausgleichskonzept mit 11.000 m² angegeben. Diese Differenz resultiert aus dem 30 m Übergangsbereich zwischen der Eingriffsfläche und dem Wald. Es wird davon ausgegangen, dass ausgehend von der Baufläche in einem Radius von 30 m negative Auswirkungen auf den Waldrand zu erwarten sind. Mit der zusätzlichen indirekten Waldinanspruchnahme von 3.000 m² ergab sich zu damaligem Stand ein gesamter Eingriffsbereich von 11.000 m². Während der direkte Waldeingriff mit dem Faktor 1 gewichtet wurde, fiel die Gewichtung für die Fläche der indirekten Waldinanspruchnahme mit 0,3 deutlich geringer aus. Der Ausgleich erfolgt nicht wie zunächst geplant auf Waldflächen in Herkenrath, sondern nun im gleichen Naturraum (Bergische Heideterrasse) auf Waldflächen in Diepeschrath. Eine aktualisierte Eingriffsberechnung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme
		Es wird die Forderung statuiert, dass verbindlich festgeschrieben werde, dass die real gerodete Fläche letztlich auf 8.000 m² beschränkt werde und in diesem Fällbudget auch die Flächen für Außenzäune und Abstände zu den Bäumen des „restlichen Forstes“, die dessen Bestand schützten, enthalten seien, inklusive aller Puffer. Die Restforstfläche der insgesamt 16.000 m² sei unter Schutz zu stellen, naturnah aufzuforsten und zu pflegen.	Der im Jahr 2021 im Rat beschlossene Flächenbedarf von ca. 7.920 m² für die neue Hauptwache (Ratsbeschluss vom 05.10.2021 / Drs. 0471/2021) ist als Vorgabe in das Vergabeverfahren eingeflossen. Der schematisch berechnete Flächenbedarf bezog sich dabei nur auf die für die Feuerwache erforderlichen Flächen (Baukörper und Bewegungsflächen). Die sich aus der Dreiecksform ergebenden Restflächen für den Straßenanschluss, die Begrünung, die Entwässerung und die Übergangsflächen zum Wald waren nicht Bestandteil der vorgegebenen Flächenbegrenzung. Die zu rodende Fläche auf 8.000 m² zu begrenzen, ist daher nicht möglich. Die Flächenbilanzierung kann der Begründung entnommen werden. Die Restfläche des Waldes ist nicht Bestandteil der FNP-Änderung und wird als Wald erhalten.	Nein

		Zu den Ausgleichsflächen in Herkenrath und das erwähnte Areal bei Gut Schiff gebe es ein sogenanntes Maßnahmenkonzept, aus dem nicht zu erlesen sei, ob die bisher in Privatbesitz befindlichen Ausgleichsflächen in städtische Hand übergehen und durch diese gepflegt werden. Es werde befürchtet, dass diese Forstflächen durch die Erben der bisherigen Besitzer wie üblich in 70 Jahren geerntet und verkauft werden. Das wäre in mehrfacher Hinsicht ein lohnendes Geschäft für die Eigentümer. Es wird gefordert, diese Flächen zu erwerben, in geschützte Waldzellen umzuwandeln und für die Pflege und den Erhalt aufzukommen. Das wäre eine den nachfolgenden Generationen gerechte Maßnahme.	Das Ausgleichskonzept sah zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vor, den Ausgleich über das Ausgleichsgebiet Voislöhe in Herkenrath vorzunehmen. Nach der Auswertung der Stellungnahmen wurde entschieden, den Ausgleich auf Waldflächen in Diepeschrath und somit im gleichen Naturraum (Bergische Heideterrasse) vorzunehmen. Die zugeordneten Ausgleichsflächen in Diepeschrath sind städtisch. Private Ausgleichsflächen werden hingegen gepachtet und deren ökologische Nutzung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für 90 Jahre im Grundbuch gesichert. In beiden Fällen wird ein Vertrag mit einem Förster geschlossen, der die angesetzten Maßnahmen umsetzt und pflegt. Die Befürchtung ist daher unbegründet.	Kenntnisnahme
B50	14.02.2023 14.02.2023	Die einwendende Person stellt die Flächeninanspruchnahme in Frage. Geplant seien 9.000 m² - laut Aussage könnten es aber auch bis zu 11.000 werden. Auch wenn noch einige Bäume mehr gefällt werden müssten, sollte das Ziel doch sein, so wenig Wald wie möglich zu roden. Das erscheine mehr als großzügig gerechnet. Die wahren Gründe für diesen großen Unterschied seien nicht zu erkennen.	Der Flächenbedarf für die Wache wird gemäß Ratsbeschluss auf knapp 8.000 m² begrenzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Eingriff im Ausgleichskonzept mit 11.000 m² angegeben. Diese Differenz resultiert aus dem 30 m Übergangsbereich zwischen der Eingriffsfläche und dem Wald. Es wird davon ausgegangen, dass ausgehend von der Baufläche in einem Radius von 30 m negative Auswirkungen auf den Waldrand zu erwarten sind. Mit der zusätzlichen indirekten Waldinanspruchnahme von 3.000 m² ergab sich zu damaligem Stand ein gesamter Eingriffsbereich von 11.000 m². Während der direkte Waldeingriff mit dem Faktor 1 gewichtet wurde, fiel die Gewichtung für die Fläche der indirekten Waldinanspruchnahme mit 0,3 deutlich geringer aus. Eine aktualisierte Eingriffsberechnung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme
		Es wird angeregt, die versiegelte Fläche nicht so zu versiegeln, dass kein Wasser mehr versickern kann.	Wie der Flächenbilanzierung in der Begründung entnommen werden kann, sind, wenn möglich, versickerungsfähige Belege vorgesehen.	Ja
		Zudem solle Wasser auch gespeichert werden können: die letzten Jahre wäre es mehr als trocken gewesen. Und das werde wohl durch die zunehmende Erderwärmung noch zunehmen.	Das Entwässerungskonzept wird im Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Eine Speicherung des Wassers/Rückhaltung des Wassers ist vorgesehen.	Ja

		Wichtig sei zudem nachhaltig zu bauen, d.h. Solardach, energiesparend und so weiter. So zukunftsweisend zu bauen, wie das auch die Feuerwehrwache für sich in Anspruch nehme. Der einwenden Person erscheint es wichtiger, weniger Fläche zu verbrauchen und daher den Riegelbau zu bevorzugen. Wenn Bäume und Pflanzen zur Frankenforster Straße stehen gelassen werden, wäre das ein besserer Schallschutz und auch noch grün und gesund. Die einwende Person regte in einer früheren Mail an, dass nicht weit von dieser Fläche entfernt ein anderes Grundstück genauso geeignet wäre: In der Brüderstraße - vor der Bast.	Zur Nachhaltigkeit des Projekts werden Angaben im Bebauungsplanverfahren gemacht. Die Themen waren Bestandteil des Vergabeverfahrens. Zum Entwurf und den Begrünungsmaßnahmen werden Aussagen im Bebauungsplanverfahren getroffen. Die Flächenbilanzierung kann der Begründung zum FNP entnommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Vorschlag das Grundstück Nr. 21 in der Alternativenprüfung gemeint ist. Die Prüfung hat ergeben, dass die Entfernung zur Bundesautobahn zu weit ist. Bei dem Standort westlich der BAST können gegenüber dem jetzigen Standort 5.134 Personen weniger in der vorgegeben Hilfsfrist erreicht werden.	Ja Kenntnisnahme Nein
B51	20.02.2023 20.02.2023	In der Stellungnahme wird festgestellt, dass zu Beginn der Diskussionen von der Rodung einer Waldfläche von 6.500 m² die Rede war. Es hieße, diese Waldfläche sei für die geplante Feuerwache notwendig gewesen. Im Laufe der Diskussionen sei die zu rodende Waldfläche immer größer geworden und erreiche nun eine Fläche von ca. 11.000 m². Die anfänglichen Ansprüche erreichten nun fast das Doppelte. Dies halte die einwendende Person für nicht hinnehmbar.	Die zunächst genannten Flächengrößen sind im Rahmen einer anfänglichen Planungsphase ermittelt worden. Mit fortschreitender Planung stellte sich heraus, dass einige wichtige Aspekte bei diesem Flächenmaß unberücksichtigt blieben. Die Empfehlung, eine Stammwache mit den ausgewählten Modulen zu planen, wurde gegenüber dem Rat der Stadt Bergisch ausgesprochen. Der Rat folgte dem Beschlussvorschlag (Drs. 0471/2021), kürzte aber nochmal die vorgesehenen Module und begrenzte den vormals ausgerechneten Flächenbedarf von 9.500 m² auf 7.920 m². Der schematisch berechnete Flächenbedarf bezog sich dabei nur auf die für die Feuerwache erforderlichen Flächen (Baukörper und Bewegungsflächen). Die sich aus der Dreiecksform ergebenden Restflächen für den Straßenanschluss, die Begrünung, die Entwässerung und die Übergangsflächen zum Wald waren nicht Bestandteil der vorgegebenen Flächenbegrenzung. Die Flächenbilanzierung kann der Begründung entnommen werden.	Kenntnisnahme

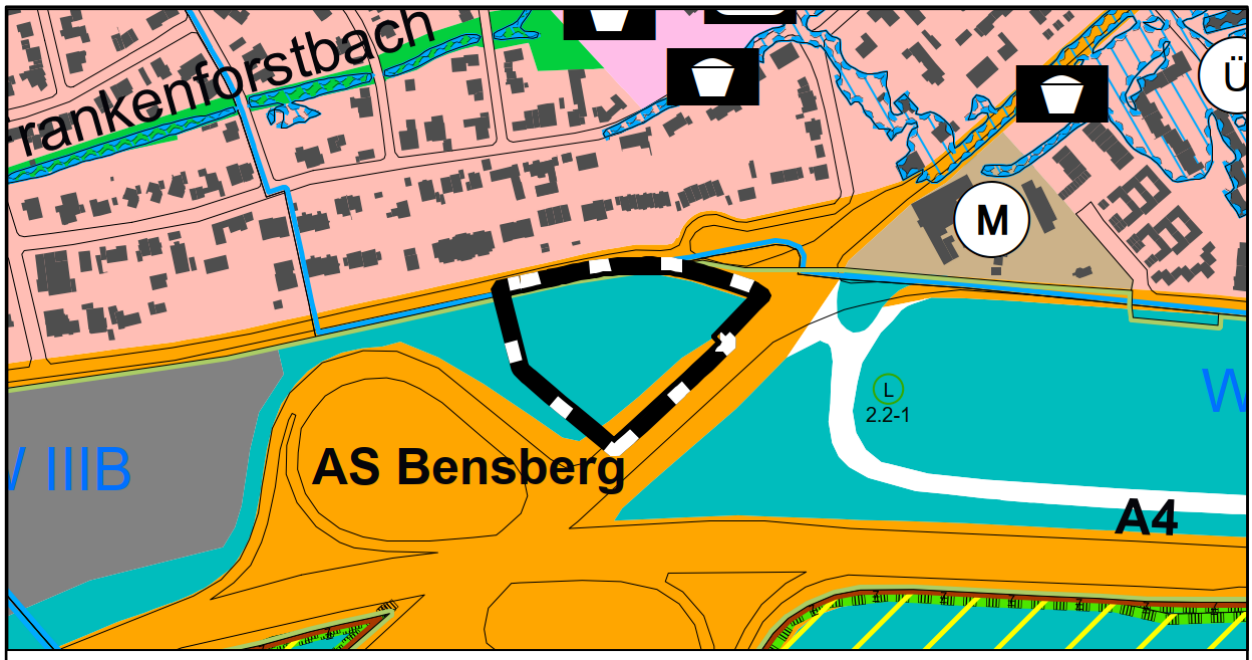
		Durch die Rodung und anschließende Versiegelung der Waldfläche würden unwiederbringlich wertvolle Flächen vernichtet werden. Die Ausgleichsmaßnahme, die z.B. in Herkenrath entstehen solle, entspreche in keinster Weise einer angemessenen Kompensation. Es müsse deshalb unbedingt eine andere städtische Fläche entsiegelt und begrünt werden.	Das Ausgleichskonzept sah zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vor, den Ausgleich über das Ausgleichsgebiet Voislöhe vorzunehmen. Der Ausgleich erfolgt nun auf Waldflächen in Diepeschrath. Das Plangebiet und die Ausgleichsfläche liegen nun beide im Naturraum „Bergischen Heideterrasse“. Städtische Flächen zum Entsiegeln stehen nicht zur Verfügung. Wenn öffentliche Umbaumaßnahmen im Stadtgebiet stattfinden, werden jedoch klimagerechte Maßstäbe angesetzt. Z.B. die Umwandlung von versiegeltem in wasserdurchlässigen Belag. Die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	Teilweise
		Wirksamer Klimaschutz müsse bei uns allen anfangen. Das Handeln von Politik und Verwaltung entspreche dem leider nicht. In der Stellungnahme werden deshalb konkrete Forderungen aufgestellt: - die Reduzierung der bebauten Fläche auf die anfänglichen 6.500 qm - als Ausgleichsmaßnahme Entsiegelung einer anderen städtischen Fläche sowie - eine vollständige Kompensation der wegfallenden Klimaleistung.	Eine Reduzierung der Fläche ist aus feuerwehrorganisatorischen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll. S.o. Städtische Flächen zum Entsiegeln stehen nicht zur Verfügung. Wenn öffentliche Umbaumaßnahmen im Stadtgebiet stattfinden, werden jedoch klimagerechte Maßstäbe angesetzt. Z.B. die Umwandlung von versiegeltem in wasserdurchlässigen Belag. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, das Ausgleichskonzept sowie die Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.	Nein

Ö 9

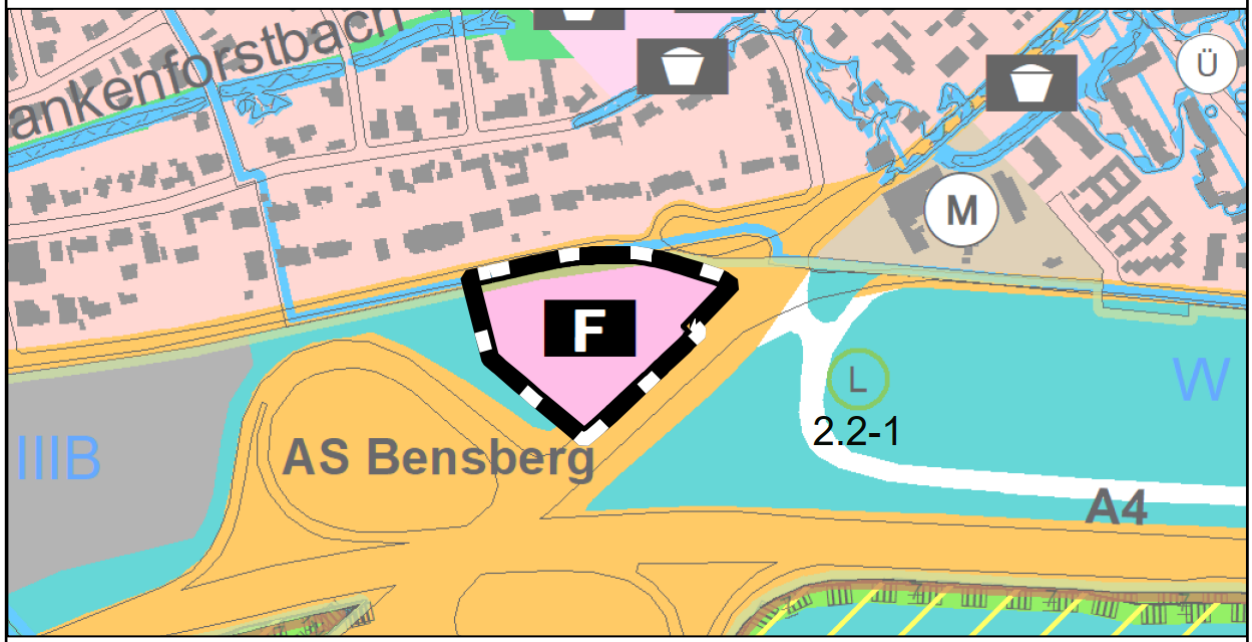
Übersichtsplan

FNP-Änderung Nr. 03/6443
- Feuerwache Süd -

ohne Maßstab



Stand: Bestand



Stand: Veröffentlichung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Übersichtsplan

FNP-Änderung Nr. 03/6443
- Feuerwache Süd -

Legende

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Ki — Kita
- F — Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Grünflächen
- Fließgewässer
- Waldflächen

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- L — Landschaftsschutzgebiete
- N — Naturschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

Stadt Bergisch Gladbach

Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 03/6443

Teil A Begründung
Teil B Umweltbericht

zur Veröffentlichung und Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 22. Mai 2026

Teil A Städtebauliche Begründung 5

1. Allgemeine Vorgaben 5

1.1. Anlass und Ziel der Planung 5

1.2. Änderungsbereich, Lage und Abgrenzung 6

1.3. Planungsziel 7

1.4. Landesentwicklungsplan 7

1.5. Regionalplan 7

1.6. Flächennutzungsplan 8

1.7. Landschaftsplan, Schutzgebiete 9

1.7.1. Landschaftsschutzgebiet 9

1.7.2. Naturschutzgebiet 10

1.7.3. Fauna-Flora-Habitat/ Vogelschutzgebiet/ Natura 2000 10

1.8. Bestehendes Baurecht 10

1.9. Sonstige Schutzgebiete 10

2. Bauleitplanverfahren 11

2.1. Beschlüsse 11

2.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken 11

2.3. Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung 12

2.4. Art des Verfahrens 13

2.4.1. Planverfahren 13

2.4.2. Umweltbericht 13

3. Städtebauliches Konzept 13

3.1. Vergabeverfahren und Siegerentwurf 13

3.2. Flächenbilanzierung 14

3.3. Erschließung 15

3.3.1. Verkehrliche Erschließung 15

3.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung 16

4. Darstellungen im Änderungsbereich 17

5. Auswirkungen der Planung 18

5.1. Städtebauliche Auswirkungen 18

5.2. Verkehrliche Auswirkungen 18

5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune 18

5.4. Auswirkungen auf die Umwelt 18

5.5. Abbildungsverzeichnis 19

Teil B Umweltbericht

1 Einleitung 20

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans 20

1.2 Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung 21

1.3 Übergeordnete Planungen 21

1.3.1 Regionalplan 21

1.3.2 Flächennutzungsplan 22

1.3.3 Bestehendes Baurecht 22

1.4 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 22

1.4.1 Fachgesetze 22

1.4.2 Fachplanung 28

1.4.3 Fachkonzepte 32

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 32

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 32

2.1.1 Tiere 32

2.1.2 Pflanzen 34

2.1.3 Fläche 35

2.1.4 Boden/Altlasten 35

2.1.5 Wasser 37

2.1.6 Klima/Luft/Lärm 37

2.1.7 Landschaft 39

2.1.8 Biologische Vielfalt 39

2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 39

2.1.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 40

2.1.11 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern 40

2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie 41

2.1.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 41

2.1.14 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Belangen 41

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 42

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 42

2.3.1 Tiere 42

2.3.2 Pflanzen 43

2.3.3 Fläche 43

2.3.4 Boden/ Altlasten 43

2.3.5 Wasser 43

2.3.6 Klima/Luft/Lärm 44

2.3.7 Landschaft 44

2.3.8 Biologische Vielfalt 45

2.3.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH/VSG) im Sinne des BNatSchG 45

2.3.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 45

2.3.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 46

2.3.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 46

2.3.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 47

2.3.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 47

2.3.15 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Belangen 47

2.3.16 Kumulierung mit den Auswirkungen und Vorhaben benachbarter Plangebiete 48

2.3.17 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 48

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 48

2.4.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen 48

2.4.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 49

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 49

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 49

3 Zusätzliche Angaben 49

3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 49

3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 50

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 50

3.4 Verwendete Quellen 51

3.5 Abbildungsverzeichnis 52

Teil A Städtebauliche Begründung

1. Allgemeine Vorgaben

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt im Stadtteil Frankenforst, unmittelbar an der Autobahn-Anschlussstelle „Bergisch Gladbach – Frankenforst“ eine neue Feuer- und Rettungswache zu errichten. Der Neubau der Feuer- und Rettungswache Süd/2 soll den bisherigen Standort an der Wipperführter Straße in Bensberg ersetzen.

Die Gefahrenabwehr im Brandschutz und Rettungsdienst wird in Bergisch Gladbach von zwei hauptamtlichen Feuer- und Rettungswachen, einer zusätzlichen Rettungswache in Refrath und sechs ehrenamtlichen Löschzügen bzw. Einheiten sichergestellt. Das Einsatzgebiet der hauptamtlichen Wachen unterteilt sich stadtweit überschlägig in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich. Die für das südliche Stadtgebiet zuständige Feuer- und Rettungswache an der Wipperfürther Straße ist stark renovierungsbedürftig und entspricht insbesondere räumlich, aber auch baulich und funktional nicht mehr den aktuellen technischen und rechtlichen Vorgaben. So sind zum Beispiel die Stellplätze für die Fahrzeuge deutlich zu eng und niedrig, geeignete Räume für die adäquate Unterbringung von haupt- und ehrenamtlichem Personal fehlen und eine zwingend erforderliche räumliche Geschlechtertrennung kann nicht sichergestellt werden. Die Gebäude, die teilweise schon über 100 Jahre alt sind, können die stetig wachsende und notwendige Anzahl von Einsatzfahrzeugen und -kräften nicht mehr unterbringen. Die regelhafte Ausübung der gesetzlich zugewiesenen Funktionen ist gefährdet. Eine Ertüchtigung und Erweiterung im Bestand wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass weder die Gebäude noch das Grundstück baulich und flächenmäßig für den Fortbetrieb einer hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache ausreichend funktionsfähig sind. Bereits im Brandschutzbedarfsplan von 2007 wurde daher der Neubau der Feuer- und Rettungswache Süd anvisiert. Schon zu diesem Zeitpunkt wurde deutlich, dass ein Standort nahe der Bundesautobahn A4 gefunden werden muss, um künftig auch die westlich und östlich gelegenen Stadtteile in den vorgegebenen Fristen erreichen zu können.

Mit dem Erfordernis die Feuer- und Rettungswache Süd neu zu errichten, begann vor vielen Jahren die herausfordernde Suche nach einem geeigneten Grundstück. Insgesamt wurden 23 Grundstücke in Zusammenarbeit mit Feuerwehr, Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit erfasst und anhand verschiedener Maßgaben geprüft. Neben den Kriterien Größe, Bebaubarkeit, Ökologie und Grundstücksverfügbarkeit war vordergründig auch die Einhaltung der Hilfsfristen zwischen Notruf und Eintreffen an der Einsatzstelle zu beachten. Die „Alternativenprüfung“ mit der Erläuterung der Auswahlkriterien, den einzelnen Standorten und der Standortbewertung kann der Anlage entnommen werden.

Nach gescheiterten Ankaufsverhandlungen und negativ geprüften Machbarkeiten zeigte das isolierte Waldgrundstück im Bereich Frankenforster Straße/Rather Weg an der Autobahnanschlussstelle „Bergisch Gladbach - Frankenforst“ die beste Eignung. Mit dem Beschluss des Rates vom 19.03.2021 (Drs. 0034/2021/1) und der Zustimmung der Unteren

Naturschutzbehörde konnte die Grundstückssuche abgeschlossen und die Notwendigkeit der Waldumwandlung gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB begründet werden.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der nicht aus den Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss vom 29.03.2022 (Drs. 0039/2022) geändert.

1.2. Änderungsbereich, Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Frankenforster Straße (L136), im Südosten durch den Rather Weg (L358) bzw. die Einfädelspur der Autobahn und im Südwesten durch eine Waldfläche entlang der Autobahn-Anschlussstelle der Bundesautobahn A4 im Bereich Frankenforst begrenzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich überwiegend als Waldfläche und in Teilbereichen als Verkehrsfläche dar.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke:

- Nr. 3569 (Waldfläche),
- eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 4187 (Böschung zur L136) und
- Teilflächen der Flurstücke Nr. 3570 und 4044 (Böschung zur Einfädelspur)

der Flur 001, der Gemarkung Refrath.

Zur Autobahnauffahrt der Anschlussstelle Frankenforst (ehemals Bensberg) wird die Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG eingehalten. Entlang der Einfädelspur kann eine Ausnahme vom Anbauverbot von 40 m zugelassen werden.

Der gesamte Geltungsbereich ist mit Wald bestanden. Das Gelände steigt Richtung Süden und Osten an. Für die Umsetzung des Vorhabens sind Geländemodellierungen erforderlich.

Das Waldgrundstück ist im Eigentum des Landesbetriebs Wald und Holz. Nach intensiver Prüfung und Abwägung erteilte der Landesbetrieb unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Baurechtschaffung die grundsätzliche Zustimmung zum Verkauf. Mit der Bundesautobahn GmbH und dem Landesbetrieb Straßen NRW werden Ankaufsverhandlungen geführt.

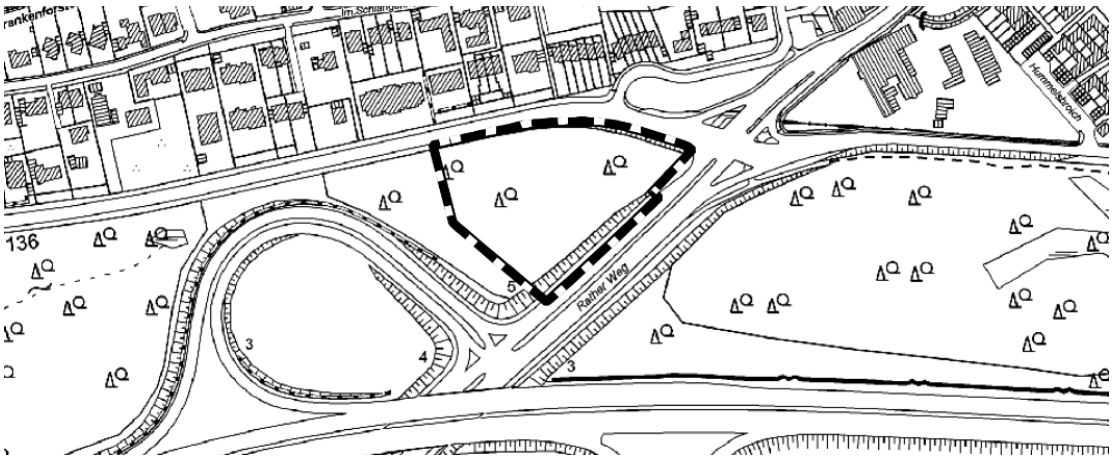


Abb. 1 Geltungsbereich der FNP-Änderung 03/6443 – Feuerwache Süd –
Grundlage: © Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

1.3. Planungsziel

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans soll die Errichtung der Feuer- und Rettungswache 2/Süd planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit dem Neubau kann der defizitäre Standort an der Wipperfürther Straße aufgegeben werden. Parallel ist eine neue ehrenamtliche Wache in Bensberg geplant.

Um den neuen Standort gezielt für den spezifischen Nutzungszweck vorzubereiten, soll die für die Feuer- und Rettungswache benötigte Fläche im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.

1.4. Landesentwicklungsplan

Neben den grundsätzlichen raumordnerischen Vorgaben im Raumordnungsgesetz des Bundes wird in NRW die Siedlungsflächenentwicklung durch den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gesteuert. Seine Vorgaben sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen zu berücksichtigen bzw. so umzusetzen, dass die gewollte Entwicklung des Raumes nicht beeinträchtigt wird. Der aktuell geltende LEP stellt die Grundlage für die räumliche Siedlungsentwicklung innerhalb von NRW dar.

Um die konkurrierenden Raumnutzungsansprüche steuern zu können, gibt der LEP NRW die Ziele und Grundsätze für die Flächennutzung vor. Gemäß LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung - die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnen und Gewerbe - grundsätzlich in den festgelegten Siedlungsbereichen stattfinden. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Flächen. Der Landesentwicklungsplan NRW stuft die Stadt Bergisch Gladbach als Mittelzentrum, d.h. als Zentrum für die Daseinsvorsorge der eigenen Kommune und der angrenzenden Grundzentren ein.

Mit der Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist in Ziel 6.1-1 des LEP NRW bindend geregelt, dass die Regionalplanung bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festlegt. Die Siedlungsentwicklung soll den Wohn-, Versorgungs-, Arbeits-, Erholungs-, Sport- und Freizeitbedürfnissen der heute lebenden Menschen gerecht werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten künftiger Generationen einzuschränken.

1.5. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die ASB umfassen insbesondere Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und privaten Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Da hierzu auch die Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes zählen, ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ an die Ziele des Regionalplans angepasst.

Mit Schreiben vom 08.03.2022 teilte die Bezirksregierung Köln als Träger der Landesplanung mit, dass gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd – keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden und eine Anpassung an die rechtswirksamen

Ziele der Raumordnung bestätigt werden kann.[1] Der mittlerweile in Kraft getretende Regionalplan (September 2025) stellt wie auch der Vorgängerplan einen ASB im Geltungsbereich dar.

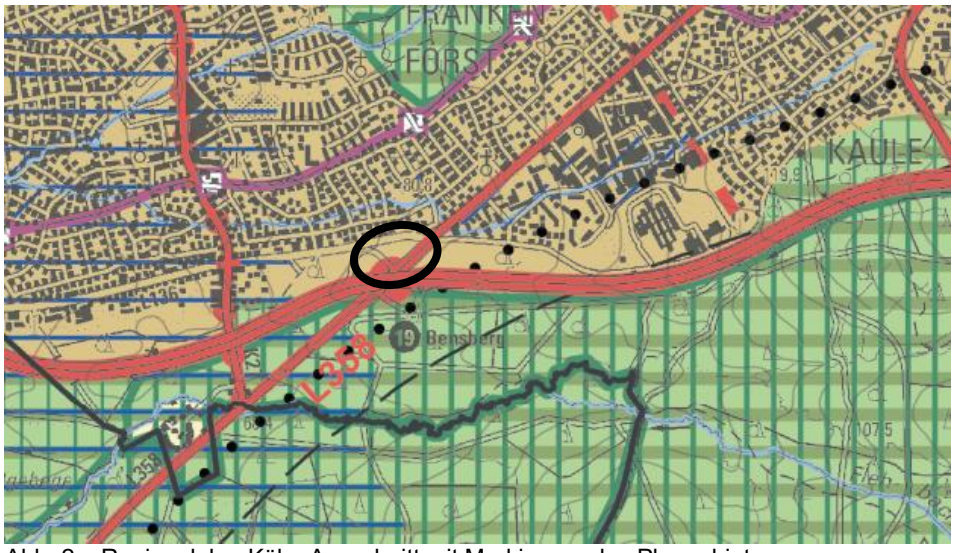


Abb. 2 Regionalplan Köln, Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets
Quelle: Bezirksregierung Köln 2025.

1.6. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Bergisch Gladbach mehrheitlich als Waldfläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des am 09.08.2019 genehmigten Flächennutzungsplans bestanden keine konkreten Entwicklungsabsichten für diese Fläche. Die Darstellung als Waldfläche erfolgte nach der tatsächlichen Nutzung.

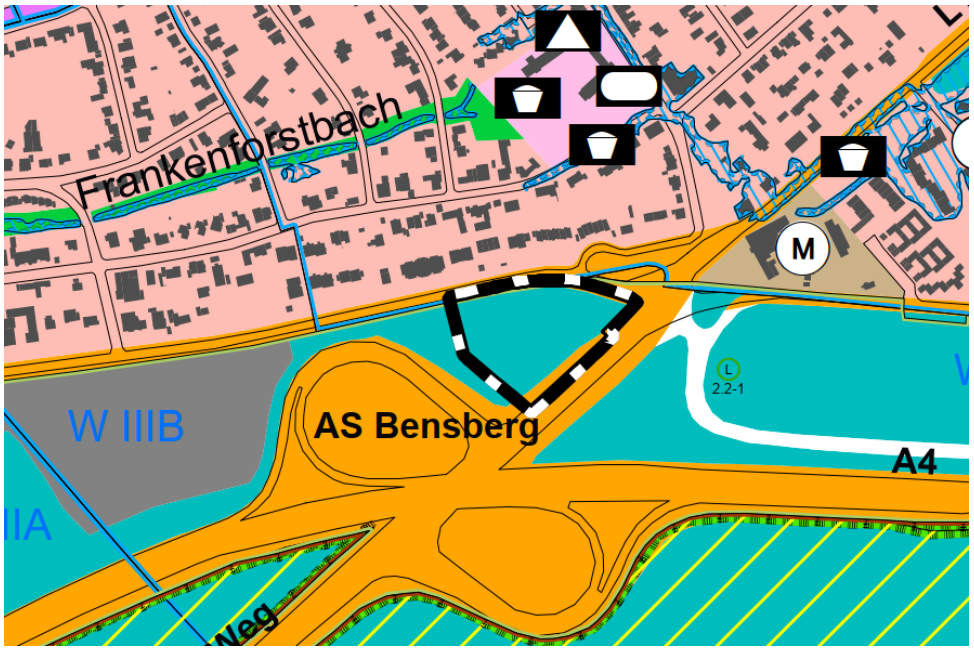


Abb. 3 Flächennutzungsplan 2035, Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets
Quelle: Stadt Bergisch Gladbach 2019
Grundlage: © Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

[1] Zu diesem Zeitpunkt erstreckte sich die Änderung noch über das gesamte Flurstück 3659. Vgl. Kapitel Nr. 2.

1.7. Landschaftsplan, Schutzgebiete

Für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach gilt der seit 2008 rechtskräftige Landschaftsplan „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Abb. 4 Landschaftsplan Südkreis 2008, Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets
Quelle: Geoportal RBK, Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreis

1.7.1. Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplans Südkreis vom 22.07.2008 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bergische Heideterrasse" (GL 2.2-1). Das Landschaftsschutzgebiet umfasst einen im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach gelegenen und durch Siedlungsflächen zum Teil verinselten Teil des Landschaftsraumes "Bergische Heideterrasse". Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forst- und Landwirtschaft.[2]

Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vielgestaltigen Kulturlandschaft,

- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Heideterrasse,

- wegen der besonderen Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum,

- Sicherung der Funktion als Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung mit Trittsteinbiotopen im besiedelten Bereich,

[2] GL 2.2-1, Auszug aus dem Landschaftsplan „Südkreis“ – Bergisch Gladbach, Overath, Rösrath, 2008.

- Erhaltung und Entwicklung des Dauergrünlandes,

- Erhaltung und Entwicklung der Quellbereiche und Bäche und

- Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche.

Mit der Rechtskraft eines Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan in dessen räumlichen Geltungsbereich außer Kraft, soweit er widersprechende Darstellungen und Festsetzungen enthält (§ 20 Abs. 4 LNatSchG NRW). Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans.

1.7.2. Naturschutzgebiet

Südlich des Änderungsbereichs erstreckt sich in einer Entfernung von etwa 200 m das Naturschutzgebiet “Königsforst” (GL 2.1-20). Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung eines großen zusammenhängenden naturraumtypischen Waldgebietes mit typischen Biotoptypen der Bergischen Heideterrassen wie Quellen, Erlenbruchwäldern, naturnahen Bachläufen, Röhrichten sowie Obstwiesen, Offenland- und Grünlandbiotopen.[3]

1.7.3. Fauna-Flora-Habitat/ Vogelschutzgebiet/ Natura 2000

Die oben beschriebenen Bereiche des NSG „Königsforst“ entsprechen in weiten Teilen dem gleichnamigen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (DE-5008-302) und Vogelschutzgebiet (DE-5008-401) „Königsforst“. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des 300 m Pufferstreifens zum FFH-Gebiet. Entsprechend wurde für das Vorhaben eine Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung[4]) erarbeitet. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

1.8. Bestehendes Baurecht

Der Änderungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die nördlich gelegene Wohnsiedlung sowie die nordöstliche Gewerbeansiedlung sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bebauungspläne, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ermöglichen, schließen sich nordöstlich hinter den Gewerbebauten an.

1.9. Sonstige Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Erker Mühle“, deren Grenze nördlich des Plangebiets verläuft. Die Abgrenzung der Zone III ergibt sich aus den natürlichen bzw. den durch Entnahmen beeinflussten Fließverhältnissen des Grundwassers. Nach Norden wird das Einzugsgebiet des Wasserwerkes Erker Mühle durch das Einzugsgebiet des Wasserwerkes Refrath begrenzt, nach Westen, Südwesten und Süden durch die Einzugsgebiete der Wasserwerke Westhofen und Leidenhausen. Östlich der

[3] GL 2.1-20, Auszug aus dem Landschaftsplan „Südkreis“ – Bergisch Gladbach, Overath, Rösrath, 2008.
[4] Vgl. Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Stufe 1 (FFH-Vorprüfung), 2021.

Randverwerfung verläuft die Grenze der Zone III B entlang der morphologischen Wasserscheide.[5]

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

2. Bauleitplanverfahren

2.1. Beschlüsse

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung am 29.03.2022 die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 03/6443 und des Bebauungsplans Nr. 6443 – Feuerwache Süd – gefasst. Noch im selben Jahr beschloss der Rat am 13.12.2022 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

2.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2023 bis zum 14.02.2023 durch Aushang, einer Versammlung am 31.01.2023 und durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum. Die Beteiligungen für das Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren wurden zeitgleich durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen während der Beteiligung 51 Stellungnahmen ein, die neben dem in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen aufgeführt:

a) Die Inanspruchnahme des Waldes mit seinen Funktionen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der Klimakrise.
b) Die Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen.
c) Die Standortwahl.
d) Die fehlende Berücksichtig des Flächenbedarfs während der FNP-Aufstellung.
e) Die Zunahme der Eingriffsfläche und die Größe der geplanten Flächenausweisung im FNP.
f) Die Ergebnisse der Biotopkartierung.
g) Das Ausgleichskonzept.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich im Flächennutzungsplanverfahren mit Einwendungen in Bezug auf:

a) Die Inanspruchnahme des Waldes mit seinen Funktionen.

[5] Bezirksregierung Köln, Erläuterungsbericht zur Abgrenzung des Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der rechtsrheinischen Gas- und Wasserversorgung Aktiengesellschaft, 1991, S. 5.

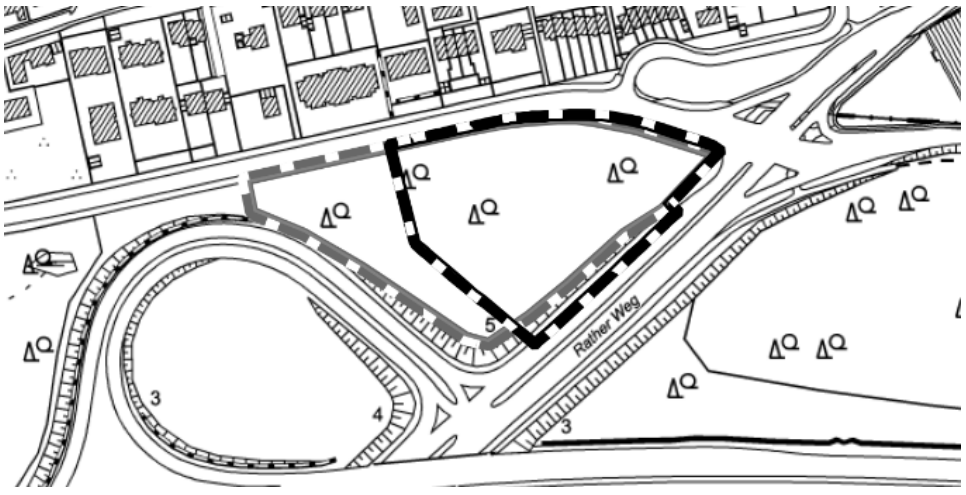
b) Die Standortwahl.
c) Den landschaftspflegerischen Begleitplan mit Aussagen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe.
d) Die Untersuchungen zum Baugrund und zur Niederschlagsentwässerung sowie zum Beleuchtungskonzept.
e) Die Berechnung der Eingriffsfläche.
f) Das Ausgleichskonzept.
g) Die Artenschutzprüfung.
h) Den Eingriff in das Landschaftsbild und die Bodenstruktur.
i) Die Berücksichtig des Flächenbedarfs während der FNP-Aufstellung.
j) Verkehrliche Rahmenbedingungen.

Sowie mit Hinweisen zu:

a) Verkehrsrechtlichen und wasserschutzrechtlichen Vorgaben.
b) Versorgungsleitungen und -netzen.
c) Bodenbeschaffenheit, Erdbebenzonen.

2.3. Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach der frühzeitigen Beteiligung und der Konkretisierung des Hochbauentwurfs wurde der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans angepasst. Während sich der Geltungsbereich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung über das gesamte Waldgrundstück (Flurstück 3569) ausdehnte, beschränkt sich der Umgriff und die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zum aktuellen Planungsstand auf die tatsächlich notwendige Baufläche sowie die bislang unberücksichtigten nördlichen und südöstlichen Böschungs- bzw. zukünftigen Eingangs- und Ausfahrtsbereiche. Infolgedessen reduziert sich der Geltungsbereich von 15.888 m² auf 12.025 m².



Legende:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung 03/6443 - Feuerwache Süd - Stand: Veröffentlichung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung 03/6443 - Feuerwache Süd - Stand: Frühzeitige Beteiligung

Abb. 5 Veränderung des FNP-Geltungsbereichs
Grundlage: © Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

2.4. Art des Verfahrens

2.4.1. Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

2.4.2. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB darzulegen. Siehe Teil B.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Vergabeverfahren und Siegerentwurf

In einem mehrstufigen Vergabeverfahren wurde das beste Konzept für die neue Feuerwache Süd ausgewählt. Bei der Bewertung wurden insbesondere funktionale, aber auch wirtschaftliche, ökologische und städtebauliche Kriterien zu Grunde gelegt.

Die Planungsgemeinschaft FRW2 ist aus dem Vergabeverfahren als Sieger hervorgegangen. Der Entwurf sieht ein dreigliedriges Gebäude vor, das sich an der umliegenden Bebauung und den Straßenverläufen orientiert. Mit einem Hochpunkt macht das Gebäude im Kreuzungsbereich aufmerksam auf sich, während es straßenabwärts und zur Wohnbebauung gerichtet an Höhe verliert. Die Alarmausfahrt ist in Richtung des Rather Wegs, die reguläre Aus- und Zufahrt an der Frankenforster Straße vorgesehen. Eine genauere Beschreibung folgt im Bebauungsplanverfahren.

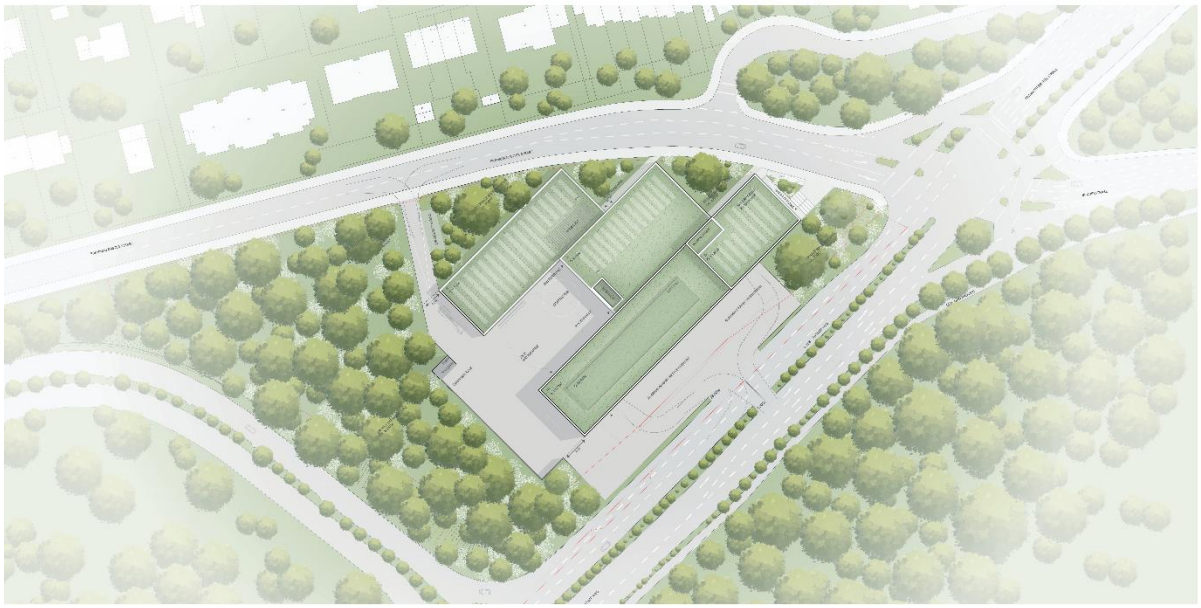


Abb. 6 Siegerentwurf von Planungsgemeinschaft FWR2 (Stand: September 2025)

Der im Jahr 2021 im Rat beschlossene Flächenbedarf von ca. 7.920 m² für die neue Hauptwache (Ratsbeschluss vom 05.10.2021 / Drs. 0471/2021) ist als Vorgabe in das kompetitive Verfahren eingeflossen. Der schematisch berechnete Flächenbedarf bezog sich dabei nur auf die für die Feuerwache erforderlichen Flächen (Baukörper und Bewegungsflächen), die auf dem Grundstück des Landesbetriebs Wald und Holz (Flurstück 3569) abzubilden waren. Die sich aus der Dreiecksform ergebenden Restflächen für den Straßenanschluss, die Begrünung, die Entwässerung und die Übergangsflächen zum Wald waren nicht Bestandteil der vorgegebenen Flächenbegrenzung. Da sich die FNP-Änderung über die Gesamtheit dieser Flächenbestandteile erstreckt, ist der Geltungsbereich größer als die reine Funktionsfläche.

3.2. Flächenbilanzierung

Um die beschlossene Flächenbegrenzung im Rahmen der jetzigen Planung nachvollziehen zu können, wird die Flächennutzung in der folgenden Flächenübersicht (Abb. 8) und der zugehörigen Flächenbilanz (Abb. 9) unterteilt in Flächen außerhalb und innerhalb des Waldgrundstücks dargestellt. Die Gesamtfläche von 12.025 m² entspricht der Größe des FNP-Geltungsbereichs.

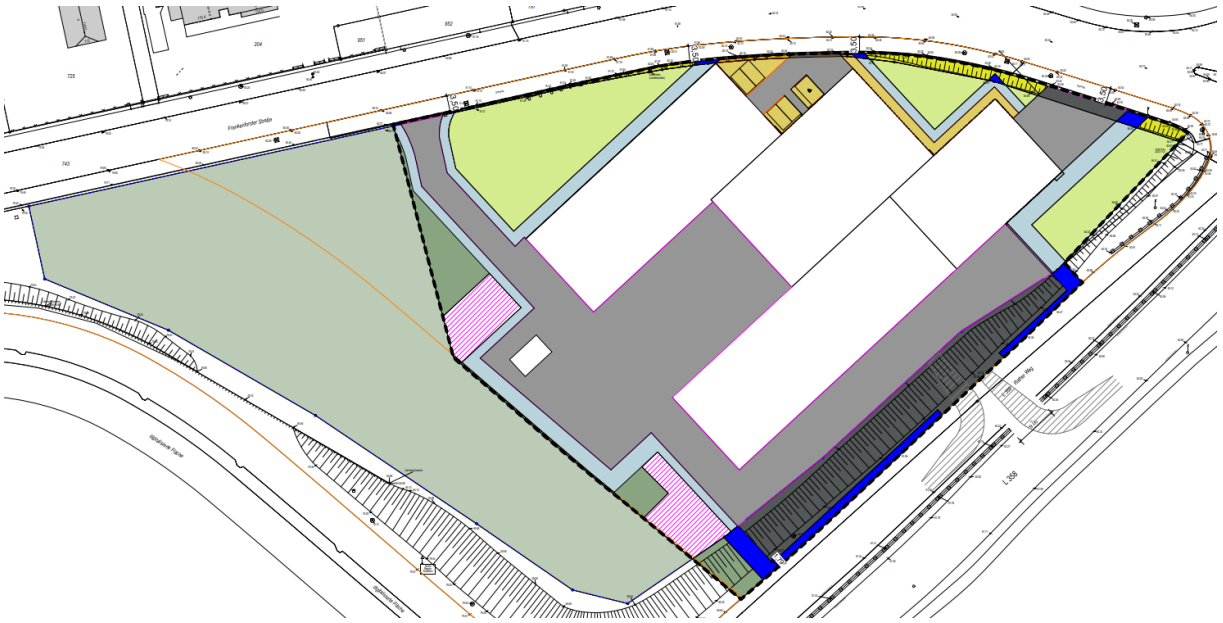


Abb. 8 Flächenübersicht. Quelle: Planungsgemeinschaft FWR2.
Grundlage: © Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Flächeninanspruchnahme außerhalb des Grundstücks des Landesbetriebs Wald und Holz			
	Versiegelt außerhalb	845	m²
	Übergangsbereich außerhalb	210	m²
	Versickerungsfähige Beläge außerhalb	12	m²
	Grünfläche renaturiert außerhalb	138	m²
	Wald erhalten außerhalb	108	m²
	Gesamt	1.312	m²
Flächeninanspruchnahme innerhalb des Grundstücks des Landesbetriebs Wald und Holz			
	Versiegelt innerhalb	3.437	m²
	Versickerungsfähige Beläge innerhalb	225	m²
	Grünfläche renaturieren innerhalb	1.319	m²
	potenzielle Muldenstandorte	360	m²
	Gebäude	4.258	m²
	Übergangsbereich Innerhalb	864	m²
	Wald erhalten innerhalb	250	m²
	Gesamt	10.713	m²
	davon versiegelt / versickerungsfähige Beläge	7.920,0	m²
	davon Grünflächen / Wald/ renaturierte Übergangsbereiche/potenzielle Mulden	2.792,5	m²
FNP	Gesamt	12.025	m²

Abb. 8 Flächenbilanz. Quelle: Planungsgemeinschaft FWR2.

Die Feuerwehrfunktionsflächen/ versiegelten Flächen auf dem Flurstück des Landesbetriebs Wald und Holz umfassen 7.920 m². Auch wenn der Gesamteingriff höher liegt, kann die vom Rat beschlossene Flächenbegrenzung eingehalten werden. Im Bebauungsplanverfahren werden die Nutzungen im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanplans weiter differenziert und hinsichtlich ihrer Wertigkeit kategorisiert.

3.3. Erschließung

3.3.1. Verkehrliche Erschließung

Das verkehrsgünstig gelegene Plangebiet wird im Norden durch die Frankenforster Straße (L136) und im Südosten durch den Rather Weg (L358) bzw. die Einfädelspur der Autobahn erschlossen.

KFZ-Erschließung und Alarmausfahrt

Um einen sicheren und funktionsfähigen Verkehrsablauf für den alltäglichen Verkehr und den Alarmfall zu gewährleisten, wurden zwei Verkehrsuntersuchungen beauftragt. In einer ersten verkehrlichen Machbarkeitsstudie stellte das Ingenieursbüro Lademacher - planen und beraten (2021)[6] verschiedene Erschließungs- und Ausrückvarianten dar und untersuchte die

[6] Vgl. Lademacher – planen und beraten, Machbarkeitsstudie Verkehr für den Standort Frankenforster

jeweiligen Vor- und Nachteile. In einer vertiefenden Untersuchung durch das Ingenieursbüro Habermehl und Follmann Ingenieursgesellschaft mbH (2023)[7] wurden die zwei Erschließungsvarianten für die Alarmausfahrt „Anbindung Rather Weg“ mit Durchbruch der Mittelleitplanke und „Anbindung Frankenforster Straße“ nochmals eingehend beleuchtet:

Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung der Alarmausfahrt verkehrstechnisch sowohl über die Frankenforster Straße als auch den Rather Weg möglich ist. Die alltäglichen Betriebsfahrten können in beiden Varianten über die Frankenforster Straße abgewickelt werden.

Da die Anbindung der Alarmausfahrt über den Rather Weg eine bessere funktionale Ausrichtung der Wache bietet, eine schnellere Auffahrt auf die Autobahn gewährleistet, Anwohnerinnen und Anwohner schalltechnisch weniger stark belastet und im Hinblick auf die Verkehrsabläufe des Rather Weg Kapazitätsvorteile aufweist, wird diese Variante als Vorzugsvariante weiterverfolgt. Um auch ein schnelles Ausrücken Richtung Norden zu gewährleisten, ist hierbei ein Durchbruch der Mittelleitplanke erforderlich. Zur Vermeidung von Fehlfahrten sieht die Planung die Minimierung des Mittelstreifen-Durchbruchs (Breite) und Begleitmaßnahmen in Form von Markierung und Beschilderung vor.

Die Ausfahrten sind mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Autobahn GmbH abgestimmt.

Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV

Das Grundstück ist für den Fuß- und Radverkehr gut zu erreichen. Im Rahmen einer, vor Inbetriebnahme der Feuerwache Süd vorgesehenen, Fahrbahndeckensanierung des Kreuzungspunkts Rather Weg/Frankenforster Straße werden die Verbindungen weiter optimiert.

Im Umkreis von 500 m befinden sich vier verschiedene Bushaltestellen. In 750 m Entfernung ist die Stadtbahnstation Kippekausen zu erreichen.

3.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

In Vorbereitung auf das Vergabeverfahren wurde das Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Ressourcenmanagement GmbH (IWR) beauftragt, die Grundstücksentwässerung in Form einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. In der Machbarkeitsstudie (IWR GmbH 2023)[8] wurden unterschiedliche Optionen für eine Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung untersucht und ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung dargestellt, die im Bebauungsplanverfahren weiter konkretisiert werden:

Schmutzwasser

Das betriebliche Schmutzwasser kann in den Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal in der

Straße, 2021.

[7] Vgl. Habermehl und Follmann Ingenieursgesellschaft mbH, Neubau Feuerwache Süd in Bergisch Gladbach - Verkehrstechnische Untersuchung -, 2023.

[8] Vgl. Ingenieursbüro für Wasserwirtschaft und Ressourcenmanagement GmbH, Neubau der

Taubenstraße eingeleitet werden. Wenn keine Ableitung im Freigefälle möglich ist, wird geraten, dem Anschlusskanal einen Schmutzwasserrückhalteraum inklusive Pumpe vorzuschalten.

Das Niederschlagswasser des feuerwehreigenen Übungsplatzes ist als Schmutzwasser zu behandeln und kann in den Mischwasserkanal in der Taubenstraße eingeleitet werden.

Niederschlagswasser

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden fünf unterschiedliche Varianten analysiert, um den bestmöglichen Ansatz für die Niederschlagsentwässerung zu bestimmen. Eine Einleitung in den nördlich verlaufenden Frankenforstbach ist aus Kapazitätsgründen ausgeschlossen; eine Einleitung in den westlich verlaufenden Flehbach kann aufgrund des dort nachgewiesenen Edelkrebsvorkommens nicht weiterverfolgt werden. Da der lediglich lose angedachte Entlastungskanal in der Frankenforster Straße keine ausreichende Planungssicherheit bietet, verbleibt als mögliche Variante ausschließlich die Versickerung des Niederschlagswassers. Die Versickerungsfähigkeit des Geländes ist dabei räumlich sehr unterschiedlich ausgeprägt. In der Machbarkeitsstudie wurden Vorschläge für potenzielle Muldenstandorte erarbeitet.

Die in der Machbarkeitsstudie empfohlenen Muldenstandorte stimmen nur bedingt mit dem Vergabe- bzw. Siegerentwurf überein. Vor diesem Hintergrund wurden auf Grundlage des Siegerentwurfs zusätzliche Baugrundbohrungen beauftragt. Die Festlegung des konkreten Muldenstandortes erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Starkregen- und Überflutungsvorsorge

In der Machbarkeitsstudie wurde eine Überflutungsprüfung für ein 100-jährliches Regenereignis durchgeführt. Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist getrennt von der Fläche des Übungshofs zurückzuhalten.

Zuflüsse auf das Plangebiet sind auch bei Starkregen nicht zu verzeichnen.

4. Darstellungen im Änderungsbereich

Im Änderungsbereich wird, der Systematik der Stadt Bergisch Gladbach folgend, für den Neubau der Feuer- und Rettungswache eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen.

Die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebiets und des Wasserschutzgebiets überlagern die Gemeinbedarfsdarstellung im Norden. Mit Inkrafttreten des nachfolgenden Bebauungsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Feuerwache Süd in Bergisch Gladbach Grundstücksentwässerung, Machbarkeitsstudie, 2023.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Der Neubau der Feuer- und Rettungswache hat Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge. Mit der Umwandlung des Waldstücks erweitert sich der Siedlungsbereich partiell in Richtung Süden. Die Lage der Bebauung hat Einfluss auf das Landschaftsbild. Zwar wird durch die Einebnung eines waldbestandenen, topografisch bewegten Geländes und die Errichtung eines mehrstöckigen Gebäudes in das Landschaftsbild eingegriffen; die Wirkungen stellen sich jedoch je nach Standort und Nutzergruppe unterschiedlich dar. Während Verkehrsteilnehmende das Vorhaben nur kurzzeitig in einem bereits stark vorbelasteten Umfeld wahrnehmen, entfaltet es für die nördlich angrenzenden Wohngebiete aufgrund dauerhafter Sichtbeziehungen eine deutlich stärkere Bedeutung für das Ortsbild.

5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Der Bau der neuen Feuer- und Rettungswache hat keine wahrnehmbaren Auswirkungen auf den Verkehrsablauf. Trotz Verkehrszunahme (Alarmfahrten und ca. 162 Ein- und Ausfahrten der Mitarbeitenden) zeigt sich die Verkehrsqualität (QSV) an allen untersuchten Knotenpunkten im Nahbereich der Wache im Vergleich zum Status Quo unverändert.

Bei einem Feuerwehreinsatz ergeben sich temporär erhöhte Verlustzeiten und Rückstaus am Knotenpunkt Rather Weg/Frankenforster Straße. Auch bei Annahme eines Worst-Case-Szenarios mit 45 Alarmausfahrten/24h werden aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven die Überlastungserscheinungen kurzfristig (d.h. nach zwei bis drei Umläufen) wieder abgebaut. Auch haben die Feuerwehreingriffe in beiden Fällen keine messbaren Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der Rampen der ASS A4 Gladbach-Frankenforst.

5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Der Bau der neuen Feuer- und Rettungswache hat Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune. Über die Errichtung der Wache hinaus müssen neue Lichtsignalanlagen sowie neue Kanäle und Versorgungsleitungen geplant und errichtet werden.

5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem Bau der Feuerwache geht eine ökologisch wertvolle Waldfläche von ca. 12.000 m² unwiederbringlich verloren. Der hiermit verbundene Eingriff betrifft nicht nur die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten, sondern verändert durch umfangreiche Erdarbeiten auch den Boden- und Wasserhaushalt des Gebietes dauerhaft. Des Weiteren ist mit einer geringen Zunahme der gewerblichen/betrieblichen Schallemissionen für die benachbarten Anwohnerinnen und Anwohner zu rechnen, die jedoch durch den dominierenden Verkehrslärm kaum wahrnehmbar sein wird. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und die Eignung der Fläche für die wohnungsnahe Naherholung eingeschränkt.

Im Bebauungsplanverfahren wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe definiert. Ergänzend wird ein Schallgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen auf

die angrenzende Bebauung erstellt.[9] Darüber hinaus wird ein Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept auf Grundlage des konkreten Entwurfs erarbeitet.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierzu sind umweltschützende, aber auch soziale und wirtschaftliche Anforderungen in Einklang zu bringen und eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung anzustreben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind aber auch insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Ein Bauleitplanverfahren ist ein Abwägungsprozess. In diesem Fall wird die Sicherheit der Bevölkerung höher gewichtet als der Erhalt der von Straßen umschlossenen Waldfläche.

5.5. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich der FNP-Änderung 03/6443 – Feuerwache Süd –…….	S. 6
Abb. 2	Regionalplan Köln, Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets…….....	S. 8
Abb. 3	Flächennutzungsplan 2035, Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets……..	S. 8
Abb. 4	Landschaftsplan Südkreis 2008, Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets……..	S. 9
Abb. 5	Veränderungen des FNP-Geltungsbereichs…….	S. 12
Abb. 6	Siegerentwurf von Planungsgemeinschaft FWR2……	S. 13
Abb. 7	Flächenübersicht…….……..	S. 14
Abb. 8	Flächenbilanz…….	S. 15

[9] Aufbauend auf die vorbereitenden Machbarkeitsstudien: ADU Cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, Vorabschätzung (Machbarkeitsstudie) zu den Geräuschimmissionen für den geplanten Standort der Feuerwache Süd in Frankenforst (Bergisch Gladbach), 2022 und Ergänzende Vorabschätzung zur Machbarkeitsstudie zum geplanten Standort der Feuerwache Süd in Frankenforst hinsichtlich der Sprachverständlichkeit im Außenbereich der Wache, 2023.

Teil B Umweltbericht

1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach §§ 2a und 4c in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Ziel der Änderung Nr. 03/6443 des Flächennutzungsplanes ist es, einen Bebauungsplan zur Errichtung eines notwendigen Ersatzneubaus für die bestehende Feuerwache Süd an der Wipperfürther Straße planungsrechtlich vorzubereiten. Das Bestandsgebäude ist stark renovierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den gültigen Vorgaben an eine Feuer- und Rettungswache. Auf Grund der räumlichen Gegebenheiten ist eine Ertüchtigung bzw. Erweiterung im Bestand nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wurden im Zuge einer mehrjährigen Prüfung insgesamt 23 mögliche Grundstücke auf ihre Eignung als Standort für den Neubau der Feuerwache geprüft. Im Zuge des Prüfverfahrens erwies sich das hier vorliegende Grundstück (Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 3569) im Stadtteil Frankenforst am geeignetsten.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach wird der Änderungsbereich als Waldfläche dargestellt und ist förmlich zu ändern.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

	Bestand	Planung	Veränderung
Änderungsbereich	ca. 1,2 ha	ca. 1,2 ha	0 ha
Wald	1,2 ha	0,0 ha	-1,2 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,0 ha	1,2 ha	+1,2 ha

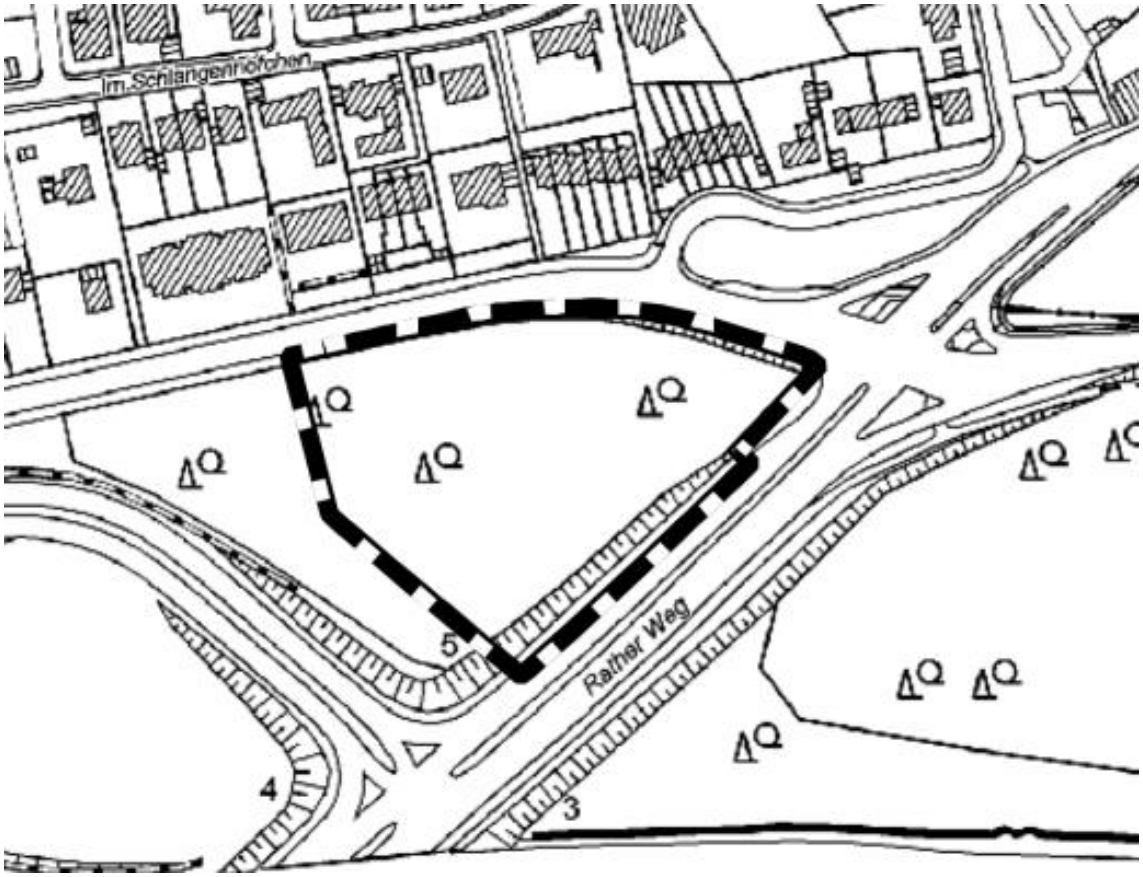


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis/ Stadt Bergisch Gladbach

1.2 Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 03/ 6443 - Feuerwache Süd - erstreckt sich auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i sowie j des Baugesetzbuchs.

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts anhand der bestehenden Fachplanungen, Auswertung bestehender Quellen sowie eigenen Aufnahmen und Ortsvergleichen.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die ASB umfassen insbesondere Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen und siedlungsbezogene Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Da hierzu auch Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes zählen, ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ an die Ziele des

Regionalplans angepasst.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Bergisch Gladbach überwiegend als Waldfläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des am 09.08.2019 genehmigten Flächennutzungsplans bestanden für diese Fläche keine konkreten Entwicklungsabsichten. Die Darstellung als Waldfläche orientierte sich an der tatsächlichen Nutzung.

1.3.3 Bestehendes Baurecht

Der Änderungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

1.4 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

1.4.1 Fachgesetze

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	Baugesetzbuch, sowie alle nachstehend aufgelisteten Gesetze, auch im Hinblick auf ihre Wechselwirkungen	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz NRW, Landschaftsplan,	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes,

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
		einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
	Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz NW	Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
	Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz NW	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten. Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
		erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz, Landesbodenschutzgesetz NW, Altenlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverbandsgesetz,	Der Boden erfüllt im Sinne des BBodSchG natürliche Funktionen als - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen als - Rohstofflagerstätte, - Fläche für Siedlung und Erholung, - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.
	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Grundwasserverordnung, Abwasserverordnung, Trinkwasserverordnung (TVO	(siehe auch WHG und LWG zu Tiere und Pflanzen) Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
	1990, 2001), Landeswassergesetz NW, Fischgewässerverordnung, Fließgewässer-Richtlinie, Oberflächenwasserverordnung,	anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz, Landesimmissionsschutzgesetz NW, Bundesimmissionsschutzverordnung (u.a. 22. + 33.), Geruchsimmissions-Richtlinie, VDI 3471 + 3472 (Tierhaltung)	Zweck der Immissionsschutzgesetze und der zugehörigen Verordnungen ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	TA Luft	Die Technische Anleitung Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in denen die durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissions-Grenzwerte nicht überschritten werden.
Lärm	BundesImmissionsschutzgesetz – BimSchG – § 47a-f	Vermeidung und Minderung von belästigendem oder gesundheitsschädlichem Lärm, verursacht durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr sowie industrielle Tätigkeiten, dem Menschen insbesondere in bebauten Gebieten, in öffentlichen Parks

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
		oder anderen ruhigen Gebieten eines Ballungsraums, in ruhigen Gebieten auf dem Land, in der Umgebung von Schulgebäuden, Krankenhäusern und anderen lärmempfindlichen Gebäuden und Gebieten ausgesetzt sind
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm	Schutz und Vorsorge der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ausgehend genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen durch die Einhaltung von Immissionsrichtwerten.
	Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche (Straßen und Schienenwege) beim Bau oder der wesentlichen Änderung durch Einhaltung von Grenzwerten.
	Sportanlagen- Lärmschutzverordnung (18. BImSchV)	Einhaltung von Immissionsrichtwerten bei der Errichtung und dem Betrieb von Sportanlagen.
	Freizeitlärmrichtlinie	Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und Beschränkung von vermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß durch Freizeitanlagen i.S. einer erheblichen Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit durch Geräusche.
	DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung durch Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend DIN 18005-1.
	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Gesetz FluLärmG)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft in der Umgebung von Flugplätzen durch bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulichen Schallschutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm.
Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz, Landesimmissionsschutzgesetz, TA Luft, Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz NRW, Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz NW	BImSchG, TA Luft siehe Luft BNatSchG, LNatSchG NRW, Bundeswaldgesetz, LFoG NW
	Baugesetzbuch	Nach § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen die Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
		Dem Klimaschutz ist nach § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen Rechnung zu tragen, die dem, Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB insbesondere auch die Belange des Klimas zu berücksichtigen und nach § 1 (7) in die Abwägung einzustellen.
Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz NRW, Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz NW,	BauGB, BNatSchG, LNatSchG NRW, Bundeswaldgesetz, LFoG NW
	Baugesetzbuch	Das Orts- und Landschaftsbild ist nach § 1 (5) BauGB baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB insbesondere auch die Belange der Landschaft zu berücksichtigen und nach § 1 (7) in die Abwägung einzustellen.
Biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung, Rote-Liste BRD, Rote-Liste NRW, Landschaftsgesetz NW, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie),	Hauptziel ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern, wobei jedoch die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und regionalen Anforderungen berücksichtigt werden sollen. Diese Richtlinie leistet somit einen Beitrag zu dem allgemeinen Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt kann in bestimmten Fällen die Fortführung oder auch die Förderung bestimmter Tätigkeiten des Menschen erfordern.
	Bundesnaturschutzgesetz § 41a	Mit Erlass einer Rechtsvorordnung zur näheren inhaltlichen Bestimmung sind Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen lichtemittierende Anlagen zu schützen
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB insbesondere auch die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen und nach § 1 (7) in die Abwägung einzustellen.
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (NW)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Schutzgut	Fachgesetze	Zielaussagen
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
Abfall/ Abwasser	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Landesabfallgesetz NW, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz NW,	Zweck des Gesetzes (KrW-/AbfG) ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen. WHG, LNatSchG NRW siehe Tiere und Pflanzen
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen zu berücksichtigen.
Erneuerbare Energien, Effizienz	Erneuerbare-Energien-Gesetz	Zweck des EEG ist es, insbesondere im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, Natur und Umwelt zu schützen, einen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten um fossile Energieressourcen zu leisten und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB insbesondere auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen und nach § 1 (7) in die Abwägung einzustellen.

1.4.2 Fachplanung

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Südlich des Änderungsbereichs erstreckt sich in einer Entfernung von etwa 200 m das Naturschutzgebiet “Königsforst” (GL 2.1-20) sowie das Vogelschutzgebiet (DE-5008-401) „Königsforst“.

Aufgrund der Lage innerhalb des 300-m-Pufferstreifens zum südlich gelegenen FFH-Gebiet

„Königsforst“ wurde im Rahmen des Planverfahrens bereits eine FFH-Vorprüfung[10] sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 1[11] und Stufe 2[12] durchgeführt. In den folgenden Kapiteln werden die Aussagen der Fachbeiträge dargestellt. Für eine vollständige Darstellung werden auf die FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung verwiesen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II wurden mögliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Feuerwache untersucht. Unter Berücksichtigung der durchgeführten faunistischen Erhebungen sowie der Ergebnisse der vorhergehenden Artenschutzprüfung Stufe I zeigt sich, dass für die relevanten Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, sofern geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen insbesondere Bauzeitenregelungen, Kontrollen von Gehölzen und Höhlenstrukturen, eine ökologische Baubegleitung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Lichtemissionen und Vogelschlag. Ergänzend sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten und baumhöhlenbewohnende Fledermäuse vorgesehen. Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebiets „Königsforst“, insbesondere des Lebensraumtyps Hainsimsen-Buchenwald einschließlich seiner charakteristischen Arten, können durch das Vorhaben ausgeschlossen werden, da relevante Arten im Eingriffsbereich nicht nachgewiesen wurden. Zwar wird im Plangebiet ein Stieleichen-Hainbuchenwald beeinträchtigt, dieser liegt jedoch außerhalb des FFH-Gebiets und ist daher für die FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht maßgeblich. Mögliche indirekte Auswirkungen, wie der Verlust von Habitatstrukturen (z. B. Baumhöhlen), können durch geeignete Maßnahmen im Umfeld ausgeglichen werden, sodass auch hier keine negativen Wirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Die im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen und tragen zugleich zum Schutz des angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiets bei.

[10] Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung (2021): FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung zur Errichtung einer Feuerwache (Stand: 22.12.2021).
[11] Büro Strix – Naturschutz und Freilandökologie (2021): Artenschutzprüfung Stufe I (ASP Stufe I) - Errichtung einer Feuerwache, Frankenforster Straße, Bergisch Gladbach (Königswinter, Juli 2021).
[12] Büro Strix – Naturschutz und Freilandökologie (2024): Artenschutzprüfung Stufe II (ASP Stufe II) - Errichtung einer Feuerwache, Frankenforster Straße, Bergisch Gladbach (Königswinter, Dezember 2024).

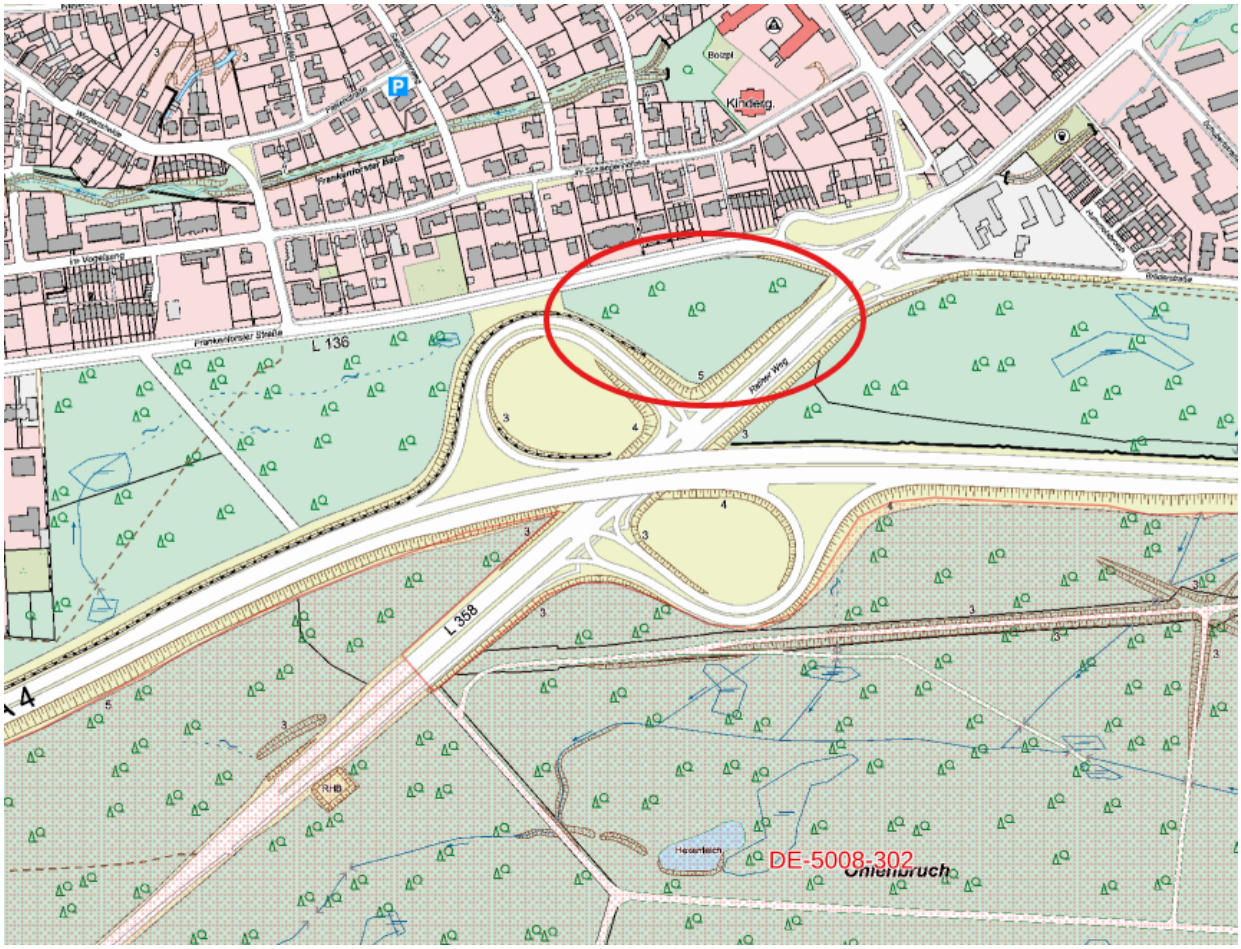


Abbildung 2: FFH-Gebiet „Königsforst“ südlich des Plangebiets
Quelle: NRW-Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NW

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplans Südkreis vom 22.07.2008 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bergische Heideterrasse" (GL 2.2-1). Das Landschaftsschutzgebiet umfasst einen im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach gelegenen und durch Siedlungsflächen zum Teil verinselten Teil des Landschaftsraumes "Bergische Heideterrasse". Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forst- und Landwirtschaft.[13]

Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vielgestaltigen Kulturlandschaft,
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Heideterrasse,
- wegen der besonderen Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung in Natur und

[13] GL 2.2-1, Auszug aus dem Landschaftsplan „Südkreis“ – Bergisch Gladbach, Overath, Rösrath, 2008.

Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum,
- Sicherung der Funktion als Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung mit Trittsteinbiotopen im besiedelten Bereich,
- Erhaltung und Entwicklung des Dauergrünlandes,
- Erhaltung und Entwicklung der Quellbereiche und Bäche und
- Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche.

Biotopkatasterflächen

Gesetzlich geschützten Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und FFH-Gebiete werden vom Geltungsbereich der Planung nicht überdeckt.

Die Biotopkatasterfläche „FFH-Gebiet und NSG Königsforst (BK-GL-00117)“ (LANUV 2026) ist deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Königsforst“. Schutzziele des Biotopkatasters sind:

- Erhaltung und Entwicklung eines großen zusammenhängenden naturraumtypischen Waldgebietes mit typischen Biotoptypen der Bergischen Heideterrassen wie Quellen, Erlenbruchwälder, naturnahe Bachläufe, Röhrichten sowie
- Obstwiesen, Offenland- und Grünlandbiotope;
- Sicherung der Funktion als Biotopverbundfläche von herausragender Bedeutung;
- Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften mit den für die natürlichen Laubwaldgesellschaften typischen Artenspektren, unterschiedlichen Bestandsalter und standörtlichen Variationen unter besonderer Berücksichtigungen der Ziele nach Vogelschutz- und FFH-Richtlinie;
- Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensstätten von seltenen und gefährdeten sowie landschaftsraumtypischen Tier- und Pflanzenarten in großen zusammenhängenden Waldökosystemen;
- Erhaltung, Herstellung und Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer und der hiermit im Komplex auftretenden Biotopen;

Nördlich liegt die Biotopkatasterfläche „Vuerfelser Bach“ (BK-5008-516).

Biotopverbundflächen (BVF)
Biotopverbundflächen werden für das Waldreservat Königsforst „VB-K-5008-009 Objektbezeichnung:“ (LANUV 2026) kartiert, dessen Flächen in weiten Teilen dem Naturschutzgebiet entsprechen.

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Erker Mühle“. Es gelten entsprechend die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Erker Mühle[14].

[14] Bezirksregierung Köln (1993): Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der RGW Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung Aktiengesellschaft in Köln.

Fluglärm
Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb der nach § 2 FluLärmG festgelegten Lärmschutzzonen für den Flughafen Köln/Bonn als auch außerhalb der im Regionalplan - Teilabschnitt Region Köln, dargestellten Lärmschutzgebiete zum Schutz vor Fluglärm gegenüber dem Flughafen Köln/Bonn[15].

1.4.3 Fachkonzepte

Freiraumkonzept
Das Freiraumkonzept[16] der Stadt Bergisch Gladbach wurde im Zuge der vorbereitenden Planung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde erstellt. Zielsetzung des Konzepts ist es, die vorhandenen und neu zu schaffende Freiräume sowie deren Funktionen für den Naturhaushalt im Hinblick auf stetig steigenden Flächenbedarf planerisch zu berücksichtigen. Entsprechend der Artenschutzkarte des Konzepts wird der bewaldete Bereich vollflächig zur Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz dargestellt. Durch die Nähe zur Autobahnabfahrt hat der Bereich im Umfeld des Plangebietes allerdings nur eine geringe Relevanz für Freizeit und Erholung[17].

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere

Im Zuge des Verfahrens wurden eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 und Stufe 2 sowie aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes innerhalb des 300 m Radius zum südlich gelegenen FFH-Gebiet eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die Kernaussagen der Ergebnisse der genannten Fachbeiträge werden im Nachfolgenden dargelegt.

Artenschutzprüfung 1 (ASP 1)

Im Rahmen der durch das Büro Strix durchgeführten ASP 1 erfolgte eine Bewertung des zu erwartenden Artinventars auf Grundlage einer Datenabfrage des Fachinformationssystems des LANUV (Messtischblattabfrage) sowie der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“. Zusätzlich wurden Daten der in Köln nachgewiesenen Fledermausarten herangezogen. Am

[15] Geobasis NRW (o.D): Lärmschutzzonen (https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?thema=fluglaerm am 16.04.2026).
[16] Stadt Bergisch Gladbach (2011): Freiraumkonzept – Beikarte: Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (Internetabfrage: https://www.bergischgladbach.de/2.3.1-artenschutz.pdfx?forced=true,16.04.2026)
[17] Stadt Bergisch Gladbach (2011): Freiraumkonzept – Flächen mit besonderer Bedeutung für Freizeit und Erholung (Internetabfrage: https://www.bergischgladbach.de/3.1.1-freizeit-erholung.pdfx?forced=true, 16.04.2026).

23.03.2021 erfolgte eine Begehung der Fläche, um deren Habitatgrundlagen für potenziell vorkommende Arten abzuschätzen. Dabei erfolgte auch eine Kartierung der im Gebiet vorhandenen Höhlen- und Horstbäume (19 Höhlenbäume, 1 Horstbaum). Die Artenschutzprüfung Stufe 1 kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen insbesondere in Form des in Teilen naturnahen und strukturreichen Altholzbestandes ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Vorfeld nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Dies gilt in erster Linie für zwölf planungsrelevante Vogelarten (Spechte, Tag- und Nachtgreife, Star, Pirol) sowie die Gruppe der Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten. Darüber hinaus können auch Haselmaus und Zauneidechse von den zu erwartenden Wirkfaktoren betroffen sein. Vor diesem Hintergrund sind entsprechend den Ergebnissen der ASP 1 zu den oben genannten Arten und Artgruppen vertiefende faunistische Untersuchungen im Rahmen einer ASP 2 durchzuführen, um deren artenschutzrechtliche Betroffenheit im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6443 - Feuerwache Süd - zu beurteilen.

Artenschutzprüfung 2 (ASP 2)

Im Rahmen der ASP 2 erfolgten durch das Büro Strix vertiefende faunistische Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen. Des Weiteren erfolgte eine flächendeckende Haselmauserfassung, um ein Haselmausvorkommen auf der Projektfläche gänzlich ausschließen zu können. Mit hinreichender Sicherheit kann auf der Basis umfangreicher Kenntnisse die allgemeine Verbreitung der Art im Stadtgebiet und das besondere Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im Zuge der vertiefenden Untersuchung zum Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich der Böschungen an der Frankenforster Straße sowie der Anschlussstelle Frankenforst konnten keine Artnachweise erbracht werden. Vor diesem Hintergrund kann entsprechend den Angaben der ASP 2 ein Vorkommen der Art im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei der Brutvogelkartierung wurden Habicht und Star als planungsrelevante Arten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Beide Arten sind entsprechend den Ergebnissen der Prüfung allerdings als Gastarten (überfliegend bzw. Nahrungsgast) zu bewerten. Das Plangebiet bietet allerdings für zahlreiche weit verbreitete Vogelarten (min. 17 Arten) entsprechende Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate. Zudem wurde im Rahmen der ASP 1 eine Baumhöhlen- und Horstbaumkartierung durchgeführt, dabei wurden 19 Höhlenbäume sowie ein Horstbaum lokalisiert. Für den in einer Kiefer nachgewiesen Horst konnte im Rahmen der Brutvogelkartierung allerdings kein Besatz nachgewiesen werden. Zur Erfassung des Artenspektrums vorkommender Fledermausarten wurde das Plangebiet bei drei Detektorbegehungen im Zeitraum von Juli – September 2021 auf dessen ökologische Funktion untersucht. Im Rahmen der Untersuchungen konnten regelmäßig Zwergfledermäuse nachgewiesen sowie ein einzelner akustischer Nachweis für die Große bzw. kleine Bartfledermaus (sichere akustische Unterscheidung nicht möglich) erbracht werden. Nachweise zu Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten für Fledermäuse liegen im Plangebiet hingegen nicht vor. Vor diesem Hintergrund handelt es sich entsprechend den Angaben des Fachbeitrags in erster Linie um Nahrungsgäste, Transferflüge bzw. Durchzügler. Allerdings lässt sich nicht ausschließen, dass einzelne Individuen die vorhandenen Totholzbäume als Tagesverstecke bzw. Zwischenquartiere nutzen.

FFH – Verträglichkeitsprüfung Stufe 1

Im Rahmen der FFH – Vorprüfung wurden jene FFH-Arten abgeprüft, die innerhalb eines 300 m Radius um den Eingriffsbereich vorkommen und als Erhaltungsziel für das FFH-Gebiet „Königsforst definiert sind. Für das FFH-Gebiet wird das Bachneunauge als einzige Art als Erhaltungsziel definiert. Ein Vorkommen liegt innerhalb des Wirkraums nicht vor, sodass die Art in der weiteren Prüfung nicht weiter berücksichtigt wurde. Bedeutsame Vorkommen, der für das im Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet Königsforst verzeichneten Vogelarten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 2 abgeprüft. Ein Nachweis der Arten im Zuge der Brutvogelkartierung konnte nicht erbracht werden.

Im Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach wird die bewaldete Fläche vollständig auf Grund des bestehenden Laubwalds mit hohem Altholzbestand als Bereich zur Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz bewertet.

Bewertung: Für das Schutzgut der Fauna wird auf Basis der nachfolgenden Bewertung eine mittlere bis hohe Bedeutung angesetzt. Im Zuge der durchgeführten Höhlenbaumkartierung wurden insgesamt 19 Höhlenbäume auf der Fläche aufgenommen. Durch die naturnahen und totholzreichen Waldstrukturen weist die Fläche für eine Vielzahl an Totholz gebundener Organismen entsprechende Lebensräume auf. Dies gilt zum einen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermausarten aber auch für eine Vielzahl von Insekten, Mikroorganismen und Pilzen. Gleichzeitig ist die Fläche durch die Insellage zwischen den unmittelbar angrenzenden Straßen sowie die im Süden gelegene A4 einem stetigen Störpotential durch Lärm- und Lichtemissionen ausgesetzt. Daneben ist aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Rundweges sowie mehrerer Trampelpfade von einer regelmäßigen Nutzung durch Naherholungssuchende auszugehen, wodurch ebenfalls von einem erhöhten Störpotential ausgegangen werden kann. Für die beiden im Zuge der Brutvogelkartierung festgestellten planungsrelevanten Vogelarten Habicht und Star konnte kein Brutnachweis erbracht werden. Auch für die nachgewiesenen Fledermausarten (Nahrungsgäste, Transferflüge) Zwergfledermäuse und Große bzw. kleine Bartfledermaus konnten keine Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten nachgewiesen werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass einzelne Individuen die vorhandenen Totholzbäume als Tagesversteck bzw. Zwischenquartier nutzen können. Das Bachneunauge (Lampetra planeri) ist die einzige nach Anhang II der FFH-Richtlinie geschützte Art, die als Erhaltungsziel für das FFH-Gebiet „Königsforst“ festgelegt wird. Ein Vorkommen innerhalb des Wirkungsraums von 300 m liegt nicht vor.

2.1.2 Pflanzen

Reale Vegetation – LANUV - Kartierung geschützte Biotope

Im Hinblick auf eine Stellungnahme des Bündnis Heideterrasse zur vegetationskundlichen Wertigkeit des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 6443 – Feuerwache Süd – vom 10.09.2021 erfolgte durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) am 28.06.2022 eine Biotoptypenkartierung zum Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope i.S. des § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG. Entsprechend den Ergebnissen der Kartierungen liegt im Plangebiet entgegen der Stellungnahme des Bündnis Heideterrasse kein FHH-LRT 9190 „Alte

bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur“ und/ oder ein gesetzlich geschütztes Biotop vor. Im Zuge der Kartierung der Flächen durch das LANUV wurde für den östlichen Bereich des Plangebietes der LRT-9110 – Hainsimsen-Buchenwald kartiert. Die Fläche ist entsprechend der NRW-Biotoptypen dem Buchen-Eichenmischwald (AB1) zuzuordnen. Auch der westliche Teil der Fläche entspricht aufgrund vorhandener Arten innerhalb der Krautschicht (Fagetalia sylvaticae, Maianthemo Fagetum und Maianthemum bifolium) einem Buchenwaldstandort und wird in der Kartierung des LANUV dem LRT 9110 zugeordnet. Da es sich auf Grund des Vorkommens von Pinus sylvestris allerdings augenscheinlich um einen geforsteten Bestand handelt, erfolgt laut LANUV weiterhin die Zuordnung zum Biotoptyp AB5 „Eichenmischwald mit Nadelbaumarten.

Bewertung: Die Bedeutung des Schutzkriteriums „Flora“ wird als hoch eingeschätzt, da es sich bei den Flächen um teilweise naturnahe, totholzreiche Altbestände handelt, die entsprechend der Kartierung durch das LANUV dem LRT 9110 zugeordnet wurden. Die Waldflächen erfüllen dabei sowohl Lebensraumfunktionen als auch durch die Lage zur nördlichen Wohnbebauung wichtige Ökosystemleistungen für den Menschen.

2.1.3 Fläche

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich. Der überwiegende Teil der insgesamt rund 1,2 ha großen Fläche ist heute von Wald geprägt.

2.1.4 Boden/Altlasten

Boden

Der Boden stellt als grundlegender Lebensraum für Flora und Fauna auch die Grundlage für die menschliche Ernährung. Neben seiner Funktion als Archiv der natürlichen und kulturellen Entwicklung kommt ihm durch seine Puffer- und Filterfunktion hinsichtlich des Grundwasserschutzes eine besondere Bedeutung zu. Bodenökologische Funktionen lassen sich auf Basis der nachfolgenden Parameter bewerten: Bodenart, Bodenschutzstatus, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Natürlichkeitsgrad. Das Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach (siehe Abbildung 4) stellt das Plangebiet im Hinblick auf die Bodenfunktionen als Bereich mit Podsol-Braunerde dar. Entsprechend den Angaben der Bodenkarte NRW[18] stehen im gesamten Plangebiet sandige Podsol-Braunerden an. Nach Angaben der Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW ist die Schutzwürdigkeit der Böden nicht bewertet.

Der Untersuchungsbereich liegt auf einem östlichen Ausläufer der Rheinischen Mittelterrasse, der von quartären Deck- und Flugsanden überlagert wird. Nach Angaben des Bodengutachtens[19] handelt es sich überwiegend um fein- bis mittelsandige, fluviatil umgelagerte Decksande

[18] Tim Online NRW (2022): Bodenkarte NRW (https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?bg=webatlas_grau&scale=34124&center=354331,5702287&wms=https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?,Bodentyp&gfi=true, 16.04.2026)

[19] Bodenuntersuchungen für einen potentiellen Standort des Neubaus der Feuerwache Süd in 51427 Bergisch Gladbach-Frankenforst, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Dezember 2022 bis Juli 2023

des jüngeren Pleistozäns. Hinweise auf geomorphologisch ausgeprägte Wanderdünen oder Dünenreste innerhalb des Plangebietes ergeben sich hieraus jedoch nicht. Auch die Auswertung der Bodenkarte NRW sowie der Fachinformationen des Geologischen Dienstes NRW und des Bodenlehrpfads Königsforst (siehe Abbildung 3) ergaben keine Hinweise auf entsprechende seltene Dünenstandorte im Plangebiet. Die nördlich des Selbachs vorhandene Wanderdüne liegt bereits außerhalb des Plangebietes auf Kölner Stadtgebiet und steht in keinem funktionalen Zusammenhang mit der Planung.

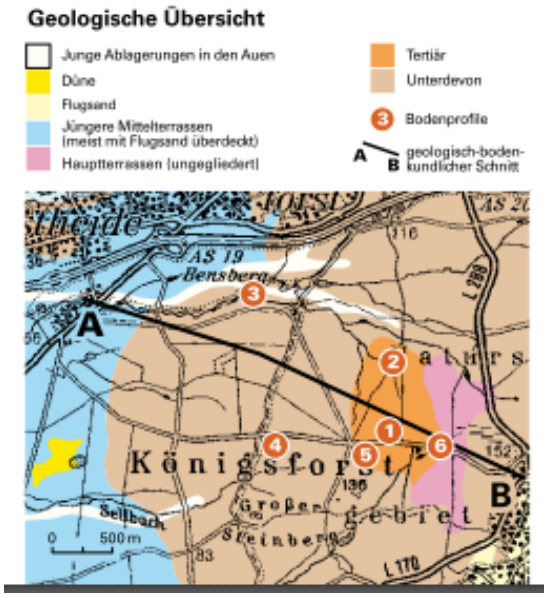


Abbildung 3: Bodenlehrpfade in NRW, Königsforst © 2017 Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen

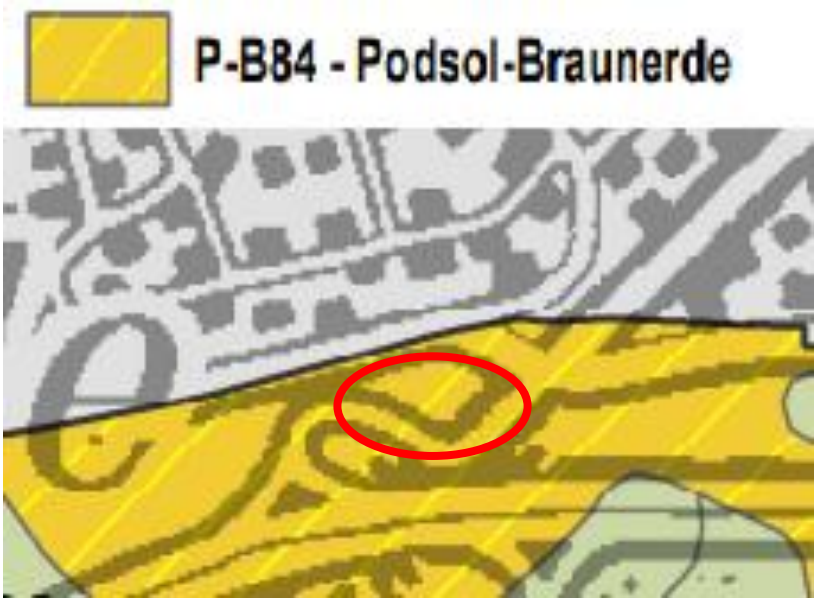


Abbildung 4: Stadt Bergisch Gladbach (2011): Freiraumkonzept – Beikarte: Bodenfunktionen / Schutzwürdige Böden

Altlasten

Altlasten liegen im Hinblick auf die bisherige Nutzung als forstwirtschaftliche Fläche entsprechend den Angaben der Stadt Bergisch Gladbach nicht vor.

Bewertung: Auf Grundlage der zum jetzigen Zeitpunkt vorhandenen Datengrundlage ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet anstehenden Böden in der Vergangenheit keiner großräumigen anthropogenen Umformung ausgesetzt worden waren. Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet Wanderdünen oder Dünenreste nicht vorkommen. Lediglich für den südlichen Teil sind durch den Autobahnbau keine natürlichen Bodenbedingungen anzunehmen.

2.1.5 Wasser

Die Bewertung der Empfindlichkeit des Grundwassers erfolgt auf Grundlage der Ergiebigkeit von Grundwasservorkommen, des Schutzstatus sowie der Funktion der überdeckenden Bodenschichten als Puffer- und Filter. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Rheingraben-Nord“[20]. Dem Grundwasserkörper kommt auf Grund seiner hohen Ergiebigkeit eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Erker Mühle“. Entsprechend den Angaben der Bodenkarte NRW ist die Fähigkeit als Puffer und Filter aufgrund der sandigen Böden als gering zu bewerten. Somit ist bei den überdeckenden Bodenschichten, von einer geringen Schutzfunktion für das Grundwasser auszugehen. Allerdings bilden die Waldflächen einen natürlichen Puffer bei Starkregenereignissen und führen dadurch zu einer verzögerten Abflussrate anfallender Niederschläge. Vorbelastungen liegen auf Grund der vollflächigen Bestockung mit Wald hingegen nicht vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der ca. 150 m nördlich gelegene Frankenforstbach.

Bewertung: Dem Schutzgut Wasser kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung zu. Zwar liegt das Gebiet innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, allerdings lediglich in der niedrigsten Schutzzone III B. Darüber hinaus erfüllen die anstehenden Bodenschichten keine Filter- und Pufferwirkungen für versickerndes Wasser. Oberflächengewässer liegen im Plangebiet hingegen nicht vor.

2.1.6 Klima/Luft/Lärm

Klima / Stadtklima

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch Wald- und Grünflächen geprägt und übernimmt wichtige Funktionen für das lokale Klima. Nach der Klimafunktionskarte der Stadt Bergisch Gladbach handelt es sich um ein Waldklima mit ausgleichender Wirkung auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die Waldflächen tragen zur Minderung thermischer Extreme, zur Verbesserung der

[20] Elwas-Web (2022): Grundwasserkörper – Rheingraben Nord (https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.xhtml;jsessionid=AD850FBD557254DBE6B988F7EED1C0B5, 16.04.2026)

Luftqualität sowie zur CO_2-Bindung bei und besitzen aufgrund der Nähe zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten eine hohe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum.

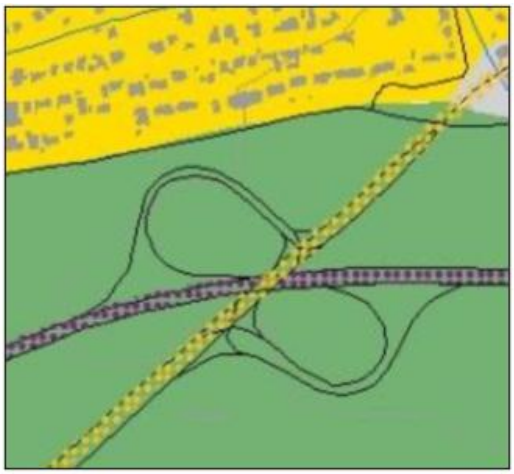


Abbildung 7 Ausschnitt der Klimafunktionskarte

Quelle: Stadt Bergisch Gladbach 2021

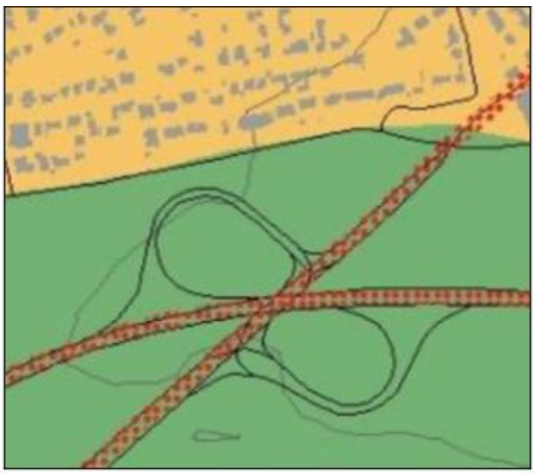
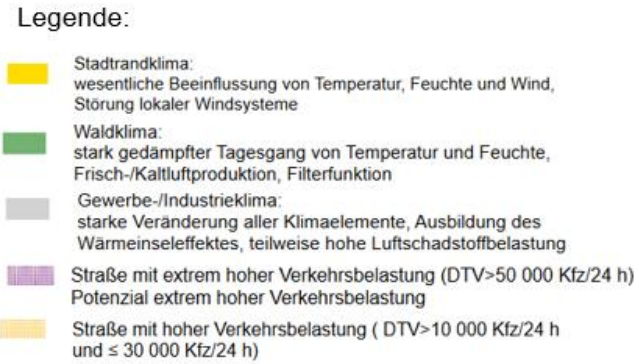


Abbildung 8 Ausschnitt der Planungshinweiskarte

Quelle: Stadt Bergisch Gladbach 2021



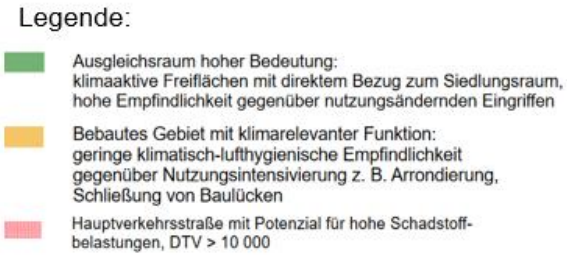


Abbildung 5: Ausschnitte mit Legende der Klimafunktionskarten mit Darstellung des Plangebiets Stadt Bergisch Gladbach (2026)

Luft

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich stark befahrener Verkehrsachsen, insbesondere der Bundesautobahn A4 sowie des Rather Weges. Dadurch bestehen bereits Vorbelastungen durch Luftschadstoffe wie Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO_2). Aufgrund der offenen Freiraumsituation können sich Schadstoffe jedoch vergleichsweise gut verteilen, sodass keine erheblichen Schadstoffanreicherungen auftreten. Die gemessenen Belastungen im Stadtgebiet liegen deutlich unter den geltenden Grenzwerten.

Lärm

Das Plangebiet ist durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A4 sowie zu den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen bereits erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Die Verkehrsflächen zählen zu den wesentlichen Lärmquellen im Stadtgebiet. Für die weitere Planung wurde daher ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

Bewertung: Auch hinsichtlich der Lärmsituation bestehen deutliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der Autobahn A4. Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet teilweise überschritten. Insgesamt wird die Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen als hoch bewertet.

Bewertung: Das Schutzgut Klima / Stadtklima weist insgesamt eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit auf. Für das Schutzgut Luft besteht eine mittlere Vorbelastung, die aktuelle Luftqualität ist insgesamt noch als unkritisch zu bewerten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist die Empfindlichkeit gegenüber Lärmeinwirkungen insgesamt als hoch zu bewerten.

2.1.7 Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet werden grundsätzlich als geringwertig eingestuft, da es innerhalb des städtischen Siedlungsraums liegt. Die vorhandene Waldfläche weist jedoch eine höhere tatsächliche Qualität auf und steht in funktionalem Zusammenhang mit den südlich angrenzenden, hochwertig bewerteten Waldflächen des Königsforstes.

Die Wahrnehmbarkeit des Plangebiets ist überwiegend auf Sichtbeziehungen aus nördlicher und östlicher Richtung beschränkt, während sie von Süden durch Verkehrsinfrastruktur deutlich eingeschränkt wird. Zudem übernimmt die Waldfläche eine wichtige Funktion als Sichtschutz gegenüber der südlich gelegenen Autobahn.

Insgesamt wird das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild daher mit einer mittleren Empfindlichkeit bewertet.

2.1.8 Biologische Vielfalt

Durch die geplante Nutzung wird die Entwicklung der biologischen Vielfalt im Plangebiet deutlich eingeschränkt; eine positive Entwicklung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten. Die Flächen werden überwiegend versiegelt bzw. funktionsgebunden genutzt, sodass lediglich kleinflächige Grün- und Pflanzbereiche verbleiben, die vorwiegend allgemeinen, weit verbreiteten Arten als Lebensraum dienen können.

Bewertung: Die Umwelterheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Klima / Stadtklima

Das Plangebiet ist derzeit durch eine zusammenhängende Waldfläche geprägt und erfüllt wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen. Es wirkt temperaturausgleichend, erhöht die Luftfeuchtigkeit und verbessert die Luftqualität durch Filter- und Verdunstungsprozesse. Die Fläche dient als klimatischer Ausgleichsraum für die angrenzenden Siedlungsbereiche und trägt zur

Minderung thermischer Belastungen bei. Kaltluftströmungen aus östlicher Richtung können das Gebiet weitgehend ungehindert durchströmen und in die Umgebung wirken.

Luftqualität

Die Luftqualität ist durch die Lage im Umfeld stark befahrener Straßen (u. a. A4 und angrenzende Verkehrsachsen) bereits vorbelastet. Hauptschadstoffe sind Feinstaub und Stickstoffoxide. Aufgrund der offenen Freiraumstruktur ist jedoch eine gute Durchmischung der Luft gegeben, sodass keine kritischen Schadstoffanreicherungen bestehen und die geltenden Grenzwerte eingehalten werden.

Geruch, Licht und Erschütterungen

Im Umfeld bestehen keine relevanten Geruchsemittenten. Lichtemissionen resultieren im Wesentlichen aus der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur. Relevante Quellen für Erschütterungen sind nicht vorhanden.

Lärm

Das Plangebiet ist bereits heute deutlich durch Verkehrslärm der Autobahn A4 sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bereits überschritten.

Gesamtfunktion (Klima / Luft / Lärm)

Die Fläche besitzt insgesamt eine hohe Bedeutung als klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum, steht jedoch gleichzeitig unter deutlicher Vorbelastung insbesondere durch Verkehrslärm.

Bewertung: Das Schutzgut ist insgesamt als hoch empfindlich einzustufen, insbesondere aufgrund der ausgeprägten klimatischen Ausgleichsfunktion und der bestehenden Lärmbelastung.

2.1.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine für die Planung relevanten Kulturgüter oder Sachgüter vorhanden, sodass hier planungsbedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

2.1.11 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sowohl im Zuge der Bauphase als auch während des Betriebs der Feuer- und Rettungswache sind Emissionen zu erwarten. Dabei sind die gesetzlichen Vorschriften sowie die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Während der Bauphase sind die Lichtemissionen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Erforderliche Beleuchtung ist dabei zielgerichtet mit einer möglichst geringen diffusen Beleuchtung von oben herab einzusetzen. Das Anstrahlen umgebender Vegetationsstrukturen ist zwingend zu vermeiden. Im weiteren Verfahren ist für die Feuer- und Rettungswache ein Lichtkonzept zu erarbeiten damit negative Auswirkungen auf nachtaktive Individuen vermieden werden.

Derzeit gehen von den Nutzungen im Änderungsbereich keine Lärm- oder Schadstoffemissionen aus. Abwasser fällt im Änderungsbereich bisher lediglich in Form von Niederschlagswasser an. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden fünf unterschiedliche Varianten analysiert, um den bestmöglichen Ansatz für die Niederschlagsentwässerung zu bestimmen. Eine Einleitung in den nördlich verlaufenden Frankenforstbach ist aus Kapazitätsgründen ausgeschlossen; eine Einleitung in den westlich verlaufenden Flehbach kann aufgrund des dort nachgewiesenen Edelkrebsvorkommens nicht weiterverfolgt werden. Da der lediglich lose angedachte Entlastungskanal in der Frankenforster Straße keine ausreichende Planungssicherheit bietet, verbleibt als mögliche Variante ausschließlich die Versickerung des Niederschlagswassers. Baubedingte Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu behandeln und abzuführen. Es gelten die Vorgaben für die nachfolgende wasser- und baurechtliche Genehmigung.

Abfälle fallen im Änderungsbereich derzeit nicht an. Anfallende Abfälle sind entsprechend den gültigen Gesetzen und Vorschriften zur Abfallentsorgung zu behandeln. Vor diesem Hintergrund können negative Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB grundsätzlich vermieden werden. Für die Stadt Bergisch Gladbach ist eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen entsprechend der Abfallsatzung festgelegt.

2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Konkrete Festsetzungen und Maßnahmen hierzu erfolgen auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. im Rahmen der Hochbauplanung.

2.1.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich keine relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität zu erwarten sind.

2.1.14 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Im derzeitigen Zustand ergeben sich zum einen wesentliche Wechselwirkungen zwischen dem Boden, dem Wasserhaushalt und der Vegetation sowie zwischen der Vegetation, der Fauna und der biologischen Vielfalt. Weiter sind Wechselwirkungen zwischen der Vegetation, dem Klima sowie dem Menschen und seiner Gesundheit gegeben.

Für die mit der Änderung des Flächennutzungsplans neu darzustellenden, bisher unbebauten Siedlungsflächen kann von einer üblichen natürliche Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter untereinander ausgegangen werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Nullvariantenprüfung wird die Entwicklung des Plangebiets ohne Umsetzung der Planung betrachtet. In diesem Fall wäre weiterhin von einer forstwirtschaftlich genutzten Mischwaldfläche auszugehen, die ihre bestehenden ökologischen Funktionen wie Lebensraumangebot für Flora und Fauna, Bodenfunktionen, natürliche Versickerungsleistung sowie klimatische Ausgleichswirkungen für das Umfeld beibehält.

Schutzwürdige Böden blieben erhalten und die bestehende Waldstruktur würde weiterhin als klimatischer Ausgleichsraum für angrenzende Siedlungsbereiche wirken. Die vorhandenen Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr würden sich hingegen auch ohne Planung nicht wesentlich verändern.

Gleichzeitig wäre ohne die Planung die Funktionsfähigkeit der Feuer- und Rettungswache weiterhin eingeschränkt, sodass der Bedarf an einem geeigneten neuen Standort bestehen bleibt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

In der Prognose über die Entwicklung der dargelegten Schutzgüter bei Umsetzung der Planung werden die zu erwartenden Auswirkungen mit unterschiedlicher Umwelterheblichkeit dargelegt. Die Bewertung erfolgt verbalargumentativ auf Basis der erörterten Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgutfunktionen unter Beachtung der prognostizierten Folgen bei Umsetzung der Planung. Soweit möglich, erfolgt darauf aufbauend eine Einstufung der Umwelterheblichkeit.

2.3.1 Tiere

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass insbesondere bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen zu Beeinträchtigungen der Fauna führen können. Dazu zählen vor allem die Rodung von Gehölzen, einschließlich mehrerer Höhlenbäume, sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Zudem bestehen potenzielle Risiken durch Vogelschlag an Glasflächen und Störwirkungen auf Fledermäuse durch Lichtimmissionen.

Bei Durchführung der Planung ist während der Bau- und Betriebsphase mit Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere Flora und Fauna, zu rechnen. Zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Konflikte sind geeignete Maßnahmen erforderlich. Diese umfassen insbesondere Bauzeitenregelungen, den Schutz von Gehölzstrukturen sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen und Vogelschlag. Ergänzend können Ausgleichsmaßnahmen, beispielsweise für höhlenbewohnende Arten, erforderlich werden.

Die konkrete Ausgestaltung und verbindliche Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung sowie der fachgutachterlichen Konkretisierung.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird das Vorhaben als artenschutzrechtlich zulässig

bewertet. Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna sind insgesamt als gering einzustufen.

2.3.2 Pflanzen

Mit Umsetzung der Planung ist eine großflächige Rodung des bestehenden Waldbestandes verbunden, wodurch die vorhandenen Lebensräume vollständig verloren gehen. Der konkrete Flächenumfang wird erst im weiteren Verfahren bestimmt, ebenso die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Für den Verlust der Waldflächen ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich, der über geplante Waldumbaumaßnahmen im Rahmen des städtischen Ökopunktekontos erfolgen soll.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung des Waldes und seiner Funktionen ist insgesamt von einer mittleren bis hohen Umwelterheblichkeit auszugehen.

2.3.3 Fläche

Durch die Umsetzung der Planung werden bisherige Freiflächen in Bau- und Verkehrsflächen umgewandelt, was mit einer großflächigen Versiegelung verbunden ist. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Boden und Wasser werden gesondert betrachtet.

Trotz der inselartigen Lage der Fläche ist der Flächenverbrauch im Stadtgebiet bereits überdurchschnittlich hoch, sodass der zusätzliche Flächenverlust ins Gewicht fällt.

Insgesamt wird die Umwelterheblichkeit für das Schutzgut Fläche als mittel bewertet.

2.3.4 Boden/ Altlasten

Die Umsetzung der Planung erfordert erhebliche Eingriffe, insbesondere durch notwendige Geländemodellierungen zur Anpassung an die umliegenden Straßenhöhen. Damit gehen umfangreiche Bodenbewegungen und eine deutliche Veränderung des Reliefs einher. Mit den durchgeführten Rammkernsondierungen[21] ist die Bodensituation als Vorbereitung für die weiteren Planungen ausreichend erkundet worden. Es wurden umgelagerte, aus der näheren Umgebung stammende, Bodenmaterialien ohne anthropogene Beimengungen erfasst.

Aufgrund der Intensität der Eingriffe ist insgesamt von einer mittleren Umwelterheblichkeit auszugehen.

2.3.5 Wasser

Die planungsbedingten Auswirkungen betreffen ausschließlich das Grundwasser, da im

[21] Bodenuntersuchungen für einen potentiellen Standort des Neubaus der Feuerwache Süd in 51427 Bergisch Gladbach-Frankenforst, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Dezember 2022 bis Juli 2023

Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

Durch die Flächenversiegelung kann es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen.

Das Ausmaß der Auswirkungen hängt maßgeblich vom Anteil versickerungsfähiger Flächen sowie von der noch zu konkretisierenden Entwässerungsplanung ab. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden.

2.3.6 Klima/Luft/Lärm

Klima / Stadtklima

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Rodung von Waldflächen gehen klimaausgleichende Funktionen teilweise verloren. Insbesondere die kühlende Wirkung des Waldes sowie Beiträge zur Luftfilterung und CO_2-Bindung werden reduziert. Aufgrund der umliegenden Waldflächen sowie geplanter Begrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen jedoch teilweise gemindert werden. Eine ausgeprägte Wärmeinselbildung wird nicht erwartet.

Luft

Mit der Nutzung der Feuer- und Rettungswache ist eine gewisse Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastungen wird jedoch keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität erwartet. Die geltenden Grenzwerte werden voraussichtlich weiterhin eingehalten.

Lärm

Während der Bauphase treten vorübergehende Geräuschbelastungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten auf. Im Betrieb der Feuer- und Rettungswache entstehen zusätzliche Geräusche insbesondere durch Einsatzfahrten und Sondersignale. Aufgrund der bereits hohen Vorbelastung sowie der zeitlich begrenzten Ereignisse wird insgesamt keine grundlegende Veränderung der bestehenden Lärmsituation erwartet. Die konkreten Auswirkungen werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.

Bewertung: Für das Schutzgut Klima / Stadtklima sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen. Für das Schutzgut Lärm sind insgesamt geringe bis mittlere zusätzliche Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Landschaft

Die Auswirkungen auf das Ortsbild betreffen vor allem die nördlich angrenzenden Wohngebiete, während die Einsehbarkeit aus anderen Richtungen eingeschränkt ist.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Ortsbild als mittel eingestuft.

2.3.8 Biologische Vielfalt

Die Planung führt zu einer deutlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der biologischen Vielfalt. Durch die überwiegend funktionsgebundene Nutzung verbleiben nur kleinflächige Grünbereiche, die überwiegend allgemeinen, weit verbreiteten Arten als Lebensraum dienen können.

Eine positive Entwicklung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten. Insgesamt wird die Umwelterheblichkeit für Flora und Fauna als mittel bewertet.

2.3.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH/VSG) im Sinne des BNatSchG

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Königsforst“ zu erwarten sind. Weder erfolgt ein direkter Flächenverlust noch eine relevante Beeinträchtigung der maßgeblichen Lebensraumtypen oder Arten.

Die im Gebiet geschützten Arten wurden im Wirkraum nicht nachgewiesen, und auch für den relevanten Lebensraumtyp ergeben sich aufgrund der räumlichen Distanz sowie bestehender Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen. Die zu erwartenden Wirkfaktoren, etwa durch Verkehr oder Beleuchtung, werden als gering eingestuft.

Insgesamt können die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets weiterhin eingehalten werden, sodass keine Umwelterheblichkeiten vorliegen.

2.3.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Klima / Stadtklima

Durch die Rodung von ca. 12.000 m² Waldfläche und die anschließende Versiegelung gehen die klimatischen Ausgleichsfunktionen der Fläche weitgehend verloren. Es ist künftig von einem stärker versiegelten Stadtrandklima mit erhöhten Temperaturen, reduzierter Luftfeuchtigkeit und veränderten Windverhältnissen auszugehen. Die Funktionen der Kaltluftbildung und Luftfilterung werden deutlich eingeschränkt. Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung können die Auswirkungen nur teilweise kompensieren.

Luftqualität

Durch den Betrieb der Feuer- und Rettungswache entsteht zusätzlicher Verkehr. Im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung durch die umliegenden Straßen ist dieser jedoch als gering einzustufen. Eine relevante Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu erwarten; die geltenden Grenzwerte bleiben voraussichtlich eingehalten.

Geruch, Licht und Erschütterungen

Es sind keine relevanten zusätzlichen Geruchsemissionen zu erwarten. Lichtemissionen treten insbesondere während der Bauphase sowie im Betrieb auf, werden jedoch durch geeignete Maßnahmen reduziert. Erschütterungen sind nur geringfügig durch Bau- und Betriebsverkehr zu erwarten.

Lärm

Der Betrieb der Feuer- und Rettungswache führt zu zusätzlichen Lärmereignissen, insbesondere durch Einsatzfahrten und tägliche Betriebsabläufe. Aufgrund der bestehenden hohen Vorbelastung verändert sich die Gesamtlärmsituation jedoch nur geringfügig. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden voraussichtlich eingehalten, Orientierungswerte der DIN 18005 bleiben jedoch überschritten, sodass passiver Schallschutz erforderlich ist.

Gesamtwirkung (Klima / Luft / Lärm)

Insgesamt führt die Planung zu einem weitgehenden Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktionen und zu einer zusätzlichen, jedoch begrenzten Lärmbelastung. Die Auswirkungen auf die Luftqualität bleiben gering.

Bewertung Prognose:

Für das Schutzgut ist insgesamt von einer hohen Umwelterheblichkeit auszugehen, insbesondere aufgrund des Verlusts der klimatischen Ausgleichsfunktion, während Luft- und zusätzliche Lärmauswirkungen als gering bis mittel einzustufen sind.

2.3.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Während der Bauphase können durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten temporäre Erschütterungen auftreten, die sich potenziell auf umliegende Gebäude auswirken. Unter Beachtung einschlägiger Regelwerke (u. a. Erschütterungserlass und DIN 4150) können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden. Auch im Betrieb ist durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen lediglich mit geringfügig erhöhten Erschütterungen zu rechnen, wobei eine Überschreitung von Richtwerten nicht zu erwarten ist.

Kulturgüter und relevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass entsprechende Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

2.3.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sowohl während der Bauphase als auch im Betrieb der Feuer- und Rettungswache entstehen verschiedene Emissionen (Luftschadstoffe, Licht, Lärm und Erschütterungen), die jedoch durch geeignete Maßnahmen und gesetzliche Vorgaben weitgehend minimiert werden können. Dazu zählen u. a. Staubminderungsmaßnahmen, der Einsatz emissionsarmer und gewarteter Baumaschinen, eine zielgerichtete und reduzierte Beleuchtung sowie technische und

organisatorische Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungen. Die abschließende Bewertung der Lärmsituation erfolgt gutachterlich im weiteren Verfahren.

Anfallende Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und der kommunalen Abfallsatzung ordnungsgemäß zu entsorgen, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auch das Abwasser wird über das bestehende Entsorgungssystem fachgerecht abgeführt; die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Rahmen eines Entwässerungskonzepts geprüft.

Insgesamt können erhebliche Umweltauswirkungen durch Emissionen und Ver- und Entsorgung bei Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen vermieden werden.

2.3.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Konkrete Festsetzungen und Maßnahmen hierzu erfolgen auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. im Rahmen der Hochbauplanung.

2.3.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Für die Bauphase sind keine Potenziale zur Luftreinhaltung erkennbar, die planerisch vorgegeben oder angenommen werden können. Bezogen auf die bestehenden Emissionen der angrenzenden Verkehrswege und die Größe der ausgleichenden Waldflächen in der Umgebung fallen die zu erwartenden Emissionen des Baubetriebs planerisch nicht ins Gewicht.

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich keine relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität zu erwarten sind.

2.3.15 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Die prognostizierten Auswirkungen der Planung auf die einzelne Schutzgüter stehen in verschiedenen Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zueinander. Dadurch könne einerseits nachteilige Wirkungen verstärkt werden. Andererseits können aber auch die Wirkung von Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich gleichzeitig positiv auf mehrere Schutzgüter wirken.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans zur Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ergeben sich zum einen wesentliche Wechselwirkungen zwischen dem Boden, dem Wasserhaushalt und der Vegetation mit Auswirkungen auf das lokale Klima. Das urbane Klimatop wiederum wirkt sich belastend auf den Menschen und seine Gesundheit aus sowie auf die Artenzusammensetzung der Flora im Änderungsbereich.

Die Vegetation, die Fauna und die biologische Vielfalt stehen ihrerseits in eine Wechselbeziehung, da eine Änderung des Artenspektrums der Pflanzen auch eine Veränderung der Habitate für die Fauna bedeutet.

Schließlich wirken sich Veränderung der Landschaft im hier gegebenen Übergang von der Siedlung zur Erholungslandschaft auf das Wohlbefinden der Menschen aus.

2.3.16 Kumulierung mit den Auswirkungen und Vorhaben benachbarter Plangebiete

Für den Autobahnabschnitt der A4 zwischen dem Autobahnkreuz Köln-Ost bis zur Anschlussstelle Bergisch Gladbach-Bensberg ist der durchgängig sechsstreifige Ausbau vorgesehen. Der Ausbau befindet sich im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans 2030[22]. Zum jetzigen Planungsstand können keine konkreten Aussagen zu Kumulierungen zum geplanten Ausbau getroffen werden

2.3.17 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die konkrete Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels lässt sich aufgrund komplexer Wirkungszusammenhänge nur eingeschränkt bewerten. Allgemein ist jedoch mit einer Zunahme klimatischer Extremereignisse wie Trockenperioden und Starkregen zu rechnen.

Mögliche Auswirkungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung der Waldfläche, wurden bereits in anderen Kapiteln berücksichtigt. Weitergehende Aspekte, vor allem im Hinblick auf Starkregenereignisse, sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu behandeln.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zum jetzigen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung können konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nur in grundsätzlicher Form benannt werden. Detaillierte Festlegungen erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung sowie der fachgutachterlichen Konkretisierung (z. B. Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischer Begleitplanung).

[22] Bundesregierung (o. J): Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 (Internetabfrage: https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A4-G60-NW-T1-NW/A4-G60-NW-T1-NW.html#h1_ergaenzung am 04.05.2026).

2.4.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zur Kompensation der durch die Planung verursachten erheblichen Eingriffe in den Waldbestand wird ein Ausgleich über das städtische Ökokonto vorgesehen. Grundlage ist der Bebauungsplan Nr. 6443 -Feuerwache Süd-, der mit einem erheblichen Verlust von Waldflächen verbunden ist.

Der Ausgleich erfolgt über bereits umgesetzte Waldentwicklungsmaßnahmen im Ausgleichsgebiet Diepeschrath (Teil des NSG Thielenbruch). Dort wurde eine ehemalige Fichtenmonokultur in einen standortgerechten Laubmischwald umgewandelt und ökologisch aufgewertet. Die Fläche ist langfristig gesichert und entwickelt sich weitgehend eigendynamisch weiter.

Durch diese Maßnahmen stehen ausreichend Ökopunkte zur Verfügung, um den Eingriff rechnerisch vollständig zu kompensieren. Insgesamt erfolgt der Ausgleich somit über eine Kombination aus Waldaufforstung und Waldaufwertung im Rahmen des städtischen Ökokontos.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Standortsuche für die Feuer- und Rettungswache Süd wurden über einen längeren Planungszeitraum insgesamt 23 potenzielle Standorte geprüft. Maßgebliches Kriterium war insbesondere die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Hilfsfrist sowie weitere Anforderungen wie Grundstücksgröße, Verfügbarkeit, Bebaubarkeit und ökologische Eignung.

Nach Abwägung der fachlichen, planungsrechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen sowie aufgrund gescheiterter Verhandlungen und mangelnder Umsetzbarkeit verblieb der Standort an der Frankenforster Straße / Rather Weg als geeignete Planungsfläche.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen vorhanden, von denen ein über das allgemeine Risiko hinausgehendes Störfall- oder Gefährdungspotenzial für die menschliche Gesundheit ausgeht. Auch die geplante Feuer- und Rettungswache selbst ist nicht mit einem erhöhten Risiko schwerer Unfälle oder Katastrophen verbunden.

Eine besondere Gefährdung durch Naturereignisse wie Hochwasser oder Erdbeben besteht am Standort ebenfalls nicht. Brandschutzbezogene Maßnahmen sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Die Vorgaben zur Methodik der Umweltprüfung ergeben sich unmittelbar aus den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere aus den Angaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB. Die Analyse und Bewertung der Bestandsituation sowie der umweltrelevanten

Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage eines jeweils fünfstufigen Bewertungsschemas. Alle verwendeten Datengrundlagen sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen. Bei der Erfassung und Zusammenstellung der erforderlichen umweltrelevanten Grundlagendaten sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung der Stadt Bergisch Gladbach erfolgt dies beispielsweise durch Vorhabenbegleitung und Ortsbegehungen. Ein darüber hinausgehendes, projektbezogenes Monitoring für die Flächennutzungsplanänderung bzw. den Bebauungsplan Nr. 6443 wird derzeit nicht als erforderlich angesehen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

Mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/6443 sollen die Voraussetzungen für den Bau einer neuen Feuer- und Rettungswache Süd in Bergisch Gladbach geschaffen werden. Der Standort wurde nach umfangreicher Prüfung verschiedener Alternativen ausgewählt, insbesondere um die gesetzlichen Anforderungen an schnelle Einsatzzeiten zu erfüllen.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bewaldet und würde ohne die Planung weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere durch die Rodung von Waldflächen und die Versiegelung von Böden. Diese Auswirkungen betreffen unter anderem Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie das lokale Klima und das Landschaftsbild.

Die Eingriffe sollen durch geeignete Maßnahmen, soweit wie möglich vermieden, vermindert und ausgeglichen werden. Details hierzu werden im weiteren Planungsverfahren festgelegt.

Nach aktuellem Stand sind keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten oder nahegelegene Schutzgebiete zu erwarten.

Insgesamt wird die Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen als umweltverträglich eingeschätzt.

3.4 Verwendete Quellen

- Bezirksregierung Köln (1993): Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der RGW Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung Aktiengesellschaft in Köln.

- Bodenuntersuchungen für einen potentiellen Standort des Neubaus der Feuerwache Süd in 51427 Bergisch Gladbach-Frankenforst, GEOS H & P Umwelt-Service GmbH, Dezember 2022 bis Juli 2023.

- Bundesregierung (o. J): Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 (Internetabfrage: https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A4-G60-NW-T1-NW/A4-G60-NW-T1-NW.html#h1_ergaenzung am 04.05.2026).

- Büro Strix – Naturschutz und Freilandökologie (2021): Artenschutzprüfung Stufe I (ASP Stufe I) - Errichtung einer Feuerwache, Frankenforster Straße, Bergisch Gladbach (Königswinter, Juli 2021).

- Büro Strix – Naturschutz und Freilandökologie (2024): Artenschutzprüfung Stufe II (ASP Stufe II) - Errichtung einer Feuerwache, Frankenforster Straße, Bergisch Gladbach (Königswinter, April 2024).

- Elwas-Web (2022): Grundwasserkörper – Rheingraben Nord (https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.xhtml;jsessionid=AD850FBD557254DBE6B988F7EED1C0B5, 16.04.2026)

- Geobasis NRW (o.D): Lärmschutzzonen (https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?thema=fluglaerm am 16.04.2026).

- Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung (2021): FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung zur Errichtung einer Feuerwache (Stand: 22.12.2021).

- GL 2.2-1, Auszug aus dem Landschaftsplan „Südkreis“ – Bergisch Gladbach, Overath, Rösrath, 2008.

- Geobasis NRW (o.D): Lärmschutzzonen (https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?thema=fluglaerm am 16.04.2026).

- Stadt Bergisch Gladbach (2011): Freiraumkonzept – Beikarte: Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (Internetabfrage: https://www.bergischgladbach.de/2.3.1-artenschutz.pdfx?forced=true,16.04.2026)

- Stadt Bergisch Gladbach (2011): Freiraumkonzept – Flächen mit besonderer Bedeutung für Freizeit und Erholung (Internetabfrage: https://www.bergischgladbach.de/3.1.1-freizeit-erholung.pdfx?forced=true, 16.04.2026).

- Tim Online NRW (2022): Bodenkarte NRW (https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?bg=webatlas_grau&scale=34124&center=354331,5702287&wms=https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?,Bodentyp&gfi=true, 16.04.2026)

3.5 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs 21
Abbildung 2: FFH-Gebiet „Königsforst“ südlich des Plangebiets.....30
Abbildung 3: Bodenlehrpfade in NRW, Königsforst © 2017 Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen 36
Abbildung 4: Stadt Bergisch Gladbach (2011): Freiraumkonzept – Beikarte: Bodenfunktionen / Schutzwürdige Böden 36
Abbildung 5: Ausschnitte mit Legende der Klimafunktionskarten mit Darstellung des Plangebiets Stadt Bergisch Gladbach (2026).....38

- ALTERNATIVENPRÜFUNG -

GRUNDSTÜCKSSUCHE FÜR DIE NEUE FEUER- UND RETTUNGSWACHE SÜD

IN BERGISCH GLADBACH

Einleitung

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat am 18.02.2020 den Neubau der in die Jahre gekommenen Feuer- und Rettungswache 2 (Süd) beschlossen (Drs.-Nr. 0040/2020). Da eine Neuerrichtung auf dem bisherigen Grundstück an der Wipperfürther Straße aufgrund räumlicher Restriktionen nicht möglich ist, wurden bereits Jahre zuvor erste Überlegungen zur Grundstückssuche unternommen. Der Brandschutzbedarfsplan von 2007 sieht für den Neubau einen Standort nahe der Bundesautobahn A4 vor, um künftig auch die westlich und östlich gelegenen Stadtteile Refrath und Herkenrath möglichst in den vorgegebenen Fristen zu erreichen.

Um einen geeigneten Standort zu finden, wurden verschiedene Kriterien erarbeitet und potenzielle Grundstücke anhand dieser Kriterien geprüft. Sowohl die Erfordernisse der Feuerwehr als auch die ökologischen Belange haben hierbei eine große Rolle gespielt.

Kriterien

Die Planung einer Feuerwache ist ein sehr komplexes Verfahren mit vielen gesetzlichen Vorgaben und entsprechenden Prüfschritten. Ein geeignetes Grundstück erfordert daher vorbehaltlich einer tiefergehenden Machbarkeitsprüfung die Einhaltung der folgenden Mindestkriterien:

Hilfsfristen

Die Hilfsfristen sind ein wesentliches Kriterium für die Standortauswahl bzw. für die Verteilung der Wachstandorte im Stadtgebiet. Sie definieren den Zeitraum vom Beginn der Notrufabfrage in der Leitstelle bis zum Eintreffen der erforderlichen Einsatzkräfte an der Einsatzstelle. Es wird hier zwischen Hilfsfrist 1 und 2 unterschieden.[1] Relevant für die Standortwahl ist insbesondere Hilfsfrist 1, da sie die Zeit bestimmt, die für die Lebensrettung notwendig ist. Für Bergisch Gladbach bedeutet das konkret, dass das gesamte Stadtgebiet mit 10 Einsatzkräften in 8 Minuten (1 Minute Ausrückzeit, 7 Minuten Fahrzeit) erreichbar sein muss. In der Hilfsfrist 2 rücken zusätzliche Einsatzkräfte zur Brandbekämpfung aus. Für diesen Einsatz sieht der Brandschutzbedarfsplan eine Frist von 13 Minuten bei 12 Minuten Fahrtzeit vor. Da Bergisch Gladbach flächenmäßig eine große Ausdehnung hat, sind zwei Hauptwachen (Nord und Süd) erforderlich, um die Einhaltung der Hilfsfristen sicherzustellen.

[1] Mit dem Brandschutzbedarfsplan 2024 wurde die Definition der Hilfsfristen leicht geändert. Da die Grundstückssuche vor Aufstellung des neuen Bedarfsplans abgeschlossen wurde, erfolgt die Definition hinsichtlich der Hilfsfristen weiterhin auf Grundlage des Brandschutzbedarfsplan von 2007.

Die Lagegunst des Standorts der Feuer- und Rettungswache Süd ist demzufolge wesentlich, um alle Einsatzorte im südlichen Bergisch Gladbach auf der gesamten Ost-West-Achse, insbesondere das bevölkerungsreiche Refrath, zügig zu erreichen.

Grundstücksgröße- und zuschnitt

Die Größe von Feuer- und Rettungswachen ist weitestgehend durch Bedarfspläne (Brandschutzbedarfsplan bzw. Rettungsdienstbedarfsplan), DIN-Normen und weitere Vorschriften, wie z.B. den Arbeitsstättenrichtlinien geregelt. Zudem ist die Verortung von flächenintensiven Bereichen wie den Fahrzeugstellplätzen und den Umkleidebereichen im Erdgeschoss notwendig, um eine schnelle Ausrückzeit im Rahmen der Hilfsfristen zu gewährleisten.

Das Grundstück muss von der Fläche, aber auch von der Geometrie, geeignet sein, um den Baukörper und die vorgeschriebenen Bewegungsflächen im Außenbereich aufnehmen zu können.

Vor 15 Jahren startete die Grundstückssuche mit einer ungefähren Zielvorgabe von mindestens 6.000 m² Grundstücksfläche. Parallel dazu wurde das Raumprogramm ausgearbeitet, das die für die Feuer- und Rettungswache erforderlichen Nutzungen räumlich abbildete. Mit der Konkretisierung des Raumprogramms und der flächensparenden, räumlichen Verortung ergab sich allein für die Stammwache, das heißt nur für der Ersatz an der Wipperfürther Straße, ein Flächenbedarf von mindestens 6.700 m². Bereits zu diesem Zeitpunkt war jedoch klar, dass auch die Wache Nord an der Paffrather Straße erhebliche Flächendefizite aufweist und diese, wenn irgendwie möglich, mit der neuen Wache Süd ausgeglichen werden sollen.

Unabhängig hiervon ist jeder Flächenansatz abhängig von Topografie und Flächenzuschnitt zu betrachten.

Ökologie

Das Grundstück darf nicht in einem Schutzgebiet mit hohem Rang liegen (FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten). Bereits versiegelte Flächen bzw. Flächen im Siedlungsraum sind unberührten Flächen bzw. Flächen im planerischen Außenbereich vorzuziehen. Eingriffe in Landschaftsschutzgebiete sowie in wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe müssen ausgleichbar ein.

Bebaubarkeit

In Bergisch Gladbach sind viele Grundstücke hangig und/oder mit Siefen durchzogen. Das macht eine Bebaubarkeit gerade mit großen Baukörpern und vielen Fahrzeugstellplätzen oft sehr problematisch und kostenintensiv. Zudem können bereits bestehende bauliche Anlagen auf dem Grundstück eine Bebaubarkeit einschränken, wie z.B. oberirdisch geführte Stromleitungen als Bestandteil der öffentlichen Infrastruktur.

So ist ein Grundstück zu bevorzugen, das weitestgehend eben ist oder mit geringem Aufwand nutzbar gemacht werden kann. In der Auswertung wird hierbei nochmal differenzierter zwischen Topografie und technischer Bebaubarkeit unterschieden.

Erwerbbarkeit

Sind die anderen vier Bedingungen erfüllt, muss die Fläche auch noch zu akzeptablen Bedingungen zu erwerben sein.

Grundstücke

In einem mehrjährigen Prozess wurden insgesamt 23 Grundstücke betrachtet. Neben Vorschlägen aufseiten der Politik, Verwaltung und Feuerwehr wurde die Grundstückssuche auch durch Ideen aus der Bürgerschaft unterstützt. Die Lage der 23 Grundstücke kann dem Übersichtsplan in Anlage A entnommen werden.

Prüfung

Während die Kriterien Größe, Bebaubarkeit, Ökologie überschlägig relativ einfach bewertet werden konnten, erforderte die Überprüfung des Kriteriums der Hilfsfristen weitere Arbeitsschritte. Um die Einhaltung der Hilfsfrist 1 im Kontext der verschiedenen Standortalternativen untersuchen zu können, wurde für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach nach den gängigen wissenschaftlichen Methoden ein standardisiertes Rechenmodell für die Fahrzeitberechnung von Einsatzfahrzeugen erstellt. Hierzu wurden die verschiedenen Straßenkategorien der potenziellen Feuerwehreinsätze mit den maximal möglichen Fahrtgeschwindigkeiten hinterlegt. Die durchschnittliche Maximalgeschwindigkeit ermittelte die Feuerwehr mittels definierter Testfahrten zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten. Angewendet auf die Prüfstandorte ergab sich so eine kartografische Darstellung (sog. Isochronenkarten), die im Zeitraum der relevanten Hilfsfrist 1 je nach Standort unterschiedliche Reichweiten im Stadtgebiet zum Ergebnis hatte. Diese Simulation trug maßgeblich dazu bei, Potenzialgrundstücke zu konstatieren.

Potenzialgrundstücke

Das Ergebnis der Prüfung wurde tabellarisch festgehalten (Anlage B). Mit den Farben Rot, Orange und Grün wurden die einzelnen Kriterien farblich bewertet. Der Eintrag „NEU“ auf gelbem Grund kennzeichnet die später hinzugekommenen Prüfgrundstücke, für die folglich in erster Runde noch keine Kaufanfrage stattgefunden hat.

Von keinem der geprüften Grundstücke kann das gesamte südliche Stadtgebiet innerhalb der Hilfsfrist 1 erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist die farbliche Bewertung in der Tabelle in Bezug auf die Erreichbarkeit immer relativ zu sehen. Grün bedeutet daher, dass die Gefahrenbereiche, das heißt die Gebiete mit einer hohen und sehr hohen Risikobewertung fristgerecht abgedeckt und gegenüber Orange und Rot mehr Bewohnerinnen und Bewohner sowie wichtige Einsatzorte in der Hilfsfrist erreicht werden können.

Mit der Auswertung der Tabelle zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Grundstücke aufgrund der negativ zu bewertenden Hilfsfrist 1 ungeeignet oder nur mittelmäßig geeignet sind. Dies ist mitunter auf die Entfernung zur Bundesautobahn zurückzuführen. Aber auch die nahe der Autobahnauffahrt gelegenen Grundstücke sind nicht immer uneingeschränkt geeignet. So liegen die Grundstücke Nr. 2, 3 und 9 zwar unmittelbar an der Anschlussstelle Bensberg, aber durch die weite Entfernung in das bevölkerungsreiche Refrath sind dort nicht alle Bewohnerinnen und Bewohner in der vorgegebenen Hilfsfrist zu erreichen. Das Grundstück Nr. 12 ist ebenfalls nur mit „Orange“ zu bewerten. Dieses liegt zwar günstig in Reichweite von Refrath, aber doch wirkt sich die Entfernung zur Autobahn negativ auf die Erreichung der zu rettenden Personen im Südosten des Stadtgebiets aus.

Auch wenn das Hilfsfristenkriterium ein hohes Gewicht hat, sind insbesondere die ökologischen Kriterien nicht minderwichtig. Einige Grundstücke sind hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange sehr kritisch zu betrachten bzw. scheiden aufgrund einer Schutzgebietszuordnung von vornherein aus. So liegt Nr. 19 im und Nr. 18 direkt neben dem FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiet Königsforst. Einen vergleichbar hohen Schutzcharakter weist auch Fläche Nr. 13 auf.

Weitere Grundstücke sind hinsichtlich der Hilfsfristen und der Lage im Siedlungsbereich positiv oder relativ positiv zu bewerten, aber entweder besteht keine Kaufoption (Nr. 2, 3, 20) oder das Grundstück eignet sich nicht aufgrund des Zuschnitts, der Größe und der Topgrafie (Nr. 9).

Die Auswertung führt zu dem Ergebnis, dass sich das Grundstück Nr. 14 an der Autobahnanschlussstelle Bergisch Gladbach-Frankenforst am besten für den neuen Standort der Feuerwache Süd eignet. Die Kriterien Hilfsfristen, Flächengröße, grundsätzliche Bebaubarkeit sowie Erwerbbarkeit sind erfüllt.

Da es sich bei dem Grundstück allerdings um eine Waldfläche im Landschaftsschutzgebiet an der Grenze zum FFH- und Vogelschutzgebiet Königsforst handelt, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, im Vergleich zu Grundstück Nr. 14 nochmal die weiteren Potenzialgrundstücke Nr. 2, 3, 12, 21 näher zu betrachten und die Bewertungen zu verschriftlichen und zu belegen.

<u>Grundstücke Nr. 2 und 3</u>

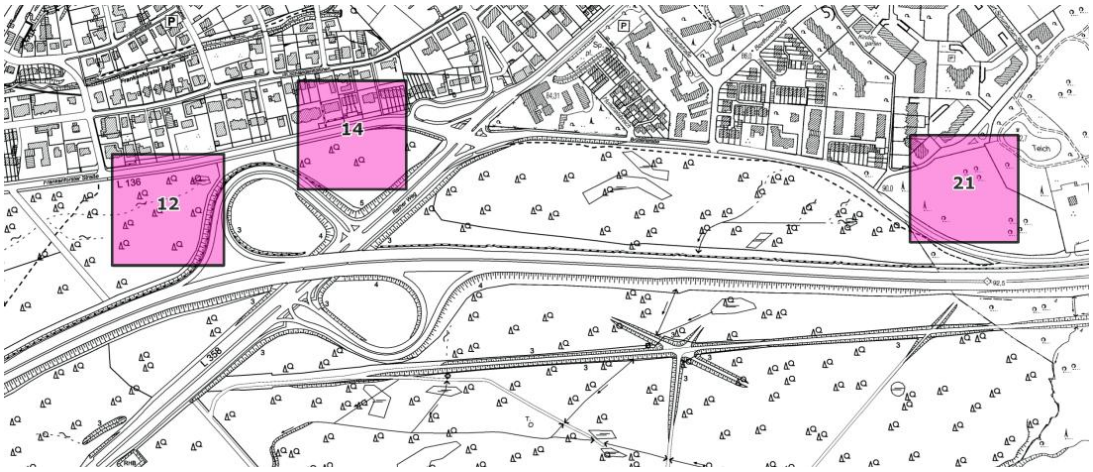
Die Grundstücke Nr. 2 und 3 an der Autobahnanschlussstelle Bergisch Gladbach-Bensberg eignen sich – vorbehaltlich einer näheren Prüfung – grundsätzlich für den Neubau der Feuerwache. Jedoch wurde die Verkaufsanfrage der Stadt durch die jeweiligen Eigentümer negativ beantwortet. Die Absagen wurden den Prüf- und Aufsichtsbehörden zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück Nr. 2 „Pferdewiese“, südlich der Overather Straße, soll weiterhin als Pferdewiese genutzt werden. Die Eigentümer haben keinerlei Interesse an einem Verkauf.

Das Grundstück Nr. 3 „Vinzenz-Pallotti-Str.“, nördlich der Overather Straße, ist seit Jahren für andere Planungen vorgesehen. Seit dem Jahr 2012 wurden immer wieder Versuche unternommen, rechtssicher Planungsrecht zu schaffen. Dieses Vorhaben wurde nicht zuletzt durch viele Restriktionen erschwert. Erschließungsfragen und Lärmthematiken verzögerten die Planung. Darüber hinaus wird in diesem Bereich die Machbarkeit bedeutsamer Verkehrsmaßnahmen geprüft.

Da die Eigentümer seit Jahren die Fläche zu ihren Zwecken entwickeln möchten, steht ein Verkauf nicht zur Debatte.

Grundstücke Nr. 12, 14, 21



Die Grundstücke Nr. 12, 14 und 21 haben alle Vor- und Nachteile und werden hier kurz charakterisiert. Alle drei Grundstücke sind bewaldet, doch unterscheiden sie sich hinsichtlich der Nähe zur Autobahn, ihrer Lage im Landschaftsraum und ihrer planungsrechtlichen Einordnung.

Für Grundstück Nr. 12 gelten wie auch für Nr. 14 die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebiets „Bergische Heideterrasse“. Grundstück Nr. 12 liegt ca. 400 m weiter von der Autobahnauffahrt Frankenforst entfernt als Fläche Nr. 14, hat aber durch die Gewerbeflächenausweisung im Flächennutzungsplan eine planerische Vorwirkung. Für die Flächen Nr. 14 und 21 sieht der Flächennutzungsplan jeweils Waldflächen vor.

Durch die Lage an der Autobahnauffahrt hat das Grundstück Nr.14 gegenüber den Grundstücken Nr.12 und 21 hinsichtlich der einzuhaltenden Hilfsfristen einen großen Vorteil. Je schneller die Feuerwehr auf die Autobahn auffahren kann, desto mehr Personen können innerhalb der vorgegebenen Frist erreicht werden.

Grundstück Nr. 21 liegt gegenüber den Grundstücken Nr. 12 und 14 nicht im Geltungsbereich des aktuellen Landschaftsplans und ist so dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Nachteilig zu bewerten ist hingegen die Entfernung zur Autobahnauffahrt, die mit ca. 1000 m deutlich weiter entfernt liegt als die beiden Grundstücksalternativen.

Die ökologische Wertigkeit der drei Flächen ist zwar nicht einheitlich, jedoch fallen die unterschiedlichen Entfernungen zur Autobahnauffahrt und die damit verbundene Hilfsfristeneinhaltung bei der Bewertung mehr ins Gewicht. Inwiefern der Standort Einfluss auf die

Personenrettung haben kann, wird in der Isochronen-Karte in Anlage C deutlich. Die Karte zeigt modellhaft im direkten Vergleich auf, wie viel Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb der Hilfsfrist 1 (7 Minuten Fahrtzeit) von Standort Nr. 12 (rot), Standort Nr. 14 (blau) und Standort Nr. 21 (grün) erreicht werden können.

Aus der Isochronen-Karte geht hervor, dass bei Standort Nr. 14 innerhalb der 7 Minuten Fahrtzeit 511 Personen mehr als bei Standort Nr. 12 und 5.134 Personen mehr als bei Standort Nr. 21 erreicht werden können.[2] Da die nördlichen Stadtgebiete durch die Reichweite der Feuer- und Rettungswache 1 abgedeckt werden, fällt der Unterschied zugunsten Standort Nr.14 gegenüber Standort Nr.12 noch deutlicher aus.

Ergebnis

Nachdem die fünf Potenzialstandorte erneut beleuchtet wurden, kann folgendes Ergebnis konstatiert werden: Die Standorte Nr. 2 und Nr. 3 lassen keine weitere Prüfung zu, da die Eigentümer einem Erwerb durch die Stadt nicht zustimmen. Enteignende Maßnahmen kommen nicht in Betracht, da Voraussetzung für eine Enteignung stets ist, dass der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann, also letztlich keine anderen Grundstücksalternativen zur Verfügung stehen. Es gilt das Prinzip der Verhältnismäßigkeit: Eine Enteignung darf lediglich das letzte Mittel darstellen, wenn es keine Lösungsvarianten an anderen Standorten gibt.

Die Standorte Nr. 12 und Nr. 21 sind hinsichtlich ökologischer Aspekte als geringfügig geeigneter als Standort Nr. 14 zu bewerten, jedoch zeigte die Reichweite der Einsatzfahrzeuge (Hilfsfrist 1), dass die Nähe zur Autobahnauffahrt für die Rettung möglichst vieler Personen in möglichst kurzer Zeit bedeutend ist. Mit der hohen Gewichtung der Personenrettung geht bei der Alternativenprüfung das Grundstück Nr. 14 als das geeignetste Grundstück für die neue Feuer- und Rettungswache Süd hervor.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Grundstückswahl hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit nochmals näher betrachtet. Die Artenschutzprüfungen sowie die FFH-Vorprüfung kommen zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Eine Stellungnahme des LANUV bestätigte zudem, dass keine geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG vorliegen. Die Gutachten und Stellungnahmen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung gestellt.

Hilfsfristen und Gefahrenbereiche - Vergleich alter und neuer Standort

Abschließend wird im Rahmen der Alternativenprüfung eine Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen Standorts der Feuer- und Rettungswache Süd vorgenommen, in der die fristgerechte Abdeckung der Gefahrenbereiche verglichen wird.

[2] Aufgrund aktualisierter Modelldaten weichen die Zahlen leicht von denen der Alternativenprüfung zum Stand der frühzeitigen Beteiligung ab. Da die Anlage D im Nachgang erstellt wurde, wurden für eine bessere Vergleichbarkeit alle Anlagen anhand neuer Daten aktualisiert.

Gefahrenkataster

Auf Basis verschiedener Risikofaktoren hat die Feuerwehr Bergisch Gladbach ein Kataster mit unterschiedlichen Gefahrenbereichen für das Stadtgebiet erstellt. Neben der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner fließen auch die Gebäudestruktur, das Gefahrenpotenzial der Verkehrswege, die Sozialstruktur sowie besonders gefährdete Objekte in die Risikobewertung mit ein. Zu den „besonderen Objekten“ zählen z.B. Industrieanlagen, Behinderteneinrichtungen, Krankenhäuser und Seniorenheime. Die Erfassung erfolgt je km². Je nach Höhe des Gefahrenwerts werden die Kacheln in Rot, Orange oder Grün dargestellt. Risikoobjekte, die außerhalb der roten Kacheln liegen, werden gesondert durch eine Schraffur gekennzeichnet.

Gefahrenkataster und Reichweite

Eine fristgerechte Abdeckung insbesondere der Hochrisikogebiete lässt sich anhand einer Überlagerung der Gefahrenkarte mit den Reichweiten der Einsatzfahrzeuge überprüfen.

In Anlage D ist die Reichweite des alten Standorts der Feuer- und Rettungswache Süd an der Wipperfürther Straße in Bensberg im Vergleich zum geplanten Standort an der Anschlussstelle Frankenforst auf Grundlage der ermittelten Gefahrenbereiche abzulesen.

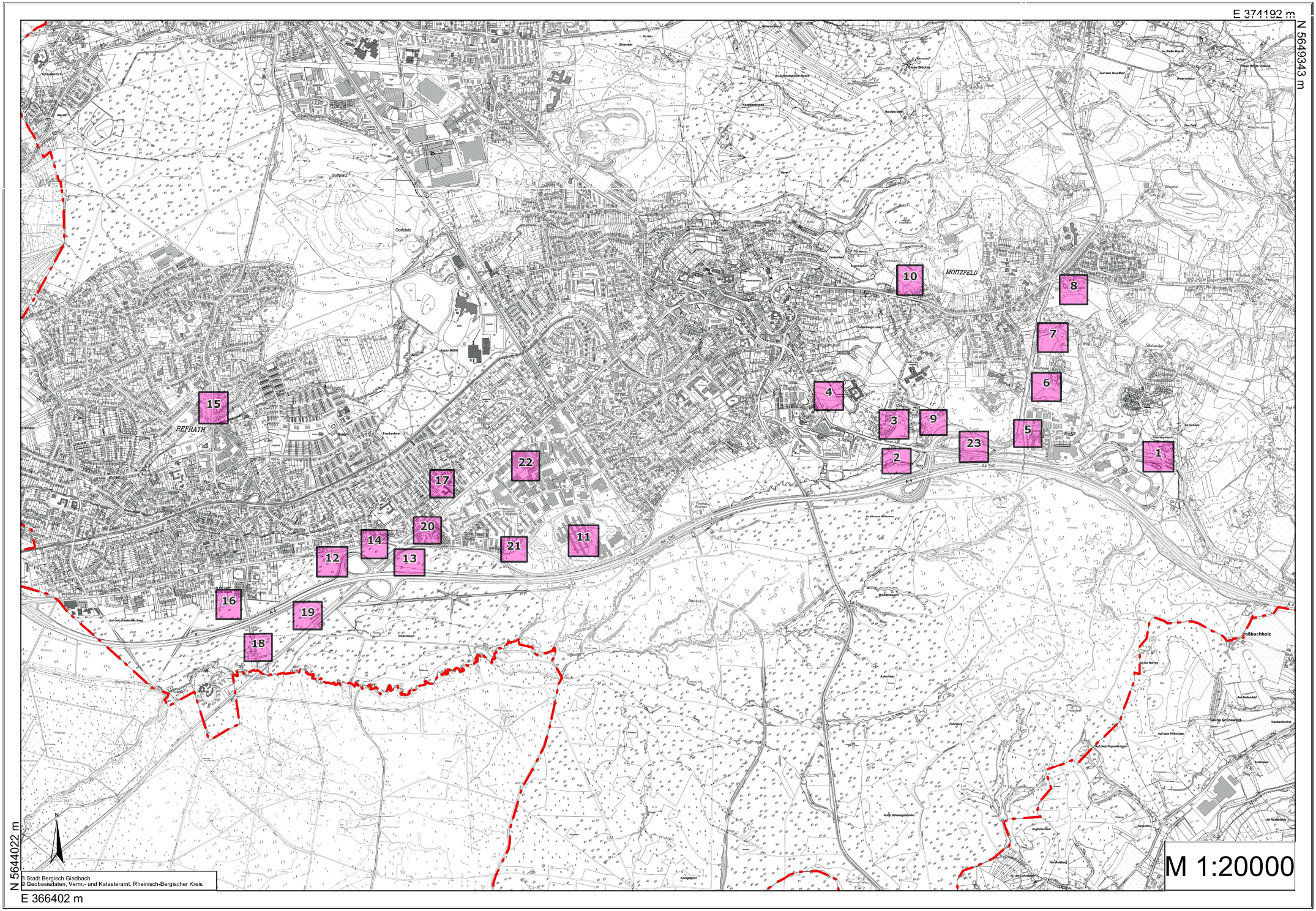
Die Gefahrenbewertung für das südliche Stadtgebiet zeigt, dass der Gefahrenwert in den Schnittbereichen von Lückerath, Bensberg, Kaule und Frankenforst sowie im südwestlichen Refrath und nördlichen Bockenberg am höchsten ist. Von dem Planstandort der neuen Feuer- und Rettungswache Süd sind in der Modellrechnung alle diese Bereiche und die Siedlungsbereiche darüber hinaus in der vorgegeben Hilfsfrist von 8 Minuten zu erreichen. Vom derzeitigen Standort in Bensberg kann das bevölkerungsreiche Refrath nicht innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden. Die fristgerechte Abdeckung von Refrath durch den neuen Standort führt zu verlängerten Anfahrtszeiten in den östlichen, weniger besiedelten Stadtteilen, deren Versorgung aber ergänzend durch ehrenamtliche Einsatzkräfte erfolgen kann. Die unterschiedliche Abdeckung der Gefahrenbereiche zeigt sich auch in der Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner, die in der Hilfsfrist erreicht werden können. Vom alten Standort können 35.522 Personen, vom neuen Standort 44.985 Personen in der Frist erreicht werden.

Fazit

Die Alternativenprüfung hatte zum Ziel, einen Standort für den Neubau der Feuer- und Rettungswache Süd zu finden, der den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringhält und die funktionalen Erfordernisse der Feuerwehr erfüllt. Es hat sich herausgestellt, dass alle Kriterien nicht vollumfänglich erfüllt werden können. Das Grundstück Nr. 14 an der Autobahnauffahrt Bergisch Gladbach-Frankenforst entspricht den Anforderungen der Feuerwehr, hat aber trotz der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit einen Eingriff in den Waldbestand zur Folge. Auch wenn der Eingriff den gesetzlichen Regelungen entsprechend ausgeglichen wird, entfällt ein Teil des Baumbestandes unwiederbringlich. In diesem Fall wird die Dringlichkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache und der damit verbundenen Menschenrettung über den Schutz des Waldes gestellt.

Mit der Alternativenprüfung wurde die Notwendigkeit der Waldumwandlung i.S. des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB dargelegt.

PLANDARSTELLUNG STANDORTPRÜFUNG FEUERWACHE SÜD IN BERGISCH GLADBACH (siehe dazugehörige Bewertungsmatrix)



ANLAGE A

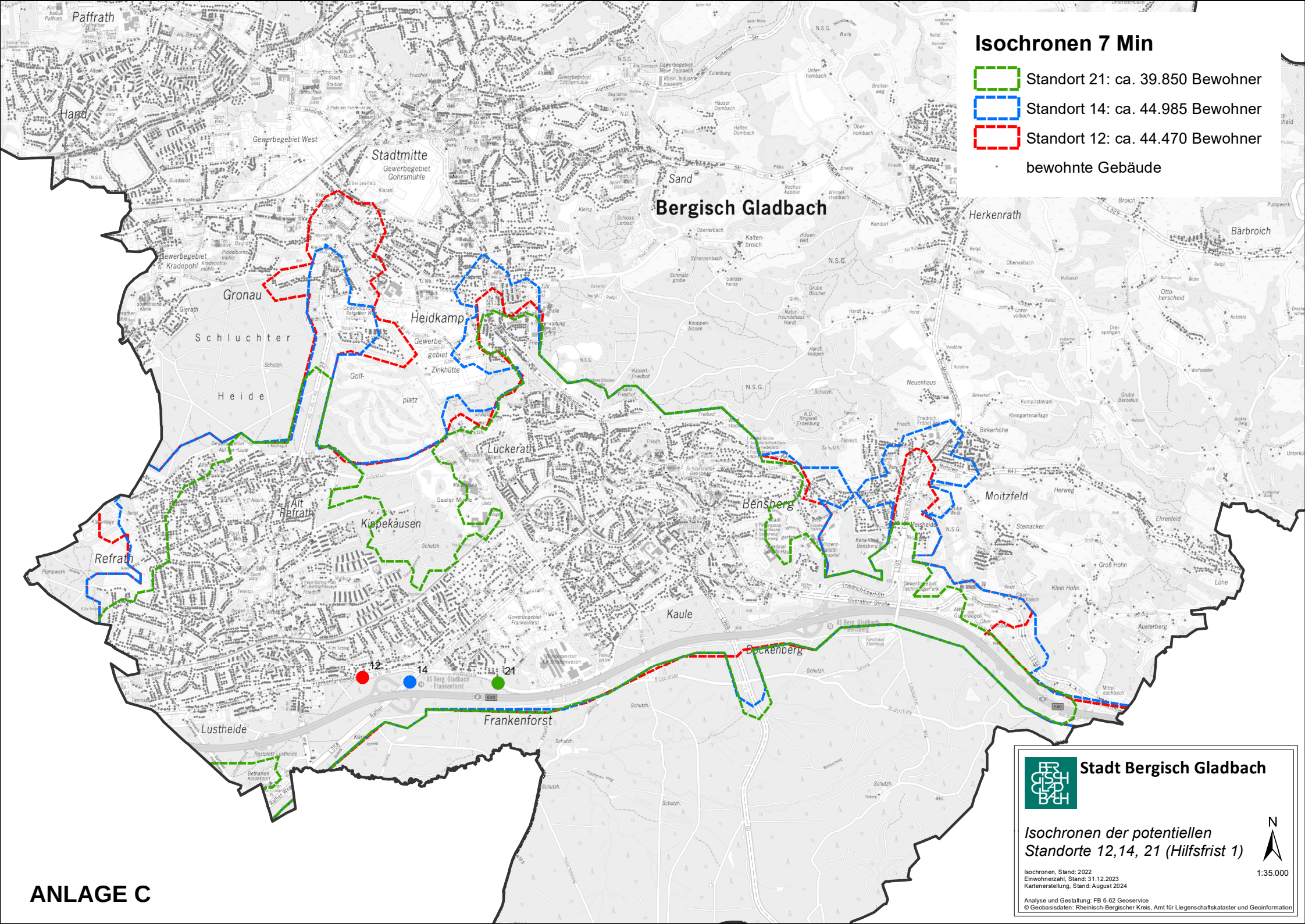
BEWERTUNGSMATRIX STANDORTPRÜFUNG FEUERWACHE SÜD IN BERGISCH GLADBACH

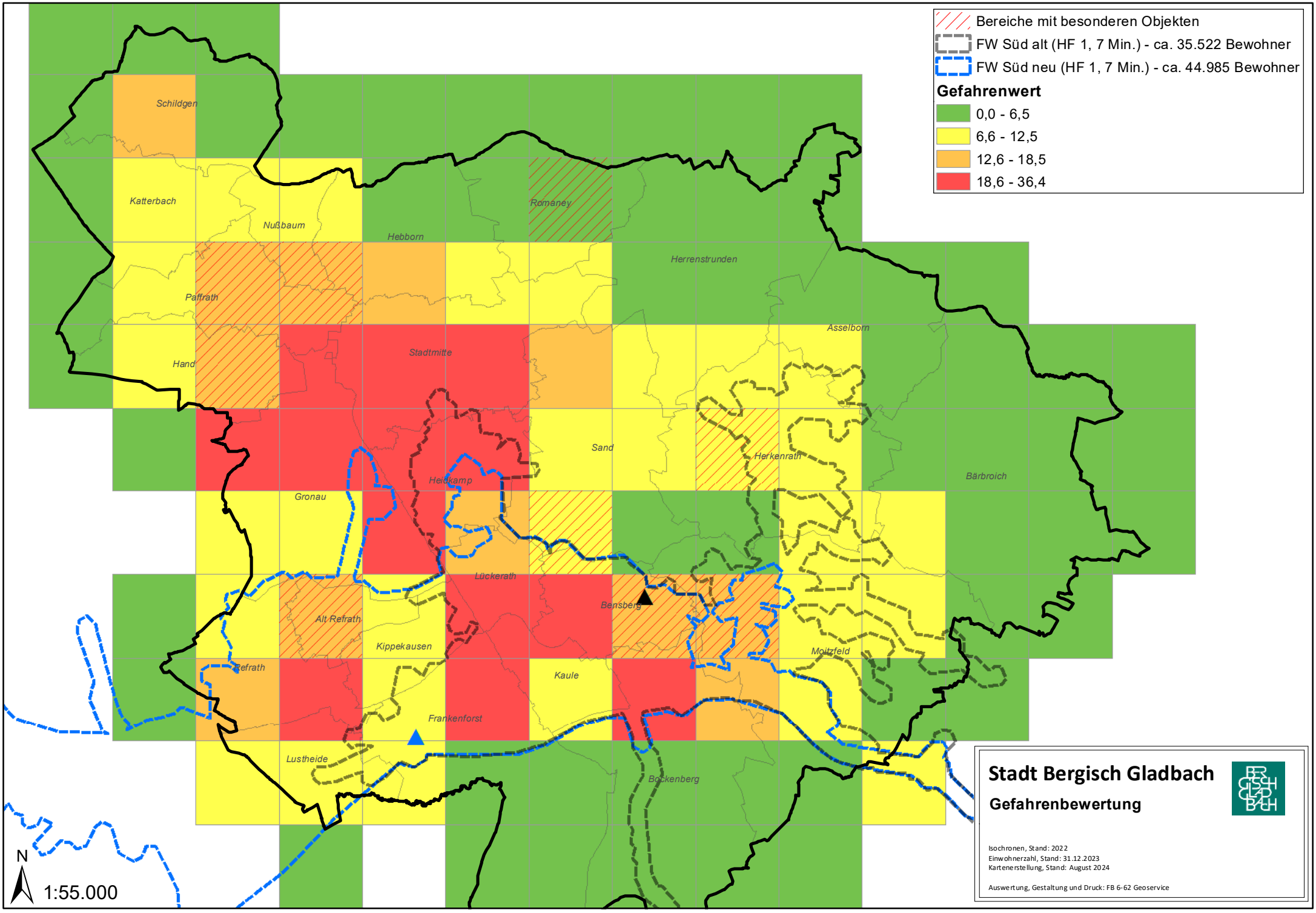
(siehe dazugehörige Plandarstellung)

NR.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BEZEICHNUNG / KRITERIUM	Obereschbach	Pferdewiese	Vinzent-Palotti Str.	Kardinal-Schulte Haus	Wanderparkplatz Vielhauer RVK-Tankstelle	Meisheide I	Meisheide II	Steinacker	Bockenberg Gaststätte	Wipperfürther Str. / Kardinal-Schulte Str.
Hilfsfrist (HF)	nein (Entfernung BAB)	mittel (Entfernung Refrath)	mittel (Entfernung Refrath)	nein (Entfernung BAB)	nein	nein (Entfernung BAB)	nein (Entfernung BAB)	nein (Entfernung BAB)	mittel (Entfernung Refrath)	nein (Entfernung BAB)
1. Kaufabfrage	nicht geprüft	Absage	Absage	Absage	Absage	nicht geprüft	nicht geprüft	nicht geprüft	ja	NEU
Größe	ja	ja	ja (Schnitt ggf. problematisch)	ja	bedingt (Schnitt problematisch)	ja	ja	ja	nein	ja
Topographie	ja (eben)	ja (eben)	bedingt (hangig)	bedingt (hangig)	bedingt (hangig und Siefen)	bedingt (hangig)	nein (hangig)	bedingt (hangig)	nein (Anwohnerstraße und Steilhang)	nein (stark hangig)
Ökologie	ja	ja (Wiese), LSG	ja (Wiese)	ja (Wiese), LSG	bedingt (Wald, LSG)	ja (Wiese)	ja (Wiese)	ja (Wiese), LSG	bedingt (Bebauung & Wald)	ja (Wiese), LSG
techn. bebaubar	ja	ja	ja	ja	ja	nein (Hochspannung)	ja	ja	nein	nein, 119 kV Hochspannungsleitung (Schutzstreifen)
2. Kaufanfrage	entfällt wegen HF	Absage	entfällt wg. Geplanter Eigenutzung	entfällt Denkmalschutz	nein, Erbpacht durch RVK, Doppelnutzung nicht möglich	Bebauungsplan Nr. 5540 -Meidheide II- im Verfahren	entfällt wegen HF	entfällt wegen HF	entfällt zu klein	erwerbbar

NR.	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
BEZEICHNUNG / KRITERIUM	BAST	Gewerbegebiet FNP Frankenforst	Brüderstraße "Anschluss Bahndammtrasse"	Frankenforster Str. / Rather Weg	Steinbreche FWH Refrath	Neufeldweg nördlich BAB	Im Hain (Kirche)	Rather Weg /Neufeldweg	Rather Weg / westl. AS BAB 4	Rowa Wagner Frankenforster / Brüderstr.	BAST westl.	Gewerbegebiet Kölner Straße	Vielhauer II
Hilfsfrist (HF)	nein (Entfernung BAB)	mittel (Entfernung BAB)	ja	ja	nein (Entfernung BAB)	nein (Entfernung BAB)	nicht geprüft wg. Absage	nein (Entfernung BAB)	ja	ja	nein (Entfernung BAB)	nein (Entfernung BAB)	nein
1. Kaufabfrage	Absage	NEU	nicht geprüft	ja	ja (städtisch)	NEU	NEU	NEU	NEU	NEU	NEU	nein (Entfernung BAB)	NEU
Größe	ja	ja	ja	ja	nein (Abstandsflächen)	ja	nein	ja	ja	ja	ja	nein	nein
Topographie	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja	ja	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	nein
Ökologie	bedingt (Park)	bedingt (Wald, LSG)	bedingt (Artenschutz, Wald, LSG)	bedingt (Wald, LSG)	ja	bedingt (Wald)	ja	Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, LSG	FFH-Gebiet	ja	bedingt (Artenschutz, Wald, LSG)	ja	bedingt (Artenschutz, Wald, LSG)
techn. bebaubar	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nein (Denkmalschutz)	ja	ja	ja	ja	nein-ist bebaut	nein
2. Kaufanfrage	Absage	entfällt wegen HF	entfällt wegen Artenschutz	erwerbbar	entfällt wegen HF	entfällt wegen HF	Absage	Absage, Leute wollen wohnen bleiben	entfällt wg. NSG	Absage	nein wg. HF 1 (Entfernung BAB)	nein wg. HF 1 (Entfernung BAB)	erwerbbar

ANLAGE B


Isochronen 7 Min
Standort 21: ca. 39.850 Bewohner
Standort 14: ca. 44.985 Bewohner
Standort 12: ca. 44.470 Bewohner
bewohnte Gebäude
Bergisch Gladbach
Paffrath
Hand
Stadtmitte
Gewerbegebiet West
Gewerbegebiet Gohrsmühle
Sand
Herkenrath
Bärbroich
Gronau
Gewerbegebiet Kradepohl
Heidkamp
Gewerbegebiet Zinkhütte
Schluchter Heide
Golfplatz
Lückerath
Neuenhaus
Birkerhöhe
Moitzfeld
Herweg
Ehrenfeld
Steinacker
Alt Refrath
Refrath
Kippekausen
Bensberg
Groß Hohn
Klein Hohn
Löhe
Auelerberg
Kaule
Bockenberg
Frankenforst
Lustheide
12
14
21
N
1:35.000
Stadt Bergisch Gladbach
Isochronen der potentiellen Standorte 12,14, 21 (Hilfsfrist 1)
Isochronen, Stand: 2022
Einwohnerzahl, Stand: 31.12.2023
Kartenerstellung, Stand: August 2024
Analyse und Gestaltung: FB 6-62 Geoservice
© Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
ANLAGE C


Bereiche mit besonderen Objekten
FW Süd alt (HF 1, 7 Min.) - ca. 35.522 Bewohner
FW Süd neu (HF 1, 7 Min.) - ca. 44.985 Bewohner
Gefahrenwert
0,0 - 6,5
6,6 - 12,5
12,6 - 18,5
18,6 - 36,4
Schildgen
Katterbach
Nußbaum
Hebborn
Romaney
Herrenstrunden
Paffrath
Asselborn
Hand
Stadtmitte
Sand
Herkenrath
Bärbroich
Heidkamp
Gronau
Lückerath
Bensberg
Alt Refrath
Kippekausen
Moitzfeld
Refrath
Kaule
Frankenforst
Lustheide
Bockenberg
N
1:55.000
Stadt Bergisch Gladbach
Gefahrenbewertung
Isochronen, Stand: 2022
Einwohnerzahl, Stand: 31.12.2023
Kartenerstellung, Stand: August 2024
Auswertung, Gestaltung und Druck: FB 6-62 Geoservice

ANLAGE D

Ö 10

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0332/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Mobilität und Verkehrsflächen	30.06.2026	Beratung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2350 – Schule am Lerbacher Weg –

-Beschluss zur Fortführung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

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

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur geplanten Rotationsschule am Lerbacher Weg wurden sowohl die verkehrliche Erschließung samt Entwässerung der Verkehrsflächen als auch die Entwässerungssituation des Standortes selbst untersucht. Ziel war es, die grundsätzliche Machbarkeit des Standortes zu bewerten.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen insgesamt als verträglich eingestuft werden kann. Das beauftragte Fachbüro konnte anhand zweier Planungsskizzen aufzeigen, dass eine sichere Erschließung des Standortes grundsätzlich möglich ist. Beide Darstellungen berücksichtigen Maßnahmen für den Fuß- und Radverkehr, gesicherte Querungen, eine Bushaltestelle sowie den Ausbau des Knotenpunkts Lerbacher Weg / Oberheidkamper Straße mit Lichtsignalanlage. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Inanspruchnahme angrenzender Flächen, insbesondere des Baumbestandes. Unterschiede bestehen hinsichtlich Flächenbedarf, baulichem Aufwand und das Ausmaß der Auswirkungen auf den Baumbestand.

Das hydrogeologische Gutachten zeigt hingegen, dass auf dem Grundstück nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit vorhanden ist. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist daher voraussichtlich nicht möglich. Empfohlen wird deshalb die Prüfung eines Anschlusses an die öffentliche Kanalisation beziehungsweise alternativ einer Einleitung in den Lerbach.

Sofern eine tragfähige Entwässerungslösung gefunden werden kann, sollen im nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit sowie die weitere Ausarbeitung der Erschließungsvarianten erfolgen.

Risikobewertung:

(…)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Personelle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Sachdarstellung/Begründung:

1. Einleitung

Am 27.11.2025 beauftragte der Stadtentwicklungs- und Planungsbeschluss die Verwaltung, auf Grundlage der Bedarfsfeststellung des Ausschusses für Schule und Gebäudewirtschaft (0565/2025) in den Prüf- und Planungsprozess für eine Rotationsschule am Lerbacher Weg einzusteigen (0651/2025).

Die Schulen in Bergisch Gladbach weisen umfangreiche bauliche Defizite auf. Im Rahmen der Schulbaupriorisierung werden mindestens drei Rotationsstandorte im Stadtgebiet benötigt, um an den bestehenden Standorten die nötigen Sanierungs-, Abriss-, Teilabriss- sowie Aufstockungs- und Erweiterungsarbeiten durchzuführen. Auf dem städtischen Grundstück am Lerbacher Weg soll die erste Rotationsschule entstehen.

Aus planerischer Sicht sind für den Schulbau an diesem Standort insbesondere zwei Aspekte von Bedeutung: Zum einen muss eine sichere verkehrliche Erschließung unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens gewährleistet und zum anderen eine ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstücks sichergestellt werden können.

Zur Untersuchung der Machbarkeit einer sicheren verkehrlichen Erschließung wurde ein Fachbüro beauftragt und ergänzend ein hydrogeologisches Gutachten zum Grundstück selbst eingeholt.

Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

2. Ergebnisse der Verkehrsplanung und -untersuchung

2.1 Verkehrsuntersuchung

Im Bestand liegt der potenzielle Schulstandort überwiegend im Bereich von Grün- und Waldflächen außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Lerbacher Weg sowie die Oberheidkamper Straße, die im Bereich des geplanten Standorts außerörtlichen Charakter aufweisen. Insbesondere im Bereich des Lerbacher Wegs bestehen derzeit keine Anlagen für den Geh- und Radverkehr sowie keine Beleuchtung.

Zur Prüfung der verkehrlichen Erschließung des geplanten Rotationsstandortes wurde das Planungsbüro Fischer Teamplan beauftragt. Ziel war es, aufzuzeigen ob und wie eine verkehrliche Erschließung unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, des prognostizierten Verkehrsaufkommens und einer ausreichenden Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgen kann.

Die Rotationsschule soll mit einer Kapazität von bis zu 1.000 Schülerinnen und Schülern sowohl als temporärer Ausweichstandort für weiterführende Schulen als auch für Grundschulen dienen. Da insbesondere Grundschülerinnen und Grundschüler häufiger mit dem Pkw zur Schule gebracht werden und gleichzeitig als sensible Verkehrsgruppe gelten, wurde deren Verkehrsverhalten bei der Untersuchung besonders berücksichtigt und für die verkehrlichen Auswirkungen für alle Altersstufen angenommen. Hierzu wurden vorhandene Datensätze zum Schulwegverhalten (Modal-Split) von sieben Grundschulen im Stadtgebiet ausgewertet.

Auf Grundlage der angenommenen Modal-Split-Werte ergibt sich, übertragen auf die Kapazität des Schulstandortes von 1000 Kindern, ein Prognosewert von zusätzlich etwa 160 Fahrzeugen pro Strecke und Tag. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) am Knotenpunkt Lerbacher Weg / Oberheidkamper Straße erhöht sich hierdurch voraussichtlich von derzeit rund 4.200 Kfz/Tag auf etwa 4.520 Kfz/Tag. Damit liegt die Zunahme bei maximal etwa 8% im Worst-Case-Szenario, welches ausschließlich auf dem Kfz-lastigen Modal-Split von Grundschulkindern basiert. Das Verkehrsaufkommen wurde mit dieser Annahme insgesamt als verträglich bewertet und als Grundlage für die Vorentwurfsplanung herangezogen.

Da der Schulstandort unmittelbar an ein Wohngebiet angebunden werden soll, wird empfohlen, den Straßenraum im Bereich der Schule entsprechend einer innerörtlichen Situation auszubilden. Ziel ist insbesondere die Schaffung sicherer und angemessener Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr sowie die Unterstützung niedriger Fahrgeschwindigkeiten im unmittelbaren Schulumfeld. Auf Grundlage dieser Einordnung wurden der weiteren Planung innerörtliche Regelmaße und Entwurfsparameter zugrunde gelegt. Es ist jedoch zu beachten, dass sich der Standort derzeit außerhalb der geschlossenen Bebauung befindet und die verkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen – insbesondere hinsichtlich einer angemessenen Geschwindigkeitsregelung und Beschilderung – im weiteren Verfahren tiefgründig geprüft werden müssen.

2.2 Erschließung des Standortes

Das Planungsbüro konnte die verkehrliche Erschließung des Standortes unter der Annahme einer innerörtlichen Situation anhand von zwei Vorentwurfsvarianten grundsätzlich aufzeigen.

Beide Varianten berücksichtigen dabei die Anforderungen des Fuß- und Radverkehrs, des Kfz-Verkehrs sowie die Annahme potenzieller Busverkehre im Umfeld des geplanten Schulstandortes. Diese Varianten dienen der Darstellung bzw. Skizzierung möglicher Querschnitte, sie stellen jedoch noch keine Planungsvarianten nach den Kriterien einer Vorplanung (HOAI Leistungsphase 2) dar. Beide Varianten sehen Lösungen für die Führung des Fuß- und Radverkehrs sowie die Integration einer Bushaltestelle und neuen Querungsstellen vor. Zudem werden neue Lichtsignalanlagen vorgeschlagen, um die Querungen zu sichern. Da sich das Projekt derzeit noch in einer frühen Planungsphase (Voruntersuchung) befindet, sind konkrete Dimensionierungen von Gehwegen, Fahrbahn- und Radverkehrsanlagen sowie die genaue Führungsform des Radverkehrs (z. B. Schutzstreifen oder Radweg) noch nicht festgelegt und daher lediglich schematisch dargestellt.

Die untersuchten Varianten unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der einzelnen Verkehrsflächen sowie der technischen Umsetzung der Entwässerung des Straßenraumes. So verfolgt Skizze 1 den Ansatz einer beidseitigen Erschließung durch Geh- und Radwegeinfrastruktur, während Skizze 2 den Ansatz einer Erschließung auf der nördlichen Seite verfolgt. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen auf angrenzende Flächen, insbesondere auf den Baumbestand, den baulichen Aufwand sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahme.

Skizze 1: größerer Flächenbedarf
Flächenverbrauch (Waldfläche): ca. 1.750 m²

Skizze 2: geringerer Flächenbedarf
Flächenverbrauch (Waldfläche): ca. 1.500 m²

Die Kostenermittlung für die Herstellung der flächenaufwändigeren Verkehrserschließung liegt bei ca. 1.400.000 €. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Entwässerungsmaßnahmen kein Bestandteil der Grobkostenschätzungen sind.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung in beiden Entwürfen - jedoch nur unter Inanspruchnahme von umliegenden Flächen - realisierbar ist.

2.3 Empfehlung zum weiteren Planungsprozess

Die Erschließung der Rotationsschule wird grundsätzlich als möglich angesehen. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Inanspruchnahme angrenzender Flächen, um sichere Fuß- und Radverkehrsanlagen für den Schulverkehr zu schaffen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur geordneten Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs erforderlich. Hierzu zählen insbesondere die Anbindung an den ÖPNV bzw. Schulbusverkehr durch eine

zusätzliche Bushaltestelle sowie der Ausbau des Knotenpunkts Lerbacher Weg / Oberheidkamper Straße zu einem signalisierten Knotenpunkt. Weitere Maßnahmen zur Anbindung des Schulgeländes sind im weiteren Planungsprozess in enger Abstimmung mit der Planung der Schule zu erarbeiten: Sichere Zuwegungen an geeigneten Stellen, Fahrradabstellanlagen, Prüfung von Elterntaxizonen und weitere Detailplanungen.

In der nächsten Planungsphase – der Vorplanung gemäß Leistungsphase 2 der HOAI – sollten bis zu drei unterschiedliche Planungsvarianten erarbeitet werden. Diese können sich in Bezug auf die benötigten Flächen, baulichen Umfang und den Gesamtquerschnitt unterscheiden, dabei aber die Mindestanforderungen einer sicheren Verkehrserschließung gewährleisten.

Nach Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wird die Verwaltung – vorbehaltlich einer funktionalen Grundstücksentwässerung (s.u.) – ein entsprechend geeignetes Fachbüro mit den weiteren Planungen beauftragen. Die erarbeitenden Planungsvarianten sollen dem AMV zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

3. Ergebnisse der Entwässerungssituation

Vor dem Hintergrund der Starkregenereignisse und der Klimakrise hat u.a. der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss im Jahr 2024 beschlossen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf unbebauten Flächen eine Null-Abfluss-Strategie zu verfolgen (0503/2024). Das bedeutet, dass die anfallenden Niederschläge möglichst vor Ort gehalten und durch Verdunstung sowie Versickerung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebunden werden.

Eine Versickerung erfordert wasserdurchlässige Böden. Anhand eines hydrogeologischen Gutachtens wurden daher die Bodeneigenschaften im Plangebiet untersucht.

Das Ingenieursbüro Geoconsult GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine oder nur eine sehr geringe Versickerungsleistung vorliegt und empfiehlt vor diesem Hintergrund den Anschluss an die öffentliche Kanalisation oder ggf. eine Einleitung in den angrenzenden Lerbach zu prüfen.

Aufgrund der zeitkritischen Bedarfssituation wurde daraufhin entschieden, eine Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Einleitung in die Kanalisation zu beauftragen. Die Ergebnisse sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4. Weiteres Vorgehen im Bebauungsplanverfahren

Stimmt der SPLA der Fortführung des Verfahrens auf Grundlage der Empfehlungen des Verkehrsplanungsbüro zu, werden zunächst folgende Prozesse in die Wege geleitet:

- Erarbeitung einer zustimmungsfähigen Entwässerungslösung.
- Überarbeitung des Vorentwurfs der Rotationsschule.
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der bis dahin vorliegenden Informationen.

Sofern eine tragfähige Entwässerungslösung gefunden werden kann, ist der Beschluss für

die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit im Oktober oder November vorgesehen. Die Ausarbeitung der Erschließungsvarianten kann parallel erfolgen.

Anlagen
Anlage 1: Planungsskizze großflächiger Ansatz
Anlage 2: Planungsskizze kleinflächiger Ansatz
Anlage 3: Planungsskizze Verkehrsflächenentwässerung
Anlage 4: Erläuterungsbericht (Verkehrsaufkommen, Entwässerung Verkehrsflächen)
Anlage 5: Grobkostenschätzungen

Das Ergebnis der Bodenuntersuchung kann im Ratsinformationsportal eingesehen werden.

FISCHER TEAMPLAN

Ö 10

KREATIVE INGENIEURLEISTUNGEN FÜR EINE INTAKTE UMWELT

ERSCHLIEßUNG ROTATIONSSCHULE BG

Informationsveranstaltung 30.06.2026

2022/2023 INNOVATIV DURCH FORSCHUNG FISCHER TEAMPLAN

ERSCHLIEßUNG ROTATIONSSCHULE BG
INFORMATIONSVERANSTALTUNG 30.06.2026

Projektübersicht

Ausgangssituation

Übersicht Planungsvarianten 1 und 2

Übersichtskarte – Bus und Elterntaxi

Vor-/ Nachteile

Weiteres Vorgehen

PROJEKTÜBERSICHT

Aufgabenstellung

- *Prüfung der Erschließung des Rotationsschulstandorts Lerbacher Weg*
- *Nutzung als temporärer Schulstandort*
- *Kapazität: bis zu 1.000 Schülerinnen und Schüler*
- *Sicherstellung der Sanierungs- und Bauarbeiten an bestehenden Schulen*

***Zentrale Fragestellung**:*

- *Unter welchen Voraussetzungen ist eine verkehrliche Erschließung möglich.*

ERSCHLIEßUNG ROTATIONSSCHULE BG
INFORMATIONSVERANSTALTUNG 30.06.2026

Projektübersicht

Ausgangssituation

Übersicht Planungsvarianten 1 und 2

Übersichtskarte – Bus und Elterntaxi

Vor-/ Nachteile

Weiteres Vorgehen

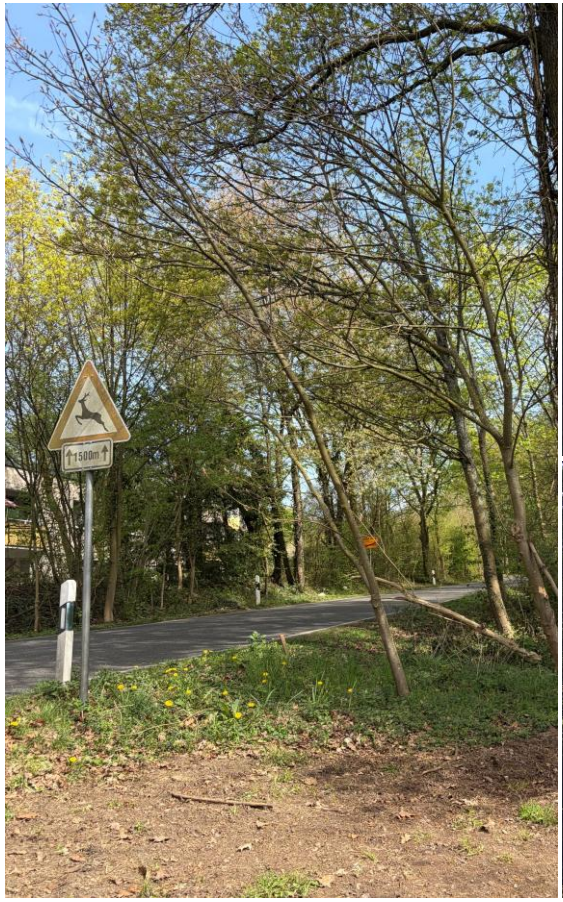
AUSGANGSSITUATION

Standort

- *Aktuell: Grün- und Waldflächen*
- *Außerhalb des Siedlungsbereichs*
- *Anbindung über :*
  - *Lerbacher Weg*
  - *Oberheidkamper Straße*

Verkehrliche Ausgangssituation

- *Keine Geh- und Radwege*
- *Keine Beleuchtung*
- *rund 160 zusätzliche Fahrten am Tag pro Richtung Anstieg um 8%*
- *Bewertung: grundsätzlich verträglich*



AUSGANGSSITUATION

Anforderungen an die zukünftige Erschließung

Für eine zukunftsfähige Entwicklung des Straßenraums ist ein Umbau zu einer innerörtlichen, verkehrssicheren Erschließungsstraße erforderlich.

Planungsziele

- *Verbesserung der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr*
- *Reduzierung unangepasster Fahrgeschwindigkeiten*
- *Stärkung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum*
- *Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteilnehmenden*

Besondere Berücksichtigung

- *Grundschulkinder als besonders schutzbedürftige Nutzergruppe*
- *Sichere und übersichtliche* Wegebeziehungen
- *Berücksichtigung und möglichst weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes*

ERSCHLIEßUNG ROTATIONSSCHULE BG
INFORMATIONSVERANSTALTUNG 30.06.2026

Projektübersicht

Ausgangssituation

Übersicht Planungsvarianten 1 und 2

Übersichtskarte – Bus und Elterntaxi

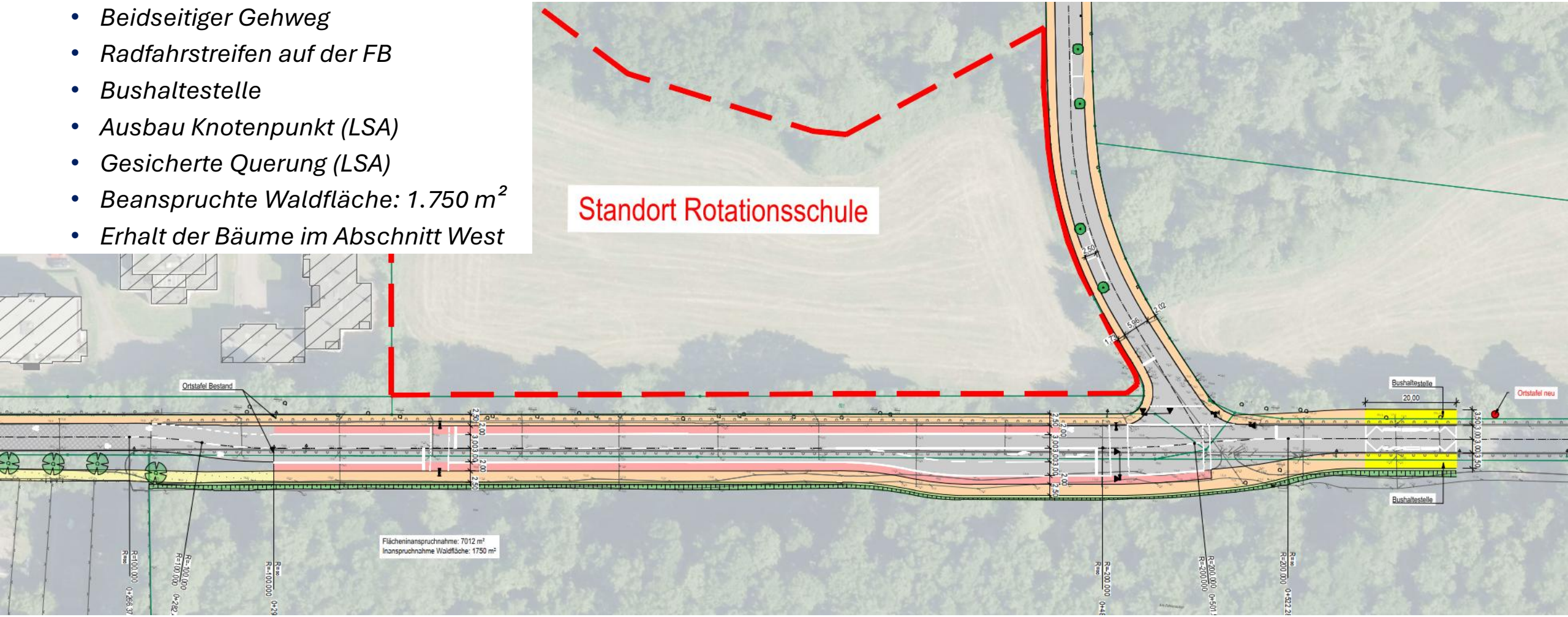
Vor-/ Nachteile

Weiteres Vorgehen

VARIANTE 1

Merkmale:

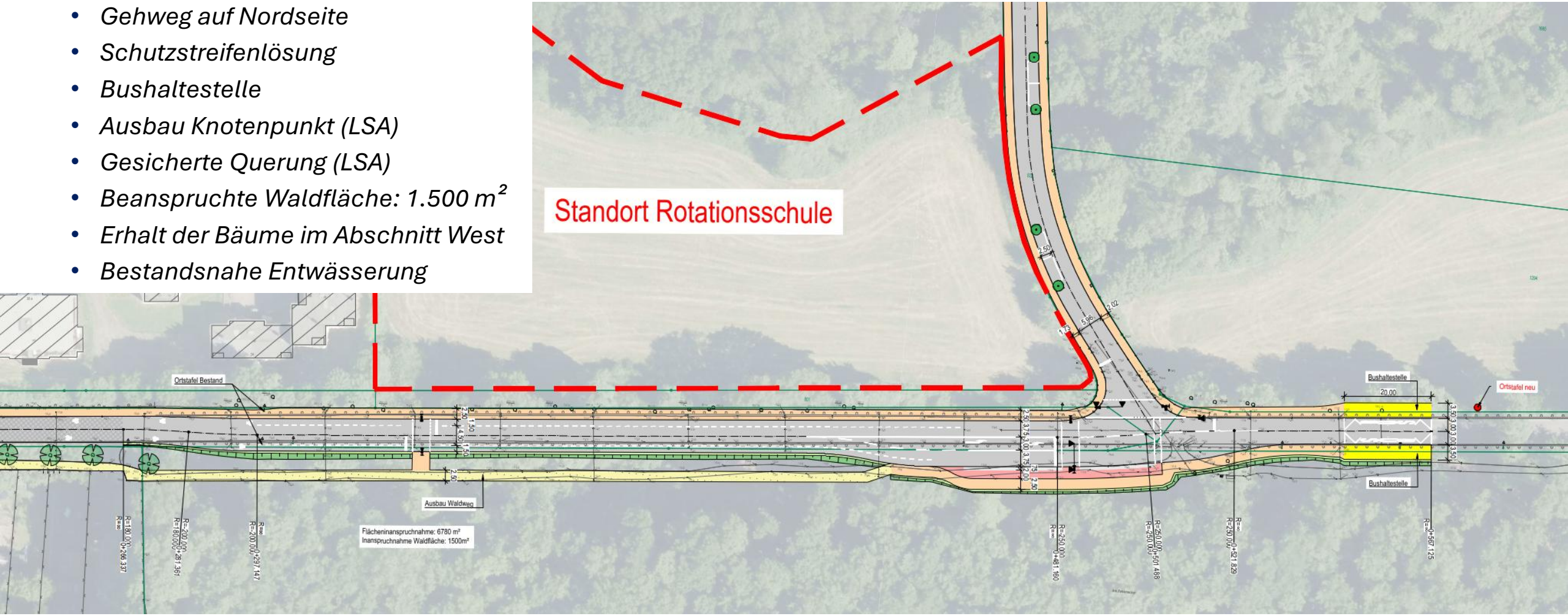
- *Beidseitiger Gehweg*
- *Radfahrstreifen auf der FB*
- *Bushaltestelle*
- *Ausbau Knotenpunkt (LSA)*
- *Gesicherte Querung (LSA)*
- *Beanspruchte Waldfläche: 1.750 m²*
- *Erhalt der Bäume im Abschnitt West*



VARIANTE 2

Merkmale:

- *Gehweg auf Nordseite*
- *Schutzstreifenlösung*
- *Bushaltestelle*
- *Ausbau Knotenpunkt (LSA)*
- *Gesicherte Querung (LSA)*
- *Beanspruchte Waldfläche: 1.500 m²*
- *Erhalt der Bäume im Abschnitt West*
- *Bestandsnahe Entwässerung*



ERSCHLIEßUNG ROTATIONSSCHULE BG
INFORMATIONSVERANSTALTUNG 30.06.2026

Projektübersicht

Ausgangssituation

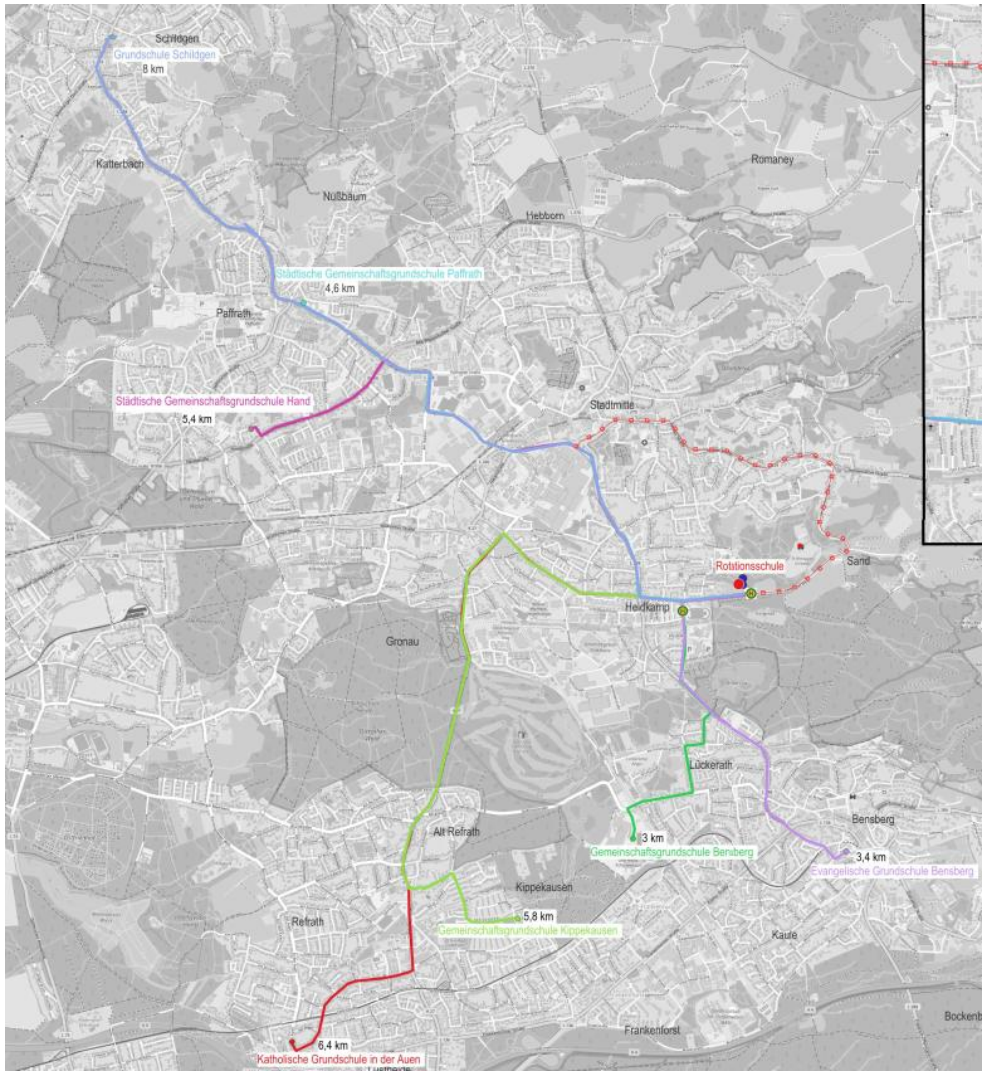
Übersicht Planungsvarianten 1 und 2

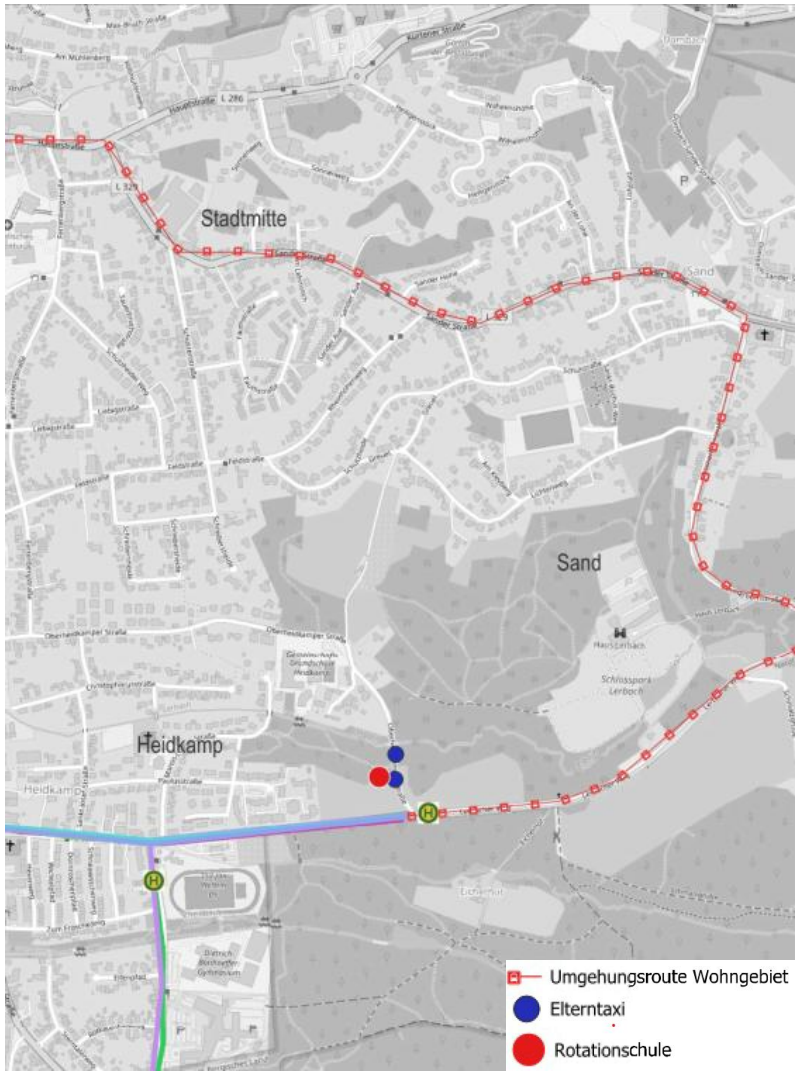
Übersichtskarte – Bus und Elterntaxi

Vor-/ Nachteile

Weiteres Vorgehen

ÜBERSICHTSKARTE – BUS UND ELTERNTAXI





- *Einrichtung neuer Bushaltestellen in beiden Fahrtrichtungen im Bereich der Rotationsschule*
- *Elterntaxizonen in der Oberheidkamper Straße*
- *Umgehungsroute Bus über den Lerbacher Weg in Richtung Sand*

ERSCHLIEßUNG ROTATIONSSCHULE BG
INFORMATIONSVERANSTALTUNG 30.06.2026

Projektübersicht

Ausgangssituation

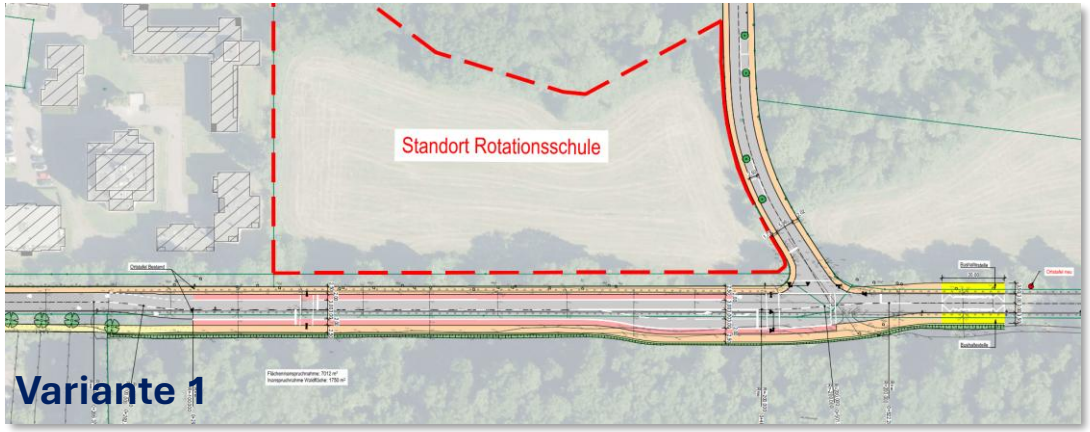
Übersicht Planungsvarianten 1 und 2

Übersichtskarte – Bus und Elterntaxi

Vor-/ Nachteile

Weiteres Vorgehen

VOR-/NACHTEILE



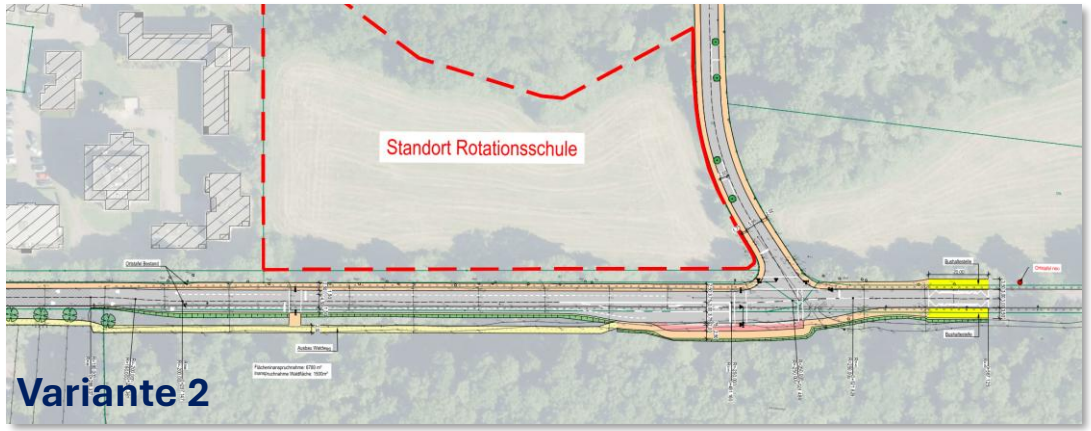
Variante 1

\+

- MIV- und Radverkehr getrennt
- Breite Gehflächen (Barrierefreiheit)
- Erhalt der Bäume

–

- Höherer Flächenverbrauch
- Stärkere Eingriffe in Natur und Umgebung
- Kosten



Variante 2

\+

- Geringere Flächenverbräuche
- Geringere Eingriffe in Natur und Bestand
- Kosten
- Erhalt der Bäume
- Abschnittsweise Entwässerung ins Gelände

–

- Schutzstreifen

ERSCHLIEßUNG ROTATIONSSCHULE BG
INFORMATIONSVERANSTALTUNG 30.06.2026

Projektübersicht

Ausgangssituation

Übersicht Planungsvarianten 1 und 2

Übersichtskarte – Bus und Elterntaxi

Vor-/ Nachteile

Weiteres Vorgehen

WEITERES VORGEHEN

Eine Erschließung der Rotationsschule ist grundsätzlich möglich!

Rahmenbedingungen

- *Flächenbedarf: zusätzliche Flächen erforderlich (Fahrbahn, Geh- / Radweg, Haltezonen)*
- *Verkehrsaufkommen: insgesamt verträglich, bei strukturierter Verkehrsführung*

Verkehrliche Anforderungen

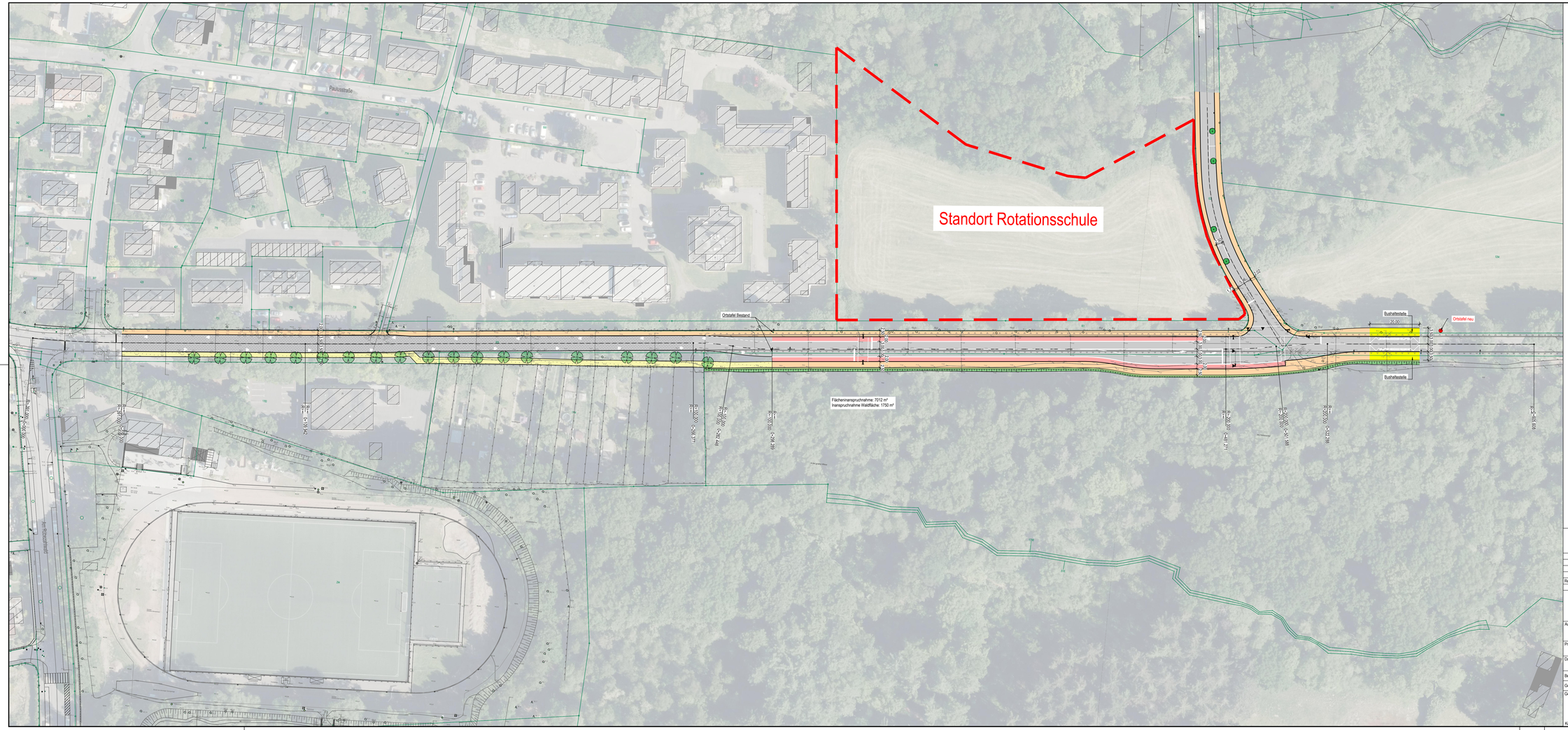
- *Fuß- und Radverkehr: durchgängig, sicher, konfliktarm (Trennung, Querung)*
- *Hol- und Bringverkehr: klare Organisation (Kiss & Ride, keine Rückstaus)*

Entwässerung

- *Variante 1: technisch anspruchsvollere Lösung mit erhöhtem Abstimmungs- und Prüfbedarf*
- *Variante 2: konventionelle und vergleichsweise einfach umzusetzende Entwässerungslösung*

Fazit

- *Eine vertiefte Ausarbeitung im Rahmen der Vorplanung wird empfohlen. Die Konkretisierung sollte in Abhängigkeit von der vertieften Schulplanung, dem Verkehrsaufkommen und der Flächenverfügbarkeit erfolgen.*
- *Empfehlung: Variante 2 als robuste Grundlage weiterverfolgen, Variante 1 optional bei höheren Anforderungen prüfen*



Zeichenerklärung

- Fahrbahn mit Achse
- Bankett
- Dammböschung
- Bushaltestelle
- Bord
- Gehweg
- Radweg
- Wassergebundene Decke
- Lichtsignalanlage
- Deckensanierung

Vorplanung

Rev.	Art der Änderung	Datum	bearb.	gepr.
4				
3				
2				
1				

Erstmals verteilt am:

FISCHER TEAMPLAN

Kreative Ingenieurleistungen für eine lebbare Umwelt

www.fischer-teamplan.de · info@fischer-teamplan.de

Auftraggeber: Stadt Bergisch Gladbach

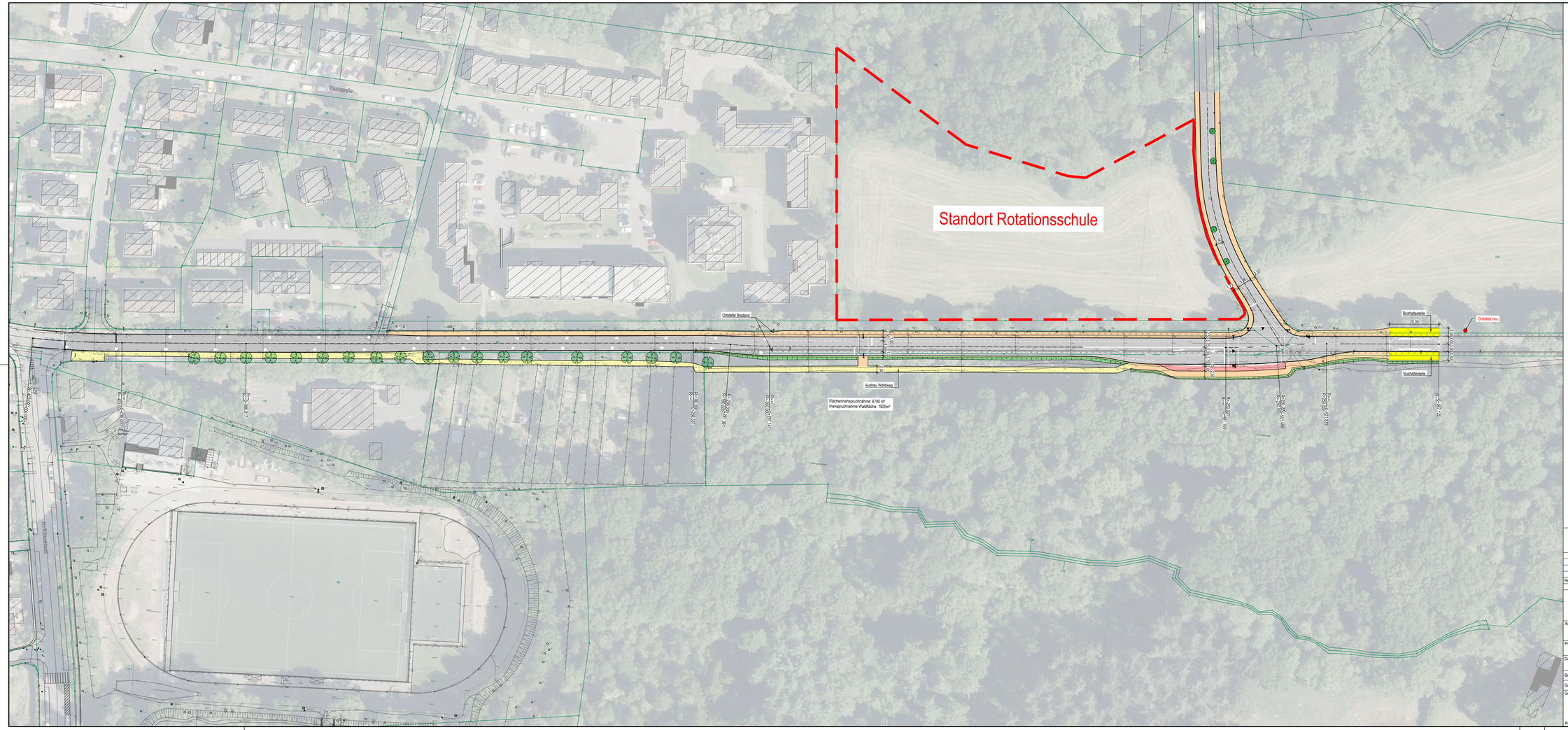
Projekt: Erschließungskonzept Rotationsschule

Darstellung: Lageplan Variante 1

Bearb.	Mai 2026	Heße	Maßstab: 1:500
Gez.	Mai 2026	-	Plan Nr.: 1002126 /
Gesehen:			Blatt Nr.: 1
Köln, im Mai 2026			Blattgröße:

Auftraggeber:

10354454



Zeichenerklärung

- Fahrbahn mit Achse
- Bankett
- Dammböschung
- Bushaltestelle
- Sicherheitstrennstreifen
- Gehweg
- Radweg
- Wassergebundene Decke
- Lichtsignalanlage
- Deckensanierung

Vorplanung

Rev.	Art der Änderung	Datum	bearb.	gepr.
4				
3				
2				
1				

Erstmals verteilt am:

FISCHER TEAMPLAN

Kreative Ingenieurleistungen für eine intakte Umwelt

www.fischer-teamplan.de · info@fischer-teamplan.de

Auftraggeber: Stadt Bergisch Gladbach

Projekt: Erschließungskonzept Rotationsschule

Darstellung: Lageplan Variante 2

Bearb.	Mai 2026	Heße	Maßstab: 1:500
Ges.	Mai 2026	-	
Gesehen:			Plan Nr.: 1002126 /
			Blatt Nr.: 2
			Blattgröße:

Auftraggeber:

Köln, im Mai 2026

102554554

Plotdatum: 27.05.2026 08:45 Heße

Erläuterung Rotationsschule Bergisch Gladbach

Modal Split Grundschule

Nachfolgend wird der bestehende Modal Split unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen durch die Nutzung der Rotationsschule angepasst und hochgerechnet. Dabei ist zu beachten, dass sich der aktuelle Modal Split auf die jeweiligen direkten Schuleinzugsgebiete bezieht. Die Rotationsschule liegt jedoch überwiegend außerhalb dieser Einzugsbereiche, sodass von einer deutlichen Veränderung des Verkehrsverhaltens auszugehen ist.

Modal Split nach Befragung:	**Modal Split nach MiD für die Altersklasse 7-10 Schüler/in:**
52,2% zu Fuß	34% zu Fuß
22,3% Roller	
12,6% MIV-Mitfahrten	39% MIV-Mitfahrt
11,9% Fahrrad	13% Fahrrad
0,8% ÖV/Schulbus	13% ÖV

Lediglich für die GGS Heidkamp, für die keine belastbaren Datengrundlagen vorliegen, wäre theoretisch keine Anpassung erforderlich. Aufgrund der teilweise deutlich größeren Entfernungen zwischen den bestehenden Schulstandorten und der Rotationsschule ist jedoch insgesamt mit einer erheblichen Zunahme der MIV-Mitfahrten zu rechnen. Gleichzeitig reduzieren sich die Anteile des Fuß- und Rollerverkehrs auf ein sehr geringes Maß beziehungsweise nahezu auf null. Nur für die GGS Heidkamp können diese Verkehrsarten weiterhin anteilig angenommen werden.

Grundschule	**Distanz zur Rotationsschule (Luftlinie)**	**Distanz zur Rotationsschule (Pkw)**	**Distanz zur Rotationsschule (ÖV)**
Evangelische Grundschule Bensberg	1,89 km	3,4 km	Ca. 20 min
Grundschule Concordiaweg Schildgen	6,17 km	7,6 km	Ca. 40 min
Städtische Gemeinschaftsgrundschule Bensberg	1,97 km	2,9 km	Ca.25 min

Städtische Gemeinschaftsgrundschule Hand	3,96 km	4,7 km	Ca. 43 min
Städtische Gemeinschaftsgrundschule Kippekausen	2,87 km	6 km	Ca. 37 min
Städtische Gemeinschaftsgrundschule Paffrath	3,88 km	4,7 km	Ca. 30 min
Katholische Grundschule In der Auen	4,43 km	6,3 km	Ca. 38 min
GGS Heidkamp	0,3 km	0,3 km	Nicht relevant

Angepasster Modal Split:

Die Anpassung des Modal Splits wird insbesondere durch die teilweise langen Wegedistanzen erforderlich. So ergeben sich beispielsweise für Schülerinnen der Grundschule Concordiaweg Schildgen Fahrzeiten von bis zu 20 Minuten mit dem Pkw beziehungsweise rund 40 Minuten mit dem ÖPNV. Für Grundschülerinnen sind diese Distanzen zu Fuß oder mit dem Roller nicht zumutbar. Daher ist eine deutliche Verlagerung hin zum motorisierten Individualverkehr zu erwarten.

Die ÖPNV-Anbindung der einzelnen Schulstandorte ist unterschiedlich ausgeprägt. Teilweise bestehen gute Verbindungen, teilweise sind Fahrten nur mit mehreren Umstiegen möglich. Zur Reduzierung zusätzlicher MIV-Fahrten sollte daher die Einrichtung von Sonder- bzw. Shuttlelinien geprüft werden.

Die angenommene Veränderung des Modal Splits wird zudem durch die Studie „Children's Mode Choice for Trips to Primary School" von Schreiner et al. der TU Dortmund sowie durch Daten der Studie „Mobilität in Deutschland" (MiD) gestützt. Die Untersuchungen zeigen, dass mit zunehmender Distanz zur Schule der Anteil des Fußverkehrs deutlich sinkt und gleichzeitig der Anteil der MIV-Mitfahrten steigt. Bereits bei Entfernungen von mehr als 600 m nimmt der Fußwegeanteil deutlich ab; bei etwa 1,2 km gehen nur noch rund 34 % der Kinder zu Fuß zur Schule.

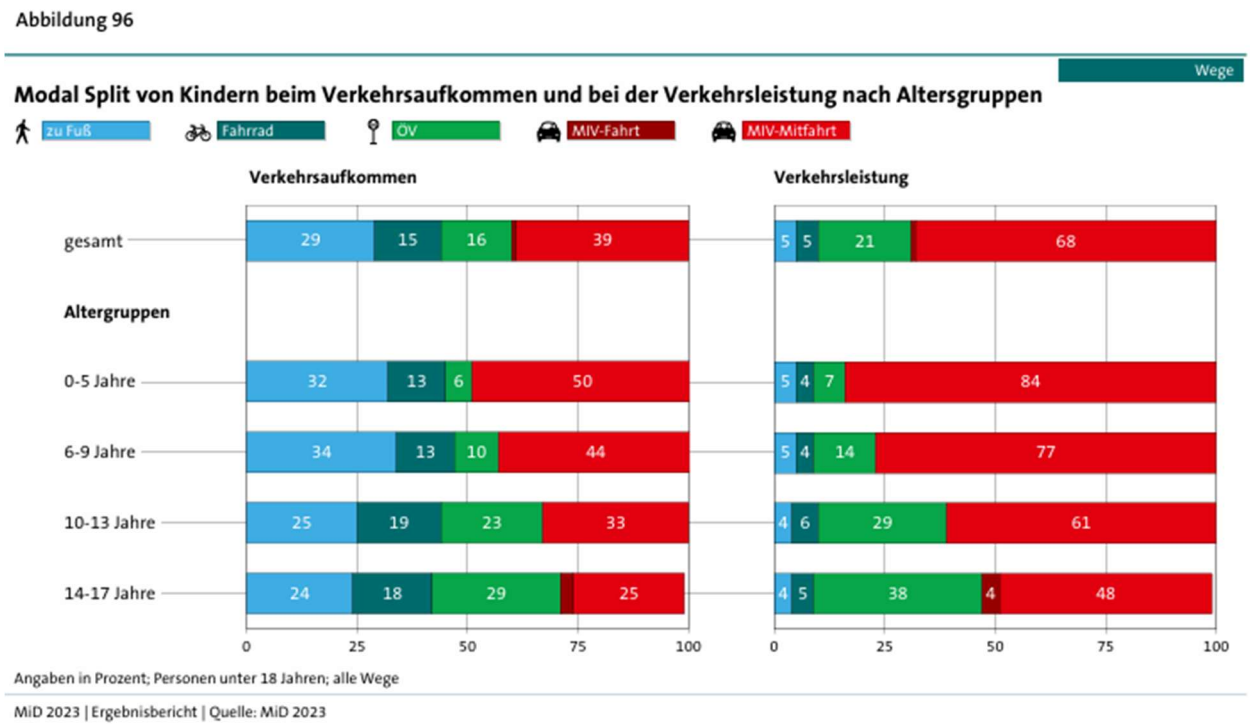


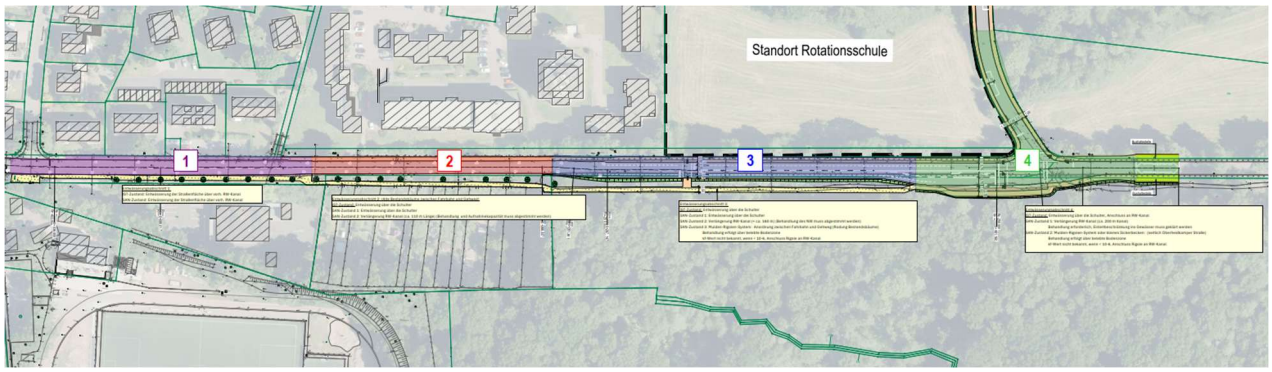
Abbildung 1: *Quelle: Abbildung 96 aus MiD Ergebnisbericht*

Auf Grundlage der Befragungsergebnisse sowie der MiD-Daten wurden zwei Berechnungsansätze für den zukünftigen Modal Split entwickelt. Beide Ansätze führen zu vergleichbaren Ergebnissen mit einem MIV-Mitfahrtenanteil von rund 62 % sowie einem ÖPNV-Anteil von etwa 24 bis 26 %.

Aus den Berechnungen ergibt sich für die betroffenen Grundschulen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von maximal gerundet 322 MIV-Fahrten pro Tag. Dies entspricht etwa 161 zusätzlichen Fahrten je Fahrtrichtung.

Entwässerung

Das Planungsgebiet wird in vier verschiedene Entwässerungsabschnitte gegliedert. Die im nachfolgenden Planausschnitt dargestellt sind:



Entwässerungsabschnitt 1

Im IST-Zustand erfolgt die Entwässerung des Entwässerungsabschnitt 1 über die vorhandene städtische Regenwasserkanalisation. Das von der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser wird über Einläufe gefasst und über die Regenwasserkanalisation weiter in westliche Richtung abgeleitet. Die bestehende Entwässerungssituation bleibt auch im vorgesehenen SAN-Zustand unverändert bestehen, sodass die Entwässerung der Straßenflächen weiterhin vollständig über den vorhandenen RW-Kanal sichergestellt wird. Anpassungen oder ergänzende Maßnahmen an der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur sind in diesem Abschnitt derzeit nicht vorgesehen.

Entwässerungsabschnitt 2

Im Entwässerungsabschnitt 2 erfolgt im IST-Zustand die Entwässerung im Bereich der vorhandenen alten Bestandsbäume, die sich zwischen Fahrbahn und Gehweg befinden, über die seitlich angrenzende Schulter. Diese Form der Oberflächenentwässerung bleibt auch im SAN-Zustand 1 bestehen, sodass die Ableitung des Niederschlagswassers weiterhin oberflächig über die Schulter erfolgt. Im SAN-Zustand 2 ist hingegen eine Erweiterung der bestehenden Regenwasserkanalisation vorgesehen. Hierzu wäre der im Lerbacher Weg vorhandene RW-Kanal um ca. 110 m zu verlängern. In diesem Zusammenhang wäre mit der weiteren Planung die hydraulische Aufnahmekapazität der vorhandenen Regenwasserkanalisation sowie eine erforderliche Niederschlagswasserbehandlung zu prüfen und entsprechend abzustimmen. Aufgrund der vorhandenen Bestandsbäume und der begrenzten Platzverhältnisse wird von einer Anordnung eines straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systems abgesehen.

Entwässerungsabschnitt 3

Im Entwässerungsabschnitt 3 erfolgt die Entwässerung im IST-Zustand ebenfalls über die Schulter. Diese Entwässerungsart bleibt zunächst auch im SAN-Zustand 1 bestehen, sodass weiterhin eine oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers über die seitlichen Flächen vorgesehen ist. Im SAN-Zustand 2 ist eine Verlängerung des vorhandenen RW-Kanals um weitere ca. 160 m vorgesehen. Im Zuge dieser Variante ist ebenfalls die hydraulische Aufnahmekapazität als auch eine erforderliche Niederschlagswasserbehandlung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Darüber hinaus wird im SAN-Zustand 3 eine alternative Entwässerungslösung in Form eines Mulden-Rigolen-Systems betrachtet. Dieses System soll zwischen Fahrbahn und Gehweg angeordnet werden. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Variante ist die Rodung der vorhandenen Bestandsbäume innerhalb des betreffenden Bereiches. Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt bei dieser Lösung über die belebte Bodenzone. Ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser in den Untergrund möglich ist, ist derzeit unbekannt und ist durch eine Baugrunduntersuchung noch zu ermitteln. Sollte der anstehende Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über die Rigole zwischenzuspeichern und über eine Anschlussleitung an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation (Lerbacher Weg oder Oberheidkamper Str.) wäre mit der weiteren Planung zu prüfen.

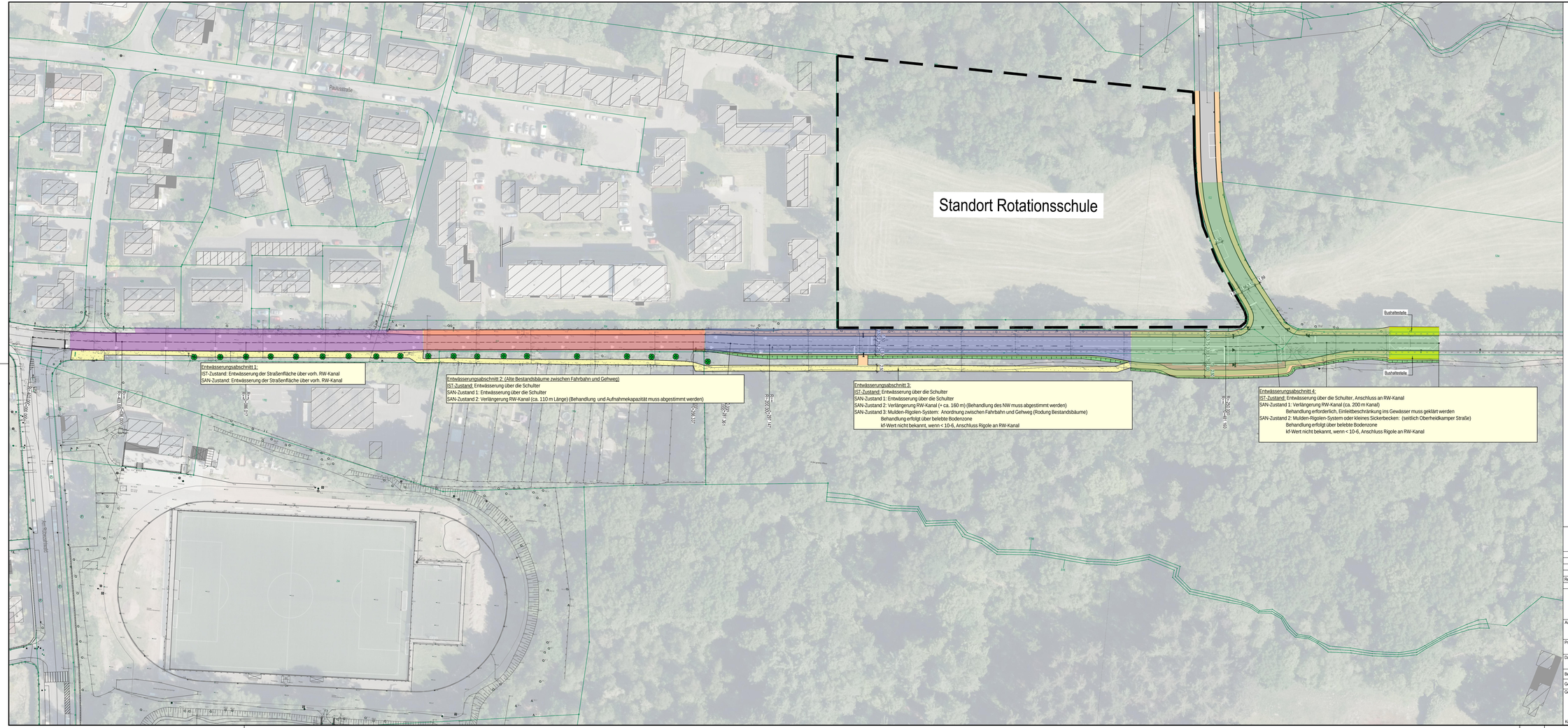
Entwässerungsabschnitt 4

Im Entwässerungsabschnitt 4 ist die vorhandene Entwässerung zweigeteilt. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Lerbacher Weges wird heute über die Schulter entwässert. Das im Bereich der Oberheidkamper Straße anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal gefasst und in den nördlich verlaufenden Lerbach eingeleitet.

Aufgrund der vorgesehenen Umgestaltung des Knotenpunktes ist für den SAN-Zustand 1 der Bau eines ca. 200 m langen Regenwasserkanals vorgesehen, der an der vorhandenen Regenwasserkanalisation in der Oberheidkamper Straße anschließt. Im Zuge dieser Maßnahme ist neben der Abstimmung der Behandlungsbedürftigkeit auch die hydraulische Aufnahmekapazität der vorhandenen Regenwasserkanalisation sowie die hydraulische Aufnahmekapazität des Gewässers zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Als alternative Lösung wird im SAN-Zustand 2 die Herstellung eines Mulden-Rigolen-Systems oder eines kleinen Sickerbeckens seitlich der Oberheidkamper Straße betrachtet. Das im Entwässerungsabschnitt 4 anfallende Niederschlagswasser wird hierbei über Regenwasserkanäle gefasst und in ein Mulden-Rigolen-System oder in ein Versickerungsbecken abgeleitet. Die erforderliche Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt in dieser Variante über die belebte Bodenzone. Ob eine Versickerung des

anfallenden Niederschlagswasser in den Untergrund möglich ist, ist derzeit unbekannt und wäre durch eine Baugrunduntersuchung noch zu ermitteln. Sollte der anstehende Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über die Rigole zwischenzuspeichern und über eine Anschlussleitung an die vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen.



Zeichenerklärung

- Fahrbahn mit Achse
- Bankett
- Dammböschung
- Bushaltestelle
- Sicherheitstrennstreifen
- Gehweg
- Radweg
- Wassergebundene Decke
- Lichtsignalanlage

Vorplanung

Rev.	Art der Änderung	Datum	bearb.	gepr.
4				
3				
2				
1				

Erstmals verteilt am:

FISCHER TEAMPLAN
Kreative Ingenieurleistungen für eine intakte Umwelt
www.fischer-teamplan.de · info@fischer-teamplan.de

Auftraggeber: Stadt Bergisch Gladbach

Projekt: Erschließungskonzept Rotationsschule

Darstellung: Lageplan Variante 2

Bearb.	Mai 2026	Heße	Maßstab: 1:500
Ges.	Mai 2026	-	Auftraggeber:
Gesehen:			Plan Nr.: 1002126 /
			Blatt Nr.: 2
Köln, im Mai 2026			Blattgröße:

10264454

Grobkostenschätzung

Projekt: **Erschließung Rotationsschule**
Proj.-Nr.: **1002126**
Variante 1 - Radfahrstreifen

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EUR	Gesamtbetrag in EUR
1	**Straßenbau**				
1.2	Gehweg (inkl. Zufahrten)	1500	m²	160,00 €	240.000,00 €
1.3	Radweg	760	m²	160,00 €	121.600,00 €
1.4	Fahrbahn	2012	m²	200,00 €	402.400,00 €
1.5	Deckensanierung	1630	m²	50,00 €	81.500,00 €
1.6	Bankett	150	m²	30,00 €	4.500,00 €
1.7	Böschung	225	m²	200,00 €	45.000,00 €
1.8	Wassergebundene Decke	600	m²	80,00 €	48.000,00 €
1.9	Bushaltestellen	140	m²	200,00 €	28.000,00 €
1.10	Waldfläche roden	1750	m²	25,00 €	43.750,00 €
	Summe				**1.014.750,00 €**
	Nicht einzeln aufgeführte Kleinleistungen + Sicherheit 10 %				101.475,00 €
	Verkehrssicherungsmaßnahmen 2 %				20.295,00 €
	Baustelleneinrichtung 5 %				50.737,50 €
	Nettosumme				**1.187.257,50 €**
	19 % MwSt.				**225.578,93 €**
	Bruttosumme				**1.412.836,43 €**

(*) Hinweis Die Entwässerungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil der Grobkostenschätzung

Aufgestellt:
Köln, im Mai 2026
FISCHER TEAMPLAN Ingenieurbüro GmbH
FUEG

Grobkostenschätzung

Projekt: **Erschließung Rotationsschule**
Proj.-Nr.: 1002126
Variante 2 - Schutzstreifen

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EUR	Gesamtbetrag in EUR
1	**Straßenbau**				
1.2	Gehweg (inkl. Zufahrten)	1150	m²	160,00 €	184.000,00 €
1.3	Radweg	130	m²	160,00 €	20.800,00 €
1.4	Fahrbahn	2335	m²	200,00 €	467.000,00 €
1.5	Deckensanierung	1630	m²	50,00 €	81.500,00 €
1.6	Bankett	150	m²	30,00 €	4.500,00 €
1.7	Böschung	250	m²	200,00 €	50.000,00 €
1.8	Wassergebundene Decke	1000	m²	80,00 €	80.000,00 €
1.9	Bushaltestellen	140	m²	200,00 €	28.000,00 €
1.10	Waldfläche roden	1500	m²	25,00 €	37.500,00 €
	Summe				**953.300,00 €**
	Nicht einzeln aufgeführte Kleinleistungen + Sicherheit 10 %				95.330,00 €
	Verkehrssicherungsmaßnahmen 2 %				19.066,00 €
	Baustelleneinrichtung 5 %				47.665,00 €
	Nettosumme				**1.115.361,00 €**
	19 % MwSt.				**211.918,59 €**
	Bruttosumme				**1.327.279,59 €**

(*) Hinweis Die Entwässerungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil der Grobkostenschätzung

Aufgestellt:
Köln, im Mai 2026
FISCHER TEAMPLAN Ingenieurbüro GmbH
FUEG

Ö 10

GEO CONSULT

Beratende Ingenieure und Geologen

Hydrogeologisches Gutachten

Beseitigung von Niederschlagswasser im Bereich einer geplanten Rotationsschule

Stadt Bergisch Gladbach, Gemarkung Gladbach, Flur 6, Flurstück 570

Projekt-Nr. 26031200	Schreiben-Nr.: Ri/H0120526		Bearb.: Dipl.-Geol. K.-U. Rietz	
Datum: 08.05.2026	Seiten: 6	Tabellen: 1	Abbildungen: 1	Anlagen: 3
Auftraggeber: Stadt Berg. Gladbach, FB 6, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach				

Stadt Berg. Gladbach
- FB 6 -
Wilhelm-Wagener-Platz

51429 Bergisch Gladbach

Overath, 08.05.2026
Ri/H0120526
Proj.-Nr. 26031200

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass 3
2. Lage / Morphologie / Geologie / Hydrologie 3
3. Versickerungsversuche und k_f-Wert Ermittlung.....4
4. Zusammenfassung / Empfehlung 6

Anlagenverzeichnis

1. Lageplan mit Eintragung der Untersuchungspunkte (M 1:500)
2. Bohrprofile (M 1:25)
3. Auswertung der Sickerversuche

51491 Overath
Maarweg 8
Tel. 02206 / 9027-30
Fax 02206 / 9027-33
E-Mail: mail@geo-consult-overath.de
Internet: www.geo-consult-overath.de
Eingetragene Partnerschaft
Amtsgericht Essen PR 3517

1. Anlass

Die Stadt Bergisch Gladbach plant den Neubau einer sogenannten Rotationsschule auf einer Fläche am Lerbacher Weg in Bergisch Gladbach Heidkamp. Das auf den geplanten Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück wasserwirtschaftlich verträglich versickert werden.

Unser Büro wurde beauftragt, die Untergrundverhältnisse zu erkunden und Versickerungsversuche durchzuführen, um eine Versickerungseignung zu überprüfen.

2. Lage / Morphologie / Geologie / Hydrologie

Die Erschließungsfläche befindet sich am östlichen Rand des Bergisch Gladbacher Ortsteils Heidkamp unmittelbar nördlich des Lerbacher Wegs. Eine Übersicht über die Lage der Baufläche gibt der nachfolgende Kartenauszug.

Das Gelände besitzt im Bereich der Baufläche ein Gefälle nach Nordwesten gemäß Lageplan zwischen ca. 116 mNHN und 110 mNHN. Es befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die geologische Karte (Blatt 5008 Mülheim) weist für den Bereich des Bauvorhabens holozäne Ablagerungen aus Decksand über kiesigem und tonigem Untergrund aus.

Zur Überprüfung der Versickerungseignung wurden am 09.04.2026 auf der Fläche verteilt insgesamt 10 Kleinrammbohrungen (KRB) mit Tiefen zwischen 1,7 m und 4,0 m unter GOK abgeteuft. In

und neben den KRB wurden je ein flacher und ein tiefer Sickerversuch durchgeführt, sofern möglich. Anhand der Bodenaufschlüsse wurde in der Untersuchungsfläche das nachfolgend beschriebene Bodenprofil ermittelt. Die Bohrprofile gem. DIN 4023 befindet sich in Anlage 2. Die Lage der Bohrpunkte ist in einem Lageplan dargestellt (Anlage 1).

Oberboden

In allen Bohrungen wurde oberflächlich eine 20 cm bzw. 30 cm mächtige Oberbodenschicht aus sandigem Schluff mit organischen Beimengungen in steifer Konsistenz erkundet.

Gesteinsbruch (vermutlich umgelagert)

Unterhalb des Oberbodens schließt sich in allen Bohrungen außer KRB 7 bis KRB 9 bis zur Endteufe tonig-schluffiger Gesteinsbruch bzw. Ton oder Schluff mit Gesteinsbruch (verwittertes Festgestein) an. Das Material könnte umgelagert oder aufgefüllt sein. Genauere Erkenntnisse könnten durch Baggerschürfe gewonnen werden.

Sand, schluffig oder Schluff sandig

In den KRB 8 und KRB 9 steht unter dem Oberboden bis in eine Tiefe von 0.9 m schluffiger Sand an, der Staunässe aufweist. Darunter folgt eine geringmächtige Zwischenlage aus Sand und Schluff, die wenig Gesteinsbruch enthält.

Schluff oder Ton, schwach sandig oder Schluff, tonig, sandig

In den Bohrungen KRB 7, KRB 8 und KRB 9 stehen unter dem Oberboden (KRB 7) bzw. unter der Sandschicht (KRB 8, 9) sandiger Ton und Schluff oder tonig-sandiger Schluff an.

Zum Zeitpunkt der Felderkundungen am 09.04.2026 konnte in keiner der KRB durch Bohrlochmessungen mit dem Lichtlot bis in eine maximale Tiefe von 4,0 m unter GOK ein freier Wasserspiegel festgestellt werden.

Nach Auswertung der hydrogeologischen Situation bewegt sich der oberste, durchgängige Grundwasserhorizont innerhalb von Kluft- und Schichtflächen des Festgesteins in größerer Tiefe unter GOK.

Jahreszeitlich bzw. witterungsbedingt kann es zur Ausbildung von Schichtwasser- und Staunässehorizonten kommen. Staunässehorizonte wurden in den KRB 8 und KRB 9 angetroffen.

3. Versickerungsversuche und k_f-Wert Ermittlung

Bei der Ermittlung des Wasseraufnahmevermögens nach den Richtlinien des USBR Earth Manual wird vor Messung der Sickerfähigkeit das Bohrloch mit einem Filterrohr ausgebaut und durch Einfüllen von Wasser über 45 Minuten gesättigt. Im Anschluss daran wird die versickernde Wassermenge Q pro Zeiteinheit gemessen.

Die Berechnung der wirksamen Sickerflächen und der Sickerraten wird nach dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung, Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Oktober 2024) vorgenommen.

Die k_f-Werte werden nach USBR Earth Manual über die "Formel 1" oder die "Formel 2" für die ungesättigte bzw. teilgesättigte Bodenzone (k_f-Wert) berechnet:

$$k_f = \frac{Q}{(C_u * r * H)} \text{ [cm/s]} \qquad [1]$$

$$k_f = 2 * \frac{Q}{((C_s+4) * r * (T_u * H - A))} \text{ [cm/s]} \qquad [2]$$

Legende:
k_f = Durchlässigkeitsbeiwert [cm/s]
Q = versickerte Wassermenge [cm³/s]
Cu, Cs = Koeffizient nach USBR
r = Ausbauradius [cm]
Tu = Tiefe Wasserspiegel bis Grenze der untersuchten Schicht
H = Höhe Wasserspiegel über Bohrlochsohle
A = Länge unverrohrtes Bohrloch [cm]

In Abhängigkeit vom Verhältniswert H/Tu zu Tu/A wird die "Formel 1" oder die "Formel 2" zur k_f-Wert-Berechnung herangezogen.

Untersuchungs-punkt	**Bodenart**	**Tiefe*) [m u. GOK]**	**k_f-Wert [m/s]**
SV 1_{flach}	Gesteinsbruch, tonig, sandig	0,3 – 1,2	≤ 1,0 x 10^{-8} (keine Versickerung)
KRB 1 / SV 1_{tief}	Gesteinsbruch, tonig, sandig	1,5 – 3,5	≤ 1,0 x 10^{-8} (keine Versickerung)
SV 2_{flach}	Schluff mit Gesteinsbruch, fein- bis mittelsandig	0,2 – 1,5	≤ 1,0 x 10^{-8} (keine Versickerung)
KRB 2 / SV 2_{tief}	Schluff mit Gesteinsbruch, fein- bis mittelsandig	1,6 – 4,0	1,1 x 10^{-7}
KRB 3 / SV 3	Gesteinsbruch, schluffig, schwach fein- bis mittelsandig	0,3 – 1,6	1,8 x 10^{-6}
SV 4_{flach}	Gesteinsbruch, schluffig, schwach fein- bis mittelsandig	0,3 – 1,5	≤ 1,0 x 10^{-8} (keine Versickerung)
KRB 4 / SV 4_{tief}	Gesteinsbruch, schluffig, schwach fein- bis mittelsandig	0,3 – 2,9	1,8 x 10^{-7}
KRB 5 / SV 5	Ton mit Gesteinsbruch, schwach schluffig	0,3 – 1,8	4,4 x 10^{-7}
KRB 6 / SV 6	Gesteinsbruch, schwach schluffig	0,7 – 1,7	2,8 x 10^{-5}
SV 7_{flach}	Schluff, schwach tonig, schwach sandig	0,2 – 0,9	≤ 1,0 x 10^{-8} (keine Versickerung)
KRB 7 / SV 7_{tief}	Schluff, schwach tonig, schwach sandig	1,12 – 4,0	2,9 x 10^{-8}
SV 8_{flach}	Sand, schwach schluffig, wenig Gesteinsbruch	0,3 – 1,0	6,7 x 10^{-7}
KRB 8 / SV8_{tief}	Schluff, schwach sandig, wenig Gesteinsbruch	2,3 – 3,5	1,4 x 10^{-7}
SV 9_{flach}	Sand, stark schluffig	0,3 – 1,0	≤ 1,0 x 10^{-8} (keine Versickerung)
KRB 9 / SV9_{tief}	Schluff und Ton, sandig bis schwach fein- bis mittelsandig	1,08 – 4,0	≤ 1,0 x 10^{-8} (keine Versickerung)
KRB 10 / SV 10	Gesteinsbruch, sandig, schwach schluffig	0,5 – 1,7	≤ 1,0 x 10^{-8} (keine Versickerung)

*) Schichtgrenzen der versickerungswirksamen Schicht(en)

Die von der DWA im Arbeitsblatt A 138-1 empfohlenen Durchlässigkeitsbeiwerte für die Beseitigung von Niederschlagswasser liegen zwischen 5 x 10^{-3} m/s und 1 x 10^{-6} m/s. Somit liegen nur die Versuchsergebnisse der Sickerversuche in den KRB 3 und KRB 6 im unteren Bereich des zulässigen Intervalls der DWA. Alle anderen Versuche ermittelten keine ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwerte (kf < 1 x 10^{-6} m/s).

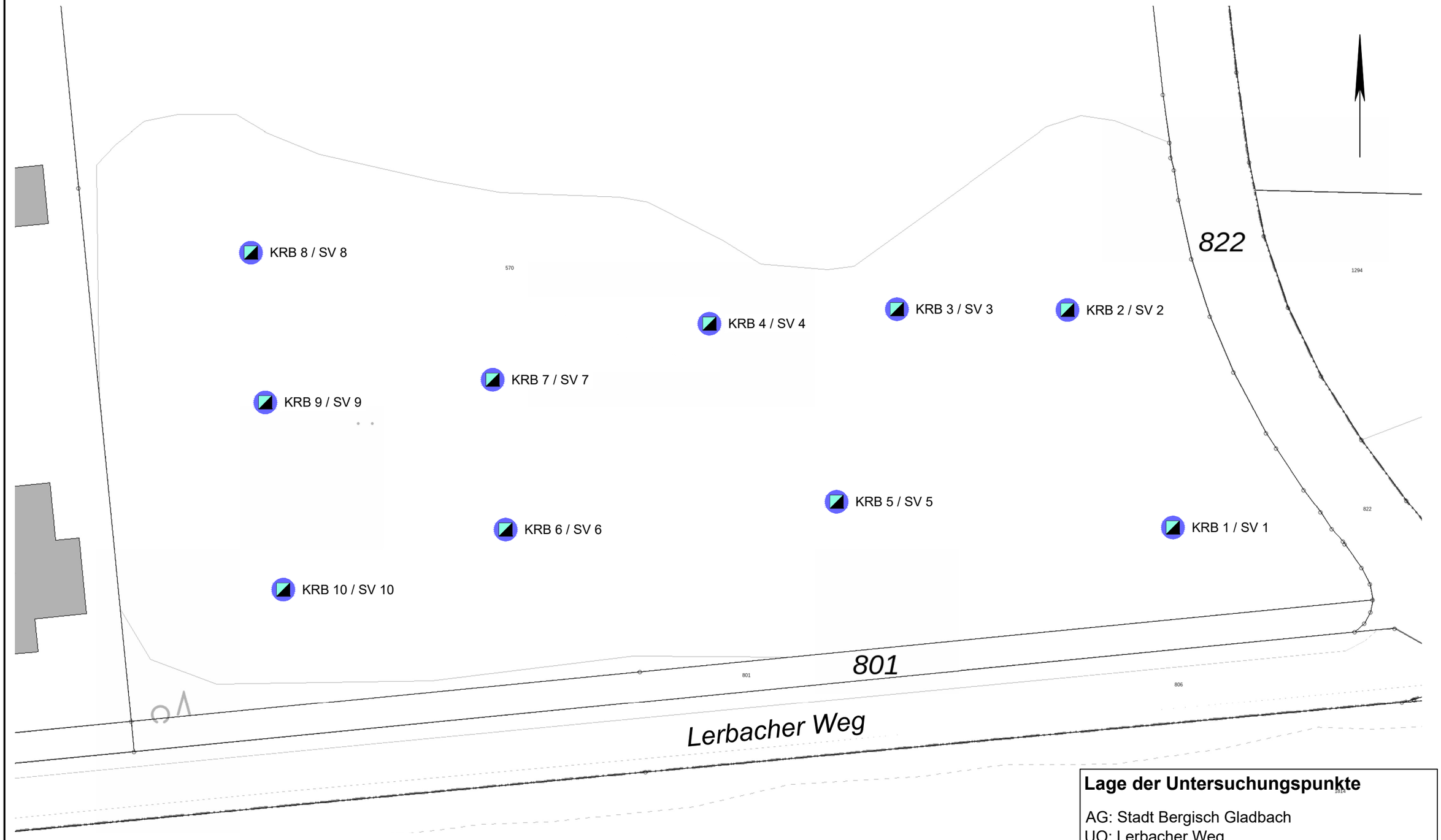
4. Zusammenfassung / Empfehlung

Die Ergebnisse der Versickerungsversuche zeigen in nur 2 von 16 durchgeführten Sickerversuchen Durchlässigkeitsbeiwerte (kf) im zulässigen Wertebereich der DWA A138-1 (2024). Es ist nach gutachtlicher Beurteilung daher nicht von einer ausreichenden Versickerung von Niederschlagswasser auf der untersuchten Fläche auszugehen. In den KRB 3 und KRB 6 liegen die kf-Werte im für eine Versickerung empfohlenen Intervall. Aufgrund des festgestellten Bodenaufbaus ist jedoch auch in diesen Bereichen nicht von einer dauerhaften und gemeinwohlverträglichen Versickerungsfähigkeit auszugehen. Ggf. handelt es sich hier um eine lokale Auflockerung des anstehenden Gesteinsbruches.

Wir empfehlen daher den Anschluss an die öffentliche Kanalisation oder ggf. eine Einleitung in den angrenzenden Lerbach zu prüfen.

GEO CONSULT
Beratende Ingenieure und Geologen

Kai-Uwe Rietz
(Dipl.-Geologe)



KRB/SV Kleinrammbohrung/Sickerversuch

Lage der Untersuchungspunkte

AG: Stadt Bergisch Gladbach
UO: Lerbacher Weg

Maßstab:	1 : 500 DIN A3	Gezeichnet:	pe
Datum:	21.04.2026	Geändert:	
Projekt-Nr.:	26031200	Geändert:	

Anlage: 1

GEO CONSULT
Beratende Ingenieure und Geologen

Bach und Rietz Beratende Ingenieure PartG mbB

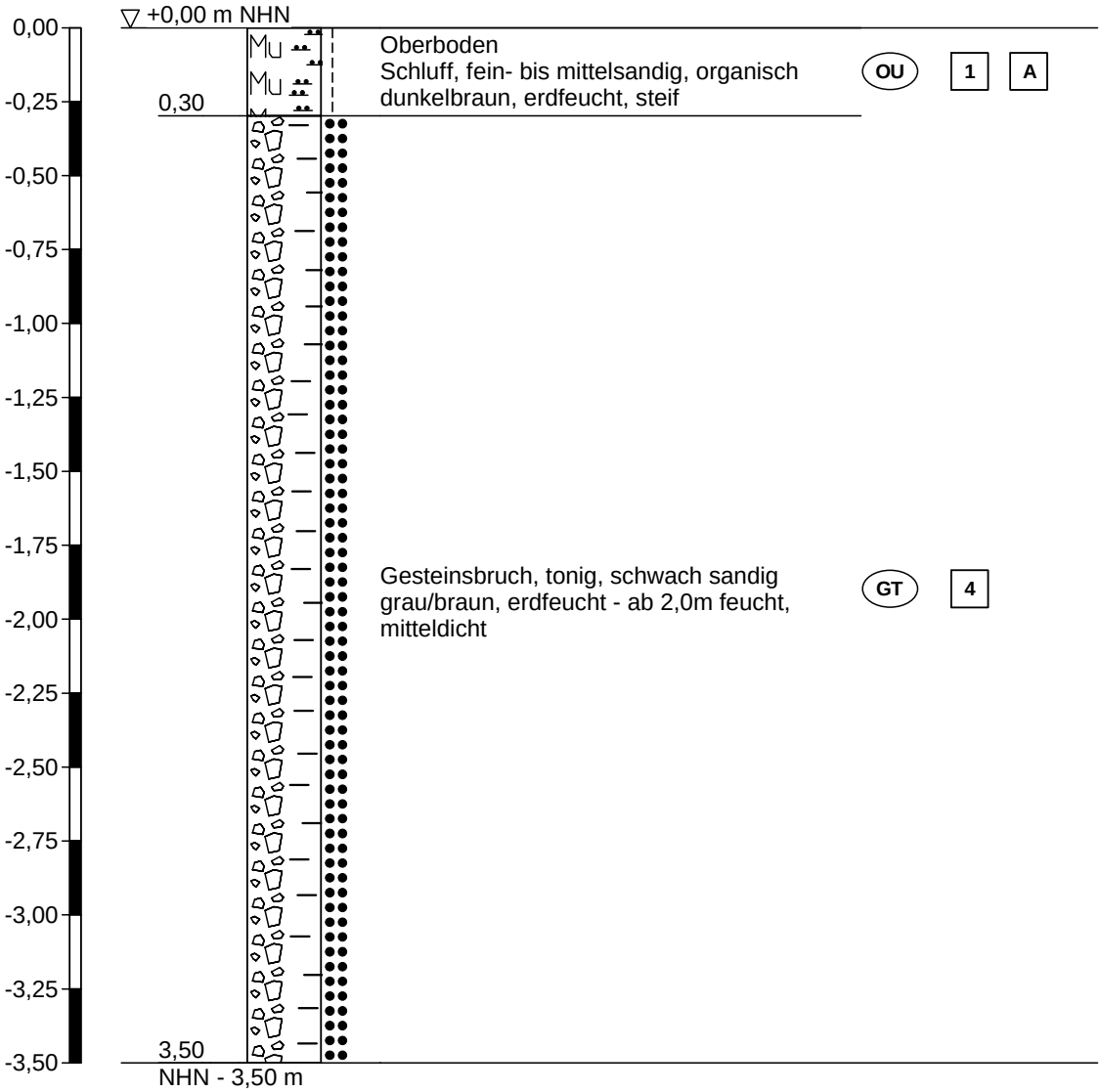
51491 Overath
Maarweg 8
Tel. 02206 / 9027-30
Fax 02206 / 9027-33

E-Mail: mail@geo-consult-overath.de
Internet: www.geo-consult-overath.de
Eingetragene Partnerschaft
Amtsgericht Essen PR 3517

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 1

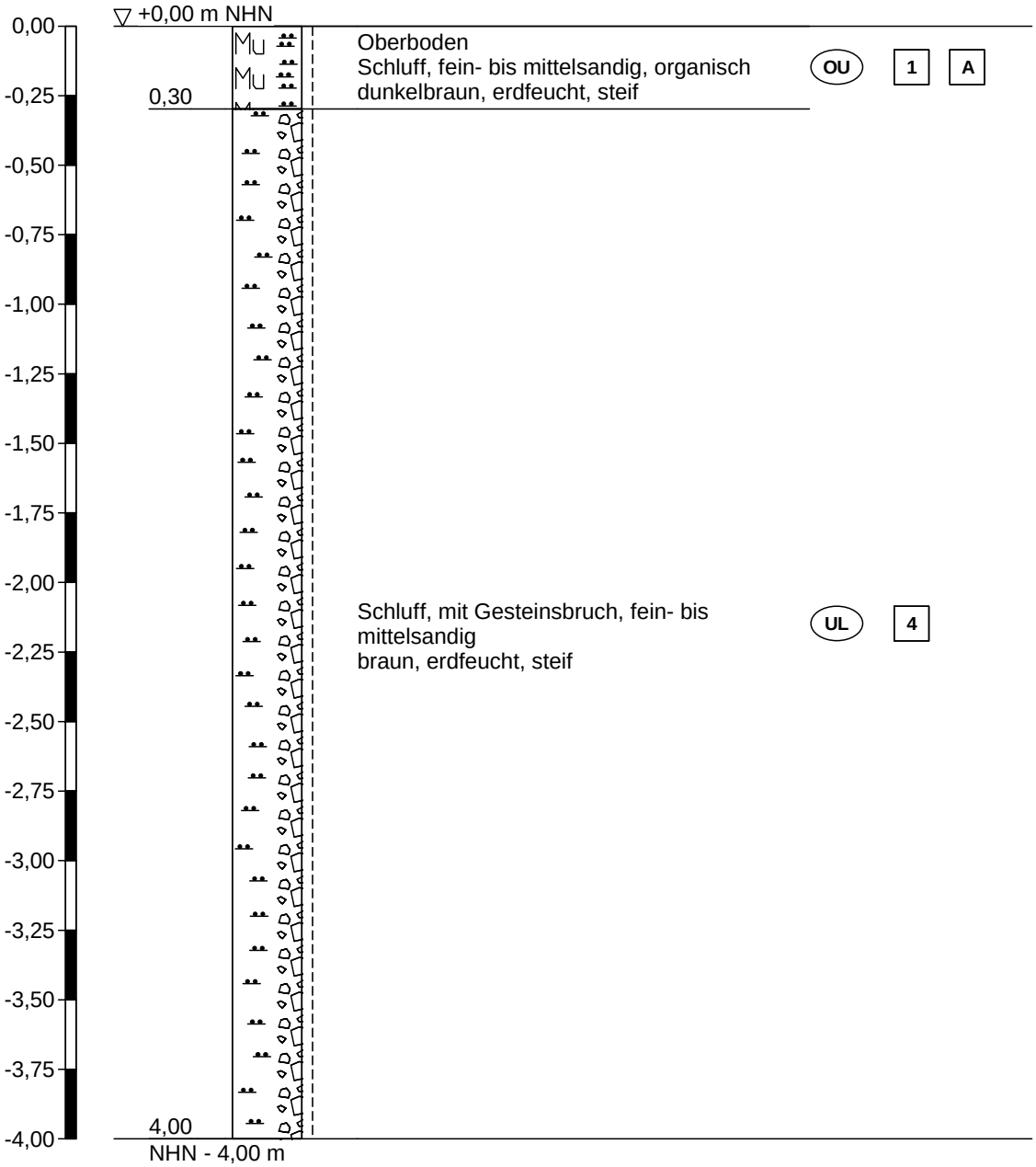


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 2

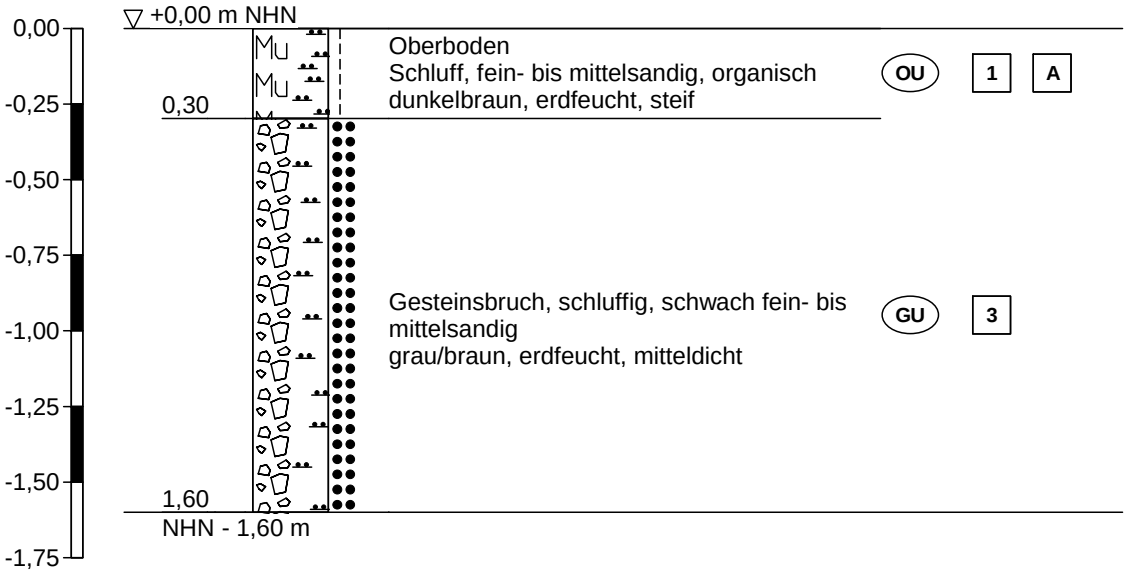


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 3

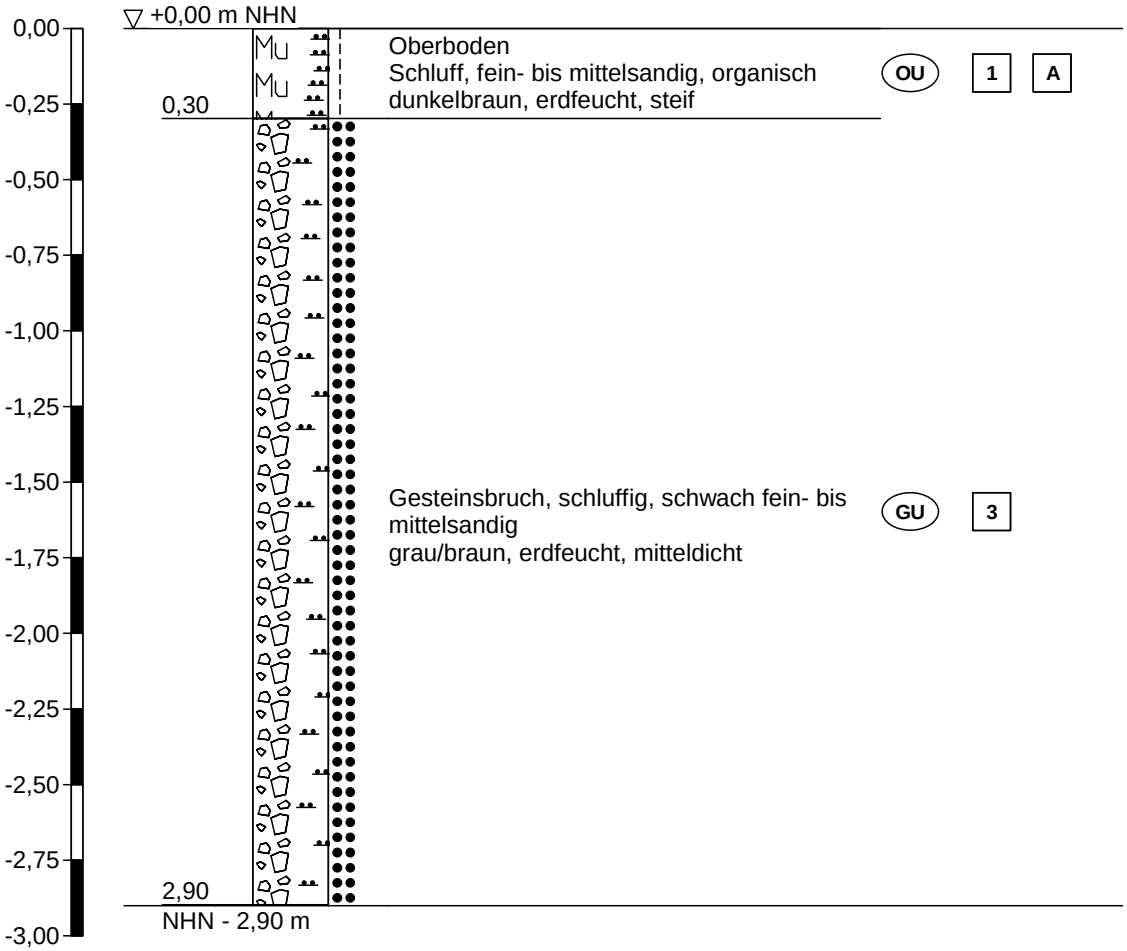


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 4

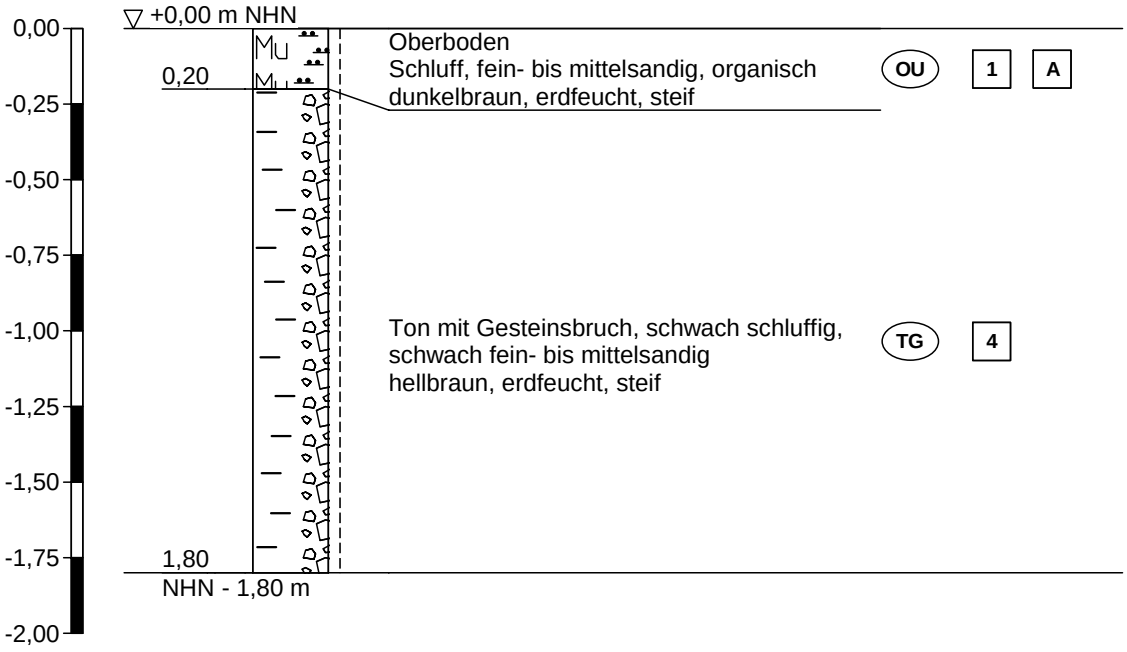


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 5

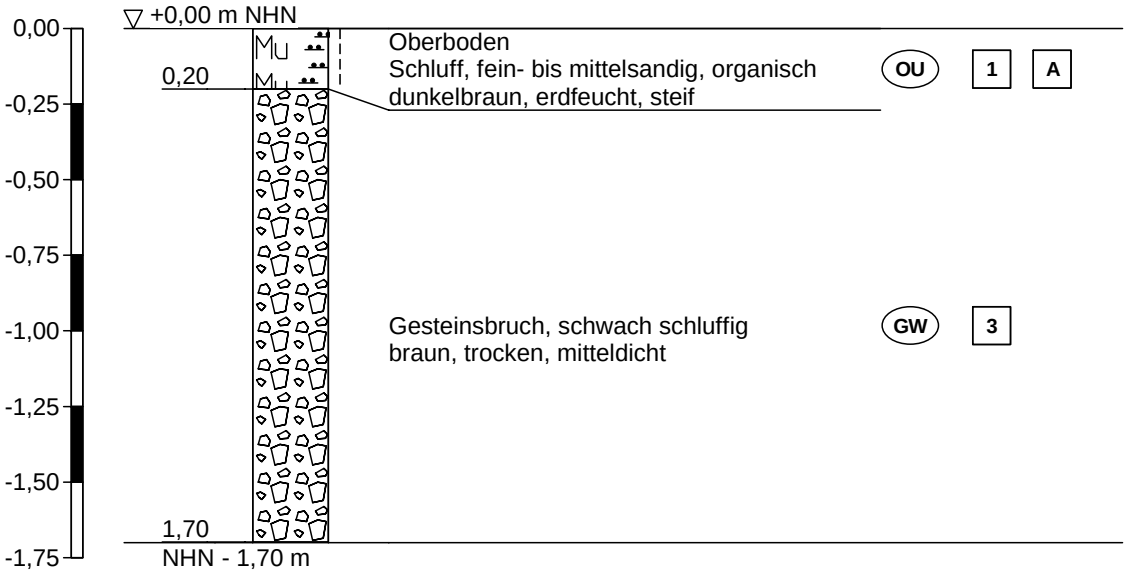


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 6

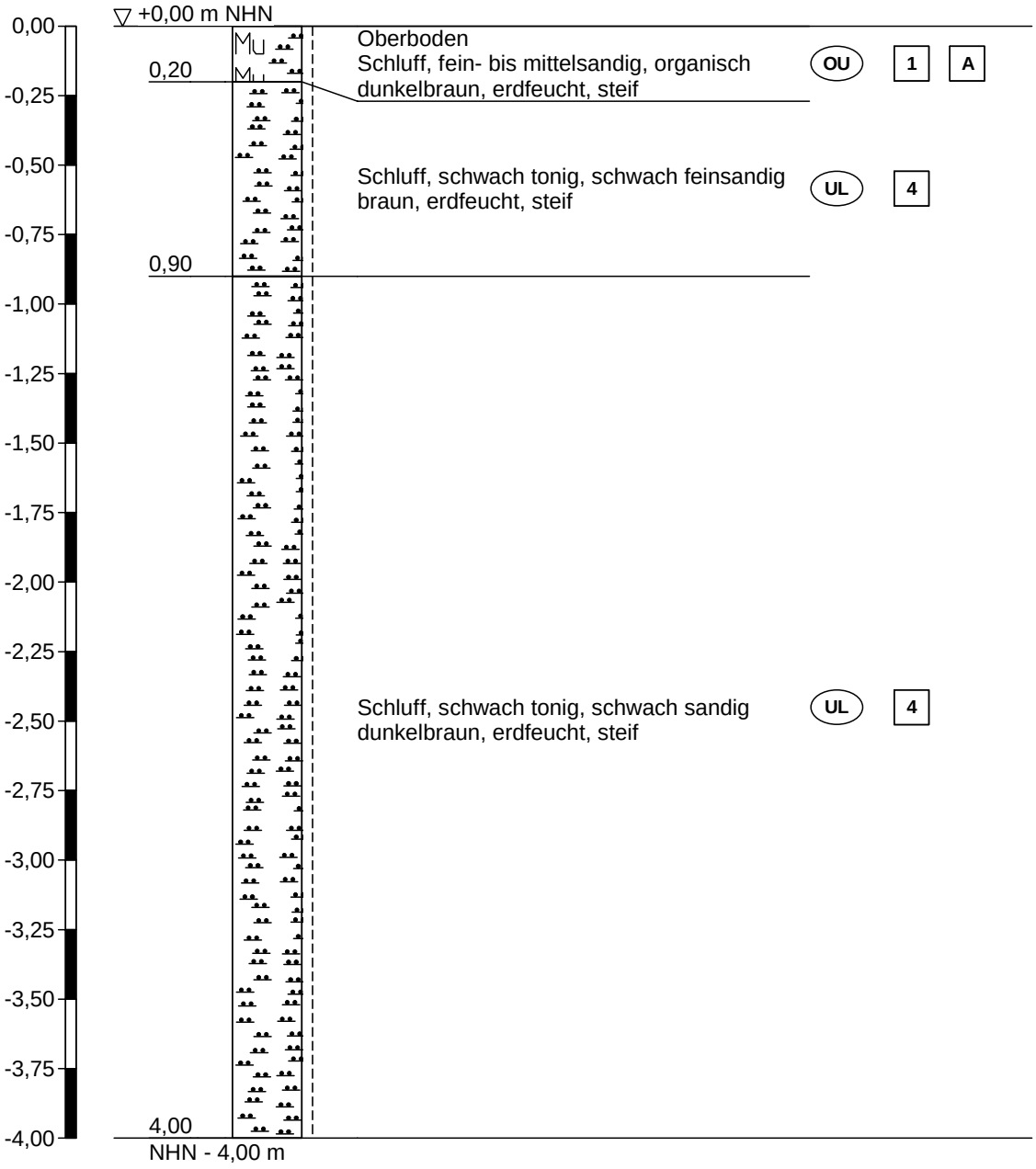


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 7

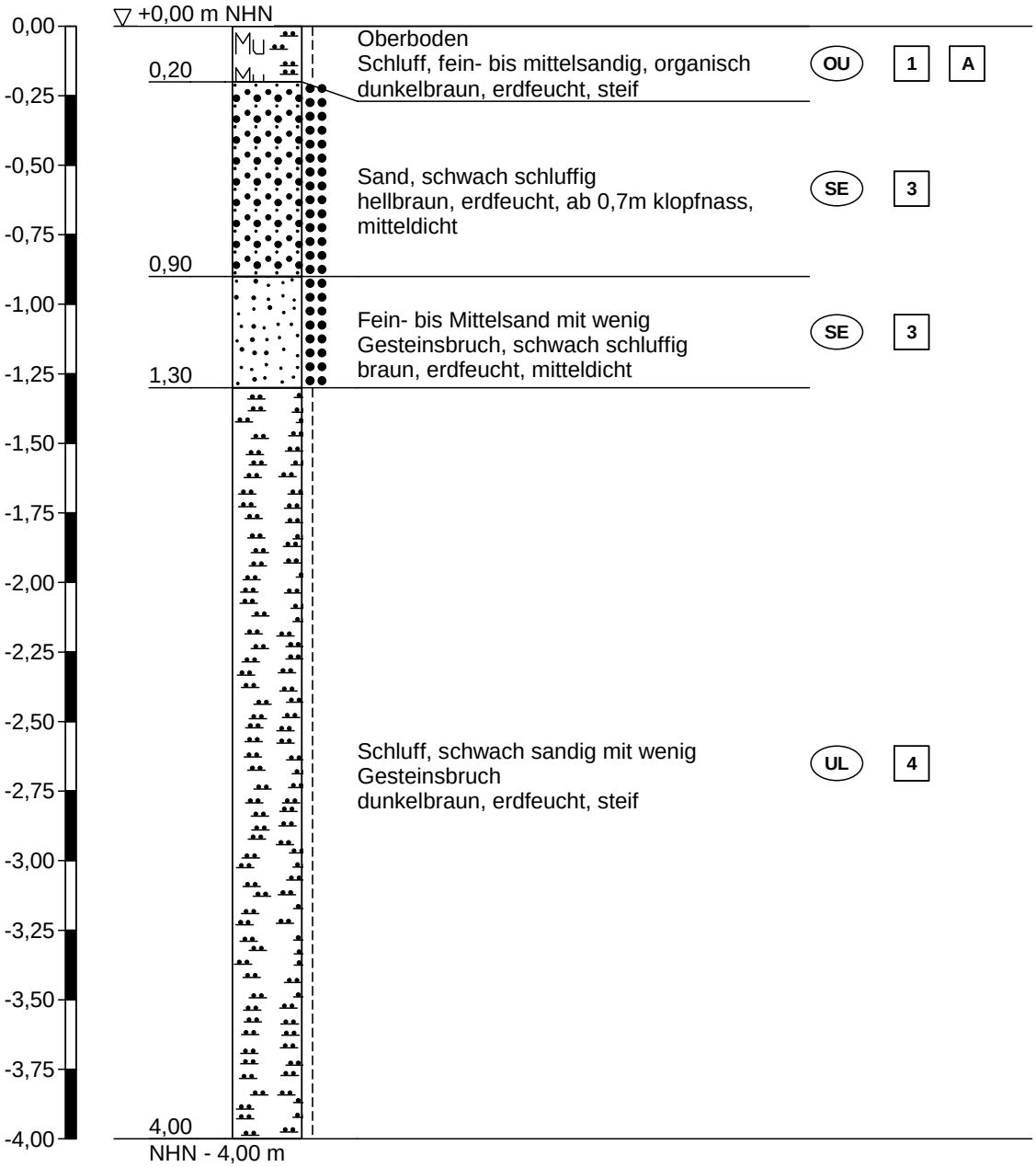


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 8

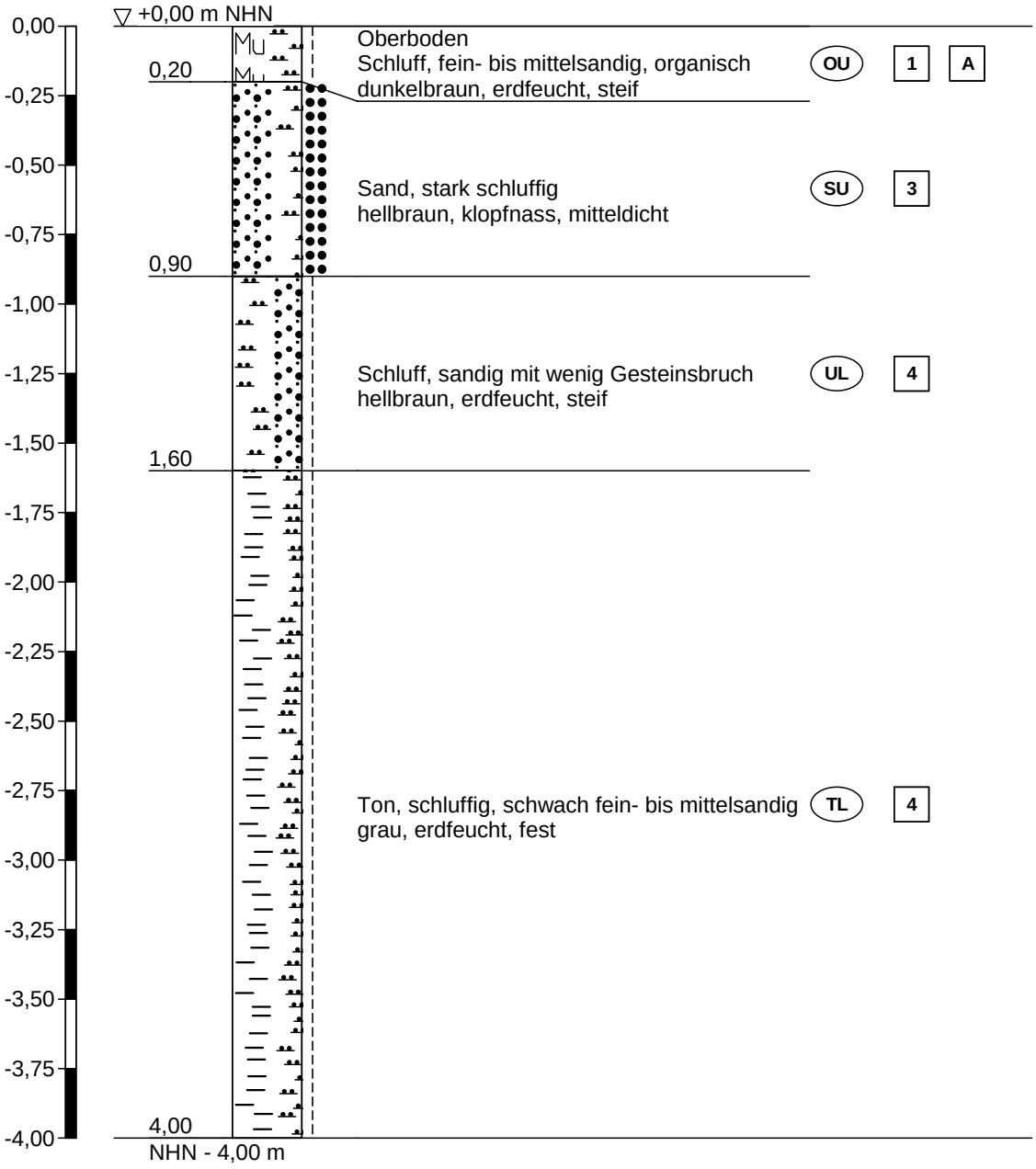


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 9

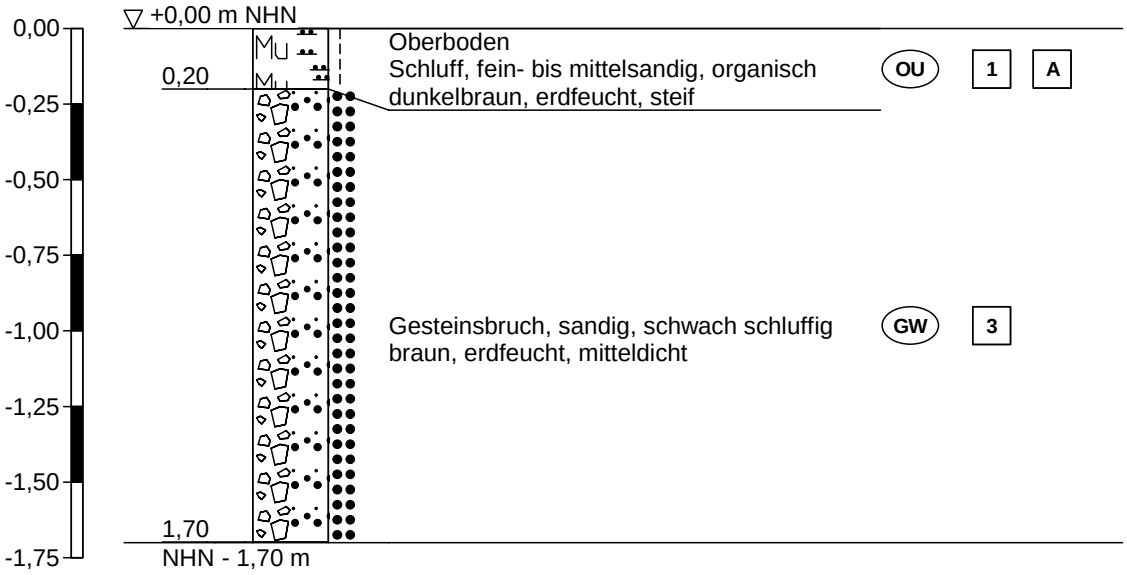


Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

KRB 10



Höhenmaßstab 1:25

GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen Maarweg 8, 51491 Overath Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33	Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
		Datum: 02.04.2026
	Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
		Proj.-Nr.26031200

Legende und Zeichenerklärung nach DIN 4023

Boden- und Felsarten

Sand, S, sandig, s

Schluff, U, schluffig, u

Blöcke, Y, mit Blöcken, y

Fels, verwittert, Zv

Mudde, F, organische Beimengungen, o

Mutterboden, Mu

Bodengruppe nach DIN 18196

- **GE** enggestufte Kiese
- **GW** weitgestufte Kiese
- **GI** Intermittierend gestufte Kies-Sand-Gemische
- **SE** enggestufte Sande
- **SW** weitgestufte Sand-Kies-Gemische
- **SI** Intermittierend gestufte Sand-Kies-Gemische
- **GU** Kies-Schluff-Gemische, 5 bis 15% <=0,06 mm
- **GU*** Kies-Schluff-Gemische, 15 bis 40% <=0,06 mm
- **GT** Kies-Ton-Gemische, 5 bis 15% <=0,06 mm
- **GT*** Kies-Ton-Gemische, 15 bis 40% <=0,06 mm
- **SU** Sand-Schluff-Gemische, 5 bis 15% <=0,06 mm
- **SU*** Sand-Schluff-Gemische, 15 bis 40% <=0,06 mm
- **ST** Sand-Ton-Gemische, 5 bis 15% <=0,06 mm
- **ST*** Sand-Ton-Gemische, 15 bis 40% <=0,06 mm
- **UL** leicht plastische Schluffe
- **UM** mittelplastische Schluffe
- **UA** ausgeprägt zusammendrückbarer Schluff
- **TL** leicht plastische Tone
- **TM** mittelplastische Tone
- **TA** ausgeprägt plastische Tone
- **OU** Schluffe mit organischen Beimengungen
- **OT** Tone mit organischen Beimengungen
- **OH** grob- bis gemischtkörnige Böden mit Beimengungen humoser Art
- **OK** grob- bis gemischtkörnige Böden mit kalkigen, kieseligen Bildungen
- **HN** nicht bis mäßig zersetzte Torfe (Humus)
- **HZ** zersetzte Torfe
- **F** Schlämme (Faulschalmm, Mudde, Gyttja, Dy, Sapropel)
- **[ ]** Auffüllung aus natürlichen Böden
- **A** Auffüllung aus Fremdstoffen

Bodenklasse nach DIN 18300

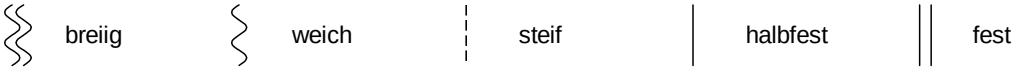
- **1** Oberboden (Mutterboden)
- **2** Fließende Bodenarten
- **3** Leicht lösbare Bodenarten
- **4** Mittelschwer lösbare Bodenarten
- **5** Schwer lösbare Bodenarten
- **6** Leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenarten
- **7** Schwer lösbarer Fels

GEO CONSULT
Beratende Ingenieure und Geologen
Maarweg 8, 51491 Overath
Tel. 02206/9027-30 Fax 9027-33

Projekt: Lerbacher Weg, Bergisch-Gladbach	Anlage 2
	Datum: 02.04.2026
Auftraggeber: Stadt Bergisch-Gladbach	Bearb.: Ro
	Proj.-Nr.26031200

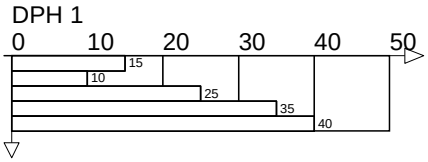
Legende und Zeichenerklärung nach DIN 4023

Konsistenz

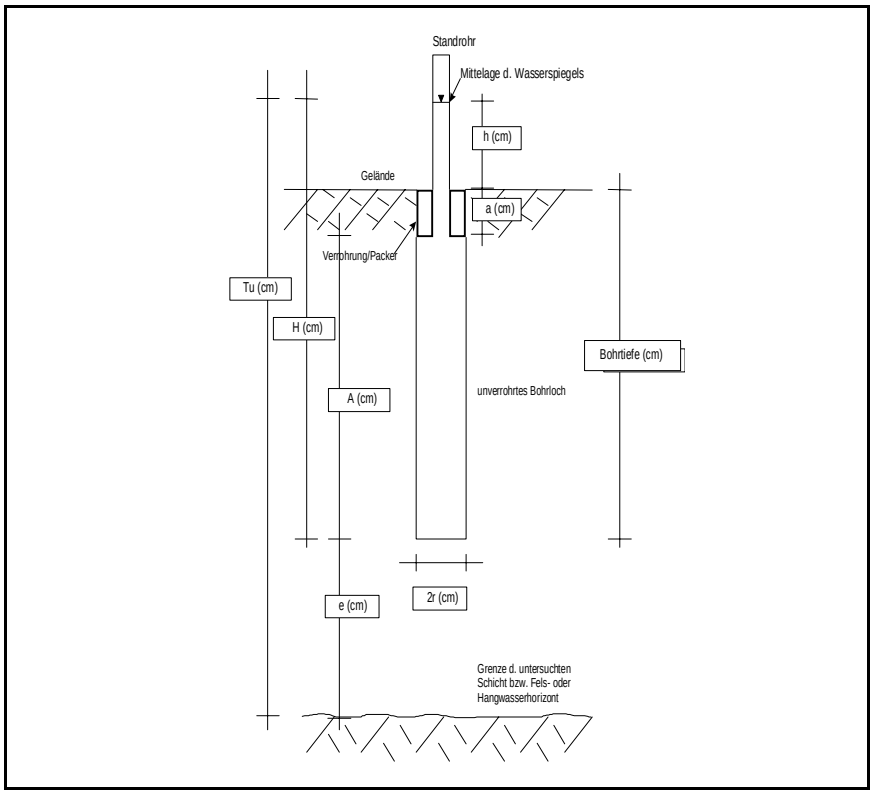


Lagerungsdichte

Rammdiagramm



Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	SV 1 flach	Projekt-Nr.: 26031200
		Datum: 02.04.2026

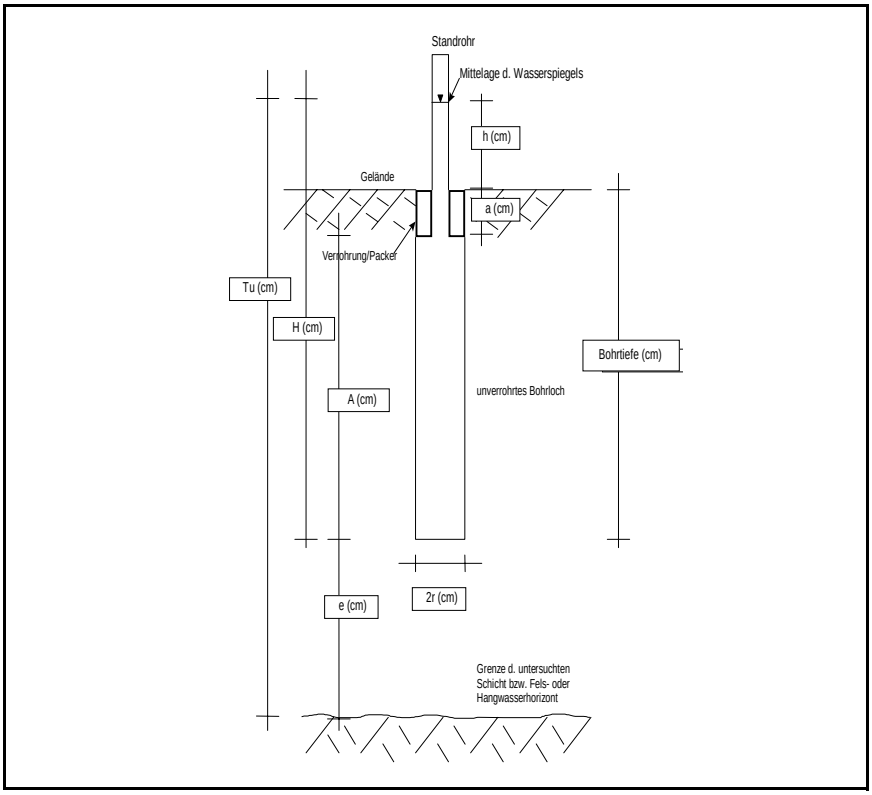


keine Versickerung ($k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s)

GEO CONSULT

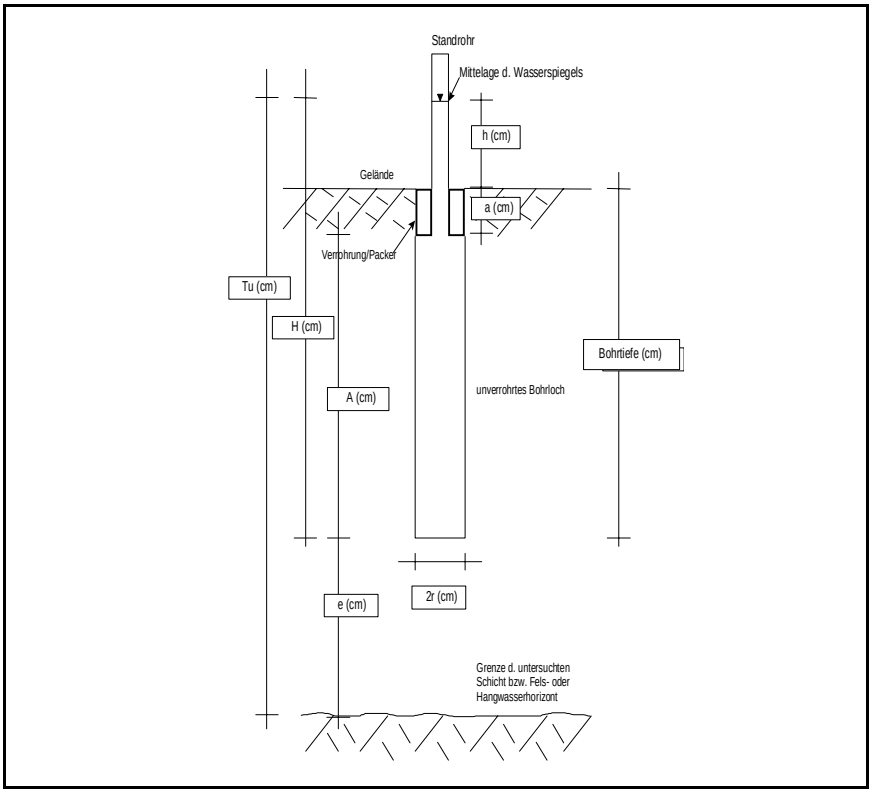
Beratende Ingenieure und Geologen

Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	**KRB 1 / SV 1 tief**	**Projekt-Nr.:** 26031200
		Datum: 02.04.2026



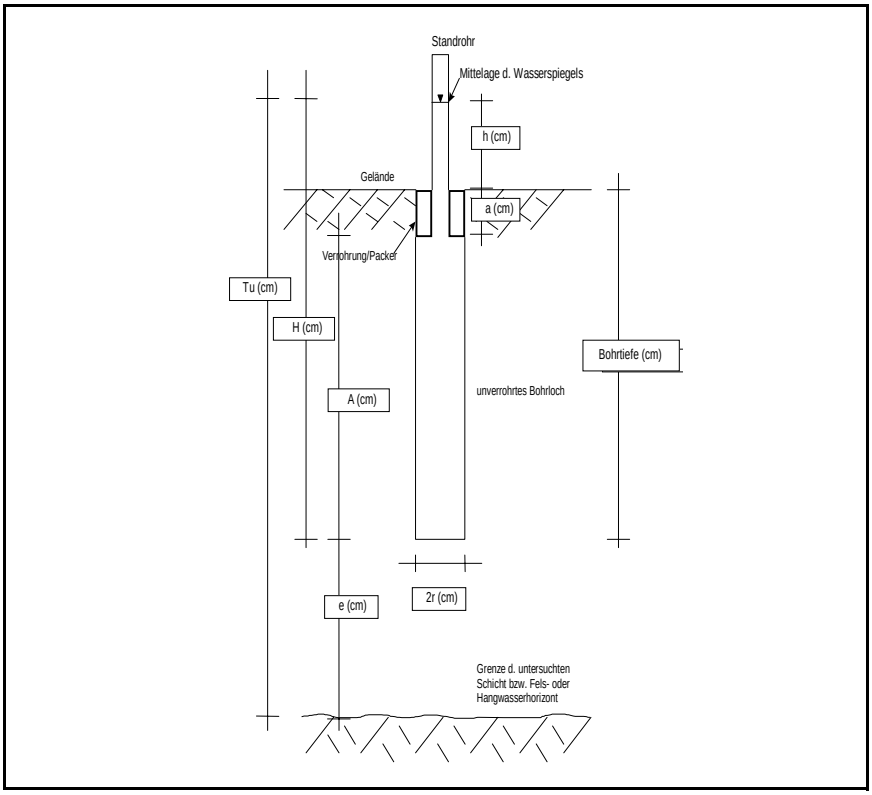
keine Versickerung ($k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s)

Sickerversuch **(nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)**	**SV 2 flach**	**Projekt-Nr.:** 26031200 **Datum:** 02.04.2026



keine Versickerung ($k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s)

Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	**KRB 2 / SV 2 tief**	**Projekt-Nr.:** 26031200
		Datum: 02.04.2026



Tu =	240,0	cm
H =	240,0	cm
A =	240,0	cm
a =	160,0	cm
h =	-160,0	cm

Bohrtiefe = A + a

Q = 0,38 cm³/s

Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)

H / Tu = 1,0
Tu / A = 1,0 ⇒ **Formel II ist maßgebend**

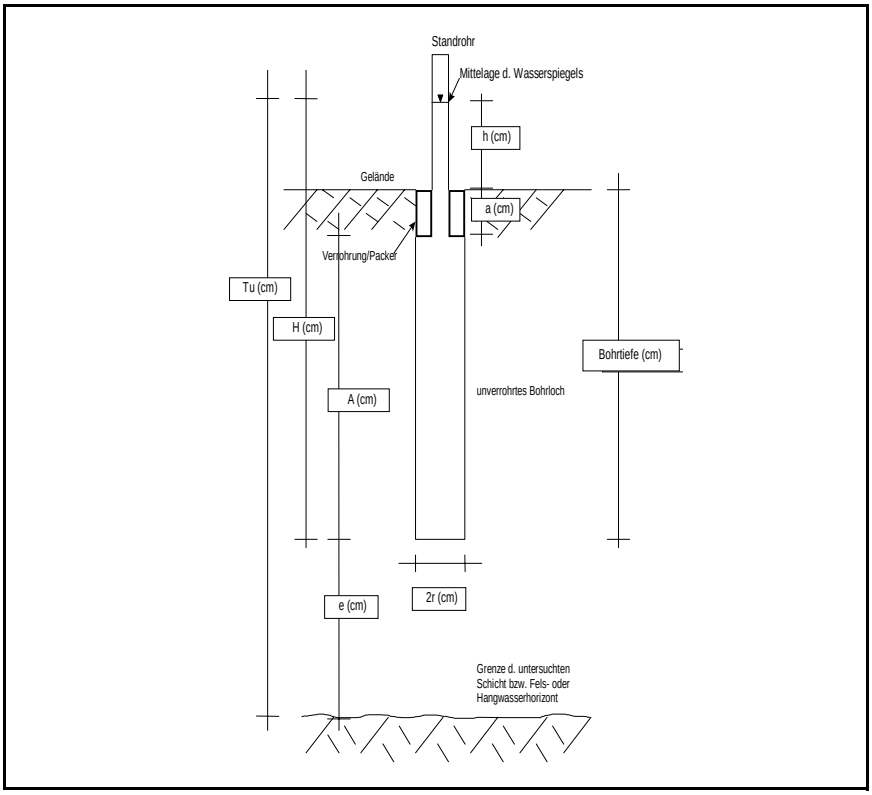
A / H = 1,0
H / r = 120,0 ⇒

A / r = 120,0 **Cs = 140,8**

Formel II

$$k_f = \frac{2 \cdot Q}{(Cs + 4) \cdot r \cdot (Tu + H - A)} = \quad \textbf{1,1E-07 m/s}$$

Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	**KRB 3 / SV 3**	**Projekt-Nr.:** 26031200 **Datum:** 02.04.2026



Tu =	130,0	cm
H =	130,0	cm
A =	130,0	cm
a =	30,0	cm
h =	-30,0	cm

Bohrtiefe = A + a

Q = 2,24 cm³/s

Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)

H / Tu = 1,0
Tu / A = 1,0 ⇒ **Formel II ist maßgebend**

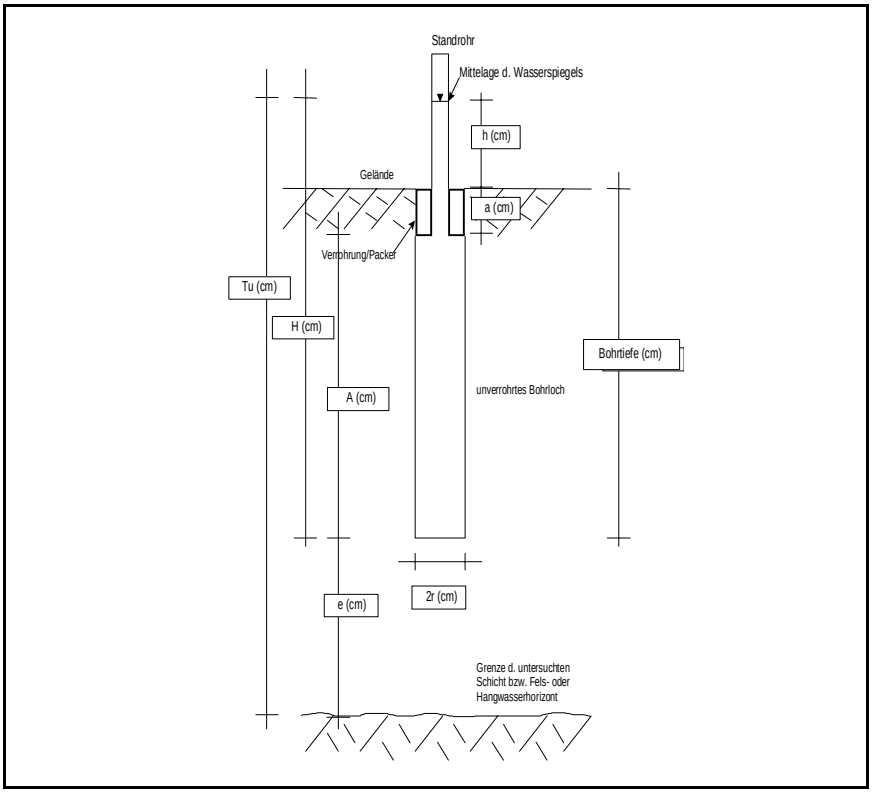
A / H = 1,0
H / r = 52,0 ⇒

A / r = 52,0 **Cs = 72,9**

Formel II

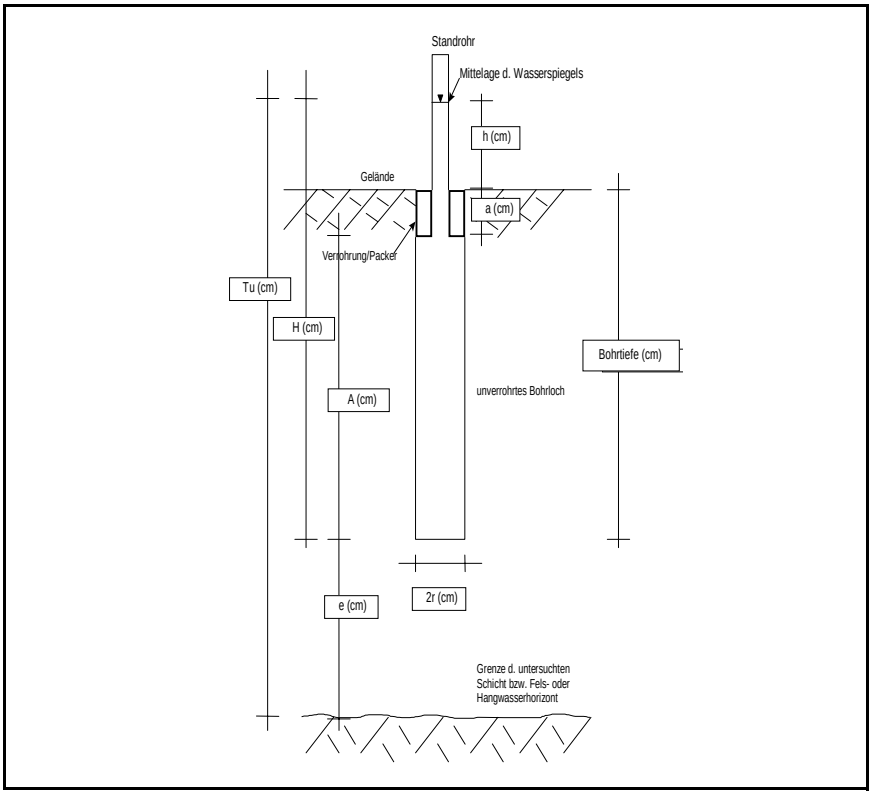
$$k_f = \frac{2 \cdot Q}{(Cs + 4) \cdot r \cdot (Tu + H - A)} = \quad \mathbf{1{,}8E\text{-}06\ m/s}$$

Sickerversuch **(nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)**	**SV 4 flach**	**Projekt-Nr.:** **26031200** **Datum:** **02.04.2026**



keine Versickerung ($k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s)

Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	**KRB 4 / SV 4 tief**	**Projekt-Nr.:** 26031200 **Datum:** 02.04.2026



Tu =	230,0	cm
H =	230,0	cm
A =	230,0	cm
a =	60,0	cm
h =	-60,0	cm

Bohrtiefe = A + a

Q = 0,57 cm³/s

Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)

H / Tu = 1,0
Tu / A = 1,0 ⇒ **Formel II ist maßgebend**

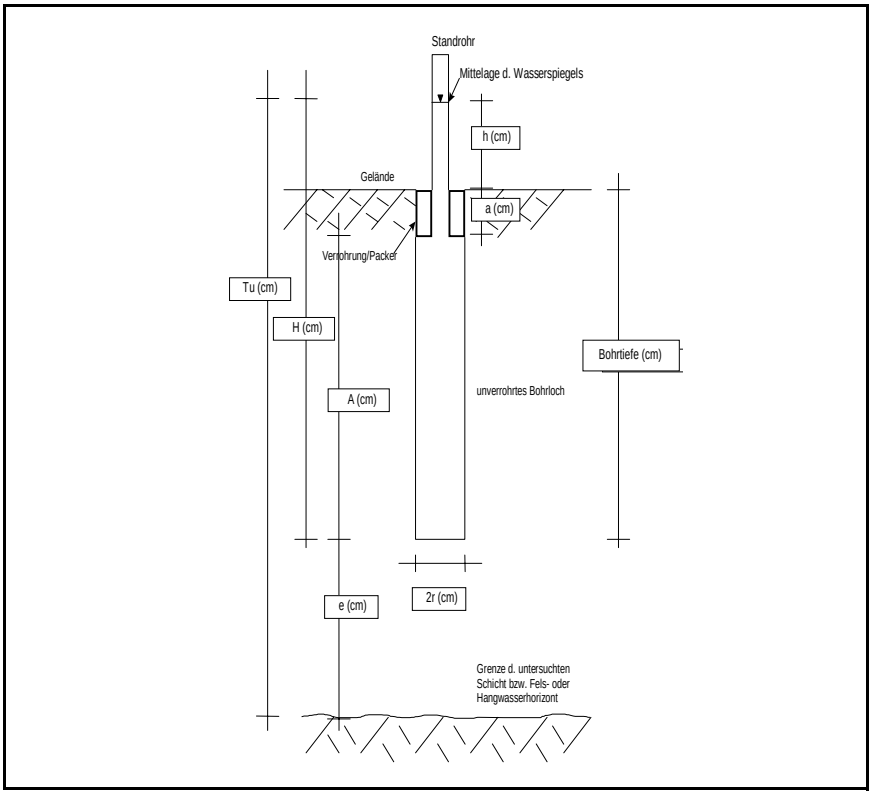
A / H = 1,0
H / r = 115,0 ⇒

A / r = 115,0 **Cs = 136,0**

Formel II

$$k_f = \frac{2 \cdot Q}{(Cs + 4) \cdot r \cdot (Tu + H - A)} = \quad \mathbf{1{,}8E\text{-}07\ m/s}$$

Sickerversuch **(nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)**	**KRB 5 / SV 5**	**Projekt-Nr.:** **26031200** **Datum:** **09.04.2026**



Tu =	145,0	cm	
H =	145,0	cm	
A =	145,0	cm	Bohrtiefe = A + a
a =	35,0	cm	
h =	-35,0	cm	
Q =	0,67	cm³/s	

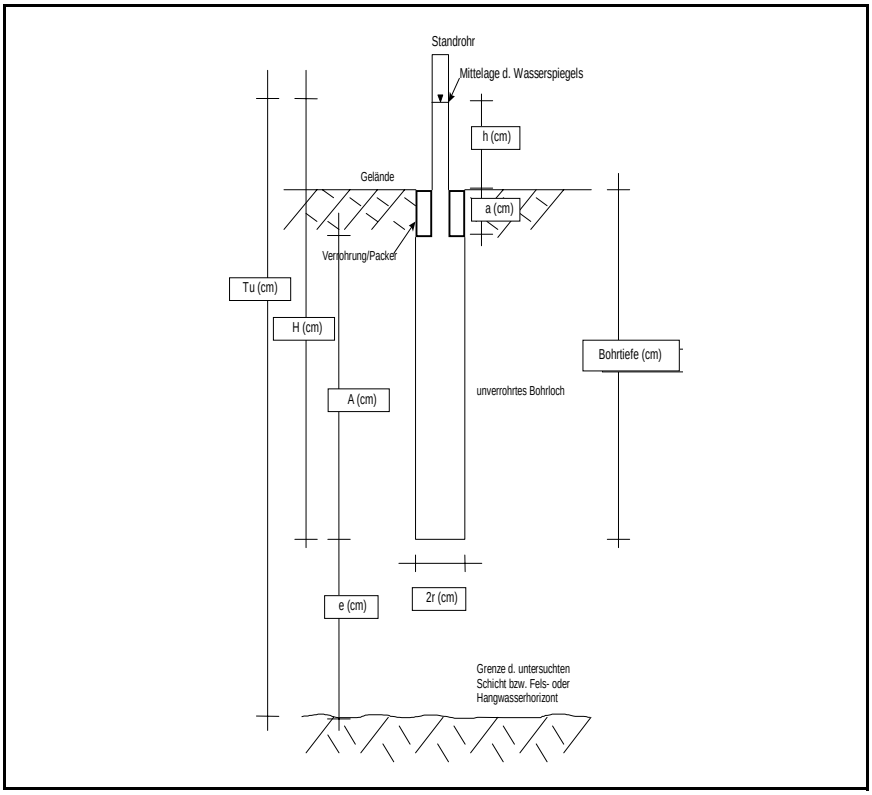
Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)

H / Tu =	1,0	⇒	**Formel II ist maßgebend**
Tu / A =	1,0		
A / H =	1,0	⇒	
H / r =	58,0		
A / r =	58,0		**Cs = 79,2**

Formel II

$$k_f = \frac{2 \cdot Q}{(Cs + 4) \cdot r \cdot (Tu + H - A)} = \quad \textbf{4,4E-07 m/s}$$

Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	**KRB 6 / SV 6**	**Projekt-Nr.:** 26031200 **Datum:** 09.04.2026



Tu =	70,0	cm
H =	70,0	cm
A =	70,0	cm
a =	100,0	cm
h =	-100,0	cm

Bohrtiefe = A + a

Q = 12,51 cm³/s

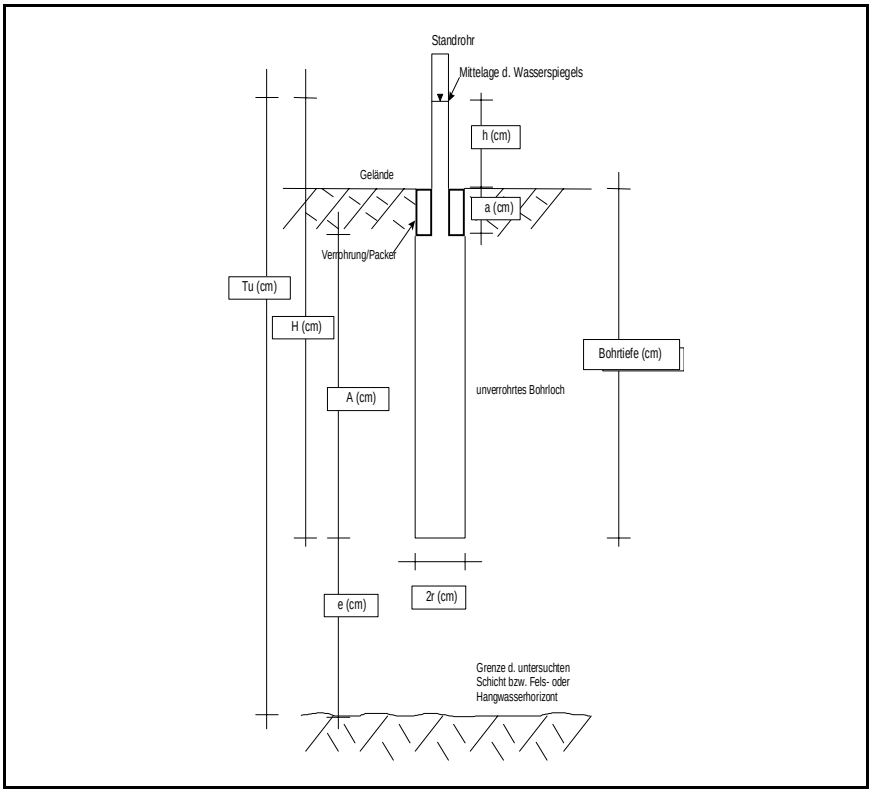
Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)

H / Tu =	1,0	⇒	**Formel II ist maßgebend**
Tu / A =	1,0		
A / H =	1,0	⇒	
H / r =	28,0		
A / r =	28,0		**Cs = 46,2**

Formel II

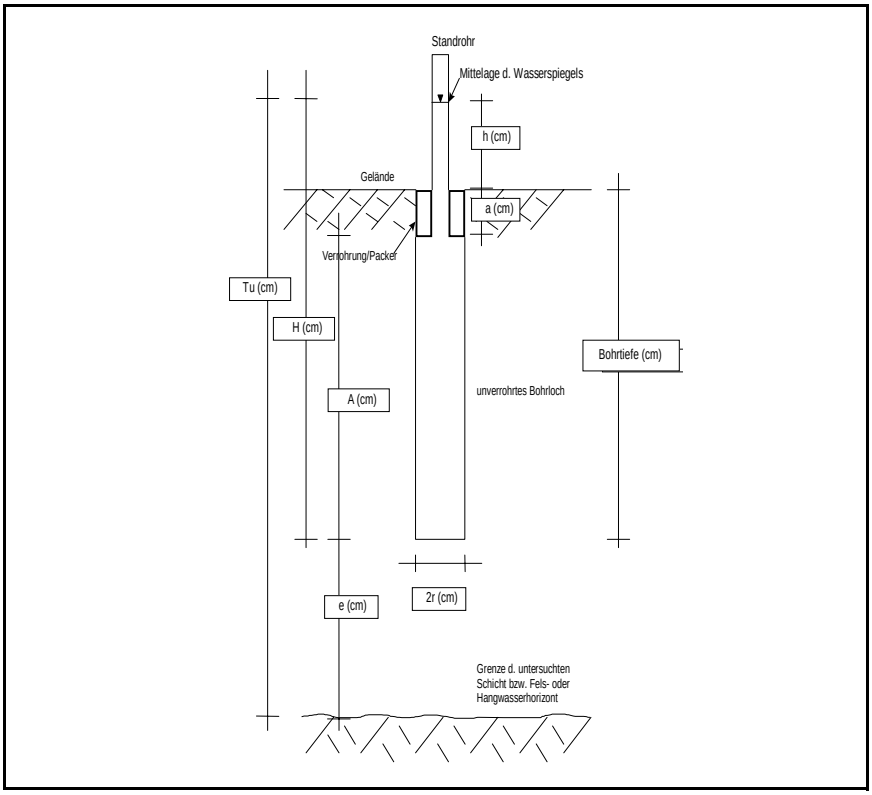
$$k_f = \frac{2 \cdot Q}{(Cs + 4) \cdot r \cdot (Tu + H - A)} = \quad \mathbf{2{,}8E\text{-}05\ m/s}$$

Sickerversuch **(nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)**	**SV 7 flach**	**Projekt-Nr.:** **26031200** **Datum:** **09.04.2026**



keine Versickerung ($k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s)

Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	**KRB 7 / SV 7 tief**	**Projekt-Nr.:** 26031200
		Datum: 09.04.2026



Tu =	288,0	cm
H =	288,0	cm
A =	288,0	cm
a =	112,0	cm
h =	-112,0	cm

Bohrtiefe = A + a

Q = 0,14 cm³/s

Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)

H / Tu = 1,0
Tu / A = 1,0 ⇒ **Formel II ist maßgebend**

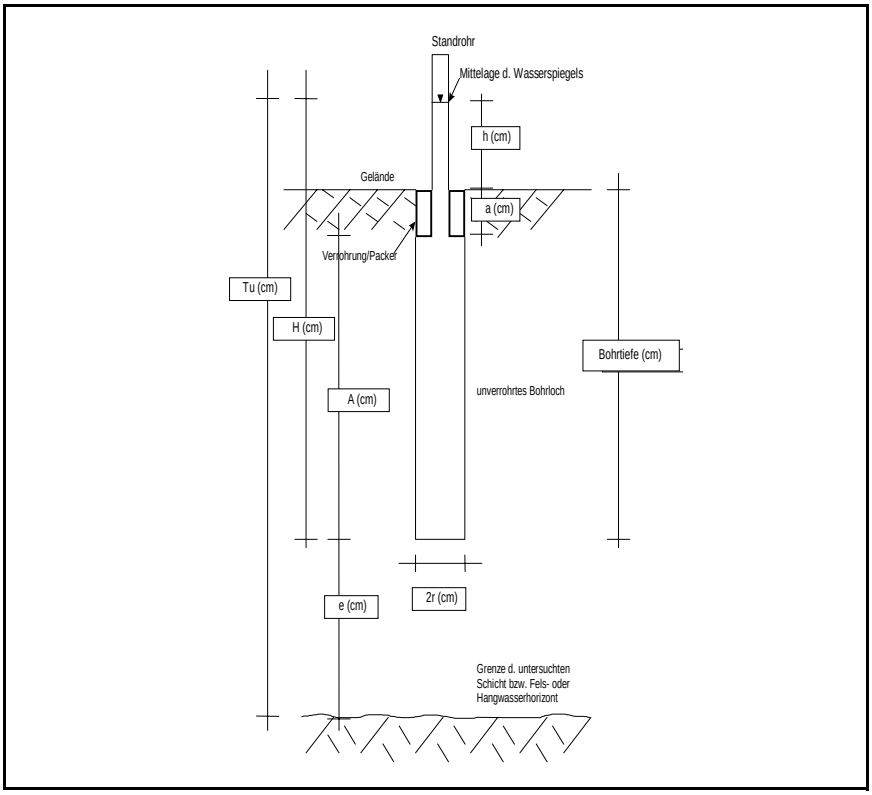
A / H = 1,0
H / r = 144,0 ⇒

A / r = 144,0 **Cs = 163,4**

Formel II

$$k_f = \frac{2 \cdot Q}{(Cs + 4) \cdot r \cdot (Tu + H - A)} = \quad \textbf{2,9E-08 m/s}$$

Sickerversuch **(nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)**	**SV 8 flach**	**Projekt-Nr.:** **26031200** **Datum:** **09.04.2026**



Tu =	70,0	cm
H =	70,0	cm
A =	70,0	cm
a =	30,0	cm
h =	-30,0	cm

Bohrtiefe = A + a

Q = 0,31 cm³/s

Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)

H / Tu = 1,0
Tu / A = 1,0 ⇒ **Formel II ist maßgebend**

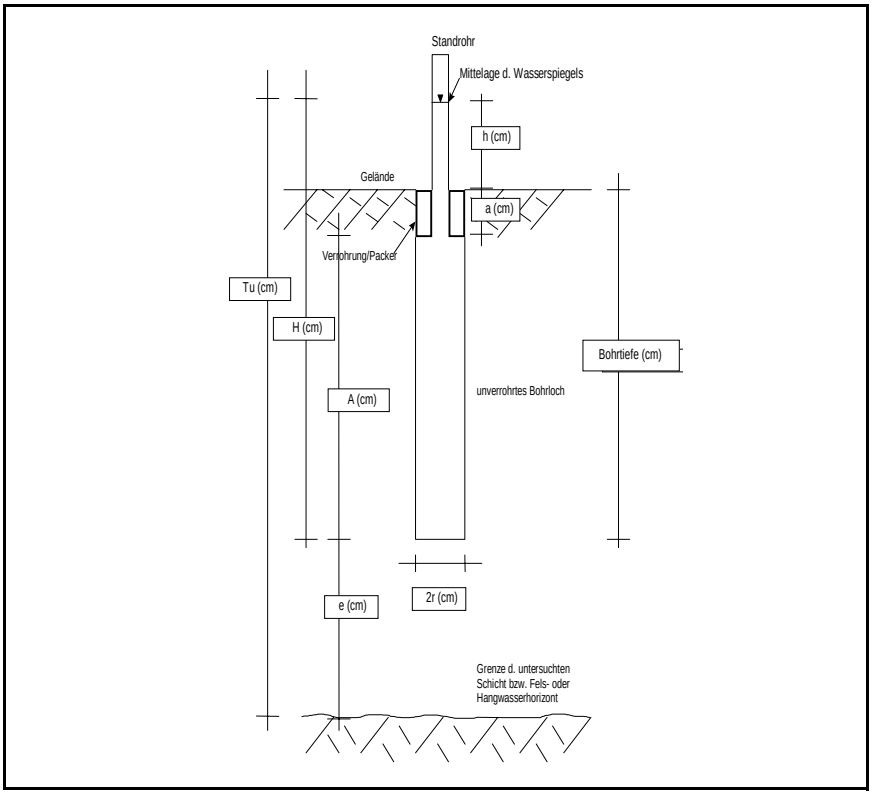
A / H = 1,0
H / r = 23,3 ⇒

A / r = 23,3 **Cs = 40,7**

Formel II

$$k_f = \frac{2 \cdot Q}{(Cs + 4) \cdot r \cdot (Tu + H - A)} = \quad \textbf{6,7E-07 m/s}$$

Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	**KRB 8 / SV 8 tief**	**Projekt-Nr.:** 26031200 **Datum:** 09.04.2026



Tu =	230,0	cm
H =	230,0	cm
A =	230,0	cm
a =	120,0	cm
h =	-120,0	cm

Bohrtiefe = A + a

Q = 0,45 cm³/s

Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)

H / Tu = 1,0
Tu / A = 1,0 ⇒ **Formel II ist maßgebend**

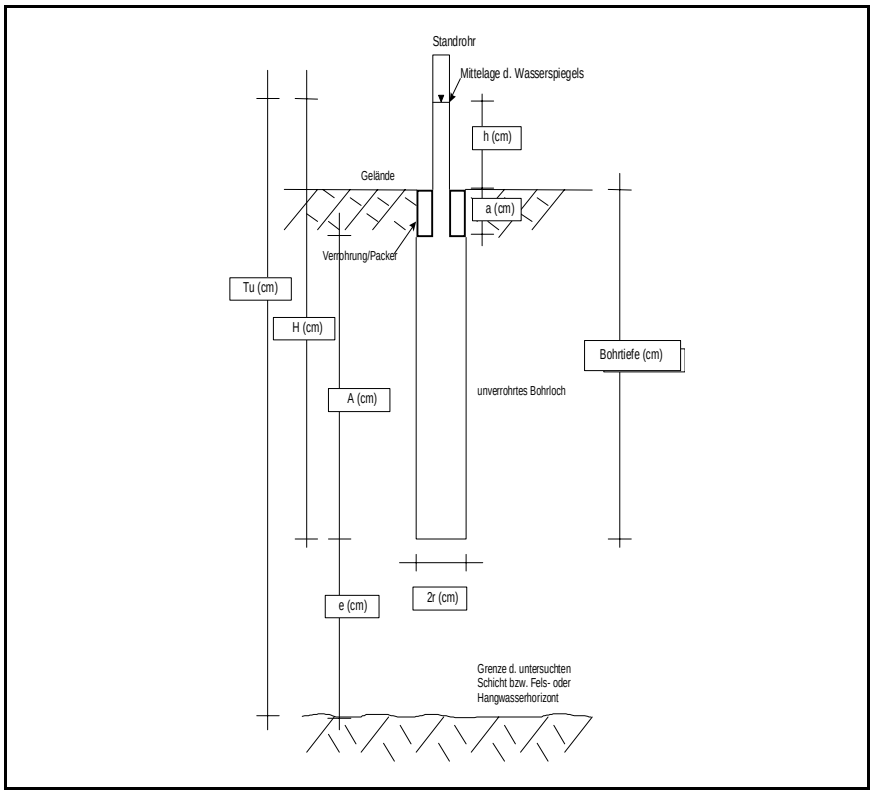
A / H = 1,0
H / r = 115,0 ⇒

A / r = 115,0 **Cs = 136,0**

Formel II

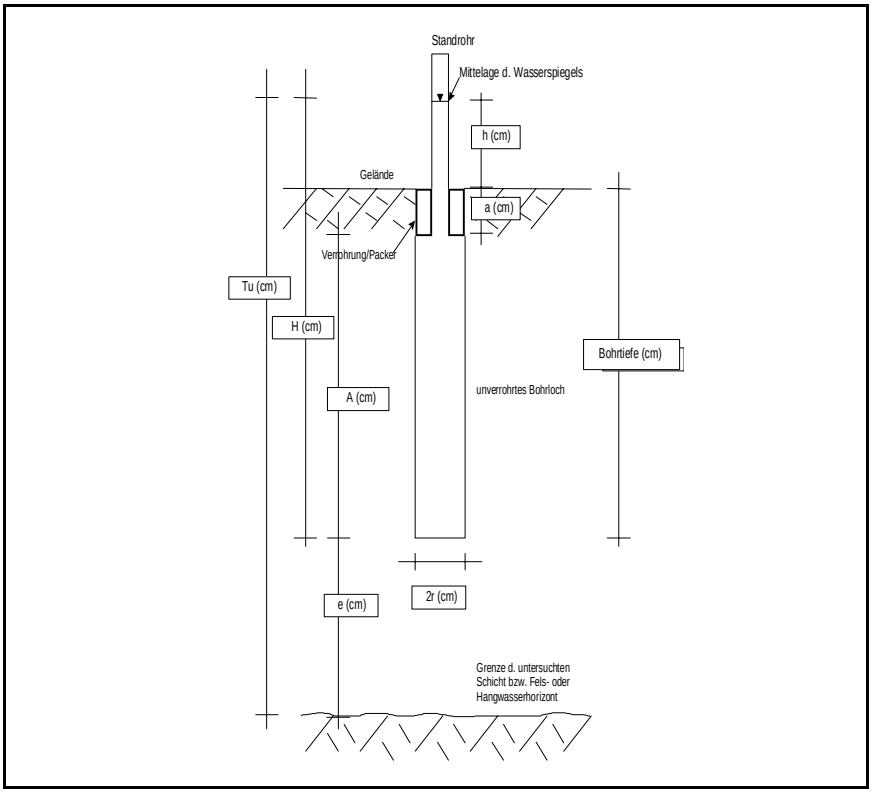
$$k_f = \frac{2 \cdot Q}{(Cs + 4) \cdot r \cdot (Tu + H - A)} = \quad \textbf{1,4E-07 m/s}$$

Sickerversuch (nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)	**SV 9 flach**	**Projekt-Nr.:** 26031200
		Datum: 09.04.2026



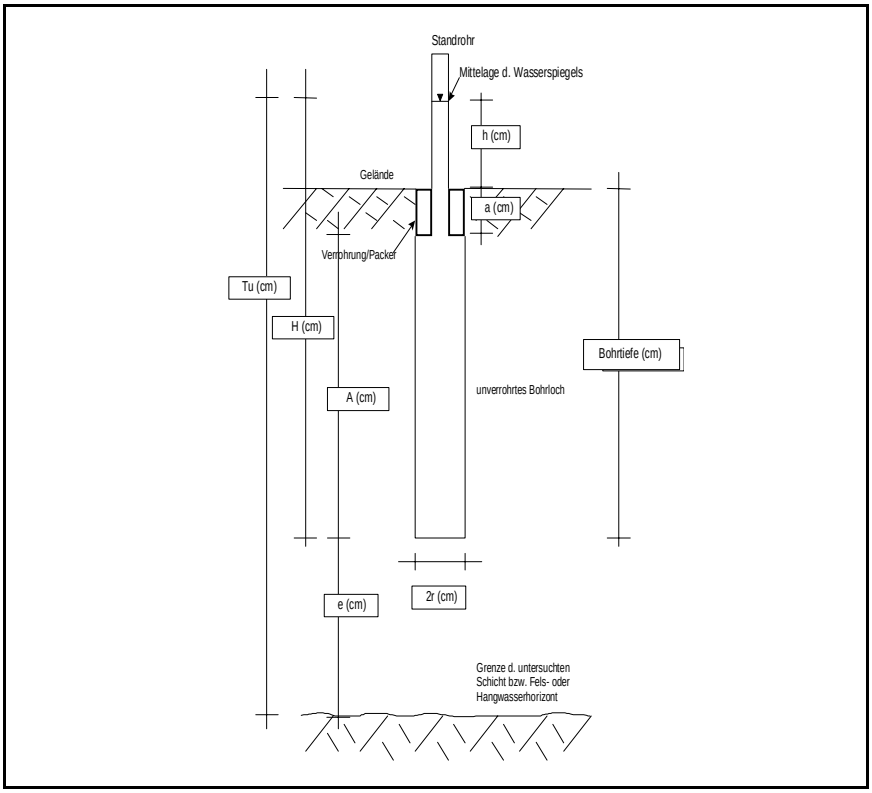
keine Versickerung ($k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s)

Sickerversuch **(nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)**	**KRB 9 / SV 9 tief**	**Projekt-Nr.:** **26031200** **Datum:** **09.04.2026**



keine Versickerung ($k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s)

Sickerversuch **(nach USBR Earth Manual / mit fallender Druckhöhe)**	**KRB 10 / SV 10**	**Projekt-Nr.:** **26031200** **Datum:** **09.04.2026**



keine Versickerung ($k_f \leq 1 \times 10^{-8}$ m/s)

Ö 11

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0395/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Beschlussvorschlag:

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

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(…)

Risikobewertung:

(…)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	x	x

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Masterplanung hat als solche zunächst keine konkreten klimarelevanten Auswirkungen. In der Masterplanung wird der Klimaschutz aktiv mitgedacht. Der Klimaschutz wie auch Maßnahmen der Klimaanpassung sind wichtige Parameter, die eine besondere Berücksichtigung im stadtplanerischen Handeln finden.

Zum jetzigen Zeitpunkt können jedoch keine zuverlässigen Aussagen bezogen auf das Gesamtkonzept getätigt werden. Klimatische Auswirkungen treten erst im Zusammenhang mit der späteren Umsetzung der einzelnen Projektbausteine auf und können erst in der Ausdifferenzierung der einzelnen Maßnahmen benannt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		

außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Sachdarstellung/Begründung:

1. Ausgangslage

Die Verwaltung hat damit begonnen, eine Leistungsbeschreibung bzw. ein Leistungsverzeichnis für ein externes Büro für den Masterplan Innenstadt zu erarbeiten. Dies erfolgt aufbauend auf dem gemeinsamen Änderungsantrag von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD (siehe Drucksachen-Nr. 0122/2026) und entsprechend der Beschlüsse im Rahmen der Sitzung des SPLA am 05.03.2026 (siehe Niederschrift) sowie der Stellungnahme der Verwaltung (siehe Drucksachen-Nr. 0136/2026).

Um nun ordnungsgemäß die Beauftragung der Masterplanung entsprechend der Beschlüsse vom 05.03.2026 in die Wege leiten zu können, möchte sich die Verwaltung aufgrund der Höhe des zu erwartenden Auftragswertes von über 100.000 Euro nun einen Maßnahmenbeschluss des zuständigen Fachausschusses, in diesem Falle des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses, einholen.

2. Masterplanung

Mit der Masterplanung sollen die in der Rahmenplanung 2.0 (siehe Drucksachen-Nr. 0398/2024) bereits formulierten strategischen Ziele für die Innenstadt als Ganzes sowie insbesondere für die städtischen Projektbausteine weiter geschärft, detailliert und räumlich sowie in Bezug auf Nutzungsmöglichkeiten ausformuliert werden. Diese auf die Rahmenplanung 2.0 aufbauende, noch konkretere und steuernde Planung soll dabei helfen, in Bezug auf die Nutzung und den Städtebau zukunftsweisende Entscheidungen zu treffen – insbesondere, da im Innenstadtbereich mit den städtischen Flächen einige Grundstücke mit Entwicklungspotential und -druck in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen und in der Lage sind, die Bergisch Gladbacher Innenstadt wesentlich zu prägen. Die Masterplanung bietet darüber hinaus die Möglichkeit, die zwei großen anstehenden innerstädtischen Entwicklungsbausteine – der Ausbau der S11 und die Entwicklung des Zanders-Areals – städtebaulich und funktional mit den Planungen in der Innenstadt zu verzahnen und integriert zu betrachten. Die Masterplanung soll somit als langfristiger Strategieplan fungieren, welcher auf Basis plausibler Zukunftsszenarien aufzeigt, mit welchen Strategien die Innenstadt als lebendiges Zentrum für Bergisch Gladbach erhalten und entwickelt werden kann.

Dabei strebt die Verwaltung eine frühzeitige, zielgruppenorientierte, transparente und fortlaufende Einbindung von Betroffenen und Interessierten an, die erfahrungsgemäß entscheidend zu einer hohen Akzeptanz der Ergebnisse in Öffentlichkeit, Verwaltung und Politik beiträgt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit stellt für die Verwaltung somit einen wichtigen Baustein bei der Ausschreibung der Erarbeitung der Masterplanung für die Innenstadt Bergisch Gladbachs dar.

Parallel wird vorbereitend eine Machbarkeitsstudie für den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld beauftragt, welche die Mobilitätsbelange, die sich aus einer erhöhten Taktung der S11 und

dem damit zusammenhängenden Umbau des Bahnhofs ergeben, analysieren soll und diese mit weiteren relevanten Themen überlagert.

Gleichzeitig wird für die Gebäude der Alten Stadthäuser verwaltungsintern geprüft, inwiefern eine Zwischennutzung nach dem Auszug der Verwaltung möglich und machbar wäre. Dafür findet ein fachbereichsübergreifender Austausch statt.

Außerdem wurde der Standort „Stadtkanten An der Gohrsmühle“ inzwischen in das Förderprogramm „Bau.Land.Partner.“ von NRW.URBAN aufgenommen. Hier soll zeitnah mit der Bearbeitung begonnen werden. Die im Rahmen der Förderung erarbeiteten Inhalte sollen in die Masterplanung einfließen.

3. Zeitplan

Die Mittel für die Beauftragung der Masterplanung werden im Haushaltsjahr 2026 durch 6-61 Stadtplanung mit 130.000 € netto vorgehalten. Die Vergabe der Masterplanung soll nach neuer Vergabeordnung als Direktvergabe erfolgen. Die Verwaltung beabsichtigt, drei geeignete Büros zu einer Angebotsabgabe mit Konzeptvorstellung aufzufordern. Mit einer Beauftragung eines geeigneten Büros ist im Herbst 2026 zu rechnen.

Ö 12

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtentwicklung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0338/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Beschlussvorschlag:

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

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(…)

Risikobewertung:

(…)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

Mit der vorliegenden Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Sachlichen Teilplan Windenergie der Stadt Köln sind unmittelbare Auswirkungen auf das Klima zunächst nicht verbunden. Die Stellungnahme zielt darauf ab, mögliche Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft und Siedlungsbereiche im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

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 24.03.2026 informierte die Stadt Köln die Stadt Bergisch Gladbach über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB und bat um Stellungnahme zum Bauleitplanentwurf mit dem Arbeitstitel:

„Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln - Sachlicher Teilplan Windenergie (TP-Wind), gesamtstädtisches Verfahren."

Die Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach erfolgte mit Schreiben vom 06.05.2026 vorbehaltlich der Zustimmung durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss.

Für die Stadt Bergisch Gladbach sind insbesondere zwei zusammenhängende Flächen im Stadtbezirk 8 – Kalk von Relevanz:

- Potenzialfläche 806-056 in Merheim (ca. 5 ha)
- Potenzialfläche 807-057 in Brück (ca. 26 ha)

Der äußerste Rand dieser Flächen liegt in einer Entfernung von lediglich etwa 2 km zur Stadtgrenze von Bergisch Gladbach.

Die Stadt Bergisch Gladbach nimmt als Träger öffentlicher Belange zu den Potenzialflächen Stellung. Aufgrund der Nähe zur Stadtgrenze werden insbesondere Belange des Immissionsschutzes, des Natur- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes berührt. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die genannten Belange im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen sowie mögliche Auswirkungen auf Wohnnutzungen, Natur und Landschaft sowie Immissionsbelastungen vertieft zu untersuchen und gutachterlich nachzuweisen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Vorlage:

Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach an die Stadt Köln TP Windenergie
Anlage 2: Stadt Köln Sachlicher Teilplan Windenergie Übersichtskarte
Anlage 3: Stadt Köln Sachlicher Teilplan Windenergie Begründung

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.

Ö 12

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Mobilität und Stadtentwicklung

Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
51429 Bergisch Gladbach
Dr. Marc Höhmann
FB 6 – Stadtentwicklung
Bau und Mobilität
Fachbereichsleitung
Telefon: (02202) 14 1287
Telefax: (02202) 14 70 1287
m.hoehmann@stadt-gl.de

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Stadt Köln – Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
614/5 Vorbereitende Bauleitplanung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

06.05.2026

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.03.2026 informierten Sie die Stadt Bergisch Gladbach über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Bauleitplanentwurf mit dem Arbeitstitel: „Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln, Sachlicher Teilplan Windenergie (TP-Wind), (gesamtstädtisches Verfahren)“ und baten um eine Stellungnahme. Diese erfolgt hiermit vorbehaltlich der Zustimmung durch den zuständigen Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, der am 02.07.2026 tagt.

Anlass der Aufstellung des Sachlichen Teilplan Windenergie der Stadt Köln

Die Stadt Köln verfolgt über die gesetzlichen Vorgaben hinaus eigene Ziele zur Windenergienutzung. Obwohl der Regionalplan Köln keine Windenergieflächen im Stadtgebiet vorsieht und somit kein gesetzlicher Flächenbedarf besteht, hat der Rat - im Kontext des Ziels der Klimaneutralität bis 2035 - beschlossen, dennoch eigene Flächen für Windenergie bereitzustellen. Grundlage hierfür ist eine städtische Potentialflächenanalyse (PFA) (Stand Februar 2026), die geeignete Standorte identifizieren soll.

Das Plangebiet umfasst mit Stand zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB 15 Teilflächen im Stadtgebiet Köln mit einer Fläche von insgesamt circa 301 ha. Die im Rahmen der Potenzialflächenanalyse Windenergie identifizierten Flächen verstehen sich als sogenannte Rotor-Out-Flächen, sodass auch angrenzende Bereiche von den Rotorblättern überstrichen werden können.

www.bergischgladbach.de
info@stadt-gl.de

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 9:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 – 18:00 Uhr
Abweichende Öffnungszeiten
sind oben vermerkt.

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Köln
Bankleitzahl: 370 502 99
Konto: 312 000 015
IBAN: DE93 3705 0299 0312 0000 15
SWIFT/BIC: COKSDE33

VR Bank eG Bergisch Gladbach
Bankleitzahl: 370 626 00
Konto: 3 702 425 017
IBAN: DE50 3706 2600 3702 4250 17
SWIFT/BIC: GENODED1BAE

Für die Stadt Bergisch Gladbach sind insbesondere zwei zusammenhängende Flächen im Stadtbezirk 8 – Kalk von Relevanz: die Potenzialflächen 806-056 in Merheim (ca. 5 ha) sowie die Potenzialfläche 807-057 in Brück (ca. 26 ha). Der äußerste Rand dieser Flächen liegt in einer Entfernung von lediglich etwa 2 km zur Stadtgrenze von Bergisch Gladbach.

Potenzialfläche Wind-806-056/-807-057

Bezirk	Stadtteil	Kennung	Untersuchte Fläche
Kalk	**Merheim**	**Wind-806-056**	**5 ha, in Summe 31 ha**
Kalk	**Brück**	**Wind-807-057**	**26 ha, in Summe 31 ha**

Quelle: Stadt Köln, Windenergie Potenzialflächenanalyse (Steckbriefe, Stand Februar 2026)

Die Stadt Bergisch Gladbach nimmt als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung zu den Potenzialflächen Wind-806-056 in Merheim und Wind-807-057 in Brück im Stadtbezirk Kalk der Stadt Köln:

1. **Betroffenheit**

   Die untersuchten Potenzialflächen im Bereich Köln-Brück liegen in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze von Bergisch Gladbach. Eine Betroffenheit kommunaler Belange ist daher grundsätzlich gegeben. Die Stadt Bergisch Gladbach erkennt insbesondere eine Betroffenheit aufgrund der gestörten Sichtachsenbeziehung zwischen dem Schloss Bensberg und dem Kölner Dom (s. Nr. 4).

2. **Immissionsschutz**

   Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Auswirkungen durch Schallimmissionen sowie Schattenwurf auf Wohnnutzungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach im weiteren Verfahren zu prüfen und gutachterlich nachzuweisen sind.

   Zudem bestehen im Untersuchungsraum bereits Vorbelastungen, insbesondere durch Verkehrslärm der nahegelegenen Bundesautobahn A4 sowie durch Fluglärm im Einwirkungsbereich des Flughafens Köln/Bonn. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, im weiteren Verfahren eine umfassende Betrachtung der kumulativen Immissionsbelastung vorzunehmen.

3. **Natur- und Artenschutz**

   Aufgrund der geringen Entfernung von etwa 2 km zur Stadtgrenze sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach nicht auszuschließen. Die Flächen liegen zudem im Umfeld bedeutender Wald- und Freiraumstrukturen mit Funktion als Lebensraum und Vernetzungsraum für planungsrelevante Arten, insbesondere windenergiesensible Vogel- und Fledermausarten. Daher wird eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II) für erforderlich gehalten. Diese sollte auch die grenznahen Bereiche sowie mögliche kumulative Effekte berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden und keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen. Die Belange der Stadt Bergisch Gladbach sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

4. **Landschaftsbild**

   Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Sichtbeziehungen in Richtung Bergisch Gladbach bzw. in Richtung Köln (Sichtachse Kölner Dom) sind zu untersuchen und darzustellen. Der Fokus sollte dabei auf der kulturhistorisch wichtigen Sichtachse vom Schloss Bensberg auf den Kölner Dom liegen, welche mittig durch die Fläche Wind-807-057 in Brück führt und die Fläche Wind-806-056 in Merheim tangiert. Angesichts des durch technische Großanlagen (Kraftwerke, Umspannungsleitungen, Windkraftanlagen u.a.) bislang noch unberührten rechtsrheinischen Landschaftsraums (Ausnahme in Bergisch Gladbach die innenstadtnahen Schornsteinanlagen der Firma Saint-Gobain Isover G+H AG) würde das

Landschaftsbild durch Windkraftanlagen mit Gesamthöhen (einschließlich Rotor) von mehr als 200 m stark beeinträchtigt. Die Stadt Bergisch Gladbach äußert erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Die Stadt Bergisch Gladbach begrüßt grundsätzlich den Ausbau erneuerbarer Energien und die damit verbundene Förderung der Klimaschutzziele. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe der Potenzialflächen zur Stadtgrenze wird jedoch angeregt, die genannten Belange im weiteren Planverfahren sorgfältig zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ziel sollte eine verträgliche Entwicklung sein, die sowohl den Ausbau der Windenergie als auch den Schutz der betroffenen Siedlungs-, Natur- und Landschaftsräume in angemessener Weise berücksichtigt.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

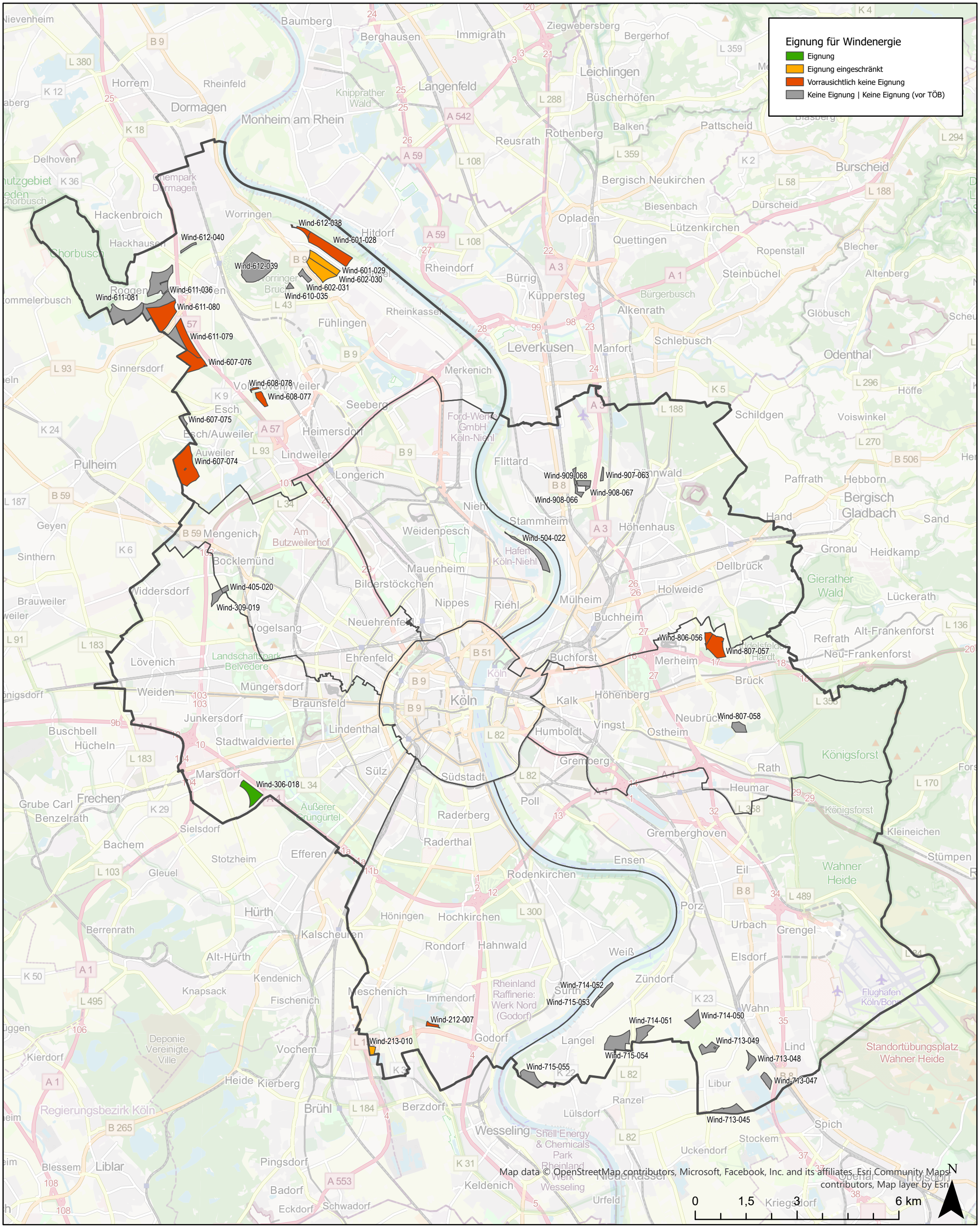
Dr. Marc Höhmann

Potenzialflächen für Windenergieanlagen

Stadt Köln

Ö 12

Potenzialflächen für Windenergieanlagen (Rotor-Out-Flächen)
Gesamtergebnis aus Ämterabstimmung und eingeschränkter TÖB-Beteiligung
Stand Januar 2026



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 152/2
Kontakt: Frau Sieberns, Frau Eiden

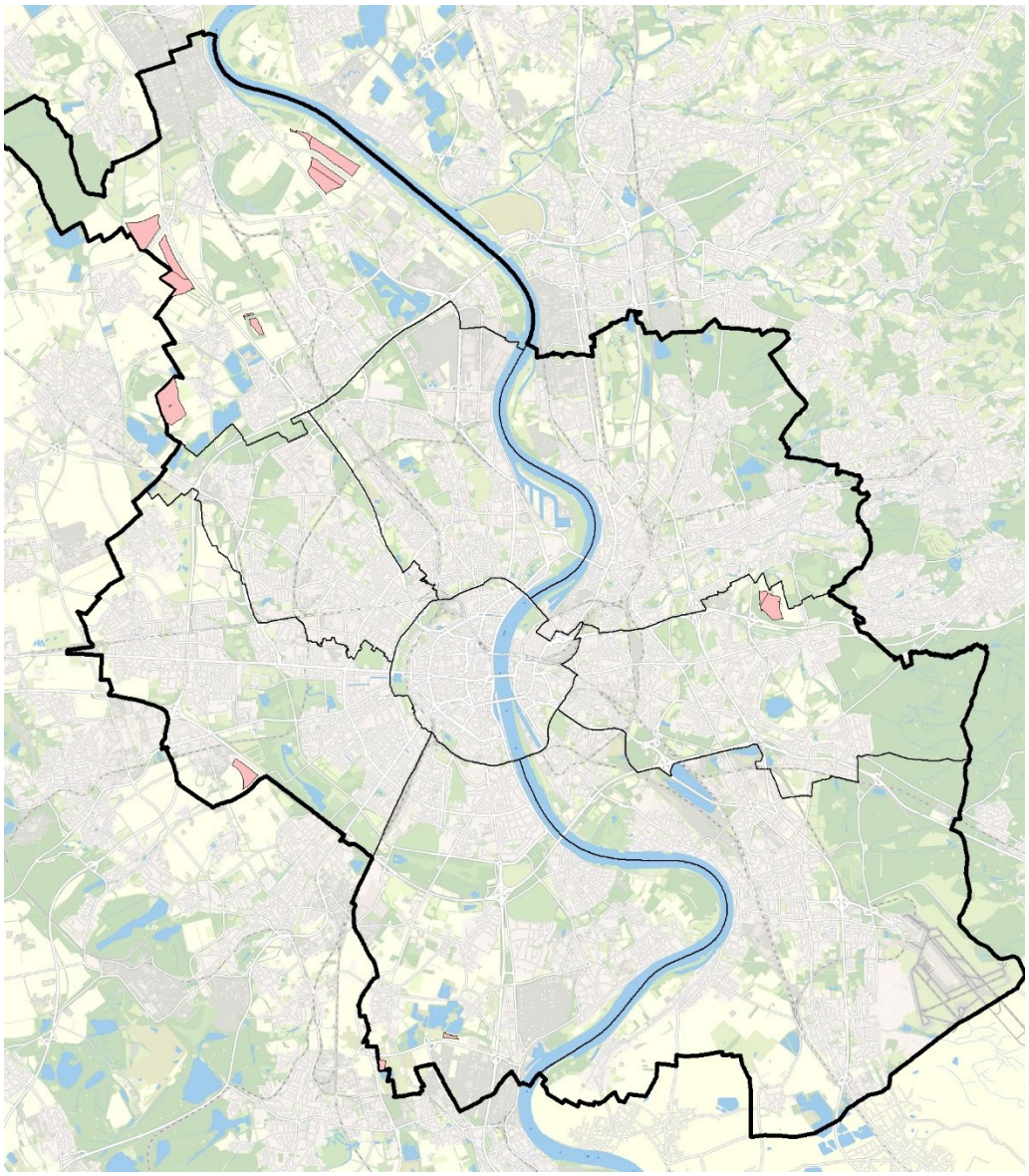
Stadt Köln

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln, Sachlicher Teilplan Windenergie (TP-Wind)

Begründung

Stand:
Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Lage der Flächenoptionen für Windenergiegebiete im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Herausgeberin

Stadt Köln

Dezernat für Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Vorbereitende Bauleitplanung (614/5)
Willy-Brand-Platz 2
50679 Köln

Tel. 0221 221 23960
Fax 0221 221 22450
E-Mail fnp@stadt-koeln.de

www.stadt-koeln.de

Datum: 23.03.2026

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln, Sachlicher Teilplan Windenergie (TP-Wind)

Begründung zur Beteiligung nach §°4 Abs.°1 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: Festlegung von Windenergiegebieten als Beschleunigungsgebiete im Sinne des § 249c BauGB durch die Darstellung von Sonderbauflächen für raumbedeutsame Vorhaben zur Nutzung von Windenergie einschließlich Energiespeicheranlagen am jeweiligen Standort als Nebenanlagen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nrn. 5, 11, 12 BauGB (S Wind)

INHALT

BEGRÜNDUNG ... 4
1. Lage und Größe der Windenergiegebiete ... 4
1.1. Flächenpotentiale ... 4
2. Anlass und Ziel der Planung ... 5
3. Verfahren ... 6
3.1. Verfahrensverlauf ... 6
3.1.1. Frühzeitige Verfahrensschritte ... 7
3.1.2. Verfahrensschritte ab Vorgabenbeschluss ... 7
3.2. Übersicht der politischen Beratungen und Beschlüsse ... 7
3.2.1. Beschlüsse über kommunale Zielsetzungen ... 7
4. Potentialflächenanalyse Windenergie, Methodik ... 8
5. Eignungsräume zur Darstellung von Windenergiegebieten als Beschleunigungsgebiete ... 9
6. Potentialflächenanalyse Windenergie, Analyseaspekte ... 9
6.1. Geologie und Boden ... 9
6.1.1. Seismologische Station Pulheim/ Erdbebengefährdung ... 9
6.1.2. Ingenieurgeologie ... 12
6.1.3. Schutzgut Boden ... 12
6.2. Verkehrsinfrastruktur ... 12
6.2.1. Belange des zivilen Luftverkehrs ... 12
6.3. Technische Infrastruktur ... 16
6.3.1. Ver- und Entsorgungsleitungen ... 16
6.3.2. Hoch- und Höchstspannungsnetz ... 16
6.4. Militärische Infrastruktur ... 17
6.5. Natur und Landschaft, Gewässer ... 19
6.5.1. Festsetzungen des Landschaftsplans ... 19
7. Bestehendes Bauplanungsrecht ... 19
8. UMWELTBERICHT ... 22
A Einleitung ... 22

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Größe der Windenergiegebiete

Auf Grundlage einer „Potentialflächenanalyse für Windenergie“ in Köln (PFA-Windenergie, Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung, Februar 2026), führt das Stadtplanungsamt der Stadt Köln auf Ebene des Flächennutzungsplans ein Bauleitplanverfahren durch, um im Sachlichen Teilplan Windenergie zum Flächennutzungsplan der Stadt Köln (TP-Wind) Windenergiegebiete als Beschleunigungsgebiete auf dem Kölner Stadtgebiet darzustellen.

Das Plangebiet umfasst mit Stand zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB 15 Teilflächen im Stadtgebiet mit einer Fläche von insgesamt circa 301 ha. Die Teilflächen des TP-Wind wurden auf Grundlage der zuvor durchgeführten PFA-Windenergie ermittelt.

Die Abgrenzungen der Teilflächen können dem Planwerk zu diesem Bauleitplanverfahren entnommen werden.

1.1. Flächenpotentiale

Die in der PFA-Windenergie identifizierten Flächenpotentiale verstehen sich als sogenannte Rotor-Out-Flächen. Demnach können die an die Flächenpotentiale angrenzenden Bereiche von den Rotorblättern überragt werden.

Da keine Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen (WEA) erfolgen, können auch keine Angaben erfolgen, um welches Maß Rotorblätter die dargestellten Flächen überschreiten werden.

Die Flächenpotentiale für Windenergiegebiete lassen sich wie folgt beschreiben:

Flächen im Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen

Immendorf

- Potentialfläche 212-007, ca. 3 ha;

Meschenich

- Potentialfläche 213-010, ca. 4 ha;

Fläche im Stadtbezirk 3 - Lindenthal

Junkersdorf-Marsdorf

- Potentialfläche 306-018, ca. 20 ha

Flächen im Stadtbezirk 6 – Chorweiler

Merkenich
- Potentialfläche 601-028, ca. 41 ha,
- Potentialfläche 612-038, ca. 5 ha,
- Potentialfläche 601-029, ca. 20 ha;

Fühlingen
- Potentialfläche 602-030, ca. 25 ha;

Auweiler
- Potentialfläche 607-074, ca. 51 ha;

Esch
- Potentialfläche 607-076, ca. 26 ha;

Volkhoven
- Potentialfläche 608-077, ca. 8 ha,
- Potentialfläche 608-078, ca. 1 ha;

Roggendorf/ Thenhoven
- Potentialfläche 611-079, ca. 24 ha,
- Potentialfläche 611-080; ca. 42 ha;

Flächen im Stadtbezirk 8 – Kalk

Brück
- Potentialfläche 806-056, ca. 5 ha,
- Potentialfläche 807-057, ca. 26 ha.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) hat die Gesetzgebung bundesweite Flächenziele für die Ausweisung von Flächen für die Nutzung der Windenergie festgelegt und auf die Bundesländer verteilt. Das Land Nordrhein-Westfalen hat die auferlegten Flächenziele wiederum an die Planungsregionen zur Umsetzung in den Regionalplänen weitergegeben. Der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien zum Regionalplan Köln sieht – wirksam mit dem Stand der öffentlichen Bekanntmachung am 30.12.2025 - für das Kölner Stadtgebiet keine Windenergiebereiche vor. Eine Ausweisung von Windenergiegebieten auf Kölner Stadtgebiet ist insofern für die Deckung der gesetzlichen Flächenziele nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt Köln hat jedoch über die Deckung des gesetzlichen Bedarfs an Windenergiegebieten in den Regionalplänen hinaus eigene städtische Ziele beschlossen.

So hat der Rat der Stadt Köln am 24.06.2021 (AN/1377/2021) die Verankerung des Ziels der Klimaneutralität Kölns bis 2035 im Verwaltungshandeln beschlossen.

In der Folge wurde mit dem Beschluss über den Aktionsplan Klimaschutz im Rat der Stadt Köln am 07.12.2023 (2243/2023) entschieden, auf dem Gebiet der Stadt Köln die notwendigen Flächen bereitzustellen, um einen signifikanten Anteil des Strombedarfs mittels lokaler Windenergie decken zu können.

Zudem hat der Rat der Stadt Köln am 27.05.2025 beschlossen (AN/0382/2025 in Verbindung mit Änderungsantrag AN/0713/2025), dass, sofern im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien zum Regionalplan Köln keine Ausweisung von Windenergiebereichen auf Kölner Stadtgebiet erfolgen sollte, seitens der Stadt Köln eine eigene Windenergieplanung erstellt und im Flächennutzungsplan der Stadt als Positivplanung umgesetzt werden soll.

Die Potentialflächenanalyse für Windenergie, die federführend durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Köln (Stand: Februar 2026) erarbeitet wurde, identifiziert mögliche Standorte für Windenergieanlagen im Kölner Stadtgebiet. Neben der Auswertung der vorhandenen Datenlage zu sogenannten „harten Tabukriterien“ werden auch „weiche Faktoren“ in die GIS-gestützte Analyse einbezogen, wie z. B. geplante Siedlungsentwicklungen. Im Ergebnis werden Flächenoptionen für die Nutzung von Windenergie aufgezeigt, deren Qualitäten und Restriktionen im Bauleitplanverfahren städtebaulich abzuwägen sind.

Im darauf aufbauenden Bauleitplanverfahren agiert die RheinEnergie AG als Projektentwicklerin und Investorin. Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Köln und der Rheinenergie AG wird in einer Planungsvereinbarung vertraglich geregelt.

3. Verfahren

3.1. Verfahrensverlauf

Der TP-Wind ist ein unabhängiges Planwerk neben dem FNP der Stadt Köln. Seine Darstellungen werden - sobald diese wirksam werden - im FNP vermerkt. Unberührt hiervon bleiben die bestehenden Darstellungen des FNP weiterhin wirksam.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist aktuell eine Konzentrationszone für die Nutzung von Windenergie dargestellt. Die Rechtswirkung dieser Fläche ist nach § 245 e Abs. 1 BauGB durch das Inkrafttreten des Regionalplans Sachlicher Teilplan

Erneuerbare Energien (Stand: Dezember 2025 - Neuaufstellung) entfallen. Im Rahmen einer geplanten Neubekanntmachung des rechtswirksamen FNP wird geprüft, ob die Flächendarstellung entfallen kann.

3.1.1. Frühzeitige Verfahrensschritte

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB erfolgt im Zeitraum vom 24.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung von Flächen für die Nutzung der Windenergie in Betracht kommen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgt im nächsten Schritt. Ein Zeitpunkt für diesen Verfahrensschritt ist zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht terminiert.

3.1.2. Verfahrensschritte ab Vorgabenbeschluss

Die betreffenden Verfahrensschritte werden mit dem Fortschreiten des Verfahrensprozesses ergänzt.

3.2. Übersicht der politischen Beratungen und Beschlüsse

3.2.1. Beschlüsse über kommunale Zielsetzungen

Die in Kapitel 2 beschriebenen kommunalen Zielsetzungen beruhen auf politischen Beschlüssen, die in der folgenden Übersicht zusammengefasst sind:

Verankerung des Ziels der Klimaneutralität bis 2035 in Köln
AN/1377/2021
Rat der Stadt Köln 24.06.2021 TOP 3.1.17

Aktionsplan Klimaschutz, Beschluss, auf dem Gebiet der Stadt Köln Flächen bereitzustellen, um einen signifikanten Anteil des Strombedarfs mittels lokaler Windenergie decken zu können
2243/2023
Rat der Stadt Köln 07.12.2023 TOP 10.25

Auftrag zur Windenergie-Positivplanung im FNP
AN/0382/2025 i. V. m. AN/0713/2025
Rat der Stadt Köln 27.05.2025 TOP 3.1.5

4. Potentialflächenanalyse Windenergie, Methodik

Vorbereitend zur Umsetzung dieser politischen Aufträge im Bauleitplanverfahren identifiziert die „Potentialflächenanalyse für Windenergie“ in Köln (PFA-Windenergie, Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung, Februar 2026) mögliche Standorte für Windenergieanlagen im Kölner Stadtgebiet. Mit Hilfe einer GIS-gestützten Analyse wurden vielfältige Nutzungsbelange anhand eines verwaltungsintern abgestimmten Kriterienkatalogs berücksichtigt. Die identifizierten Potentialflächen (Anlage 5) wurden in einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe bei der Stadt Köln gemeinsam diskutiert und hinsichtlich der Eignung und möglicher Hemmnisse und Konflikte bzgl. der Nutzung von Windenergie bewertet. Zudem erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange, um im Einzelfall möglicherweise stark einschränkende oder gar unumstößliche Restriktionen zu erfassen. Damit wurde eine annähernd präzise Planungsgrundlage für die weiteren im förmlichen Verfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) zu erstellenden Untersuchungen geschaffen.

Die GIS-gestützte Analyse berücksichtigt die in Anlage 4 aufgelisteten Kriterien.

Dabei wird von einer Referenzanlage mit einer Gesamthöhe von 250 m ausgegangen. Die Analyse endet nicht an der Stadtgrenze Kölns, sondern berücksichtigt auch Gebäude und Anlagen in einem Puffer von 1 km (und teils auch darüber hinaus) um das Kölner Stadtgebiet.

Kriterien, die zu einem Ausschluss von Flächen aufgrund rechtlicher Festlegungen führen, sind in Rot gekennzeichnet.

Weitere mögliche Ausschlussfaktoren von Flächen, die geprüft wurden, zu denen im Kölner Stadtgebiet jedoch keine Betroffenheit festgestellt wurde, sind grau hinterlegt.

Die PFA-Windenergie trifft neben dem Ausschluss von Flächen unter den vorgenannten sogenannten „harten Tabukriterien“ zudem Ausschlüsse unter fachlichen Aspekten, die im Kriterienkatalog Hellrot hinterlegt sind. Dabei handelt es sich insbesondere um städtische Planungen oder Nutzungsregelungen, deren Umsetzung von erheblichem Interesse für die Stadtentwicklung ist, oder um Abstandspuffer zu bestehender Verkehrsinfrastruktur.

Sofern die nach dem Ausschlussverfahren verbliebenen Flächenpotentiale weitere Aspekte berühren, die im Einzelfall zu prüfen und zu bewerten sind, wird in den Flächensteckbriefen (Anlage 6) darauf hingewiesen. Im Kriterienkatalog sind die vorgeprüften Aspekte der Einzelfallprüfung Gelb hinterlegt.

Der Kriterienkatalog aus der PFA-Windenergie ist für das Bauleitplanverfahren des TP-Wind nicht abschließend, da in der PFA-Windenergie nur Kriterien berücksichtigt sind, für die Geodaten verfügbar sind.

5. Eignungsräume zur Darstellung von Windenergiegebieten als Beschleunigungsgebiete

In Kapitel 1 sind die zum Stand der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB identifizierten Flächenpotentiale (PFA-Windenergie, 2026) aufgelistet. Sie umfassen nach derzeitigem Planungsstand 15 Teilflächen im Stadtgebiet mit einer Fläche von insgesamt rund 300 ha.

Da die Teilflächen teilweise mit erheblichen Restriktionen belastet sind, kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese in Gänze im Bauleitplanverfahren ausgeräumt werden können, so dass im Zuge des Verfahrens eine deutliche Reduktion der Flächenpotentiale zu erwarten ist.

Zu den Hintergründen wird auf die Ausführungen zu den Teilaspekten im folgenden Kapitel 6 verwiesen.

6. Potentialflächenanalyse Windenergie, Analyseaspekte

Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem Kapitel auf die wesentlichen Aspekte aus einer zur PFA-Windenergie erfolgten eingeschränkten informellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Eine Übersicht der rechtlichen und fachlichen Ausschlusskriterien sowie der Aspekte, die bezogen auf jedes Flächenpotential im Einzelfall zu ermitteln und zu bewerten sind, ist dem Kriterienkatalog in Anlage 3 zu den Beteiligungsunterlagen zu entnehmen. (s. a. Kapitel 4, Methodik)

6.1. Geologie und Boden

6.1.1. Seismologische Station Pulheim/ Erdbebengefährdung

In Vorgesprächen mit dem Geologischen Dienst (GD NRW) sowie in einer eingeschränkten informellen Beteiligung externer Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden die nachfolgend aufgelisteten, am westlichen Stadtrand liegenden Flächen in Bezug auf die Verträglichkeit von Windparks mit der seismologischen Station Pulheim innerhalb eines Radius von 5 km um diese kritisch bewertet.

Flächen im Stadtbezirk 6 - Chorweiler

Auweiler

- Potentialfläche 607-074,

Esch
- Potentialfläche 607-076,

Volkhoven
- Potentialfläche 608-077,
- Potentialfläche 608-078,

Roggendorf/ Thenhoven
- Potentialfläche 611-079,
- Potentialfläche 611-080,

Die Beteiligungsradien für Vorhaben rund um die Erdbebenstationen in NRW ergeben sich aus dem derzeit gültigen „Erlass für die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergie-Erlass)“ bzw. dem Anhang des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 17.03.2016.

Innerhalb der Beteiligungsradien bewertet der GD NRW die Störung der seismologischen Messungen auf Grundlage des Prognosetools des KIT, Karlsruhe (Bericht zur Erarbeitung eines Prognosetools für seismische Immissionen an Erdbeben-Messstationen in Nordrhein-Westfalen (NRW) für das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW. – Prof. Dr. J. Ritter, Geophysikalisches Institut, Karlsruher Institut für Technologie (KIT): 34 S.; Karlsruhe).

Das Tool wurde im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie (MWIDE NRW) entwickelt, um für aktuelle Projekte sowie für zukünftige Planungen einen konsistenten Bewertungsmaßstab anlegen zu können.

Bei der Erbebenmessstation Pulheim (PLH) handelt es sich gemäß dem Prognosetool um eine besonders wichtige Messstation der Kategorie 1, die konsequent vor negativen Einflüssen zu schützen ist (vgl. S. 20). Die Station PLH wird seit Februar 1981 vom GD NRW betrieben und ist auf Grund der gemessenen, langen Zeitreihe von 44 Jahren von großer Wichtigkeit für die Registrierung von tektonischen Ereignissen in NRW.

Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit der Erdbebenüberwachung in NRW, insbesondere im Bereich des Erftsprungs in der Niederrheinischen Bucht, westlich von Köln, auch in der Risikoanalyse „Erdbeben“ des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) beschrieben:

„Der GD NRW hat (…) die Aufgabe, Fachinformationen über die Beschaffenheit des Untergrunds landesweit nach einheitlichen Verfahren zu erheben, zu bewerten, zu archivieren und aufzubereiten. Zentral ist hier die geowissenschaftliche Landesaufnahme, die im Auftrag der Landesregierung zur Daseins- und Risikovorsorge durchgeführt wird. Basierend auf den Aufnahmen werden geowissenschaftliche Daten, Karten und Fachveröffentlichungen erstellt. Der GD NRW hat hier auch die Aufgabe, den Landeserdbebendienst zu betreiben und weiterzuentwickeln (s. Kap. 2.6 Behördliche Maßnahmen).“ (aus: Bericht zur Risikoanalyse im Bevölkerungsschutz 2019, Drucksache 19/23825, S. 29)

Für den Zubau von WEA besagt das KIT-Prognosetool, dass innerhalb eines 3,5 km-Radius um die Station in Pulheim keine WEA zulässig sind. Bei dem Abstand von 3,5 km handelt es sich um den Mindestabstand für Einzelstandorte von modernen WEA (ab 5 MW). Nach Aufforderung durch das LANUV wurden unter Beteiligung der Betreiber von Erdbebenstationen in NRW (Erdbebenstation Bensberg, Ruhr-Universität Bochum, KIT Karlsruhe, BGR Hannover, GD NRW) Radien für mehr als eine WEA (Windparks) für das LANUV-Merkblatt 142 aus 2023 definiert. Für die Station Pulheim bedeutet dies, dass ein 5 km-Radius für mehr als eine WEA (Windparks) dieser Leistungsklasse notwendig wäre, um die Funktionsfähigkeit der Erdbebenstation nicht zu beeinträchtigen.

Im Sinne der Erdbebenüberwachung NRW sind die geplanten Windpotenzialflächen mit einem Abstand von weniger als 5 km Entfernung zur Erdbebenstation Pulheim (Wind-611-074, Wind-611-076, Wind-611-077, Wind-611-078, Wind-611-079 und Wind-611-080) in einer pauschalisierenden Betrachtung auf Ebene des FNP nicht vertretbar.

Entsprechend des in der Bauleitplanung verankerten Gebots der planerischen Konfliktbewältigung sind sich andeutende Konflikte – wie der hier mit der seismologischen Station vorhandene – bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen.

Konflikte dürfen nicht auf eine nachgelagerte Ebene, wie die Genehmigungsebene nach BImSchG verschoben werden, wenn für diese keine Lösung in diesem Rahmen ersichtlich ist. Solange in Frage kommende Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahen, welche die Vereinbarkeit von seismologischen Messungen am Standort Pulheim mit der Errichtung von WEA im Radius von 5 km belegen, nicht bestehen und als allgemein anerkannter Stand der Technik in der Planung Beachtung finden können, sollen die betreffenden Flächen im Sachlichen Teilplan Windenergie (TP-Wind) zum Flächennutzungsplan der Stadt Köln nicht als Windenergiegebiete ausgewiesen werden.

Die betreffenden Potentialflächen für die Nutzung der Windenergie sollen jedoch in die frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Bauleitplanverfahren (§§ 3 Abs. 1 und 4

Abs. 1 BauGB) einbezogen werden, um diese für etwaige spätere Bauleitplanverfahren näher zu untersuchen. Sollte in den nächsten Jahren eine entsprechende Technik entwickelt werden, durch die eine Vereinbarkeit von Windparks mit der Seismologischen Station in diesem Bereich der Stadt Köln gegeben wäre, könnte ein späteres Bauleitplanverfahren an diese Verfahrensschritte anknüpfen.

Zudem wird im weiteren Verfahren geprüft, ob exemplarische Planungen von WEA für konkrete Standorte und konkrete Anlagentypen eine grundsätzliche Vereinbarkeit von Windparks mit der seismologischen Station belegen können.

6.1.2. Ingenieurgeologie

Flächen im Stadtbezirk 8 - Kalk

Brück

- Potentialfläche 806-056, ca. 5 ha,
- Potentialfläche 807-057, ca. 26 ha.

Seitens des Geologischen Dienstes wurden vorab formeller Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren Hinweise auf tektonische Störungen gegeben. Demnach sind unter den Betrachtungsräumen im Stadtbezirk Kalk im tiefen Untergrund verkarstungsfähige Kalksteine des Devons verbreitet. Erdfälle sind aus den Potenzialflächen oder dem Umfeld der Potenzialflächen nicht bekannt.

Vorausgesetzt, Bedenken hinsichtlich der Sicherheit des zivilen Flugverkehrs (6.2.1) können ganz oder teilweise im Bauleitplanverfahren ausgeräumt werden, ist die geologische Beschaffenheit des Untergrundes hinsichtlich der Standsicherheit von Windenergieanlagen in diesem Bereich zu prüfen.

6.1.3. Schutzgut Boden

Von den zukünftigen Planungen werden schutzwürdige Böden betroffen sein. Im Rahmen der Errichtung Anlagen und deren Fundamenten und durch die Herrichtung von Nebenflächen erfolgen Eingriffe in diese Böden. Da der TP-Wind keinen konkreten Anlagenbezug hat, sondern Flächen darstellt, können etwaige Eingriffe im Umweltbericht nur pauschal eingeschätzt werden.

6.2. Verkehrsinfrastruktur

6.2.1. Belange des zivilen Luftverkehrs

<u>Bauschutzbereiche</u>

Ein Bauschutzbereich erstreckt sich um einen Flughafen bzw. um einen Flugplatz und dient dazu, vorgeschriebene Abstände zwischen Luftfahrzeug und Luftfahrthindernissen bzw. Bauwerken einzuhalten. Die Rechtsgrundlage stellen die §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar. Eine gutachtliche Stellungnahme zu den Belangen nach §§ 12 bis 17 LuftVG gibt die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) ab, welche diese Prüfung im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums durchführt. Die Entscheidung hinsichtlich der §§ 12 bis 17 LuftVG, wie auch die Beteiligung der DFS erfolgt durch die zuständige Luftfahrtbehörde des jeweiligen Landes.

Fläche im Stadtbezirk 3 - Lindenthal

Junkersdorf-Marsdorf

- Potentialfläche 306-018

Die Fläche liegt etwa 3 km südwestlich des Hubschraubersonderlandeplatzes am Uniklinikum Köln. Die An- und Abflugsektoren sind nicht direkt betroffen.

Flächen im Stadtbezirk 6- Chorweiler

Roggendorf

- Potentialfläche 611-080

Die Fläche liegt in der Nähe des Modellfluggeländes Pulheim Sinnersdorf und dessen Flugraum. Um einen weiteren Betrieb zu ermöglichen, sollte bei einer ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden Bauleitplanung auf die weiteren Flugmöglichkeiten Rücksicht genommen werden.

Sie wird zusammen mit weiteren Flächen in diesem Bereich aufgrund ihrer Lage innerhalb eines 5-km-Radius um die seismologische Station Pulheim so lange auf Ebene des TP-Wind verworfen, bis eine entsprechende Technik entwickelt ist, durch die eine Vereinbarkeit von Windparks mit der Seismologischen Station in diesem Bereich der Stadt Köln gegeben wäre, oder bis exemplarische Planungen von WEA-Standorten belegen können, dass eine solche Vereinbarkeit grundsätzlich gegeben sein kann.

Flächen im Stadtbezirk 8 - Kalk

Brück

- Potentialfläche 806-056,
- Potentialfläche 807-057.

Die beiden folgenden Flächenpotentiale liegen ebenfalls im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn gem. § 12 LuftVG, im Anflugsektor auf die Bahn 13L. Diese Flächen haben zudem einen sehr geringen Abstand (< 100 m) zu dem nördlichen An- und Abflugsektor des Hubschraubersonderlandeplatzes am Städtischen

Krankenhaus Köln-Merheim. Um den Flugbetrieb nicht zu gefährden, ist hier ein Mindestabstand von 850 m einzuhalten. Da es sich bei den Flächen um Rotor-Out-Flächen handelt, ist hier noch zusätzlich der Rotorradius beim Abstand zu berücksichtigen.

Pauschale Aussagen zu Bauhöhen innerhalb der einzelnen Flächen sind aktuell nicht möglich. Da die Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf zu möglichen Auswirkungen auf den Hubschrauberlandeplatz noch einer genaueren Klärung bedürfen, wird die Vereinbarkeit mit dem Bau- und Anlagenschutz im anstehenden Bauleitplanverfahren abschließend geprüft.

Es wird auf die Angaben zu den Kursführungsmindesthöhen (MVA) in Kapitel 6.4 hingewiesen.

Über exemplarische Planungen von WEA für konkrete Standorte soll geprüft werden, ob eine grundsätzliche Vereinbarkeit von Windparks mit der dem Bau- und Anlagenschutz auch unter wirtschaftlichen Aspekten möglich wäre.

Um einen weiteren Beitrag zum Erreichen der klimapolitischen Ziele der Bundesrepublik Deutschland zu leisten, hat sich die Deutsche Flugsicherung (DFS) bereiterklärt, Planungsbehörden im Rahmen ihrer personellen und finanziellen Möglichkeiten bei der Festlegung von Flächen für die Windenergie (§3 WindBG) zu unterstützen.

Die Unterstützung umfasst die rechnergestützte Bewertung der Zustimmungsfähigkeit nach §18a LuftVG von szenariobasiert festgelegten Planungsentwürfen zum WEA-Ausbau in Anlagenschutzbereichen von Drehfunkfeuern sowie grundsätzliche Aussagen zur Zustimmungsfähigkeit in Anlagenschutzbereichen von Primär- und Sekundär-Radaranlagen. Andere flugsicherungstechnische Anlagen können nicht in diesem Rahmen vorgeprüft werden.

Die Anzahl der zur Prüfung vorgelegten WEA-Szenarien soll zunächst jährlich zwei pro Planungsbehörde nicht überschreiten.

Bei der szenariobasierten Vorprüfung werden auf Grundlage einzelner Windenergieanlagen prototypisch definierte Windparks, die sich alle im gleichen Anlagenschutzbereich befinden, unter Berücksichtigung einer ggf. vorhandenen Vorbelastung durch bereits im Anlagenschutzbereich bestehende Windenergieanlagen auf Zustimmungsfähigkeit hin untersucht.

Im Ergebnis wird festgestellt, ob die prototypisch angenommenen Windparks in Gänze oder in Teilen, d.h. in Hinblick auf eine bestimmte Konstellation von WEA, zustimmungsfähig wären.

Anlagenschutzbereiche

Ein Anlagenschutzbereich erstreckt sich um eine Flugsicherungseinrichtung und dient dem Schutz dieser vor schädlichen Einflüssen durch Bauwerke, welche Störungen des Betriebs der Flugsicherungseinrichtung verursachen können. Der Anlagenschutzbereich stellt eine Prüfzone dar, innerhalb dessen eine Beteiligung des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung (BAF) bei dem Genehmigungsverfahren zu erfolgen hat. Die Rechtsgrundlage stellt der §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar. Zuständig ist das BAF, dass die Entscheidung trifft, inwiefern ein Bauvorhaben stört oder nicht. Die Beteiligung des BAF erfolgt durch die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes oder durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Durch einzelne Potentialflächen für Windenergie ist der Anlagenschutzbereich der folgenden Flugsicherungseinrichtungen betroffen:

- Köln/Bonn DVOR [KBO] - Geogr. Koordinaten (ETRS89): 50° 51' 42,079" N / 07° 08' 43,943" E; Höhe des Geländes 82,839 m ü. NN; lateraler Radius 7 km
- Radaranlage Köln/Bonn [KBO]- Geogr. Koordinaten (ETRS89): 50° 52' 33,160" N / 07° 08' 46,880" E; Höhe des Geländes 81,981 m ü. NN; lateraler Radius 15 km.

Die folgende

Fläche im Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen

Immendorf

- Potentialfläche 212-007, sowie die

Flächen im Stadtbezirk 8 - Kalk

Brück

- Potentialfläche 806-056,
- Potentialfläche 807-057,

liegen im Anlagenschutzbereich. Die Deutsche Flugsicherung (DFS) empfiehlt, innerhalb von Anlagenschutzbereichen keine Vorrang- und Eignungsgebiete zur Windenergienutzung auszuweisen, da die im Genehmigungsverfahren gem. §18a LuftVG möglichen Einschränkungen bezüglich Anzahl und Höhe der geplanten Windenergieanlagen dem eigentlichen Ziel von Vorrang- und Eignungsgebieten entgegenstehen. Dennoch könnte sich aufgrund örtlicher Gegebenheiten ein Potential für die Vereinbarkeit des Windenergievorhabens mit den Belangen des Anlagenschutzes ergeben. Um dies zu eruieren, soll im weiteren Verfahren die Möglichkeit einer unverbindlichen

Vorprüfung anhand einer exemplarischen Planung mit konkreten Standorten und Abmessungen für WEA genutzt werden.

Konkrete Windenergievorhaben in Anlagenschutzbereichen sind bei der zuständigen Luftfahrtbehörde zur Prüfung gem. §18a LuftVG einzureichen. Eine Prüfung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) erfolgt grundsätzlich erst in Genehmigungsverfahren für Windkraftanlagen.

6.3. Technische Infrastruktur

6.3.1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Abwasser

Flächen im Stadtbezirk 6 - Chorweiler

Merkenich
Potentialfläche 602-030,

Fühlingen
Potentialfläche 601-029

Durch eine Druckrohrleitung für Mischwasser sind die Schutzstreifen gemäß Merkblatt der StEB Köln „Schutz öffentlicher Abwasseranlagen“ zu berücksichtigen.

Volkhoven
Potentialfläche 608-077

Entlang der Blockstraße verläuft eine Druckrohrleitung Mischwasser. Die Fläche wird solange auf Ebene des TP-Wind verworfen, bis eine entsprechende Technik entwickelt ist, durch die eine Vereinbarkeit von Windparks mit der Seismologischen Station in diesem Bereich der Stadt Köln gegeben wäre, oder bis exemplarische Planungen von WEA-Standorten belegen können, dass eine solche Vereinbarkeit grundsätzlich gegeben sein kann.

Schutzstreifen zu Versorgungsleitungen sind ggfs. zu berücksichtigen.

6.3.2. Hoch- und Höchstspannungsnetz

Fläche im Stadtbezirk 2- Rodenkirchen

Meschenich
- Potentialfläche 213-010

In räumlicher Nähe verläuft zukünftig das „Vorhaben Nr. 2“, die Höchstspannungsleitung Osterath – Philippsburg (auch Ultranet genannt). Am 28.08.2025 stellte die Bundesnetzagentur den Plan für den Abschnitt E1 des Vorhabens Nr. 2 fest. Das Genehmigungsverfahren ist abgeschlossen. Die planfestgestellte Trasse verläuft östlich in ca. 170 Metern zur Potentialfläche.

Da die Flächenpotentiale als sogenannte Rotor-Out-Flächen zu verstehen sind, wurde in der vorgezogenen informellen Ämterbeteiligung darauf hingewiesen, dass der waagerechte spannungsabhängige Mindestabstand entsprechend Tabelle 5/DE.2 von 30 m (>110 kV = 30 m) ab dem ruhenden äußeren Leiterseil der Freileitung nicht unterschritten werden darf. Für die Festlegung des Mindestabstandes ist die typische Traversenausladung eines Freileitungsmastes von 15 Metern zu berücksichtigen. Nach Auffassung der Bundesnetzagentur neben dem eigentlichen Trassenverlauf einer Höchstspannungsfreileitung beidseitig ein typisierter Streifen von 45 Metern ausgehend von der Trassenachse freizuhalten, in welchen die Rotorblattspitze nicht hineinragen darf. Unter Berücksichtigung der Rotor-Out-Regelung, wonach sich nur der Turmfuß innerhalb des Vorranggebiets befinden muss, nicht aber das Rotorblatt, muss zum Mindestabstand von 45 Metern die Länge des Rotorblatts addiert werden.

Da die erforderlichen Abstände zwischen etwaigen Windenergieanlagen und Freileitungen eingehalten werden, ist nach derzeitigem Planungsstand ein Konflikt zwischen den in Rede stehenden Planungen ausgeschlossen.

6.4. Militärische Infrastruktur

Windenergieanlagen (WEA) können grundsätzlich militärische Interessen, z.B. militärische Richtfunkstrecken oder den militärischen Luftverkehr berühren und beeinträchtigen.

Die Kursführungsmindesthöhe (MVA) stellt eine luftverkehrsrechtliche Festlegung dar, welche die niedrigste Höhe definiert, in der ein Radarlotsen sowohl militärische als auch zivile Luftfahrzeuge unter Einhaltung der erforderlichen Hindernisfreiheit führen darf. Um die gesetzlich vorgeschriebene Hindernisfreiheit zu gewährleisten, ergeben sich aus der Kursführungsmindesthöhe Bauhöhenbeschränkungen über NHN (Normalhöhennull) für die betroffenen Plangebiete.

Flächen im Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen

Immendorf

- Potentialfläche 212-007

MVA (Kursführungsmindesthöhe) Sektor NN2: maximale Bauhöhe (BH) ≤ 309 m über NHN.

Meschenich
- Potentialfläche 213-010

Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatz Nörvenich, MVA (Kursführungsmindesthöhe) Sektor NN2 sowie innerhalb des 8 km Puffers MVA Sektor NN1, innerhalb der Verfahrensräume von IFV (Instrumentenan- und -abflugverfahren);

Die maximale Bauhöhe (BH) ≤ 309 m über NHN könnte durch die IFV niedriger sein; ggfs. Auflage der Ausrüstung der WEA mit einer sogenannten bedarfsgerechten Steuerung.

Flächen im Stadtbezirk 3 - Lindenthal

Junkersdorf-Marsdorf
- Potentialfläche 306-018;

Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatz Nörvenich, MVA (Kursführungsmindesthöhe) Sektor NN2 sowie innerhalb des 8 km Puffers MVA Sektor NN1, innerhalb der Verfahrensräume von IFV (Instrumentenan- und -abflugverfahren);
Die maximale Bauhöhe (BH) ≤ 309 m über NHN könnte durch die IFV niedriger sein; ggfs. Auflage der Ausrüstung der WEA mit einer sogenannten bedarfsgerechten Steuerung.

Flächen im Stadtbezirk 6 - Chorweiler

Merkenich
- Potentialfläche 601-028,
- Potentialfläche 612-038,
- Potentialfläche 601-029;

Keine Militärischen Belange betroffen.

Fühlingen
- Potentialfäche 602-030;

Keine Militärischen Belange betroffen.

Auweiler
- Potentialfläche 607-074

MVA Sektor NN1: maximale Bauhöhe (BH) ≤ 356 m über NHN.

Esch
- Potentialfläche 607-076

MVA Sektor NN1; maximale Bauhöhe (BH) ≤ 356 m über NHN.

Volkhoven
- Potentialfläche 608-077,
- Potentialfläche 608-078;

MVA Sektor NN1; maximale Bauhöhe (BH) ≤ 356 m über NHN.

Roggendorf/ Thenhoven
- Potentialfläche 611-079,
- Potentialfläche 611-080;

MVA Sektor NN1: maximale Bauhöhe (BH) ≤ 356 m über NHN.

Flächen im Stadtbezirk 8 - Kalk

Brück
- Potentialfläche 806-056,
- Potentialfläche 807-057;

Keine militärischen Belange betroffen.

6.5. Natur und Landschaft, Gewässer

6.5.1. Festsetzungen des Landschaftsplans

Sämtliche Potentialflächen für die Ausweisung von Windenergiegebieten bzw. Beschleunigungsgebieten liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans Köln.

7. Bestehendes Bauplanungsrecht

7.1. Bestehende Konzentrationszone für Windenergieanlagen (WEA)

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 30.12.2025 ist der am 19.12.2025 im Regionalrat festgestellte Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien zum Regionalplan Köln (TP EE) wirksam.

Damit verliert die im Flächennutzungsplan dargestellte Konzentrationszone für Windenergieanlagen (WEA) ihre bisherige Konzentrationswirkung für Windenergieanlagen im planungsrechtlichen Außenbereich. Vorhaben zur Errichtung von WEA in diesem

Bereich sind wie im übrigen planungsrechtlichen Außenbereich zunächst (ggfs. bis zum Inkrafttreten von Darstellungen des TP-Wind) als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten und unterliegen damit hohen Hürden (§ 249 Abs. 2 BauGB).

Die bestehende Konzentrationszone für Windenergieanlagen liegt im Bereich der Potentialfläche 306-018 ((PFA-Windenergie, 2026) für Windenergiegebiete in Junkersdorf-Marsdorf.

Sie ist als Rotor-In-Fläche zu verstehen und geht teils über die betreffende Potentialfläche hinaus, die hier eine Rotor-Out-Fläche abbildet.

Die Darstellung der bestehenden Konzentrationszone ist durch die veränderte Rechtslage wirkungslos geworden und wird daher im Rahmen einer geplanten Neubekanntmachung aus dem FNP herausgenommen.

7.2. Neue Begrifflichkeiten gemäß § 2 Abs. 1 WindBG

„Windenergiegebiete“ im Sinne des Gesetzes sind u. a. Darstellungen von Sonderbauflächen, Sondergebieten und mit diesen vergleichbaren Ausweisungen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen;

„Beschleunigungsgebiete“ für die Windenergie an Land sind Windenergiegebiete, die den Anforderungen des § 249c des BauGB entsprechen;

„Regeln für Minderungsmaßnahmen“ sind Regeln, die bei der planerischen Ausweisung eines Beschleunigungsgebietes für die Windenergie an Land nach §°249c Absatz 3 des Baugesetzbuchs dargestellt werden und bei der Genehmigung von WEA zu beachten sind und damit anlagenbezogen in konkreten Minderungsmaßnahmen münden.

„Energiespeicheranlagen am selben Standort“ sind Anlagen zur Speicherung von Strom oder Wärme, die weder planfeststellungsbedürftig noch plangenehmigungsbedürftig sind, im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer Windenergieanlage an Land stehen und gegenüber dieser Anlage eine dienende Funktion aufweisen.

7.3. Zulässigkeit von WEA außerhalb von Windenergie- bzw. Beschleunigungsgebieten

Der TP EE zum Regionalplan Köln legt auf Kölner Stadtgebiet keine Beschleunigungsgebiete fest.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können heute (mit Erreichen der gesetzlichen Flächenbeitragswerte durch Ausweisung von Windenergiebereichen in den Regionalplänen) Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, außerhalb von Beschleunigungsgebieten zwar ausnahmsweise im Außenbereich zugelassen werden, wenn dabei ausgeschlossen ist, dass die in § 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 BauGB genannten Belange oder das Orts- und Landschaftsbild berührt sind. Dies stellt jedoch eine erhebliche Hürde für die Zulassung von Windenergieanlagen außerhalb von Windenergie- bzw. Beschleunigungsgebieten dar. Da bei den räumlichen Abmessungen heutiger Windenergieanlagen regelmäßig davon auszugehen ist, dass zumindest das Orts- oder Landschaftsbild durch solche Anlagen berührt sein kann, besteht zur Umsetzung der kommunalen Ziele Planerfordernis.

Vorhaben mit Planerfordernis

Zur Realisierung von raumbedeutsamen Vorhaben zur Nutzung von Windenergie einschließlich Energiespeicheranlagen am jeweiligen Standort als Nebenanlagen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nrn. 5, 11, 12 BauGB bedarf es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Vorhaben ohne Planerfordernis

Wie bereits unter den alten rechtlichen Rahmenbedingungen, können WEA weiterhin als Nebenanlagen zu privilegierten Nutzungen gemäß § 35 Abs. 1 BauGB oder zu gewerblichen oder industriellen Nutzungen planungsrechtlich zulässig sein, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, und die Anlagen nach den Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung durch Belästigungen oder Störungen nicht unzumutbar widersprechen.

7.4. EU-Recht

RED III-Richtlinie der EU

Die RED III (Renewable Energy Directive) ist die dritte Fassung der EU-Richtlinie über erneuerbare Energien, die 2023 in Kraft trat. Wesentliches Ziel der Richtlinie ist es, den Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch der EU bis 2030 auf mindestens 42,5 Prozent zu erhöhen. Dafür sollen die Mitgliedstaaten die Genehmigungsverfahren für Projekte im Bereich der erneuerbaren Energien beschleunigen, beispielsweise durch die Ausweisung von Beschleunigungsgebieten in Regional- oder Bauleitplänen.

Die Mitgliedsstaaten hatten mit Frist zum 21.02.2024 sicherzustellen, dass bis zum Erreichen der Klimaneutralität im Genehmigungsverfahren, sowie bei der Planung, beim Bau und beim Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie,

bei dem Anschluss solcher Anlagen an das Netz, dem betreffenden Netz selbst sowie bei Speicheranlagen davon ausgegangen wird, dass sie im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen, wenn im Rahmen bestimmter, abschließend genannter unionsumweltrechtlicher Ausnahmeentscheidungen im Einzelfall rechtliche Interessen abgewogen werden.

Umsetzung der Richtlinie in Deutschland

In Deutschland wird die RED III durch das Gesetz zur Umsetzung der Novelle der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie (2023/2413) in nationales Recht umgesetzt, welches der Bundesrat im Juli 2025 verabschiedet hat und das mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt am 15.08.2025 wirksam ist.

Das Gesetz verfolgt das Ziel, den Ausbau der Windenergie zu steuern, um mehr Akzeptanz vor Ort durch klar ausgewiesene Windenergiegebiete zu erreichen, und den Ausbau erneuerbarer Energien in Deutschland zu beschleunigen.

Drastisch verkürzte Genehmigungsverfahren, die Möglichkeit zur Ausweisung sogenannter Beschleunigungsgebiete für Wind- und Solarenergie sowie vereinfachte Umweltprüfungen sollen dazu beitragen, den Anteil erneuerbarer Energien bis 2030 signifikant zu erhöhen und so einen entscheidenden Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten.

7.5. Einschlägige Rechtsprechung zum Ziel der Klimaneutralität

Das Bundesverfassungsgericht schuf mit seinem „Klimabeschluss“ 2021 verfassungsrechtliche Relevanz der erneuerbaren Energien zur Erreichung der Klimaneutralität. Es urteilte: „Die auf den Klimawandel bezogenen Maßgaben des Grundgesetzes in Art. 20 a GG und in den Grundrechten verlangen vom Staat immer dringender, national und international Maßnahmen bis hin zur Klimaneutralität zu ergreifen, um die Erderwärmung anzuhalten“ (24. März 2021 - 1 BvR 2656/18).

8. UMWELTBERICHT

A Einleitung

Für das Verfahren zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans Windenergie zum Flächennutzungsplan der Stadt Köln (FNP TP-Wind) wird im Zuge des weiteren Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß §°2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in späteren Verfahrensschritten in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

Ö 13

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtentwicklung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0193/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	30.04.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren beauftragt.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(…)

Risikobewertung:

(…)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
X		

Weitere notwendige Erläuterungen:
Die Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die sogenannten „Weißflächen“ hat keine unmittelbaren klimarelevanten Auswirkungen, da es sich um ein vorbereitendes Planungsinstrument handelt. Konkrete klimarelevante Auswirkungen ergeben sich erst in nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsschritten (z. B. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).

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:

Planungsanlass

Am 09.08.2019 wurde der Stadt Bergisch Gladbach die Genehmigung zum Flächennutzungsplan 2035 durch die Bezirksregierung Köln erteilt. Dabei wurden gemäß § 6 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt elf Flächen von der Genehmigung ausgenommen.
Diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan (FNP) als sogenannte „Weißflächen“ dargestellt. Für diese Flächen besteht somit keine wirksame Darstellung. Der zuvor geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 entfaltet für diese Bereiche keine Gültigkeit mehr.
Vor diesem Hintergrund besteht ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Entsprechend den Anforderungen an eine vollständige und geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 5 Abs. 1 BauGB) ist laut Bezirksregierung Köln für die betroffenen Flächen ein gesondertes Bauleitplanverfahren in Form einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Ziel der Planung

Ziel der Teil-Neuaufstellung ist es, für die bislang ungeregelten Bereiche eine genehmigungsfähige und rechtssichere Darstellung im Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Dabei sollen:

- die Vorgaben der Raumordnung berücksichtigt,
- naturschutzrechtliche Anforderungen eingehalten,
- sowie die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven der Stadt angemessen abgebildet werden.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, den Flächennutzungsplan als gesamtstädtisches Steuerungsinstrument zu vervollständigen und eine belastbare Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

In der Regel entfaltet der FNP keine Rechtswirksamkeit nach Außen, sondern ist lediglich behördenverbindlich. Demnach bleibt der materielle Bestandsschutz baulicher Anlagen bestehen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan trifft dabei keine Aussage über die aktuelle Nutzung und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber bestehenden Anlagen.

Gründe für die Nicht-Genehmigung im Jahr 2019

Konflikte mit den Zielen der Raumordnung

Ein wesentlicher Grund für die Nicht-Genehmigung lag in Verstößen gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung).
Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 waren einzelne Flächen als Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen vorgesehen. Diese Darstellungen standen jedoch teilweise nicht im Einklang mit den Zielen des damals rechtswirksamen Regionalplans Köln (Fassung 2001).

Betroffen waren folgende Flächen[1]:

- He7 (Alte Wipperfürther Straße / Odenthaler Straße)
- Kb8c (Lubusch)
- As2 (Unterheide)
- Nu7a (Peterskaule Nord)
- Nu7b (Peterskaule Süd)
- G-Hk1 (Zinkhütte)
- P+R Parkplatz Hebborn (Romaneyer Straße)
- Tennisanlage Hebborner Hof

Die Nicht-Genehmigung des geplanten Park-and-Ride-Parkplatzes sowie der Tennisanlage erfolgte, da diese innerhalb einer im Regionalplan dargestellten Abgrabungsfläche in Hebborn liegen.

Sonderfall: Die Fläche EH-5 (Herkenrath) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4134 „Auf dem Langen Feld“ im Parallelverfahren weiterbearbeitet und ist nicht Gegenstand dieser Teil-Neuaufstellung.

Konflikte mit Belangen des Naturschutzes

Für zwei weitere Flächen wurden naturschutzrechtliche Konflikte festgestellt. Der Rheinisch-Bergische Kreis als Träger der Landschaftsplanung erhob erhebliche Bedenken gegen die vorgesehenen Darstellungen.
Betroffen sind:

- Verlegung der Brüderstraße
- Gewerbliche Baufläche Heinrich-Strünker-Straße

Die Einwendungen wurden als Widerspruch im Sinne des § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen gewertet und führten zur Versagung der Genehmigung.

Kommunale Entwicklungen seit 2019

Nach der Nicht-Genehmigung wurden verschiedene Optionen zur planerischen Weiterentwicklung geprüft, insbesondere im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln ab dem Jahr 2021.
Parallel hierzu wurden politische Beschlüsse gefasst, wonach ein Teil der ursprünglich vorgesehenen FNP-Darstellungen nicht weiterverfolgt werden soll. Entsprechende Beschlüsse fassten:

- der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennummer 0236/2021) sowie
- der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennummer 0237/2022).

Demnach wird die Entwicklung folgender Flächen nicht weiterverfolgt:

- He7
- Kb8c
- As2
- Nu7a
- Nu7b
- G-Hk1
- Verlegung der Brüderstraße

Der neue Regionalplan Köln wurde am 29.10.2025 bekannt gemacht und ist rechtswirksam.

---

[1] *Die Flächenbezeichnungen gehen auf das ursprüngliche FNP-Neuaufstellungsverfahren im Jahr 2019 zurück.*

Der nunmehr gültige Regionalplan bildet die ursprünglich im Flächennutzungsplan 2035 vorgesehenen Entwicklungsabsichten für einen Großteil der Weißflächen nicht ab. Hierdurch ist der planerische Spielraum für die Teil-Neuaufstellung der Flächen entsprechend eingeschränkt. Demnach werden zum jetzigen Stand des Verfahrens Darstellungen vorgeschlagen, die die aktuelle Beschlusslage und städtischen Entwicklungsabsichten widerspiegeln sowie an die Ziele der Raumordnung angepasst sind. Die jeweiligen Darstellungsvorschläge sind den einzelnen Planwerken zu entnehmen. Für jeden einzelnen Geltungsbereich wurde der Darstellungsvorschlag in der Begründung zur Teil-Neuaufstellung hergeleitet. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dokumentiert. Diese Unterlagen sollen nun der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt werden.

Weiteres Verfahren

Die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Planunterlagen zur Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die sogenannten „Weißflächen“ wurden - wie in der Mitteilungsvorlage (Drucksachennr. 0667/2025) im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 27.11.2025 angekündigt - zwischenzeitlich durch die Verwaltung erarbeitet.

Auf dieser Grundlage sollen nun die formellen Verfahrensschritte eingeleitet werden. Hierzu zählen insbesondere:

- der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie
- der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist für Mitte Mai vorgesehen. Die Verwaltung wird hierzu eine amtliche Bekanntmachung zur FNP-Teilneuaufstellung und Umfang sowie Formalia der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlichen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen informiert. Gleichzeitig wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Zudem ist vorgesehen, im zeitlichen Zusammenhang mit dem Beginn der frühzeitigen Beteiligung Mitte Mai eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen, in der die Planinhalte vorgestellt und Fragen der Öffentlichkeit beantwortet werden.

Parallel hierzu erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Mit der Durchführung dieser Verfahrensschritte wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die bislang ungeregelten Bereiche („Weißflächen“) in eine geordnete und rechtssichere städtebauliche Entwicklung zu überführen und den Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach zu vervollständigen.

Anlagen

- Anlage_1_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_001_Wipperfuerther_Str_Odenthaler_Str_He7
- Anlage_2_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_002_Lubusch_Kb8c
- Anlage_3_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_003_Unterheide_As2
- Anlage_4_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_004_Peterskaule_Nord_Nu7a
- Anlage_5_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_005_Peterskaule_Sued_Nu7b
- Anlage_6_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_006_Zinkhuette_G-Hk1
- Anlage_7_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_007_P+R_Parkplatz_Romaneyer_Str

- Anlage_8_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_008_Tennisanlage_Hebborner_Hof
- Anlage_9_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_009_Verlegung_Bruederstr
- Anlage_10_FNP_Teil-Neuaufstellung_Karte_010_Heinrich_Struenker_Str_Flaeche Nr. 60
- Anlage_11_FNP_Teil-Neuaufstellung_Teil A_Begründung_Stand_frühz. Beteiligung
- Anlage_12_FNP_Teil-Neuaufstellung_Teil B_Umweltberichte_Stand_frühz. Beteiligung

Stadt Bergisch Gladbach

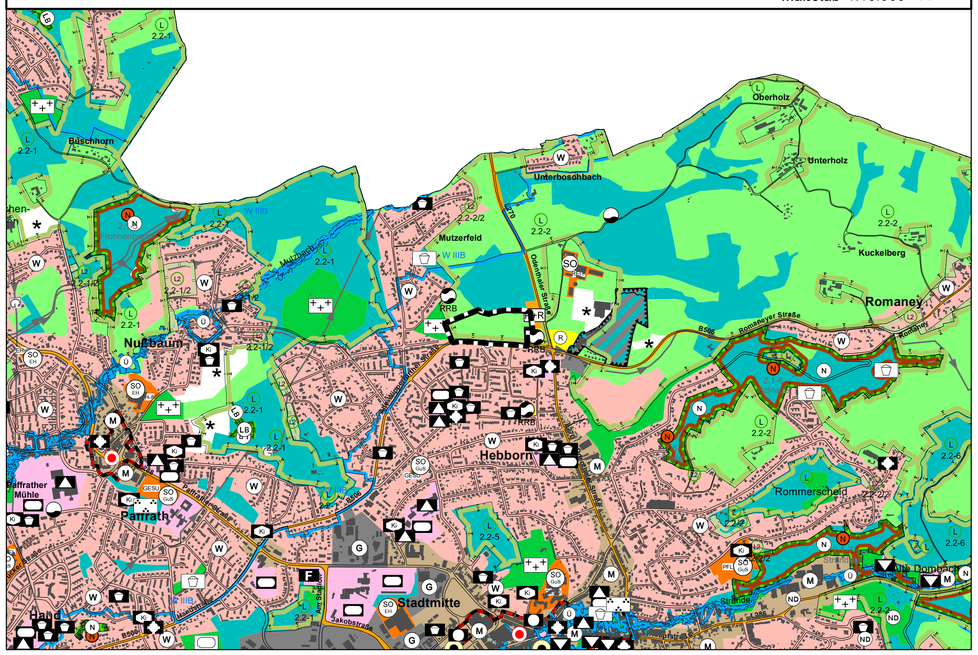
Teil-Neuaufstellung Nr. 001 - He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße) des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

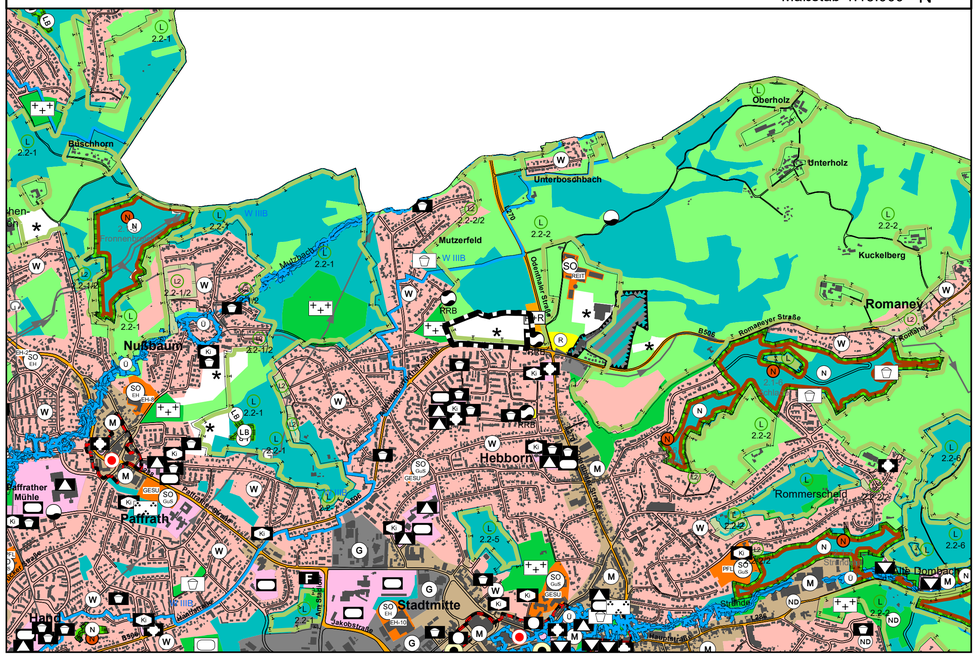
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- SO EH — Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

- EH-1: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-2: SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
- EH-3: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-4: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-6: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-7: SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Baumarktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- EH-8: SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
- EH-9: SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
- EH-10: SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

- SO Gast — GAST: Sondergebiet Gastronomie; HOT: Sondergebiet Hotel; REIT: Sondergebiet Reitanlage
- SO GuS — GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
- SO GF — GOLF: Sondergebiet Golfplatz
- SO an — SPO: Sondergebiet Sportfläche; SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol); TÜV: Sondergebiet TÜV

Flächen für den Gemeinbedarf

- öffentl. Verwaltung
- Schule
- Kita
- F — Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P — öffentlicher Parkplatz
- P+R — Park + Ride Parkplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt

Versorgungsanlagen

- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Elektrizität / Telekommunikation
- Fernwärme
- RR — Regenrück-haltebecken

Grünflächen

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golf — Golfplatz
- Friedhof
- Sportplatz
- Campingplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- Freibad
- Sonst. Minigolfplatz — Minigolfplatz
- Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G — Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N — Naturschutzgebiet
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- L — Landschaftsschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR — oberirdisches Hochwasser-rückhaltebecken
- RA — Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I — Wasserschutzzone I
- W II — Wasserschutzzone II
- W III A — Wasserschutzzone III A
- W III B — Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

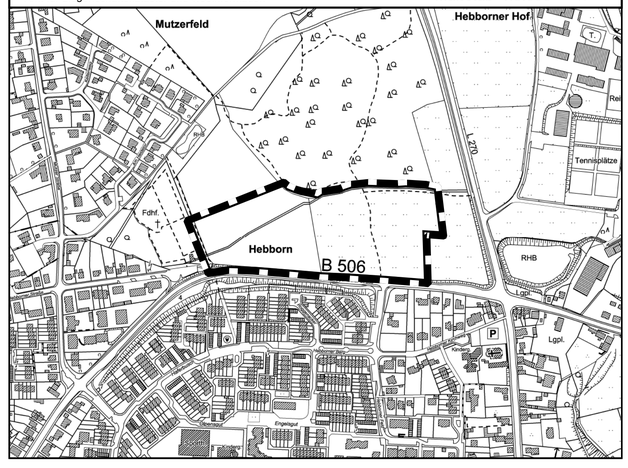
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung** **Fachbereich 6 - 602** **Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis** **gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP** **wurde am xx.xx.xxxx** **vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **Erster Beigeordneter**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht.** **Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:5.000 N



Stadt Bergisch Gladbach

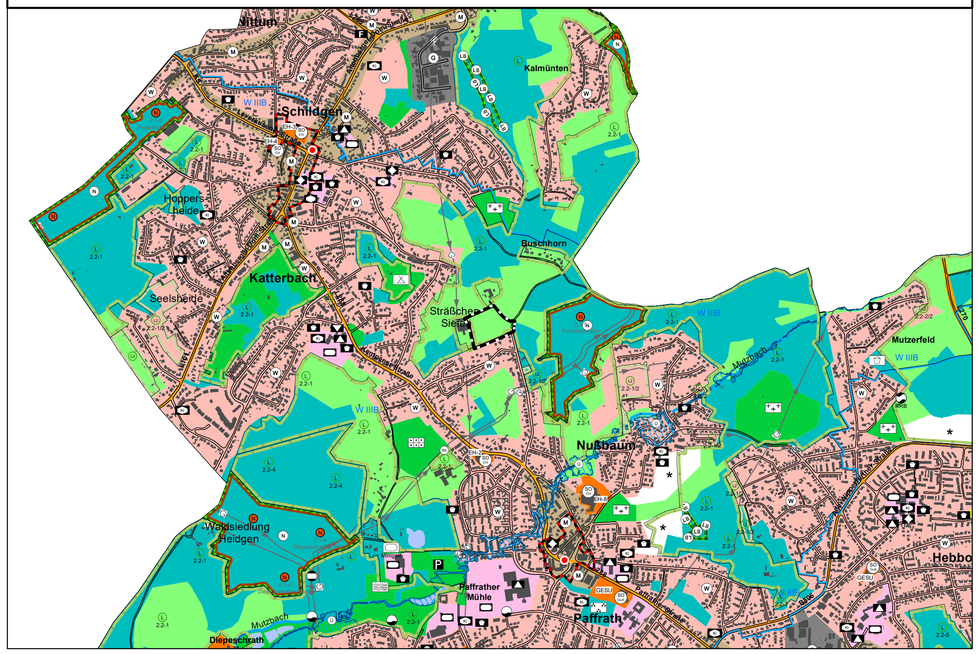
Teil-Neuaufstellung Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

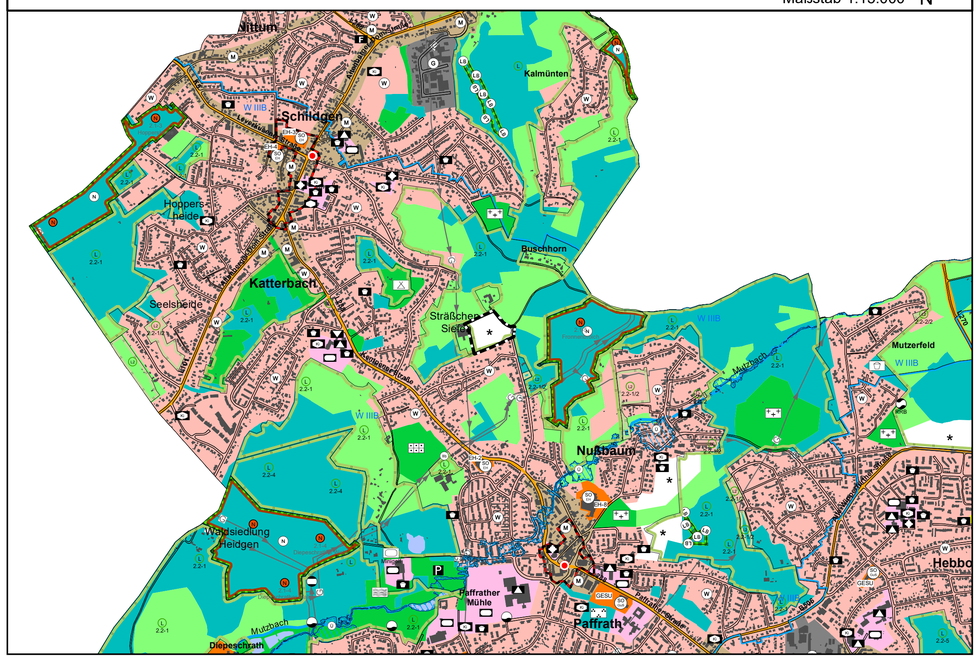
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- SO EH — Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

EH-1:	SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
EH-2:	SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
EH-3:	SO Einzelhandel, Nahversorgung
EH-4:	SO Einzelhandel, Nahversorgung
EH-6:	SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
EH-7:	SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Bau-marktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
EH-8:	SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
EH-9:	SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
EH-10:	SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

SO Gast	GAST: Sondergebiet Gastronomie HOT: Sondergebiet Hotel REIT: Sondergebiet Reitanlage
SO GuS	GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
SO GF	GOLF: Sondergebiet Golfplatz
SO an	SPO: Sondergebiet Sportfläche SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol) TÜV: Sondergebiet TÜV

- Flächen für den Gemeinbedarf
  - öffentl. Verwaltung
  - Schule
  - Kita
  - Feuerwehr
  - Spielanlage / Bolzplatz
  - Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P — öffentlicher Parkplatz
- P+R — Park + Ride Parkplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt
- Versorgungsanlagen
  - Wasser
  - Abwasser
  - Gas
  - Abfall
  - Elektrizität / Telekommunikation
  - Fernwärme
  - RR — Regenrück-haltebecken
- Grünflächen
  - Parkanlage
  - Dauerkleingärten
  - Golf — Golfplatz
  - Friedhof
  - Sportplatz
  - Campingplatz
  - Spielplatz / Bolzplatz
  - Freibad
  - Sonst. Minigolfplatz — Minigolfplatz
  - Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G — Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N — Naturschutzgebiet
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- L — Landschaftsschutzgebiete
- NSG — Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR — oberirdisches Hochwasser-rückhaltebecken
- RA — Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I — Wasserschutzzone I
- W II — Wasserschutzzone II
- W III A — Wasserschutzzone III A
- W III B — Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

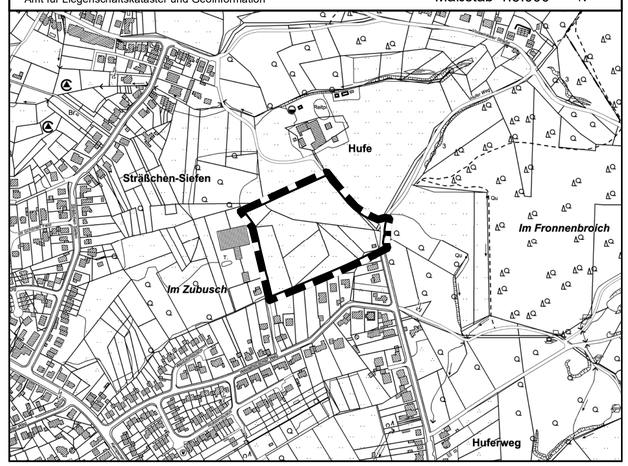
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung** **Fachbereich 6 - 602** **Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis** **gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP** **wurde am xx.xx.xxxx** **vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht.** **Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:5.000 N



Stadt Bergisch Gladbach

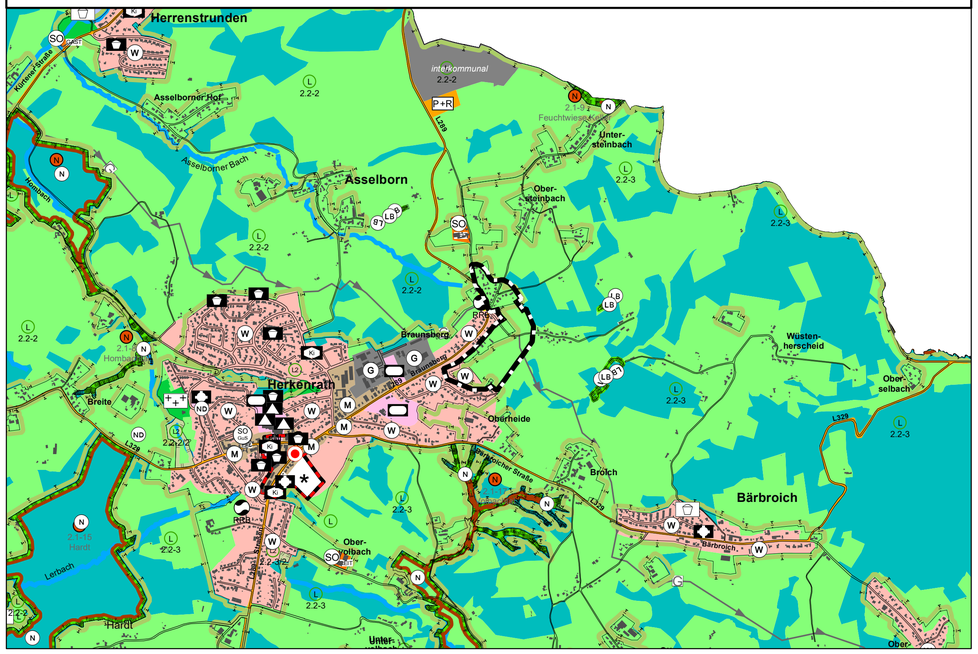
Teil-Neuaufstellung Nr. 003 - As2 (Unterheide) des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

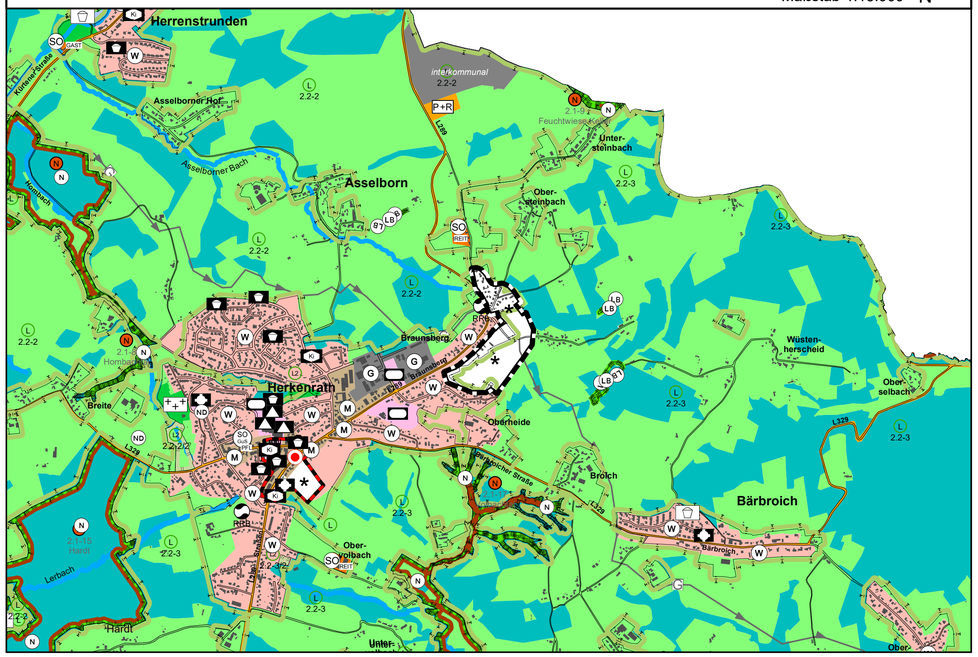
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- SO EH — Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

- EH-1: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-2: SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
- EH-3: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-4: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-6: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-7: SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Baumarktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- EH-8: SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
- EH-9: SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
- EH-10: SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

- SO Gast — GAST: Sondergebiet Gastronomie; HOT: Sondergebiet Hotel; REIT: Sondergebiet Reitanlage
- SO GuG — GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
- SO Golf — GOLF: Sondergebiet Golfplatz
- SO an — SPO: Sondergebiet Sportfläche; SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol); TÜV: Sondergebiet TÜV

Flächen für den Gemeinbedarf

- öffentl. Verwaltung
- Schule
- Kita
- Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P — öffentlicher Parkplatz
- P+R — Park + Ride Parkplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt

Versorgungsanlagen

- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Elektrizität / Telekommunikation
- Fernwärme
- RR — Regenrückhaltebecken

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golf — Golfplatz
- Friedhof
- Sportplatz
- Campingplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- Freibad
- Sonst Minigolfplatz — Minigolfplatz
- Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G — Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N — Naturschutzgebiet
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- L — Landschaftsschutzgebiete
- NR — Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR — oberirdisches Hochwasserrückhaltebecken
- RA — Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I — Wasserschutzzone I
- W II — Wasserschutzzone II
- W III A — Wasserschutzzone III A
- W III B — Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

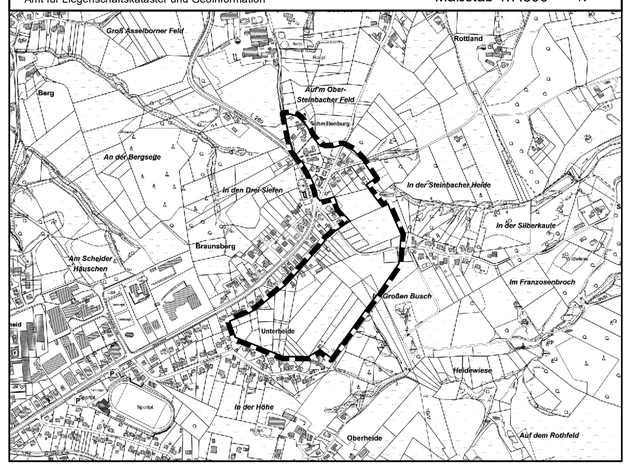
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung** **Fachbereich 6 - 602** **Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis** **gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde am xx.xx.xxxx vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht.** **Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:7.500 N



Stadt Bergisch Gladbach

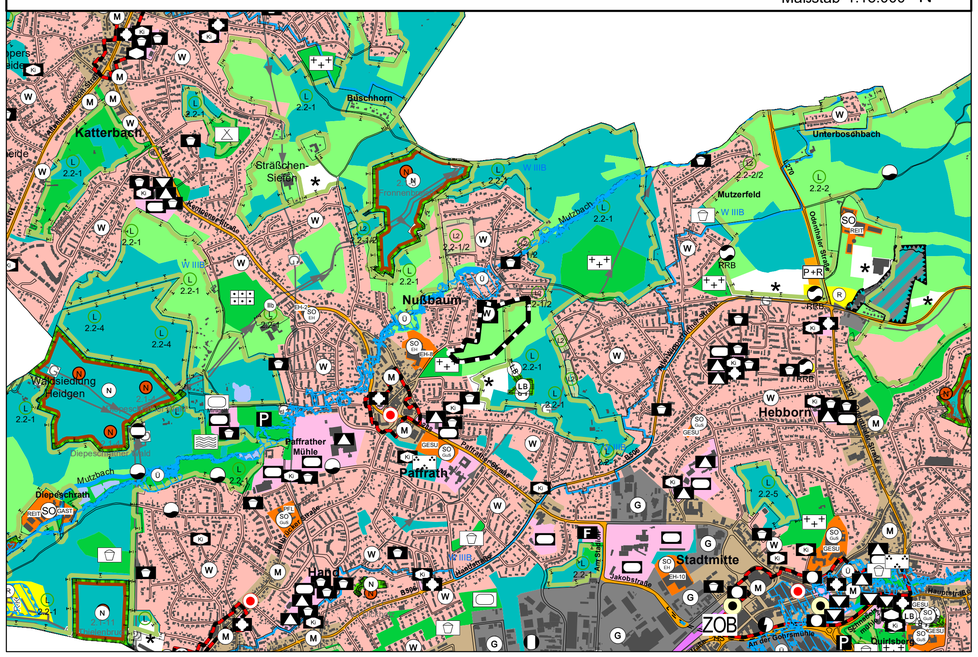
Teil-Neuaufstellung Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule Nord) des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

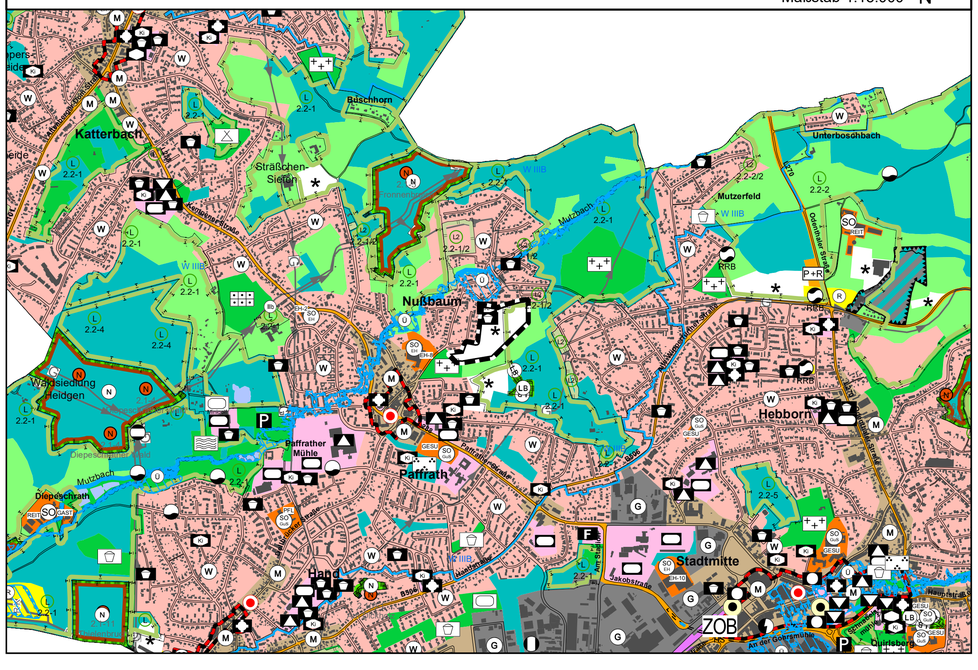
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- SO EH — Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

- EH-1: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-2: SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
- EH-3: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-4: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-6: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-7: SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Baumarktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- EH-8: SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
- EH-9: SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
- EH-10: SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

- SO Gast — GAST: Sondergebiet Gastronomie; HOT: Sondergebiet Hotel; REIT: Sondergebiet Reitanlage
- SO GuS — GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
- SO GOLF — GOLF: Sondergebiet Golfplatz
- SO SPO/SST/TÜV — SPO: Sondergebiet Sportfläche; SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol); TÜV: Sondergebiet TÜV

- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentl. Verwaltung
- Schule
- Kita
- F — Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

- städtische Straßenplanung
- überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P — öffentlicher Parkplatz
- P+R — Park + Ride Parkplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt

- Versorgungsanlagen
- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Elektrizität / Telekommunikation
- Fernwärme
- RR — Regenrück-haltebecken

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golf — Golfplatz
- Friedhof
- Sportplatz
- Campingplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- Freibad
- Sonst Minigolfplatz — Minigolfplatz
- Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G — Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N — Naturschutzgebiet
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR — oberirdisches Hochwasser-rückhaltebecken
- RA — Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I — Wasserschutzzone I
- W II — Wasserschutzzone II
- W III A — Wasserschutzzone III A
- W III B — Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

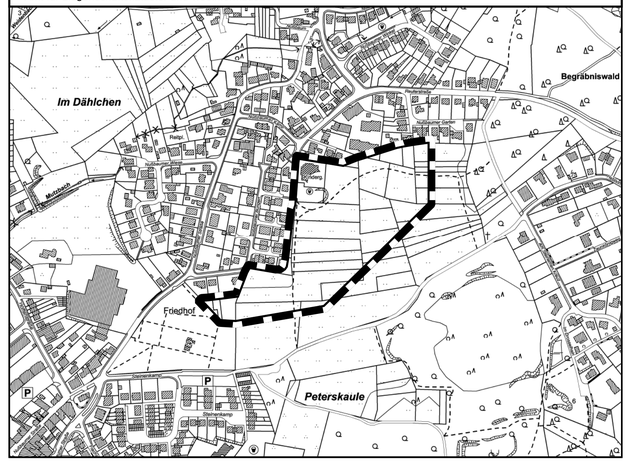
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung** **Fachbereich 6 - 602** **Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis** **gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP** **wurde am xx.xx.xxxx** **vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **Erster Beigeordneter**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht.** **Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:5.000 N



Stadt Bergisch Gladbach

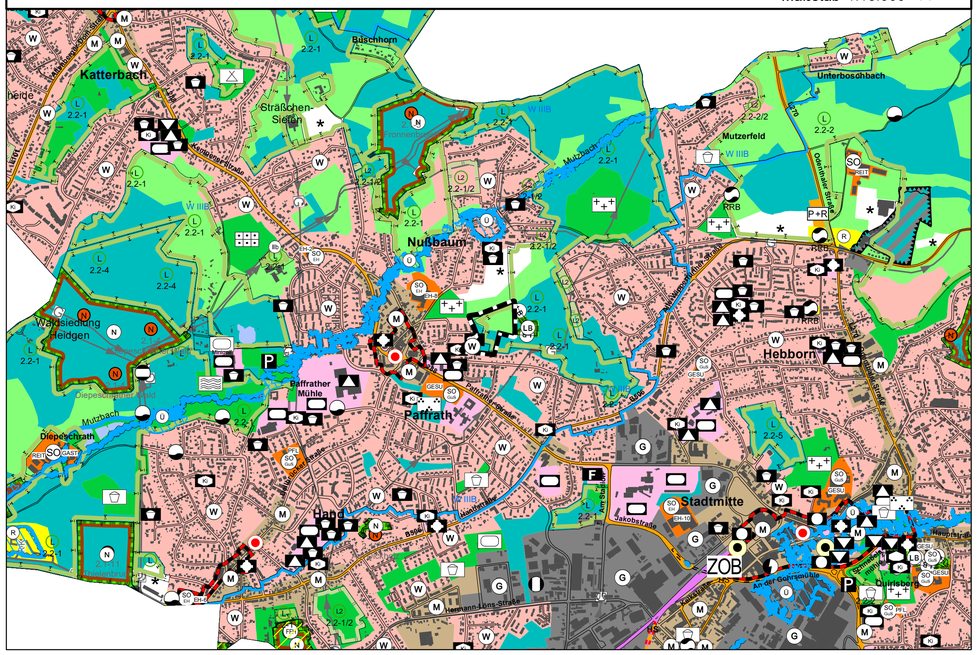
Teil-Neuaufstellung Nr. 005 - Nu7b (Peterskaule Süd) des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

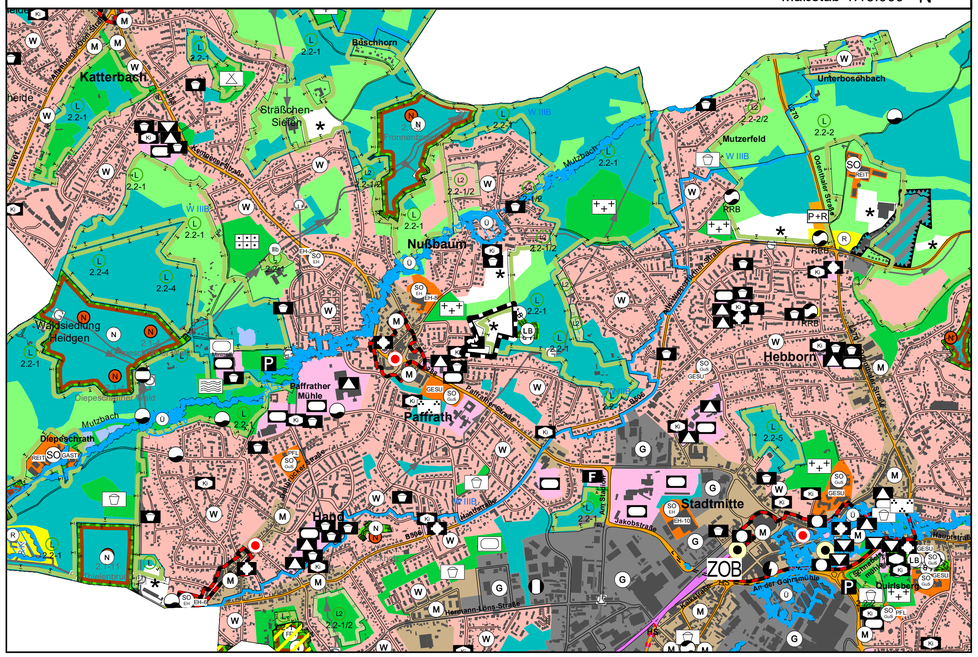
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- SO EH — Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

- EH-1: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-2: SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
- EH-3: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-4: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-6: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-7: SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Baumarktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- EH-8: SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
- EH-9: SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
- EH-10: SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

- SO Gast — GAST: Sondergebiet Gastronomie; HOT: Sondergebiet Hotel; REIT: Sondergebiet Reitanlage
- SO GuS — GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
- SO GF — GOLF: Sondergebiet Golfplatz
- SO an — SPO: Sondergebiet Sportfläche; SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol); TÜV: Sondergebiet TÜV

Flächen für den Gemeinbedarf

- öffentl. Verwaltung
- Schule
- Kita
- F — Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P — öffentlicher Parkplatz
- P+R — Park + Ride Parkplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt

Versorgungsanlagen

- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Elektrizität / Telekommunikation
- Fernwärme
- RR — Regenrück-haltebecken

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golf — Golfplatz
- Friedhof
- Sportplatz
- Campingplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- Freibad
- Sonst Minigolfplatz — Minigolfplatz
- Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G — Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N — Naturschutzgebiet
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- L — Landschaftsschutzgebiete
- NSG — Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR — oberirdisches Hochwasser-rückhaltebecken
- RA — Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I — Wasserschutzzone I
- W II — Wasserschutzzone II
- W III A — Wasserschutzzone III A
- W III B — Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

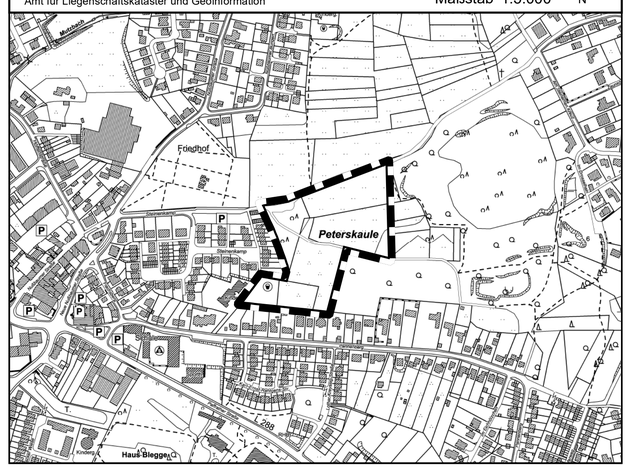
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung** **Fachbereich 6 - 602** **Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde am xx.xx.xxxx vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde** **am von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:5.000 N



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Stadt Bergisch Gladbach

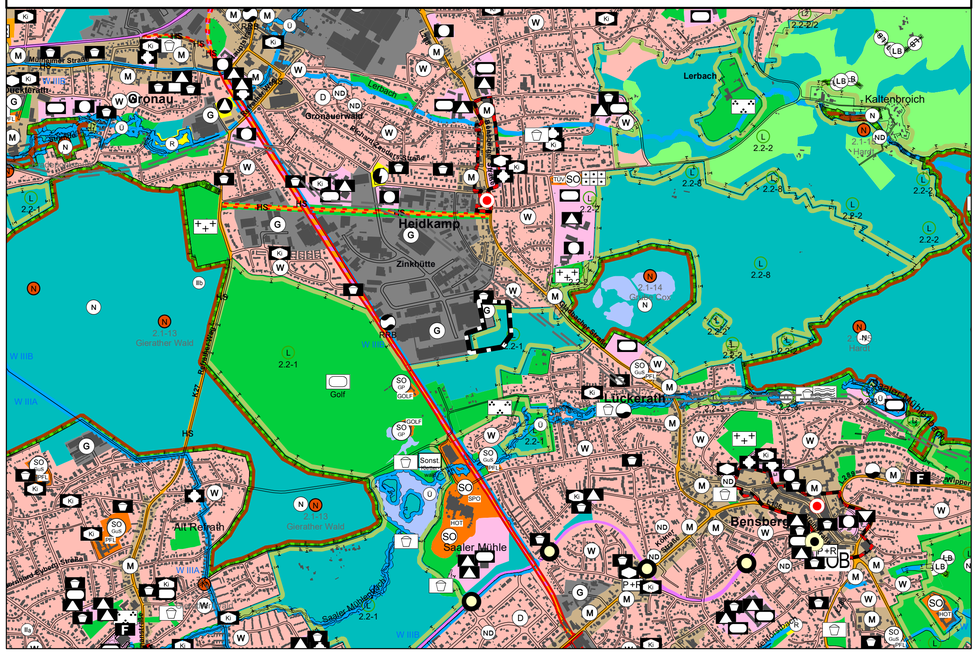
Teil-Neuaufstellung Nr. 006 - G-Hk1 (Zinkhütte) des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

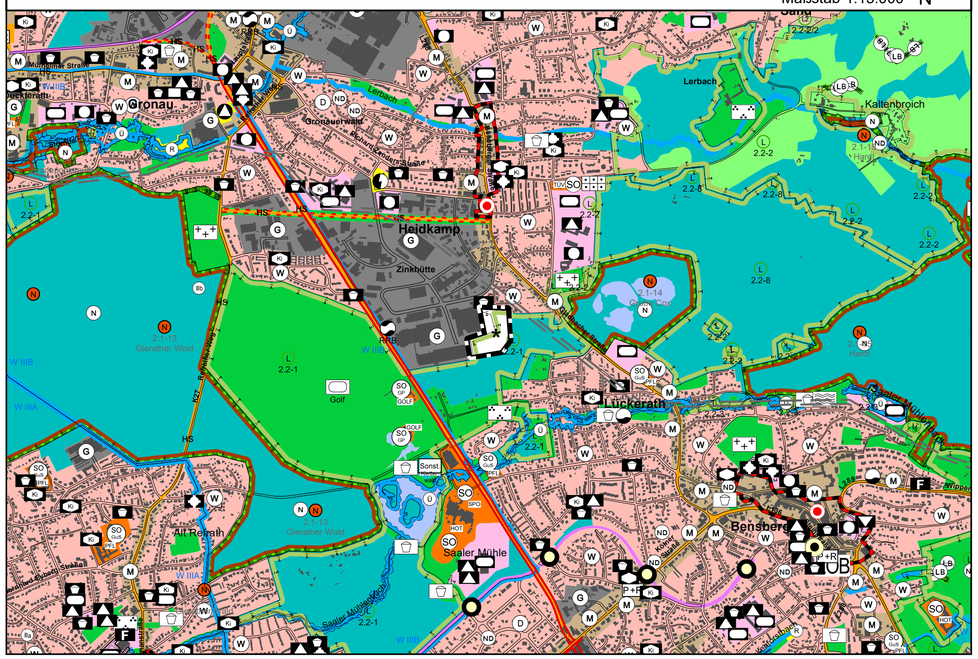
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

EH-1: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
EH-2: SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
EH-3: SO Einzelhandel, Nahversorgung
EH-4: SO Einzelhandel, Nahversorgung
EH-6: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
EH-7: SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Baumarktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
EH-8: SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
EH-9: SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
EH-10: SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

GAST: Sondergebiet Gastronomie
HOT: Sondergebiet Hotel
REIT: Sondergebiet Reitanlage
GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
GOLF: Sondergebiet Golfplatz
SPO: Sondergebiet Sportfläche
SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol)
TÜV: Sondergebiet TÜV

- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentl. Verwaltung
- Schule
- Kita
- Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- öffentlicher Parkplatz
- Park + Ride Parkplatz
- Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt
- Versorgungsanlagen
- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Elektrizität / Telekommunikation
- Fernwärme
- Regenrückhaltebecken
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golfplatz
- Friedhof
- Sportplatz
- Campingplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- Freibad
- Minigolfplatz
- Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- Naturschutzgebiet
- Flora-Fauna-Habitat
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- oberirdisches Hochwasserrückhaltebecken
- RA Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I Wasserschutzzone I
- W II Wasserschutzzone II
- W III A Wasserschutzzone III A
- W III B Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

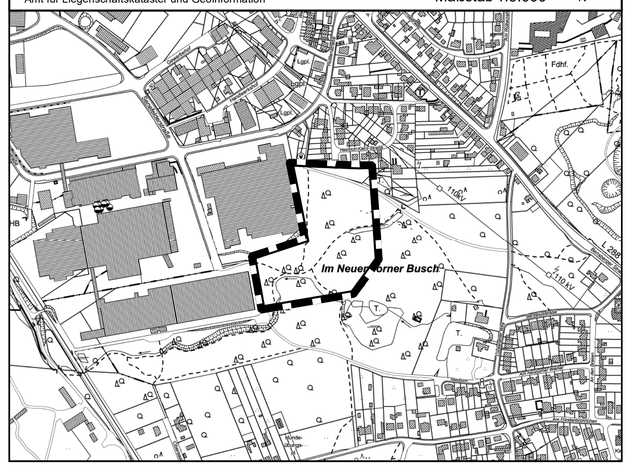
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung Fachbereich 6 - 602 Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis** **gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP** **wurde am xx.xx.xxxx** **vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht.** **Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:5.000 N



Stadt Bergisch Gladbach

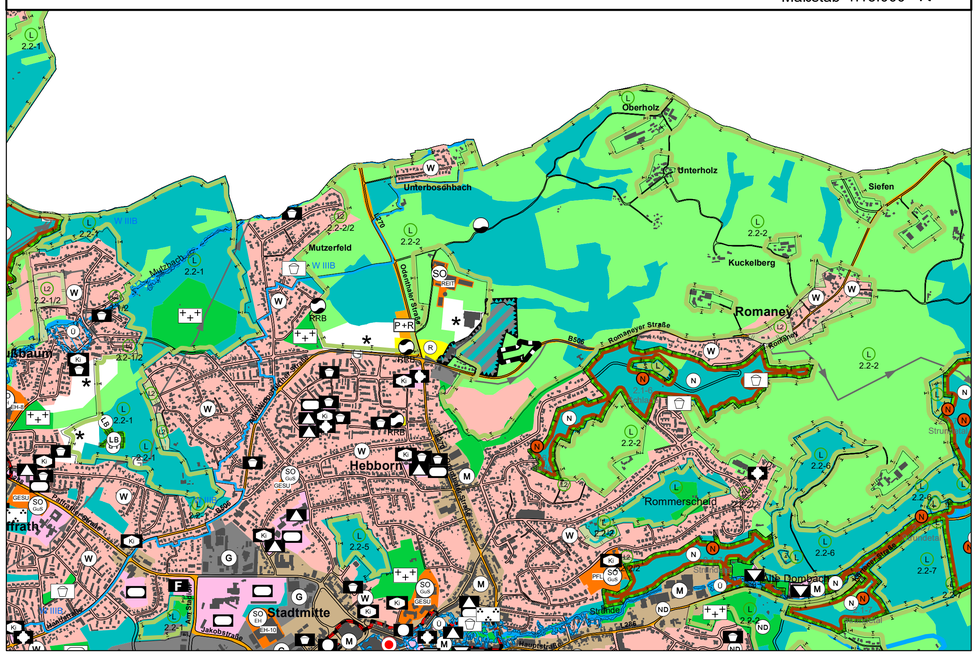
Teil-Neuaufstellung Nr. 007 - P+R Parkplatz (Romaneyer Straße) des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

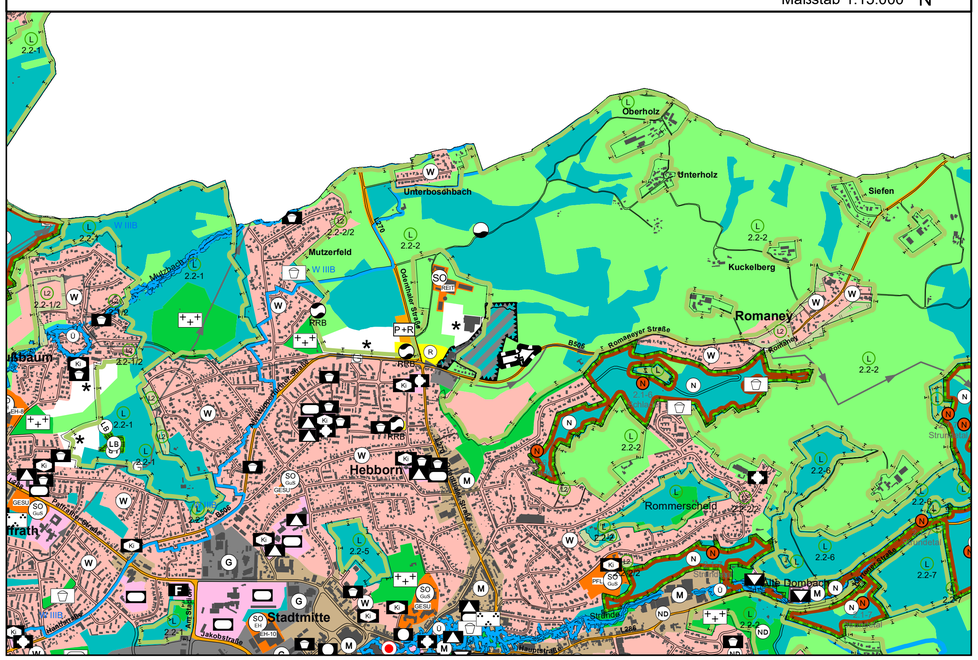
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- SO EH — Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

EH-1:	SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
EH-2:	SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
EH-3:	SO Einzelhandel, Nahversorgung
EH-4:	SO Einzelhandel, Nahversorgung
EH-6:	SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
EH-7:	SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Bau-marktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
EH-8:	SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
EH-9:	SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
EH-10:	SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

- SO Gast — GAST: Sondergebiet Gastronomie; HOT: Sondergebiet Hotel; REIT: Sondergebiet Reitanlage
- SO GuS — GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
- SO GOLF — GOLF: Sondergebiet Golfplatz
- SO SPO — SPO: Sondergebiet Sportfläche; SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol); TÜV: Sondergebiet TÜV

Flächen für den Gemeinbedarf

- öffentl. Verwaltung
- Schule
- Kita
- Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P — öffentlicher Parkplatz
- P+R — Park + Ride Parkplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt

Versorgungsanlagen

- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Elektrizität / Telekommunikation
- Fernwärme
- RR — Regenrück-haltebecken

Grünflächen

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golfplatz
- Friedhof
- Sportplatz
- Campingplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- Freibad
- Sonst. Minigolfplatz — Minigolfplatz
- Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G — Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N — Naturschutzgebiet
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- L — Landschaftsschutzgebiete
- N — Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR — oberirdisches Hochwasser-rückhaltebecken
- RA — Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I — Wasserschutzzone I
- W II — Wasserschutzzone II
- W III A — Wasserschutzzone III A
- W III B — Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

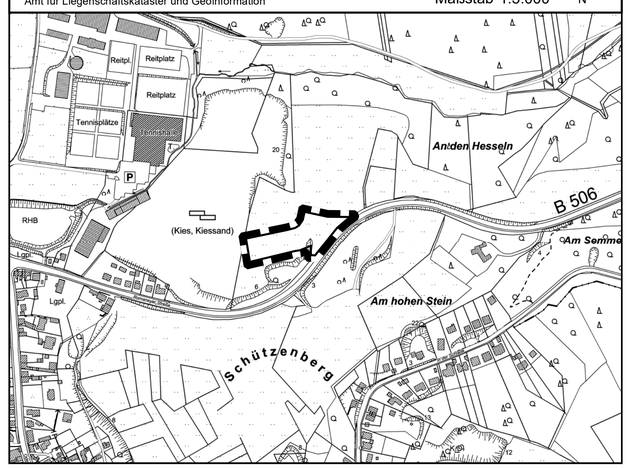
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung Fachbereich 6 - 602 Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP** **wurde am xx.xx.xxxx** **vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **Erster Beigeordneter**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht.** **Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:5.000 N



Stadt Bergisch Gladbach

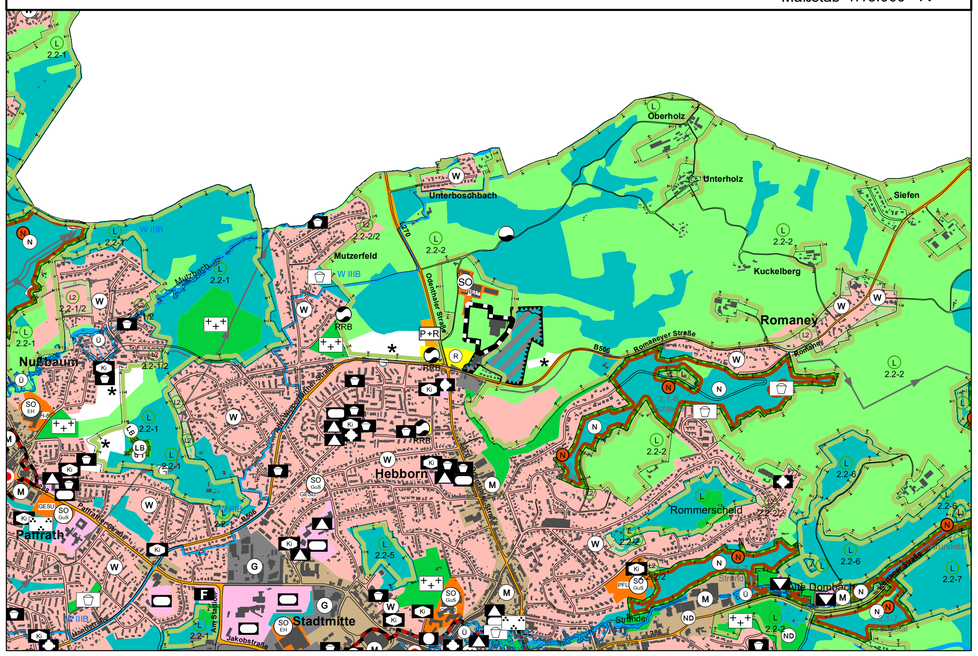
Teil-Neuaufstellung Nr. 008 - Tennisanlage Hebborner Hof des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

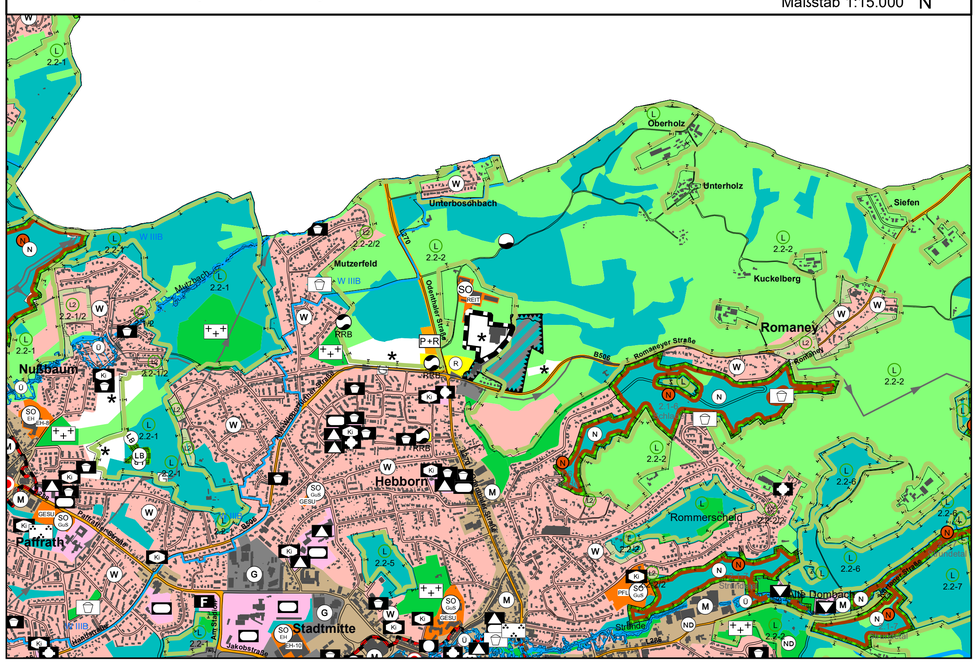
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W – Wohnbauflächen
- M – Gemischte Bauflächen
- GE – Gewerbliche Bauflächen
- SO EH – Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

- EH-1: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-2: SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
- EH-3: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-4: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-6: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-7: SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Bau-marktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- EH-8: SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
- EH-9: SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
- EH-10: SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

- SO Gast: GAST: Sondergebiet Gastronomie; HOT: Sondergebiet Hotel; REIT: Sondergebiet Reitanlage
- SO GuG: GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
- SO Golf: GOLF: Sondergebiet Golfplatz
- SO an: SPO: Sondergebiet Sportfläche; SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol); TÜV: Sondergebiet TÜV

Flächen für den Gemeinbedarf

- öffentl. Verwaltung
- Schule
- Kita
- F – Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P – öffentlicher Parkplatz
- P+R – Park + Ride Parkplatz
- ZOB – Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt

Versorgungsanlagen

- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Elektrizität / Telekommunikation
- Fernwärme
- RR – Regenrück-haltebecken

Grünflächen

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golfplatz
- Friedhof
- Sportplatz
- Campingplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- Freibad
- Sonst. Minigolfplatz – Minigolfplatz
- Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G – Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N – Naturschutzgebiet
- FFH – Flora-Fauna-Habitat
- LB – Geschützter Landschaftsbestandteil
- D – Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- L – Landschaftsschutzgebiete
- N – Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR – oberirdisches Hochwasser-rückhaltebecken
- RA – Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I – Wasserschutzzone I
- W II – Wasserschutzzone II
- W III A – Wasserschutzzone III A
- W III B – Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

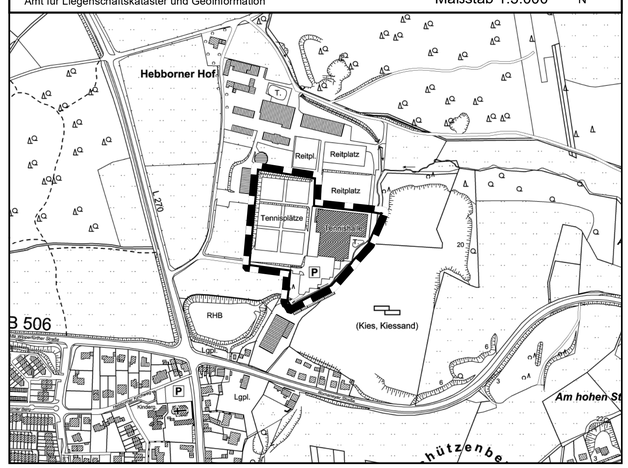
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung** **Fachbereich 6 - 602** **Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis** **gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP** **wurde am xx.xx.xxxx** **vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **Erster Beigeordneter**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht.** **Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:5.000 N



Stadt Bergisch Gladbach

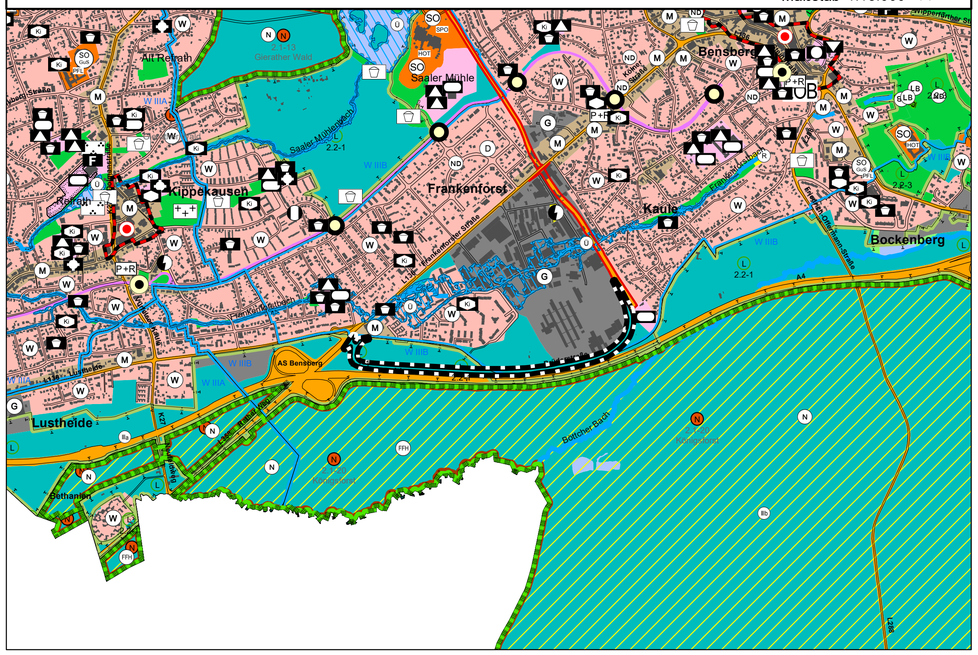
Teil-Neuaufstellung Nr. 009 - Verlegung der Brüderstraße des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

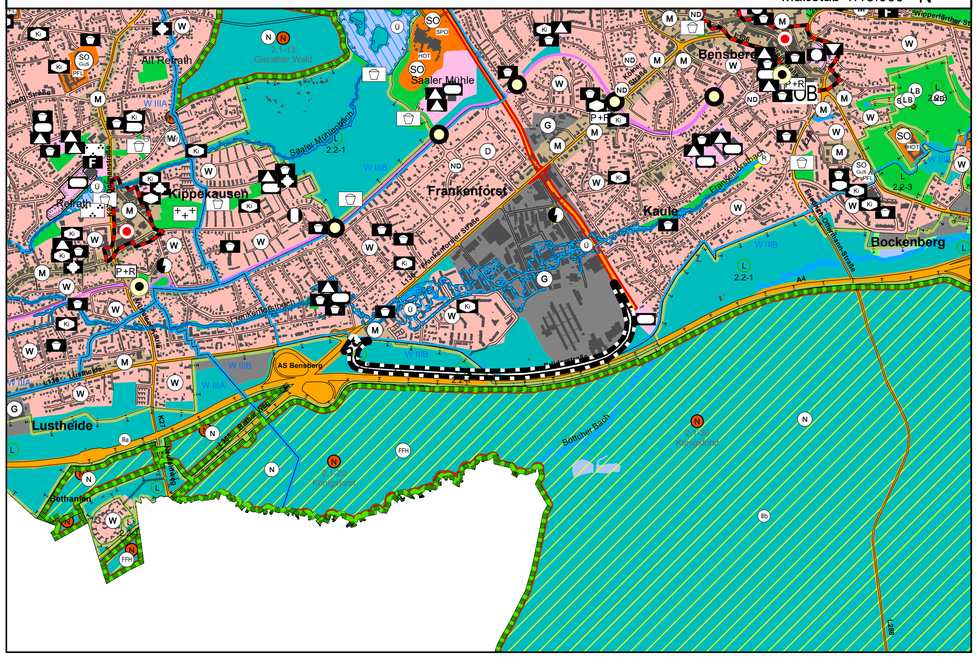
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- SO Erl — Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

EH-1:	SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
EH-2:	SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
EH-3:	SO Einzelhandel, Nahversorgung
EH-4:	SO Einzelhandel, Nahversorgung
EH-6:	SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
EH-7:	SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Baumarktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
EH-8:	SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
EH-9:	SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
EH-10:	SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

SO Gast	GAST: Sondergebiet Gastronomie HOT: Sondergebiet Hotel REIT: Sondergebiet Reitanlage
SO GuS	GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
SO GF	GOLF: Sondergebiet Golfplatz
SO sn	SPO: Sondergebiet Sportfläche SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol) TÜV: Sondergebiet TÜV

- Flächen für den Gemeinbedarf
  - öffentl. Verwaltung
  - Schule
  - Kita
  - F — Feuerwehr
  - Spielanlage / Bolzplatz
  - Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P — öffentlicher Parkplatz
- P+R — Park + Ride Parkplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt
- Versorgungsanlagen
  - Wasser
  - Abwasser
  - Gas
  - Abfall
  - Elektrizität / Telekommunikation
  - Fernwärme
  - RR — Regenrück-haltebecken
- Grünflächen
  - Parkanlage
  - Dauerkleingärten
  - Golf — Golfplatz
  - Friedhof
  - Sportplatz
  - Campingplatz
  - Spielplatz / Bolzplatz
  - Freibad
  - Sonst. Minigolfplatz — Minigolfplatz
  - Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G — Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N — Naturschutzgebiet
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Landschaftsschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR — oberirdisches Hochwasser-rückhaltebecken
- RA — Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I — Wasserschutzzone I
- W II — Wasserschutzzone II
- W III A — Wasserschutzzone III A
- W III B — Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA - südlich der Frankenforst Straße

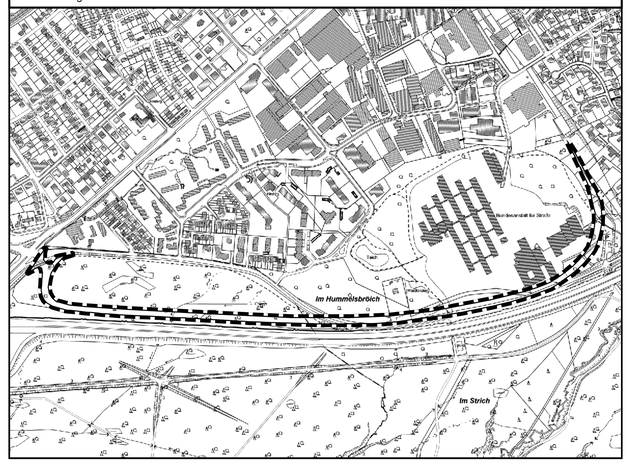
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung** **Fachbereich 6 - 602** **Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis** **gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP** **wurde am xx.xx.xxxx** **vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **Erster Beigeordneter**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht.** **Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:7.500 N



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Stadt Bergisch Gladbach

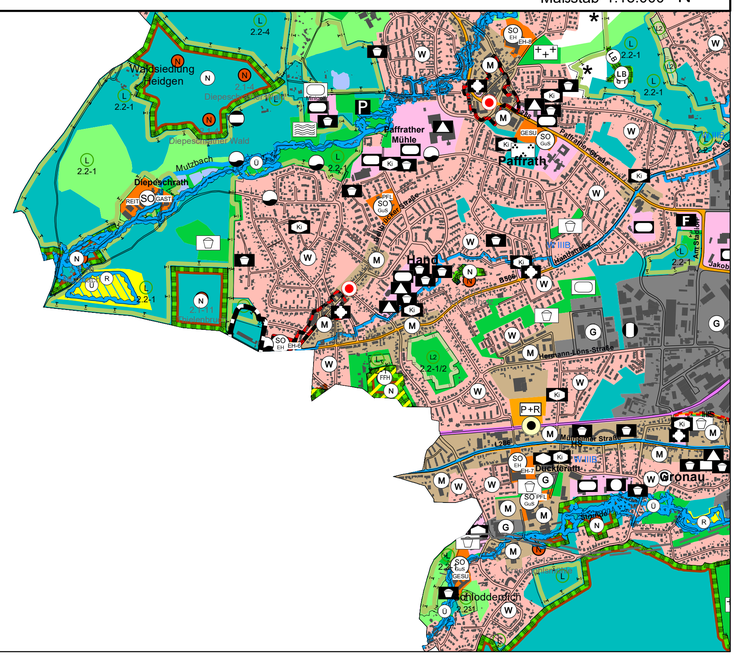
Teil-Neuaufstellung Nr. 010 - Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60) des Flächennutzungsplans

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Flächennutzungsplan Teil-Neuaufstellung

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

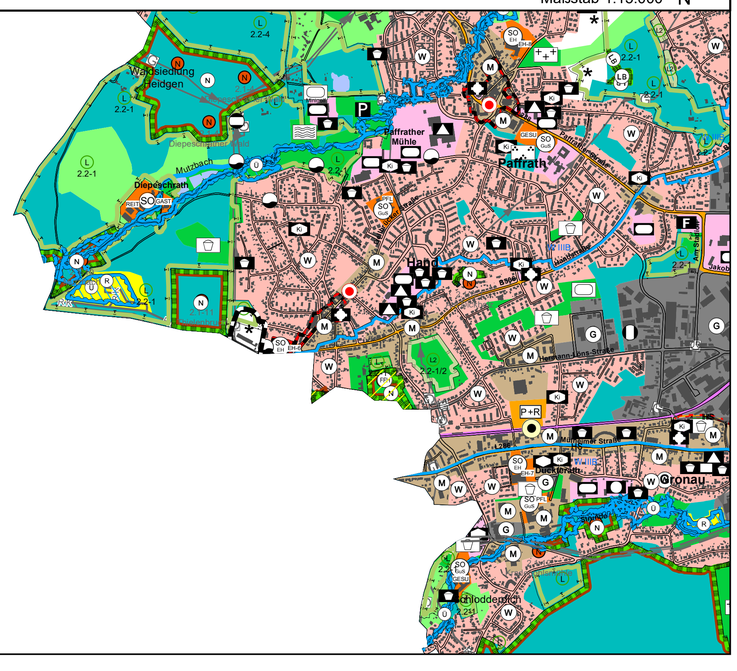
Maßstab 1:15.000 N



Flächennutzungsplan Bestand

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:15.000 N



Legende:

I. Darstellung

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- SO EH — Sondergebiete mit Kürzel für Erläuterung s. seperate Erläuterung

Sondergebiete Einzelhandel

- EH-1: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-2: SO Einzelhandel, max. 1.450 m² VKF, Nahversorgung
- EH-3: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-4: SO Einzelhandel, Nahversorgung
- EH-6: SO Einzelhandel, max. 1.400 m² VKF, Nahversorgung
- EH-7: SO Einzelhandel, max. 4.260 m² VKF, Nahversorgung, Baumarktsortiment, Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- EH-8: SO Einzelhandel, max. 8.700 m² VKF, Gartencenter
- EH-9: SO Einzelhandel, max. 11.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter
- EH-10: SO Einzelhandel, max. 12.000 m² VKF, Bau- und Gartencenter

Sonstige Sondergebiete

- SO Gast — GAST: Sondergebiet Gastronomie; HOT: Sondergebiet Hotel; REIT: Sondergebiet Reitanlage
- SO GuS — GuS: Sondergebiet Gesundheitsdienstleistungen
- SO GF — GOLF: Sondergebiet Golfplatz
- SO an — SPO: Sondergebiet Sportfläche; SST: Sondergebiet Schießstand (nur Symbol); TÜV: Sondergebiet TÜV

Flächen für den Gemeinbedarf

- öffentl. Verwaltung
- Schule
- Kita
- Feuerwehr
- Spielanlage / Bolzplatz
- Religiösen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

- städtische Straßenplanung überörtl. Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge
- P — öffentlicher Parkplatz
- P+R — Park + Ride Parkplatz
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Haltestelle mit Mobilpunkt

Versorgungsanlagen

- Wasser
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Elektrizität / Telekommunikation
- Fernwärme
- RR — Regenrück-haltebecken

Grünflächen

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golfplatz
- Friedhof
- Sportplatz
- Campingplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- Freibad
- Sonst Minigolfplatz — Minigolfplatz
- Kletterwald

I. Darstellung

- Wasserflächen
- Fließgewässer
- Abgrabungsfläche mit zu rekultivierendem Wald
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Zentraler Versorgungsbereich

II. Kennzeichnungen

Altlasten, Abgrabungen und Bergbau siehe Beikarte

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hauptverkehrsstraße u. Verkehrsfläche (klassifizierte Straße)
- Straße unterirdisch
- Bahnanlagen
- Bahnanlagen unterirdisch
- Bahnfläche bis zur Freistellung von Bahnanlagen
- Haltestelle S-Bahn / Stadtbahn
- G — Gasfernleitung
- 110 kV Hochspannungsfreileitung (Schutzstreifen)
- N — Naturschutzgebiet
- FFH — Flora-Fauna-Habitat
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- L — Landschaftsschutzgebiete
- NSG — Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100 -hundertjähriges Hochwasserereignis)
- RR — oberirdisches Hochwasser-rückhaltebecken
- RA — Rechtsrheinischer Kölner Randkanal
- Wasserschutzgebiete
- W I — Wasserschutzzone I
- W II — Wasserschutzzone II
- W III A — Wasserschutzzone III A
- W III B — Wasserschutzzone III B

IV. Vermerke

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 1. BA - nördlich der Frankenforststraße

V. Sonstige Planzeichen

- Bereich der Änderung des FNP
- Durch die Bezirksregierung Köln mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 ausgenommene Fläche

VI. Hinweise

neu aufgenommen mit Genehmigungsverfügung vom 09.08.2019 der Bezirksregierung Köln

- Straßenplanung (OU Bergisch Gladbach/Refrath) 2. BA – südlich der Frankenforst Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 1991 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

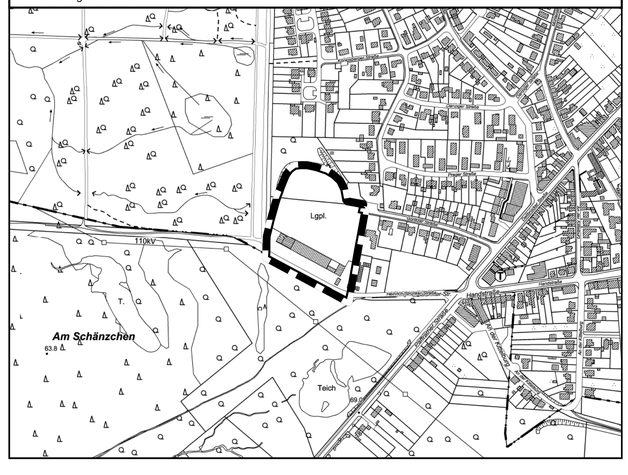
Verfahrensvermerke

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Teil-Neuaufstellung dieses FNP **am** **beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)**	**Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB** **am** **ortsüblich bekannt gemacht worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**	**Entwurf und Ausfertigung Fachbereich 6 - 602 Stadtentwicklung** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i. V.** **Erster Beigeordneter**
Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat durch Aushang in der Zeit **vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx** **sowie durch eine zentrale Beteiligungsveranstaltung** **am xx.xx.xxxx stattgefunden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben** **vom** **beteiligt worden.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**
Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit **vom** **bis stattgefunden.** **Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die mit bis** **gekennzeichneten Änderungen wurden aufgrund von Entscheidungen des Rates über Bedenken und Anregungen vorgenommen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde am xx.xx.xxxx vom Rat der Stadt beschlossen.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister**
Die Teil-Neuaufstellung des FNP wurde **am gem. § 6 BauGB** **von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.** **Bezirksregierung Köln** **Köln, den**	**Die Genehmigung der Teil-Neuaufstellung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde** **am** **ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde** **am** **von dem/der stellvertretenden Bürgermeister/in unterzeichnet.** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**	**Diese Kopie stimmt mit dem Original und den darauf befindlichen Verfahrensvermerken überein.** **Dieser Plan ist der Urkundsplan** **Bergisch Gladbach, den** **Der Bürgermeister** **i.V.** **Erster Beigeordneter**

Übersichtsplan

© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Maßstab 1:5.000 N



Ö 13

Stadt Bergisch Gladbach

Teil-Neuaufstellung zur planerischen Regelung der Weißflächen im Flächennutzungsplan 2035

Teil A

- Begründung -

Entwurf

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

April 2026

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Teil-Neuaufstellung zur planerischen Regelung der Weißflächen im FNP 2035 6
1.1. Ausgangssituation – Weißflächen im Flächennutzungsplan 2035 ... 6
1.2. Ziel der Teil-Neuaufstellung ... 6
1.3. Gründe für die Nicht-Genehmigung im Jahr 2019 ... 6
1.3.1. Konflikte mit Zielen der Raumordnung ... 7
1.3.2. Konflikte mit Belangen des Naturschutzes ... 7
1.4. Kommunale Entwicklungen seit der Nicht-Genehmigung 2019 ... 8
2. Vorgaben übergeordneter Planungen ... 8
2.1. Vorgaben der Landesplanung für Bergisch Gladbach ... 9
2.2. Vorgaben der Regionalplanung für Bergisch Gladbach ... 9
2.3. Planungen des Rheinisch-Bergischen Kreises - Landschaftsplan ... 11
2.4. Flächennutzungsplan 2035 ... 12
3. Verfahren zur Teil-Neuaufstellung ... 14
3.1. Art des Verfahrens ... 14
3.1.1. Landesplanerische Beratung ... 14
3.1.2. Frühzeitige Beteiligung ... 14
3.1.3. Öffentliche Auslegung ... 15
3.1.4. Abwägung ... 15
3.1.5. Feststellungsbeschluss und Genehmigung ... 15
3.2. Verfahrensschritte und konkrete Beschlüsse ... 16
3.2.1. Landesplanerische Beratung ... 16
3.2.2. Frühzeitige Beteiligung ... 16
3.2.3. Offenlage ... 16
3.2.4. Abwägung ... 16
3.2.5. Feststellungsbeschluss und Genehmigung ... 16
4. Neudarstellung von Flächen ... 17
4.1. Teil-Neuaufstellung Nr. 001 - He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße) ... 18
4.1.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen ... 18
4.1.2. Planungsanlass und Planungsziel ... 19
4.1.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche He7 ... 20
4.1.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung ... 20
4.1.5. Auswirkungen der Planung ... 22
4.1.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse ... 23
4.1.7. Zusammenfassende Bewertung ... 23
4.2. Teil-Neuaufstellung Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) ... 24
4.2.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen ... 24

4.2.2. Planungsanlass und Planungsziel 26
4.2.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Kb8c 26
4.2.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 27
4.2.5. Auswirkungen der Planung 28
4.2.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 29
4.2.7. Zusammenfassende Bewertung 29
4.3. Teil-Neuaufstellung Nr. 003 - As2 (Unterheide) 31
4.3.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 31
4.3.2. Planungsanlass und Planungsziel 33
4.3.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche As2 33
4.3.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 34
4.3.5. Auswirkungen der Planung 36
4.3.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 37
4.3.7. Zusammenfassende Bewertung 38
4.4. Teil-Neuaufstellung Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule Nord) 39
4.4.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 39
4.4.2. Planungsanlass und Planungsziel 41
4.4.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nu7a 41
4.4.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 42
4.4.5. Auswirkungen der Planung 43
4.4.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 45
4.4.7. Zusammenfassende Bewertung 45
4.5. Teil-Neuaufstellung Nr. 005 - Nu7b (Peterskaule Süd) 47
4.5.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 47
4.5.2. Planungsanlass und Planungsziel 49
4.5.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nu7b 49
4.5.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 50
4.5.5. Auswirkungen der Planung 52
4.5.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 53
4.5.7. Zusammenfassende Bewertung 53
4.6. Teil-Neuaufstellung Nr. 006 - G-Hk1 (Zinkhütte) 55
4.6.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 55
4.6.2. Planungsanlass und Planungsziel 57
4.6.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche G-Hk1 57
4.6.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 58
4.6.5. Auswirkungen der Planung 59
4.6.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 60

4.6.7. Zusammenfassende Bewertung 61
4.7. Teil-Neuaufstellung Nr. 007 - P+R Parkplatz Hebborn (Romaneyer Straße) 62
4.7.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 62
4.7.2. Planungsanlass und Planungsziel 64
4.7.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nr. 007 64
4.7.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 65
4.7.5. Auswirkungen der Planung 65
4.7.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 66
4.7.7. Zusammenfassende Bewertung 67
4.8. Teil-Neuaufstellung Nr. 008 - Tennisanlage Hebborner Hof 68
4.8.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 68
4.8.2. Planungsanlass und Planungsziel 70
4.8.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nr. 008 70
4.8.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 71
4.8.5. Auswirkungen der Planung 71
4.8.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 73
4.8.7. Zusammenfassende Bewertung 73
4.9. Teil-Neuaufstellung Nr. 009 - Verlegung der Brüderstraße 74
4.9.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 74
4.9.2. Planungsanlass und Planungsziel 75
4.9.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nr. 009 76
4.9.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 76
4.9.5. Auswirkungen der Planung 77
4.9.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 78
4.9.7. Zusammenfassende Bewertung 79
4.10. Teil-Neuaufstellung Nr. 010 - Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60) 80
4.10.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 80
4.10.2. Planungsanlass und Planungsziel 82
4.10.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nr. 010 82
4.10.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung 83
4.10.5. Auswirkungen der Planung 83
4.10.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse 84
4.10.7. Zusammenfassende Bewertung 85
5. Gesamtübersicht der Teil-Neuaufstellung 86
6. Nachrichtliche Übernahmen 88

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan 2025. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln. 10
Abbildung 2: Darstellung des Weißflächenumriss „He7“ im Luftbild 18
Abbildung 3: Darstellung des Weißflächenumriss „He7“ im Regionalplan Köln 2025 19
Abbildung 4: Darstellung des Weißflächenumriss „Kb8c“ im Luftbild 24
Abbildung 5: Darstellung des Weißflächenumriss „Kb8c“ im Regionalplan Köln 2025 25
Abbildung 6: Darstellung des Weißflächenumriss „As2“ im Luftbild 31
Abbildung 7: Darstellung des Weißflächenumriss „As2“ im Regionalplan Köln 2025 32
Abbildung 8: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7a“ im Luftbild 39
Abbildung 9: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7a“ im Regionalplan Köln 2025 40
Abbildung 10: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7b“ im Luftbild 47
Abbildung 11: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7b“ im Regionalplan Köln 2025 48
Abbildung 12: Darstellung des Weißflächenumriss „G-Hk-1“ im Luftbild 55
Abbildung 13: Darstellung des Weißflächenumriss „G-Hk1“ im Regionalplan Köln 2025 56
Abbildung 14: Darstellung des Weißflächenumriss „P+R Hebborn“ im Luftbild 62
Abbildung 15: Darstellung des Weißflächenumriss „P+R Hebborn“ im Regionalplan Köln 2025 63
Abbildung 16: Darstellung des Weißflächenumriss „Tennisanlage Hebborn“ im Luftbild 68
Abbildung 17: Darstellung des Weißflächenumriss „Tennisanlage Hebborner Hof“ im Regionalplan Köln 2025 69
Abbildung 18: Darstellung des Weißflächenumriss „Verlegung der Brüderstraße“ im Luftbild 74
Abbildung 19: Darstellung des Weißflächenumriss „Verlegung der Brüderstraße“ im Regionalplan Köln 2025 75
Abbildung 20: Darstellung des Weißflächenumriss „Heinrich-Strünker-Straße Nr. 60“ im Luftbild ... 80
Abbildung 21: Darstellung des Weißflächenumriss „Heinrich-Strünker-Straße Nr. 60“ im Regionalplan Köln 2025 81

1. Anlass und Ziel der Teil-Neuaufstellung zur planerischen Regelung der Weißflächen im FNP 2035

1.1. Ausgangssituation – Weißflächen im Flächennutzungsplan 2035

Am 09.08.2019 wurde der Stadt Bergisch Gladbach die Genehmigung zum Flächennutzungsplan (FNP) 2035 durch die Bezirksregierung Köln erteilt. Dabei wurden einzelne Flächen gemäß § 6 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) von der Genehmigung ausgenommen. Diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan als sogenannte „Weißflächen“ dargestellt.

Für diese Flächen liegt damit faktisch keine wirksame Flächennutzungsplanung vor. Der vorherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 entfaltet für diese Bereiche keine Gültigkeit mehr.

Die im Flächennutzungsplan nicht genehmigten Bereiche bedürfen daher einer Nachbearbeitung. Entsprechend den Anforderungen der Darstellung an eine für das ganze Gemeindegebiet beabsichtigte städtebaulichen Entwicklung sowie für eine vollständige Bauleitplanung (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB) wird für zehn weiße Flächen ein gesondertes Planverfahren in Form einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt[1].

1.2. Ziel der Teil-Neuaufstellung

Ziel der Teil-Neuaufstellung ist es, für die bislang ungeregelten Bereiche eine genehmigungsfähige und mit den Zielen der Raumordnung sowie den fachrechtlichen Anforderungen abgestimmte Darstellung im Flächennutzungsplan zu schaffen. Dabei sollen die Darstellungen regionalplanerische und naturschutzrechtliche Vorgaben berücksichtigen und die städtebauliche Entwicklungsperspektiven abbilden.

Mit der Teil-Neuaufstellung wird somit eine vollständige und rechtssichere Flächennutzungsplanung für das Stadtgebiet wiederhergestellt.

Gemäß der Natur des FNPs werden Darstellungen gewählt, die die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt (vgl. § 5 BauGB). In der Regel entfaltet der FNP keine Rechtswirksamkeit nach Außen, sondern ist lediglich behördenverbindlich. Demnach bleibt der materielle Bestandsschutz baulicher Anlagen bestehen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan trifft dabei keine Aussage über die aktuelle Nutzung und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber bestehenden Anlagen.

1.3. Gründe für die Nicht-Genehmigung im Jahr 2019

Die Bezirksregierung Köln versagte im Jahr 2019 für ausgewählte Flächen die Genehmigung der vorgesehenen Darstellungen im Flächennutzungsplan 2035. Als Gründe für die Nicht-Genehmigung wurden bei acht der im Rahmen dieses Verfahrens behandelten Flächen Verstöße

[1] Die Weißfläche EH-5 in Herkenrath wird hier ausgeklammert, da es im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld aufgestellt wird.

gegen Ziele der Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) festgestellt; bei zwei weiteren Flächen wurden Konflikte mit Belangen des Naturschutzes angeführt.

1.3.1. Konflikte mit Zielen der Raumordnung

Im Zuge der Neuaufstellung des „Flächennutzungsplans 2035“ im Jahr 2019 sollten einzelne Flächen als Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen dargestellt werden. Teile dieser Darstellungen standen jedoch nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß dem Regionalplan Köln in der damals rechtswirksamen Fassung von 2001.

Bei acht der im Rahmen der Teil-Neuaufstellung behandelten zehn Weißflächen stellte die Bezirksregierung Köln daher einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Ziele der Raumordnung) fest. Die entsprechenden Darstellungen wurden aus diesem Grund nicht genehmigt und sind im Flächennutzungsplan 2035 als weiße Flächen verblieben.

- Nr. 001 - He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße)
- Nr. 002 - Kb8c (Lubusch)
- Nr. 003 - As2 (Unterheide)
- Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule Nord)
- Nr. 005 - Nu7b (Peterskaule Süd)
- Nr. 006 - G-Hk1 (Zinkhütte)
- Nr. 007 - P + R Parkplatz Hebborn (Romaneyer Straße)
- Nr. 008 - Tennisanlage Hebborner Hof

Die Nicht-Genehmigung der Flächen Nr. 007 (geplanter Park-and-Ride-Parkplatz an der Romaneyer Straße in Hebborn) sowie Nr. 008 (bestehende Tennisanlage Hebborner Hof) erfolgte, da sich beide Bereiche innerhalb einer im Regionalplan dargestellten Abgrabungsfläche befinden (Regionalplan Köln, Fassung 2001 sowie Fassung 2025).

1.3.2. Konflikte mit Belangen des Naturschutzes

Als weiterer Grund für die Nicht-Genehmigung wurden bei zwei der im Rahmen der Teil-Neuaufstellung behandelten Weißflächen naturschutzrechtliche Konflikte festgestellt. Betroffen sind die folgenden Bereiche:

- Nr. 009 - Verlegung der Brüderstraße (östlich der Anschlussstelle Bensberg/Frankenforst an die Autobahn Köln/ Olpe)
- Nr. 010 - Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60)

Der Rheinisch-Bergische Kreis als Träger der Landschaftsplanung hat gegen die im Flächennutzungsplan 2035 vorgesehenen Darstellungen erhebliche naturschutzfachliche Bedenken erhoben. Diese wurden von der Bezirksregierung Köln als Widerspruch im Sinne des § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG) gewertet.

Vor diesem Hintergrund wurden die ursprünglichen Darstellungen im Flächennutzungsplan 2035 im Jahr 2019 nicht genehmigt. Im Rahmen der Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind daher Darstellungen zu wählen, die mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar sind und keine über den derzeitigen Bestand hinausgehende bauliche Entwicklung ermöglichen.

1.4. Kommunale Entwicklungen seit der Nicht-Genehmigung 2019

Nach der im Jahr 2019 erfolgten Nicht-Genehmigung einzelner Darstellungen im Flächennutzungsplan 2035 wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, um die ursprünglich vorgesehenen Entwicklungsabsichten planungsrechtlich umzusetzen. In diesem Zusammenhang untersuchte die Stadt Bergisch Gladbach insbesondere, ob durch eine Anpassung des Regionalplans die im Flächennutzungsplan 2035 vorgesehenen Entwicklungsflächen weiterhin realisiert werden könnten.

Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln im Jahr 2021 unterstützte dieses Vorhaben zunächst. Im weiteren Verlauf wurden in Bergisch Gladbach jedoch politische Beschlüsse gefasst, wonach die ursprünglich geplanten Entwicklungsflächen im Regionalplanüberarbeitungsverfahren nicht weiterverfolgt werden sollten. Entsprechende Beschlüsse fasste der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität in seiner Sitzung am 15.06.2021 (Drucksachennummer 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 30.08.2022 (Drucksachennummer 0237/2022). Dies wurde der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 31.08.2022 mitgeteilt.

Auf Grundlage der genannten politischen Beschlüsse wird die Entwicklung der folgenden Weißflächen, die im Jahr 2019 noch als Wohnbau- oder Gewerbeflächen vorgesehen waren, nicht weiterverfolgt[2]:

- Nr. 001 - He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße),
- Nr. 002 - Kb8c (Lubusch),
- Nr. 003 - As2 (Unterheide),
- Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule Nord),
- Nr. 005 - Nu7b (Peterskaule Süd),
- Nr. 006 - G-Hk1 (Zinkhütte).

Vor diesem Hintergrund war es sachgerecht, die Rechtswirksamkeit des neu aufgestellten Regionalplans abzuwarten. Der Regionalplan Köln wurde am 29.10.2025 offiziell bekannt gemacht und erlangte damit Rechtswirksamkeit. Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan bildet die im Jahr 2019 verfolgten Entwicklungsabsichten für einen großen Teil der Weißflächen nicht ab, sodass der planerische Spielraum im Rahmen der Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend begrenzt ist.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bei der Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Bergisch Gladbach müssen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt werden: Das Baugesetzbuch regelt in § 1 Absatz 4, dass Bauleitpläne in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Dies gilt somit auch für den Flächennutzungsplan, der mit seinen Darstellungen die Schnittstelle der kommunalen Planung zu den übergeordneten Planungsebenen bildet.

[2] *Die Flächenbezeichnungen gehen auf das ursprüngliche FNP-Neuaufstellungsverfahren im Jahr 2019 zurück.*

Zudem werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, etwa dem Rheinisch-Bergischen Kreis, überörtliche und fachliche Vorgaben für die Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach formuliert.

2.1. Vorgaben der Landesplanung für Bergisch Gladbach

Landesplanerische Vorgaben für die Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes finden sich im aktuellen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) mit Stand vom 03.07.2024. Der Landesentwicklungsplan enthält Ziele und Grundsätze zu insgesamt zehn Themenfeldern, unter anderem Siedlungsraum, Freiraum, Verkehr. Bergisch Gladbach wird dort als Mittelzentrum eingestuft. Die „Zeichnerischen Festlegungen“ des Landesentwicklungsplanes übernehmen die Siedlungsräume und Grünzüge in ihren Grundzügen nachrichtlich aus den Regionalplänen. Die westlichen Naturräume der Stadt sind vorwiegend als Grünzüge, teilweise überlagert mit Gebieten für den Schutz der Natur, Teile auch als Gebiete für den Schutz des Wassers festgelegt bzw. nachrichtlich dargestellt. Das östliche Stadtgebiet wird vorwiegend als Freiraum, die besiedelten Bereiche der Kernstadt (Refrath, Bensberg und Stadtmitte) und angrenzender Stadtteile sowie die Ortslagen Herkenrath/Asselborn und Schildgen/Katterbach als Siedlungsraum dargestellt. Auch im Bereich Spitze an der Grenze zur Gemeinde Kürten ist ein Gemeindegrenzen-übergreifender Siedlungsraum zu finden.

Dass die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung im Rahmen der Bauleitplanung beachtet bzw. berücksichtigt werden, wird durch die sogenannte landesplanerische Beratung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW sowie im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Baugesetzbuch durch die Bezirksregierung Köln sichergestellt. Ziele und Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sind in Nordrhein-Westfalen als Belange in den Landesentwicklungsplan und den Regionalplänen integriert.

2.2. Vorgaben der Regionalplanung für Bergisch Gladbach

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung räumlich und inhaltlich konkretisiert. Im Dezember 2021 wurde durch den Beschluss des Regionalrats die Aufstellung des neuen Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln eingeleitet. Der neue Regionalplan ist am 29.10.2025 offiziell bekannt gemacht worden und hat damit den bislang geltenden Regionalplan aus dem Jahr 2001 abgelöst.

Der Regionalplan legt die beabsichtigte regionale Entwicklung in ihren Grundzügen fest. Ziele, Grundsätze und zeichnerische Festlegungen der Regionalplanung sind von der kommunalen Ebene zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Regionalplanung kann jedoch mit Rücksicht auf die kommunale Selbstverwaltung nach Artikel 28 Grundgesetz keine planerischen Vorgaben, insbesondere keine parzellenscharfen Festlegungen, für konkrete Flächen machen.

In die kommunale Selbstverwaltung und somit in die Planungshoheit darf nur eingegriffen werden, wenn die Belange der Regionalplanung betroffen sind. Aus der maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung ergeben sich Interpretationsspielräume in den regionalplanerischen Zielsetzungen, die der Konkretisierung im nachgelagerten fach- oder bauleitplanerischen Verfahren bedürfen.

Der Regionalplan ist zugleich Landschaftsrahmenplan im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Natur Nordrhein-Westfalens sowie forstlicher Rahmenplan nach Maßgabe des Naturschutz- und

Forstrechts. In dieser Funktion stellt er die regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Sicherung des Waldes dar.

Ergänzend wird der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln durch die sachlichen Teilpläne „Lockergesteine“ und „Erneuerbare Energien“ konkretisiert. Diese enthalten spezifische raumordnerische Festlegungen zur Sicherung von Rohstoffvorkommen aus Lockergesteinen sowie zum Ausbau und zur räumlichen Steuerung erneuerbarer Energien und vertiefen damit zentrale Fachthemen der regionalen Entwicklung.

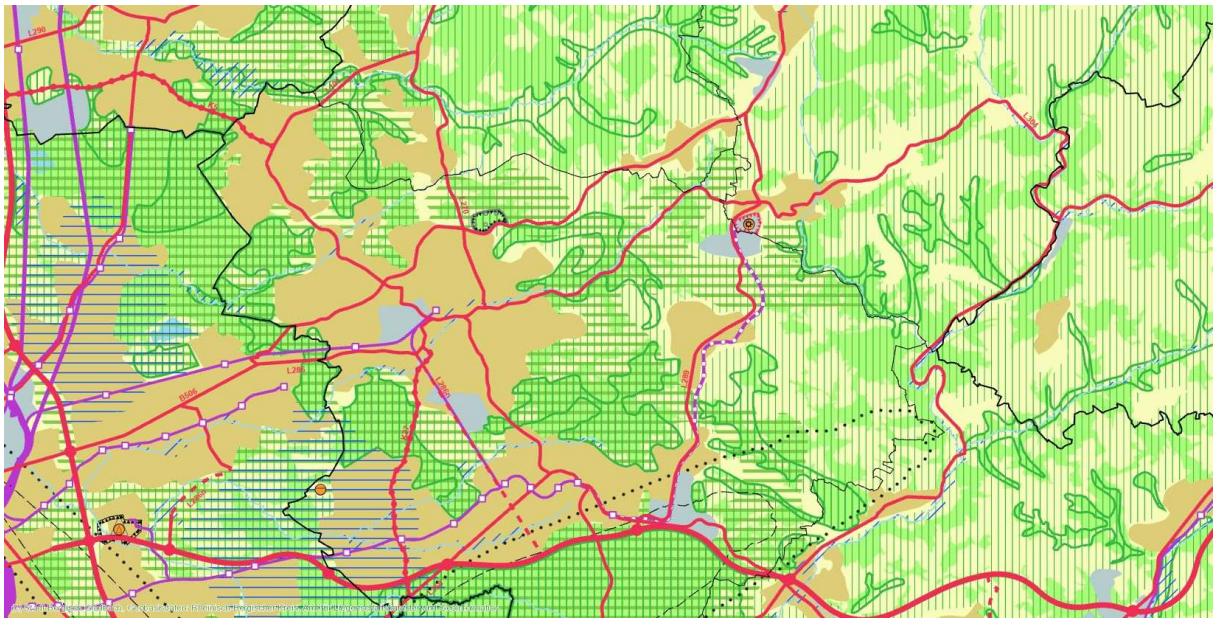


Abbildung 1: Regionalplan 2025. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Folgende Inhalte können dem Regionalplan für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach entnommen werden:

Allgemeine Siedlungsbereiche sowie Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Die Siedlungsflächen der Stadt, die überwiegend durch Wohngebiete geprägt sind, werden im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (braun festgelegt) ausgewiesen. Dabei berücksichtigt der Regionalplan nur Siedlungskörper ab 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Kleinere oder noch nicht zusammenhängend entwickelte Bebauungen, wie beispielsweise in Kalmünten oder im Bereich Mutzer Feld, werden daher im Plan als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

Es gibt zudem einige größere Reserven an Allgemeinen Siedlungsbereichen, die bislang nicht zusammenhängend bebaut wurden. Dies liegt unter anderem an der Topographie, an FFH- und Naturschutzgebieten oder an einer fehlenden verkehrlichen Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper, wodurch eine tatsächliche Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen bisher nicht erfolgt ist.

Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (grau festgelegt) befinden sich in Gronau, Heidkamp, südlich von Moitzfeld, im südlichen Bereich von Kürten-Spitze sowie in der Stadtmitte – wobei das ehemalige Zanders-Areal im neuen Regionalplan nicht mehr als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung festgelegt ist. Weitere Reserven für die Ansiedlung

gewerblicher oder industrieller Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach in den Darstellungen des Regionalplans nicht vorgesehen.

Flächen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche und der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung

Außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche und der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung werden im Regionalplan Waldbereiche (grün festgelegt) sowie Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (beige festgelegt) ausgewiesen. Diese Festlegungen überlagern teilweise auch bebaute Siedlungsränder und kleinere bebaute Ortslagen, insbesondere im östlichen Stadtgebiet von Bergisch Gladbach.

In seiner Funktion als Landschaftsrahmenplan und forstlicher Rahmenplan dokumentiert der Regionalplan die übergeordneten Belange von Natur und Landschaft. Die Waldbereiche und Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche werden teilweise von zusätzlichen Schutzkategorien überlagert. So markieren Bereiche für den Schutz der Natur (grün umrandet festgelegt) Flächen, die weitgehend den Naturschutzgebieten und europäischen Schutzgebieten (Natura-2000 und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) entsprechen. Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (grüne vertikale Schraffur) sichern landschaftsprägende Elemente und Erholungsräume. Zudem werden Teile der Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche durch Regionale Grünzüge (grüne horizontale Schraffur) abgedeckt, die die tatsächliche Funktion im Landschaftsraum berücksichtigen, etwa für Luftaustausch, Biotopverbund oder durchgrünte Wohnquartiere, deren Erhalt von Bedeutung ist. Bis auf den östlichen Bereich liegt der gesamte Stadtbereich, der nicht eindeutig als Siedlungs- oder Gewerberaum ausgewiesen ist innerhalb der Festlegung eines Regionalen Grünzuges.

Wesentliche weitere Festlegungen

Einen weiteren wesentlichen regionalplanerischen Belang stellt die Planung überörtlicher Verkehrswege dar. Der Regionalplan übernimmt nachrichtlich die Wegeführung von bestehenden regionalen und überregionalen Verkehrstrassen, sowie die Grundzüge von zukünftigen Trassenplanungen (z. B. Fortsetzung der Stadtbahnlinie 1 Richtung Kürten-Spitze).

Im Bereich von Refrath und Lustheide sowie in den umgebenden Naturräumen (insbesondere im Königsforst), aber auch entlang der Strunde ist eine Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion (blaue horizontale Schraffur) zugeordnet.

Am Rande von Hebborn liegt nördlich der Bundesstraße 506 eine Fläche zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze.

2.3. Planungen des Rheinisch-Bergischen Kreises - Landschaftsplan

Der Kreistag des Rheinisch-Bergischen Kreises hat am 6. März 2008 den Landschaftsplan „Südkreis“ als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfasst neben dem Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach auch die Städte Rösrath und Overath und erstreckt sich im Wesentlichen auf den Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Landschaftsplan „Südkreis“ befindet sich derzeit in Überarbeitung. Bis zum Inkrafttreten eines neuen Landschaftsplans behalten die Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplans ihre Gültigkeit und sind bei der Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weiterhin zu berücksichtigen.

Allgemein verbindliche Festsetzungen finden sich in einer „Festsetzungskarte“. Hier werden etwa Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie entsprechende Ge- und Verbote für diese Flächen festgesetzt, wobei die Abgrenzungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind.

Dies gilt insbesondere für die Naturschutzgebiete, die europäischen Schutzgebiete, die Geschützen Landschaftsbestandteile sowie die Naturdenkmale.

Für das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach werden insgesamt 20 Naturschutzgebiete festgesetzt. Flächenmäßig weist insbesondere das südliche Stadtgebiet rund um den Siedlungsbereich Refrath/Bensberg einen hohen Flächenanteil an Naturschutzgebieten auf. Mit dem Königsforst, dem Gierather Wald und der Hardt befinden sich die größten Naturschutzgebiete der Stadt in diesem Bereich. Darüber hinaus werden acht Landschaftsschutzgebiete und drei temporäre Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen, die in der Summe nahezu den gesamten Außenbereich umfassen, soweit sich dort keine Siedlungen befinden. Der Landschaftsplan trifft darüber hinaus weitere Festsetzungen wie zum Beispiel zu Naturdenkmälern (gemäß § 23 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 28 Bundesnaturschutzgesetz) oder zu geschützten Landschaftsbestandteilen (gemäß § 39 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 29 Bundesnaturschutzgesetz). Landschaftsschutzgebiete zählen zu den „Planungen und sonstige(n) Nutzungsregelungen“, die gemäß § 5 Absatz 4 Baugesetzbuch nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden müssen.

Der Landschaftsschutz ist als Belang in der Abwägung besonders zu berücksichtigen, stellt aber kein grundsätzliches Bauverbot dar. In § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz heißt es hierzu: „Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.“

Teilweise hat der Rheinisch-Bergische Kreis als Planverfasser des Landschaftsplanes diesen Fall durch die Einrichtung sogenannter „temporärer Landschaftsschutzgebiete“ bereits vorgesehen. Diese sind festgesetzt worden, wo der bestehende Flächennutzungsplan bereits Bauflächen darstellt. Solche Landschaftsschutzgebiete haben nur so lange Bestand, wie sie nicht zu Siedlungszwecken benötigt werden.

2.4. Flächennutzungsplan 2035

Der Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Bergisch Gladbach ist mit der amtlichen Bekanntmachung über die Genehmigung vom 01.10.2019 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan 2035 ist ein Handlungsrahmen für die Entwicklung von Bergisch Gladbach bis ins Jahr 2035. Er konkretisiert die Planungen des Landes (Landesentwicklungsplan) und der Region (Regionalplan). Von den Regelungen im Flächennutzungsplan ist jeder betroffen, auch wenn er noch keine verbindlichen Regelungen für jedermann und für einzelne Grundstücke trifft. Da die Stadtverwaltung bei ihren Entscheidungen zu Bauanträgen im Außenbereich oder bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an den Flächennutzungsplan gebunden ist, sind die Bürgerinnen und Bürger indirekt betroffen. Bei der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2035

wurden 2019 einzelne Flächen von der Genehmigung ausgenommen (§ 6 Abs. 3 BauGB). Diese nicht genehmigten Bereiche sind im Flächennutzungsplan sogenannte „weiße Flächen“ für die keine Darstellung vorliegt. Entsprechend den Anforderungen des § 5 Abs. 1 BauGB an eine ordnungsgemäße und vollständige Bauleitplanung wird für zehn weiße Flächen ein gesondertes Planverfahren in Form einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, das bedeutet, dass grundsätzlich ein planerischer Spielraum von rund einer Grundstückstiefe besteht. Er ist ein „vorbereitender Bauleitplan“, das heißt, der Flächennutzungsplan regelt lediglich, wo beispielsweise ein neues Wohngebiet entstehen soll, legt aber noch nicht fest, ob dort Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden sollen. Die für jedermann verbindlichen Regelungen sind den Bebauungsplänen vorbehalten. Deshalb werden die Bebauungspläne „verbindliche Bauleitpläne“ genannt. Verbindlich ist der Flächennutzungsplan hingegen für alle Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. So soll sichergestellt werden, dass sämtliche öffentlichen Stellen einer einheitlichen Strategie folgen. Im Flächennutzungsplan wird nicht entschieden, ob und wann eine Fläche tatsächlich bebaut wird.

Der Flächennutzungsplan ist ein gesetzlich geregeltes Instrument. Seine Funktion, seine Inhalte und auch das Verfahren seiner Erarbeitung sind im Baugesetzbuch, insbesondere in den Paragrafen 1 bis 7, geregelt.

Bestandteile des Flächennutzungsplans 2035

Zum Bergisch Gladbacher Flächennutzungsplan 2035 gehört das Planwerk, das das gesamte Stadtgebiet umfasst. Die unterschiedlichen Nutzungen sind darin farblich dargestellt. So werden Wohnbauflächen in (hellem) Rot, gewerbliche Bauflächen in Grau, landwirtschaftliche Flächen in Hellgrün sowie Waldflächen in Dunkelgrün gekennzeichnet. Flächen für Versorgungsanlagen (z. B. Kläranlagen) sind in Hellgelb dargestellt, Verkehrsflächen in Dunkelgelb (Straßenverkehrsflächen) beziehungsweise in kräftigem Violett (Bahnflächen). Sondergebiete, etwa für großflächigen Einzelhandel oder Krankenhäuser, sind in Orange gekennzeichnet, während Gemeinbedarfsflächen, unter anderem für Schulen oder Sportanlagen, in hellem Violett dargestellt werden. Nicht dargestellte Flächen verbleiben weiß.

Darüber hinaus werden Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete im Plan gekennzeichnet. Dies alles ist sinnvoll, um einen umfassenden Eindruck aller für ein bestimmtes Gebiet relevanten Nutzungsregelungen, Ziele und Beschränkungen zu gewinnen.

Der Flächennutzungsplan besteht aus den zeichnerischen Darstellungen und der Begründung, die gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch diesem Plan beizufügen ist. In der Begründung werden die Darstellungen inhaltlich hergeleitet und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde mit entsprechenden Ergänzungskarten zu speziellen Themenfeldern erläutert. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch bildet formell einen gesonderten Teil der Begründung (Teil II zur Begründung). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In einer zusammenfassenden Erklärung zum Umweltbericht wird zum Abschluss des Verfahrens die Art und Weise dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden.

3. Verfahren zur Teil-Neuaufstellung

Im nachfolgenden Kapitel wird der grundlegende Ablauf des Verfahrens zur Teil-Neuaufstellung der zehn weißen Flächen dargestellt (vgl. Kapitel 3.1.), im darauffolgenden Kapitel wird der konkrete Ablauf des Verfahrens in der Stadt Bergisch Gladbach beschrieben (vgl. Kapitel 3.2.).

3.1. Art des Verfahrens

Die im Flächennutzungsplan nicht genehmigten Bereiche bedürfen einer Nachbearbeitung. Für zehn weiße Flächen wird ein gesondertes Planverfahren in Form einer Teil-Neuaufstellung durchgeführt.

Dieses wird durch den Stadtrat nach § 2 Baugesetzbuch förmlich beschlossen und erfolgt nach den weiteren Regelungen des Baugesetzbuches. Nach § 3 und § 4 Baugesetzbuch sind die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den unterschiedlichen Entwurfsstadien am Planungsprozess zu beteiligen (siehe Kapitel 3.1.2. Frühzeitige Beteiligung und 3.1.3. Öffentliche Auslegung). Die Durchführung der beiden im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsstufen erfolgt aufeinander aufbauend und somit zeitlich versetzt. Ihnen folgen die Abwägung und letztlich der Feststellungsbeschluss sowie die Genehmigung des Plans durch die höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Köln).

3.1.1. Landesplanerische Beratung

Um die „Anpassung der Bauleitplanung“ an übergeordnete Planungen entsprechend § 34 Landesplanungsgesetz sicherzustellen, kann eine sogenannte „landesplanerische Beratung“ erfolgen. Durch die Bezirksregierung (Regionalplanungsbehörde) wird dabei überprüft, inwieweit die neuen Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Inhalten des Regionalplanes entsprechen.

Weichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von den übergeordneten Plänen ab, ist entweder der Flächennutzungsplan oder der Regionalplan entsprechend anzupassen beziehungsweise zu ändern. Die Änderung des Regionalplanes ist ein eigenständiges Verfahren, das auf Antrag der Kommune bei der Bezirksregierung eingeleitet werden kann. Darstellungen des Flächennutzungsplans können nur von der Bezirksregierung genehmigt werden, wenn diese mit den Festlegungen des Regionalplans übereinstimmen. Dementsprechend ist ein Einvernehmen zwischen diesen Behörden erforderlich.

3.1.2. Frühzeitige Beteiligung

Zu Beginn des Planungsprozesses wird ein Vorentwurf für zehn weißen Flächen erarbeitet. Dieser stellt einen ersten Planungsstand dar und dient als Diskussionsgrundlage für den weiteren Planungsprozess. Auf Grundlage des sogenannten „Vorentwurfes“ findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch statt. Hierbei soll allen von der Planung betroffenen Akteuren die Möglichkeit gegeben werden, ihre Anregungen für die Planung vorzutragen. Ziel der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch ist die Einbeziehung

aller raumrelevanten Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in den Flächennutzungsplan.

Das Baugesetzbuch macht keine Vorgaben für das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung. Der Gemeinde steht es demnach frei, wie die Bürgerinnen und Bürger in den Aufstellungsprozess einbezogen werden.

Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung ist es, weitere Informationen und Erkenntnisse zur Planung zu erhalten. Dabei ist anzumerken, dass Änderungen der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung üblich sind. Dies kann zum Beispiel durch Rücknahme oder Änderung von Planinhalten (etwa von Flächen-Neudarstellungen) erfolgen, ebenso durch ergänzende Untersuchungen und darauf aufbauend vertiefte Begründungen der Planung.

3.1.3. Öffentliche Auslegung

Nach der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wird der eigentliche „Entwurf“ für die weißen Flächen erarbeitet. Auch der Entwurf wird der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Prüfung vorgelegt. Dieser Schritt wird „öffentliche Auslegung“ oder „Offenlage“ genannt. Das Vorgehen ist formell festgelegt. Gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch ist das Planwerk für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. In dieser Zeit steht es allen Bürgerinnen und Bürgern frei, die Bestandteile des Entwurfes sowie ergänzende Unterlagen einzusehen und hierzu Stellung zu nehmen. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Gemeinde aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf der Flächen innerhalb von mindestens 30 Tagen abzugeben.

3.1.4. Abwägung

Gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch sind im Rahmen der Bauleitplanung „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Daher wird der verwaltungsinterne Arbeitsschritt, der sich der Offenlage anschließt, als „Abwägung“ bezeichnet. Im Rahmen des Planverfahrens eingegangene Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden als „Stellungnahmen“ bezeichnet.

In der Abwägung werden die Stellungnahmen aufgenommen und hierzu ein Abwägungsvorschlag durch die Verwaltung ausgearbeitet. Der Abwägungsvorschlag wird in den politischen Gremien diskutiert und letztlich vom Rat der Stadt beschlossen.

3.1.5. Feststellungsbeschluss und Genehmigung

Nach Abschluss des Planungsprozesses wird das Ergebnis des Planverfahrens (der neu aufgestellten Flächen) formell von der Gemeindevertretung, also dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach, beschlossen. Nach § 6 Absatz 1 BauGB bedarf die Teil-Neuaufstellung von Flächen im Flächennutzungsplan zudem der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier der Bezirksregierung Köln). Diese prüft, ob das Verfahren regelkonform durchgeführt wurde und ob es Konflikte mit Rechtsvorschriften gibt. Wird die Genehmigung erteilt, so muss dies gemäß § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht werden. Erst mit der Bekanntmachung werden die neuaufgestellten Flächen im Flächennutzungsplan wirksam.

3.2. Verfahrensschritte und konkrete Beschlüsse

Der Textabschnitt wird im Verfahren ergänzt.

3.2.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit vorgeschlagenen Darstellungen angefragt. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung der zehn Teilbereiche keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

3.2.2. Frühzeitige Beteiligung

Text wird noch ergänzt.

3.2.3. Offenlage

Text wird noch ergänzt.

3.2.4. Abwägung

Text wird noch ergänzt.

3.2.5. Feststellungsbeschluss und Genehmigung

Text wird noch ergänzt.

4. Neudarstellung von Flächen

Im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden insgesamt zehn Weißflächen neu dargestellt.

Für jede Weißfläche wird die jeweilige Ausgangssituation, die beabsichtigten planerischen Zielsetzungen sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellungen begründet. Hierdurch wird die städtebauliche Entscheidung hergeleitet und die Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung, der kommunalen Entwicklungsabsichten sowie den relevanten Belangen sichergestellt.

Die einzelnen Flächen werden in den nachfolgenden Kapiteln 4.1 bis 4.10 jeweils einheitlich gegliedert behandelt. Die Betrachtung erfolgt systematisch anhand der Beschreibung von Lage und Bestand, der Darstellung der städtebaulichen Zielsetzung sowie einer Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Die im Zuge der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Begründung in zusammengefasster Form dargestellt und bewertet. Eine vertiefte und detaillierte Beschreibung sowie Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der einen besonderen Teil der Begründung (Teil B) darstellt.

4.1. Teil-Neuaufstellung Nr. 001 - He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße)

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung Nr. 001 der Fläche He7 an der Alten Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 in Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung erläutert.

4.1.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die betrachtete Fläche Nr. 001 - He7 liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Hebborn in Bergisch Gladbach. Sie wird im Süden durch die Alte Wipperfürther Straße und im Osten durch die Odenthaler Straße begrenzt. Westlich schließt der Friedhof Hebborn an, während sich nördlich ein zusammenhängendes Waldgebiet erstreckt.

Das rund 4,8 ha große Areal wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und präsentiert sich als offen geprägte Agrarfläche ohne weitere strukturelle oder landschaftliche Grünelemente.

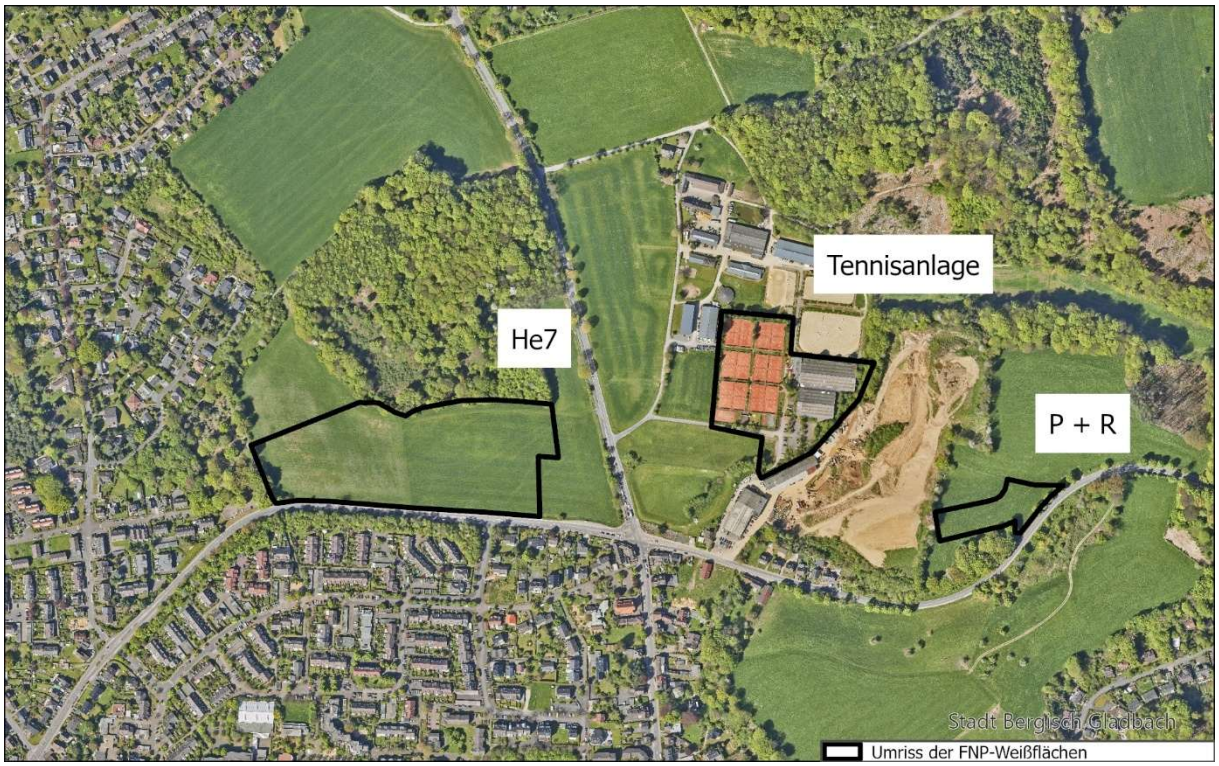


Abbildung 2: Darstellung des Weißflächenumriss „He7“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

<u>Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)</u>

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 6.1-1 einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Regionalplan

Der Regionalplan Köln legt für die Fläche Nr. 001 - He7 überwiegend einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) überlagert durch einen regionalen Grünzug (RG) fest. Für eine kleine Fläche im Süden entlang der Straße wird ein Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) festgesetzt.

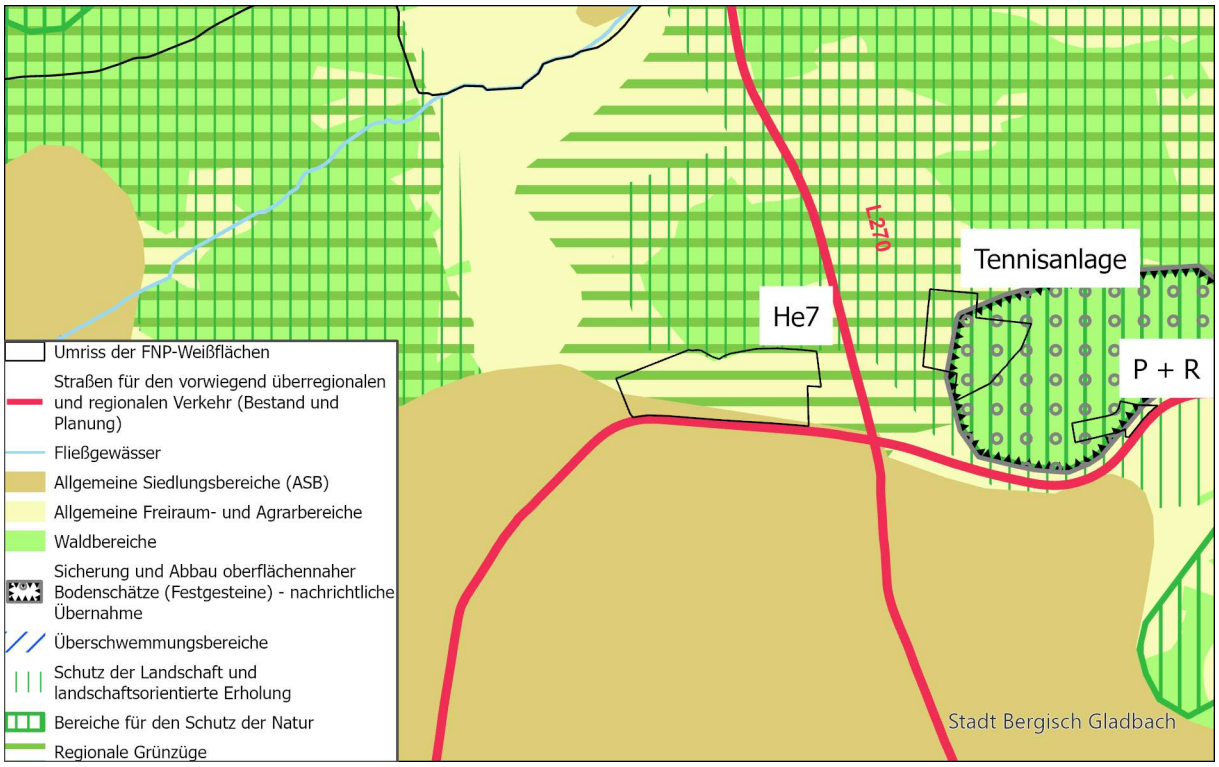


Abbildung 3: Darstellung des Weißflächenumriss „He7“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 001 - He7 ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 001 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Fläche Nr. 001 – He7 ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Paffrather Kalkmulde (LSG GL_2.2-2).

4.1.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 001 - He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um

diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.1.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche He7

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche Nr. 001 - He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße) ursprünglich die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die Genehmigung dieser Darstellung wurde jedoch von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB nicht erteilt. Die Nicht-Genehmigung wurde mit einem Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB begründet, da sich die dargestellte Wohnbaufläche außerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche befand.

Daraufhin prüfte die Stadt Bergisch Gladbach, ob durch eine Anpassung des Regionalplans die ursprünglich vorgesehene Entwicklungsabsicht für die Fläche He7 weiterhin umgesetzt werden könnte. Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln im Jahr 2021 unterstützte diese Überlegungen zunächst. Im weiteren Verlauf wurden jedoch kommunalpolitische Beschlüsse gefasst, wonach die Entwicklung der Fläche He7 nicht weiterverfolgt werden sollte. Entsprechende Beschlüsse fasste der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022). Die Bezirksregierung Köln wurde hierüber mit Schreiben vom 31.08.2022 informiert.

In der Folge der genannten politischen Beschlüsse sowie der weiteren Regionalplanüberarbeitung erfolgte für die Fläche He7 keine Anpassung der regionalplanerischen Festlegungen im Sinne der ursprünglich vorgesehenen Wohnbaufläche. Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan von 2025 bildet die Fläche He7 überwiegend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Regionaler Grünzug ab.

Vor diesem Hintergrund ist eine bauliche Entwicklung der Fläche He7 im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zurzeit nicht gewünscht.

4.1.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für den Bereich Nr. 001 - He7 wird vorgeschlagen, die Fläche im Flächennutzungsplan künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darzustellen (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 001).

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan legt für den betreffenden Bereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) fest. Die beabsichtigte Darstellung als landwirtschaftliche Fläche entspricht somit den Zielen der Raumordnung und dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die übergeordneten planerischen Vorgaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

2. Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsbedarfe

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans orientieren sich an den städtebaulichen Entwicklungsbedarfen der Gemeinde. Grundlage hierfür ist § 5 des Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Hierzu zählt insbesondere die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen. Grundlage hierfür bildet die prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der daraus resultierende Wohnraumbedarf. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und ausreichend Flächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung vorzuhalten.

Nach den derzeitig voraussehbaren Bedürfnissen wird die Fläche Nr. 001 - He7 zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs nicht benötigt. Entsprechende Wohnbauflächenbedarfe können an anderer Stelle im Stadtgebiet abgedeckt werden. Vorrangig werden hierbei vorhandene Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungsflächen auf dem Zanders-Areal (ca. 37 ha) sowie auf dem Wachendorff-Areal (ca. 1,6 ha). Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 im Jahr 2019 war die Papierfabrik Zanders noch in Betrieb, sodass das Areal nicht als städtebauliche Potenzialfläche berücksichtigt werden konnte. Mit der im Jahr 2021 angemeldeten Insolvenz und der kurzfristigen Einstellung des Betriebes änderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend. Seitdem verfolgt die Stadt das Ziel, die innenstadtnahe Industriebrache zu einem gemischt genutzten neuen Stadtquartier zu entwickeln. Kommunalpolitische Beschlüsse sehen hierfür eine Zielgröße von rund 3.000 Einwohnenden vor, die künftig auf dem Zanders-Areal untergebracht werden sollen (Drucksachennr. 0135/2023). Auch die städtebauliche Perspektive für das Wachendorff-Areal hat sich seit dem Jahr 2019 konkretisiert. Während zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch keine gesicherte Entwicklungsperspektive bestand, strebt die Stadt inzwischen eine städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 2445 - An der Strunde an. Dort sollen bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der Ermittlung der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der voraussichtlichen demographischen Entwicklung bis zum Jahr 2038 (vgl. Entwicklungsvariante der Bevölkerungsprognose 2038 Drucksachennr. 0365/2024) verfolgt die Stadt das Ziel, den planerischen Außenbereich möglichst von zusätzlicher baulicher Entwicklung freizuhalten. Damit wird zugleich dem in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme der Fläche Nr. 001 - He7 für Wohnbauzwecke ist aus städtebaulicher Sicht derzeit nicht Ziel der städtischen Entwicklung.

3. Städtebauliche Zielsetzung und politische Beschlusslage

Mit der Darstellung der Fläche Nr. 001 - He7 als landwirtschaftliche Fläche wird das Ziel verfolgt, den Außenbereich von baulicher Entwicklung freizuhalten. Dies dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Vermeidung einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsstruktur in den freien Landschaftsraum.

Darüber hinaus wurde auf kommunalpolitischer Ebene beschlossen, die Entwicklung der Fläche Nr. 001 - He7 als Wohnbaufläche vorerst nicht weiterzuverfolgen. Entsprechende Beschlüsse fassten der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022

(Drucksachennr. 0237/2022). Die Bezirksregierung Köln wurde hierüber mit Schreiben vom 31.08.2022 informiert.

4. Orientierung an der tatsächlichen Nutzung

Die vorgeschlagene Darstellung als landwirtschaftliche Fläche entspricht der gegenwärtigen Nutzung der Fläche. Die künftige Darstellung orientiert sich damit an der bestehenden Realnutzung, da städtebaulich keine anderen Zielsetzungen für diese Fläche bestehen.

4.1.5. Auswirkungen der Planung

Die Umwandlungsempfehlung für die Fläche Nr. 001 - He7 sieht vor, dass die Fläche zukünftig entsprechend der heutigen Nutzung als „Landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

4.1.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklungsabsicht wird dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans NRW einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Die Darstellung steht im Einklang mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

4.1.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche wird keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet. Infolgedessen ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das bestehende Straßennetz wird nicht zusätzlich belastet.

Ein Ausbau oder eine Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Ebenso entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an den öffentlichen Personennahverkehr oder an den ruhenden Verkehr. Die Planung ist daher verkehrlich als neutral einzustufen.

4.1.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Mit der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Erweiterungen oder Neuerschließungen der technischen oder sozialen Infrastruktur verbunden. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sowie an sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder öffentlichen Grünflächen.

4.1.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche trägt zur Sicherung des Freiraums sowie zum Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes bei. Bodenfunktionen bleiben weitgehend erhalten, da keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird.

Darüber hinaus trägt die Fläche zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bei. Negative Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt und Biodiversität sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.1.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.1.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit der vorgeschlagenen Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ angefragt. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung des Teilbereiches Nr. 001 - He7 keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.1.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.1.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.1.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.1.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Neu-Darstellung der Fläche Nr. 001 - He7 in eine „Landwirtschaftliche Fläche“ dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung, insbesondere an die Festlegung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, und berücksichtigt zugleich die gesetzlichen Vorgaben einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB.

Da die bestehenden Wohnbauflächenbedarfe nach derzeitigem Erkenntnisstand durch vorrangige Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden können, besteht keine Erforderlichkeit, die Fläche He7 weiterhin für eine mögliche bauliche Entwicklung vorzuhalten. Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche trägt damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Zugleich erfolgt eine planerische Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

Durch den Verzicht auf eine bauliche Nutzung sind weder verkehrliche Mehrbelastungen noch zusätzliche Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur zu erwarten. Umweltbelange werden berücksichtigt, da Freiraum, Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild erhalten bleiben und keine negativen Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt oder Biodiversität entstehen.

4.2. Teil-Neuaufstellung Nr. 002 - Kb8c (Lubusch)

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung Nr. 002 der Fläche Kb8c (Lubusch) des Flächennutzungsplans 2035 in Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung erläutert.

4.2.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die betrachtete Fläche Nr. 002 - Kb8c befindet sich im Stadtteil Katterbach in Bergisch Gladbach etwa mittig zwischen den Stadtteilzentren von Schildgen und Paffrath. Sie liegt damit in einem Übergangsbereich zwischen gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nordöstlich anschließenden Freiraum.

In funktionaler Hinsicht gehört die Fläche zum regionalen Grünzug, der sich bis an die Bebauung entlang der Kempener Straße erstreckt. Östlich der Straße „Sträßchen Siefen“ prägt der Wechsel von Wald- und Freiflächen das Landschaftsbild.

Das rund 2,5 ha große Areal wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und weist innerhalb der Fläche keine prägenden Grünstrukturen wie Gehölzbestände oder Baumreihen auf. Westlich schließt ein Bereich mit einem Gärtnereibetrieb und angeschlossenem Gartenmarkt an. Im Süden und Osten grenzen private Gärten mit Gehölzstrukturen an.

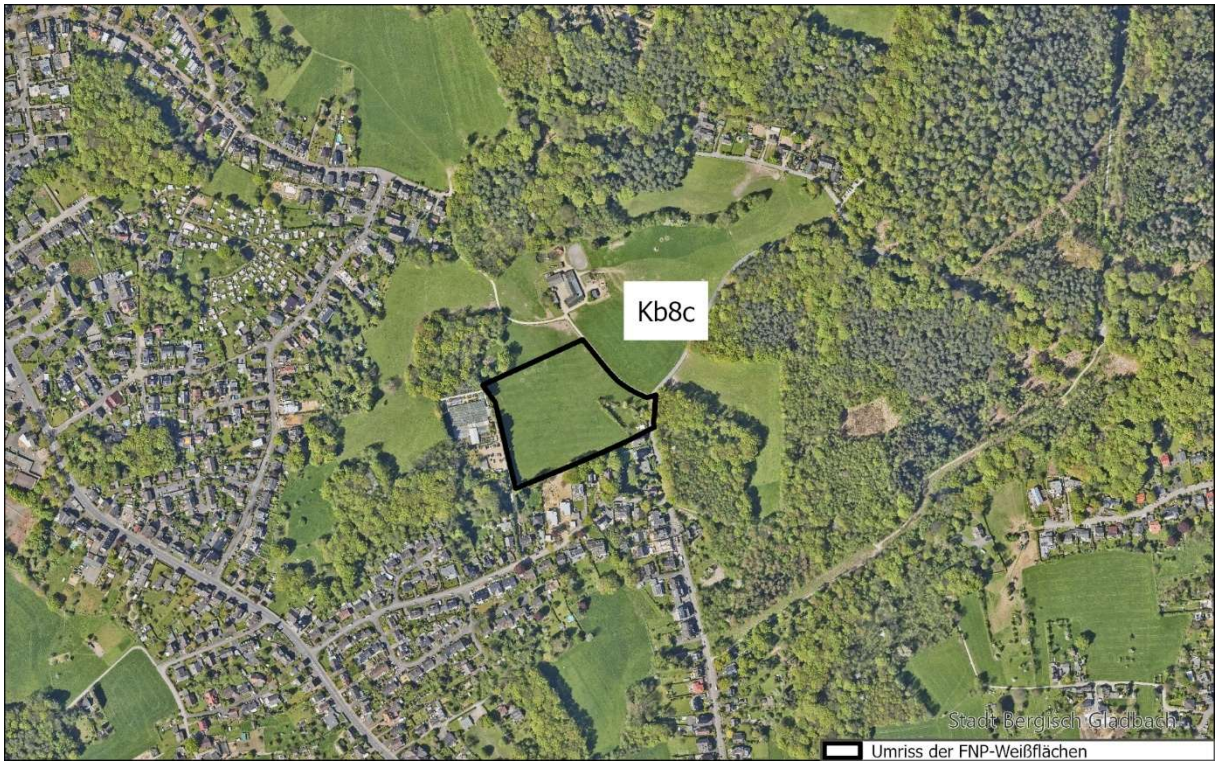


Abbildung 4: Darstellung des Weißflächenumriss „Kb8c“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 6.1-1 einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Regionalplan

Im Regionalplan Köln ist für die Fläche Nr. 002 - Kb8c ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Dieser wird von einem regionalen Grünzug (RG) überlagert. Zudem sind Teilbereiche als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) ausgewiesen.

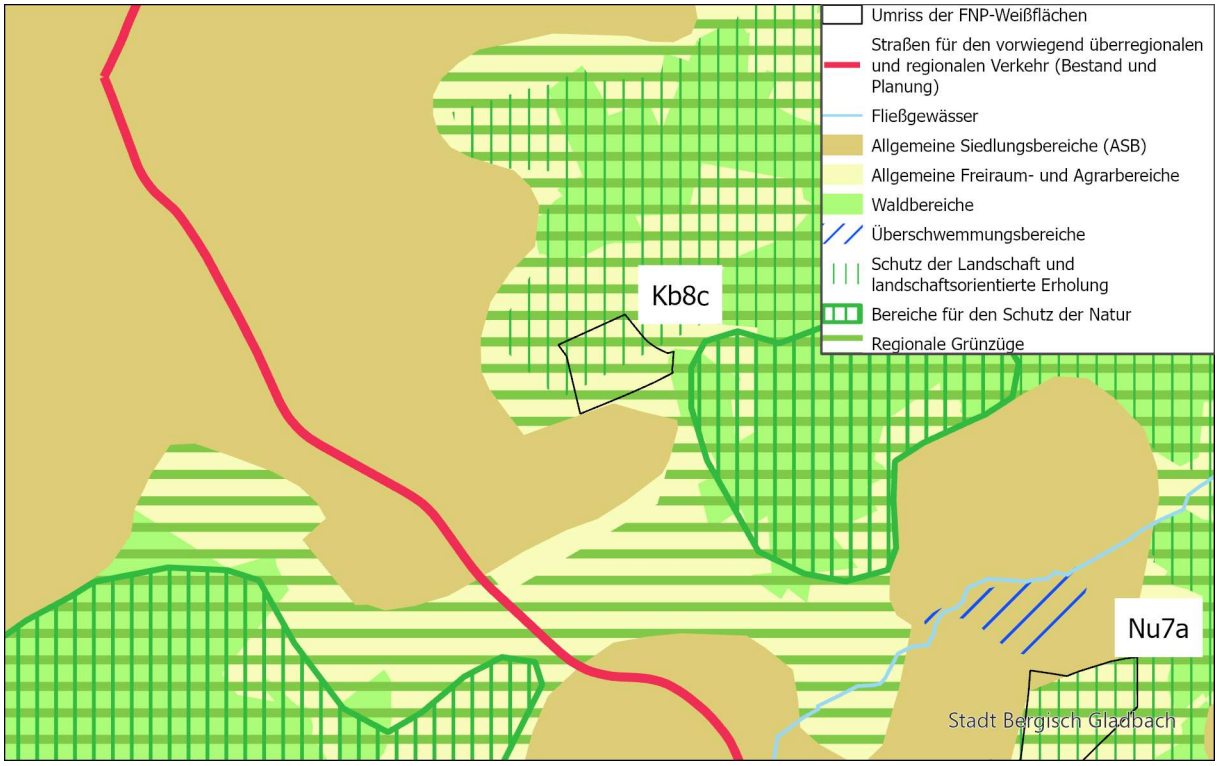


Abbildung 5: Darstellung des Weißflächenumriss „Kb8c“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 002 – Kb8c ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 002 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Fläche Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Heideterrasse (LSG GL_2.2-1) und liegt im Wasserschutzgebiet IIIb Höhenhaus.

4.2.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) als Weißfläche geführt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.2.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Kb8c

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) ursprünglich die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die Genehmigung dieser Darstellung wurde jedoch nicht erteilt, da die Fläche zum damaligen Zeitpunkt nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst war. Insbesondere war die Fläche im Regionalplan in der Fassung von 2001 nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Aus diesem Grund wurde die Fläche Kb8c von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen. Die Nicht-Genehmigung wurde mit einem Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB begründet, da sich die dargestellte Wohnbaufläche außerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche befand.

In der Folge prüfte die Stadt Bergisch Gladbach, ob durch eine Anpassung des Regionalplans die ursprünglich vorgesehene Entwicklungsabsicht für die Fläche Kb8c weiterhin umgesetzt werden könnte. Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln im Jahr 2021 unterstützte diese Überlegungen zunächst. Im weiteren Verlauf wurden jedoch innerstädtische politische Beschlüsse gefasst, wonach die Entwicklung der Fläche Kb8c nicht weiterverfolgt werden sollte. Entsprechende Beschlüsse fasste der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022). Die Bezirksregierung Köln wurde hierüber mit Schreiben vom 31.08.2022 informiert.

In der Folge der genannten politischen Beschlüsse sowie der weiteren Regionalplanüberarbeitung erfolgte für die Fläche Kb8c keine Anpassung der regionalplanerischen Festlegungen im Sinne der ursprünglich vorgesehenen Wohnbauentwicklung. Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan von 2025 bildet die Fläche Kb8c überwiegend als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich überlagert von einem regionalen Grünzug (RG) sowie teilweise von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) ab.

Vor diesem Hintergrund ist der planerische Spielraum für eine bauliche Entwicklung der Fläche Kb8c im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend begrenzt.

4.2.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für den Bereich Nr. 002 - Kb8c wird vorgeschlagen, die Fläche im Flächennutzungsplan künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darzustellen (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 002).

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan legt für den betreffenden Bereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) fest. Die beabsichtigte Darstellung als landwirtschaftliche Fläche entspricht somit den Zielen der Raumordnung und dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die übergeordneten planerischen Vorgaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

2. Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsbedarfe

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans orientieren sich an den städtebaulichen Entwicklungsbedarfen der Gemeinde. Grundlage hierfür ist § 5 des Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Hierzu zählt insbesondere die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen. Grundlage hierfür bildet die prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der daraus resultierende Wohnraumbedarf. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und ausreichend Flächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung vorzuhalten.

Nach den derzeitig voraussehbaren Bedürfnissen wird die Fläche Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs nicht benötigt. Entsprechende Wohnbauflächenbedarfe können an anderer Stelle im Stadtgebiet abgedeckt werden. Vorrangig werden hierbei vorhandene Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungsflächen auf dem Zanders-Areal (ca. 37 ha) sowie auf dem Wachendorff-Areal (ca. 1,6 ha). Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 im Jahr 2019 war die Papierfabrik Zanders noch in Betrieb, sodass das Areal nicht als städtebauliche Potenzialfläche berücksichtigt werden konnte. Mit der im Jahr 2021 angemeldeten Insolvenz und der kurzfristigen Einstellung des Betriebes änderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend. Seitdem verfolgt die Stadt das Ziel, die innenstadtnahe Industriebrache zu einem gemischt genutzten neuen Stadtquartier zu entwickeln. Kommunalpolitische Beschlüsse sehen hierfür eine Zielgröße von rund 3.000 Einwohnenden vor, die künftig auf dem Zanders-Areal untergebracht werden sollen (Drucksachennr. 0135/2023). Auch die städtebauliche Perspektive für das Wachendorff-Areal hat sich seit dem Jahr 2019 konkretisiert. Während zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch keine gesicherte Entwicklungsperspektive bestand, strebt die Stadt inzwischen eine städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 2445 - An der Strunde an. Dort sollen bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der Ermittlung der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der voraussichtlichen demographischen Entwicklung bis zum Jahr 2038 (vgl. Entwicklungsvariante der Bevölkerungsprognose 2038 Drucksachennr. 0365/2024) verfolgt die Stadt das Ziel, den planerischen Außenbereich möglichst von zusätzlicher baulicher Entwicklung freizuhalten. Damit wird zugleich dem in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme der Fläche Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) für Wohnbauzwecke ist aus städtebaulicher Sicht derzeit nicht Ziel der städtischen Entwicklung.

3. Städtebauliche Zielsetzung und politische Beschlusslage

Mit der Darstellung der Fläche Nr. 002 - Kb8c als landwirtschaftliche Fläche wird das Ziel verfolgt, den Außenbereich von baulicher Entwicklung freizuhalten. Dies dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Vermeidung einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsstruktur in den freien Landschaftsraum.

Darüber hinaus wurde auf kommunalpolitischer Ebene beschlossen, die Entwicklung der Fläche Nr. 002 - Kb8c als Wohnbaufläche vorerst nicht weiterzuverfolgen. Entsprechende Beschlüsse fassten der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022). Die Bezirksregierung Köln wurde hierüber mit Schreiben vom 31.08.2022 informiert.

4. Orientierung an der tatsächlichen Nutzung

Die vorgeschlagene Darstellung als landwirtschaftliche Fläche entspricht der gegenwärtigen Nutzung der Fläche. Die künftige Darstellung orientiert sich damit an der bestehenden Realnutzung, da städtebaulich keine anderen Zielsetzungen für diese Fläche bestehen.

4.2.5. Auswirkungen der Planung

Die Umwandlungsempfehlung für die Fläche Nr. 002 – Kb8c sieht vor, dass die Fläche zukünftig entsprechend der heutigen Nutzung als „Landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

4.2.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklungsabsicht wird dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans NRW einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Die Darstellung steht im Einklang mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

4.2.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche wird keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet. Infolgedessen ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das bestehende Straßennetz wird nicht zusätzlich belastet.

Ein Ausbau oder eine Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Ebenso entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an den öffentlichen Personennahverkehr oder an den ruhenden Verkehr. Die Planung ist daher verkehrlich als neutral einzustufen.

4.2.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Mit der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Erweiterungen oder Neuerschließungen der technischen oder sozialen Infrastruktur verbunden. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sowie an sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder öffentlichen Grünflächen.

4.2.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche trägt zur Sicherung des Freiraums sowie zum Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes bei. Bodenfunktionen bleiben weitgehend erhalten, da keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird.

Darüber hinaus trägt die Fläche zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bei. Negative Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt und Biodiversität sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.2.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.2.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit der vorgeschlagenen Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ angefragt. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung des Teilbereiches Nr. 002 – Kb8c keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.2.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.2.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.2.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Neu-Darstellung der Fläche Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) in eine „Landwirtschaftliche Fläche“ dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung, insbesondere an die Festlegung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, und berücksichtigt zugleich die gesetzlichen Vorgaben einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB.

Da die bestehenden Wohnbauflächenbedarfe nach derzeitigem Erkenntnisstand durch vorrangige Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden können, besteht keine Erforderlichkeit, die Fläche Nr. 002 - Kb8c weiterhin für eine mögliche bauliche Entwicklung vorzuhalten. Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche trägt damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs. Zugleich erfolgt eine planerische Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

Durch den Verzicht auf eine bauliche Nutzung sind weder verkehrliche Mehrbelastungen noch zusätzliche Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur zu erwarten. Umweltbelange werden berücksichtigt, da Freiraum, Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild erhalten bleiben und keine negativen Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt oder Biodiversität entstehen.

4.3. Teil-Neuaufstellung Nr. 003 - As2 (Unterheide)

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung Nr. 003 der Fläche As2 in Unterheide (Asselborn/Herkenrath) des Flächennutzungsplans 2035 in Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung erläutert.

4.3.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die betrachtete Fläche Nr. 003 - As2 befindet sich im Ortsteil Unterheide, der dem Stadtteil Asselborn in Bergisch Gladbach zugeordnet ist. Unterheide liegt im nördlichen Ausläufer des Stadtteils Herkenrath und bildet damit einen Übergangsbereich zwischen den gewachsenen Siedlungsstrukturen Herkenraths und den angrenzenden, stärker landschaftlich geprägten Freiräumen. Die Lage ist durch eine überwiegend lockere Wohnbebauung sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen charakterisiert.

Abbildung 6: Darstellung des Weißflächenumriss „As2“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

<u>Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)</u>

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 6.1-1 einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Regionalplan

Der Regionalplan Köln legt für den südlichen Planbereich der Fläche Nr. 003 - As2 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und für die restliche Fläche einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) überlagert durch einen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) sowie im nördlichen Teil einen regionalen Grünzug (RG) fest. Zudem wird für Teile des Planbereichs ein regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg festgelegt.

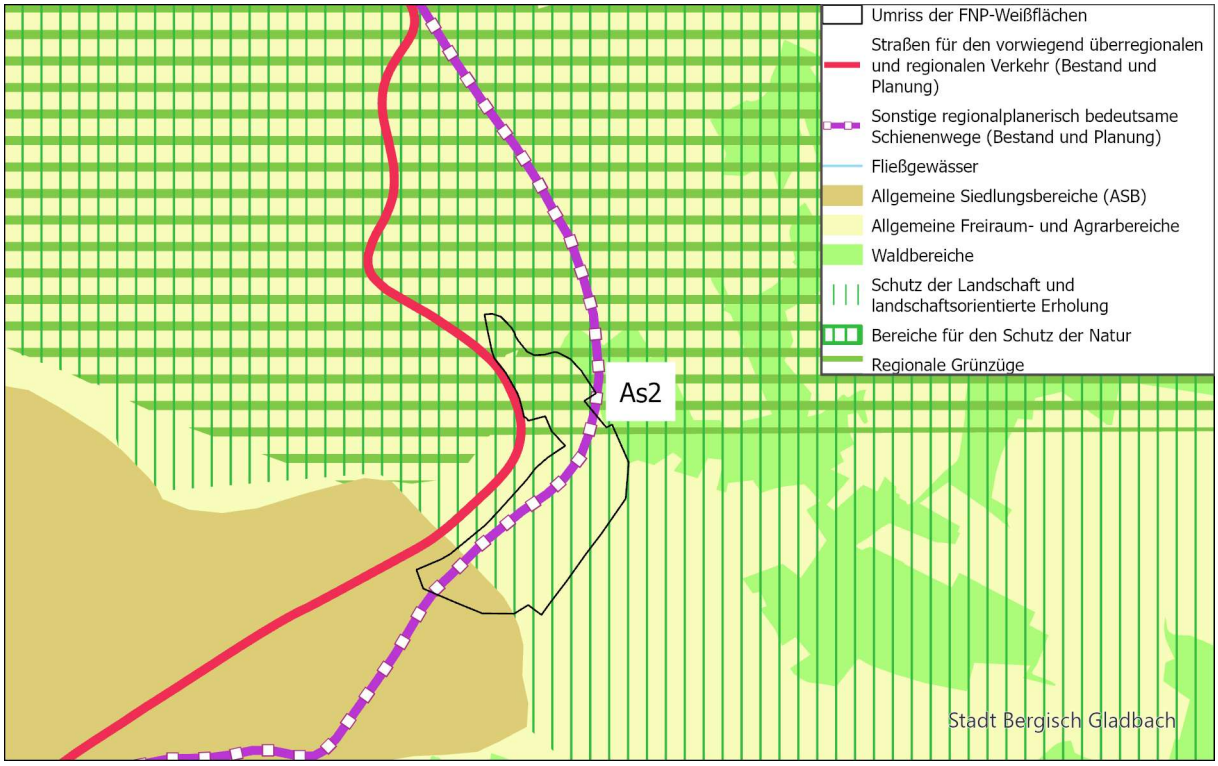


Abbildung 7: Darstellung des Weißflächenumriss „As2“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 003 – As2 ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 003 – Flächennutzungsplan Bestand).

Planungsrechtlich besteht für einen Teilbereich im Norden des Plangebietes die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4233 „Steinbacher Weg“.

Naturschutzrechtliche Belange

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist nahezu die gesamte Fläche Nr. 003 - As2 Teil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Hochfläche (LSG GL_2.2-3).

4.3.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 003 - As2 (Unterheide) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.3.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche As2

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche Nr. 003 - As2 (Unterheide) ursprünglich die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die Genehmigung dieser Darstellung wurde jedoch nicht erteilt, da die Fläche zum damaligen Zeitpunkt nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst war. Zwar stellte der Regionalplan in der Fassung von 2001 im südlichen Teilbereich der Fläche einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar; die vorgesehene Wohnbauflächendarstellung überschritt diese Darstellung jedoch um 9,9 ha, da sie in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB), überlagert von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE), hineinragte.

Aus diesem Grund wurde die Fläche As2 von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen. Die Nicht-Genehmigung wurde mit einem Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB begründet, da sich die dargestellte Wohnbaufläche zu einem überwiegenden Teil außerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche befand.

In der Folge prüfte die Stadt Bergisch Gladbach, ob durch eine Anpassung des Regionalplans die ursprünglich vorgesehene Entwicklungsabsicht für die Fläche As2 weiterhin umgesetzt werden könnte. Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln im Jahr 2021 unterstützte diese Überlegungen zunächst. Im weiteren Verlauf wurden jedoch innerstädtische politische Beschlüsse gefasst, wonach die Entwicklung der Fläche As2 nicht weiterverfolgt werden sollte. Entsprechende Beschlüsse fasste der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022).

Infolge dieser politischen Beschlüsse sowie der weiteren Regionalplanüberarbeitung erfolgte für die Fläche As2 keine Anpassung der regionalplanerischen Festlegungen im Sinne der ursprünglich vorgesehenen Wohnbauentwicklung. Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan von 2025 weist innerhalb der Fläche As2 hinsichtlich Lage und Umfang weiterhin den gleichen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus wie bereits im Regionalplan von 2001. Der übrige Teil der Fläche liegt weiterhin im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB), überlagert von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE); im nördlichen Teil ist zudem ein regionaler Grünzug (RG) festgelegt. Darüber hinaus wird für Teile des Planbereichs ein regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg festgelegt.

Vor diesem Hintergrund ist der planerische Spielraum für eine großräumige bauliche Entwicklung der Fläche As2 im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend begrenzt.

4.3.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für die Fläche Nr. 003 - As2 wird vorgeschlagen, die bisherige Weißfläche im Flächennutzungsplan künftig regionalplankonform darzustellen. Der im rechtswirksamen Regionalplan festgelegte Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) soll als „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden. Die außerhalb des ASB liegenden Teilflächen sollen künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt werden (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 003).

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan weist für einen Teilbereich der Fläche Nr. 003 - As2 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Für die übrigen Teilflächen wird ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt, der teilweise durch einen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) sowie im nördlichen Bereich durch einen regionalen Grünzug (RG) überlagert wird.

Die beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan trägt diesen regionalplanerischen Festlegungen Rechnung. Der im Regionalplan festgelegte ASB wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche übernommen. Die außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Flächen werden entsprechend ihrer regionalplanerischen Funktion als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Damit erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

2. Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsbedarfe

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans orientieren sich an den städtebaulichen Entwicklungsbedarfen der Gemeinde. Grundlage hierfür ist § 5 des Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen.

Nach den derzeitig voraussehbaren Bedürfnissen wird die Fläche Nr. 003 – As2 (Unterheide) zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs nicht benötigt. Entsprechende Wohnbauflächenbedarfe können an anderer Stelle im Stadtgebiet abgedeckt werden. Vorrangig werden hierbei vorhandene Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungsflächen auf dem Zanders-Areal (ca. 37 ha) sowie auf dem Wachendorff-Areal (ca. 1,6 ha). Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 im Jahr 2019 war die Papierfabrik Zanders noch in Betrieb, sodass das Areal nicht als städtebauliche Potenzialfläche berücksichtigt werden konnte. Mit der im Jahr 2021 angemeldeten Insolvenz und der kurzfristigen Einstellung des Betriebes änderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend. Seitdem verfolgt die Stadt das Ziel, die innenstadtnahe Industriebrache zu einem gemischt genutzten neuen Stadtquartier zu entwickeln. Kommunalpolitische Beschlüsse sehen hierfür eine Zielgröße von rund 3.000 Einwohnenden vor, die künftig auf dem Zanders-Areal untergebracht werden sollen

(Drucksachennr. 0135/2023). Auch die städtebauliche Perspektive für das Wachendorff-Areal hat sich seit dem Jahr 2019 konkretisiert. Während zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch keine gesicherte Entwicklungsperspektive bestand, strebt die Stadt inzwischen eine städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 2445 - An der Strunde an. Dort sollen bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der Ermittlung der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der voraussichtlichen demographischen Entwicklung bis zum Jahr 2038 (vgl. Entwicklungsvariante der Bevölkerungsprognose 2038 Drucksachennr. 0365/2024) verfolgt die Stadt das Ziel, den planerischen Außenbereich möglichst von zusätzlicher baulicher Entwicklung freizuhalten. Damit wird zugleich dem in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Die Teildarstellung als Wohnbaufläche trägt dem im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereichs Rechnung und dient dazu, die langfristigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt innerhalb der übergeordnet festgelegten Siedlungsbereiche zu sichern. Gleichzeitig wird die bauliche Entwicklung auf den Bereich begrenzt, für den eine regionalplanerische Grundlage besteht. Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Entwicklung, die den bestehenden Siedlungsbestand sinnvoll abrundet, aufgrund der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur wünschenswert.

Vor diesem Hintergrund ist die überwiegende Inanspruchnahme der Fläche Nr. 003 - As2 für Wohnbauzwecke aus städtebaulicher Sicht derzeit nicht Ziel der städtischen Entwicklung.

3. Städtebauliche Zielsetzung und politische Beschlusslage

Mit der vorgeschlagenen Darstellung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Entwicklung auf die im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren und gleichzeitig die außerhalb dieser Bereiche liegenden Freiraumflächen von baulicher Entwicklung freizuhalten.

Darüber hinaus wurde auf kommunalpolitischer Ebene beschlossen, eine weitergehende Entwicklung der Fläche Nr. 003 - As2 über den im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereich hinaus nicht weiterzuverfolgen. Entsprechende Beschlüsse fassten der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022).

4. Orientierung an der tatsächlichen Nutzung

Im nördlichen Teilbereich der Fläche Nr. 003 - As2 befindet sich bereits eine bestehende Wohnbebauung. Eine entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung jedoch nicht vorgesehen, da der Regionalplan diesen Bereich dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zuordnet und zusätzlich durch einen regionalen Grünzug überlagert.

Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan erfolgt daher aus Gründen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und stellt keine Aussage über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung dar. Für die bestehenden Gebäude ergeben sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen. Der Bestandsschutz der vorhandenen Wohngebäude bleibt hiervon unberührt.

Die außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Teilflächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche orientiert sich daher an der bestehenden Realnutzung und sichert zugleich die Freiraumfunktionen dieser Bereiche.

Für den im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereich im südlicher Teil der Fläche Nr. 003 - As2 besteht hingegen grundsätzlich eine planerische Perspektive für eine städtebauliche Entwicklung. Die Darstellung als Wohnbaufläche trägt dieser langfristigen Entwicklungsperspektive Rechnung.

4.3.5. Auswirkungen der Planung

Die Neu-Darstellung für die Fläche Nr. 003 - As2 sieht vor, die bisherige Weißfläche künftig regionalplankonform darzustellen. Der im Regionalplan festgelegte Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) soll als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Teilflächen sollen künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

4.3.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorgeschlagene Darstellung wird die städtebauliche Entwicklung auf den im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereich konzentriert. Damit wird dem Ziel 6.1-1 einer bedarfsgerechten und flächensparsamen Siedlungsentwicklung gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Rechnung getragen.

Im nördlichen Teilbereich der Fläche befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung. Eine entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche kann im Flächennutzungsplan für diesen Bereich jedoch nicht erfolgen, da der Regionalplan diese Flächen dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zuordnet und zusätzlich durch einen regionalen Grünzug überlagert. Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche erfolgt daher aus Gründen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Für die vorhandenen Gebäude ergeben sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen. Der Bestandsschutz der bestehenden Wohngebäude bleibt hiervon unberührt.

Gleichzeitig werden die außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Flächen dem Freiraum zugeordnet. Dadurch wird der bestehende Siedlungsrand definiert und die Trennung zwischen bebautem Innenbereich und Außenbereich gestärkt.

Die Planung trägt somit sowohl der Sicherung langfristiger städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des festgelegten Siedlungsbereichs als auch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

4.3.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Darstellung eines Teilbereichs als Wohnbaufläche wird grundsätzlich eine zukünftige bauliche Entwicklung ermöglicht. Konkrete Aussagen zum Umfang der Bebauung sowie zu den daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen können jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Der im Regionalplan festgelegte bedeutsame Schienenweg ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die Darstellung der übrigen Teilflächen als landwirtschaftliche Fläche bereitet hingegen keine zusätzliche bauliche Nutzung vor. In diesen Bereichen ist daher nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Insgesamt entstehen aus der Darstellung im Flächennutzungsplan derzeit keine konkreten Anforderungen an einen Ausbau der bestehenden Verkehrsinfrastruktur.

4.3.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Mit der Darstellung eines Teilbereichs als Wohnbaufläche wird grundsätzlich die Möglichkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung eröffnet. Der daraus resultierende Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur kann jedoch erst im Rahmen nachfolgender Planungen konkret bestimmt werden.

Für die als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Teilbereiche entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an die kommunale Infrastruktur. Erweiterungen oder Neuerschließungen der technischen oder sozialen Infrastruktur werden durch diese Darstellung nicht vorbereitet.

4.3.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Darstellung der außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Flächen als landwirtschaftliche Fläche werden bestehende Freiraumfunktionen gesichert. Bodenfunktionen bleiben erhalten, da in diesen Bereichen keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird.

Gleichzeitig wird durch die Konzentration möglicher baulicher Entwicklungen auf den im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereich eine geordnete und flächensparende Siedlungsentwicklung unterstützt.

Für die künftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereiche ist gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht von einer Verschlechterung der Umweltsituation auszugehen. Vielmehr wird der Status quo gesichert.

Für den Teilbereich, der künftig als Wohnbaufläche dargestellt wird, ist hingegen grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Diese können insbesondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie von Pflanzen und Tieren umfassen und sind regelmäßig mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung verbunden.

Art, Umfang und Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen können jedoch erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) konkretisiert und bewertet werden. In diesem Zusammenhang sind auch erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.3.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.3.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit folgender vorgeschlagenen Darstellung angefragt: Der Teilbereich, der noch im Regionalplan vom Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) abgedeckt wird, soll „Wohnbaufläche“ im FNP werden, die restliche Weißfläche soll als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt werden. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen

die Teil-Neuaufstellung des Teilbereiches Nr. 003 – As2 keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Im Bereich der Wohnbaufläche ist die regionalplanerisch gesicherte Schienenplanungen in nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.3.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.3.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.3.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.3.7. Zusammenfassende Bewertung

Die zukünftige Darstellung der Fläche Nr. 003 - As2 (Unterheide) im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben. Der im Regionalplan festgelegte Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt und sichert damit grundsätzlich eine langfristige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des übergeordnet festgelegten Siedlungsbereichs.

Die außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Teilflächen werden künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der bestehenden Realnutzung und dient der Sicherung des Außenbereichs vor zusätzlicher baulicher Entwicklung. Damit wird zugleich dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Für die bereits vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich der Fläche ergeben sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen. Der Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude bleibt hiervon unberührt.

Durch die Konzentration möglicher baulicher Entwicklungen auf den im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereich und den gleichzeitigen Erhalt der Freiraumflächen sind keine erheblichen zusätzlichen verkehrlichen Belastungen oder unmittelbaren Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur zu erwarten. Umweltbelange werden berücksichtigt, da Freiraumfunktionen sowie Boden- und Landschaftsfunktionen in den nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereichen erhalten bleiben.

4.4. Teil-Neuaufstellung Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule Nord)

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung Nr. 004 der Fläche Nu7a (Peterskaule Nord) im Bereich Nußbaum des Flächennutzungsplans 2035 in Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung dargestellt und erläutert.

4.4.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Fläche Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule Nord) liegt im Bereich Nußbaum im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach und umfasst eine Größe von rund 4,4 ha. Sie befindet sich unmittelbar nordöstlich angrenzend an den Siedlungskern von Paffrath und schließt südlich beziehungsweise östlich an die bestehende Wohnbebauung der Siedlung Nußbaum an. Die Umgebung ist geprägt durch aufgelockerte Wohnstrukturen sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine großflächige, derzeit als Grünland genutzte Wiese zwischen Nußbaumer Straße, Reuterstraße, Steinenkamp und dem ehemaligen Steinbruch Peterskaule. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung dient die Fläche als intensiv frequentierter Raum für die wohnungsnahe Erholungs- und Freizeitnutzung. Am nördlichen Rand der Potenzialfläche befindet sich zudem ein Bolzplatz.

Besondere Bedeutung kommt der in Ost-West-Richtung verlaufenden, stark genutzten Wegeverbindung zu. Von den am oberen Rand der Wiese gelegenen Sitzbänken eröffnet sich ein weiter Blick in das Rheinland bis hin zum Kölner Dom („Kölner Fenster“). Im Westen und Norden grenzen private Gärten, ein Friedhof und eine Kindertagesstätte an die Fläche an.

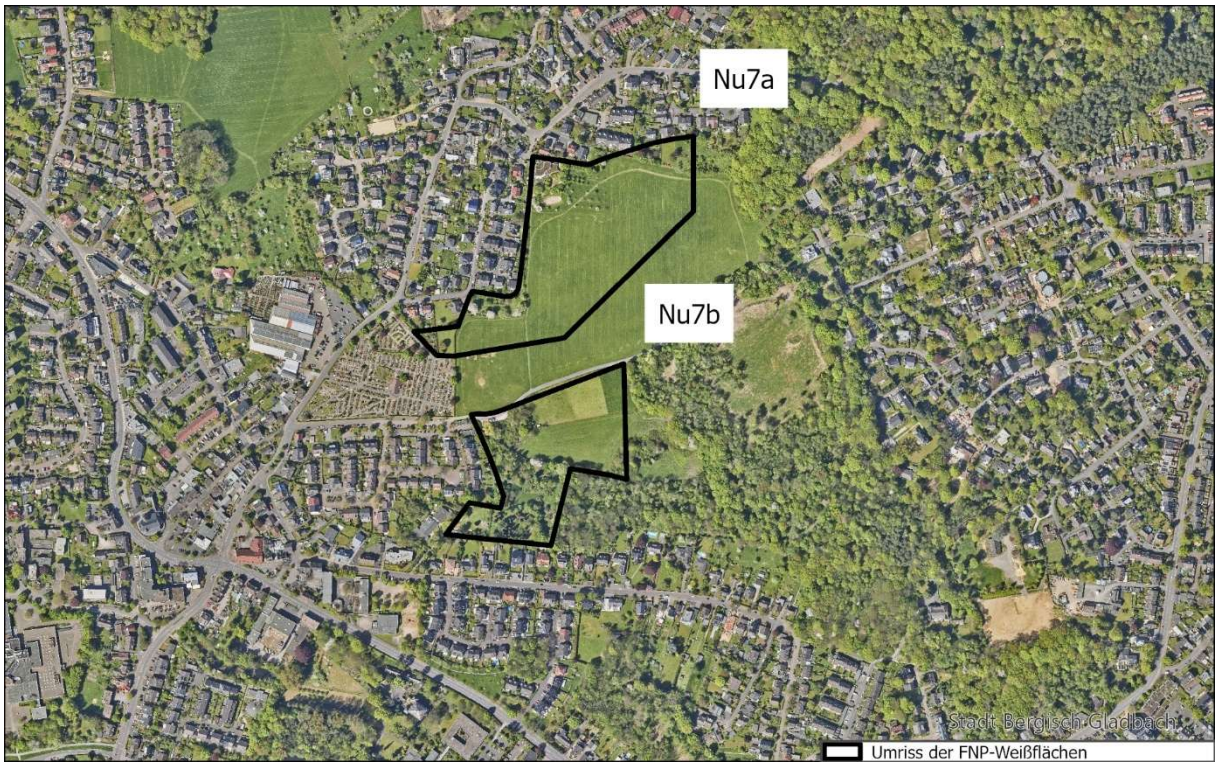


Abbildung 8: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7a“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 6.1-1 einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Regionalplan

Im Regionalplan Köln ist für die Fläche Nr. 004 – Nu7a größtenteils ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Dieser wird von einem regionalen Grünzug (RG) und als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) ausgewiesen.

Im nordwestlichen Bereich der Fläche Nr. 004 - Nu7a, im Umfeld der bestehenden Kindertagesstätte an der Reuterstraße, wurde im Regionalplan 2025 der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) etwas erweitert.

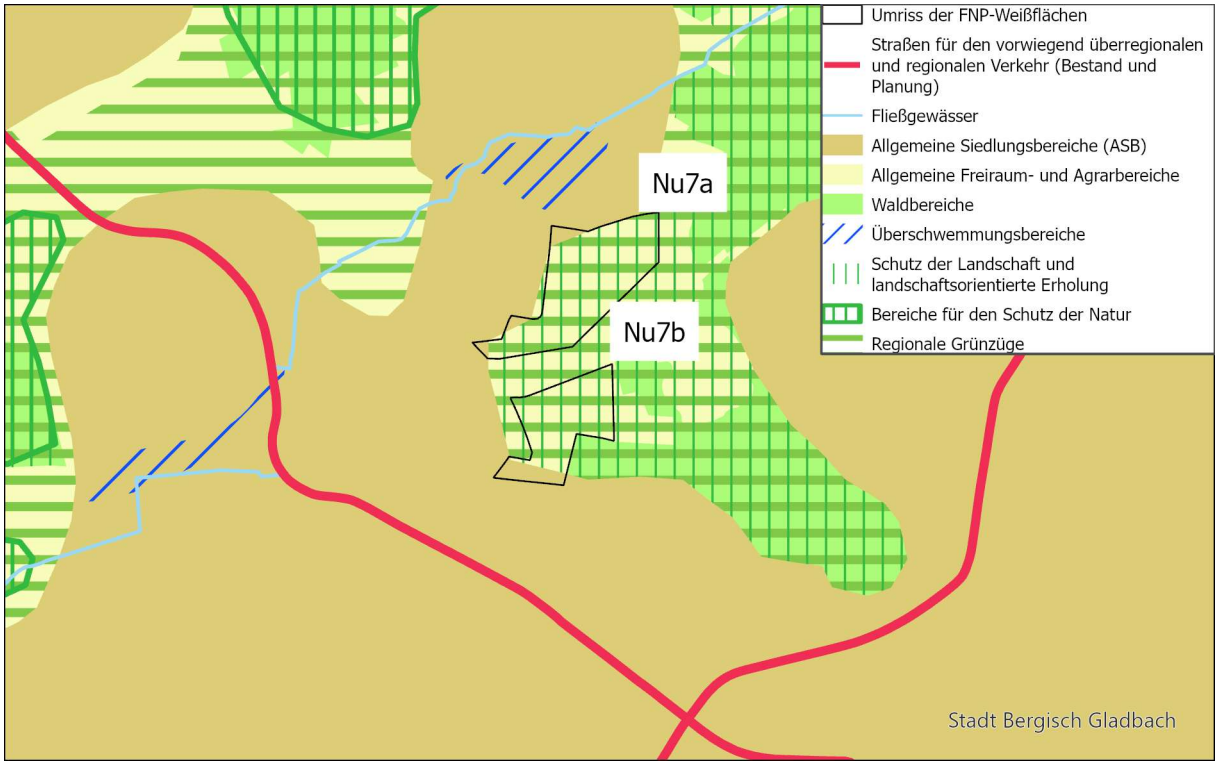


Abbildung 9: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7a“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 004 - Nu7a ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 004 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für den westlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 1334/2 „Nußbaum, südlicher Teil“, der insbesondere die Kita und den Bolzplatz ausweist.

Naturschutzrechtliche Belange

Der östliche Teil der Fläche Nr. 004 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis und hier innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1). Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet IIIb Höhenhaus.

4.4.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule Nord) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.4.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nu7a

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule) ursprünglich die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die Genehmigung dieser Darstellung wurde jedoch nicht erteilt, da die Fläche zum damaligen Zeitpunkt nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst war. Insbesondere war die Fläche im Regionalplan in der Fassung von 2001 nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Aus diesem Grund wurde die Fläche Nr. 004 - Nu7a von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen. Die Nicht-Genehmigung wurde mit einem Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB begründet, da sich die dargestellte Wohnbaufläche außerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche befand.

In der Folge prüfte die Stadt Bergisch Gladbach, ob durch eine Anpassung des Regionalplans die ursprünglich vorgesehene Entwicklungsabsicht für die Fläche Nu7a weiterhin umgesetzt werden könnte. Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln im Jahr 2021 unterstützte diese Überlegungen zunächst. Im weiteren Verlauf wurden jedoch innerstädtische politische Beschlüsse gefasst, wonach die Entwicklung der Fläche Nu7a nicht weiterverfolgt werden sollte. Entsprechende Beschlüsse fasste der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022).

In der Folge der genannten politischen Beschlüsse sowie der weiteren Regionalplanüberarbeitung erfolgte für die Fläche Nu7a keine wesentlichen Anpassungen der regionalplanerischen Festlegungen im Sinne der ursprünglich vorgesehenen Wohnbauentwicklung. Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan von 2025 bildet die Fläche Nu7a überwiegend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Regionaler Grünzug und als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) ab.

Lediglich der nordwestliche Teilbereich der Fläche Nu7a im Bereich der Kindertagesstätte wurde als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im aktuellen Regionalplan erweitert.

Vor diesem Hintergrund ist der planerische Spielraum für eine bauliche Entwicklung der Fläche Nu7a im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend begrenzt.

4.4.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für die Fläche Nr. 004 – Nu7a wird vorgeschlagen, die nordwestliche Ecke der Fläche, in der sich die Kindertagesstätte befindet, als „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Anpassung an den Bestand und die verbleibende Fläche im Flächennutzungsplan künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darzustellen (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 004).

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan 2025 legt für den Bereich der Fläche Nr. 004 - Nu7a überwiegend einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) sowie einen Regionalen Grünzug und Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) fest. Lediglich der nordwestliche Teilbereich der Fläche, in dem sich die Kindertagesstätte befindet, ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Die Darstellung der Fläche Nr. 004 - Nu7a als landwirtschaftliche Fläche für den überwiegenden Teil entspricht damit den Zielen der Raumordnung und passt den Flächennutzungsplan an die übergeordneten planerischen Vorgaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an. Gleichzeitig wird die nordwestliche Ecke als Wohnbaufläche dargestellt, um die bestehende Nutzung durch die Kindertagesstätte für diesen Teilbereich zu berücksichtigen.

2. Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsbedarfe

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans orientieren sich an den städtebaulichen Entwicklungsbedarfen der Gemeinde. Grundlage hierfür ist § 5 des Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Hierzu zählt insbesondere die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen. Grundlage hierfür bildet die prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der daraus resultierende Wohnraumbedarf. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und ausreichend Flächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung vorzuhalten.

Mit der Darstellung der nordwestlichen Teilfläche als Wohnbaufläche wird keine neue Wohnbauentwicklungsfläche begründet. Vielmehr erfolgt eine planerische Nachzeichnung der bestehenden Nutzung im Umfeld der Kindertagesstätte sowie eine Anpassung an die regionalplanerische Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich. Der überwiegende Teil der Fläche Nu7a wird dagegen weiterhin von baulicher Entwicklung freigehalten, da die übrige Fläche aktuell nicht für Wohnbau erforderlich ist. Entsprechende Wohnbauflächenbedarfe können an anderer Stelle im Stadtgebiet abgedeckt werden. Vorrangig werden hierbei vorhandene Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die

Entwicklungsflächen auf dem Zanders-Areal (ca. 37 ha) sowie auf dem Wachendorff-Areal (ca. 1,6 ha). Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 im Jahr 2019 war die Papierfabrik Zanders noch in Betrieb, sodass das Areal nicht als städtebauliche Potenzialfläche berücksichtigt werden konnte. Mit der im Jahr 2021 angemeldeten Insolvenz und der kurzfristigen Einstellung des Betriebes änderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend. Seitdem verfolgt die Stadt das Ziel, die innenstadtnahe Industriebrache zu einem gemischt genutzten neuen Stadtquartier zu entwickeln. Kommunalpolitische Beschlüsse sehen hierfür eine Zielgröße von rund 3.000 Einwohnenden vor, die künftig auf dem Zanders-Areal untergebracht werden sollen (Drucksachennr. 0135/2023). Auch die städtebauliche Perspektive für das Wachendorff-Areal hat sich seit dem Jahr 2019 konkretisiert. Während zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch keine gesicherte Entwicklungsperspektive bestand, strebt die Stadt inzwischen eine städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 2445 - An der Strunde an. Dort sollen bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der Ermittlung der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der voraussichtlichen demographischen Entwicklung bis zum Jahr 2038 (vgl. Entwicklungsvariante der Bevölkerungsprognose 2038 Drucksachennr. 0365/2024) verfolgt die Stadt das Ziel, den planerischen Außenbereich möglichst von zusätzlicher baulicher Entwicklung freizuhalten. Damit wird zugleich dem in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme der Fläche Nr. 004 - Nu7a für Wohnbauzwecke ist aus städtebaulicher Sicht derzeit nicht Ziel der städtischen Entwicklung.

3. Städtebauliche Zielsetzung und politische Beschlusslage

Mit der Darstellung der Fläche Nr. 004 - Nu7a als landwirtschaftliche Fläche wird das Ziel verfolgt, den Außenbereich von baulicher Entwicklung freizuhalten. Dies dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Vermeidung einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsstruktur in den freien Landschaftsraum.

Darüber hinaus wurde auf kommunalpolitischer Ebene beschlossen, die Entwicklung der Fläche Nu7a als Wohnbaufläche vorerst nicht weiterzuverfolgen. Entsprechende Beschlüsse fassten der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022). Die Bezirksregierung Köln wurde hierüber mit Schreiben vom 31.08.2022 informiert.

4. Orientierung an der tatsächlichen Nutzung

Die überwiegende Fläche Nr. 004 - Nu7a wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, die einzige bestehende bauliche Nutzung ist die Kindertagesstätte im nordwestlichen Bereich. Die Neu-Darstellung orientiert sich damit an der bestehenden Realnutzung und sichert gleichzeitig die langfristige Planungsfähigkeit für die soziale Infrastruktur.

4.4.5. Auswirkungen der Planung

Für die Fläche Nr. 004 – Nu7a wird vorgeschlagen, die nordwestliche Ecke der Fläche, in der sich die Kindertagesstätte befindet, als „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und die verbleibende Fläche im Flächennutzungsplan künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darzustellen.

4.4.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklungsabsicht wird dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans NRW einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Die Darstellung steht im Einklang mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Gleichzeitig wird mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im nordwestlichen Teilbereich die bestehende Nutzung durch die Kindertagesstätte planungsrechtlich konform abgebildet. Die Darstellung entspricht damit der vorhandenen baulichen Nutzung, dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1334/2 „Nußbaum, südlicher Teil“ sowie der regionalplanerischen Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich.

4.4.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche wird keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet. Infolgedessen ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das bestehende Straßennetz wird nicht zusätzlich belastet.

Ein Ausbau oder eine Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Ebenso entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an den öffentlichen Personennahverkehr oder an den ruhenden Verkehr. Die Planung ist daher verkehrlich als neutral einzustufen.

Die vorhandene Erschließungssituation im Umfeld der Kindertagesstätte bleibt unverändert.

4.4.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Mit der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Erweiterungen oder Neuerschließungen der technischen oder sozialen Infrastruktur verbunden. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sowie an sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder öffentlichen Grünflächen.

Die bestehende Kindertagesstätte im nordwestlichen Teilbereich der Fläche bleibt planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Infrastrukturbedarfe entstehen durch die Planung nicht, da derzeit keine neuen Bauflächen vorgesehen sind.

4.4.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche trägt zur Sicherung des Freiraums sowie zum Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes bei. Bodenfunktionen bleiben erhalten, da keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird. Die bestehende Kindertagesstätte im nordwestlichen Teilbereich der Fläche hat keine neuen Auswirkungen auf die Umwelt. Darüber hinaus trägt die Fläche zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bei. Negative Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt und Biodiversität sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.4.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.4.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde bei der Bezirksregierung Köln eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW zur beabsichtigten Darstellung der Fläche beantragt. Gegenstand der Anfrage war die vorgeschlagene Darstellung des überwiegenden Teils der Fläche als „Landwirtschaftliche Fläche“ sowie der nordwestlichen Ecke im Bereich der Kindertagesstätte als „Wohnbaufläche“.

Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung der Fläche Nr. 004 – Nu7a (Peterskaule Nord) keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.4.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.4.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.4.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.4.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Neu-Darstellung der Fläche Nr. 004 – Nu7a (Peterskaule Nord) dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Der überwiegende Teil der Fläche wird entsprechend der Festlegungen des Regionalplans als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und damit an die regionalplanerischen Vorgaben eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs sowie eines Regionalen Grünzuges und Bereichs zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung angepasst. Die nordwestliche Teilfläche wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt, um die bestehende Nutzung durch die Kindertagesstätte sowie die regionale Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund vorhandener Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet sowie der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bergisch Gladbach besteht derzeit keine Erforderlichkeit, die Fläche Nr. 004 - Nu7a über den genannten Teilbereich hinaus für eine bauliche Entwicklung vorzuhalten. Die Planung trägt damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Zugleich orientiert sich die Darstellung weitgehend an der tatsächlichen Nutzung der Fläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Durch den Verzicht auf eine weitergehende bauliche Entwicklung sind keine zusätzlichen verkehrlichen Belastungen oder Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur zu erwarten.

Auch Umweltbelange werden berücksichtigt, da die bestehenden Freiraumfunktionen der Fläche erhalten bleiben und keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erfolgen. Damit bleiben insbesondere Funktionen für Landschaftsbild, Erholung, Boden sowie den lokalen Naturhaushalt gesichert.

4.5. Teil-Neuaufstellung Nr. 005 - Nu7b (Peterskaule Süd)

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung Nr. 005 der Fläche Nu7b (Peterskaule Süd) im Bereich Nußbaum des Flächennutzungsplans 2035 in Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung dargestellt und erläutert.

4.5.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Fläche Nr. 005 – Nu7b (Peterskaule Süd) liegt im Bereich Nußbaum im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach und umfasst eine Größe von rund 3,0 ha. Sie befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an den Siedlungskern von Paffrath und schließt südlich beziehungsweise östlich an die bestehende Wohnbebauung der Siedlung Nußbaum an. Die Umgebung ist geprägt durch aufgelockerte Wohnstrukturen im Bereich zwischen den Straßen Steinenkamp und Pannenberg.

Der nördliche Teil der Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der südliche und westliche Teilbereich ist hingegen weitgehend mit Gehölzen bestanden und weist teilweise den Charakter größerer, teilweise verwilderter Gartenflächen auf. Insgesamt ist die Fläche durch einen Wechsel aus landwirtschaftlicher Nutzung, Gehölzbeständen und offenen Grünstrukturen geprägt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten wird der gesamte Grünbereich zwischen den Stadtteilen Paffrath und Nußbaum für Freizeit- und Erholungszwecke genutzt. Die Fläche ist von verschiedenen Spazierwegen und informellen Trampelpfaden durchzogen.

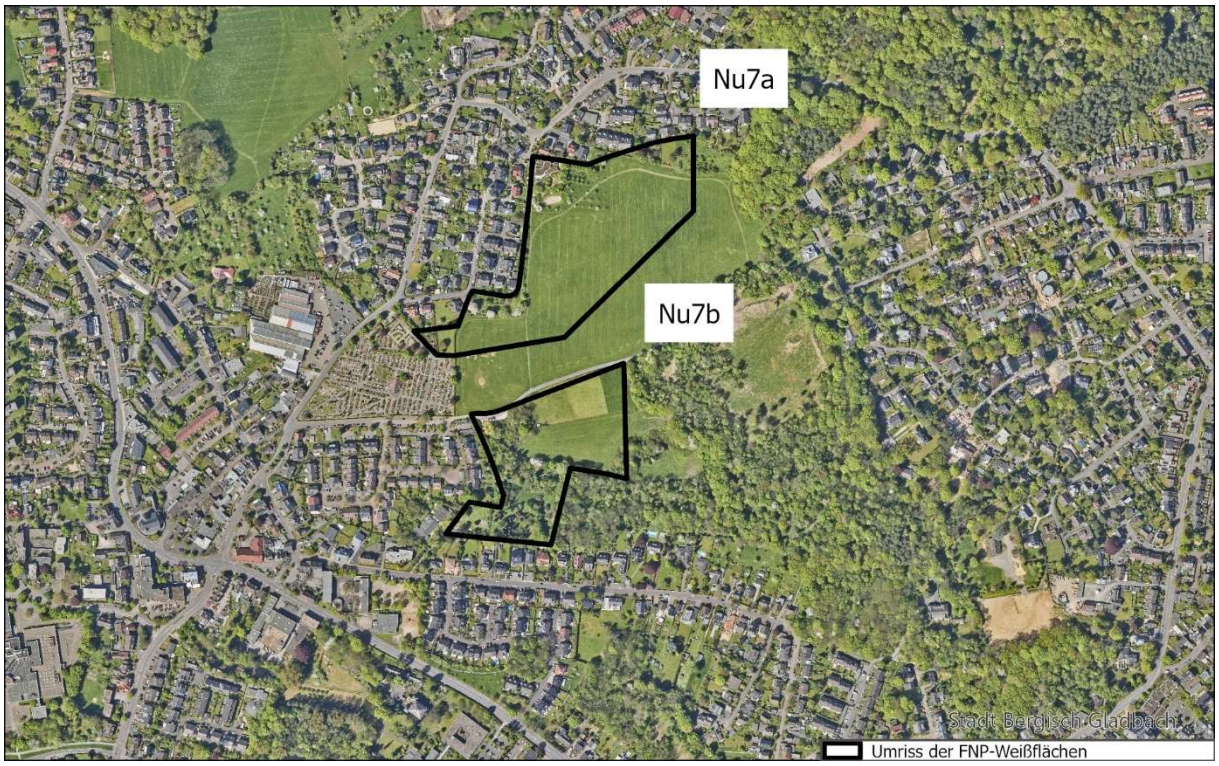


Abbildung 10: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7b“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 6.1-1 einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Regionalplan

Im Regionalplan Köln ist für die Fläche Nr. 005 – Nu7b größtenteils ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Dieser wird von einem regionalen Grünzug (RG) und als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) ausgewiesen.

Im südlichen Bereich der Fläche Nu7b, östlich angrenzend an die Kindertagesstätte am Pannenberg, wurde im Regionalplan 2025 der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) etwas erweitert.

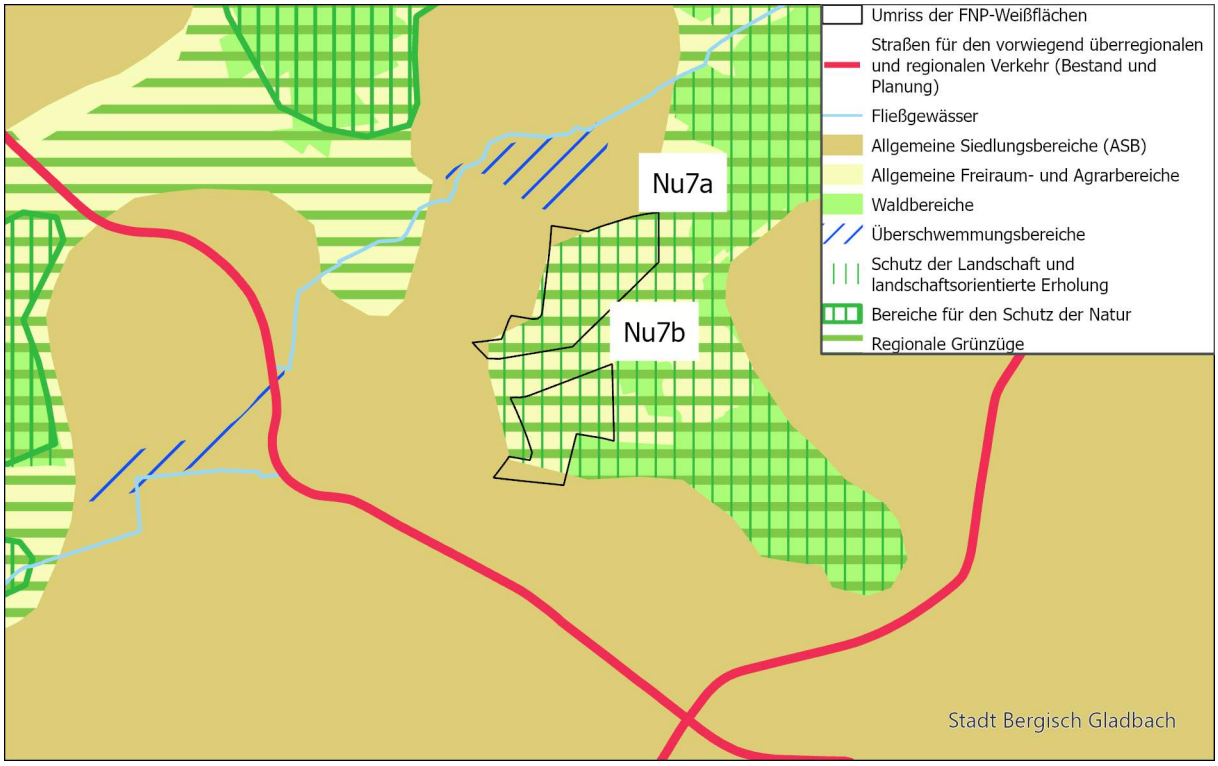


Abbildung 11: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7b“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 005 – Nu7b ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 005 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für Teile des Plangebiets bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Hierzu zählen der Bebauungsplan Nr. 21 Teil 1 – „Pannenberg“ (1971) sowie der Bebauungsplan Nr. 1452 „Im Kamp“ (1981).

Der Bebauungsplan Nr. 1452 „Im Kamp“ überlagert im südwestlichen Bereich der Fläche Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 21 Teil 1 – „Pannenberg“ und hebt dessen Festsetzungen insoweit auf. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest.

Die übrigen Teilflächen der Fläche Nr. 005 – Nu7b, die weiterhin vom Bebauungsplan Nr. 21 Teil 1 – „Pannenberg“ erfasst werden, sind dort als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Naturschutzrechtliche Belange

Der überwiegende (östliche) Teil der Fläche Nr. 005 – Nu7b liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis und hier innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1). Die Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet IIIb Höhenhaus. Im Osten angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Peterskaule“.

4.5.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 005 - Nu7b (Peterskaule Süd) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.5.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nu7b

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche Nr. 005 – Nu7b (Peterskaule Süd) ursprünglich die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die Genehmigung dieser Darstellung wurde jedoch von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB nicht erteilt. Die Nicht-Genehmigung wurde mit einem Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB begründet, da sich die dargestellte Wohnbaufläche außerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche befand.

Daraufhin prüfte die Stadt Bergisch Gladbach, ob durch eine Anpassung des Regionalplans die ursprünglich vorgesehene Entwicklungsabsicht für die Fläche Nu7b weiterhin umgesetzt werden könnte. Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln im Jahr 2021 unterstützte diese Überlegungen zunächst. Im weiteren Verlauf wurden jedoch kommunalpolitische Beschlüsse gefasst, wonach die Entwicklung der Fläche Nu7b nicht weiterverfolgt werden sollte. Entsprechende Beschlüsse fasste der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022). Die Bezirksregierung Köln wurde hierüber mit Schreiben vom 31.08.2022 informiert.

In der Folge der genannten politischen Beschlüsse sowie der weiteren Regionalplanüberarbeitung erfolgte für die Fläche Nu7b keine wesentlichen Anpassungen der regionalplanerischen Festlegungen im Sinne der ursprünglich vorgesehenen

Wohnbauentwicklung. Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan von 2025 bildet die Fläche Nu7b überwiegend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Regionaler Grünzug und als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) ab. Lediglich der südwestliche Teilbereich der Fläche Nu7b im Bereich der Kindertagesstätte wurde als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im aktuellen Regionalplan erweitert.

Vor diesem Hintergrund ist der planerische Spielraum für eine bauliche Entwicklung der Fläche Nu7b im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend begrenzt.

4.5.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für die Fläche Nr. 005 – Nu7b (Peterskaule Süd) wird vorgeschlagen, den nördlichen Teil der Fläche künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB; den südlichen Teil der Fläche als „Waldfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB und die südwestliche Ecke der Fläche, in der sich der Außenbereich der Kindertagesstätte befindet, als „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Flächennutzungsplan darzustellen (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 005.

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan 2025 legt für den überwiegenden Teil der Fläche Nr. 005 - Nu7b einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) sowie einen Regionalen Grünzug und Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) fest.

Lediglich der südwestliche Teilbereich der Fläche wurde im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erweitert. Die vorgeschlagene Darstellung im Flächennutzungsplan berücksichtigt diese regionalplanerischen Festlegungen, indem der überwiegende Teil der Fläche als landwirtschaftliche Fläche beziehungsweise Waldfläche dargestellt wird. Gleichzeitig wird der südwestliche Teilbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen, um die bestehende siedlungsbezogene Nutzung im Umfeld der Kindertagesstätte planungsrechtlich abzubilden.

Damit erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

2. Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsbedarfe

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans orientieren sich an den städtebaulichen Entwicklungsbedarfen der Gemeinde. Grundlage hierfür ist § 5 des Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Hierzu zählt insbesondere die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen. Grundlage hierfür bildet die prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der daraus resultierende Wohnraumbedarf. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und ausreichend Flächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung vorzuhalten.

Mit der Darstellung der südwestlichen Teilfläche als Wohnbaufläche wird keine neue Wohnbauentwicklungsfläche begründet. Vielmehr erfolgt eine planerische Nachzeichnung der bestehenden Nutzung im Umfeld der Kindertagesstätte sowie eine Anpassung an die

regionalplanerische Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich. Der überwiegende Teil der Fläche Nu7b wird dagegen weiterhin von baulicher Entwicklung freigehalten, da die übrige Fläche aktuell nicht für Wohnbau erforderlich ist. Entsprechende Wohnbauflächenbedarfe können an anderer Stelle im Stadtgebiet abgedeckt werden. Vorrangig werden hierbei vorhandene Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklungsflächen auf dem Zanders-Areal (ca. 37 ha) sowie auf dem Wachendorff-Areal (ca. 1,6 ha). Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 im Jahr 2019 war die Papierfabrik Zanders noch in Betrieb, sodass das Areal nicht als städtebauliche Potenzialfläche berücksichtigt werden konnte. Mit der im Jahr 2021 angemeldeten Insolvenz und der kurzfristigen Einstellung des Betriebes änderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend. Seitdem verfolgt die Stadt das Ziel, die innenstadtnahe Industriebrache zu einem gemischt genutzten neuen Stadtquartier zu entwickeln. Kommunalpolitische Beschlüsse sehen hierfür eine Zielgröße von rund 3.000 Einwohnenden vor, die künftig auf dem Zanders-Areal untergebracht werden sollen (Drucksachennr. 0135/2023). Auch die städtebauliche Perspektive für das Wachendorff-Areal hat sich seit dem Jahr 2019 konkretisiert. Während zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch keine gesicherte Entwicklungsperspektive bestand, strebt die Stadt inzwischen eine städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 2445 - An der Strunde an. Dort sollen bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der Ermittlung der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der voraussichtlichen demographischen Entwicklung bis zum Jahr 2038 (vgl. Entwicklungsvariante der Bevölkerungsprognose 2038 Drucksachennr. 0365/2024) verfolgt die Stadt das Ziel, den planerischen Außenbereich möglichst von zusätzlicher baulicher Entwicklung freizuhalten. Damit wird zugleich dem in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme der Fläche Nr. 005 – Nu7b für Wohnbauzwecke ist aus städtebaulicher Sicht derzeit nicht Ziel der städtischen Entwicklung.

3. Städtebauliche Zielsetzung und politische Beschlusslage

Mit der Darstellung der Fläche Nu7b als landwirtschaftliche Fläche bzw. Waldfläche wird das Ziel verfolgt, den Außenbereich von baulicher Entwicklung freizuhalten. Dies dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Vermeidung einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsstruktur in den freien Landschaftsraum.

Darüber hinaus wurde auf kommunalpolitischer Ebene beschlossen, die Entwicklung der Fläche Nr. 005 – Nu7b als Wohnbaufläche vorerst nicht weiterzuverfolgen. Entsprechende Beschlüsse fassten der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022). Die Bezirksregierung Köln wurde hierüber mit Schreiben vom 31.08.2022 informiert.

4. Orientierung an der tatsächlichen Nutzung

Die vorgeschlagene Darstellung orientiert sich an der bestehenden Nutzung der Fläche. Während der nördliche Teilbereich derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird, ist der südliche Teilbereich überwiegend durch Gehölzbestände geprägt, die teilweise bereits waldähnliche Strukturen aufweisen.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche im südwestlichen Bereich berücksichtigt darüber hinaus die vorhandene Nutzung im Umfeld der Kindertagesstätte und ermöglicht eine langfristige planungsrechtliche Sicherung dieser siedlungsbezogenen Nutzung.

4.5.5. Auswirkungen der Planung

Für die Fläche Nr. 005 – Nu7b (Peterskaule Süd) wird vorgeschlagen, den nördlichen Teil der Fläche künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB; den südlichen Teil der Fläche als „Waldfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB und die südwestliche Ecke der Fläche, in der sich der Außenbereich der Kindertagesstätte befindet, als „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Flächennutzungsplan darzustellen.

4.5.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklungsabsicht wird dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans NRW einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Die Darstellung steht im Einklang mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Gleichzeitig wird mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im südwestlichen Teilbereich die bestehende Nutzung durch die Kindertagesstätte planungsrechtlich abgesichert und in die Siedlungsstruktur integriert. Die Darstellung entspricht damit der vorhandenen baulichen Nutzung sowie der regionalplanerischen Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich.

4.5.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sowie als Waldfläche wird keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet. Infolgedessen ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das bestehende Straßennetz wird nicht zusätzlich belastet.

Ein Ausbau oder eine Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Ebenso entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an den öffentlichen Personennahverkehr oder an den ruhenden Verkehr. Die Planung ist daher verkehrlich als neutral einzustufen.

Die vorhandene Erschließungssituation im Umfeld der Kindertagesstätte bleibt unverändert.

4.5.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Mit der Beibehaltung der landwirtschaftlichen/waldwirtschaftlichen Nutzung sind keine Erweiterungen oder Neuerschließungen der technischen oder sozialen Infrastruktur verbunden. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sowie an sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder öffentlichen Grünflächen.

Die bestehende Kindertagesstätte im südwestlichen Teilbereich der Fläche bleibt planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Infrastrukturbedarfe entstehen durch die Planung nicht, da derzeit keine neuen Bauflächen vorgesehen sind.

4.5.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche bzw. Waldfläche trägt zur Sicherung des Freiraums sowie zum Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes bei. Bodenfunktionen bleiben erhalten, da keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird. Die bestehende Kindertagesstätte im nordwestlichen Teilbereich der Fläche hat keine neuen Auswirkungen auf die Umwelt.

Darüber hinaus trägt die Fläche zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bei. Negative Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt und Biodiversität sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.5.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.5.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde bei der Bezirksregierung Köln eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW zur beabsichtigten Darstellung der Fläche beantragt. Gegenstand der Anfrage war die vorgeschlagene Darstellung des nördlichen Teils der Fläche als „Landwirtschaftliche Fläche“, des südlichen Teils als „Waldfläche“ sowie der südwestlichen Ecke im Bereich der Kindertagesstätte als „Wohnbaufläche“.

Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung der Fläche Nr. 005 – Nu7b (Peterskaule Süd) keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.5.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.5.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.5.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.5.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Neu-Darstellung der Fläche Nr. 005 – Nu7b (Peterskaule Süd) dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Der nördliche Teil der Fläche wird entsprechend der Festlegungen des Regionalplans als „Landwirtschaftliche Fläche“ und die südliche Fläche als „Waldfläche“ dargestellt und damit an die regionalplanerischen Vorgaben eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs sowie eines Regionalen Grünzuges und Bereichs zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung angepasst. Eine kleine südwestliche Teilfläche wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt, um die bestehende Nutzung durch die Kindertagesstätte sowie die regionale Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund vorhandener Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet sowie der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bergisch Gladbach besteht derzeit keine Erforderlichkeit, die Fläche Nr. 005 - Nu7b über den genannten Teilbereich hinaus für eine bauliche Entwicklung vorzuhalten. Die Planung trägt damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Zugleich orientiert sich die Darstellung weitgehend an der tatsächlichen Nutzung der Fläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich/waldwirtschaftlich geprägt ist. Durch den Verzicht auf eine weitergehende bauliche Entwicklung sind keine zusätzlichen verkehrlichen Belastungen oder Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur zu erwarten.

Auch Umweltbelange werden berücksichtigt, da die bestehenden Freiraumfunktionen der Fläche erhalten bleiben und keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erfolgen. Damit bleiben insbesondere Funktionen für Landschaftsbild, Erholung, Boden sowie den lokalen Naturhaushalt gesichert.

4.6. Teil-Neuaufstellung Nr. 006 - G-Hk1 (Zinkhütte)

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung Nr. 006 der Fläche G-Hk1 (Zinkhütte) im Stadtteil Heidkamp im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 in Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung erläutert.

4.6.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die betrachtete Fläche Nr. 006 – G-Hk1 liegt im südlichen Teil des Stadtteils Heidkamp im Bereich des Gewerbegebietes Zinkhütte in Bergisch Gladbach.

Das rund 3,0 ha große Areal stellt derzeit überwiegend eine bewaldete Fläche dar. Die aktuelle Nutzung ist durch einen zusammenhängenden Waldbestand ohne bauliche Entwicklung geprägt.

Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an das Firmengelände der Firma Krüger an. Nördlich grenzt ein aufgelockertes Wohngebiet entlang der Heinrich-Klerx-Straße an. In südöstlicher Richtung befinden sich weitere überwiegend bewaldete Flächen.

Abbildung 12: Darstellung des Weißflächenumriss „G-Hk-1“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die betrachtete Fläche sind im LEP NRW insbesondere die Ziele zum Schutz von Wald- und Freiraumfunktionen einschlägig. Gemäß Ziel 7.3-1 ist Wald grundsätzlich zu erhalten und vor Inanspruchnahme zu schützen. Darüber hinaus sind nach Ziel 7.2-2 Gebiete für den Schutz der Natur zu sichern und zu entwickeln. Ergänzend ist gemäß Grundsatz 7.1-1 der Freiraum insgesamt vor weiterer Inanspruchnahme zu bewahren. Vor

dem Hintergrund des angrenzenden Gewerbe- und Industriebereichs ist zudem Ziel 6.1-1 zu beachten, wonach eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sicherzustellen ist.

Regionalplan

Der Regionalplan Köln legt für die Fläche Nr. 006 – G-Hk1 einen Waldbereich fest, der von einem Regionalen Grünzug (RG) sowie einem Bereich zum Schutz der Natur (BSN) überlagert wird.

Die dargestellten Festlegungen grenzen unmittelbar an einen Gewerbe- und Industriebereich (GIB), der das Gewerbegebiet Zinkhütte abbildet.

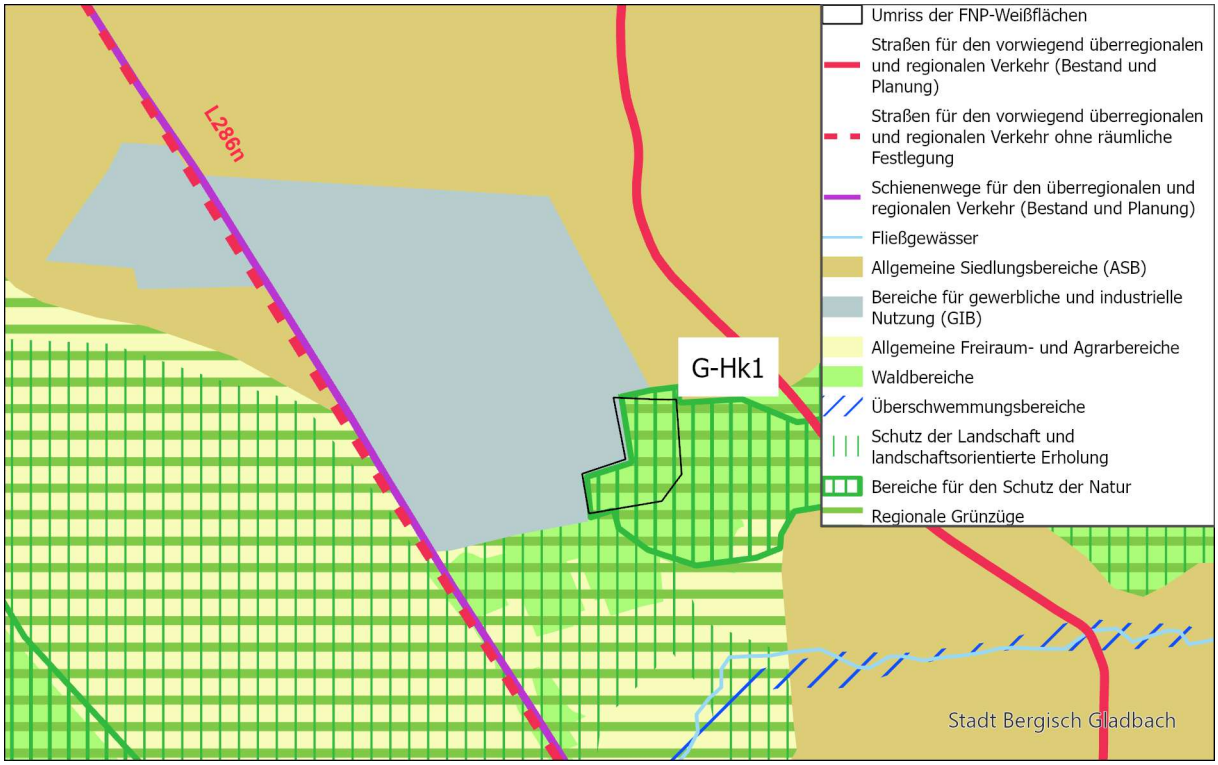


Abbildung 13: Darstellung des Weißflächenumriss „G-Hk1“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 006 – G-Hk1 (Zinkhütte) ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 006 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für das Plangebiet besteht im nördlichen Bereich der Fläche Nr. 006 – G-Hk1 (Zinkhütte) der Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1. Dieser setzt angrenzend an die Gewerbefläche im nördlichen Teil entsprechende gewerbliche Nutzungen fest und regelt die zulässige bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Naturschutzrechtliche Belange

Bis auf einen kleinen, am nordwestlichen Rand der Fläche gelegenen Bereich, ist die gesamte Planfläche Nr. 006 – G-Hk1 Teil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Heideterrasse (LSG GL_2.2-1).

4.6.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 006 - G-Hk1 (Zinkhütte) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.6.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche G-Hk1

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche G-Hk1 (Zinkhütte) ursprünglich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen. Die Genehmigung dieser Darstellung wurde jedoch von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB nicht erteilt. Die Nicht-Genehmigung wurde mit einem Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB begründet, da sich die dargestellte Gewerbefläche außerhalb des im Regionalplan festgelegten Gewerbe- und Industriebereiches (GIB) befand.

Daraufhin prüfte die Stadt Bergisch Gladbach, ob durch eine Anpassung des Regionalplans die ursprünglich vorgesehene Entwicklungsabsicht für die Fläche G-Hk1 weiterhin umgesetzt werden könnte. Die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln im Jahr 2021 unterstützte diese Überlegungen zunächst. Im weiteren Verlauf wurden jedoch kommunalpolitische Beschlüsse gefasst, wonach die Entwicklung der Fläche G-Hk1 nicht weiterverfolgt werden sollte. Entsprechende Beschlüsse fasste der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022).

In der Folge der genannten politischen Beschlüsse sowie der weiteren Regionalplanüberarbeitung erfolgte für die Fläche G-Hk1 keine Anpassung der regionalplanerischen Festlegungen im Sinne der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Baufläche. Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan von 2025 bildet die Fläche G-Hk1 als Waldbereich ab, der von einem Regionalen Grünzug (RG) sowie einem Bereich zum Schutz der Natur (BSN) überlagert wird.

Vor diesem Hintergrund ist eine bauliche Entwicklung der Fläche G-Hk1 im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans faktisch ausgeschlossen.

4.6.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für den Bereich wird vorgeschlagen, die Fläche Nr. 006 – G-Hk1 im Flächennutzungsplan künftig größtenteils als „Waldfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB darzustellen. Jedoch soll die Fläche, die im Bebauungsplan (Nr. 5 Teil 1) eingezeichnet ist, wieder als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, wie zuvor im Flächennutzungsplan von 1978 (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 006).

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan Köln stellt für die Fläche Nr. 006 – G-Hk1 einen Waldbereich dar, der von einem Regionalen Grünzug (RG) sowie einem Bereich zum Schutz der Natur (BSN) überlagert wird.

Gemäß Ziel 18 „Regionale Grünzüge sichern und vor Inanspruchnahme schützen“ dienen Regionale Grünzüge der siedlungsräumlichen Gliederung sowie der Sicherung klimatischer, ökologischer und freiraumbezogener Funktionen. Ebenso sind gemäß Ziel 22 „Waldbereich erhalten und entwickeln“ Waldbereiche als Vorranggebiete festgelegt, die der Sicherung und Entwicklung von Waldflächen und deren vielfältigen Funktionen für Naturhaushalt, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie Erholung dienen.

Darüber hinaus sind Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) gemäß Ziel 19 „Konsistentes regionales Biotopverbundsystem durch BSN sichern“ Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems und in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die überwiegende Darstellung der Fläche als Waldfläche trägt diesen regionalplanerischen Festlegungen Rechnung und dient damit der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Die geplante gewerbliche Baufläche - die sich aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 ergibt - nimmt mit etwa 0,5 ha nur einen sehr kleinen Teil der Gesamtfläche in Anspruch und grenzt unmittelbar an den bestehenden Gewerbe- und Industriebereich an (GIB). Unter Berücksichtigung des maßstabsbedingten Interpretationsspielraums regionalplanerischer Festlegungen („Gebiets- bzw. Bereichsschärfe“) kann daher eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung angenommen werden (vgl. Landesplanerische Beratung in Kapitel 4.6.6.1).

2. Berücksichtigung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen

Für einen Teilbereich im Norden der Fläche besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 bereits eine planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung. Die vorgeschlagene Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan übernimmt insoweit die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung und entspricht zugleich der früheren Darstellung im Flächennutzungsplan von 1978.

Die geplante gewerbliche Baufläche umfasst etwa 0,5 ha und grenzt unmittelbar an den im Regionalplan dargestellten Gewerbe- und Industriebereich (GIB) des bestehenden Gewerbegebietes Zinkhütte an. Es handelt sich insofern um eine Bestandsnachzeichnung beziehungsweise geringfügige Arrondierung eines bestehenden Gewerbestandortes für die bereits verbindliches Planungsrecht gilt.

3. Städtebauliche Zielsetzung und politische Beschlusslage

Das Gewerbegebiet Zinkhütte ist insbesondere durch die Entwicklung des Unternehmens Krüger geprägt und unterliegt einem kontinuierlichen Wandel. Während der Gesamtneuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 wurde einem Antrag zur Aufnahme der ursprünglichen Darstellung G-Hk1 als gewerbliche Baufläche durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach gefolgt. Begründet wurde dies seinerzeit mit dem Erweiterungsbedarf des ansässigen Unternehmens. In der Zwischenzeit wurde der Erweiterungsbedarf seitdem nicht erneuert. Daraus folgend wurde auf kommunalpolitischer Ebene beschlossen, die ursprünglich angestrebte Entwicklung der Fläche Nr. 006 – G-Hk1 als gewerbliche Baufläche nicht weiterzuverfolgen. Entsprechende Beschlüsse fassten der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022).

Aus Sicht der Stadt bestehen im Gewerbegebiet Zinkhütte noch Flächenpotentiale, einzelner nicht unmittelbar produktionsbezogene Nutzungen, wie beispielsweise Stellplatzfunktionen, die nachverdichtet oder an nahegelegene Standorte verlagert werden können. Dadurch können bestehende Flächen effizienter für produktionsbezogene Nutzungen genutzt werden. Demnach wird der Bedarf der Fläche Nr. 006 – G-Hk1 als gewerbliche Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan derzeit nicht gesehen. Der im Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 erfasste Teilbereich der Fläche Nr. 006 – G-Hk1 soll aber im Flächennutzungsplan dargestellt werden, um in diesem Bereich eine widerspruchsfreie Bauleitplanung zu gewährleisten.

4. Orientierung an der tatsächlichen Nutzung

Die vorgeschlagene Darstellung als Waldfläche entspricht der gegenwärtigen Nutzung des überwiegenden Teils der Fläche, die derzeit durch einen zusammenhängenden Waldbestand geprägt ist. Die künftige Darstellung orientiert sich damit an der bestehenden Realnutzung und trägt zugleich den übergeordneten freiraumbezogenen Zielsetzungen der Raumordnung Rechnung. Bestehendes verbindliches Planungsrecht wird hierbei berücksichtigt (s.o.).

4.6.5. Auswirkungen der Planung

Die geplante Darstellung für die Fläche Nr. 006 – G-Hk1 sieht vor, dass der überwiegende Teil der Fläche künftig entsprechend der bestehenden Nutzung als „Waldfläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Für einen kleineren Teilbereich im Norden der Fläche, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 erfasst ist, soll eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

4.6.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die überwiegende Darstellung der Fläche als Waldfläche sichert den bestehenden Freiraum und unterstützt damit eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung.

Für den gewerblichen Teilbereich wird durch die Darstellung bestehendes Planungsrecht berücksichtigt. Art und Maß der Bebauung sind im Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 vorgegeben.

4.6.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Die überwiegende Darstellung der Fläche als Waldfläche führt zu keiner Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Der Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 gibt Art und Maß einer baulichen Nutzung vor. Das bestehende Straßennetz im Gewerbegebiet Zinkhütte ist derzeit ausreichend dimensioniert, sodass auf Ebene des Flächennutzungsplans kein Ausbau oder eine Anpassung der Verkehrsanlagen erforderlich ist.

4.6.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Die Waldfläche erfordert keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsanlagen oder soziale Einrichtungen.

Für den gewerblichen Teilbereich wird eine mögliche künftige Bebauung vorbereitet, konkrete Anforderungen an Infrastruktur, Versorgung und soziale Einrichtungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können keine verbindlichen Aussagen dazu getroffen werden.

4.6.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung als Waldfläche sichert die ökologischen Funktionen der Fläche, insbesondere im Hinblick auf Klima, Boden, Wasserhaushalt sowie den Arten- und Biotopschutz. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Für den kleinen gewerblichen Teilbereich wurde damals im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 5 Teil 1 eine Abwägung der Umweltbelange vorgenommen. Da der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird diese Teilfläche als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, um eine konsistente Bauleitplanung zu gewährleisten. Damit wird eine zukünftige Bebauung grundsätzlich ermöglicht. Die genauen Auswirkungen auf die Umwelt, etwa Versiegelung oder bestimmte Eingriffe ergeben sich aus dem Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1.

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.6.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.6.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit der vorgeschlagenen Darstellung überwiegend als „Waldfläche“ und einem kleineren Teilbereich als „Gewerbliche Baufläche“ angefragt. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung der Fläche Nr. 006 – G-Hk1 keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.6.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.6.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.6.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.6.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Neu-Darstellung der Fläche Nr. 006 – G-Hk1 als überwiegende „Waldfläche“ mit einem kleineren nördlichen Teil „Gewerbliche Baufläche“ dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung.

Die überwiegende Waldfläche entspricht der bestehenden Nutzung und sichert die ökologischen, klimatischen und freiraumbezogenen Funktionen. Eine zusätzliche bauliche Nutzung im Außenbereich ist nicht vorgesehen, sodass verkehrliche Mehrbelastungen oder zusätzliche Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur nicht entstehen.

Der kleinere gewerbliche Teilbereich übernimmt die Bestandsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 Teil 1. Konkrete Aussagen zu Umfang, Art oder daraus resultierenden Auswirkungen (Verkehr, Infrastruktur, Umwelt) können jedoch erst im Rahmen eines Bauantrages getroffen werden.

Zugleich erfolgt die planerische Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung. Umweltbelange werden berücksichtigt, da Freiraum, Bodenfunktionen und das Landschaftsbild erhalten bleiben und keine negativen Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt oder Biodiversität zu erwarten sind.

4.7. Teil-Neuaufstellung Nr. 007 - P+R Parkplatz Hebborn (Romaneyer Straße)

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung der Fläche Nr. 007 an der Romaneyer Straße in Hebborn im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 in Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebauliche Zielsetzung der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung dargestellt und erläutert.

4.7.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die betrachtete Fläche Nr. 007 befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Hebborn im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach.

Östlich wird das Plangebiet durch die B 506 (Romaneyer Straße) begrenzt, die eine wichtige überörtliche Verkehrsverbindung darstellt. Westlich schließt eine bestehende Abgrabungsfläche für Kies bzw. Kiessand an. In den Randbereichen der Fläche verlaufen sowohl entlang der B 506 als auch in Richtung der westlich gelegenen Abgrabungsfläche linienhafte Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Feldgehölzen, die eine optische und teilweise funktionale Abgrenzung bilden.

Das Areal selbst ist dem offenen Landschaftsraum zuzuordnen und weist keine baulichen Anlagen mit Siedlungsbezug auf. Nach Norden hin setzt sich die Fläche als zusammenhängende, offen geprägte Agrarlandschaft fort.

Die Fläche wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und dient insbesondere der Heu- und Silageproduktion.

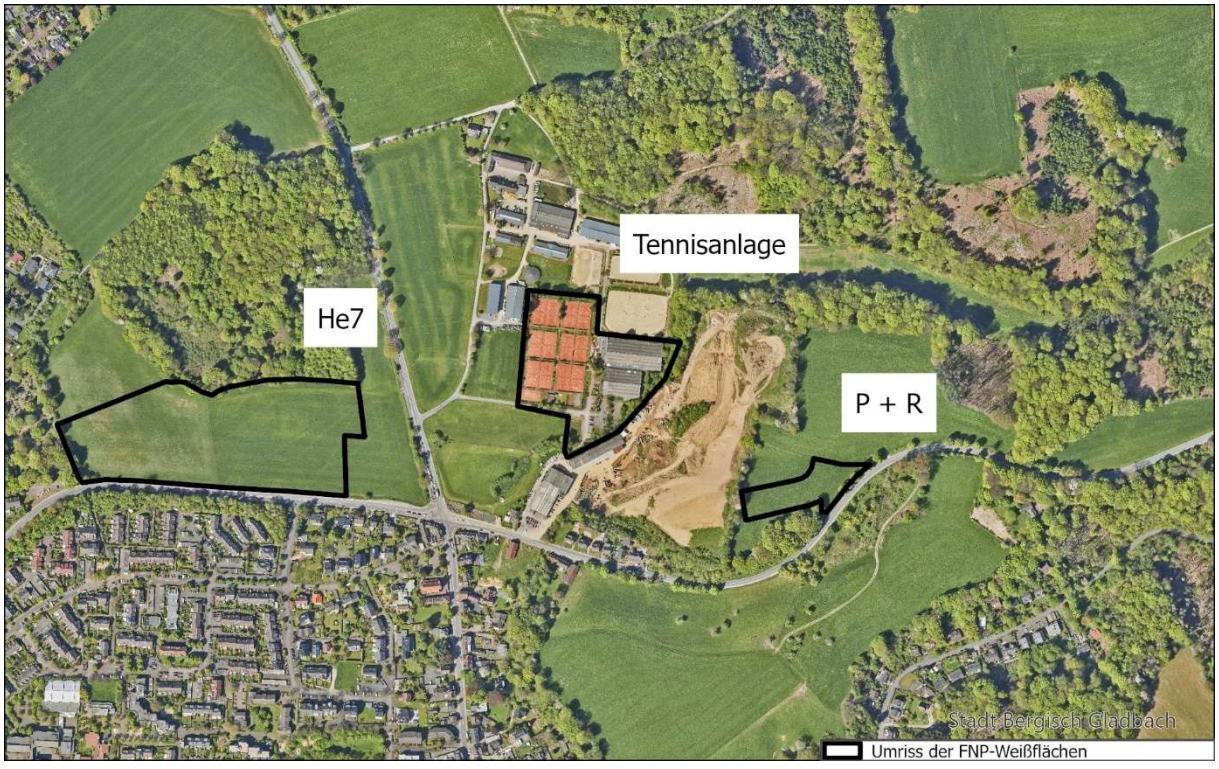


Abbildung 14: Darstellung des Weißflächenumriss „P+R Hebborn“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 9.2-1 von Bedeutung, welches die räumliche Sicherung oberflächennaher Bodenschätze festgelegt. Demnach sind entsprechende Vorkommen langfristig zu sichern und vor entgegenstehenden Nutzungen zu schützen.

Regionalplan

Der Regionalplan Köln stellt für den Planbereich Nr. 007 überwiegend nachrichtlich einen Bereich zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB) einschließlich der zugehörigen Rekultivierungsziele (BSN) dar. Darüber hinaus sind Teile des Plangebietes als Waldbereiche festgelegt. Im östlichen Bereich wird eine kleine Teilfläche als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ausgewiesen.

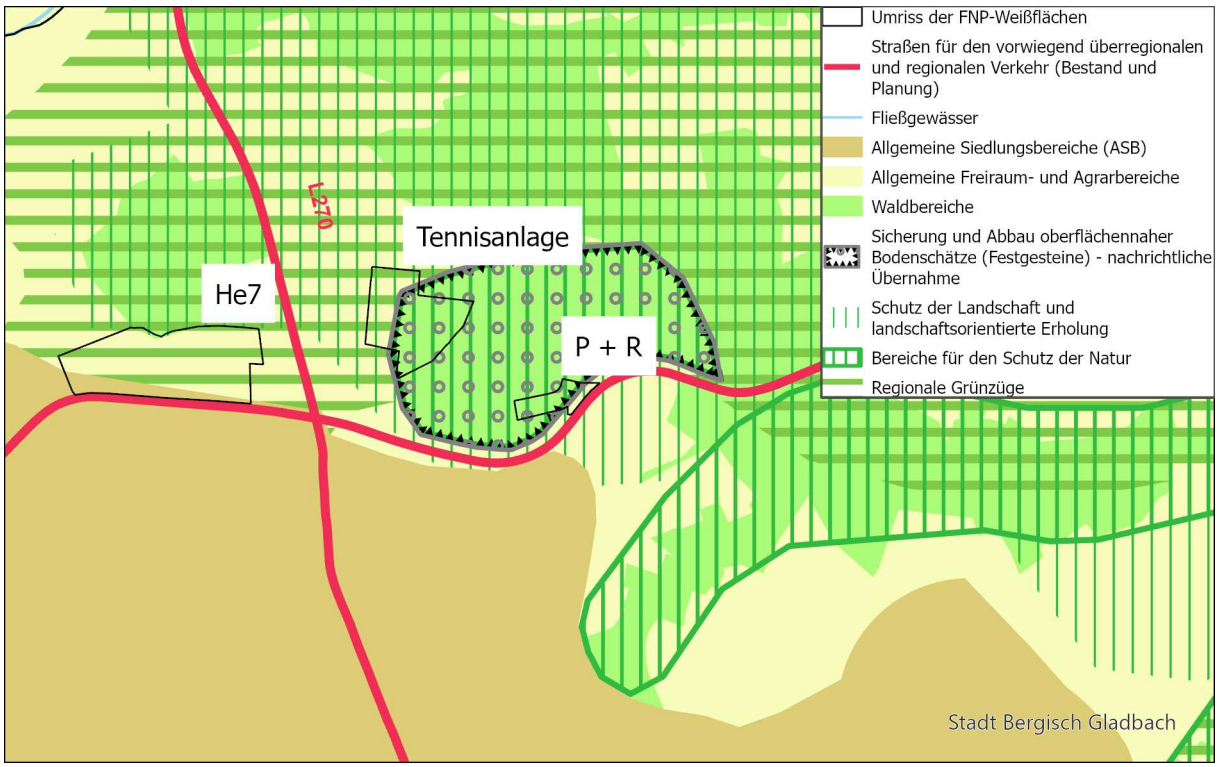


Abbildung 15: Darstellung des Weißflächenumriss „P+R Hebborn“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 007 an der Romaneyer Straße ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 007 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Fläche Nr. 007 liegt zu Teilen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis und hier innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1).

4.7.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 007 (Romaneyer Straße) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform dargestellt werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.7.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nr. 007

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche Nr. 007 (Romaneyer Straße) ursprünglich die Darstellung einer Verkehrsfläche, genauer gesagt eines P+R Parkplatzes, vorgesehen.

Die Genehmigung dieser Darstellung wurde jedoch nicht erteilt, da die Verkehrsfläche nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst war. Die Fläche befindet sich im Regionalplan in der Fassung von 2001 – sowie auch in der rechtswirksamen Fassung von 2025 – innerhalb eines Freiraumbereiches, der gemäß Regionalplan Köln als Bereich zur Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB) gekennzeichnet ist. Es handelt sich dabei um eine genehmigte Abgrabung, die noch nicht in Betrieb ist. Ebenfalls stand die Verkehrsfläche aus Sicht des Rheinisch-Bergischen Kreises den Rekultivierungszielen (Bereiche für den Schutz der Natur (BSN)) der genehmigten Abgrabung entgegen.

Darüber hinaus liegt die damals geplante Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis und dort innerhalb des Landschaftsschutzgebietes GL_2.2-2 „Paffrather Kalkmulde“, weshalb der Träger des Rheinisch-Bergischen Kreises erhebliche Bedenken im Sinne des § 20 Abs. 4 LNatSchG geäußert hatte.

Aus diesem Grund wurde die Fläche Nr. 007 von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Flächennutzungsplans mit der Begründung eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB ausgenommen.

Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan von 2025 übernimmt für den Planbereich Nr. 007 zu großen Teilen nachrichtlich weiterhin den Bereich zur Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze mit den entsprechenden Rekultivierungszielen (BSAB). Vor diesem Hintergrund ist der planerische Spielraum für eine Entwicklung des ursprünglichen P+R-Parkplatzes nicht gegeben.

4.7.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für den Bereich Nr. 007 an der Romaneyer Straße wird vorgeschlagen, die Fläche im Flächennutzungsplan künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darzustellen (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 007).

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan legt für die Fläche zu großen Teilen nachrichtlich einen Bereich zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB) mit entsprechenden Rekultivierungszielen fest. Die beabsichtigte Darstellung als landwirtschaftliche Fläche steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Vielmehr entspricht sie im Gegensatz zu einer baulichen Nutzung wie einem P+R Parkplatz den vorgesehenen Rekultivierungszielen und dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die übergeordneten planerischen Vorgaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

2. Anpassung an den Umweltschutz

Die Fläche Nr. 007 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis und dort innerhalb des Landschaftsschutzgebietes GL_2.2-2 „Paffrather Kalkmulde“. Die Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes dienen insbesondere dem Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz des Landschaftsbildes.

Die geplante Darstellung als landwirtschaftliche Fläche trägt diesen Schutzzielen Rechnung, da sie eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche nicht vorbereitet und den offenen Landschaftsraum sichert. Durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung wird die bestehende Freiraumfunktion erhalten und die Abgrabungsfläche freigehalten.

3. Orientierung an der tatsächlichen Nutzung

Die geplante Darstellung als landwirtschaftliche Fläche entspricht der gegenwärtigen Nutzung der Fläche. Die künftige Darstellung orientiert sich damit an der bestehenden Realnutzung und stellt eine planerische Klarstellung dar.

4.7.5. Auswirkungen der Planung

Die Umwandlungsempfehlung für die Fläche Nr. 007 sieht vor, dass die Fläche zukünftig entsprechend der heutigen Nutzung als „Landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

4.7.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die Darstellung der Fläche Nr. 007 als landwirtschaftliche Fläche trägt der Sicherung des Freiraums und den Zielen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Rechnung. Gleichzeitig entspricht die Neu-Darstellung den regionalplanerischen Festlegungen zum Schutz und zur Rekultivierung oberflächennaher Bodenschätze und sichert die Vereinbarkeit des Flächennutzungsplans mit den übergeordneten planerischen Zielen.

4.7.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche wird keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet. Infolgedessen ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das bestehende Straßennetz wird nicht zusätzlich belastet.

Ein Ausbau oder eine Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Ebenso entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an den öffentlichen Personennahverkehr oder an den ruhenden Verkehr. Die Planung ist daher verkehrlich als neutral einzustufen.

4.7.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Mit der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Erweiterungen oder Neuerschließungen der technischen oder sozialen Infrastruktur verbunden. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sowie an sozialen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder öffentlichen Grünflächen.

4.7.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche trägt zur Sicherung des Freiraums sowie zum Erhalt der Landschaft bei. Bodenfunktionen bleiben weitgehend erhalten, da keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird.

Darüber hinaus trägt die Fläche zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bei. Negative Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt und Biodiversität sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.7.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.7.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit der vorgeschlagenen Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ angefragt. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung des Teilbereiches Nr. 007 an der Romaneyer Straße keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.7.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.7.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.7.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.7.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Neu-Darstellung der Fläche Nr. 007 an der Romaneyer Straße in eine „Landwirtschaftliche Fläche“ dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung, insbesondere an die Bedingung zur Freihaltung des Bereiches zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB).

Zugleich erfolgt eine planerische Klarstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

Durch den Verzicht auf eine bauliche Nutzung sind weder verkehrliche Mehrbelastungen noch zusätzliche Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur zu erwarten. Umweltbelange werden positiv berücksichtigt, da Freiraum, Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild erhalten bleiben und keine negativen Auswirkungen auf Klima, Wasserhaushalt oder Biodiversität entstehen.

4.8. Teil-Neuaufstellung Nr. 008 - Tennisanlage Hebborner Hof

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung der Fläche Nr. 008 an der Tennisanlage im Stadtteil Hebborn im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 der Stadt Bergisch Gladbach. Im Folgenden werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung beschrieben und erläutert.

4.8.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die betrachtete Fläche Nr. 008 liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Hebborn in Bergisch Gladbach, östlich der Odenthaler Straße.

Der Bereich weist derzeit eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Auf der Fläche befinden sich ein Parkplatz mit zugehörigen Zufahrtswegen, insgesamt 12 Tennisplätze sowie zwei Tennishallen. Die befestigten Flächen umfassen insbesondere die Stellplatzanlage sowie die Erschließungsbereiche der Sporteinrichtungen.

Unmittelbar angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit zugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie ein Steinbruch im Osten.

In den Randbereichen der Fläche sowie als gliedernde Elemente innerhalb der Stellplatzanlage sind Gehölzstrukturen vorhanden, die zur Einbindung der baulichen Anlagen in den Landschaftsraum beitragen.

Die Tennisanlagen sind Teil des Landwirtschaftlichen Betriebes, der neben klassischer Landwirtschaft und den Tennisanlagen auch Pferdehaltung und einen Reitbetrieb betreibt.

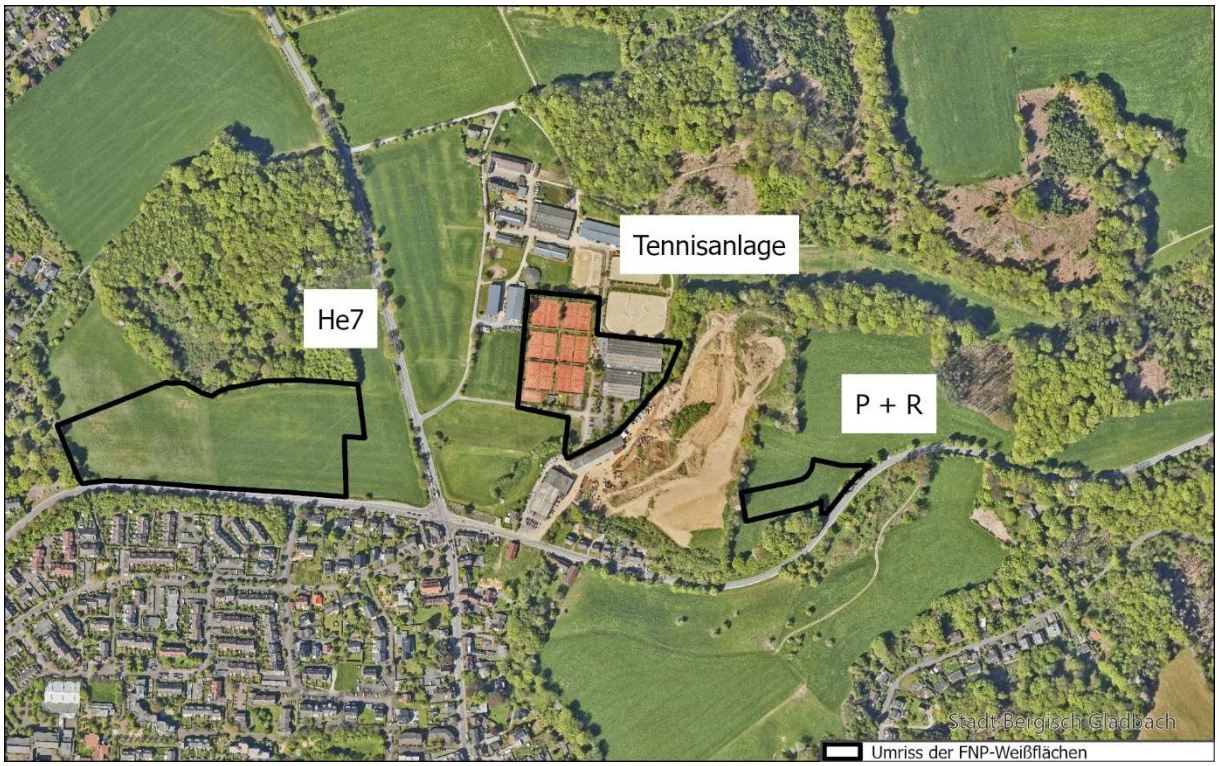


Abbildung 16: Darstellung des Weißflächenumriss „Tennisanlage Hebborn“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 9.2-1 von Bedeutung, welches die räumliche Sicherung oberflächennaher Bodenschätze festgelegt. Demnach sind entsprechende Vorkommen langfristig zu sichern und vor entgegenstehenden Nutzungen zu schützen.

Regionalplan

Der Regionalplan Köln übernimmt für den Planbereich Nr. 008 zu großen Teilen nachrichtlich einen Bereich zur Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze mit den entsprechenden Rekultivierungszielen (BSAB) und teilweise einen Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) fest; überlagert durch einen regionalen Grünzug (RG) und einer Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE).

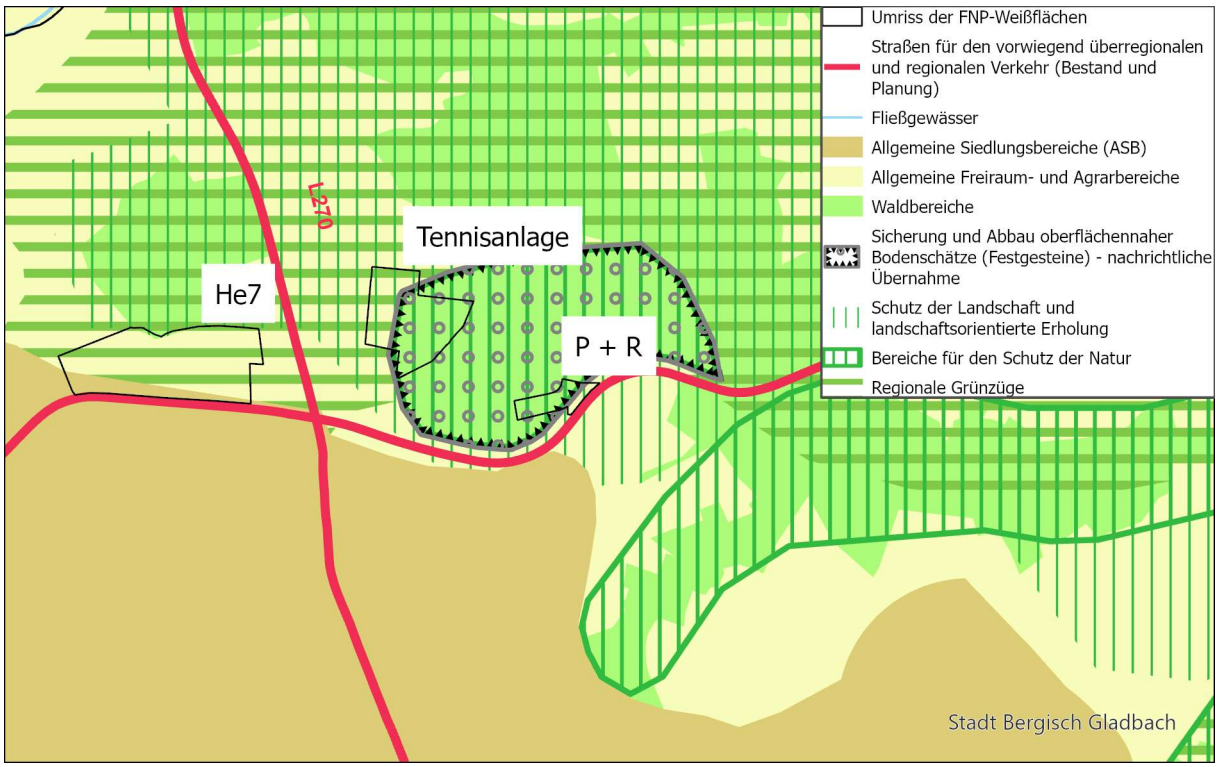


Abbildung 17: Darstellung des Weißflächenumriss „Tennisanlage Hebborner Hof“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 008 – Tennisanlage Hebborner Hof ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 008 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Fläche Nr. 008 liegt weder innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutz-/ bzw. Naturschutzgebietes noch in einem FFH-Gebiet.

4.8.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 008 (Tennisanlage Hebborn) als Weißfläche geführt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.8.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nr. 008

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche Nr. 008 (Tennisanlage Hebborn) ursprünglich die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Die Genehmigung dieser Darstellung wurde jedoch nicht erteilt, da die Gemeinbedarfsfläche nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst war. Die Fläche befindet sich im Regionalplan Köln in der Fassung von 2001 – sowie auch in der rechtswirksamen Fassung von 2025 – innerhalb eines Freiraumbereiches, der als Bereich zur Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB) gekennzeichnet ist. Es handelt sich dabei um eine Rohstoffreserve, die noch nicht in Betrieb ist. Da die geplante Darstellung dem Vorrang des Abbaus oberflächennaher Rohstoffe widerspricht, ist eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung nicht gegeben.

Aus diesem Grund wurde die Fläche Nr. 008 von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Flächennutzungsplans mit der Begründung eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB ausgenommen.

Der nunmehr rechtswirksame Regionalplan von 2025 übernimmt für den Planbereich Nr. 008 zu großen Teilen nachrichtlich weiterhin den Bereich zur Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze mit den entsprechenden Rekultivierungszielen (BSAB). Vor diesem Hintergrund ist der planerische Spielraum für eine bauliche Entwicklung der Fläche Nr. 008 im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend begrenzt.

4.8.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für den Bereich Nr. 008 (Tennisanlage Hebborn) wird vorgeschlagen, die Fläche im Flächennutzungsplan künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darzustellen (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 008)[3].

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan legt für die Fläche zu großen Teilen nachrichtlich einen Bereich zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB) mit entsprechenden Rekultivierungszielen fest. Die beabsichtigte Darstellung als landwirtschaftliche Fläche steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Vielmehr entspricht sie den vorgesehenen Rekultivierungszielen und dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die übergeordneten planerischen Vorgaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Da die Fläche perspektivisch für eine Abgrabung in Anspruch genommen werden soll, ist es erforderlich, sie von einer weiteren baulichen Entwicklung freizuhalten. Eine Darstellung als Baufläche oder als Fläche für den Gemeinbedarf (Sportanlage) würde dem langfristigen Sicherungszweck widersprechen und könnte planungsrechtliche Fehlentwicklungen vorbereiten.

2. Sicherung der Abgrabungsoption und Freiraumfunktion

Obwohl sich auf der Fläche derzeit eine Tennisanlage befindet, handelt es sich hierbei um eine Nutzung, die dem langfristigen planerischen Ziel der Rohstoffsicherung nicht entspricht. Die vorgesehene Darstellung als landwirtschaftliche Fläche verfolgt daher einen vorsorgenden, zukunftsorientierten Ansatz.

Durch die landwirtschaftliche Darstellung wird keine zusätzliche bauliche Entwicklung vorbereitet, die Fläche planungsrechtlich von einer weiteren Verfestigung als Sport- oder Baufläche freigehalten, der offene Landschaftsraum gesichert und die Inanspruchnahme im Rahmen einer späteren Abgrabung nicht erschwert.

4.8.5. Auswirkungen der Planung

Die Umwandlungsempfehlung für die Fläche Nr. 008 sieht vor, die Fläche zukünftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan darzustellen. Damit wird die derzeitige sportliche Nutzung planungsrechtlich nicht weiter verfestigt und die Fläche langfristig für übergeordnete Freiraum- und Rohstoffsicherungsziele freigehalten.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan trifft dabei keine Aussage über die aktuelle Nutzung und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber bestehenden Anlagen. Insbesondere hat die Nichtdarstellung der Tennisanlage (z. B. als Gemeinbedarfsfläche) keine Auswirkungen auf deren Bestand oder den laufenden Betrieb.

---

[3] Die Darstellung im Flächennutzungsplan trifft dabei keine Aussage über die aktuelle Nutzung und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber bestehenden Anlagen. Insbesondere hat die Nichtdarstellung der Tennisanlage (z. B. als Gemeinbedarfsfläche) keine Auswirkungen auf deren Bestand oder den laufenden Betrieb.

4.8.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die Darstellung der Fläche Nr. 008 als landwirtschaftliche Fläche dient der Sicherung des Freiraums am Siedlungsrand im Stadtteil Hebborn in Bergisch Gladbach.

Durch die Neu-Darstellung wird keine weitere bauliche Entwicklung vorbereitet. Insbesondere wird eine planungsrechtliche Verfestigung oder Erweiterung der bestehenden Sportnutzung vermieden. Damit wird einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme des Landschaftsraums entgegengewirkt und die flächensparende, auf die Innenentwicklung ausgerichtete Stadtentwicklung gestärkt.

Zugleich trägt die Darstellung den Zielen der Raumordnung Rechnung. Für den Bereich bestehen regionalplanerische Festlegungen zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB) mit entsprechenden Rekultivierungszielen. Die landwirtschaftliche Darstellung steht diesen Zielsetzungen nicht entgegen, sondern unterstützt die langfristige Freihaltung der Fläche für eine mögliche Abgrabung sowie eine anschließende Rekultivierung.

4.8.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche wird keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet. Infolgedessen ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das bestehende Straßennetz wird nicht zusätzlich belastet.

Ein Ausbau oder eine Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Ebenso entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an den öffentlichen Personennahverkehr oder an den ruhenden Verkehr. Die Planung ist daher verkehrlich als neutral einzustufen.

4.8.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Die Neu-Darstellung als landwirtschaftliche Fläche begründet keine zusätzlichen Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Abwasser, Energieversorgung oder Telekommunikation). Ebenso werden keine zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder öffentliche Grünflächen erforderlich. Da keine neue Baufläche vorbereitet wird, entstehen der Kommune keine Folgekosten im Zusammenhang mit Erschließungs- oder Infrastrukturmaßnahmen.

4.8.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche trägt zur Sicherung des Freiraums und zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen bei.

Zwar ist die Fläche derzeit teilweise durch die bestehende Tennisanlage versiegelt bzw. befestigt, jedoch wird durch die Neu-Darstellung keine Erweiterung oder Intensivierung dieser Nutzung vorbereitet. Vielmehr bleibt die Fläche langfristig für freiraumbezogene Nutzungen bzw. für eine mögliche spätere Abgrabung mit anschließender Rekultivierung offen.

Negative zusätzliche Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Klima oder Biodiversität sind durch die Planung nicht zu erwarten. Im Falle einer mittel- bis langfristigen Nutzungsänderung der Fläche hin zu einer landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer Verbesserung des Umweltzustandes auszugehen.

Im Falle einer späteren Abgrabung sind eigenständige fachrechtliche Genehmigungsverfahren einschließlich Umweltprüfung sowie Eingriffs- und Ausgleichsregelungen durchzuführen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung selbst löst keine unmittelbaren Eingriffe aus.

Insgesamt ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.8.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.8.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit der vorgeschlagenen Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ angefragt. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung des Teilbereiches Nr. 008 (Tennisanlage Hebborn) keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.8.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.8.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.8.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.8.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Neu-Darstellung der Fläche Nr. 008 (Tennisanlage Hebborn) in eine „Landwirtschaftliche Fläche“ dient der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung, insbesondere an die Bedingung zur Freihaltung des Bereiches zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB). Damit wird die derzeitige sportliche Nutzung planungsrechtlich nicht weiter verfestigt und die Fläche langfristig für übergeordnete Freiraum- und Rohstoffsicherungsziele freigehalten.

Durch den Verzicht auf eine bauliche Nutzung sind weder verkehrliche Mehrbelastungen noch zusätzliche Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur zu erwarten.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan trifft dabei keine Aussage über die aktuelle Nutzung und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber bestehenden Anlagen. Insbesondere hat die Nichtdarstellung der Tennisanlage (z. B. als Gemeinbedarfsfläche) keine Auswirkungen auf deren Bestand oder den laufenden Betrieb.

4.9. Teil-Neuaufstellung Nr. 009 - Verlegung der Brüderstraße

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung Nr. 009 im Bereich der Brüderstraße (östlich der Anschlussstelle Bensberg/Frankenforst an die Autobahn Köln/Olpe) im Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung erläutert.

4.9.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die betrachtete Fläche Nr. 009 befindet sich östlich der Anschlussstelle Bensberg/Frankenforst an die Autobahn A4 Köln/Olpe im Umfeld der Brüderstraße.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit bewaldet. Ein kleiner Teilbereich der Fläche wird vom bestehenden Verlauf der Brüderstraße in Anspruch genommen. Im östlichen Abschnitt grenzt oberhalb der Fläche das Gelände der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) an.

Abbildung 18: Darstellung des Weißflächenumriss „Verlegung der Brüderstraße“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

<u>Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)</u>

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Ziel 7.3-1 maßgeblich. Demnach ist Wald grundsätzlich zu erhalten und vor Inanspruchnahme zu schützen. Waldumwandlungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und auf das notwendige Maß zu beschränken.

Regionalplan

Der Regionalplan Köln legt für den Planbereich Nr. 009 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

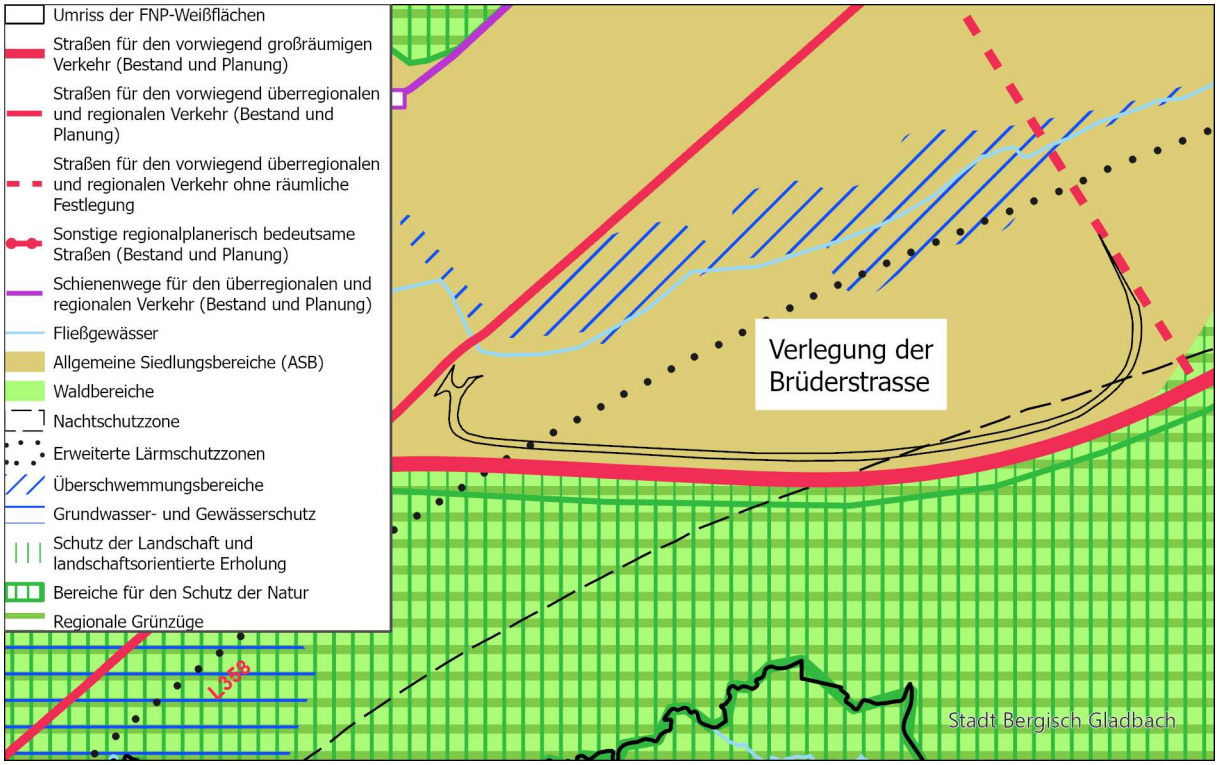


Abbildung 19: Darstellung des Weißflächenumriss „Verlegung der Brüderstraße“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 009 ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 009 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für das Plangebiet besteht im östlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 109/1 und 109/2.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Fläche Nr. 009 liegt zu Teilen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis und hier innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1). Die Planfläche befindet sich innerhalt des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Erker Mühle (WSG 510803) Zone IIIb.

In geringer Entfernung an das Plangebiet angrenzend und damit innerhalb eines möglichen Wirkraumes gelegen, befindet sich das FFH- und Vogelschutzgebiet Königsforst (DE-5008-302 bzw. DE-5008-401).

4.9.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 009 an der Brüderstraße als Weißfläche geführt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung

bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.9.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nr. 009

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 wurden im Bereich der Fläche Nr. 009 Überlegungen zur Verlegung der Brüderstraße angestellt. Hintergrund dieser Überlegungen war die geplante Flächenentwicklung „G-Fr3 – BASt“. Durch eine Verlegung der bestehenden Straßenführung sollten zusätzliche gewerbliche Bauflächen erschlossen und eine funktionale Neuordnung der Flächen ermöglicht werden.

Die zugrunde liegenden Überlegungen zur Flächenentwicklung und zur damit verbundenen Verlegung der Brüderstraße wurden in der Folge aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht weiter vertieft. Die seinerzeit angedachte neue Trassenführung der Brüderstraße umfasste eine Fläche von etwa 26.000 m^2. Die entsprechende Straßendarstellung wurde im Flächennutzungsplan zunächst weiterhin dargestellt

Im Rahmen der Offenlage des Flächennutzungsplans am 15.02.2018 äußerte der Rheinisch-Bergische Kreis als Träger der Landschaftsplanung jedoch erhebliche Bedenken gegen die geplante Darstellung. Vor diesem Hintergrund wurde die Genehmigung der entsprechenden Darstellung nicht erteilt.

Die Bezirksregierung Köln nahm die Fläche Nr. 009 daher gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Flächennutzungsplans aus. Zur Begründung wurde ein Widerspruch im Sinne des § 20 Abs. 4 LNatSchG angeführt.

Der rechtswirksame Landschaftsplan „Südkreis“ überlagert den Planbereich Nr. 009 weiterhin zu großen Teilen mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1). Vor diesem Hintergrund ist der planerische Spielraum für eine Entwicklung der ursprünglich geplanten Verlegung der Brüderstraße nicht gegeben.

4.9.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für den Bereich Nr. 009 wird vorgeschlagen, die Fläche im Flächennutzungsplan künftig als „Waldfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB darzustellen (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 009).

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Orientierung/Anpassung an die tatsächliche Nutzung

Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits heute bewaldet und weist eine entsprechende ökologische und landschaftsräumliche Funktion auf. Die Darstellung als Waldfläche entspricht daher dem vorhandenen Bestand und dem städtebaulichen Ziel den Wald zu erhalten.

2. Aufgabe der bisherigen Planungsüberlegungen

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2019 angedachte Verlegung der Brüderstraße wird aufgrund kommunalpolitischer Beschlüsse nicht weiterverfolgt. Entsprechende Beschlüsse fassten der Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität am 15.06.2021 (Drucksachennr. 0236/2021) sowie der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 30.08.2022 (Drucksachennr. 0237/2022).

Damit entfällt auch die planerische Grundlage für die bislang freigehaltene Fläche**.**

3. Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Große Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergische Heideterrasse“ gemäß dem rechtswirksamen Landschaftsplan „Südkreis“. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche naturschutzrechtliche Restriktionen für eine bauliche Entwicklung der Fläche.

4.9.5. Auswirkungen der Planung

Für die Fläche Nr. 009 wird im Rahmen der Teil-Neuaufstellung vorgeschlagen, die bislang im Flächennutzungsplan als Weißfläche geführte Fläche künftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Waldfläche“ darzustellen. Mit dieser Darstellung wird die damalig vorgesehene, jedoch nicht weiterverfolgte Planung zur Verlegung der Brüderstraße aufgegeben und das städtebauliche Ziel der Walderhaltung planungsrechtlich gesichert.

4.9.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Darstellung der Fläche als Waldfläche wird auf eine bauliche Entwicklung sowie auf die zuvor angedachte Verlegung der Brüderstraße verzichtet.

Die Planung trägt somit zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei und steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere dem Ziel 6.1-1 einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

4.9.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Aufgabe der ursprünglich vorgesehenen Verlegung der Brüderstraße wird keine zusätzliche Verkehrsinfrastruktur vorbereitet. Die bestehende Verkehrssituation bleibt unverändert.

Da keine neue bauliche Nutzung vorbereitet wird, ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das vorhandene Straßennetz wird nicht zusätzlich belastet. Anpassungen oder Erweiterungen der bestehenden Verkehrsanlagen sind daher nicht erforderlich.

4.9.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Da durch die Darstellung als Waldfläche keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet wird, entstehen keine neuen Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur der Stadt Bergisch Gladbach.

Insbesondere ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser-, Abwasser-, Energie- oder Telekommunikationsinfrastruktur. Ebenso entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder öffentliche Grün- und Freizeiteinrichtungen.

4.9.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung der Fläche als Waldfläche entspricht der bestehenden Nutzung und trägt zur Sicherung der vorhandenen Freiraum- und Waldfunktionen bei. Gleichzeitig wird der Schutz des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Funktionen des Waldes unterstützt.

Die Fläche Nr. 009 liegt zu Teilen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis“ und befindet sich hier innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1). Darüber hinaus liegt die Planfläche innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Erker Mühle“ (WSG 510803), Zone IIIb. Mit der Darstellung als Waldfläche wird den hier bestehenden Schutzfunktionen Rechnung getragen, da keine zusätzliche bauliche Nutzung oder Versiegelung vorbereitet wird.

In geringer Entfernung zum Plangebiet befindet sich zudem das FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ (DE-5008-302 bzw. DE-5008-401), das damit innerhalb eines potenziellen Wirkraumes liegt. Da durch die Planung keine neue bauliche Nutzung vorbereitet wird und die bestehende Waldfunktion erhalten bleibt, sind Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete nicht zu erwarten.

Durch den Verzicht auf eine bauliche Entwicklung bleiben die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktionen für den Wasserhaushalt weitgehend erhalten. Der vorhandene Waldbestand leistet zudem weiterhin einen Beitrag zum lokalen Klimaschutz sowie zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind daher durch die Planung nicht zu erwarten. Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.9.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.9.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit der vorgeschlagenen Darstellung „Waldfläche“ angefragt. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung des Teilbereiches Nr. 009 an der Brüderstraße keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.9.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.9.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.9.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.9.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Fläche Nr. 009 befindet sich östlich der Anschlussstelle Bensberg/Frankenforst an die Autobahn A4 im Umfeld der Brüderstraße im Stadtteil Frankenforst. Der überwiegende Teil der Fläche ist bewaldet und weist eine ausgeprägte Freiraum- und Waldfunktion auf. Teile der Fläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ gemäß Landschaftsplan „Südkreis“. Zudem befindet sich der Planbereich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Erker Mühle“ (Zone IIIb). In geringer Entfernung zum Plangebiet liegt außerdem das FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2019 war im Bereich der Fläche Nr. 009 eine Verlegung der Brüderstraße vorgesehen, um eine mögliche gewerbliche Flächenentwicklung im Umfeld der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) zu ermöglichen. Aufgrund naturschutzrechtlicher Bedenken wurde diese Planung jedoch nicht weiterverfolgt. Die entsprechende Darstellung wurde im Genehmigungsverfahren von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen, wodurch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Weißfläche verblieb.

Mit der vorliegenden Teil-Neuaufstellung wird diese planerische Unklarheit bereinigt. Die Fläche Nr. 009 soll künftig entsprechend der bestehenden Nutzung als „Waldfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt werden. Damit wird sowohl den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen als auch den naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen.

4.10. Teil-Neuaufstellung Nr. 010 - Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60)

Gegenstand dieses Kapitels ist die Teil-Neuaufstellung der Fläche Nr. 010 an der Heinrich-Strünker-Straße im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 in Bergisch Gladbach. Nachfolgend werden die planerischen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen Darstellung dargestellt und erläutert.

4.10.1. Lage, Bestand und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die betrachtete Fläche Nr. 010 liegt im südlichen Teil des Stadtteils Hand in Bergisch Gladbach. Das etwa 2,0 ha große Areal befindet sich nördlich der Heinrich-Strünker-Straße und grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung des Stadtteils Hand an.

Das Areal wird von einem Bauunternehmungsbetrieb genutzt. Neben Lagerflächen befindet sich südlich eine Lagerhalle. Die Flächen dienen insbesondere der Lagerung von Baustoffen, Palettenware, Containern sowie Kraftfahrzeugen. Ein Großteil der Stell- und Lagerflächen ist versiegelt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nördlich und östlich schließt Wohnbebauung mit einem hohen Anteil an privaten Gartenflächen an. Südlich und westlich befinden sich überwiegend Waldflächen.

Abbildung 20: Darstellung des Weißflächenumriss „Heinrich-Strünker-Straße Nr. 60“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023. Südliche weiße Fläche zeigt das Stadtgebiet von Köln.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt die übergeordneten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung vor. Für die Fläche Nr. 010 sind im LEP NRW insbesondere die naturschutzbezogenen Zielsetzungen maßgeblich. Gemäß Ziel 7.2-2 sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft zu sichern und zu entwickeln. Aufgrund der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie in unmittelbarer Nähe zu einem FFH- und Naturschutzgebiet kommt der Fläche eine erhöhte ökologische Bedeutung zu. Ergänzend ist Ziel 7.1-1 zu berücksichtigen, wonach Freiräume zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.

Regionalplan

Der Regionalplan Köln stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar, der zugleich von einem Regionalen Grünzug (RG) überlagert wird. Der nördliche Teilbereich ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

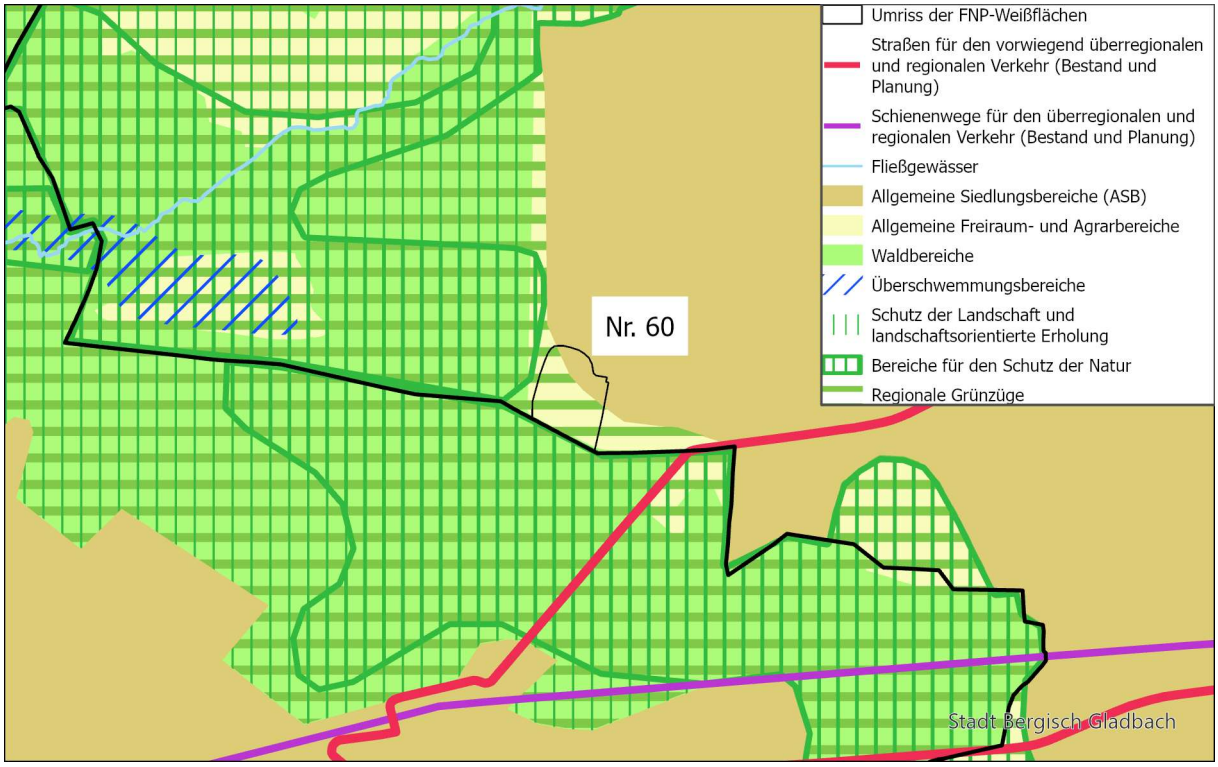


Abbildung 21: Darstellung des Weißflächenumriss „Heinrich-Strünker-Straße Nr. 60“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Nr. 010 an der Heinrich-Strünker-Straße ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Weißfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 010 – Flächennutzungsplan Bestand).

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Naturschutzrechtliche Belange

Der nördliche Teil der Fläche Nr. 010 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis und hier innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1).

Südlich grenzt das FFH-Gebiet „Thielenbruch“ (DE-5008-301) an das Plangebiet an. Westlich befindet sich zudem das Naturschutzgebiet „Thielenbruch“ (NSG GL-025) an.

4.10.2. Planungsanlass und Planungsziel

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nr. 010 (Heinrich-Strünker-Straße) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung eines vollständigen Flächennutzungsplans sowie die Anpassung der Darstellungen an die Ziele der Raumordnung.

4.10.3. Genese und Hintergrund der Weißfläche Nr. 010

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 2019 war für die Fläche Nr. 010 an der Heinrich-Strünker-Straße ursprünglich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen. Ziel war es, die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 äußerte jedoch der Rheinisch-Bergische Kreis als Träger der Landschaftsplanung im Rahmen der Offenlage am 15.02.2018 erhebliche Bedenken gegen die geplante Darstellung. Hintergrund war insbesondere die Überlagerung des Plangebietes durch Festsetzungen des Landschaftsplans.

In der Folge nahm die Bezirksregierung Köln die Fläche Nr. 010 gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Flächennutzungsplans aus. Als Begründung wurde ein Widerspruch zu naturschutzrechtlichen Belangen im Sinne des § 20 Abs. 4 LNatSchG angeführt. Die ursprünglich vorgesehene Darstellung einer gewerblichen Baufläche wurde daher nicht genehmigt, sodass der Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sogenannte Weißfläche verblieben ist.

Der rechtswirksame Landschaftsplan „Südkreis“ überlagert den Planbereich Nr. 010 weiterhin zu großen Teilen mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1). Vor diesem Hintergrund ist der planerische Spielraum für eine bauliche Entwicklung im Rahmen der vorliegenden Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend eingeschränkt.

Zudem grenzen südlich an das Plangebiet das FFH-Gebiet „Thielenbruch“ (DE-5008-301) sowie westlich das Naturschutzgebiet „Thielenbruch“ (NSG GL-025) an. Vor dem Hintergrund der europäischen und nationalen naturschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere des Verschlechterungsverbots für FFH-Gebiete, sind diese Belange bei der weiteren planerischen Entwicklung besonders zu berücksichtigen.

Unabhängig hiervon genießt die bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet Bestandsschutz.

4.10.4. Neu-Darstellung (Vorschlag) und Begründung

Für den Bereich Nr. 010 an der Heinrich-Strünker- Straße wird vorgeschlagen, die Fläche im Flächennutzungsplan künftig als „Waldfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB darzustellen (vgl. Planzeichnung Teil-Neuaufstellung Nr. 010).

Die vorgeschlagene Darstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Langfristige Entwicklungsperspektive der Fläche

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Lager- und Stellplatzfläche durch ein Bauunternehmen genutzt. Vor dem Hintergrund der naturräumlichen Lage und der angrenzenden großflächigen Waldbestände ist jedoch langfristig davon auszugehen, dass sich der Bereich perspektivisch wieder in Richtung einer Waldfläche entwickeln kann. Eine planungsrechtliche Sicherung für eine bauliche Nutzung der Fläche ist nach derzeitigem Erkenntnisstand aufgrund von naturschutzrechtlichen Belangen (s.u.). nicht möglich. Die Darstellung als Waldfläche trägt diesem Umstand und der langfristigen Entwicklungsperspektive Rechnung.

2. Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1) gemäß dem rechtswirksamen Landschaftsplan „Südkreis“. Darüber hinaus grenzt südlich das FFH-Gebiet „Thielenbruch“ (DE-5008-301) an das Plangebiet an, während sich westlich das Naturschutzgebiet „Thielenbruch“ (NSG GL-025) befindet. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche naturschutzrechtliche Restriktionen für eine bauliche Entwicklung der Fläche.

Die Darstellung als Waldfläche berücksichtigt diese naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen und unterstützt die langfristige Sicherung und Entwicklung des angrenzenden Freiraum- und Waldsystems.

4.10.5. Auswirkungen der Planung

Für die Fläche Nr. 010 wird im Rahmen der Teil-Neuaufstellung vorgeschlagen, die bislang im Flächennutzungsplan als Weißfläche geführte Fläche künftig als „Waldfläche“ darzustellen. Mit dieser Darstellung wird auf eine weitergehende bauliche Entwicklung der Fläche verzichtet und zugleich eine langfristige Entwicklung der Fläche in Richtung Wald planungsrechtlich vorbereitet.

4.10.5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Darstellung der Fläche als Waldfläche wird keine zusätzliche bauliche Entwicklung vorbereitet. Vielmehr wird der Bereich langfristig als Bestandteil des Freiraum- und Waldsystems entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben gesichert.

Die derzeit vorhandene gewerbliche Nutzung der Fläche als Lager- und Stellplatzfläche bleibt hiervon unberührt und genießt Bestandsschutz.

4.10.5.2. Verkehrliche Auswirkungen

Da durch die Darstellung als Waldfläche keine neue bauliche Nutzung vorbereitet wird, sind keine zusätzlichen verkehrlichen Anforderungen zu erwarten.

Die bestehende Verkehrssituation bleibt unverändert. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Anpassungen oder Erweiterungen der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sind daher nicht erforderlich.

4.10.5.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Kommune

Durch die Darstellung als Waldfläche werden keine zusätzlichen baulichen Nutzungen vorbereitet. Entsprechend entstehen keine neuen Anforderungen an die technische oder soziale Infrastruktur der Stadt Bergisch Gladbach.

Ein zusätzlicher Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser-, Abwasser-, Energie- oder Telekommunikationsinfrastruktur ist nicht zu erwarten. Ebenso entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder öffentliche Grün- und Freizeiteinrichtungen.

4.10.5.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Darstellung der Fläche als Waldfläche unterstützt die langfristige Sicherung und Entwicklung des Freiraum- und Waldzusammenhangs in diesem Bereich.

Teile der Fläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1) gemäß dem rechtswirksamen Landschaftsplan „Südkreis“. Die Darstellung als Waldfläche trägt den hier bestehenden landschafts- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen Rechnung, da keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet wird.

Südlich des Plangebiets grenzt das FFH-Gebiet „Thielenbruch“ (DE-5008-301) an. Westlich befindet sich zudem das Naturschutzgebiet „Thielenbruch“ (NSG GL-025). Durch den Verzicht auf eine weitergehende bauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete nicht zu erwarten.

Darüber hinaus bleiben durch den Verzicht auf zusätzliche Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktionen für den Wasserhaushalt weitgehend erhalten. Eine mögliche langfristige Entwicklung der Fläche zu Wald kann zudem einen Beitrag zum lokalen Klimaschutz sowie zur Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen leisten.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Planung daher nicht zu erwarten. Die umweltbezogenen Belange werden im Umweltbericht näher dargestellt und bewertet.

4.10.6. Verfahrensschritte und Beschlüsse

Text wird ergänzt.

4.10.6.1. Landesplanerische Beratung

Am 17.11.2025 wurde eine landesplanerische Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln mit der vorgeschlagenen Darstellung „Waldfläche“ angefragt. Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die Teil-Neuaufstellung des Teilbereiches Nr. 010 an der Heinrich-Strünker-Straße keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sowie der aktuellen Rechtsauslegung wurde bestätigt, dass eine Anpassung der Planung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung gegeben ist.

4.10.6.2. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.10.6.3. Offenlage – wesentliche Anregungen und Bedenken

Text wird ergänzt.

4.10.6.4. Feststellungsbeschluss

Text wird ergänzt.

4.10.7. Zusammenfassende Bewertung

Die Fläche Nr. 010 befindet sich im südlichen Teil des Stadtteils Hand in Bergisch Gladbach nördlich der Heinrich-Strünker-Straße. Das etwa 2,0 ha große Areal wird derzeit überwiegend als Lager- und Stellplatzfläche durch ein bestehendes Bauunternehmen genutzt und ist teilweise versiegelt. Das Umfeld der Fläche ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung sowie angrenzende Wald- und Freiraumstrukturen geprägt.

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergische Heideterrasse“ (LSG GL_2.2-1) gemäß dem rechtswirksamen Landschaftsplan „Südkreis“. Darüber hinaus grenzt südlich das FFH-Gebiet „Thielenbruch“ (DE-5008-301) an das Plangebiet an, während sich westlich das Naturschutzgebiet „Thielenbruch“ (NSG GL-025) befindet. Vor diesem Hintergrund bestehen erhöhte naturschutzfachliche Anforderungen an die zukünftige Entwicklung der Fläche.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2019 war für die Fläche ursprünglich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen, um die vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund naturschutzrechtlicher Bedenken wurde diese Darstellung jedoch im Genehmigungsverfahren von der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen. Dadurch verblieb die Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sogenannte Weißfläche.

Mit der vorliegenden Teil-Neuaufstellung wird diese planerische Unklarheit bereinigt. Die Fläche Nr. 010 soll künftig als „Waldfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt werden. Die vorgeschlagene Darstellung berücksichtigt die naturräumliche Einbindung der Fläche in den umgebenden Wald- und Freiraumzusammenhang sowie die bestehenden naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und trägt der langfristigen Entwicklungsperspektive der Fläche Rechnung. Gleichzeitig bleibt die derzeit vorhandene gewerbliche Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes unberührt.

5. Gesamtübersicht der Teil-Neuaufstellung

Flächen-bezeichnung/ Lage	Genese/Hintergrund der Weißfläche	Planerischer Umgang	Vorgeschlagene Darstellung
Nr. 001 - He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße) Hebborn	Ursprünglich geplant als Wohnbaufläche, nach politischer Beschlusslage nicht weiterverfolgt	Darstellung orientiert sich künftig an der vorhandenen Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Nr. 002 - Kb8c (Lubusch) Katterbach	Ursprünglich geplant als Wohnbaufläche, nach politischer Beschlusslage nicht weiterverfolgt	Darstellung orientiert sich künftig an der vorhandenen Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Nr. 003 - As2 (Unterheide) Asselborn/ Herkenrath	Ursprünglich geplant als Wohnbaufläche, nach politischer Beschlusslage nicht weiterverfolgt	Darstellung orientiert sich künftig an der vorhandenen Nutzung, Flächenarrondierung an Regionalplan	Der im Regionalplan festgelegte Allgemeine Siedlungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die außerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Nr. 004 - Nu7a (Peterskaule Nord) Nußbaum	Ursprünglich geplant als Wohnbaufläche, nach politischer Beschlusslage nicht weiterverfolgt	Darstellung orientiert sich künftig an der vorhandenen Nutzung	Der im Regionalplan festgelegte Allgemeine Siedlungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die außerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Nr. 005 - Nu7b (Peterskaule Süd) Nußbaum	Ursprünglich geplant als Wohnbaufläche, nach politischer Beschlusslage nicht weiterverfolgt	Darstellung orientiert sich künftig an der vorhandenen Nutzung	Der im Regionalplan festgelegte Allgemeine Siedlungsbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die

			außerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen werden im nördlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche, sowie im südlichen Teil als Waldfläche dargestellt.
Nr. 006 - G-Hk1 (Zinkhütte) Heidkamp	Fläche mit ursprünglich vorgesehener Gewerbenutzung, die politisch nicht weiterverfolgt wird	Darstellung orientiert sich künftig an der vorhandenen Nutzung, Flächenarrondierung an B-Plan Nr. 5 Teil 1	Die im Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 festgelegte Fläche wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die restliche Fläche wird als Waldfläche dargestellt
Nr. 007 - P+R Parkplatz Hebborn (Romaneyer Straße)	Ursprünglich geplant als Verkehrsfläche; Fläche innerhalb regionalplanerischer Restriktionsbereiche (Abgrabungsfläche)	Darstellung orientiert sich künftig an der vorhandenen Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Nr. 008 - Tennisanlage Hebborner Hof	Ursprünglich geplant als Gemeinbedarfsfläche, Fläche innerhalb regionalplanerischer Restriktionsbereiche (Abgrabungsfläche)	Vorsorgliche Darstellung einer langfristig zulässigen Nutzung; unabhängig von der aktuellen Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Nr. 009 - Verlegung der Brüderstraße Frankenforst	Ursprünglich geplant als Verkehrsfläche, Fläche mit naturschutzrechtlichem Konflikt	Darstellung ohne bauliche Entwicklung, im Einklang mit naturschutz-rechtlichen Vorgaben	Waldfläche
Nr. 010 - Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60) Hand	Fläche mit ursprünglich vorgesehener Gewerbenutzung; Fläche mit naturschutzrechtlichem Konflikt	Darstellung ohne bauliche Entwicklung, im Einklang mit naturschutz-rechtlichen Vorgaben	Waldfläche

6. Nachrichtliche Übernahmen

Aufgrund der formalen Vorgaben der Bezirksregierung Köln werden die bestehenden Landschaftsschutzgebiete (LSG) aus dem geltenden Landschaftsplan Südkreis für das gesamte Stadtgebiet Bergisch Gladbach nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB übernommen.

Ö 13

Stadt Bergisch Gladbach

Teil-Neuaufstellung zur planerischen Regelung der Weißflächen im Flächennutzungsplan 2035

Teil B

- Umweltberichte -

Entwurf

Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

April 2026

Inhalt

1 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße) 3

2 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Kb8c - Lubusch 10

3 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche As2 – (Unterheide) 18

4 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Nu7a – Peterskaule 28

5 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Nu7b (Peterskaule Süd) 36

6 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche G-Hk1 (Zinkhütte) 47

7 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche P&R Parkplatz Hebborn (Romaneyer Straße) 59

8 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Tennisanlage Hebborner Hof 67

9 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Verlegung Brüderstraße 77

10 Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60) 85

11 Quellenverzeichnis: 94

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße)

Inhalt

1.1 Einleitung 5

1.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 5

1.1.2 Übergeordnete Planungen 5

1.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 5

1.1.3.1 Regionalplan: 5

1.1.3.2 Landschaftsplan: 6

1.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 6

1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 6

1.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung . 7

1.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 8

1.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 8

1.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 8

1.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 8

1.3 Zusätzliche Angaben 8

1.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 8

1.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 9

1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 9

1.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche He7 (Alte Wipperfürther Straße/Odenthaler Straße) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.
Die Umwandlungsempfehlung für diese Fläche sieht vor, dass die Fläche, entsprechend der heutigen Nutzung, zukünftig als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

1.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen einer FNP-Teilneuaufstellung ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft.

1.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A Begründung, Kapitel 4.1.1

1.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

1.1.3.1 Regionalplan

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz verschiedener Freiraumfunktionen wie Naherholung, lokalem Biotopverbund, Klimaschutz/-anpassung und sollen verbliebene Grünverbindungen zwischen Siedlungsbereichen sichern und entwickeln. Sie haben eine wichtige Bedeutung in den siedlungsräumlich verdichteten Bereichen der Regionalplangebiete. Ein besonderer Stellenwert kommt den Grünzügen für Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu.

Ziel der BSLE-Gebiete (Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung) ist es, die wesentlichen Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypischen Ausstattungen mit natürlichen Landschaftsbestandteilen und/oder die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und anderer Bedingungen für die landschaftsgebundene Erholung zu sichern oder zielgerichtet zu entwickeln. Darüber hinaus sollen BSLE der Entwicklung des Biotopverbundes im Rahmen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen dienen.

1.1.3.2 Landschaftsplan

Die Fläche He7 umfasst 4,8 ha und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Paffrather Kalkmulde (GL -2.2-2).

Die Schutzausweisung des Landschaftsschutzgebietes Paffrather Kalkmulde erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie als Raum für die Forst- und Landwirtschaft.

Eine Darstellung der Fläche He7 als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan steht den zuvor genannten Umweltschutzzielen nicht entgegen. Vielmehr werden insbesondere die Ziele der Erhaltung und Entwicklung einer Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum sowie das Ziel des Erhalts des Landschaftsbildes und von Biotopverbindungen zwischen vorhandenen Siedlungsbereichen durch die geplante Darstellung im FNP unterstützt.

1.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

1.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

<u>Schutzgut Flora, Biodiversität:</u>

Bei der betrachteten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Grünland zur Heu- und Silagegewinnung sowie zur Beweidung genutzt wird. Die Nutzungsform ist als intensiv anzusehen. Die Artenausstattung ist aufgrund der intensiven Nutzung und der damit einhergehenden regelmäßigen Düngung gering.

<u>Schutzgut Fauna:</u>

Im Nahbereich der Fläche He7 gibt es Nachweise von planungsrelevanten Arten wie zum Beispiel dem Rotmilan (Milvus milvus) und dem Uhu (Bubo bubo). Aufgrund der vorhandenen Struktur (Freiflächen und umrahmende Gehölze) ist anzunehmen, dass auch die Fläche He7 potenziell als Jagd- und/oder Brutrevier von den genannten und anderen Tierarten genutzt wird.

Schutzgut Boden:

Auf der Fläche befindet sich Pseudogley-Braunerde ohne Grundwasserbeeinflussung und mit nur schwacher Staunässe. Der Boden weist hier Bodenwertzahlen zwischen 40 und 50 und eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Bezüglich der Schutzwürdigkeit liegt aktuell keine Bewertung vor.

Schutzgut Wasser:

Die Fläche He7 liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wird von keinem Oberflächengewässer durchflossen.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Planfläche ist dem Freilandklimatop und Kaltlufteinzugsgebiet mit Einflüssen eines Kaltluftstausees oder Talnebels zuzurechnen.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Während nördlich an die Fläche ein Mischwaldbereich und eine weitere Wiesenfläche angrenzen, wird die Fläche im Süden durch die B506 (Alte Wipperfürther Straße), im Westen durch den Friedhof (Hl. Drei Könige Hebborn) und im Osten durch die Odenthaler Straße begrenzt. Das gesamte Umfeld der Wiesenfläche unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung durch die Bevölkerung der umliegenden Wohnbebauung

Die vorhandene Lärmbelastung (siehe Schutzgut Mensch/Immissionen) beeinträchtigt die Erholungsfunktion.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Aufgrund der südlich angrenzenden B506 „Alte Wipperfürther Straße“ und der östlich vom Plangebiet verlaufenden Odenthaler Straße ist die Fläche He7 akustisch stark vorbelastet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

1.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

1.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Darstellungsänderung in „landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan wird sich der derzeitige Umweltzustand der Fläche nicht verändern, da sich auch die Nutzungsform nicht ändern wird. Sollte es zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kommen, so würde die Fläche zunehmend verbuschen und sich langfristig zu einem Wald entwickeln.

1.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der geplanten Darstellung einer „landwirtschaftlichen Fläche“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu treffen.

1.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es könnte bspw. eine Flächennutzungsplanänderung in Wohnbaufläche erfolgen, allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

1.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

- entfällt -

1.3 Zusätzliche Angaben

1.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

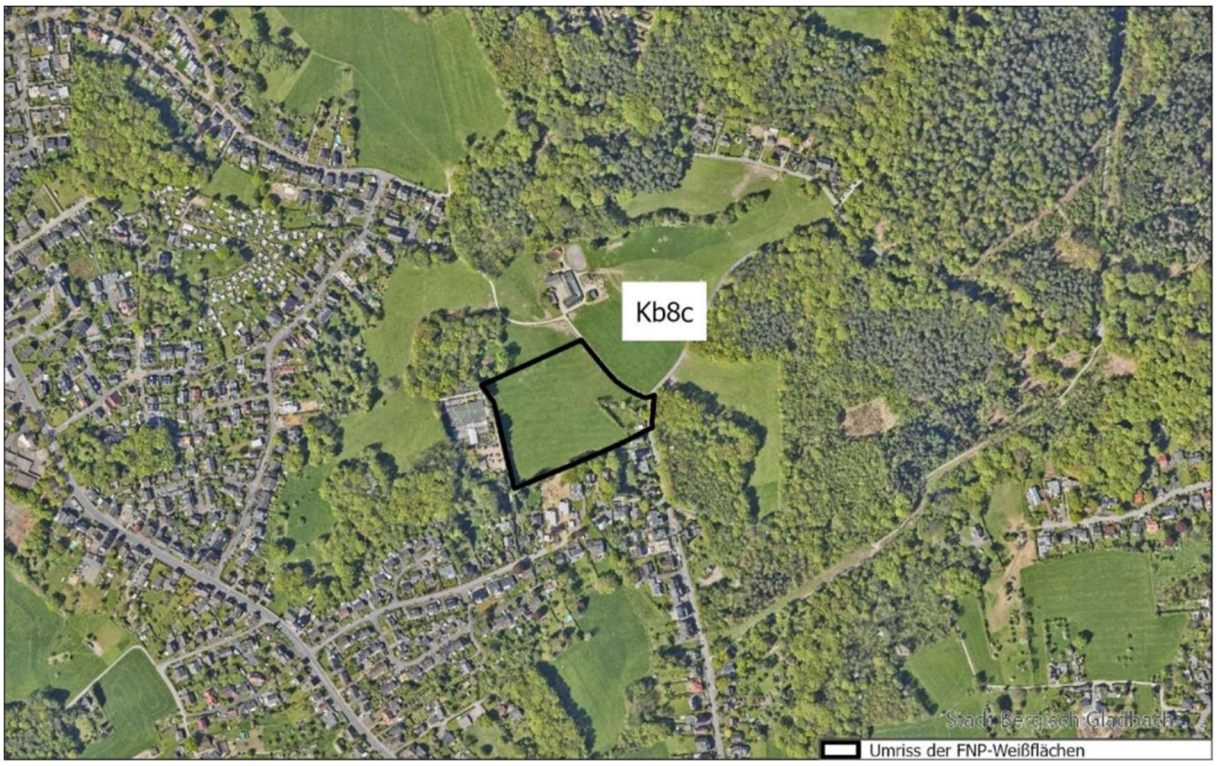
1.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entfällt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche He7, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Darstellung zugeordnet. Im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Teilneuaufstellung soll die Fläche künftig als „landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Da die Fläche bereits jetzt als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sind aufgrund der Gleichartigkeit der angedachten Nutzungszuordnungen und der aktuellen Nutzung, künftig keine Nutzungsänderungen und damit auch keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Aus umweltplanerischer Sicht gibt es keine Bedenken die Fläche He7 künftig im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche auszuweisen.

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Kb8c - Lubusch



Inhaltsverzeichnis

2.1 Einleitung 12

2.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 12

2.1.2 Übergeordnete Planungen 12

2.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 12
2.1.3.1 Regionalplan 12
2.1.3.2 Landschaftsplan 13
2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 13

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 14

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 15

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 15

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 16

2.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 16

2.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 16
2.3 Zusätzliche Angaben 16

2.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 16

2.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 16

2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 17

2.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Kb8c (Lubusch) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Die Weißfläche Kb8c (Lubusch) umfasst ca. 2,5 ha und wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die der Heu- und Silageproduktion dient.

Die Umwandlungsempfehlung für diese Fläche sieht vor, dass diese Fläche zukünftig als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

2.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen einer FNP-Teilneuaufstellung ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

2.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A - Begründung, Kapitel 4.2.1

2.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

2.1.3.1 Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan größtenteils als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) festgelegt und befindet sich in Gänze innerhalb des Regionalen Grünzuges GL-Schildgen.

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz verschiedener Freiraumfunktionen wie Naherholung, lokalem Biotopverbund, Klimaschutz/ -anpassung und sollen verbliebene Grünverbindungen zwischen Siedlungsbereichen sichern und entwickeln. Sie haben eine wichtige Bedeutung in den siedlungsräumlich verdichteten Bereichen der Regionalplangebiete. Ein besonderer Stellenwert kommt den Grünzügen für Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu.

Für Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung sind folgende Ziele festgelegt:

- Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft: BSLE sollen den charakteristischen Landschaftsraum bewahren und seine Qualität langfristig sichern. Dies umfasst sowohl die Pflege des Landschaftsbildes als auch die Sicherung von Freiräumen.
- Förderung der landschaftsgebundenen Erholung: Die ausgewiesenen BSLE-Bereiche sind besonders geeignet für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Naturbeobachtungen. Sie tragen somit zur Verbesserung der Lebensqualität und Gesundheit der Bevölkerung bei.
- Integration in den Biotopverbund: BSLE ergänzen die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) und tragen zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Sie dienen als Vorbehaltsgebiete für den Biotopverbund und unterstützen die biologische Vielfalt.
- Einschränkung raumbedeutsamer Nutzungen: Innerhalb der BSLE sind bestimmte Nutzungen, wie etwa großflächige Abgrabungen oder industrielle Vorhaben, grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur unter strengen Bedingungen möglich.

2.1.3.2 Landschaftsplan

Die Fläche Kb8c - Lubusch ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Heideterrasse (GL 2.2-1). Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Land- und Forstwirtschaft. Unter anderem wurde die Erhaltung und Entwicklung von Dauergrünland als Schutzzweck festgesetzt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Aufgrund der Gleichartigkeit der aktuell bestehenden Nutzung und der geplanten Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan ist keine erhebliche Betroffenheit der unter Kapitel 2.1.1 genannten Schutzgüter zu erwarten.

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Flora, Biodiversität:

Die Fläche Kb8c Lubusch unterliegt einer intensiven Nutzung als Wiese/Weide zur Heu- und Silagegewinnung. Aufgrund der intensiven Nutzung und regelmäßiger Düngung verfügt die Wiese selbst nur über ein eingeschränktes Arteninventar.

Schutzgut Fauna:

Im Nahbereich der Fläche Kb8c gibt es Nachweise von planungsrelevanten Arten wie zum Beispiel dem Rotmilan. Aufgrund der strukturellen Ausstattung der Planfläche sowie des Umfeldes ist anzunehmen, dass auch die Bereiche der Fläche Kb8c vom Rotmilan, anderen Greifvögeln und auch Fledermäusen als Jagdrevier genutzt werden.

Schutzgut Boden:

Im Plangebiet finden sich Gley und Pseudogley-Braunerde als vorherrschende Bodentypen.

Der Gley wurde als tertiäres Gestein mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte bewertet. Er weist eine extrem hohe Verdichtungsempfindlichkeit und geringe Bodenwertzahlen zwischen 20 und 30 auf.

Die vorhandene Pseudogley-Braunerde stellt einen Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion dar. Die Bodenwertzahlen liegen hier mit Werten zwischen 40 und 60 im mittleren Bereich und die Verdichtungsempfindlichkeit ist als hoch angegeben.

Schutzgut Wasser:

Die Fläche Kb8c liegt im Wasserschutzgebiet IIIb Höhenhaus. Es finden sich jedoch keine Oberflächengewässer.

Schutzgut Klima/Luft:

Für nahezu die gesamte Fläche Kb8c wird in der Klimafunktionskarte das Freiland-Klimatop ausgewiesen. Lediglich in den Randbereichen kommt es zu kleinflächigen Überschneidungen mit Bereichen, für die das Stadtrandklimatop bzw. Vorstadtklimatop ausgewiesen werden. Ein Großteil der Fläche, die als Freilandklimatop ausgewiesen ist, wird zudem auch noch als Kaltlufteinzugsgebiet dargestellt.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Während sich südlich der Fläche lockere Wohnbebauung des Stadtteils Katterbach befindet, grenzen im Westen die Außenbereiche einer Gärtnerei an die Fläche an. Nördlich und östlich finden sich größtenteils weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesen sowie das Naturschutzgebiet Fronnenbroich-Buschhorner Bruch. In Verbindung mit dem nordwestlich an die Fläche angrenzenden Eichenhain, dem sowie den weiteren Gehölzbeständen und Wiesen ergibt sich ein ländlich geprägtes Landschaftsbild, das sehr gute Möglichkeiten für die wohnortnahe Erholung bietet.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Die Lärm- und Luftsituation sind als gut, mit typischer städtischer Hintergrundbelastung, zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

2.2.3Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Darstellungsänderung in „landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan wird sich der derzeitige Umweltzustand der Fläche nicht verändern, da sich auch die Nutzungsform nicht ändern wird. Sollte es zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kommen, so würde die Fläche zunehmend verbuschen und sich langfristig zu einem Wald entwickeln.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der geplanten Darstellung einer „landwirtschaftlichen Fläche“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu treffen.

2.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es könnte eine Flächennutzungsplanänderung in bspw. Wohnbaufläche erfolgen, allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

2.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

- entfällt -

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

2.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entfällt, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche Kb8c Lubusch, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Nutzungsform zugeordnet. Im Rahmen einer Teilneuaufstellung soll die Fläche künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Da die Fläche bereits jetzt als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sind aufgrund der Gleichartigkeit der aktuellen Nutzung und der zukünftig angedachten Darstellung im Flächennutzungsplan keine Nutzungsänderungen und damit auch keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche As2 – (Unterheide)

Inhaltsverzeichnis

3.1 Einleitung 20

3.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 20

3.1.2 Übergeordnete Planungen 20

3.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 21

3.1.3.1 Regionalplan 21

3.1.3.2 Landschaftsplan 21

3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 22

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 22

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 25

3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 25

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 25

3.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 26

3.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 26

3 Zusätzliche Angaben 26

3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 26

3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 26

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 26

3.4 Abbildungsverzeichnis 27

3.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche As2 (Unterheide) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Die Weißfläche As2 (Unterheide) liegt im Stadtteil Asselborn (Braunsberg) und umfasst ca. 10,6.ha. Die Umwandlungsempfehlung für diese Fläche sieht vor, dass der gesamte mittige und nordöstliche Bereich zukünftig als Landwirtschaftliche Fläche und ein kleine, im südlichen Abschnitt liegende Teilfläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

3.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen eine FNP-Teilneuaufstellung ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

3.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A - Begründung, Kapitel 4.3.1

3.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

3.1.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Köln sind für Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) unter anderem die folgenden Ziele ausgewiesen:

- Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft: BSLE sollen den charakteristischen Landschaftsraum bewahren und seine Qualität langfristig sichern. Dies umfasst sowohl die Pflege des Landschaftsbildes als auch die Sicherung von Freiräumen.
- Förderung der landschaftsgebundenen Erholung: Die ausgewiesenen BSLE-Bereiche sind besonders geeignet für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Naturbeobachtungen. Sie tragen somit zur Verbesserung der Lebensqualität und Gesundheit der Bevölkerung bei.
- Integration in den Biotopverbund: BSLE ergänzen die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) und tragen zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Sie dienen als Vorbehaltsgebiete für den Biotopverbund und unterstützen die biologische Vielfalt.
- Einschränkung raumbedeutsamer Nutzungen: Innerhalb der BSLE sind bestimmte Nutzungen, wie etwa großflächige Abgrabungen oder industrielle Vorhaben, grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur unter strengen Bedingungen möglich.

3.1.3.2 Landschaftsplan

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist nahezu die gesamte Fläche As2 Teil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Hochfläche (2.2-3 Bergische Hochfläche).

Dessen Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum sowie für die Forst- und Landwirtschaft.

Im Einzelnen wurden für das LSG folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vielgestaltigen Kulturlandschaft wegen der Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlichem Erlebnisraum
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Hochfläche
- Sicherung der Biotopverbundfunktion
- Erhaltung und Entwicklung des Dauergrünlandes
- Erhaltung und Entwicklung der Quellbereiche, Bäche und Siefen
- Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen (Einzelbäume, Gehölzgruppen, Ortsrandeingrünungen)
- Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche

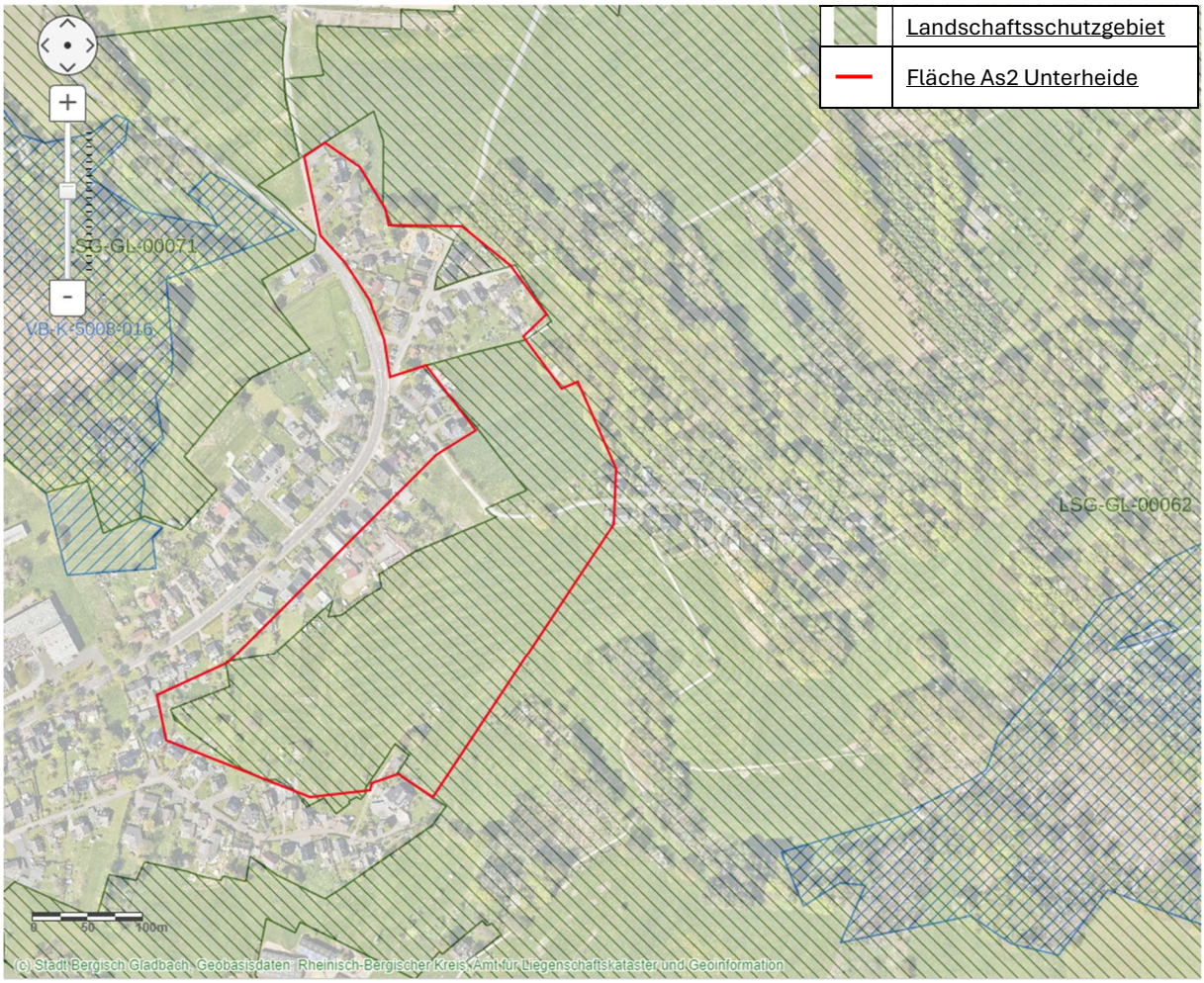


Abbildung 1: Übersicht der Fläche As2 Unterheide und der betroffenen/angrenzenden Schutzgebiete; Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Flora, Biodiversität:

Aktuell unterliegt die Fläche As2 den Nutzungsformen Wohnen und Landwirtschaftliche Fläche. Die bebauten Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Die vorhandenen Grünflächen werden als Weiden oder zur Produktion von Heu und Silage genutzt. In den Randbereichen der Fläche, entlang von Grundstücksgrenzen, Straßen und Wegen stehen vereinzelt, vorwiegend junge bis mittelalte Laubgehölze als Hecken, Einzelbäume oder in kleinen Gruppen (Feldgehölze).

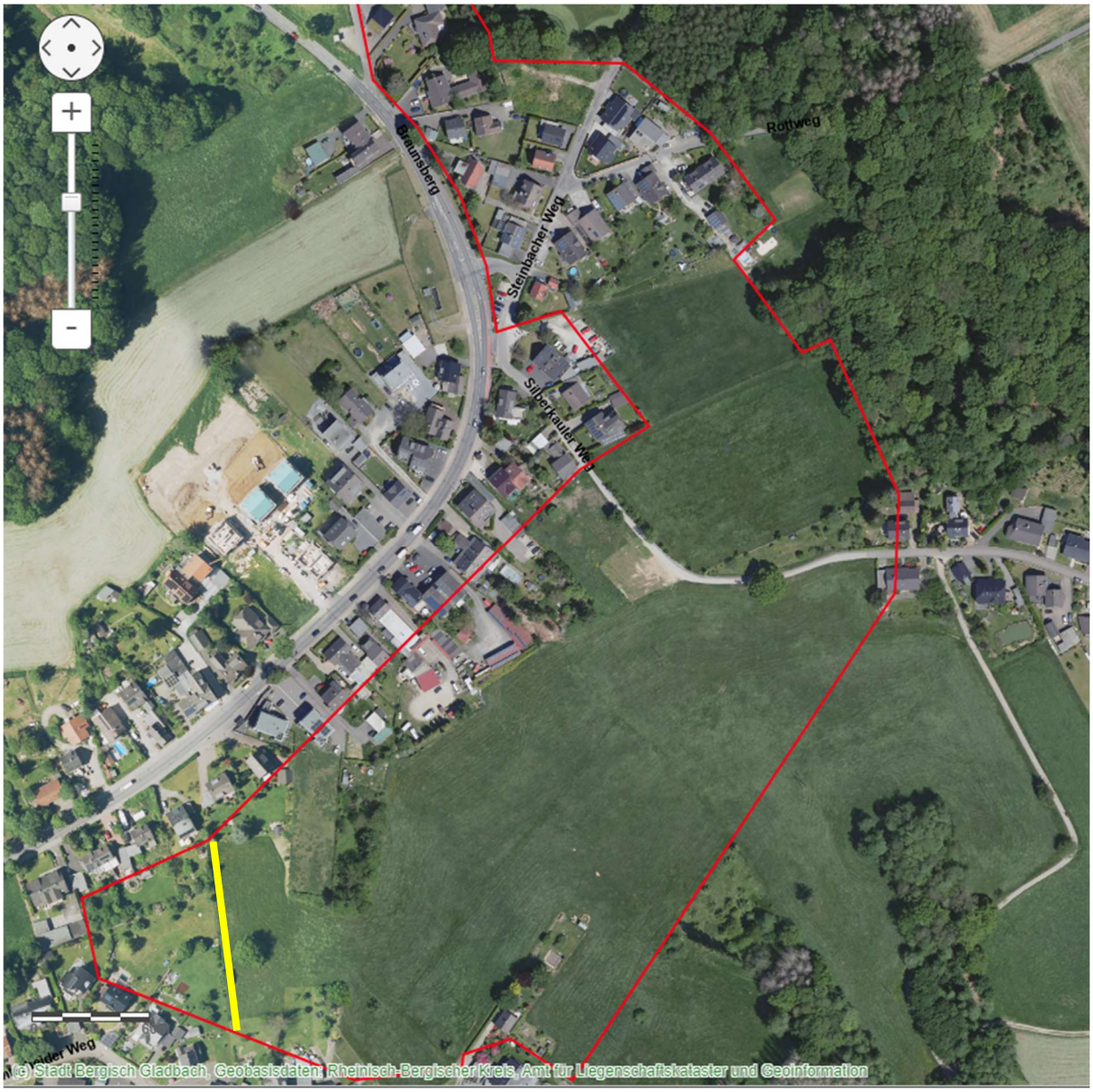


Abbildung 2: Übersicht der aktuellen Flächennutzung

Ganz im Südwesten der Fläche findet sich zudem ein Teilbereich des Schutzwürdigen Biotops BK-5009-511 „Obstwiese noerdlich des Unterheiderweges“ (westlich der gelben Markierung). Hierbei handelt es sich um eine südostexponierte, etwa 0,8 ha große Obstwiese auf extensivem Weidegrünland, die noch einzelne alte Obstbäume aufweist und Totholz als zusätzliches Strukturelement enthält.

Insgesamt handelt es sich bei der Fläche As2 Unterheide um eine strukturreiche Landschaft, die aufgrund der Wohnbebauung und der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung der Wiesenbereiche jedoch nur ein eingeschränktes Arteninventar aufweist.

Schutzgut Fauna:

Aus dem Umfeld der Fläche sind Vorkommen von planungsrelevanten Arten wie zum Beispiel dem Rotmilan (Milvus milvus), Mäusebussard (Buteo buteo) und anderen Vögeln sowie den Reptilienarten Schlingnatter (Coronella austriaca) und Zauneidechse (Lacerta agilis) bekannt. Es

ist anzunehmen, dass auch die Bereiche der Fläche As2 von einigen Vogelarten zumindest als Jagdrevier genutzt werden.

Schutzgut Boden:

Auf der gesamten Fläche As2 Unterheide finden sich Braunerden in verschiedenen Ausprägungen. In den nördlichen Bereichen findet sich überwiegend Pseudogley-Braunerde. Hierbei handelt es sich um fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion, die eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit und Bodenwertzahlen zwischen 35 und 60 aufweisen.

Im übrigen Bereich der Fläche befinden sich Braunerde und Parabraunerde.

Während die Schutzwürdigkeit der Braunerde nicht bewertet wurde, handelt es sich bei der vorhandenen Parabraunerde um fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion, die eine natürliche Bodenfruchtbarkeit (Bodenwertzahlen 50-70) sowie eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit aufweisen.

Bei ebenfalls mittlerer Verdichtungsempfindlichkeit liegen die Bodenwertzahlen im Bereich der Braunerde dagegen zwischen 35 und 55.

Schutzgut Wasser:

Die Fläche As2 Unterheide liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und es finden sich auch keine Oberflächengewässer direkt auf der Fläche. Etwa 150m südöstlich der Fläche As2 Unterheide befindet sich der Quellbereich des Silberkauler Siefen. Im Waldbereich zwischen Rottweg und Silberkauler Weg (nordöstllich der Fläche) befindet sich zudem ein weiterer Quellbereiche eines nicht näher benannten, kleineren Fließgewässers.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Siedlungsbereiche der Fläche As2 Unterheide sind in der Klimafunktionskarte als Vorstadtklimatop ausgewiesen. Die Freibereiche/Wiesenflächen als Freilandklimatop.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Die vorhandene Wohnbebauung ist durch aufgelockerte Bebauung mit überwiegend 1–2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Anteil an Gartenflächen gekennzeichnet. Der Großteil der Fläche wird jedoch von Wiesenbereichen eingenommen, die in östlicher Richtung in weitgehend von Bebauung freie Wald- und Wiesenbereiche übergeht. Das Landschaftsbild hat hier ländlichen Charakter und die Fläche selbst sowie die Umgebung werden von der Anwohnerschaft zur Erholung genutzt.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Eine erhebliche Vorbelastung der Fläche besteht durch die westlich der Fläche verlaufende Straße Braunsberg (L289). Insbesondere während der Berufsverkehrszeiten kommt es zu hohem Fahrzeugaufkommen und damit verbundenen hohen Lärmpegeln.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind für den Bereich der Fläche As2 Unterheide nicht bekannt.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

3.2.3Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Darstellungsänderung in „landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan wird sich der derzeitige Umweltzustand der Fläche nicht verändern, da sich auch die Nutzungsform nicht ändern wird. Sollte es zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kommen, so würde die Fläche zunehmend verbuschen und sich langfristig zu einem Wald entwickeln.
Durch die geplante Darstellung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohngebiet ist mittel- bis langfristig mit einer Verschlechterung des Umweltzustands zu rechnen. Eine mögliche, künftige Bebauung führt voraussichtlich zu Flächenversiegelung, Verlust bzw. Veränderung von Bodenfunktionen, einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit sowie zu Veränderungen des lokalen Mikroklimas. Zudem ist mit einem Rückgang der derzeitigen Lebensraumfunktion für Arten der offenen Agrarlandschaft zu rechnen.

3.2.4Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der geplanten Darstellung einer „landwirtschaftlichen Fläche“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu treffen.
Für die „Wohnbauflächen-Darstellung“ ist im Rahmen dieser FNP-Teilneuaufstellung eine umfassende Eingriffsbewertung und eine damit einhergehende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht möglich, da hierdurch nur eine vorbereitende Planung vorgenommen wird. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplan-Verfahren.

3.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es könnte bspw. eine Flächennutzungsplanänderung in Wohnbaufläche für die gesamte Fläche As2 Unterheide erfolgen. Allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

3.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

entfällt

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

entfällt

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

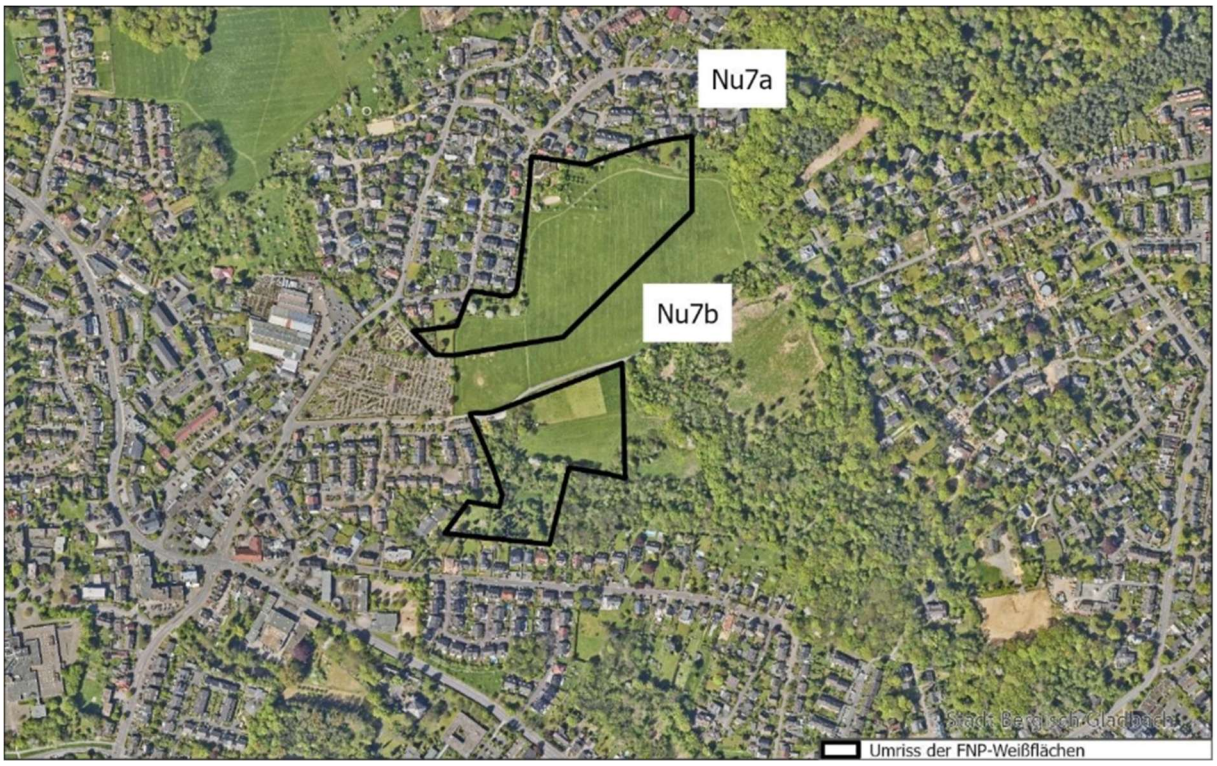
Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche As2 Unterheide, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Darstellung zugeordnet. Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans, soll der Fläche künftig die Nutzungsformen Landwirtschaftliche Fläche und Wohnbaufläche zugeordnet werden.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die geplante FNP-Änderung für die Bereiche, die als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden, zu keinen negativen Auswirkungen auf, die in Kapitel 3.1.1 genannten Schutzgüter kommen wird. Für die Bereiche, die künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, ist mit einer Verschlechterung des Umweltzustandes zu rechnen. Die genauen Auswirkungen sind im Bebauungsplanverfahren zu quantifizieren.

3.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der betroffenen/angrenzenden Schutzgebiete 21
Abbildung 2: Übersicht der aktuellen Flächennutzung 22

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Nu7a - Peterskaule



Inhaltsverzeichnis

4.1 Einleitung.....30

4.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts.....30

4.1.2 Übergeordnete Planungen 30

4.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung.....31

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 31

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....31

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 33

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase.....33

4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....34

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 34

4.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen.....34

4.3 Zusätzliche Angaben 34

4.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung.....34

4.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....35

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen.....35

4.3.4 Abbildungsverzeichnis 35

4.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Nu7a (Peterskaule Nord) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Aktuell wird die 4,4 ha umfassende Fläche größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die an aufgelockerte Wohnbebauung grenzt. Nordwestlich grenzt die Fläche an den Kern des Stadtteils Nußbaum an und wird aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung auch zur Freizeitnutzung und Erholung genutzt.

Die Umwandlungsempfehlung für die Fläche Nu7a (Peterskaule Nord) sieht vor, dass die Fläche zukünftig entsprechend der heutigen Nutzung größtenteils als Landwirtschaftliche Fläche und in einem kleinen Bereich im Norden, auf dem bereits ein Kindergarten betrieben wird, als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

4.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen einer FNP-Teilneuaufstellung ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

4.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A - Begründung, Kapitel 4.4.1

4.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

Der (nord-)östliche Teil der Fläche Nu7a ist im aktuellen Regionalplan Köln als Teil eines regionalen Grünzuges ausgewiesen. Regionale Grünzüge dienen dem Schutz verschiedener Freiraumfunktionen wie Naherholung, lokalem Biotopverbund, Klimaschutz/ -anpassung und sollen verbliebene Grünverbindungen zwischen Siedlungsbereichen sichern und entwickeln. Sie haben eine wichtige Bedeutung in den siedlungsräumlich verdichteten Bereichen der Regionalplangebiete. Ein besonderer Stellenwert kommt den Grünzügen für Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu.

Die Fläche Nu7a ist Teil des Landschaftsschutzgebietes GL 2.2-1 Bergische Heideterrasse. Die Schutzausweisung des Landschaftsschutzgebietes erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie als Raum für die Forst- und Landwirtschaft.

Durch eine Darstellung als „landwirtschaftliche Fläche“ und „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan, werden die planungsrelevanten Umweltschutzziele des Regionalplans und des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

<u>Schutzgut Flora, Biodiversität:</u>

Bei der betrachteten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die größtenteils als Grünland zur Heu- und Silagegewinnung genutzt wird. Die Nutzungsform ist als intensiv, das Arteninventar als gering anzusehen. Auf einem Teil der Fläche (südlich der Häuser Nußbaumer Bungert 10-16, sowie süd-östlich des Kindergartens sind Obstbäume gepflanzt. Südlich und östlich der Planfläche befinden sich in etwa 60-80 m Entfernung die Biotopverbundflächen „Kalksteinbruch Peterskaule bei Bergisch Gladbach“ (VB-K-4908-014) sowie „Wälder (und Siefen) bei Schildgen“ (VB-K-4908-013).

Abbildung 2: Blick auf die Fläche Nu7a aus Richtung Süd (Quelle: OpenStreetMap contributors 2024 – Rheinisch-Bergischer Kreis – Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformationen 2023)

Schutzgut Fauna:

Im Nahbereich der Fläche Nu7a gibt es Nachweise von planungsrelevanten Arten wie zum Beispiel dem Rotmilan. Es ist anzunehmen, dass auch die Bereiche der Fläche Nu7a zumindest sporadisch als Jagdrevier genutzt werden. Durch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche gibt es jedoch keine wertvollen Habitatstrukutren für planungsrelevante Tierarten. Die Wertigkeit der Fläche ist als niedrig einzuordnen.

Schutzgut Boden:

Auf der Fläche finden sich teilweise sehr schutzwürdige Böden ohne Altlasten-Verdachtsfälle. Es handelt sich um Braunerde ohne Staunässe mit mittlerer Verdichtungsempfindlichkeit und Bodenwertzahlen zwischen 40 und 55.

Schutzgut Wasser:

Die Fläche Nu7a liegt im Wasserschutzgebiet IIIb Höhenhaus. Es finden sich jedoch keine Oberflächengewässer.

Schutzgut Klima/Luft:

Klimatisch ist die Fläche größtenteils dem Freilandklimatop zuzurechnen und ist in der Klimafunktionskarte zudem als Kaltlufteinzugsgebiet dargestellt. Die kleineren bebauten Flächen am nordwestlichen und südlichen Rand der Planfläche sind den Klimatopen Vorstadtklima und Stadtrandklima zuzurechnen. Für das lokale Kleinklima hat die Fläche Nu7a eine hohe Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Der Bereich der Fläche Nu7a gilt als wichtiges Naherholungsgebiet und bietet weitreichende Sichtbeziehungen bis zum Kölner Dom. Im Lärmaktionsplan der Stadt Bergisch Gladbach 2015 wurde die Fläche Nu7a als Ruhiges Gebiet gekennzeichnet. Im Lärmaktionsplan 2025 wurden jedoch nur noch die südlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Flächen so gekennzeichnet.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Die Lärm- (siehe auch Schutzgut Landschaftsbild/Erholung) und Luftsituation sind als gut, mit typischer städtischer Hintergrundbelastung, zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

Da die fragliche Fläche bereits als landwirtschaftliche Fläche und für den Betrieb eines Kindergartens genutzt wird, sind bei einer künftigen Ausweisung der Fläche als landwirtschaftlicher Fläche und Wohnbaufläche im FNP keine neuen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit, der unter 1.1. genannten Schutzgüter, ist daher nicht zu erwarten.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Darstellungsänderung in „landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan wird sich der derzeitige Umweltzustand der Fläche nicht verändern, da sich auch die Nutzungsform nicht ändern wird. Sollte es zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kommen, so würde die Fläche zunehmend verbuschen und sich langfristig zu einem Wald entwickeln.

Auch die kleinflächige Darstellungsänderung in „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan wird zu keiner Änderung des Umweltzustandes der Fläche führen, da der betroffene Bereich bereits mit einem Kindergarten bebaut wurde.

4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der geplanten Darstellung einer „landwirtschaftlichen Fläche“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu treffen.
Für die „Wohnbauflächen-Darstellung“ ist im Rahmen dieser FNP-Änderung eine umfassende Eingriffsbewertung und eine damit einhergehende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht möglich, da hierdurch nur eine vorbereitende Planung vorgenommen wird. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 1334 Teil 2 -Nußbaum, südl. Teil- hat eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Wohnbauflächen-Darstellung bereits stattgefunden.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die gesamte Fläche Nu7a (Peterskaule Nord) könnte bspw. eine Flächennutzungsplanänderung in Wohnbaufläche erfolgen, allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

4.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

- entfällt

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten keine Schwierigkeiten auf.

4.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entfällt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

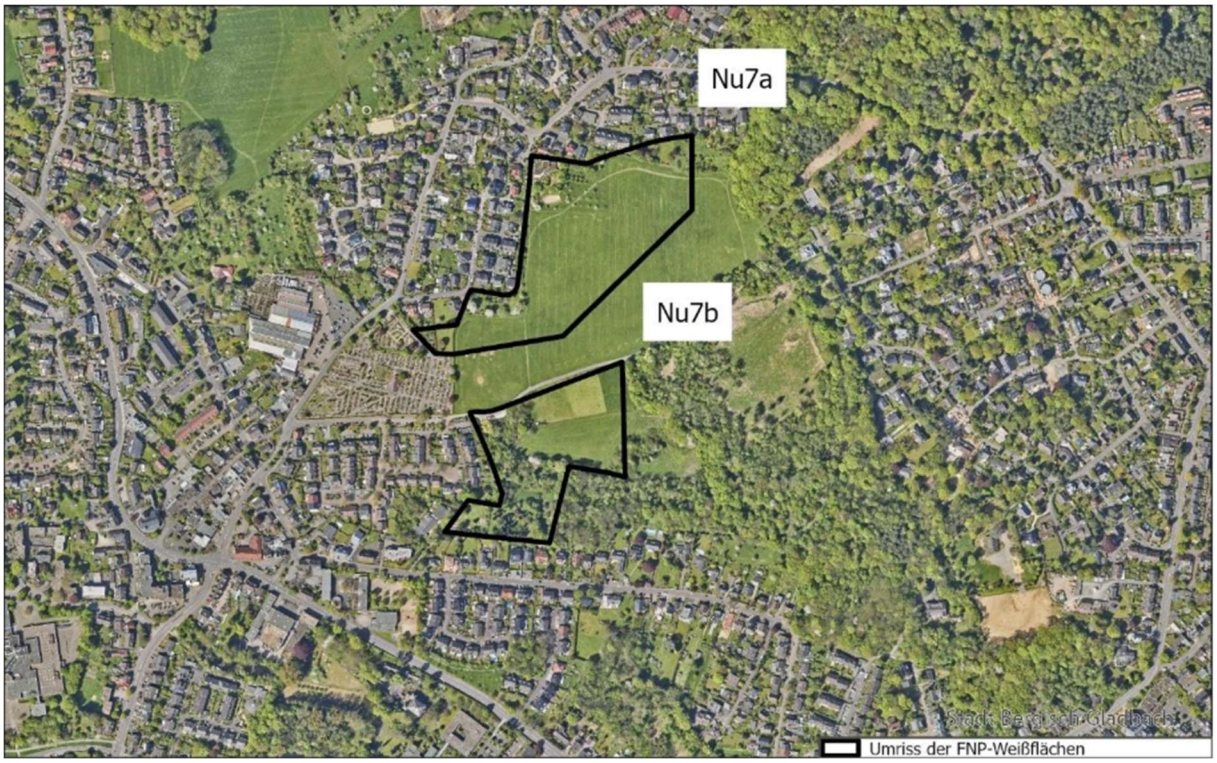
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

Der in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche Nu7a, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Darstellung zugeordnet. Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans ist angedacht, die Fläche künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Wohnbaufläche“ dazustellen. Da die Fläche bereits jetzt als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und in dem kleinflächigen Bereich der als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll bereits ein Kindergarten existiert, sind durch die angedachte Nutzungszuordnungen keine neuen, negativen Umweltauswirkungen auf die im Rahmen dieses Umweltberichtes abzuprüfenden Schutzgüter zu erwarten.

4.3.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick auf die Fläche Nu7a aus Richtung Süd (Quelle:OpenStreetMap contributors 2024 – Rheinisch-Bergischer Kreis – Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformationen 2023) 31

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Nu7b (Peterskaule Süd)



Inhaltsverzeichnis

5.1 Einleitung 38

5.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 39

5.1.2 Übergeordnete Planungen 40

5.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 40

5.1.3.1 Regionalplan 40

5.1.3.2 Landschaftsplan 40

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 41

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 41

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 44

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 44

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 44

5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 45

5.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 45

5.3 Zusätzliche Angaben 45

5.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 45

5.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 45

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 45

5.3.4 Abbildungsverzeichnis 46

5.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die 3,0 ha große Fläche Nu7b (Peterskaule Süd) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.
Aktuell wird der nordöstliche Teil der Fläche größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der südliche und westliche Teil der Fläche ist hingegen überwiegend mit Gehölzen bestanden und grenzt an die aufgelockerte Wohnbebauung des Stadtteils Paffrath an. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wird der gesamte Grünbereich zwischen den Stadtteilen Paffrath und Nußbaum intensiv zur Freizeitnutzung und Erholung genutzt und ist von Spazierwegen und Trampelpfaden durchzogen.

Die Umwandlungsempfehlung für diese Fläche sieht vor, dass die Fläche zukünftig größtenteils als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird. Lediglich ganz im Südwesten soll eine kleine Teilfläche, die aktuell als Spielplatz genutzt wird, dem Nutzungstyp Wohnbaufläche zugeordnet werden.

Abbildung 3: Luftbild der Fläche Nu7b Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

5.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/ Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

5.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A - Begründung, Kapitel 4.5.1

5.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

5.1.3.1 Regionalplan

Im aktuell gültigen Regionalplan ist ein Großteil der Fläche Nu7b als Regionaler Grünzug festgelegt.

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz verschiedener Freiraumfunktionen wie Naherholung, lokalem Biotopverbund, Klimaschutz/ -anpassung und sollen verbliebene Grünverbindungen zwischen Siedlungsbereichen sichern und entwickeln. Sie haben eine wichtige Bedeutung in den siedlungsräumlich verdichteten Bereichen der Regionalplangebiete. Ein besonderer Stellenwert kommt den Grünzügen für Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu.

5.1.3.2 Landschaftsplan

Die Fläche Nu7b ist zu weiten Teilen, Teil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Heideterrasse. Die Schutzausweisung des Landschaftsschutzgebietes Bergische Heideterrasse erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie als Raum für die Forst- und Landwirtschaft.

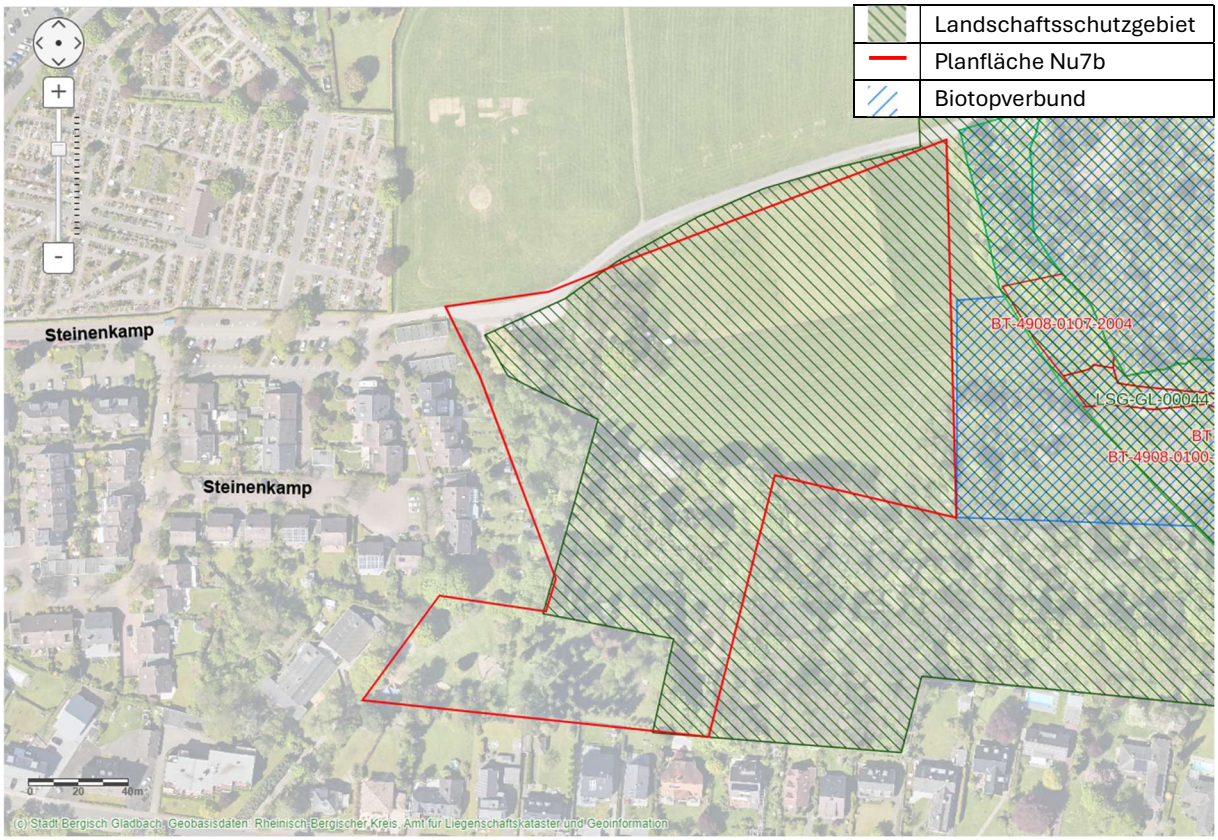


Abbildung 2: Schutzgebietsausweisung Fläche Nu7b; Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation; Stand 17.10.2025

Lediglich kleine, im (Süd-)Westen gelegene Teilbereiche (insbesondere der Bereich des Spielplatzes) der Fläche Nu7b liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet (siehe Abb. 2) und/oder werden im Regionalplan Köln (siehe Abb. 2) nicht als Teil des regionalen Grünzuges ausgewiesen, sondern sind dem Allgemeinen Siedlungsbereich zu geordnet.

Durch eine geänderte Zuweisung und Darstellung der Nutzungsformen „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan (vgl. Teil A - Begründung - Kapitel 4.5.4), werden die planungsrelevanten Umweltschutzziele des Regionalplans und des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Flora, Biodiversität:

Bei der betrachteten Fläche handelt es sich im nördlichen Bereich um eine größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als extensive Weide genutzt wird. Der südliche Teil der Fläche ist überwiegend mit Bäumen unterschiedlicher Wuchsstadien bestanden. Zum Teil den vorhandenen Feldgehölzen zum Teil den angrenzenden Gärten zuzurechnen, findet sich hier ein sehr strukturreiches Biotop, das zudem einen hohen Totholzanteil aufweist.

Im Osten angrenzend befindet sich der Geschützte Landschaftsbestandteil „Peterskaule“ sowie kartierte Biotope bzw. Biotopverbundfläche (siehe Abb. 2). Im äußersten Südwesten der Fläche befindet sich ein Spielplatz.

Schutzgut Fauna:

Der südliche Teil der Fläche bietet ein hohes Potential für planungsrelevante Arten (Vögel) und erfüllt zudem eine wichtige Pufferfunktion für den östlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil. Im Umfeld befinden sich Horstbäume des Rotmilans.

Schutzgut Boden:

Auf der Fläche finden sich teilweise sehr schutzwürdige Böden. Es handelt sich um Braunerde ohne Staunässe mit mittlerer Verdichtungsempfindlichkeit und Bodenwertzahlen zwischen 40 und 55.

Schutzgut Wasser:

Die Fläche Nu7b liegt im Wasserschutzgebiet IIIb Höhenhaus. Es finden sich jedoch keine Oberflächengewässer.

Schutzgut Klima/Luft:

Klimatisch ist die Fläche größtenteils dem Freilandklimatop zuzurechnen und ist in der Klimafunktionskarte zudem als Kaltlufteinzugs-/ entstehungsgebiet dargestellt. An den Grenzen der Planfläche überschneidet das Gebiet zudem die Klimatope Vorstadtklima (Westen) und Waldklima (Osten).

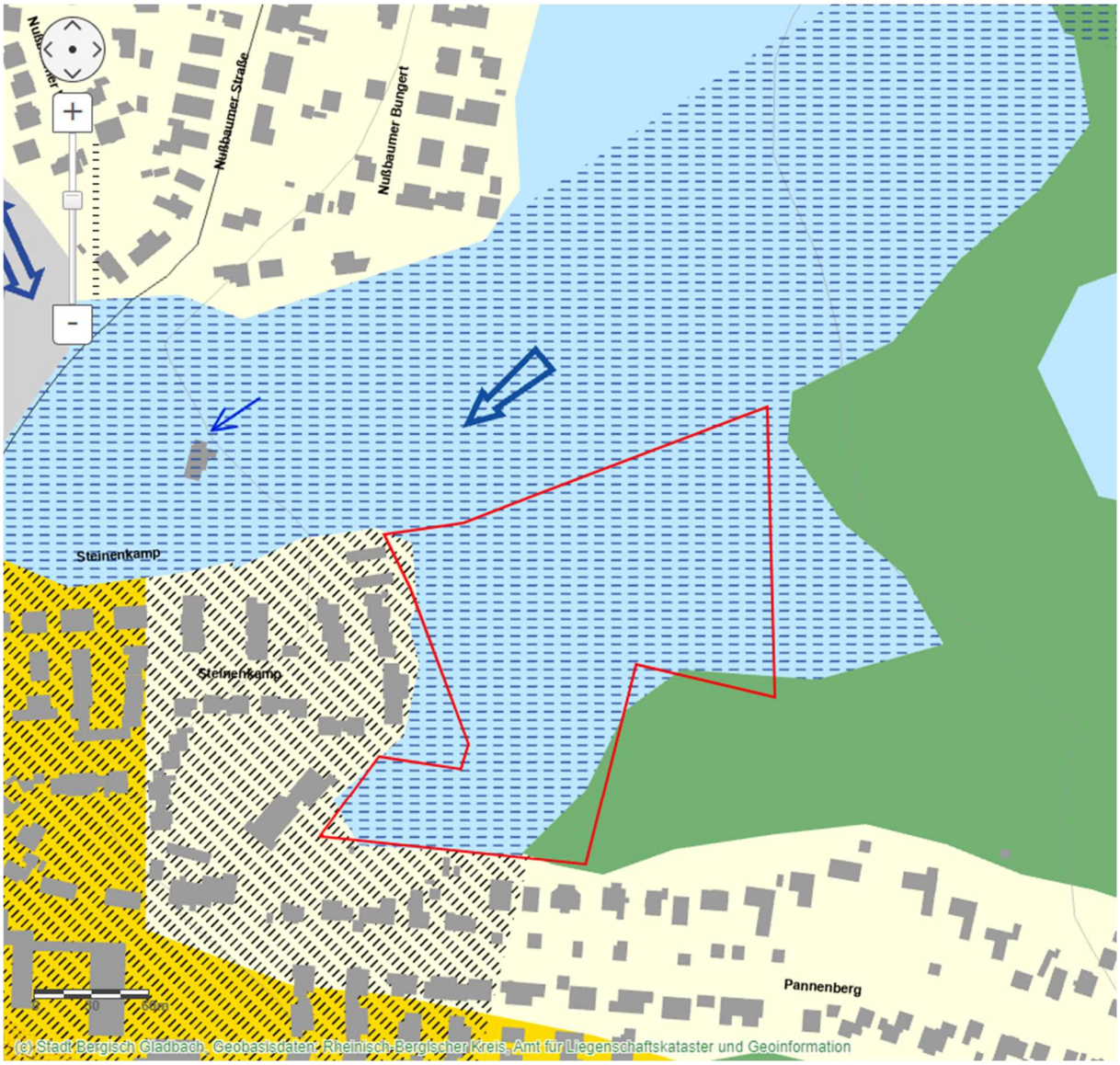


Abbildung 3: Übersicht Klimafunktionskarte Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation; Stand 17.10.2025

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Der Bereich der Fläche Nu7b gilt als wichtiges Naherholungsgebiet. Er ist von Trampelpfaden durchzogen und die vorhandenen Gehölze entfalten eine gliedernde Wirkung in der Landschaft. An die Planfläche grenzen nördlich und östlich Bereiche an, die im Lärmaktionsplan als „Relativ leises stadtnahes Gebiet“ kartiert sind.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Die Lärm- (siehe auch Schutzgut Landschaftsbild/Erholung) und Luftsituation sind als gut, mit typischer städtischer Hintergrundbelastung, zu bewerten. Die vorhandenen Trampelpfade sowie der Spielplatz zeigen, dass der Bereich von der Anwohnerschaft regelmäßig zur Naherholung genutzt wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

Aufgrund der Gleichartigkeit der aktuell bestehenden Nutzungen und der geplanten Nutzungsausweisungen im Flächennutzungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit, der unter 5.1.1. genannten Schutzgüter ist, nicht zu erwarten.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

5.2.3Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Darstellungsänderung in „landwirtschaftliche Fläche“ und - für den Bereich des Spielplatzes kleinteilig - „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan wird sich der derzeitige Umweltzustand der Fläche nicht verändern, da sich auch die Nutzungsformen nicht ändern werden. Sollte es zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kommen, so würde die Fläche zunehmend verbuschen und sich langfristig zu einem Wald entwickeln.

5.2.4Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind bei einer künftigen Ausweisung der Teilflächen als „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan keine Maßnahmen zu treffen.

Für die „Wohnbauflächen-Darstellung“ ist im Rahmen dieser FNP-Änderung eine umfassende Eingriffsbewertung und eine damit einhergehende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht möglich, da hierdurch nur eine vorbereitende Planung vorgenommen wird. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1452 -Im Kamp- ist in diesem Bereich keine weitere bauliche Veränderung zu erwarten.

5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es könnte bspw. eine Flächennutzungsplanänderung erfolgen, in welcher der gesamte Bereich der Fläche Nu7b als Wohnbaufläche dargestellt wird. Allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

5.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

- entfällt -

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

5.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entfällt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche Nu7b (Peterskaule Süd), ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Darstellung zugeordnet. Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen die Fläche bzw. die Teilflächen der Fläche Nu7b künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ und kleinflächig „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Da die Fläche bereits jetzt als landwirtschaftliche Fläche und Spielplatz genutzt wird, sind aufgrund der Gleichartigkeit der aktuellen Nutzung und der künftigen angedachten Darstellungen im FNP keine Nutzungsänderungen und damit auch keine negativen Umweltauswirkungen auf die im Rahmen dieses Umweltberichtes abgeprüften Schutzgüter zu erwarten.

5.3.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild der Fläche Nu7b Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation 37
Abbildung 2: Schutzgebietsausweisung Fläche Nu7b; Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation; Stand 17.10.2025 39
Abbildung 3: Übersicht Klimafunktionskarte Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation; Stand 17.10.2025 41

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche G-Hk1 (Zinkhütte)

Inhaltsverzeichnis

6.1 Einleitung 49

6.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 49

6.1.2 Übergeordnete Planungen 50

6.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 50

6.1.3.1 Regionalplan 50

6.1.3.2 Landschaftsplan 51

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 52

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 52

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 55

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 55

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 57

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 57

6.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 57

6.3 Zusätzliche Angaben 58

6.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 58

6.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 58

6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 58

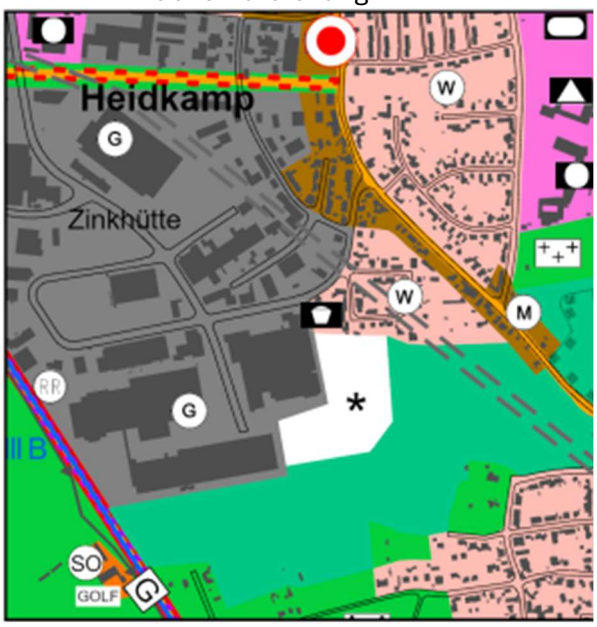
6.3.4 Abbildungsverzeichnis 58

6.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche G-Hk1 (Zinkhütte) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Die Umwandlungsempfehlung für diese 3,0 ha umfassende Fläche sieht vor, dass die Fläche zukünftig zu einem Großteil als Waldfläche und der übrige Bereich entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan 5 Teil 1 (“Zwischenbereich”) als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Aktuelle Darstellung im FNP



Geplante Darstellung im FNP

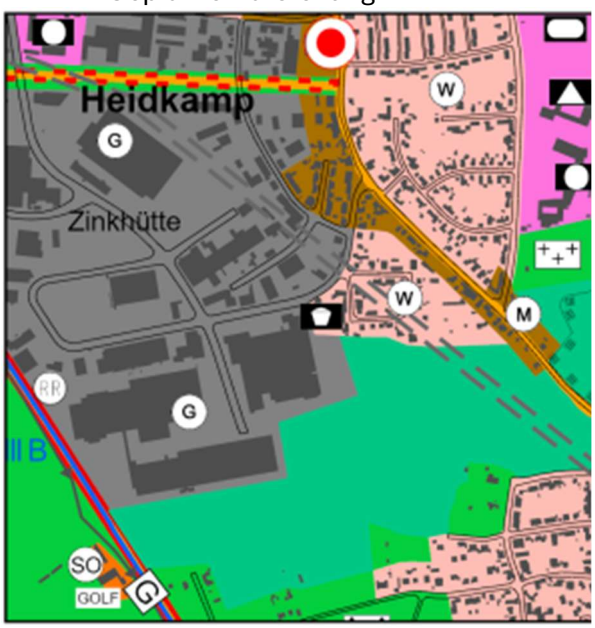


Abbildung 4: Aktuelle und geplante Darstellung der Fläche G-Hk1 im FNP

6.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/ Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu

erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

6.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A – Begründung, Kapitel 4.6.1

6.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

6.1.3.1 Regionalplan

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz verschiedener Freiraumfunktionen wie Naherholung, lokalem Biotopverbund, Klimaschutz/ -anpassung und sollen verbliebene Grünverbindungen zwischen Siedlungsbereichen sichern und entwickeln. Sie haben eine wichtige Bedeutung in den siedlungsräumlich verdichteten Bereichen der Regionalplangebiete. Ein besonderer Stellenwert kommt den Grünzügen für Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu.

Als Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) werden Flächen ausgewiesen, die für den Naturschutz gesichert oder entwickelt werden sollen. Sie werden insbesondere zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung wertvoller Biotope sowie zum Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes in einem Regionalplan aufgenommen. BSN-Darstellungen überlagern sich in der Regel mit Freiraum- und Agrarbereichen oder Waldbereichen sowie ggf. mit Oberflächengewässern. Als fachliche Grundlage dienen vor allem die vom LANUK NRW im Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege ermittelten Biotoppverbundflächen von herausragender Bedeutung (Stufe I). Die BSN umfassen immer die festgesetzten Naturschutzgebiete und sollen auch die Bereiche darstellen, die künftig in ihren wesentlichen Teilen entsprechend geschützt werden sollen.

Bei Ausweisung von Flächen als Teil eines Regionalen Grünzuges und/oder als BSN, kann davon ausgegangen werden, dass es Ziel der übergeordnete Planungsebene ist, dass diese Bereiche von anderer/-en Nutzung(en) freigehalten werden.

6.1.3.2 Landschaftsplan

Bis auf einen kleinen, am nordwestlichen Rand der Fläche gelegenen Bereich (vgl. Baugrenze B-Plan) ist die gesamte Planfläche Teil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Heideterrasse LSG 2.2-1, dessen Schutzausweisung zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forst- und Landwirtschaft erfolgte.

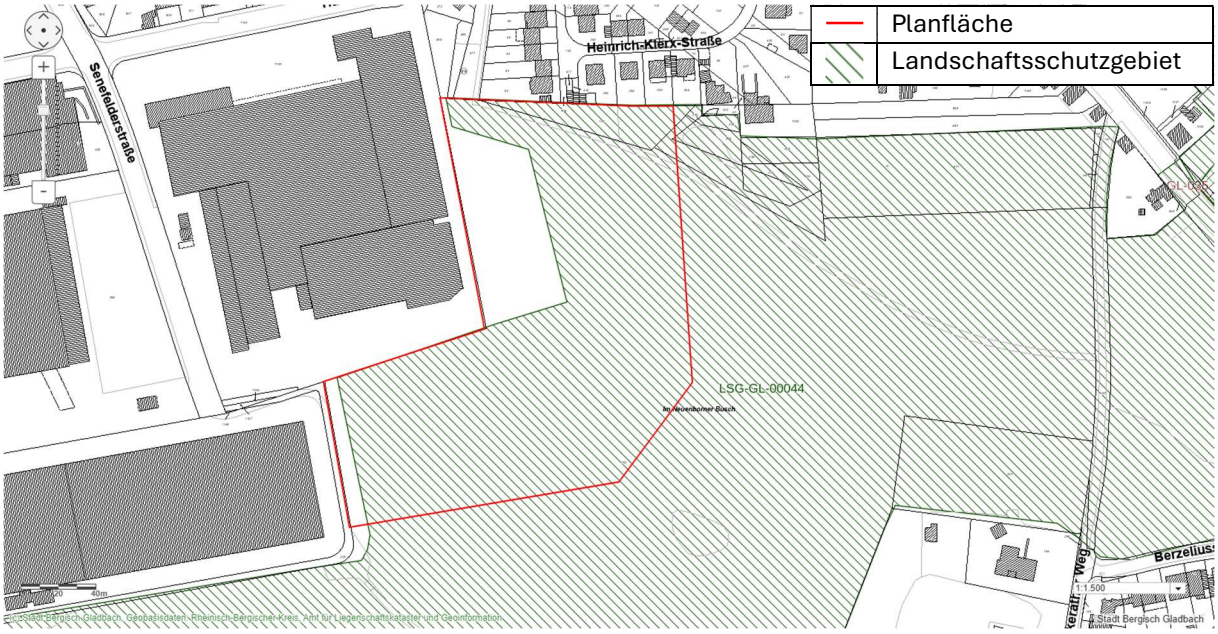


Abbildung 2: Grenze des LSG Bergische Heideterrasse im Bereich der Planfläche; Quelle: Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Im Einzelnen wurden für das LSG folgende Schutzzwecke festgesetzt:

• Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vielgestaltigen Kulturlandschaft

• Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen, überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Heideterrasse

• wegen der besonderen Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum

• Sicherung der Funktion als Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung mit Trittsteinbiotopen im besiedelten Bereich

• Erhaltung und Entwicklung des Dauergrünlandes

• Erhaltung und Entwicklung der Quellbereiche und Bäche

• Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche

Etwa 300 m östlich, jedoch zur gleichen Biotopverbundfläche „Waldgebiet Hardt südöstlich Bergisch Gladbach“ (VB-K-5008-007) gehörend, findet sich das Naturschutzgebiet Grube Cox (GL-035).

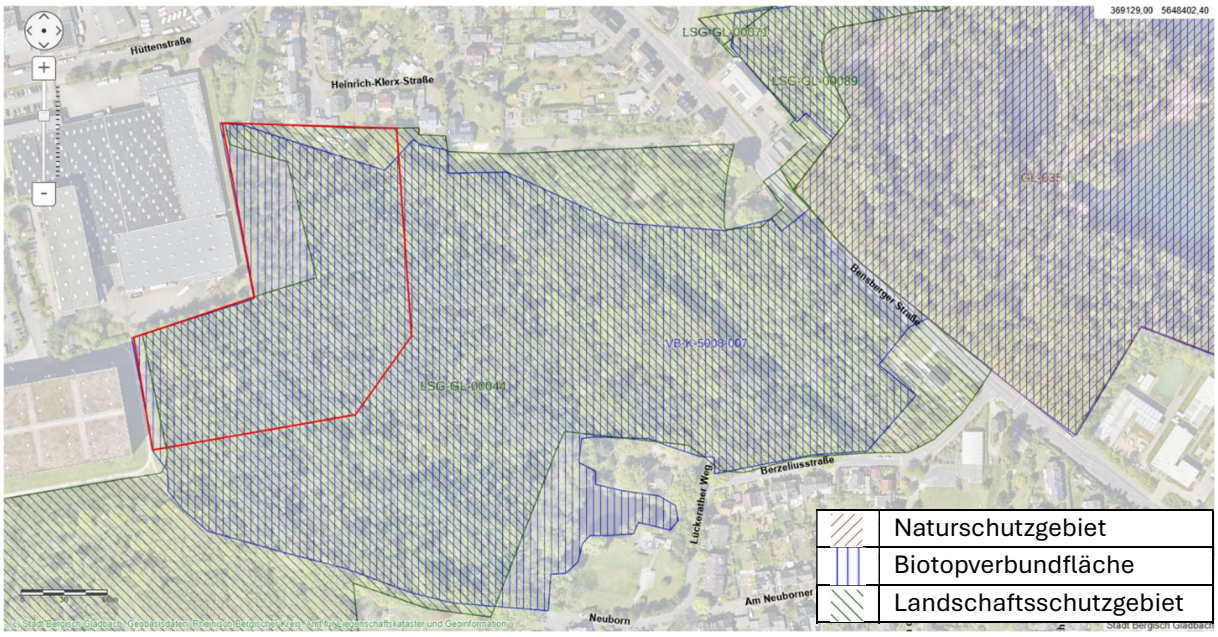


Abbildung 3: Übersicht der betroffenen/angrenzenden Schutzgebiete; Quelle: Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Flora, Biodiversität:

Die in Rede stehende Fläche ist überwiegend von mittelalten bis alten Laubbäumen (Birken, Buchen, Eichen und Erlen) sowie Kiefern und einigen Fichten bestanden. Sie steht im Zusammenhang mit den östlich gelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebieten, die ebenfalls größere Waldbereiche umfassen und Teil des Biotopverbundes „Waldgebiet Hardt südöstlich Bergisch Gladbach“ sind. Innerhalb der Fläche G-Hk1 befindet sich ein Quellbereich mit hoher ökologischer Bedeutung sowie ein kleines, namenloses Fließgewässer mit sehr hoher ökologischer Bedeutung, das von Erlenbeständen begleitet wird.

Schutzgut Fauna:

Im Umfeld der Planfläche gibt es Nachweise für verschiedene planungsrelevante Tierarten. Der Schwerpunkt liegt in den Gruppen der Fledermäuse und Vögel (z.B. Zwergfledermaus (Pipistrelluns pipistrellus) und Uhu (Bubo bubo)). Aber auch für den Bereich der Amphibien gab

es für das Umfeld in der Vergangenheit Nachweise von Berg- und Teichmolch (Ichthyosaura alpestris bzw. Lissotriton vulgaris) sowie Wasserfröschen (Pelophylax ssp.).

Schutzgut Boden:

Bei den vorhandenen Böden (Podsol-Gley) handelt es sich teilweise um schutzwürdige und sumpfige Böden. Ein Teil der Fläche (im Westen) befindet sich auf der Altlast 40 (Zinkhütte) für die eine Schwermetallbelastung anzunehmen ist. Die Böden weisen eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit und Bodenwertzahlen zwischen 20 und 40 auf.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Allerdings steht das Grundwasser hoch an und der vorhandene Wald wird von mehreren, temporär wasserführenden, Gräben durchzogen (vgl. auch Schutzgut Flora).

Schutzgut Klima/Luft:

Der südlich und östlich der Fläche gelegene Bereich gilt laut Klimafunktionskarte als Kaltlufteinzugsgebiet. Da es sich hier um den einzigen, von Bebauung weitestgehend freien Ost-West-Korridor im Stadtgebiet handelt, ist dieser Bereich von entscheidender Bedeutung beim Luftaustausch zwischen den östlichen und westlichen Stadtbereichen. Insbesondere die nördlich der Planfläche liegende und dem Vorstadtklimatop zuzurechnende Wohnbebauung profitiert vom Einfluss dieser Kalt-/Frischluftschneise, deren Auswirkungen bis Refrath reicht.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte; Quelle: Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Abbildung 5: Übersicht mit grober Lage der Planfläche (rote Markierung) sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem westlich gelegenen Industriegebiet (Quelle: Google Earth 30.09.2025)

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Das Landschaftsbild kann als abwechslungsreicher Waldbereich ohne bedeutende Fernwirkung beschrieben werden. Der Waldbereich verfügt über mehrere, zum Teil überregionale Wanderweg und viele Trampelpfad, die zur Naherholung genutzt werden und regelmäßig von Anwohnern und Wanderern frequentiert sind.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Im Lärmaktionsplan der Stadt Bergisch Gladbach ist der betrachtete Bereich als ruhiges Gebiet festgelegt.
Vorbelastet ist der Planbereich durch elektromagnetische Felder einer 110 kv-Leitung sowie durch Fluglärm vom nahegelegenen Flughafen Köln/Bonn und durch Geruchsbelästigungen die von den Gewerbe-/Produktionsstätten im angrenzenden Gewerbegebiet stammen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch eine Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan wird es in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5, aufgrund der vorgesehenen Inanspruchnahme der vorhandenen Waldfläche für gewerbliche Zwecke, zur Beeinträchtigung mehrerer gesetzlich geschützter Umweltgüter in nicht unerheblichem Maße kommen.

Im Rahmen der FNP-Änderung ist eine umfassende Eingriffsbewertung und eine damit einhergehende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht möglich, da hierdurch nur eine vorbereitende Planung vorgenommen wird. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplan-Verfahren.

Im Einzelnen ist für die geschützten Umweltgüter folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten:

Fauna und Flora / Artenschutz

Die betroffene Waldfläche stellt einen bedeutsamen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dar. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes auch besonders oder streng geschützte Arten im Sinne der §§ 44 ff. BNatSchG bzw. Anhang IV FFH-RL befinden (siehe Kap. 6.2.1). Eine mögliche vollständige Rodung und anschließende Bebauung der Teilfläche würde zum Verlust wertvoller Habitate sowie zu einer dauerhaften Zerschneidung bzw. Verengung von Biotopverbundstrukturen (siehe Kap. 6.1.2) führen. Ohne detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung und wirksame Vermeidungsmaßnahmen besteht die Gefahr eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbote.

Boden

Durch die geplante Ausweisung als Gewerbefläche könnte es in der Folge zu einer Versiegelung der entsprechenden Fläche kommen. Eine Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Wasserspeicherfähigkeit, Filterfunktion und Bodenfruchtbarkeit. Eine Wiederherstellung der ökologischen Leistungsfähigkeit des Bodens ist nach der gewerblichen Nutzung nur eingeschränkt möglich. Der Flächenverbrauch wirkt sich zudem negativ auf das Ziel des Flächensparens nach § 1a Abs. 2 BauGB aus.

Wasser

Die mögliche Reduktion der Versickerungsfläche durch die Versiegelung eines Teilbereiches des Plangebietes beeinträchtigt den natürlichen Wasserhaushalt. Während eine Minderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers keine nennenswerten Auswirkungen erwarten lässt, stellt eine Erhöhung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen ein erhöhtes Risiko von Überflutungen dar. Die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers könnte zudem durch gewerbliche Nutzungseinträge zusätzlich belastet werden.

Klima / Luft

Die Waldfläche erfüllt als Kaltlufteinzugsgebiet und Kalt-/Frischluftschneise eine wichtige klimaregulierende Funktion (siehe Kapitel 6.2.1 Abb. 4) für die nördlich angrenzende Wohnbebauung und die weiter westlich gelegenen Stadtbereiche. Ihre teilweise Entfernung führt zu einer Minderung der Verdunstungskühlung, zur Erwärmung der Umgebung (Wärmeinseleffekt) und zum Verlust einer natürlichen CO_2-Senke. Zugleich verschlechtert sich durch eine zukünftige Versiegelung und den Wegfall der Vegetation auch die Luftqualität, da natürliche Filterfunktionen für Feinstaub und andere Luftschadstoffe verringert werden.

Landschaftsbild

Eine mögliche Teilbebauung der bisher naturnahen Waldfläche wird zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes führen. Die Erholungs- und Aufenthaltsqualität im Umfeld des Plangebiets wird gemindert. Negative Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Identität und das Ortsbild sind wahrscheinlich.

Immissionen (Lärm, Licht, Schadstoffe)

Durch eine Ausweitung der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist eine Zunahme von Lärm- und Lichtemissionen nicht auszuschließen. Diese wirken sich negativ auf das Wohnumfeld und die Tierwelt aus.

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der oben aufgeführten nachteiligen Auswirkungen ergriffen werden. Bei Bebauung der künftig als Gewerbefläche ausgewiesenen Teilfläche - Erstellung einer umfassenden Umweltprüfung einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung und der zugehörigen CEF-, Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen, sowie eines wirksamen Maßnahmenpaketes zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Inanspruchnahme von Boden und Wald.

Erstellung eines Regenwassermanagementkonzept

Bodenuntersuchung hinsichtlich der erwartbaren Schwermetallbelastung

Untersuchung der weiteren Erschließung aus Immissionsschutzsicht (Lärm, Luft)

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zu der hier vorgeschlagenen Teilung der Fläche in Wald- und Gewerbefläche, könnte, entsprechend der aktuellen Nutzung, auch die gesamte Planfläche im FNP als Waldbereich ausgewiesen werden. Die würde jedoch einer Änderung des bestehenden und rechtgültigen Bebauungsplanes bedürfen.

6.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

entfällt

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

6.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

entfällt

6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

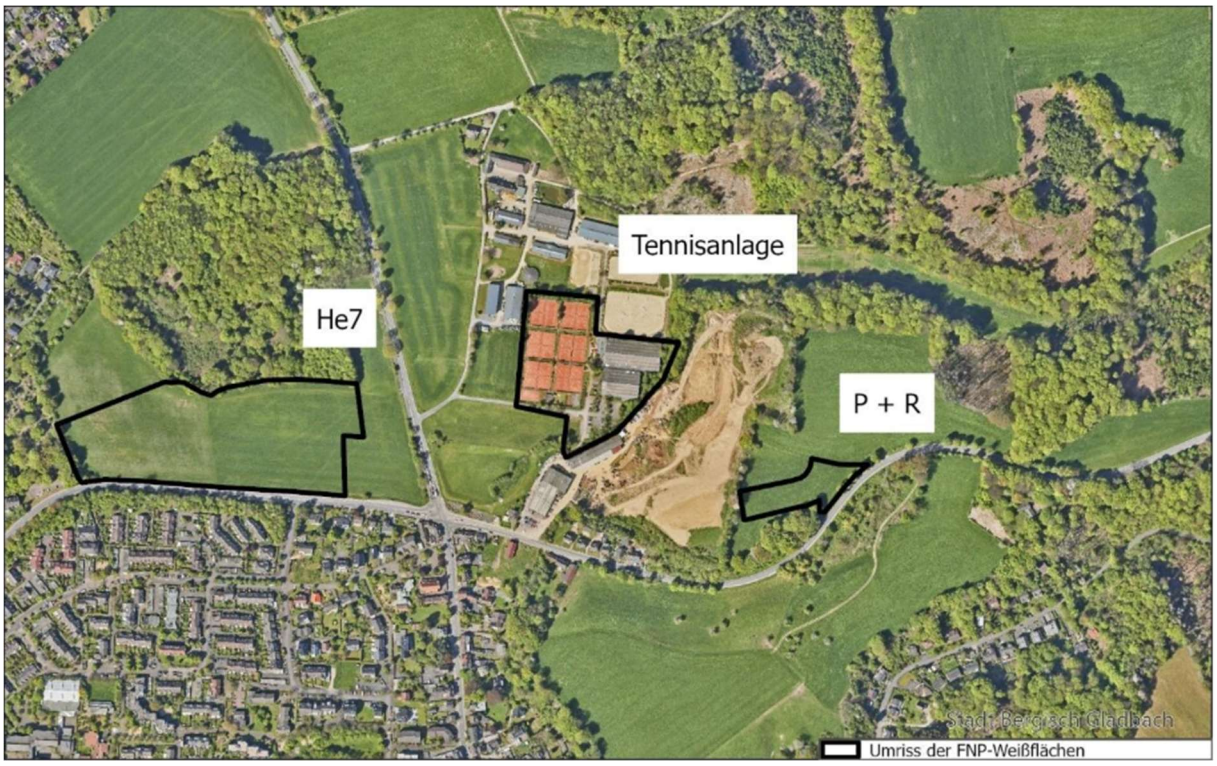
Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche „G-Hk1“, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Darstellungsform zugeordnet. Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die Fläche künftig als Wald und kleinflächig als Fläche für Gewerbe dargestellt werden.

Die geplante Ausweisung eines Teils der Waldfläche als Gewerbestandort ist aus umweltfachlicher Sicht kritisch zu bewerten. Es sind erhebliche Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter zu erwarten (siehe Kap. 6.2.3). Besonders betroffen sind die Schutzgüter Fauna und Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Mensch (Immissionen).

6.3.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aktuelle und geplante Darstellung der Fläche G-Hk1 im FNP 47
Abbildung 2: Grenze des LSG Bergische Heideterrasse im Bereich der Planfläche 49
Abbildung 3: Übersicht der betroffenen/angrenzenden Schutzgebiete 50
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 51
Abbildung 5: Übersicht mit grober Lage der Planfläche (rote Markierung) sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem westlich gelegenen Industriegebiet (Quelle: Google Earth 30.09.2025) 52

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche P&R Parkplatz Hebborn (Romaneyer Straße)



Inhaltsverzeichnis

7.1 Einleitung 61

7.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 61

7.1.2 Übergeordnete Planungen 61

7.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 62

7.1.3.1 Regionalplan 62

7.1.3.2 Landschaftsplan 63

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 63

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 63

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 64

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 65

7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 65

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 65

7.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 65

7.3 Zusätzliche Angaben 66

7.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 66

7.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 66

7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 66

7.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche P + R Parkplatz Hebborn (Romaneyer Straße) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Aktuell wird die ca. 6.400 m^2 große Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt und dient der Heu- und Silageproduktion.

Die Umwandlungsempfehlung für diese Fläche sieht vor, dass die Fläche, entsprechend der heutigen Nutzung, zukünftig als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

7.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/ Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

7.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A - Begründung, Kapitel 4.7.1

7.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

7.1.3.1 Regionalplan

Die Fläche Hebborn P&R liegt im Bereich für den Abbau oberflächennaher Bodenschätze und ist im Regionalplan Köln zudem als BSLE (Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung) und als Bereich für den Schutz der Natur (BSN-0096) ausgewiesen. Im Regionalplan Köln sind für diese Bereiche unter anderem die folgenden Ziele ausgewiesen:

Ziele BSLE:

- Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft: BSLE sollen den charakteristischen Landschaftsraum bewahren und seine Qualität langfristig sichern. Dies umfasst sowohl die Pflege des Landschaftsbildes als auch die Sicherung von Freiräumen.
- Förderung der landschaftsgebundenen Erholung: Die ausgewiesenen BSLE-Bereiche sind besonders geeignet für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Naturbeobachtungen. Sie tragen somit zur Verbesserung der Lebensqualität und Gesundheit der Bevölkerung bei.
- Integration in den Biotopverbund: BSLE ergänzen die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) und tragen zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Sie dienen als Vorbehaltsgebiete für den Biotopverbund und unterstützen die biologische Vielfalt.
- Einschränkung raumbedeutsamer Nutzungen: Innerhalb der BSLE sind bestimmte Nutzungen, wie etwa großflächige Abgrabungen oder industrielle Vorhaben, grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur unter strengen Bedingungen möglich.

Ziele BSN:

- Erhaltung der biologischen Vielfalt: BSN sollen die Vielfalt der Arten und Lebensräume sichern, indem sie Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Flora und Fauna schützen.
- Sicherung von Lebensräumen: Durch die Ausweisung von BSN werden wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten, was zur Stabilität der Ökosysteme beiträgt.
- Integration in den Biotopverbund: BSN sind Teil eines übergeordneten Netzwerks von Schutzgebieten, das die Vernetzung von Lebensräumen fördert und die Wanderung von Arten ermöglicht.
- Einschränkung raumbedeutsamer Nutzungen: Innerhalb der BSN sind bestimmte Nutzungen, die die natürlichen Funktionen beeinträchtigen könnten, grundsätzlich ausgeschlossen oder nur unter strengen Auflagen zulässig.
- Förderung der nachhaltigen Entwicklung: Die Festlegung von BSN trägt dazu bei, die natürlichen Ressourcen nachhaltig zu nutzen und die Umweltqualität langfristig zu sichern.

7.1.3.2 Landschaftsplan

Die Fläche Hebborn P&R ist Teil des Landschaftsschutzgebietes GL 2.2-2 Paffrather Kalkmulde. Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Land- und Forstwirtschaft.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Flora, Biodiversität:

Die Fläche „Hebborn P&R" unterliegt einer intensiven Nutzung als Wiese zur Heu- und Silagegewinnung. Aufgrund der intensiven Nutzung und regelmäßiger Düngung verfügt die Wiese nur über ein eingeschränktes Arteninventar. In den Randbereichen finden sich als Abgrenzung zur östlich verlaufenden B506 (Romaneyer Straße) und dem westlich gelegenen Steinbruch Bäume/Feldgehölze in größtenteils linienartiger Struktur.

Schutzgut Fauna:

Im Nahbereich der Fläche Hebborn P&R gibt es Nachweise von planungsrelevanten Arten wie zum Beispiel dem Rotmilan (Milvus milvus) und dem Uhu (Bubo bubo). Aufgrund der vorhandenen Struktur (Freiflächen und umrahmenden Gehölzen) ist anzunehmen, dass auch die Fläche Hebborn P&R von diesen Arten potenziell als Jagd- und/oder Brutrevier genutzt wird.

Schutzgut Boden:

Auf der Fläche finden sich schutzwürdige Böden ohne Altlasten-Verdachtsfälle. Es handelt sich um Parabraunerden mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit und sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion. Der Boden weist hier Bodenwertzahlen zwischen 65 und 85 und eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Schutzgut Wasser:

Die Fläche Hebborn P&R liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wird von keinem Oberflächengewässer durchflossen.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Planfläche ist dem Freilandklimatop und Kaltlufteinzugsgebiet mit Einflüssen eines Kaltluftstausee oder Talnebels zuzurechnen.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Südlich und östlich der Fläche Hebborn P&R finden sich großflächig Wiesen/Weiden und Waldbereiche. Die sehr lückenhafte Wohnbebauung sowie die Gehöfte der Umgebung unterstreichen den ländlichen Charakter dieses Bereiches.

Allerdings ist der Bereich auch durch den westlich angrenzenden Steinbruchbetrieb stark landschaftlich geprägt und verändert. Das Schutzgut Landschaftsbild ist daher insbesondere durch die industrielle Prägung und die großflächigen Eingriffe beeinträchtigt.

Die vorhandene Lärmbelastung (siehe Schutzgut Mensch/Immissionen) beeinträchtigt die Erholungsfunktion ebenfalls deutlich.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Aufgrund des angrenzenden Steinbruchs, aber insbesondere auch aufgrund der östlich verlaufenden B506, ist die Fläche Hebborn P&R akustisch stark vorbelastet.

Zudem ist aufgrund des Steinbruchbetriebs mit weiteren Immissionen (Feinstaub) im Bereich der Planfläche zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch eine Darstellungsänderung als „landwirtschaftlicher Fläche“ im Flächennutzungsplan kommt es zu keiner Nutzungsänderung und damit auch zu keiner Veränderung des Umweltzustands der Fläche. Sollte es zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung kommen, so würde die Fläche zunehmend verbuschen und sich langfristig zu einem Wald entwickeln. Eine Bauphase ist nicht vorgesehen.

7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der geplanten Darstellung einer „landwirtschaftlichen Fläche“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu treffen.

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb einer Flächennutzungsplanänderung könnte auch eine andere Darstellung für die Fläche Hebborn P&R erfolgen. Allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

7.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

- entfällt -

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

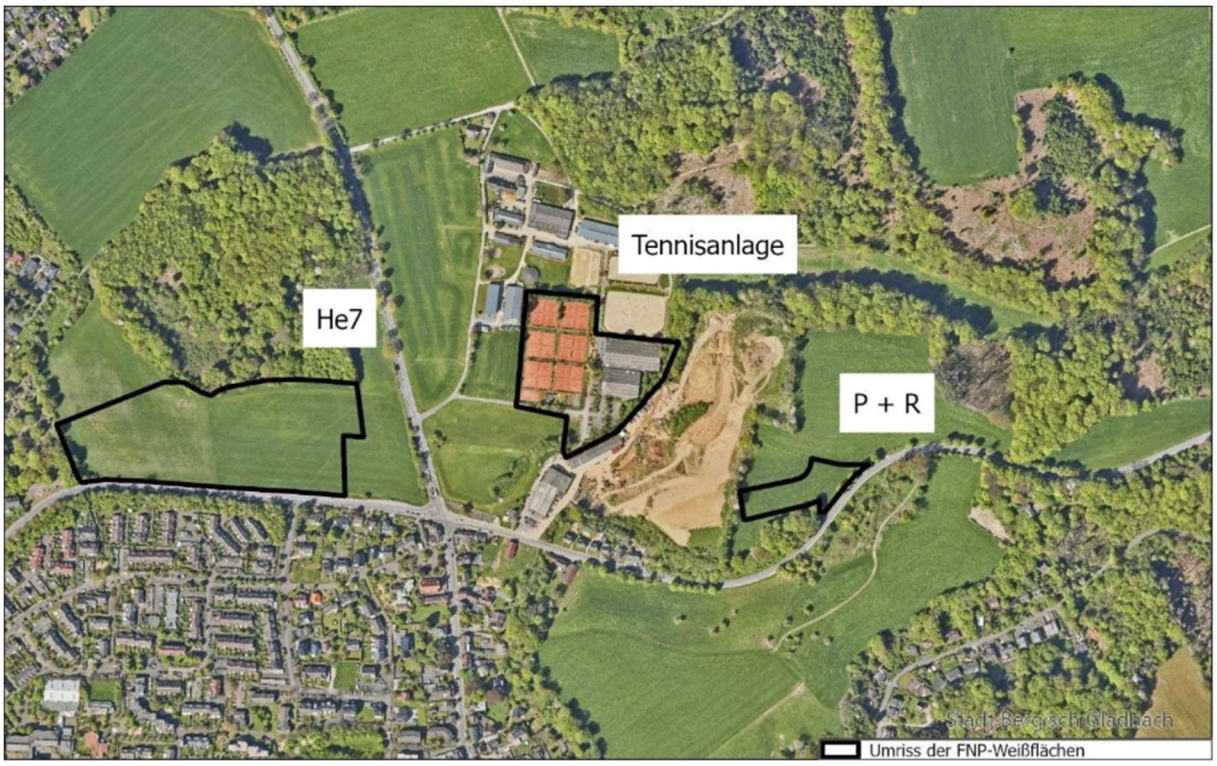
7.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entfällt, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche „Hebborn P&R“, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Darstellung zugeordnet. Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die Fläche künftig als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt werden. Da die Fläche bereits jetzt als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sind aufgrund der Gleichartigkeit der aktuell bestehenden Nutzung und der zukünftig angedachten Flächendarstellung keine Nutzungsänderungen und damit auch keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Tennisanlage Hebborner Hof



Inhaltsverzeichnis

8.1 Einleitung 69

8.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 69

8.1.2 Übergeordnete Planungen 69

8.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 70

8.1.3.1 Regionalplan 70

8.1.3.2 Landschaftsplan 71

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 71

8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 71

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 74

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 74

8.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 74

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 75

8.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 75

8.3 Zusätzliche Angaben 75

8.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 75

8.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 75

8.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 75

8.3.4 Abbildungsverzeichnis 76

8.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Tennisanlage Hebborner Hof als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Aktuell unterliegt die ca. 2,7 ha umfassende Fläche vielfältigen Nutzungsformen. Es finden sich ein Parkplatz mit entsprechenden Zufahrtswegen, 12 Tennisplätze sowie zwei Tennishallen auf der Fläche. Angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit den zugehörigen Wohn- und Lagergebäuden sowie ein Steinbruch. In den Randbereichen der Fläche sowie als gliedernde Elemente auf dem Parkplatz, stehen Gehölze. Die Tennisanlagen sind Teil des Landwirtschaftlichen Betriebes, der neben klassischer Landwirtschaft und den Tennisanlagen auch Pferdehaltung und einen Reitbetrieb betreibt.

Die Umwandlungsempfehlung für diese Fläche sieht vor, dass diese Fläche zukünftig als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

8.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/ Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

8.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A - Begründung, Kapitel 4.8.1

8.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

Die Planfläche Tennisanlage Hebborner Hof ist weder Teil eines regionalen Grünzuges noch liegt sie innerhalb von Landschafts-/Naturschutz- und/oder FFH-Gebieten.

8.1.3.1 Regionalplan

Der östliche Teil der Fläche Tennisanlage Hebborner Hof ist im Regionalplan Köln 2025 als Bereich für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze (Festgesteine) festgelegt. Die gesamte Planfläche ist zudem entweder Teil eines Bereiches für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) oder eines Bereiches für den Schutz der Natur (BSN). Im Regionalplan Köln sind für diese Bereiche unter anderem die folgenden Ziele ausgewiesen:

Ziele BSLE:

- Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft: BSLE sollen den charakteristischen Landschaftsraum bewahren und seine Qualität langfristig sichern. Dies umfasst sowohl die Pflege des Landschaftsbildes als auch die Sicherung von Freiräumen.
- Förderung der landschaftsgebundenen Erholung: Die ausgewiesenen BSLE-Bereiche sind besonders geeignet für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Naturbeobachtungen. Sie tragen somit zur Verbesserung der Lebensqualität und Gesundheit der Bevölkerung bei.
- Integration in den Biotopverbund: BSLE ergänzen die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) und tragen zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Sie dienen als Vorbehaltsgebiete für den Biotopverbund und unterstützen die biologische Vielfalt.
- Einschränkung raumbedeutsamer Nutzungen: Innerhalb der BSLE sind bestimmte Nutzungen, wie etwa großflächige Abgrabungen oder industrielle Vorhaben, grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur unter strengen Bedingungen möglich.

Ziele BSN:

- Erhaltung der biologischen Vielfalt: BSN sollen die Vielfalt der Arten und Lebensräume sichern, indem sie Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Flora und Fauna schützen.
- Sicherung von Lebensräumen: Durch die Ausweisung von BSN werden wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten, was zur Stabilität der Ökosysteme beiträgt.
- Integration in den Biotopverbund: BSN sind Teil eines übergeordneten Netzwerks von Schutzgebieten, das die Vernetzung von Lebensräumen fördert und die Wanderung von Arten ermöglicht.
- Einschränkung raumbedeutsamer Nutzungen: Innerhalb der BSN sind bestimmte Nutzungen, die die natürlichen Funktionen beeinträchtigen könnten, grundsätzlich ausgeschlossen oder nur unter strengen Auflagen zulässig.
- Förderung der nachhaltigen Entwicklung: Die Festlegung von BSN trägt dazu bei, die natürlichen Ressourcen nachhaltig zu nutzen und die Umweltqualität langfristig zu sichern.

8.1.3.2 Landschaftsplan

Östlich direkt angrenzend wird die Fläche jedoch vom LSG Paffrather Kalkmulde umgeben. Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft
- als ökologischem Ausgleichsraum,
- als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion
- sowie für die Land- und Forstwirtschaft.

Zudem grenzen im Osten die schutzwürdigen Biotope „Bewaldete Hänge am Hebborner Hof“ (BK-4909-0129) sowie „Kuckelberger Bachtal“ (BK-4908-091) an die Planfläche an.

Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Flora, Biodiversität:

Aktuell wird die Fläche „Hebborn Tennisanlage“ überwiegend als Sport- und Parkplatzfläche genutzt. Der größtenteils gepflastert bzw. asphaltierte Parkplatz sowie die Tennishallen und -plätze sorgen für einen hohen Versiegelungsgrad und einen geringen Vegetationsbestand. Die Umgebung ist geprägt durch intensiv genutztes Grünland sowie Reitplätze, Stall- und Hofgebäude.

Schutzgut Fauna:

Im Nahbereich der Fläche Hebborn Tennisanlage gibt es Nachweise von planungsrelevanten Arten wie zum Beispiel dem Rotmilan (Milvus milvus) und dem Uhu (Bubo bubo). Aufgrund der vorhandenen Bebauung und regelmäßigen Nutzung der Anlage(n) ist jedoch anzunehmen, dass die Bereiche der Fläche Hebborn Tennisanlage nicht als Jagd- und/oder Brutrevier genutzt werden.

Schutzgut Boden:

Auf der Fläche finden sich teilweise sehr schutzwürdige Böden ohne Altlasten-Verdachtsfälle. Im östlichen Bereich handelt es sich um Parabraunerden mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit und sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion. Der Boden weist hier Bodenwertzahlen wischen 65 und 85 und eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Mittig findet sich ein Streifen Gley. Hierbei handelt es sich um einen Grundwasserboden mit sehr hohem Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte. Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 15 und 35 und der Boden weist eine extrem hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Im westlichen Bereich der Fläche findet sich Kolluvisol. Für diesen Bereich werden Bodenwertzahlen zwischen 65 und 85 sowie eine sehr hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bei mittlerer Verdichtungsempfindlichkeit ausgewiesen.

Schutzgut Wasser:

Die Fläche Hebborn Tennisanlage liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, wird jedoch am östlichen Rand von Nord nach Süd von einem Oberflächengewässer „Hebborner Bach“ durchflossen.

Schutzgut Klima/Luft:

Klimatisch ist die Fläche nahezu zweigeteilt. Im östlichen Bereich findet sich das Klimatop „Gewerbe- und Industrieklima“. Im westlichen Bereich das Freilandklimatop mit Einflüssen eines Kaltluftstausee oder Talnebel. Ganz im Nordwesten der Fläche befindet sich im Übergangsbereich zu den Gebäuden des Hebborner Hofes noch ein kleiner Teilbereich, der dem Stadtrandklimatop zugerechnet wird.

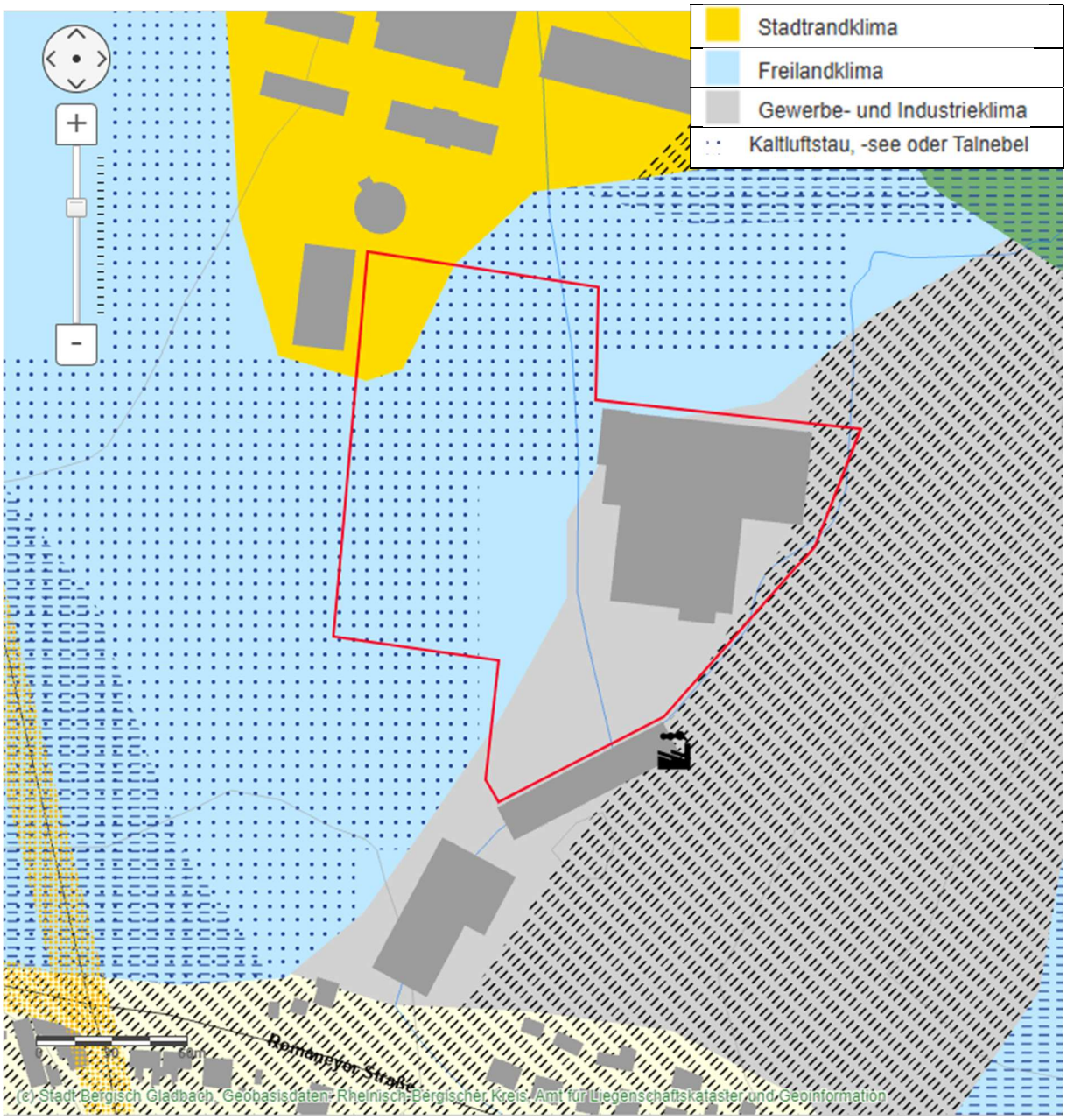


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Klimafunktionskarte Quelle: Stadt Bergisch Gladbach, Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Aufgrund der bestehenden Bebauung mit Tennishallen und -plätzen sowie den zugehörigen Parkplätzen ist das Landschaftsbild stark beeinträchtigt. Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung (Steinbruch) und die stark befahrene Odenthaler und Romaneyer Straße kommt es zudem regelmäßig zu Lärmbeeinträchtigungen, die den Erholungswert ebenfalls stark einschränken. Auch wenn die vorhandenen Anlagen größtenteils der Freizeitgestaltung dienen, kann der Erholungswert daher nur als gering bis mittel eingeschätzt werden.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Die Lärm- (siehe auch Schutzgut Landschaftsbild/Erholung) und Luftsituation sind als durchschnittlich, mit typischer städtischer Hintergrundbelastung, zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei einer Darstellung der Fläche als Landwirtschaftlicher Fläche im FNP, wird sich der Umweltzustand der Fläche aufgrund des Bestandsschutzes der baulichen Anlagen in absehbarer Zeit nicht verändern. Allerdings sichert eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche, dass der Bereich nicht noch stärker baulich überformt wird und der Charakter der Freiraum- und Kulturlandschaft, soweit er noch vorhanden ist, erhalten bleibt bzw. künftig wiederhergestellt werden kann. Es besteht so die Sicherheit, dass die Flächen nach Wegfall der sportlichen Nutzung wieder landwirtschaftlich genutzt werden, was zu einer deutlichen Verbesserung des Umweltzustandes (Entsiegelung, höherer Vegetationsbestand) führen wird.

Die planungsrechtliche Einstufung als landwirtschaftliche Fläche unterstützt somit die Zielsetzungen der nachhaltigen Flächennutzung, sowie die Schutzziele des angrenzenden LSG Paffrather Kalkmulde sowie den Zielen der BSN und BSLE (siehe Kapitel 8.1.3).

8.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da bei einer künftigen Ausweisung der Fläche als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan keine negativen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu ergreifen.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es könnte bspw. eine Flächennutzungsplanänderung in Sondergebiet/Gemeinbedarfsfläche erfolgen, allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

8.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

- entfällt -

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

8.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Entfällt -

8.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche „Hebborn Tennisanlage“, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Darstellungsform zugeordnet. Im Rahmen eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens soll der Fläche künftig die Nutzungsform „Landwirtschaftliche Fläche“ zugeordnet werden.

Durch die geplante Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan kommt es kurz- und mittelfristig zu keinen negativen Auswirkungen auf, die in Kapitel 8.1.1 genannten Schutzgüter. Mittel bis langfristig führt eine Darstellung der Fläche als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan jedoch dazu, dass sich die Nutzungsform ändert und damit auch der Umweltzustand der Fläche verbessert.

8.3.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Klimafunktionskarte 69

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche

Verlegung Brüderstraße

Inhaltsverzeichnis

9.1 Einleitung 79

9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 79

9.1.2 Übergeordnete Planungen 80

9.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 80
9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 81

9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 81

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 83

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 83

9.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 83

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 83

9.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 84
9.3 Zusätzliche Angaben 84

9.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 84

9.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 84

9.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 84

9.3.4 Abbildungsverzeichnis 84

9.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche „Verlegung Brüderstraße“ als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.

Im Rahmen der zurückliegenden FNP-Erstellung (Genehmigung 2019) hätten durch Umlegung der Brüderstraße neue Gewerbegebiete erschlossen werden können. Diese Überlegungen wurden allerdings nicht weiter vertieft, wobei die Straßendarstellung nicht zurückgenommen wurde. Die vormals geplante Streckenführung umfasst etwa 26.000 m^2.

Aktuell findet sich auf der geplanten Trasse bzw. der Weißfläche Wald.

Die Umwandlungsempfehlung für diese Fläche sieht vor, dass der Streckenverlauf der aktuell vorhandenen Brüderstraße beibehalten wird und die Weißfläche zukünftig entsprechend den aktuellen Gegebenheiten/Nutzungen als Wald im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen (siehe Abb. 1 rechte Seite).

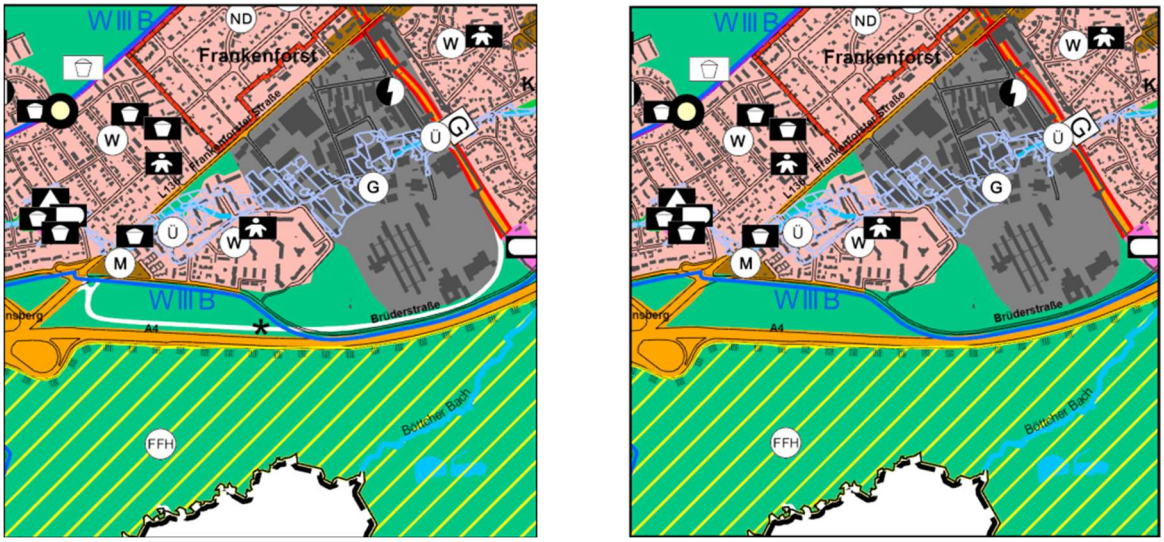


Abbildung 5: Aktuelle Flächenausweisung und geplante Flächenausweisung im FNP

9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen eines FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

9.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A - Begründung, Kapitel 4.9.1

9.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

Die Fläche der geplanten Brüderstraße ist größtenteils Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Heideterrasse (LSG 2.2-1). Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Land- und Forstwirtschaft. Unter anderem wurden die Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen, überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Heideterrasse sowie die Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche als Schutzzweck festgesetzt.

Zwar durch die südlich verlaufende A4 getrennt, aber dennoch geringer Entfernung an das Plangebiet angrenzend und damit innerhalb eines möglichen Wirkraumes gelegen, befindet sich das FFH- und Vogelschutzgebiet Königsforst (DE-5008-302 bzw. DE-5008-401). Hierbei handelt es sich um ein bedeutendes altes Waldgebiet auf der rheinischen Mittelterrasse mit großen Buchen- und Eichenmischwäldern, z.T. auch größeren Kiefern- und Fichtenanteilen, welches zu den Kernflächen eines europäischen Waldbiotopverbundsystems zählt. Als Entwicklungsziel für das FFH-Gebiet ist formuliert, dass die Wälder unter Berücksichtigung angemessener Anteile von Alt- und Totholz naturnah bewirtschaftet werden sollten. Die vorhandenen Nadelforsten sind sukzessiv in naturnahe Laubwälder umzubauen. Das Fließgewässersystem ist zu erhalten und naturnah zu entwickeln und vor eutrophierenden Einflüssen zu schützen. Der gesamte Komplex darf nicht weiter zerschnitten werden. Der noch gegebene Biotopverbund zwischen dem Königsforst und dem angrenzenden Bergischen Land sollte unbedingt gesichert und eine Verbindung zur Wahner Heide wiederhergestellt werden.

Abbildung 6: Plangebiet mit LSG (LSG-GL 2.2-1), VSG (DE-5008-401) und FFH-Gebiet (DE-5008-302); Quelle: Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Flora, Biodiversität:

Bei der Planfläche handelt es sich um einen Waldbereich, der überwiegend von mittelalten Laubgehölzen wie Erlen und Birken sowie in den trockeneren Bereichen von einigen Kiefern, Buchen und Eichen bestanden ist. Entlang der vorhandenen Brüderstraße findet sich in der Krautschicht typisches Straßenbegleitgrün (div. Gräser (Poaceae spp.), Brennesseln (Urtica spp.), sowie einige Stauden (Achillea millefolium; div. Plantaginaceae spp. u.a.).

Schutzgut Fauna:

Südlich der an das Plangebiet angrenzenden Bundeautobahn A 4 befindet sich das FFH- und Naturschutzgebiet Königsforst, in dem unter anderem verschiedene Vogelarten, wie Schwarzspecht (Dryocopus martius), Mittelspecht (Dendrocopos medius), Grünspecht (Picus viridis), Mäusebussard (Buteo buteo) und der Eisvogel beheimatet sind. Es ist anzunehmen, dass die Waldbestände auf der Planfläche trotz der Barrierewirkung der BAB 4 ebenfalls zumindest in Teilen von den vorgenannten und verschiedenen anderen Vögeln (vornehmlich Allerweltsarten) als Nahrungs- und/oder Bruthabitat genutzt werden.

Nicht auszuschließen ist das Vorkommen von allgemein im Städtischen Raum verbreiteten und gut bis sehr gut an anthropogen vorbelastete Flächen angepassten Fledermausarten wie zum Beispiel Großer Abendsegler (Nyctalus noctula), welcher sich an den linienartigen (Straßen)fluchten orientiert und auch im Umfeld des Plangebietes nachgewiesen wurde. Auch das Vorkommen von Zwerg- und Bartfledermaus (Pipistrellus pipistrellus, Myotis brandtii) sind nicht auszuschließen.

Schutzgut Boden:

Im Plangebiet finden sich Podsol-Braunerde, Gley und Pseudogley Böden.
Die Schutzwürdigkeit der Podsol-Braunerde wurde nicht bewertet. Die Böden weisen aber eine geringe Verdichtungsempfindlichkeit und Bodenwertzahlen zwischen 25 und 40 auf. Sie sind ohne Grundwassereinfluss und weisen keine Staunässe auf.
Bei den Pseudogleyböden handelt es sich um tertiäres Gestein mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte. Sie weisen eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit und Bodenwertzahlen zwischen 30 und 45 auf. Die Pseudogleyböden sind ohne Grundwassereinfluss und besitzen eine mittlerer Staunässe.
Die Schutzwürdigkeit der Gley-Böden wurde nicht bewertet. Die Böden besitzen jedoch eine extrem hohe Verdichtungsempfindlichkeit und Bodenwertzahlen zwischen 25 und 50 auf. Die Grundwasserbeeinflussung ist mittel bewertet (Grundwasserstufe 2) und Staunässe ist nicht vorhanden.

Schutzgut Wasser:

Die Planfläche befindet sich innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Erker Mühle (WSG 510803) Zone IIIB und weist in Teilbereichen sehr feuchte Bodenverhältnisse auf. Ein nicht benanntes, kleineres Fließgewässer quert die Planfläche und die parallel verlaufende Bundesautobahn A4 grob von nördlicher in südlicher Richtung.

Schutzgut Klima/Luft:

Im Bereich der Planfläche ist in der Klimakarte größtenteils Waldklimatop verzeichnet. Im Bereich der BASt (nordöstlich des Trassenverlaufs) findet sich auch kleinflächig Freilandklimatop sowie Gewerbe- und Industrieklima.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Zwischen der südlich angrenzenden A4 und der nördlich gelegenen Wohnbebauung des Stadtteils Frankenforst wird dieser Waldbereich von einigen Trampelpfaden durchzogen und trotz der vorhandenen hohen Vorbelastung durch Straßen-, Flug- und Gewerbelärm von der Bevölkerung regelmäßig zur Naherholung („Hunderunde“) genutzt. Die Planfläche entfaltet kaum Fernwirkung, bildet aber eine Grünkulisse zur Autobahn.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Aufgrund der vorhandenen BAB4 sowie des städtischen Hintergrundes ist die Planfläche von einer deutlich erhöhten Luftschadstoffbelastung betroffen. Auch die Lärmsituation stellt sich aufgrund

der angrenzenden BAB, sowie des sonstigen Straßenverkehrs, des Fluglärms und des Gewerbelärms aus dem nahegelegenen Gewerbegebiet als stark vorbelastet dar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Darstellungsänderung als „Wald“ im Flächennutzungsplan wird sich der derzeitige Umweltzustand der Fläche nicht verändern, da sich auch die Nutzungsform nicht ändern wird.

Eine Bauphase ist nicht vorgesehen.

9.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der geplanten Darstellung als Wald im Flächennutzungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu treffen.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es könnte bspw. eine Flächennutzungsplanänderung in Wohnbau- oder Gewerbefläche erfolgen, allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

9.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

- entfällt –

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

9.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entfällt, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche „Verlegung Brüderstraße“, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Darstellungsform zugeordnet. Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die Fläche künftig als „Wald“ dargestellt werden. Da sich die künftig ausgewiesene Nutzungsform der Fläche an der aktuellen Nutzung orientiert, sind aufgrund der Gleichartigkeit der aktuellen Nutzung und der zukünftig angedachten Nutzungszuordnungen keine Nutzungsänderungen und damit auch keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.3.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aktuelle Flächenausweisung und geplante Flächenausweisung im FNP.....75
Abbildung 2: Plangebiet mit LSG (LSG-GL 2.2-1), VSG (DE-5008-401) und FFH-Gebiet (DE- 5008-302).....77

Umweltbericht zur FNP-Teilneuaufstellung für die Fläche Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60)

Inhaltsverzeichnis

10.1 Einleitung 87

10.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 87

10.1.2 Übergeordnete Planungen 87

10.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung 87
10.1.3.1 Regionalplan 87
10.1.3.2 Landschaftsplan 88
10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 89

10.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 89

10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 92

10.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase 92

10.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 92

10.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 92

10.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen 93
10.3 Zusätzliche Angaben 93

10.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung 93

10.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 93

10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen 93

10.3.4 Abbildungsverzeichnis 93

10.1 Einleitung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Bergisch Gladbach wird die Fläche Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60) als Weißfläche dargestellt - das heißt als Bereich ohne festgelegte Nutzungszuordnung bzw. als von der Genehmigung ausgenommene Fläche. Um diesen planerischen Zustand zu bereinigen, soll der Fläche im Rahmen einer Teil-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine eindeutige Nutzungsform zugewiesen werden.
Die Weißfläche Nr. 60 im Stadtteil Hand umfasst ca. 2 ha und wir aktuell als Lagerfläche genutzt. Die Umwandlungsempfehlung für diese Fläche sieht vor, dass die Fläche zukünftig als Waldfläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

10.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Im Rahmen eines FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Untersucht werden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft-(sbild), Mensch/Lärm/Immissionen und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf die anderen Schutzgüter geprüft und – sofern Auswirkungen zu erwarten sind auch Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

10.1.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Teil A - Begründung, Kapitel 4.10.1

10.1.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele sowie deren Berücksichtigung

10.1.3.1 Regionalplan

Der südwestliche Teil der Fläche ist im Regionalplan als Teil eines regionalen Grünzuges und der nördliche Bereich der Fläche als BSLE festgelegt (siehe Kap. 10.1.2 bzw. Teil A – Begründung Kapitel 4.10.1).

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz verschiedener Freiraumfunktionen wie Naherholung, lokalem Biotopverbund, Klimaschutz/ -anpassung und sollen verbliebene Grünverbindungen zwischen Siedlungsbereichen sichern und entwickeln. Sie haben eine wichtige Bedeutung in den siedlungsräumlich verdichteten Bereichen der Regionalplangebiete. Ein besonderer Stellenwert kommt den Grünzügen für Erhalt und Entwicklung von Frischluftschneisen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen zu.

Für die Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sind die folgenden Ziele festgelegt worden:

- Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft: BSLE sollen den charakteristischen Landschaftsraum bewahren und seine Qualität langfristig sichern. Dies umfasst sowohl die Pflege des Landschaftsbildes als auch die Sicherung von Freiräumen.
- Förderung der landschaftsgebundenen Erholung: Die ausgewiesenen BSLE-Bereiche sind besonders geeignet für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Naturbeobachtungen. Sie tragen somit zur Verbesserung der Lebensqualität und Gesundheit der Bevölkerung bei.
- Integration in den Biotopverbund: BSLE ergänzen die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) und tragen zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Sie dienen als Vorbehaltsgebiete für den Biotopverbund und unterstützen die biologische Vielfalt.
- Einschränkung raumbedeutsamer Nutzungen: Innerhalb der BSLE sind bestimmte Nutzungen, wie etwa großflächige Abgrabungen oder industrielle Vorhaben, grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur unter strengen Bedingungen möglich.

10.1.3.2 Landschaftsplan

Der nördliche Teil der Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Bergische Heideterrasse (LSG-GL 2.2-1) dessen Schutzausweisung zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischem Ausgleichsraum, als ländlichem Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forst- und Landwirtschaft erfolgte.

Im Einzelnen wurden für das LSG folgende Schutzzwecke festgesetzt:

• Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vielgestaltigen Kulturlandschaft

• Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen, überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Heideterrasse

• wegen der besonderen Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum

• Sicherung der Funktion als Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung mit Trittsteinbiotopen im besiedelten Bereich

• Erhaltung und Entwicklung des Dauergrünlandes

• Erhaltung und Entwicklung der Quellbereiche und Bäche

• Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche

Südlich grenzt an die Fläche das FFH-Gebiet Thielenbruch (DE-5008-301) und westlich zudem das NSG Thielenbruch (GL-025) an.

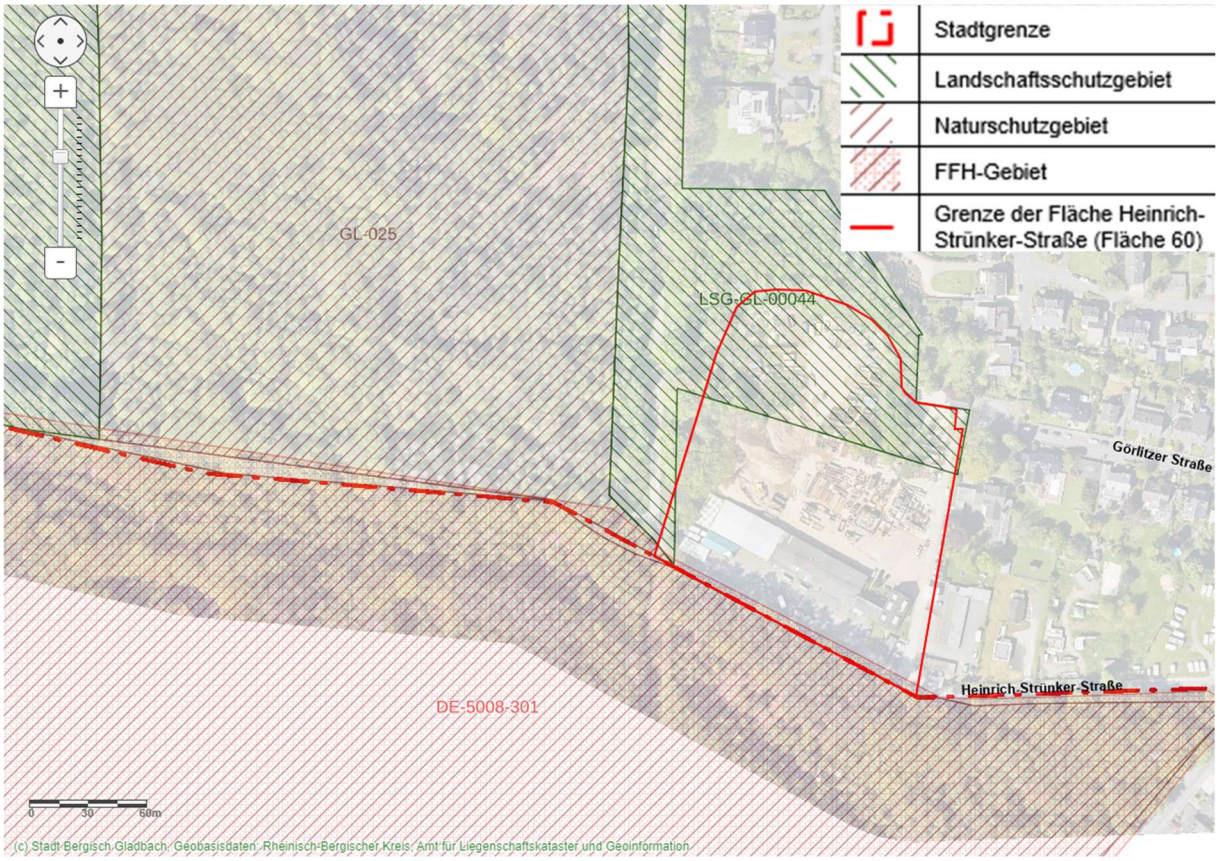


Abbildung 1: Übersicht der betroffenen/angrenzenden Schutzgebiete (© Stadt Bergisch Gladbach Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Abfrage 28.10.2025)

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

10.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Aktuell wird die Fläche als Außenlagerfläche für Baumaterialien genutzt und ist zudem von einigen Lagergebäuden und einem Bürogebäude bestanden. In den Randbereichen der Fläche stehen vorwiegend junge bis mittelalte Laubgehölze.

Abbildung 2: Übersicht der aktuellen Flächennutzung; (© Stadt Bergisch Gladbach Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation)

Die Stellplätze für Paletten-Ware, Container und Kraftfahrzeuge sind größtenteils versiegelt. Nördlich und östlich der Fläche findet sich Wohnbebauung mit einem hohen Gartenanteil, südlich und westlich überwiegend Waldflächen.

Schutzgut Flora, Biodiversität:

Die zentralen Bereiche der Planfläche sind weitgehend frei von Bewuchs. In den Randbereichen und vereinzelt auch auf der Fläche stehen jedoch junge bis mittelalte Laubbäume. Hierbei handelt es sich überwiegend um verschiedene Birken-, Eichen-, Robinien- sowie Ahorn-Arten. Am südwestlichen Rand der Fläche finden sich zudem einige Fichten im Baumbestand. Mehrere Birken und Fichten sind vorgeschädigt und abgängig. Die Fläche selbst bietet daher nur ein sehr eingeschränktes floristisches Arteninventar.

Im Umfeld der Planfläche befindet sich jedoch das Naturschutz- und FFH-Gebiet Thielenbruch (siehe Kapitel 10.1.3). Das Gebiet zeichnet sich durch einen kleinräumigen Wechsel von kalkbeeinflussten und sauren Standorten und eine Vielzahl an gut erhaltenen und seltenen Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie aus, die eine große Anzahl an stark gefährdeten, Pflanzen- und Tierarten beherbergen.

Schutzgut Fauna:

Aufgrund der räumlichen Nähe der Planfläche zum angrenzenden FFH-Gebiet ist mit einem potenziell ähnlichen faunistischen Arteninventar zu rechnen.
Die gelagerten Schüttgüter, Brachflächen, Fahrspuren und temporären bis ausdauernden Pfützen Feuchtbereiche sind zwar strukturell und von der Materialbeschaffenheit in Teilen als Habitat für Insekten, Amphibien und Reptilien geeignet, bieten aber aufgrund ihrer häufigen Umlagerung und regelmäßigen Nutzung keinen dauerhaft gesicherten Raum als Fortpflanzungsstätte. Hinzu

kommt, dass die Planfläche zu einem Großteil versiegelt und von mehreren Gebäuden bestanden ist, welche allenfalls von gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden könnten.

Schutzgut Boden:

Auf der Fläche finden sich Gley und Podsol-Braunerden die hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurden. Während die Podsol-Braunerde ohne Grundwassereinfluss ist, keine Staunässe und eine geringe Verdichtungsempfindlichkeit aufweist, ist dem vorhandenen Gley eine mittlere Grundwasserstufe, ohne Staunässe bei extrem hoher Verdichtungsempfindlichkeit zugeschrieben. Die Bodenwertzahlen schwanken von 20 (Gley) bzw. 25 (Podsol-Braunerde) bis 40 für die vorhandenen Böden.

Schutzgut Wasser:

Die zu betrachtende Fläche an der Heinrich-Strünker-Straße liegt im Wasserschutzgebiet IIIb Höhenhaus (510801). Es finden sich jedoch keine Oberflächengewässer.

Schutzgut Klima/Luft:

Klimatisch ist die Fläche größtenteils dem Klimatop Gewerbe- und Industrieklima zuzurechnen. Aufgrund der kartographischen Ungenauigkeit und den angrenzenden Waldbereichen werden auch für die Planfläche in den Randbereichen schmale Waldklimatopbereiche in der Klimafunktionskarte ausgewiesen.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Bei der betrachteten Fläche handelt es sich um eine Gewerbefläche, die zu einem Großteil als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt wird und regelmäßig von Baumaschinen und anderen Fahrzeugen (PKW, LKW) befahren wird. Die Fahrbewegungen auf dem Gelände sowie das Umlagern der Materialien verursachen regelmäßig Lärm- und/oder (Fein-)Staubbelastungen auf und im Nahbereich der Fläche. Gerade im direkten Kontrast zu den angrenzenden Grünbereichen und dem südlich und westlich entlang des Plangebietes verlaufenden, regionalen Wanderweges, dem „Kölnpfad“, wirkt dieser Bereich stark schädigend auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion im Umfeld.

Schutzgut Mensch/Immissionen:

Trotz der Nähe zu den angrenzenden FFH- und Naturschutzgebieten ist die Lärm- und Luftsituation aufgrund der vorhandenen Nutzung als schlecht zu bewerten (siehe auch Schutzgut Landschaftsbild/Erholung).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffenen Güter bekannt.

10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken hat, muss auch für diese Fläche eine Bodennutzung dargestellt werden. Eine „Nichtdurchführung“ kommt rechtlich daher nicht in Betracht.

10.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan wird sich der derzeitige Umweltzustand der Fläche aufgrund des Bestandsschutzes der baulichen Anlagen und der aktuellen Nutzung kurz- und mittelfristig nicht ändern.

Allerdings führt eine planungsrechtliche Einstufung der Fläche als Waldfläche dazu, dass dieser Bereich bei einem künftigen Wegfall der aktuellen Nutzung als Lagerfläche, dann nur noch als Waldfläche genutzt werden kann. Dies würde in Folge zu einer deutlichen Verbesserung des Umweltzustandes (Entsiegelung, höherer Vegetationsbestand) führen und damit die Schutzziele des in Teilen überlagernden LSG Bergische Heideterrasse sowie des angrenzenden FFH-Gebietes Thielenbruch und des NSG Thielenbruch unterstützen.

10.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der geplanten Darstellung einer „Wald Fläche“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu ergreifen.

10.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es könnte bspw. eine Flächennutzungsplanänderung in Gewerbefläche erfolgen, allerdings würde dies eine Änderung der regionalplanerischen Vorgaben bedürfen. Eine solche ist derzeit nicht geplant.

10.2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

entfällt

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen traten keine Schwierigkeiten auf.

10.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

entfällt

10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassungen

Der, in diesem Umweltbericht betrachteten Fläche „Heinrich-Strünker-Straße (Fläche Nr. 60)“, ist im aktuellen Flächennutzungsplan keine Nutzungsform zugeordnet. Im Rahmen einer Teilneuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die Fläche künftig als Wald dargestellt werden.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die geplante Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan, kurz- und mittelfristig zu keinen negativen Auswirkungen auf, die in Kapitel 10.1.1 genannten Schutzgüter kommen wird. Mittel- bis langfristig führt eine Darstellung der Fläche als Waldfläche im FNP dazu, dass sich der Umweltzustand verbessert.

10.3.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der betroffenen/angrenzenden Schutzgebiete 85
Abbildung 2: Übersicht der aktuellen Flächennutzung 86

11. Verwendete Quellen:

https://rbk5.rbkdv.de/Landschaft/Datenblaetter/BergGladbach/GL_2.2-01.pdf (Stand 26. Sept. 2025)

https://www.lb-naturschutz-nrw.de/fachthemen/aktuell-neue-regionalplaene-fuer-nrw/inhalte-und-regelungsbereiche-der-regionalplaene/freiraum-und-umweltplanung.html (Stand 26. Sept. 2025)

https://geoags.stadt-gl.lan/MapSolution/apps/app/client/Umweltschutz (Stand 26. Sept. 2025)

https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2014-03/rr2014_55pa_top4_vt_freiraum.pdf (Stand 26. Sept. 2025)

https://streetsmart.cyclomedia.com/streetsmart/?error=login_required&state=2690e5c0a710429bb0c4a4ef1f69e9b5 (Stand 09.Okt. 2025)

Ö 14

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0329/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bauvorhaben Paffrather Straße (Wohngebäude mit Garagen)

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

Beschlussvorschlag:

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

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch den Neubau eines Wohngebäudes mit Garagen entsteht CO^2. Mit der Verdichtung im Innenbereich werden jedoch Freiflächen im Außenbereich geschont. Es besteht bereits grundsätzlich ein Baurecht an dieser Stelle gemäß des Bebauungsplanes Nr. 2129 – Am Kalkofen –. Ein ökologischer Ausgleich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berechnet, festgelegt und bereits weitestgehend umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen tragen in Form von zahlreichen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu einem positiven Klimaeffekt bei.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Sämtliche Investitionen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes MU2 sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Fortführung der geplanten Wegeverbindung über die im städtischen Eigentum befindliche Vorfläche der denkmalgeschützten Kalköfen ist aus städtischen Mitteln zu finanzieren. Die Stadt hat die Planung gegenüber der ursprünglichen Planung vereinfacht und kostenreduziert.

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.

Das Bauvorhaben Paffrather Straße (Wohngebäude mit Garagen) liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2129 – Am Kalkofen –, der auf das Plangrundstück bezogen ein „Urbanes Gebiet (MU2)“ festsetzt, in dem Wohnnutzungen seinerzeit ausgeschlossen wurden **(siehe Anlage 1 – lila Markierung)**. Das Vorhaben entspricht somit in der Art der Nutzung nicht dem vorliegenden Bebauungsplan, wird jedoch aus unten näher erläuterten Gründen von der Verwaltung befürwortet. Unter Anwendung der neuen Regelungen der einschlägigen Paragrafen des sog. „Bau-Turbos“ könnte das Projekt genehmigt werden.

Das Bauvorhaben

Vorgesehen ist ein Wohngebäude mit vier Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage an der Paffrather Straße sowie einem Fahrradabstellraum und sieben separaten Garagen im rückwärtigen Baufeld **(siehe Anlagen 2 bis 7)**. Es entstehen 19 Wohneinheiten. Das Vorhaben orientiert sich baulich an dem bereits umgesetzten und nordwestlich angrenzenden Gebäuderiegel Paffrather Straße 71-75.

Aus dem Quartier bzw. von der Paffrather Straße aus führen zwei Wegeverbindungen zur Vorfläche der denkmalgeschützten Kalköfen bzw. über den Kreisverkehr Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Jakobstraße weiter Richtung S-Bahnhof und Innenstadt.

Die Rahmenbedingungen

Planungsrecht / Stand Umsetzung
Für das betroffene Grundstück gilt der seit dem 27.04.2019 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – **(siehe Anlage 1)**, der im Urbanen Gebiet MU2 eine Fläche für ein Hotel oder anderweitige Nichtwohnnutzung festsetzt. Während der Bebauungsplan im nördlich angrenzend festgesetzten Urbanen Gebiet MU1 mittlerweile vollständig umgesetzt ist, liegt die Fläche im MU2 nach wie vor brach.

Bodendenkmalpflege
Das Hotel oder eine anderweitige gewerbliche Nutzung im MU2 ließen sich bislang aufgrund bodendenkmalpflegerischer Belange nicht umsetzen. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

im Rheinland hat es u.a zur Auflage gemacht sowohl einen Großteil der sich am nördlichen Rand des Baufensters im MU2 befindlichen Mauer als auch den östlich der beiden sanierten Kalköfen gelegenen, wüst gefallenen dritten Kalkofen zu erhalten. Des Weiteren erwartet der LVR im Bereich vor der historischen Mauer Überreste mehrerer Betriebsgebäude sowie eines Verwaltungsgebäudes. Da das L-förmige Baufeld im Urbanen Gebiet MU2 in der Summe dadurch nur noch sehr eingeschränkt ausnutzbar ist und ein Hotel oder eine anderweitige gewerbliche Nutzung nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind, strebt die Eigentümerin stattdessen nunmehr eine Wohnnutzung entlang der Paffrather Straße an.

Die Eigentümerin verzichtet aufgrund bodendenkmalpflegerischer Belange auf ein großes Gebäude direkt neben der Mauer im hinteren Grundstücksbereich. Um das Baufenster in diesem Bereich jedoch zumindest teilweise nutzen zu können, sollen hier Garagen der Mauer vorgelagert werden. Der Zwischenraum zwischen der zu erhaltenen Mauer und den neu geplanten Garagen soll – nach erforderlicher Befreiung der Mauer von Bewuchs und einer räumlich abbildenden Dokumentation der Mauer durch eine archäologische Fachfirma – verfüllt werden, um den weiteren Verfall der Mauer durch Witterung und Bewuchs zu vermeiden. Durch die vorgelagerten Garagen kann die Eingriffstiefe in den Boden durch Fundamente minimiert werden. Die grundsätzliche Machbarkeit dieses Vorgehens wurde bereits mit dem LVR vorsondiert. Die Abstimmung weiterer Details erfolgen parallel zum politischen Beschluss bzw. im Rahmen des nachfolgenden Bauantrages.

Städtebaulicher Vertrag
Da das Gebäude im Baufenster MU2 und die Wegeverbindungen nicht, wie im Bebauungsplan und begleitenden städtebaulichen Vertrag ursprünglich vorgesehen, umgesetzt werden können, sind folgende Abweichungen vom bestehenden städtebaulichen Vertrag notwendig (Auszüge des städtebaulichen Vertrages mit den betroffenen Passagen sind den Fraktionen – nicht öffentlich – zugegangen):

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL2) (vgl. §10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Absatz 2 des Städtebaulicher Vertrages) kann aufgrund der Vorgaben des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland nicht an der ursprünglich vorgesehenen Stelle umgesetzt werden. Der Weg verläuft nunmehr um den geschützten wüst gefallenen Ofen und die geschützte Mauer herum zunächst über eine Treppe und im weiteren Verlauf über die Dächer der Garagen und damit weiter südlich bzw. östlich als im Bebauungsplan bzw. Vertrag festgesetzt.

Des Weiteren muss aufgrund des Wegfalls des Gebäudes neben dem dritten wüst gefallenen Ofen – und damit auch Wegfalls des Aufzugs an dieser Stelle – auf eine barrierefreie Wegeverbindung im Übergang vom MU2 ins MU1 verzichtet werden (vgl. § 14 Freiflächengestaltung, Absatz 2 des Städtebaulichen Vertrages). Nach einer gemeinsamen Ortsbegehung hat die städtische Integrationsbeauftragte diesem Vorgehen zugestimmt, da vor Ort noch zwei alternative Wegemöglichkeiten (über den Innenhof im MU1 sowie über die Rampen nördlich der RheinBerg-Passage) vorhanden sind, um in das Quartier bzw. zur Paffrather Straße zu kommen.

Die Stadtplanung wird die inhaltlichen Abweichungen vom Vertrag gemäß der vorliegenden Planunterlagen mit der Eigentümerin verbindlich fixieren.

Auf weitere vertragliche Vereinbarungen im Rahmen des Bauturbos kann verzichtet werden, da das Bauvorhaben über die Paffrather Straße erschlossen ist und kein weiteres Erschließungserfordernis besteht bzw. weitere Themen (wie z.B. Dachbegrünung, gestalterische Festsetzungen) über die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt sind.

Städtebauliche Bewertung

Mit der Einführung des „Bau-Turbos“ in das Baugesetzbuch ist auf dem Plangrundstück auch eine andere Art der baulichen Nutzung – als im Bebauungsplan festgesetzt – möglich. Die Genehmigungsentscheidung liegt im Ermessen der Gemeinde und wird erteilt, wenn das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.

Das Vorhaben Paffrather Straße stimmt mit den städtebaulichen Zielvorstellungen überein:

- Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Ein seit längerem brachliegendes Grundstück wird wiederverwertet.
- Durch das Vorhaben wird dringend benötigter und optimal an das Versorgungszentrum und die S-Bahn / den ÖPNV angebundener Wohnraum geschaffen.
- Durch die Restriktionen aus der Bodendenkmalpflege (s.o.) ist das Baufenster nicht wie ursprünglich geplant nutzbar und droht ansonsten über längere Zeit weiter brach zu liegen.
- Das Vorhaben liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze) und hält die dort getroffene Höhenfestsetzung (fünf Geschosse mit teilweisem Rücksprung im obersten Geschoss) ein.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Art der Nutzung:
  Wohnen statt Nicht-Wohnnutzung im Urbanen Gebiet MU2
- Garagen:
  Abweichung von Textlicher Festsetzung Nr. 4, wonach Stellplätze und Garagen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen nur als Tiefgarage zulässig sind; da die Garagen jedoch innerhalb des Baufensters anstelle eines Gebäudes errichtet werden und eine Tiefgarage in Konflikt mit der Bodendenkmalpflege steht, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:
  abweichende Lage des GFL2, s.o. Städtebaulicher Vertrag

Davon abgesehen sind die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. gestalterische Festsetzungen, Grünfestsetzungen etc.) einzuhalten bzw. anzuwenden.

Durch die Lage innerhalb der überbaubaren Fläche und die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen (s.o.) entwickelt das Bauvorhaben keine Vorbildwirkung für weitere Genehmigungen.

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.

Weder öffentliche Belange noch Umweltbelange werden durch das Bauvorhaben negativ berührt. Die Bebaubarkeit ist grundsätzlich bereits durch den Bebauungsplan gegeben. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind größtenteils bereits umgesetzt.

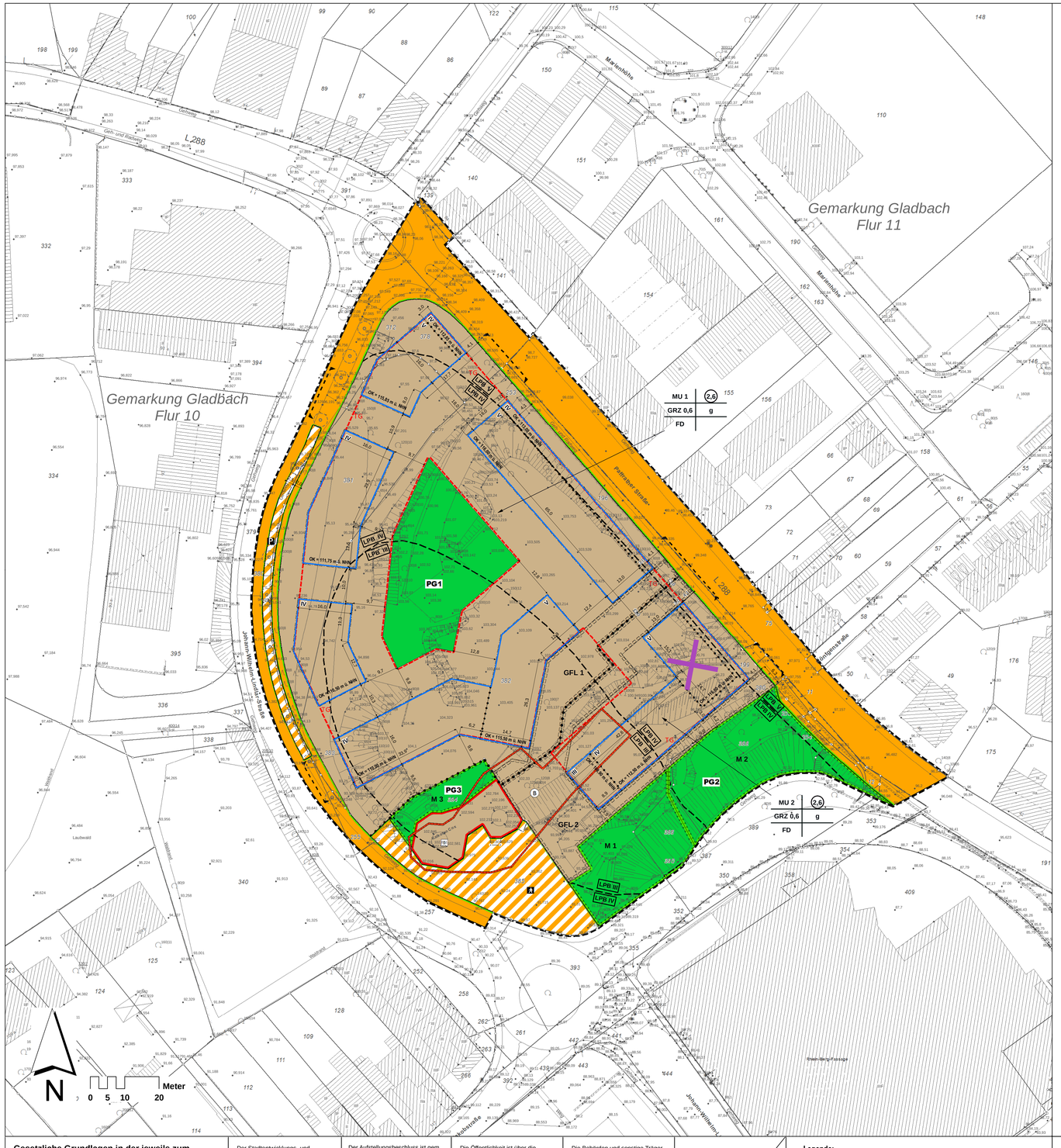
Fazit

Von Seiten der Verwaltung wird das Wohnungsbauvorhaben an der Paffrather Straße

ausdrücklich unterstützt. Das gilt sowohl für die Nutzung als auch für die alternative Wegeverbindung von der Vorfläche der Kalköfen ins übrige Quartier. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zu erteilen.

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – Vorhaben markiert
Anlage 2: Außenanlagenplan mit Grundriss EG
Anlage 3: Grundriss UG
Anlage 4: Ansicht Süd-Osten, Systemschnitt
Anlage 5: Ansichten Süd-Westen, Nord-Osten, Nord-Westen
Anlage 6: Perspektive 1
Anlage 7: Perspektive 2



TEXTTEIL

BP Nr. 2129 – Am Kalkofen –

Stand Satzung

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Urbane Gebiet (MU) wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

1.1 Urbanes Gebiet 1 (MU1)
In dem als **MU1** gegliederten Teil des Baugebietes sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet 2 (MU2)
In dem als **MU2** gegliederten Teil des Baugebietes sind die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude) sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

2 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Balkone max. 1,0 m auf insgesamt höchstens 1/3 der jeweiligen Länge der Baugrenze und Vordächer max. 1,5 m überschritten werden dürfen.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur als Tiefgarage zulässig (s. auch Punkt 11 „Tiefgaragen und Kellerräume"). Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (**PG 1 + PG 2 + PG 3**) sind bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung unzulässig.

Auf der mit **PG1** gekennzeichneten Fläche sind mind. 7 heimische, standortgerechte Bäume sowie heimische, standortgerechte Sträucher (pro 100 m² Pflanzfläche mind. 10 Stück) aus der Liste der zu verwendenden Pflanzenarten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,0 m x 2,0 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Befestigte Aufenthalts- und Wegeflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Das Anlegen eines Spielplatzes ist zulässig.

Pflanzliste PG 1

Bäume: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm:
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe/ Breite 60 - 100 - 150 cm, Mindestabstand 1,50 m:
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (**M1+M2+M3**) werden als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Maßnahmenflächen: M1 und M2
Die mit **M1** und **M2** gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzbiotop zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein detaillierter Pflegeplan ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit dem Fachbereich Umwelt und Technik der Stadt Bergisch Gladbach abzustimmen. Die vorhandenen Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Mauer aus Kalksteinen im Nord-Westen des Hanggeländes ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen soweit technisch möglich und entlang des Weges parallel zur geplanten Bebauung zu ergänzen. Diese Kalksteinmauer ist aus Kalksteinen mit offenen Fugen auszubilden.

Maßnahmenfläche: M3
Die mit M3 gekennzeichnete Fläche ist als Gebüsch / Gehölzstruktur aus heimischen standortgerechten Arten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:
Die Ausgleichsmaßnahmen **M1+M2+M3** sowie deren Umsetzung werden in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan detailliert geregelt.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung GFL1 und GFL2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie Fahrrechten für Anlieger und die Stadt belastet.

8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB III** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res mindestens 35 dB und für Büroräume mindestens 30 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB IV** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB V** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen ode r mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Hinweis: Wenn Fenster von Schlafräumen in Fassadenabschnitten liegen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder darüber belastet werden, sollten diese mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

9 Begrünung der Flachdächer sowie Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Flachdächer der geplanten Bebauung gemäß der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (2008) min. 80% extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Zur Gewährleistung einer gesicherten Funktionserfüllung (Beseitigung von Niederschlagswasser) ist eine mindestens 15 cm starke Magersubstratauflage herzustellen, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt. Die Begrünung der Flachdächer erfolgt unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung).

Nicht überbaute Bereiche von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume) sind, mit Ausnahme von Terrassen, Fußwegen und Feuerwehrzufahrten, mit einer Substratschicht von mindestens 70 cm zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Parkierungsfläche (P) gekennzeichneten Flächen sind mind. 10 Bäume der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Der genaue Abstand zwischen den Bäumen richtet sich nach den anzulegenden Parkplätzen, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen und wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,5 m x 4,0 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste Straßenbäume

Bäume: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm:
- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)
- Quercus cerris (Zerreiche)

11 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschrift (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW werden im **MU1** und **MU2** folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Wandhöhen können durch technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie etc. um 1,00 m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird.

Dachform
Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von bis zu 5 Grad zulässig.

Werbeanlagen und Werbeautomaten
Werbeanlagen und Werbeautomaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Werbeautomaten dürfen wesentliche Elemente der Fassade wie Rücksprünge, Stützen und Fenster nicht überspannen, verdecken oder überschneiden. Die architektonische Formensprache des Gebäudes (Fassadengliederung, Fluchten, Gesimse, Erker, Fassadenöffnungen etc.) ist zu bewahren.

Tiefgaragen und Kellerräume
Tiefgaragen- und Kellergeschosse dürfen über der Geländeoberfläche liegen. Sie sind jedoch gestalterisch einheitlich zu behandeln. Die von öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fassadenflächen der freiliegenden Tiefgaragen- und Kellergeschosse sind als Sockelzone gestalterisch kenntlich zu machen und mit Klinker in der im städtebaulichen Vertrag festgelegten Farbgebung oder anderen Materialien zu verblenden (s. Punkt Fassadenmaterial).

Balkone und Dachterrassen
Balkone und Dachterrassen sind nur an den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Fassadenseiten (Ausrichtung in den Blockinnenbereich) zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Gebäuderiegel hinter dem Kalkofen, hier sind Dachterrassen nur im letzten Vollgeschoss, also im IV bzw. V Vollgeschoss, zulässig, während Balkone nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Fassadenseiten (Ausrichtung in den Blockinnenbereich) zulässig sind.

Fassadenmaterial
Es sind ausschließlich Klinkerfassaden zulässig. Nicht zugelassen sind engobierte, glasierte und keramische Klinker sowie Betonklinker. Andere Materialien als die zuvor festgesetzten sind bis zu 20 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes unter Abzug der Fenster- und Türflächen und Fenster- und Türkonstruktionen zulässig.

Müllabstellanlagen
Müllabstellanlagen sind in die Gebäude (z.B. im Keller, in der Tiefgarage o.ä.) oder in eine Nebenanlage (z.B. in Mülltoxen o.ä.) zu integrieren oder durch Heckeneinfassungen abzuschirmen bzw. zu begrünen.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2 BauO NRW sind, z.B. Gartenhäuser, dürfen nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung ausgeführt werden. Die Wandhöhe darf an keiner Stelle mehr als 2,00 m über der Geländehöhe betragen. Die Fassaden, Fenster und Türen sind nur in weißen oder grauen Farbtönen sowie in Holz naturfarben zulässig.

Einfriedungen
Die Einfriedungen der Vorgärten und Gärten der Wohngebäude sind grundsätzlich mit Hecken herzustellen. Zäune sind nur zulässig, wenn diese zum öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum mit Hecken hinterpflanzt werden.

B Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Die Kalköfen des ehemaligen Kalkwerkes Cox wurden gemäß DSchG als Baudenkmal nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen.

2 Bodendenkmal

Teilflächen des ehemaligen Kalkwerkes Cox wurden als eingetragenes Bodendenkmal (Kalköfen Cox, GL 068) nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen. Nach DSchG §§ 7 und 8 ist das Bodendenkmal zu erhalten und unterliegt dem Erlaubnisvorbehalt gem. § 12 DschG i.V.m. § 9 DSchG. Demnach bedürfen Eingriffe in Bodendenkmäler der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach. Die Entscheidung hierüber trifft diese gemäß § 21 Abs. 4 DSchG im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Vor Baubeginn sind für die abgerissenen Betriebsgebäude archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durch ein Fachunternehmen durchzuführen.

3 Paläontologische Funde

Es wird auf die möglicherweise anzutreffenden fossilreichen Riffkalke aus dem oberen Mitteldevon hingewiesen. Sollten solche Funde angetroffen werden, wird auf den § 2 Abs. 4 Satz 2 DschG hingewiesen. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Erdarbeiten unter paläontologischer Fachaufsicht durchgeführt und die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Funden auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DschG durchgeführt werden. Dem LVR-Amt ist das Recht einzuräumen, die Einhaltung dieser Bedingungen zu überprüfen und das Grundstück zu betreten.

C Hinweise

1 Baumstandorte und Stellplätze innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Die auf öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" (P) gekennzeichneten Baumstandorte und Stellplätze sind zur Information vermerkt.

2 Geotechnische Aspekte

Im Untergrund stehen verkarstungsfähige, devonzeitliche Kalksteine an. Auf das mögliche Auftreten von Erdfällen bei Anwendung ungeeigneter Gründungsverfahren wird hingewiesen.

3 Grundwasserschutz

Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter ist nur Trinkwasser als Spülwasser zu verwenden. Einwirkungen auf das Grundwasser (Bohrarbeiten, Einbau von Recyclingbaustoffen, evtl. Wasserhaltungsmaßnahmen, u.a.) stellen i.d.R. gemäß §9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG bedürfen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens beim Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren und ggf. einen entsprechenden Antrag einzureichen.

4 Entsorgung von Aushub- / Bodenmaterial

Für das Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen durch die Firma Kühn Geo-Consulting GmbH, Bonn (Stand 19.02.01, 13.03.01 und 29.08.02) und zuletzt eine baugrund- und orientierende entsorgungstechnische Untersuchung (Bericht vom 15.12.2016, Büro Dr. Tillmanns Berichts-Nr. 9465-10-16) im Vorfeld durchgeführt. In tieferen Bereichen wurden dabei leicht erhöhte Schwermetallbelastungen festgestellt. Zudem wurden verschiedene Schwarzdeckenflächen mit z.T. belastetem Asphalt vorgefunden. Nutzungsbezogen im Hinblick auf die Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV ergeben sich keine Einschränkungen.

Anfallende Aushub-/Bodenmaterialien sind vor einem Abtransport abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß nach geltendem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) zu verwerten bzw. zu entsorgen. Eine gutachterliche Begleitung bei den Aushubarbeiten wird angeraten. Nachweise zur Behandlung der Abfallstoffe sind dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen einzureichen.

Bei der Anlage von Kinderspielbereichen sind die Vorgaben der BBodSchV in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen vorzulegen. Zusätzlich sind die Anforderungen aus dem RdErl. des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit NW „Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder und Kinderspielflächen" vom 16.03.2000 zu erfüllen.

5 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Demnach ist eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Hierzu ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen und ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu stellen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe bei Erdarbeiten zu beachten.

6 Niederschlagswasser

Bei der Erschließung neuer Baulücken gilt aufgrund der Regelung des § 44 Landeswassergesetz (LWG) der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 44 Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus geologischen und baugrundtechnischen Gründen nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in angrenzenden Straßen zugeleitet.

Zur Regenwasserrückhaltung ist eine Regenwassernutzung in Form von unterirdischen Zisternen oder technisch gleichwertigen Einrichtungen vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann durch Dachbegrünungsmaßnahmen reduziert werden und muss auf Privatgrund erstellt werden. Des Weiteren ist eine Drosselung der Einleitungsmengen von 40l/sec. in den öffentlichen Kanal sicherzustellen.

7 Pflanzmaßnahmen, Pflege und Unterhalt

Das Pflanzen hat fachgerecht nach DIN 18916 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung zu erfolgen. Der Erhalt der Vegetation ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art in mindestens gleicher Größe vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten.

8 Artenschutz

Für das Plangebiet werden folgende Festlegungen von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen getroffen, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG von vorne herein auszuschließen:

Vermeidungsmaßnahmen (baubedingt):
Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden zur Vorbereitung der Baufläche/arbeiten: Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden.
Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Kontrolle von Höhlenbäumen: Im Vorhabenbereich ist im Bereich des denkmalgeschützten Kalkofens (nördlich) eine alte Kirsche mit Rindenstörstellen und Hohlräumen nachgewiesen worden, in denen mögliche Quartierfunktionen insbesondere für Einzeltiere baumbewohnender Fledermausarten nicht vollkommen ausgeschlossen sind. Falls es in der konkreten Bauplanung zur Inanspruchnahme dieser Kirsche kommt, gelten zunächst die Vorgaben, dass keine Rodung in der Brutzeit der wildlebenden Vogelarten durchgeführt werden darf. Falls dies nicht möglich sein sollte, müssten die Bäume vor der Rodung nochmals gezielt kontrolliert werden, um eine Tötung von Einzelindividuen zu vermeiden. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, ist das Vorhaben bis auf weiteres abzubrechen und alle die Rodung betreffenden Arbeiten einzustellen. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt des Rheinisch-Bergischen Kreises vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Verminderungsmaßnahme (betriebsbedingt):
Absicherung der Fassadenbereiche gegen Vogelschlag unter Beachtung folgender Empfehlungen: Die Etablierung großflächiger durchgehender und spiegelnder Glasflächen zu umgebenden Grünflächen sollte, soweit möglich, vermieden werden. Falls dies nicht in die Planung integriert werden kann, sollten vogelschlagsichere Gläser (nicht spiegelnd, ggf. gegen Durchsicht geschützt) verwendet werden. Die Maßnahme ist nur in dem Fall von Relevanz, wenn große Glasflächen z.B. über mehrere Stockwerke oder entlang ganzer Gebäudeseiten vorgesehen sind und großflächige spiegelnde Flächen entstehen.

Bei der Beleuchtung des Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

9 Grundwasserbewirtschaftung

Auf Grund des grundwasserführenden Kalk- und Dolomitgesteins mit Verkarstungserscheinungen ist darauf zu achten, dass im Zuge der Bautätigkeiten die Bodenfilterfunktion nicht unterbunden wird.

10 Erdbebenzone

Für Gebäude der Gebäudeklassen III und IV gemäß DIN 4149 (hierzu gehören beispielsweise auch große Wohnanlagen) wird die Anwendung der Hinweise zur Erdbebenzone 1 empfohlen.

11 Flächen für abholbereite Abfallbehälter

Auf dem Privatgrundstück ist an der öffentlichen Fahrbahn eine Aufstellfläche oder mehrere Flächen vorzusehen, auf denen abholbereite Abfallbehälter für die zuständigen Abfuhrunternehmen aufgestellt werden können. Eine Aufstellung von Abfallbehältern für die Abholung wird auf öffentlichen Flächen nicht gestattet.

12 DIN-Normen

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

STADT BERGISCH GLADBACH

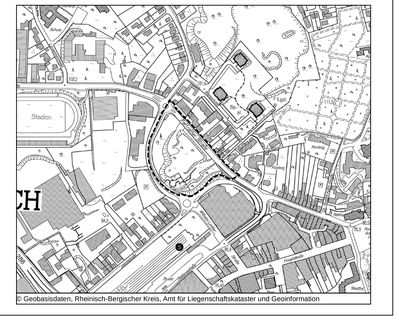
Bebauungsplan

Nr. 2129 - Am Kalkofen -

M. 1:500

Stand: Satzung

Übersichtsplan M. 1:5.000



© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung :

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanZV Planzeichenverordnung
BauO NW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)

Plangrundlage:
© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM
Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32
Höhenart: Normalhöhe
Höhenbezugsfläche: Normalhöhennull-Fläche, DHHN2016, Höhenstatus 170
Benennung der Höhen: Höhen über Normalhöhennull (NHN-Höhen)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom 02.01.2017 bis 27.01.2017 ~~sowie durch Bürgerversammlung am~~ unterrichtet worden.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben	
am 06.12.2016 beschlossen.	am 17.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Bergisch Gladbach, den 11.02.2019 Der Bürgermeister	vom 19.12.2016 beteiligt worden.	
Bergisch Gladbach, den 08.02.2019 gez. Lennart Höring ~~Stellvertretende (r)~~ Ausschussvorsitzende (r)	Bergisch Gladbach, den 11.02.2019 Der Bürgermeister i. A. gez. T. Zampich	Bergisch Gladbach, den 11.02.2019 Der Bürgermeister i. A. gez. T. Zampich	Bergisch Gladbach, den 11.02.2019 Der Bürgermeister i. A. gez. T. Zampich	
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanZV. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Stand: März 2015 Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert. Stand: März 2015 Bergisch Gladbach, den 06.02.2019 Der Bürgermeister Fachbereich 6-62 Geoservice i. A. gez. Fritsch Stadtvermessungsrätin	Entwurf und Anfertigung Fachbereich 6-61 Stadtplanung Bergisch Gladbach, den 06.02.2019 Der Bürgermeister i. V. gez. H. Flügge	Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach, den 11.02.2019 Der Bürgermeister i. A. gez. T. Zampich	Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat am 18.12.2018 als Satzung beschlossen worden. Bergisch Gladbach, den 13.02.2019 Der Bürgermeister gez. Lutz Urbach	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde am 18.04.2019 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet. Bergisch Gladbach, den 29.04.2019 Der Bürgermeister i. A. gez. T. Zampich

Legende:

Zeichnerische Festsetzungen

- MU2 — Urbane Gebiete, hier MU 2
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß, hier 0,6
- 2,6 — Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß, hier 2,6
- g — geschlossene Bauweise
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier IV
- OK = 110,50 m ü. NHN — Max. Höhenlage der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull, hier 110,50 m
- Baulinie
- Baugrenze
- LPB IV — Lärmpegelbereich, hier IV
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- Einfahrtsbereich in Tiefgaragen
- PG1 — Private Grünflächen, hier PG 1 (s. Textl. Festsetzung Nr. 5)
- M1 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Textl. Festsetzung Nr. 6), hier M 1
- TG — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Tiefgarage
- GFL 1 — Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Textl. Festetzung Nr. 7), hier GFL 1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen

Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschrift

- FD — Flachdach

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung Gesamtanlage Bodendenkmalschutz
- D — Baudenkmal
- B — Bodendenkmal

Darstellungen ohne Festsetzungsinhalt

- Zur Information gekennzeichnete Baumstandorte
- Straßenraumaufteilung

LEGENDE AUSSENANLAGEN

FLÄCHEN

- RASENFLÄCHE
- SPIELFLÄCHE RASEN
- PFLASTER TERRASSEN
- PFLASTER ZUWEGUNG
- RASENGITTER
- SCHOTTERRASEN
- STRÄUCHER UND BODENDECKER
- SPIELFLÄCHE SAND
- PFLASTER BEFAHRBAR
- PFLASTER
- WASSERGEBUNDENE DECKE
- KIES

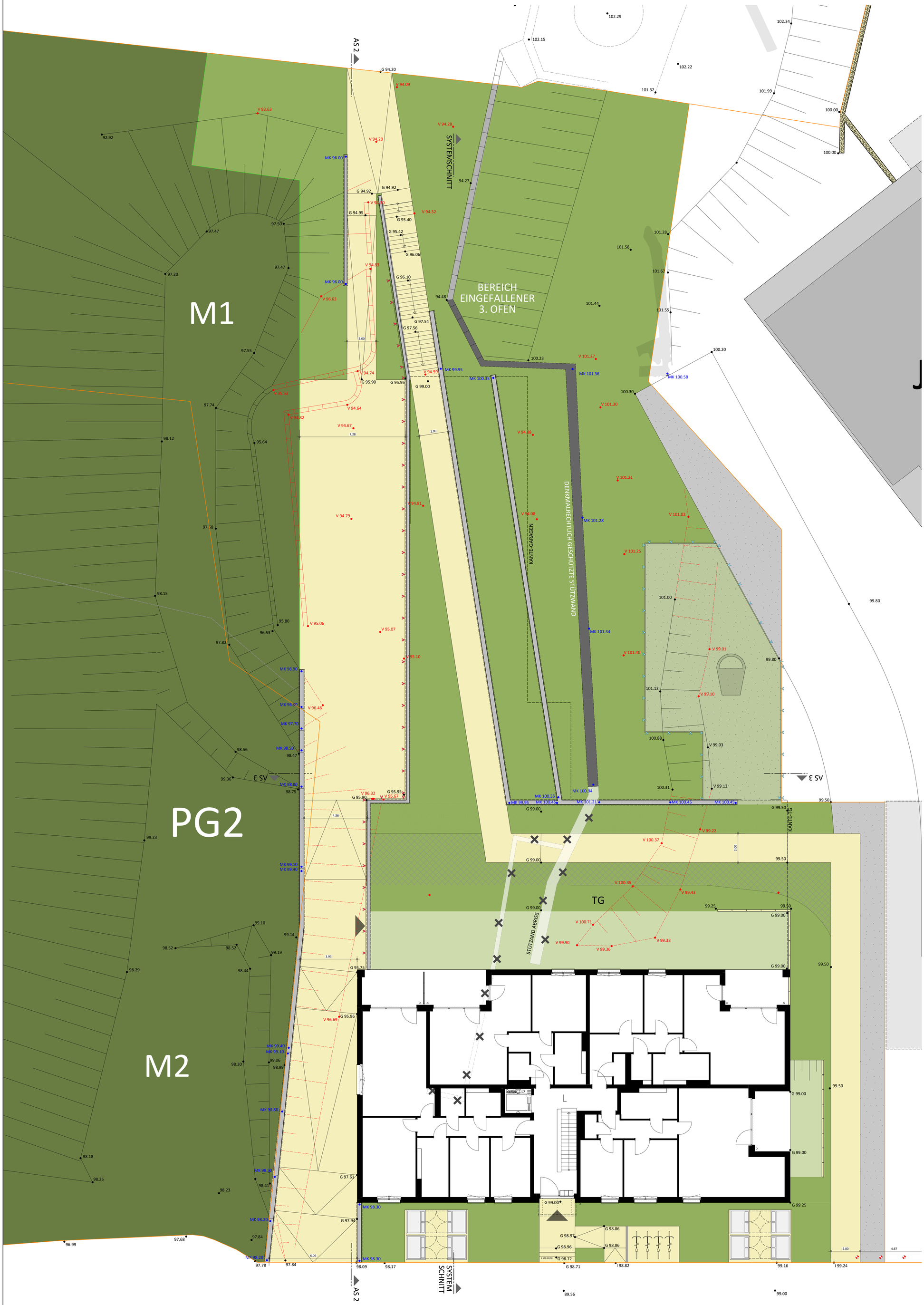
SYMBOLE

- BAUM/GEHÖLZ GEPLANT
- BAUM/GEHÖLZ BESTAND
- HECKE
- STABGITTERZAUN CA. 1.00M
- WINKELSTÜTZWAND
- STABGITTERZAUN CA. 1.80M
- FEUERWEHRFLÄCHE
- KANTENSTEIN
- 84.35 HÖHE GEPLANT
- U 84.35 UNVERÄNDERTES VORHANDENES GELÄNDE
- 84.35 GEPLANTE STRASSENAUSBAUHÖHE
- V 84.35 VORHANDENES GELÄNDE
- TG-KANTE
- FLÄCHE SONDERNUTZUNG
- MÜLLBEHÄLTER UNTERFLUR
- MÜLLBOX ÜBERFLUR
- SITZBANK HVG
- MÜLLEIMER
- HOFABLAUF 30/30
- FAHRRADBÜGEL
- FEDERSPIELGERÄT

LEGENDE BELEUCHTUNG

BELEUCHTUNG

- POLLERLEUCHTE
- WANDLEUCHTE
- MASTLEUCHTE
- LEUCHTE TG-ZUFAHRT



ENTWURFSVERFASSER

GRENZLAND-BAU GMBH
BOCHOLDER ESCH 31b
48683 AHAUS-ALSTÄTTE
TELEFON: 02567 - 93020

DATUM, UNTERSCHRIFT

BAUHERR

GRENZLAND-BAU GMBH
BOCHOLDER ESCH 31b
48683 AHAUS-ALSTÄTTE

DATUM, UNTERSCHRIFT

BAUVORHABEN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES MIT TIEFGARAGE

BERGISCH GLADBACH - PAFFRATHER STRASSE

GEMARKUNG: GLADBACH - FLUR: 10 - FLURSTÜCKE: 446

PLAN

AUSSENANLAGEN

PROJEKT-NR.: 2601 | GEZ.: UM | GEBÄUDEKLASSE: 4 | DATUM: 19.05.2026

MASSTAB: 1:100

OCM 300CM 500CM 1000CM

PLANNUMMER

100 **00-AUS-01**

GARAGE 7
GARAGE 6
GARAGE 5
GARAGE 4
GARAGE 3
GARAGE 2
GARAGE 1
FAHRRÄDER
BEREICH EINGEFALLENER 3. OFEN
SYSTEMSCHNITT
KANTE-GARAGEN
DENKMALRECHTLICH GESCHÜTZTE STÜTZWAND
8.5%
8.5%
4.5%
7%
15%
11%
5%

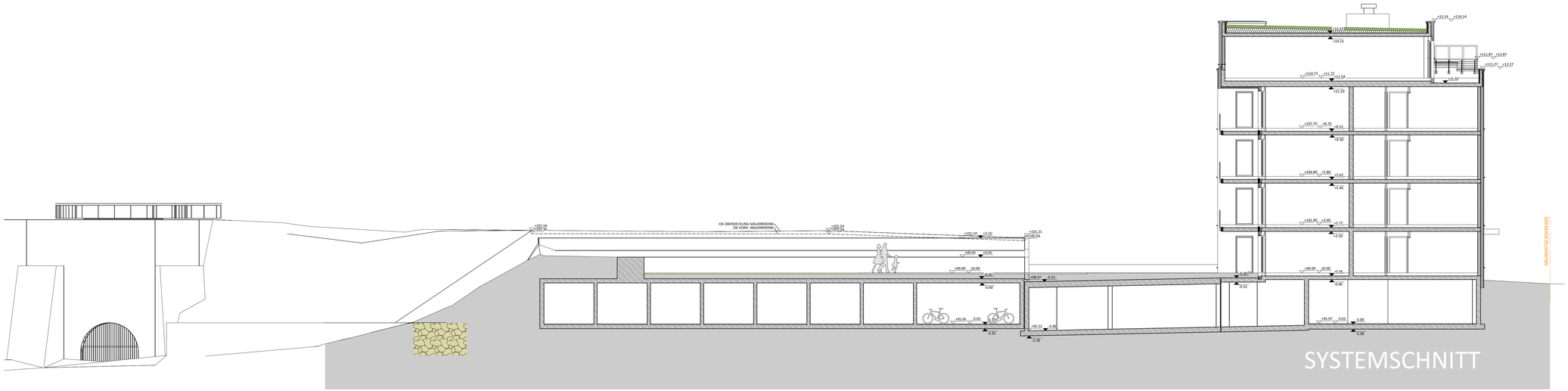
ENTWURFSVERFASSER
GRENZLAND-BAU GMBH
BOCHOLDER ESCH 31b
48683 AHAUS-ALSTÄTTE
TELEFON: 02567 - 93020
DATUM, UNTERSCHRIFT

BAUHERR
GRENZLAND-BAU GMBH
BOCHOLDER ESCH 31b
48683 AHAUS-ALSTÄTTE
DATUM, UNTERSCHRIFT

BAUVORHABEN
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES MIT TIEFGARAGE
BERGISCH GLADBACH - PAFFRATHER STRASSE
GEMARKUNG: GLADBACH - FLUR: 10 - FLURSTÜCKE: 446

PLAN
UNTERGESCHOSS
PROJEKT-NR.: 2601 GEZ.: UM GEBÄUDEKLASSE: 4 DATUM: 19.05.2026
MASSTAB: 1:100
OCM 300CM 500CM 1000CM

PLANNUMMER
101 00-U-01



ENTWURFSVERFASSER	
GRENZLAND-BAU GMBH	
BOCHOLDER ESCH 31b	
48683 AHAUS-ALSTÄTTE	
TELEFON: 02567 - 93020	DATUM, UNTERSCHRIFT
BAUHERR	
GRENZLAND-BAU GMBH	
BOCHOLDER ESCH 31b	
48683 AHAUS-ALSTÄTTE	DATUM, UNTERSCHRIFT
BAUVORHABEN	
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES MIT TIEFGARAGE	
BERGISCH GLADBACH - PAFFRATHER STRASSE	
GEMARKUNG: GLADBACH - FLUR: 10 - FLURSTÜCKE: 446	
PLAN	
SYSTEMSCHNITT - ANSICHTEN 1/2	
PROJEKT-NR.: 2601	GEZ.: UM / GEBÄUDEKLASSE: 4 / DATUM: 19.05.2026
MASSTAB: 1:100	0CM 300CM 500CM 1000CM
PLANNUMMER	
103	00-ANS-01

GRENZLAND BAU

AS 3
SÜD-WESTEN

NORD-WESTEN

NORD-OSTEN

VORHANDENES
GEBÄUDE

ENTWURFSVERFASSER

GRENZLAND-BAU GMBH
BOCHOLDER ESCH 31b
48683 AHAUS-ALSTÄTTE
TELEFON: 02567 - 93020

DATUM, UNTERSCHRIFT

BAUHERR

GRENZLAND-BAU GMBH
BOCHOLDER ESCH 31b
48683 AHAUS-ALSTÄTTE

DATUM, UNTERSCHRIFT

BAUVORHABEN

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENWOHNHAUSES MIT TIEFGARAGE
BERGISCH GLADBACH - PAFFRATHER STRASSE
GEMARKUNG: GLADBACH - FLUR: 10 - FLURSTÜCKE: 446

PLAN

ANSICHTEN 2/2

PROJEKT-NR.: 2601 GEZ.: UM GEBÄUDEKLASSE: 4 DATUM: 19.05.2026

MASSTAB: 1:100

0CM 300CM 500CM 1000CM

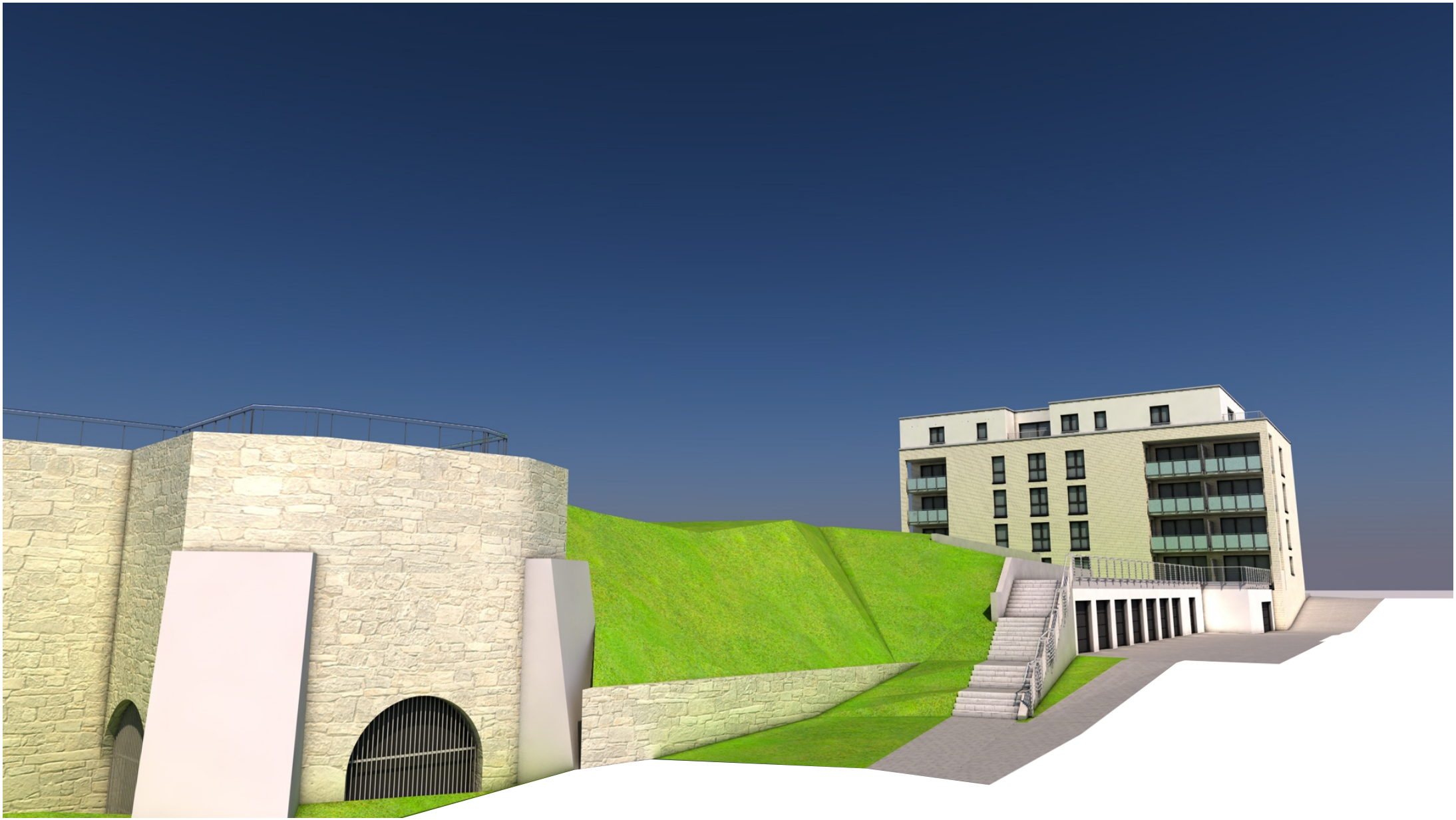
PLANNUMMER

104 00-ANS-02

GRENZ LAND BAU

Ö 14

Ö 14



Ö 15

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0333/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Beschlussvorschlag:

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

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Im Rahmen des Bauturbos wird dem SPLA die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung i.S.d. § 246e BauGB für das Projekt „Aufstockung Schloss Center“ vorgelegt. Der Projektträger sieht die Aufstockung des Schloss Centers mit seniorengerechten Wohneinheiten vor. Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags.

Risikobewertung:

(…)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Da für das Vorhaben keine neuen Flächen versiegelt werden und Begrünung auf dem Dach vorgesehen ist, ist eine positive Klimabilanz festzustellen.	

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:

planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(…)

Sachdarstellung/Begründung:

Mit der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs („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. „Bauturbos“ – 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 übereinstimmt.

Seit einigen Jahren ist die Stadtverwaltung mit den Eigentümern des Schloss Centers in Bensberg (Schloßstraße 7) in Verhandlung. Als sich die BauGB-Novelle abzeichnete, entschied die Verwaltung – wie auch beim Nachbarprojekt „Im Bungert“ (Drs. 0810/2025) –, anstelle einer Bebauungsplanänderung die neue Verfahrenserleichterung anzuwenden und das Projekt dem Ausschuss vorzulegen.

Bereits im November 2025 bestätigte der Ausschuss auch hier die Anwendung des „Bauturbos“ (siehe Niederschrift zu 0685/2025). Nachdem nunmehr bekannt ist, dass die Zustimmung der Gemeinde öffentlich zu erteilen ist, wird auf Basis der konkretisierten Planung ein erneuter Beschluss herbeigeführt.

Das Bauvorhaben

Die Eigentümergesellschaft des Schloss Centers plant das Gebäude umzubauen und mit 59 Wohneinheiten ein zusätzliches Angebot für altersgerechtes Wohnen zu schaffen (Anlagen 1-7).

Hierfür ist der Rückbau des Schloss Centers bis auf die Oberkante des zweiten Obergeschosses (Wegfall einer Parkebene, siehe Anlage 4) und eine anschließende Aufstockung um drei Etagen vorgesehen.

Im Bestand sind topografisch bedingt an der Seite im Bungert zwei oberirdische Geschosse, an der Seite der Schloßstraße fünf oberirdische Geschosse wahrzunehmen. Mit der Aufstockung wird das Schloss Center vier bzw. sechs oberirdische Geschosse aufweisen. Wie jetzt auch, wird der Eingang an der Schloßstraße im EG und an der gegenüberliegenden Seite im 2. OG erfolgen.

Zur Schloßstraße hin orientiert sich die Aufstockung mit einer Attikahöhe von 181 Metern ü.

NN an der östlichen Villa, wobei das sechste, oberste Geschoss zurückversetzt wird. Auf der Straßenseite Im Bungert fügt sich der Aufbau, ebenfalls mit einer Höhe von rund 181 Metern ü. NN, auf die Dachhöhen der umgebenden Bebauung ein und reicht bis zur Grundstücksgrenze an die Straße heran. An dieser Stelle geht die Aufstockung teilweise über die bisherigen Gebäudegrenzen hinaus und wird durch Pfeiler gestützt. Durch die Lage und Höhe der Staffelgeschosse wird die städtebauliche Gestalt mit dem parallel geplanten Projekt „Im Bungert“ fortgeführt.

Der Eingang für das Schloss Center bleibt bestehen. Die fußläufige Erschließung der Wohnanlage ist sowohl über die Schloßstraße über das bestehende Treppenhaus und Teile der vorhandenen Aufzugsanalage als auch über das bestehende Treppenhaus und Teile der Aufzugsanlage auf Seite der Straße Im Bungert möglich. Eine Erschließung für PKW und Fahrräder erfolgt über die Zufahrt des bestehenden Parkhauses und deren Aufzugsanlagen.
Der Anlieferverkehr über die Straße Im Bungert wird in der Planung berücksichtigt. Ein geplantes Tor soll den Lieferverkehr abtrennen und für ein wohnliches Umfeld sorgen. Die Schleppkurve für den Lieferverkehr wurde verwaltungsintern geprüft (Anlage 7).

Die aufgestockten Etagen sollen offen gestaltet werden. Durch geschossweise angelegte „Roofways“, ähnlich zu Laubengängen, werden die Wohnungen erschlossen. Im dritten Obergeschoss, auf dem Dach der zweiten Parkebene, sind Dachgärten für die Bewohnenden vorgesehen, die mit Begrünungen, kleinen Plätze, Bäumen und Sitzmöglichkeiten sowie Ausblicke in Richtung Köln und zur Nikolaus-Kirche eine besondere Qualität erzeugen (Anlage 5).

Das Projekt sieht eine wohnwirtschaftliche Nutzung vor, bei der künftig auch seniorengerechte Service- und Betreuungsangebote in Betracht gezogen werden. Dabei werden Parameter wie Serviceleistungen, Wohnungsgrößen und Grundrisse sowie der Anteil gemeinschaftlicher Flächen im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Da es sich bei Seniorenwohnungen auch um Wohnungen handelt, wird der Beschluss des Handlungskonzepts Wohnen angewendet. Vorbehaltlich der ausreichenden Verfügbarkeit von Fördermitteln sind 30 % der Bruttogeschossfläche als geförderter Wohnungsbau herzustellen (s.u.).

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Umstrukturierung ist auch die Stellplatzsituation neu zu bewerten: Durch den Entfall einer bestehenden Parkebene, die bereits gebundenen Stellplätze für die im Schloss Center genehmigten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen sowie den zusätzlichen Stellplatzbedarf für 59 Wohneinheiten ist der verbleibende Stellplatzbestand nach derzeitiger Einschätzung voraussichtlich nicht ausreichend. Angesichts genehmigter, aber nicht umgesetzter Nutzungen sowie der zusätzlich geplanten altersgerechten Serviceangebote ist im weiteren Verfahren ein nachvollziehbares Stellplatzkonzept für das gesamte Schloss Center vorzulegen.

Die Rahmenbedingungen

Für die Fläche des Schloss Centers gilt der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 – Bensberg „Im Bungert“. Das Projektgebiet ist darin mehrheitlich als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO, teilweise als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt. Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im nördlichen Teil auf zwei im südlichen Teil auf drei Vollgeschosse begrenzt. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 sowie eine geschlossene Bauweise fest. Die nördlich festgesetzte Verkehrsfläche entspricht an dieser Stelle nicht der tatsächlich errichteten Erschließungsanlage, die in Wirklichkeit weiter nördlich verläuft.

Durch die geplante Aufstockung ergeben sich Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die überbaubare Grundstücksfläche werden durch das Vorhaben überschritten. Die nördlich festgesetzten, aber an dieser Stelle nicht umgesetzten Verkehrs- und Grünflächen werden bereits durch das bestehende Schloss Center überlagert. Durch den Neubau bzw. die Aufstockung ist eine erneute Abweichung erforderlich.

Die Vorhabenfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsstraße „Schloßstraße“ und ist daher als zentrumsnaher Wohnort geeignet.

Für den baulichen Übergang zwischen den Nachbarprojekten „Im Bungert“ und „Aufstockung Schloss Center“ konnte mittlerweile ein städtebauliches stimmiges Konzept festgelegt werden. Durch die Verringerung eines Geschosses aufseiten des Postgeländes, ist eine Aussicht Richtung Köln von der vorgesehenen Terrasse des Schloss Centers gegeben.

Städtebauliche Bewertung

Mit der Einführung des § 246e BauGB ist für den Umbau des Schloss Centers keine aufwendige Bebauungsplanänderung mehr erforderlich. Die Genehmigungsentscheidung liegt im Ermessen der Gemeinde und wird erteilt, wenn das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.

Das Vorhaben „Aufstockung Schlosscenter“ stimmt im Wesentlichen mit den städtebaulichen Zielvorstellungen überein:

- Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Innenentwicklung: Mindergenutzte Flächen werden reaktiviert, die Vitalität des Zentrums gestärkt und der Außenbereich geschont.
- Durch das Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Mit der Realisierung von seniorengerechtem Wohnen wird den Belangen einer alternden Gesellschaft Rechnung getragen.
- Umweltbelange werden durch das Bauvorhaben nicht negativ berührt. Durch die Aufstockung und Dachbegrünung wird eine positive Klimabilanz erreicht.
- Das Vorhaben fügt sich in die benachbarte Bebauung ein und bildet einen städtebaulich harmonischen Übergang zum Projekt „Im Bungert“ aus.
- Die Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Kirche werden nicht negativ beeinträchtigt.

Einzelfallbetrachtung: Bewertung der Vorbildwirkung

Obwohl auf der Seite der Straße Im Bungert eine Erhöhung um zwei Geschosse und auf der Seite der Schloßstraße um ein Geschoss geplant sind, orientiert sich die geplante Höhenentwicklung meist an den direkt angrenzenden Gebäuden. Lediglich zum westlich gelegenen Nachbargebäude auf der Schloßstraße wird die Höhendifferenz durch die Aufstockung verstärkt. Da das zusätzliche Geschoss nach hinten versetzt liegt, ist die Differenz aber kaum wahrnehmbar. Insgesamt wird die Form einer geschlossenen Blockrandbebauung fortgeführt. Eine Vorbildwirkung für ähnlich gelagerte Fälle besteht daher nicht.

Stand des Verfahrens

Seit einigen Jahren ist die Stadt mit dem Projektträger in Gesprächen. Im Januar 2026 wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat mit dem Ergebnis beraten, dass das Projekt ausdrücklich erwünscht ist und eine Weiterentwicklung empfohlen wird.

Ein formeller Antrag wurde bislang nicht gestellt.

Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertag i.S.d. § 36 Abs. 1 S. 3 BauGB abschließen, um bestimmte städtebauliche Anforderungen verbindlich festzulegen:

- Die Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität.
- Die Herstellung von 30 % geförderten Wohnungsbaus, wenn die Förderzusage in einem Zeitraum von zwei Jahren ab Einreichung des Förderantrags erteilt werden kann.
- Vorgaben zur Begrünung.

Des Weiteren wird eine Bauverpflichtung in den Vertrag aufgenommen.

Ist der Vertrag unterzeichnet, kann der Vorhabenträger einen formellen Bauantrag auf Grundlage des § 246e BauGB stellen.

Es ist keine Wiedervorlage im Ausschuss vorgesehen.

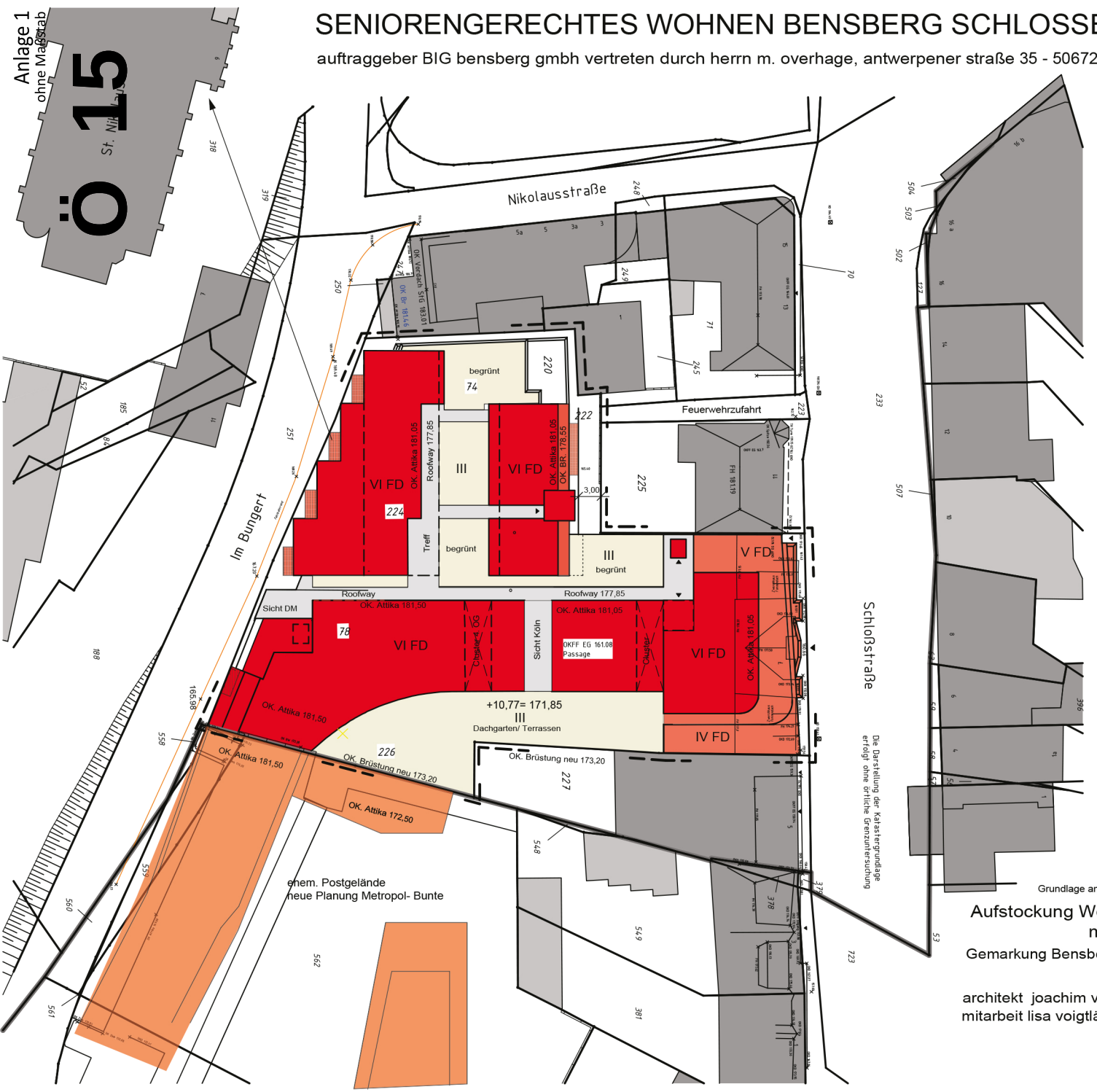
Anlagen:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Ansichten
Anlage 3: Perspektiven
Anlage 4: Systemschnitte
Anlage 5: Dachgarten
Anlage 6: Grundrisse
Anlage 7: Anlieferung

Anlage 1
ohne Maßstab

SENIORENGERECHTES WOHNEN BENSBERG SCHLOSSBLICK - SCHÖNE AUSSICHT

auftraggeber BIG bensberg gmbh vertreten durch herrn m. overhage, antwerpener straße 35 - 50672 köln - fon 0221 /96677994 - info@big-bensberg.de



Städtebauliche Festsetzungen / Planungsdaten:

B-Plan Nr. 76 Bensberg Im Bungert Rechtskraft 07.12.1970 BauNVO 1968

MK 1,0 / 3,0 SAN , Abstandsflächen 0,25 / zur öff. VF 0,20

Textteil " oberhalb dem 2.OG sind Wohnungen zulässig"

Abbruch 3. und 4.OG Bestand bis OK 2.OG Decke ca. 8.900 m3
Reduzierung statischer Lasten durch Abbruch von Parkdeckes

Grundstücksfläche 3.048 m2

GFZ anrechenbar nach BauNVO 1968 Bestand Basement - 2.OG 9.297 m2
GFZ anrechenbar nach BauNVO 2023 Neubau 3.-5 OG Wohnen 2.976 m2

Summe BGF anrechenbar 12.273 m2 / 3.046 m2 = GFZ neu ca. 4,00

LAGEPLAN

Grundlage amtl. Flurkarte und Lageplanvorabzug VM Büro Andreas Krieger Siegburg

Aufstockung Wohnnutzung Schlosscenter ab 3.Obergeschoss
mit Abbruch 3. und 4 Obergeschoss

Gemarkung Bensberg Freiheit - Flur 8 - Flurstücke 74, 78, 220,222,224,226

architekt joachim voigtländer aknw - eichen 7d - 51467 bergisch gladbach
mitarbeit lisa voigtländer architektin im büro geometria 33210 Tampere suomi

07.05.2026

architekt@joachim-voigtlaender.de

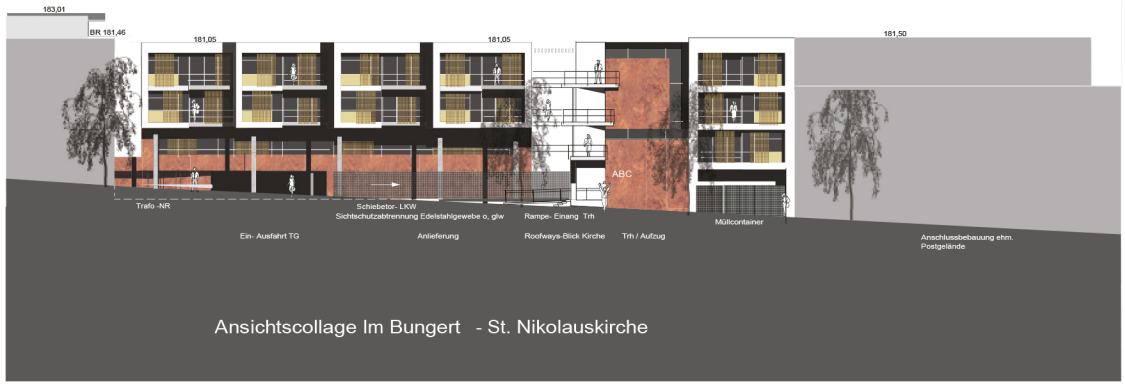
Anlage 2
ohne Maßstab

15 SENIORENGERECHTES WOHNEN BENSBERG SCHLOSSBLICK - SCHÖNE AUSSICHT

Auftraggeber BIG bensberg gmbh vertreten durch herrn m. overhage, antwerpener straße 35 - 50672 köln - fon 0221 /96677994 - info@big-bensberg.de

:O

Ansichtscollage Schlossstraße



Ansichtscollage Im Bungert - St. Nikolauskirche

Ansichtscollage West Kölnblick

Aufstockung Wohnnutzung Schlosscenter ab 3.Obergeschoss
mit Abbruch 3. und 4 Obergeschoss
Gemarkung Bensberg Freiheit - Flur 8 - Flurstücke 74, 78, 220,222,224,228

architekt joachim voigtländer aknw - eichen 7d - 51467 bergisch gladbach
mitarbeit lisa voigtländer architektin im büro geometria 33210 Tampere suomi

07.05.2026

architekt@joachim-voigtlaender.de

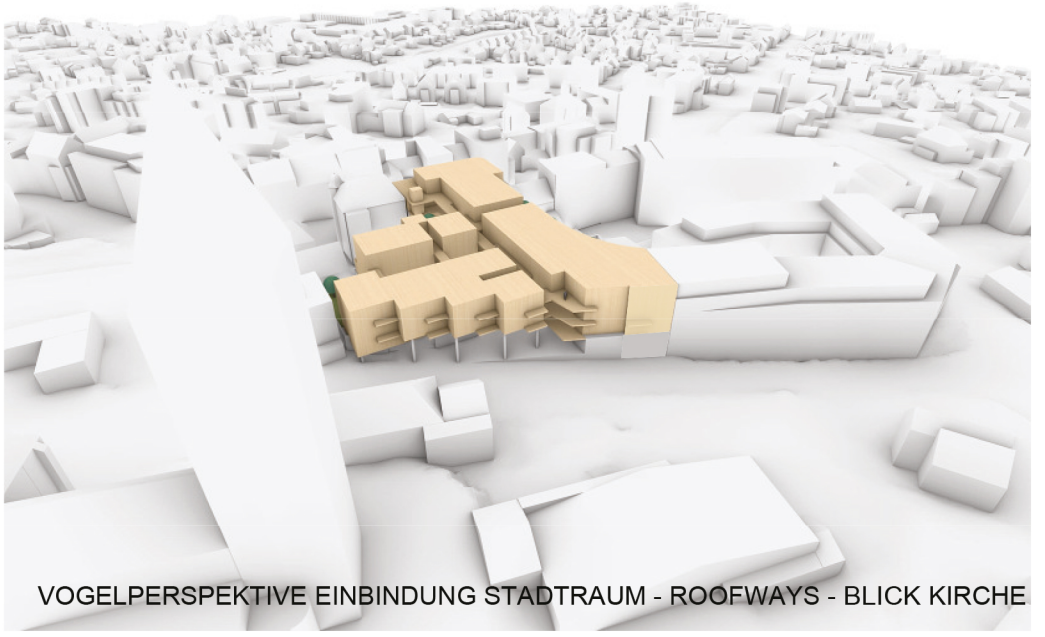
Anlage 3
ohne Maßstab

SENIORENGERECHTES WOHNEN BENSBERG SCHLOSSBLICK - SCHÖNE AUSSICHT

auftraggeber BIG bensberg gmbh vertreten durch herrn m. overhage, antwerpener straße 35 - 50672 köln - fon 0221 /96677994 - info@big-bensberg.de

:0 15

PERSPEKTIVANSICHT VON SÜD- WEST



VOGELPERSPEKTIVE EINBINDUNG STADTRAUM - ROOFWAYS - BLICK KIRCHE

Aufstockung Wohnnutzung Schlosscenter ab 3.Obergeschoss
mit Abbruch 3. und 4 Obergeschoss

Gemarkung Bensberg Freiheit - Flur 8 - Flurstücke 74, 78, 220,222,224,228

architekt joachim voigtländer aknw - eichen 7d - 51467 bergisch gladbach
mitarbeit lisa voigtländer architektin im büro geometria 33210 Tampere suomi

07.05.2026

Entwurfsverfasser

architekt@joachim-voigtlaender.de

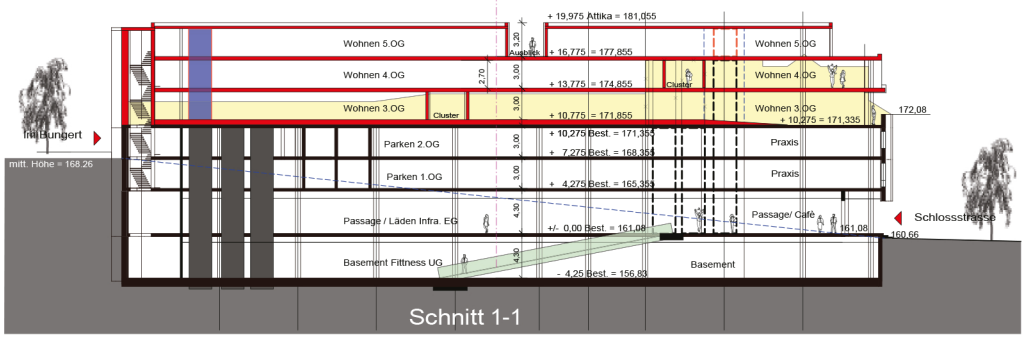
Anlage 4
ohne Maßstab

15

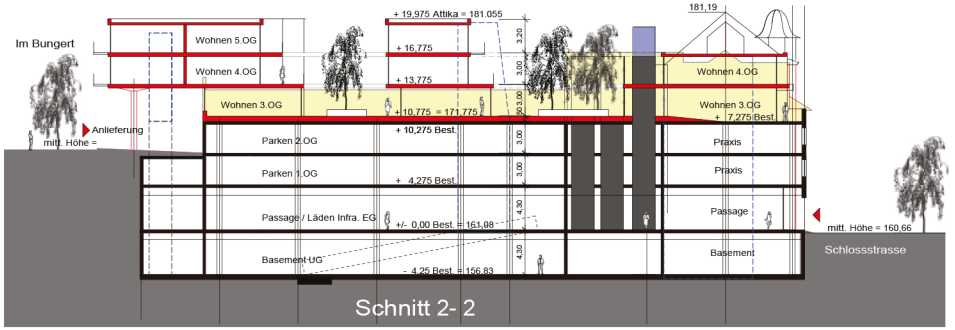
SENIORENGERECHTES WOHNEN BENSBERG SCHLOSSBLICK - SCHÖNE AUSSICHT

auftraggeber BIG bensberg gmbh vertreten durch herrn m. overhage, antwerpener straße 35 - 50672 köln - fon 0221 /96677994 - info@big-bensberg.de

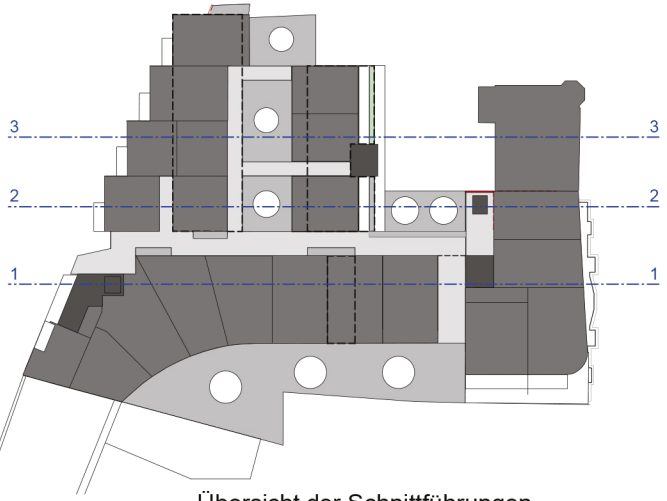
:O



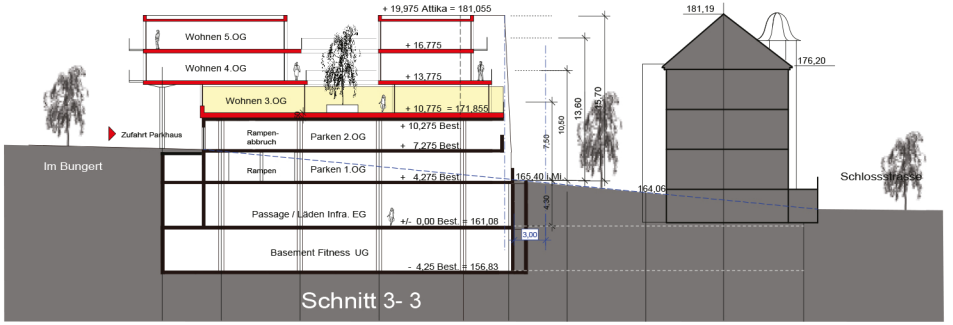
Schnitt 1-1



Schnitt 2- 2



Übersicht der Schnittführungen



Schnitt 3- 3

Aufstockung Wohnnutzung Schlosscenter ab 3.Obergeschoss
mit Abbruch 3. und 4 Obergeschoss
Gemarkung Bensberg Freiheit - Flur 8 - Flurstücke 74, 78, 220,222,224,228

architekt joachim voigtländer aknw - eichen 7d - 51467 bergisch gladbach
mitarbeit lisa voigtländer architektin im büro geometria 33210 Tampere suomi

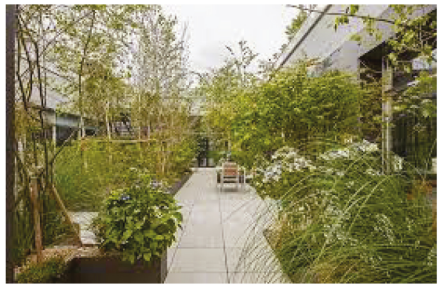
08.05.2026
Entwurfsverfasser

architekt@joachim-voigtlaender.de

Anlage 5
ohne Maßstab

Ö 15

Projekt Schlosscenter Wohnen BIG Bensberg GmbH - Antwerpener Str. 35 - 50672 Köln



Inspiration Dachlandschaften Beispiele

3. Obergeschoss ehem. Parkebene 3 + 10,775

Konzeptidee Dachgärten - Roofways - Halböffentliche Komunikationsbereiche

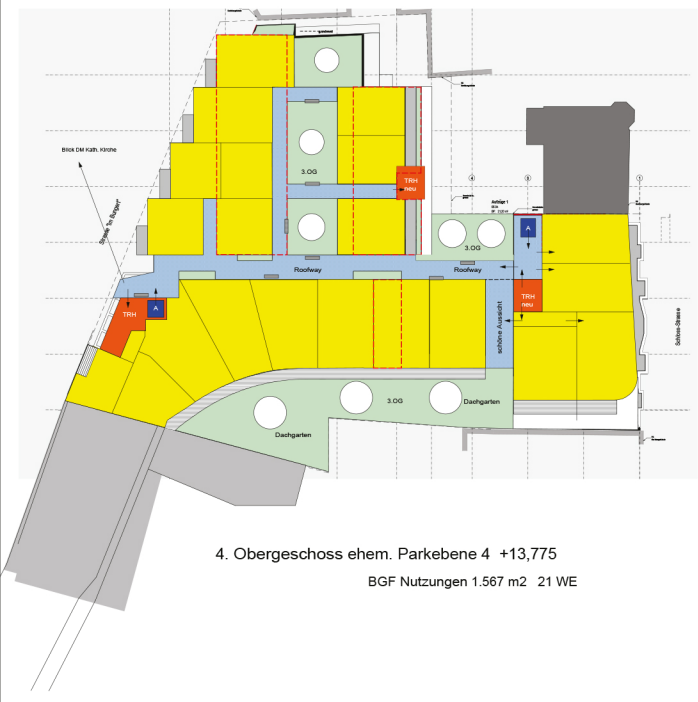
architekt joachim voigtländer aknw - eichen 7 d - 51467 bergisch gladbach
mitarbeit lisa voigtländer architektin im büro geometria 33210 Tampere suomi

Stand 07.05.2026 voj

SENIORENGERECHTES WOHNEN BENSBERG SCHLOSSBLICK - SCHÖNE AUSSICHT

auftraggeber BIG bensberg gmbh vertreten durch herrn m. overhage, antwerpener straße 35 - 50672 köln - fon 0221 /96677994 - info@big-bensberg.de

O 15

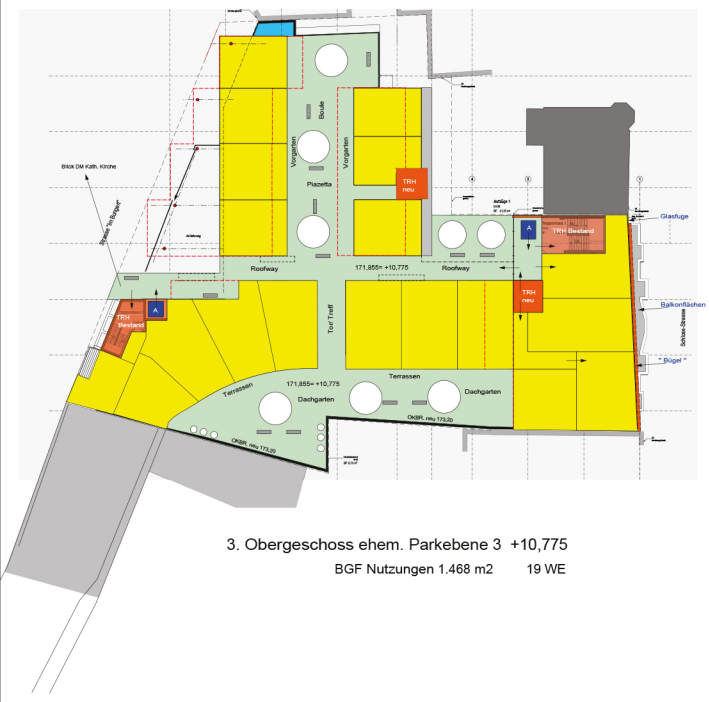


4. Obergeschoss ehem. Parkebene 4 +13,775

BGF Nutzungen 1.567 m2 21 WE

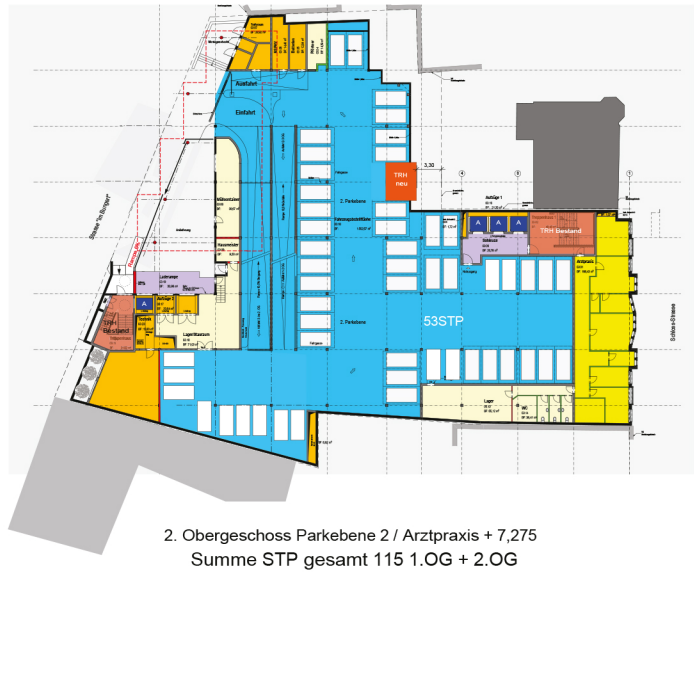
5. Obergeschoss als neues Geschoss + 16,775

BGF Nutzungen 1.433 m2 19 WE



3. Obergeschoss ehem. Parkebene 3 +10,775

BGF Nutzungen 1.468 m2 19 WE



2. Obergeschoss Parkebene 2 / Arztpraxis + 7,275

Summe STP gesamt 115 1.OG + 2.OG

Aufstockung Wohnnutzung Schlosscenter ab 3.Obergeschoss
mit Abbruch 3. und 4 Obergeschoss

Gemarkung Bensberg Freiheit - Flur 8 - Flurstücke 74, 78, 220,222,224,228

architekt joachim voigtländer aknw - eichen 7d - 51467 bergisch gladbach
mitarbeit lisa voigtländer architektin im büro geometria 33210 Tampere suomi

29.04.2026

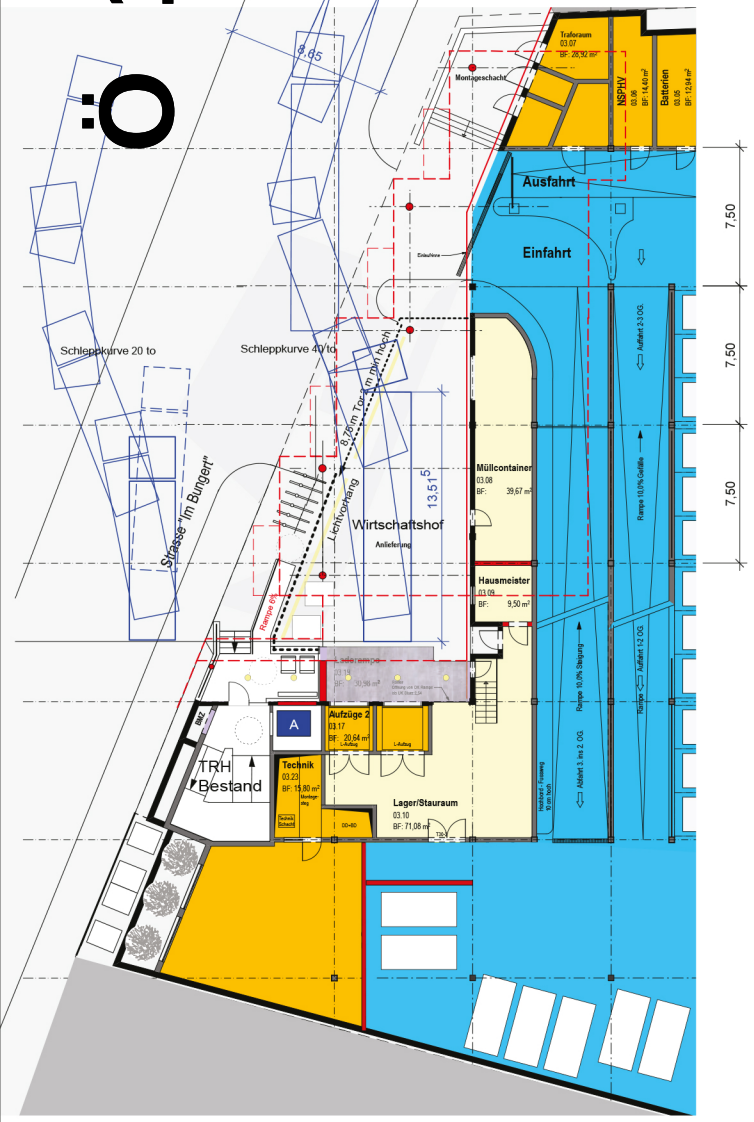
Entwurfsverfasser

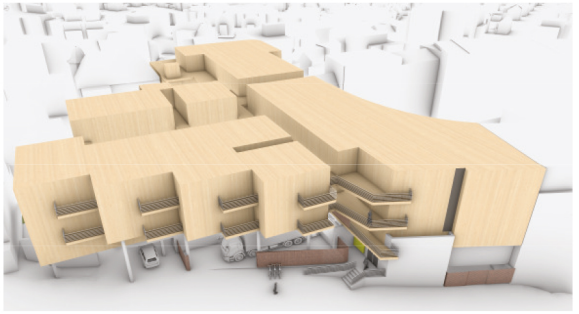
architekt@joachim-voigtlaender.de

Anlage 7
ohne Maßstab

ö 15

Projekt Schlosscenter Wohnen BIG Bensberg GmbH - Antwerpener Str. 35 - 50672 Köln





Visualisierung Umplanung - Modernisierung Anlieferung / Entree zu den neuen Wohnetagen von der Straße " Im Bungert "

Anlieferung neuer Eingang Treppenhaus mit Aufzug zu allen Ebenen

architekt joachim voigtländer aknw - eichen 7d - 51467 bergisch gladbach
mitarbeit lisa voigtländer architektin im büro geometria 33210 tampere suomi

Stand 07.05.2026 voj

Ö 16

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0387/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubau Wohngebäude Pippelstein

- Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 34 Abs. 3b bzw. § 246e BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, gemäß dem sog. „Bauturbo“ (§ 34 Abs. 3b bzw. § 246e Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 36a BauGB) für das Bauvorhaben „Neubau Wohngebäude Pippelstein“ die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch den Neubau eines Wohngebäudes entsteht CO_2. Mit der Verdichtung im Innenbereich werden jedoch Freiflächen im Außenbereich geschont. Es besteht bereits grundsätzlich ein Baurecht an dieser Stelle gemäß § 34 BauGB. Aus diesem Grund ist ein ökologischer Ausgleich gesetzlich nicht vorgesehen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

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

Seit der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs können einzelne bis dahin nicht genehmigungsfähige Wohnbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen

genehmigt werden. Durch die Novelle wurden die bekannten Instrumente der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans und des Einfügens in Bereichen ohne Bebauungsplan durch neue Bestimmungen (§§ 31 Abs. 3 u. 34 Abs. 3b BauGB) gelockert. Darüber hinaus wurde mit zeitlicher Befristung in § 246e BauGB – dem Kern des sog. „Bauturbos“ – die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben unter Abweichung von jeglichen Bindungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung zu genehmigen.

Der Einsatz des „Bauturbos“ ist an die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde gebunden (§ 36a BauGB). Eine Zustimmung kann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für die nähere Umgebung des Bauvorhabens übereinstimmt. Die städtebauliche Bewertung kann anhand eines städtebaulichen Rahmenplans erfolgen; liegt für ein Grundstück – wie im folgenden Fall – nichts derartiges vor, erfolgt sie als Bewertung der jeweiligen Gegebenheiten des Einzelfalls.

Das Bauvorhaben

Bei der vorliegenden, von einem Architekturbüro als informelle Anfrage in der Verwaltung eingereichten Planung handelt es sich um eine bauliche Nachverdichtungsmaßnahme im Stadtteil Lustheide entlang der schmalen Seitenstraße Lachsweg im Einmündungsbereich zur Straße Pippelstein (Anlagen 1 und 2). Das vorgeschlagene L-förmige Mehrfamilienhaus, das aus der räumlichen Perspektive der Straße Pippelstein wie zwei getrennte Wohngebäude mit Satteldächern wirkt, soll an das auf dem Grundstück bestehende Doppelhaus angebaut werden (Anlagen 3 und 4). Es sind acht Wohnungen vorgesehen. Die Unterbringung der Pkw erfolgt in Garagen, die in das Gebäude integriert sind und über die schmale Seitenstraße Lachsweg erschlossen werden. Das geplante Bauvorhaben kann nur über den „Bauturbo“ zugelassen werden, weil es etwa 2m an den Lachsweg heranragt und damit die vordere Bauflucht des südlich angrenzenden Nachbargebäudes am Lachsweg deutlich überschreitet.

Die Rahmenbedingungen

Die nähere Umgebung des Grundstücks Pippelstein 11 ist durch zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser mit Satteldächern geprägt. Die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens werden nach vorläufiger Einschätzung der Verwaltung als geringfügig eingeschätzt. Der im öffentlichen Raum vor dem Grundstück Pippelstein 11 stehende Spitz-Ahorn kann erhalten werden, da die Garagen über den Lachsweg erschlossen werden. Die vorgesehene Baufläche liegt deutlich außerhalb des für den nahen Frankenforstbach festgesetzten Überschwemmungsgebietes und ist auch von Überflutungen bei Starkregen weitestgehend nicht betroffen.

Städtebauliche Bewertung

Das näher als die Nachbarbebauung an den Straßenraum heranragende geplante Wohngebäude fügt sich trotz der höheren Baudichte in das nähere Umfeld ein und entspricht damit nach Auffassung der Verwaltung auch nach den bisherigen städtebaulichen Bewertungsmaßstäben den städtebaulichen Zielen für die weitere Entwicklung an der Straße Pippelstein. Eine Einbindung des Gestaltungsbeirats zur Beratung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Gebäudes wird aufgrund des geringen Bauvolumens und der der Umgebung angepassten Bauweise für nicht erforderlich gehalten. Unter Umständen muss das Bauvolumen bis zur Genehmigungsfähigkeit noch reduziert werden, da die vorgesehenen Stellplätze für acht Wohneinheiten voraussichtlich nicht ausreichen werden. Aufgrund der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Baulücken bzw. Nachverdichtungspotenziale hat eine Genehmigung des Bauvorhabens nach dem „Bauturbo“ keine auf Anhieb erkennbaren Auswirkungen auf zukünftige Genehmigungsentscheidungen im näheren Umfeld. Vertragliche Vereinbarungen zwischen

Stadt und Vorhabenträger erscheinen angesichts der geringen Konfliktdichte nach erstem Eindruck ebenfalls nicht erforderlich. Die vorgesehene Wohnfläche bleibt unterhalb des Schwellenwertes für die Anwendung des Beschlusses zum Sozialen Wohnungsbau.

Fazit

Von Seiten der Verwaltung wird das Wohnungsbauvorhaben am Pippelstein unterstützt. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zu erteilen.

Anlagen

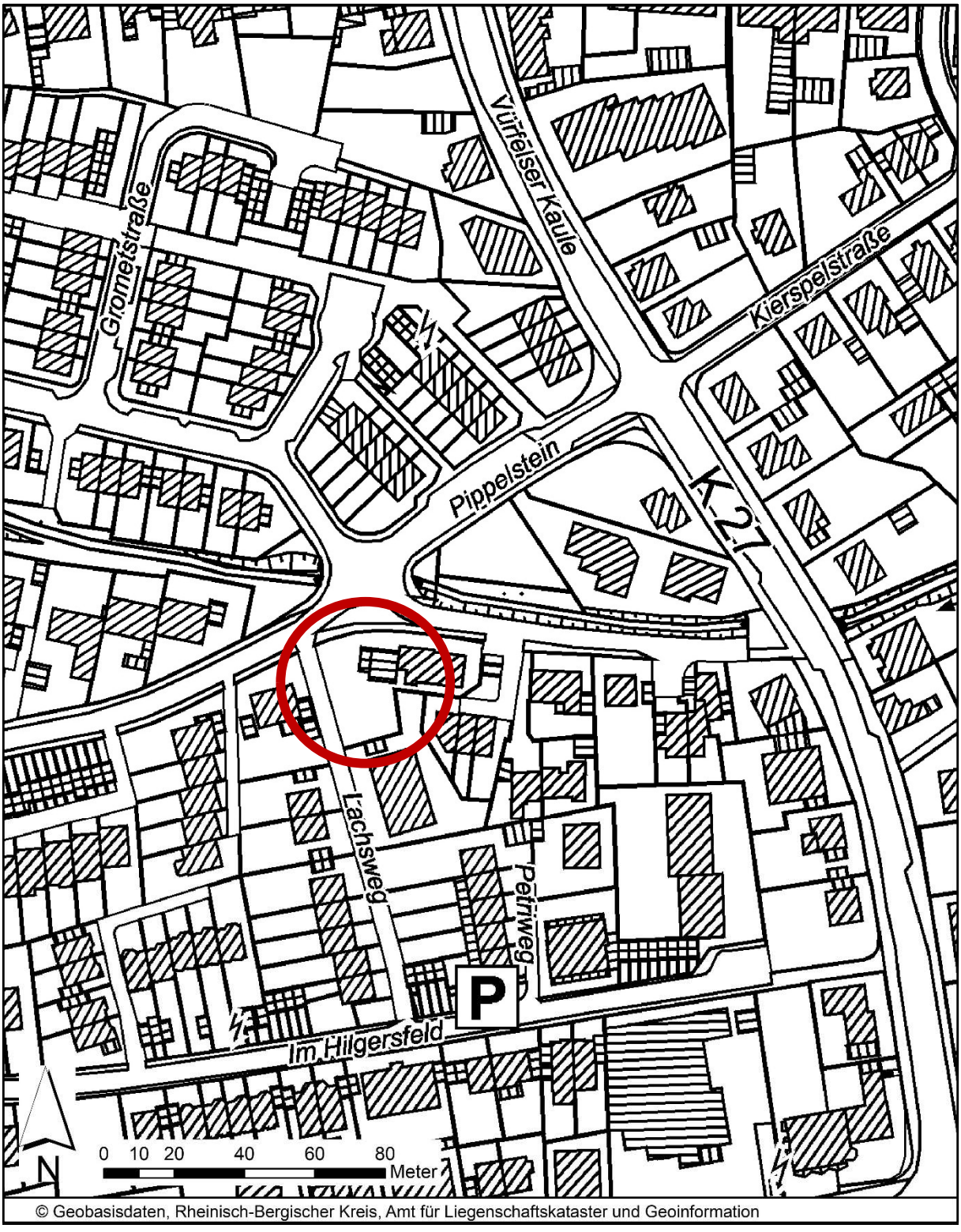
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Lageplan
4. Perspektive (Ansicht von der Straße Pippelstein)

Übersichtsplan

Bauvorhaben Am Pippelstein

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab



© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Luftbild

Bauvorhaben Pippelstein

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

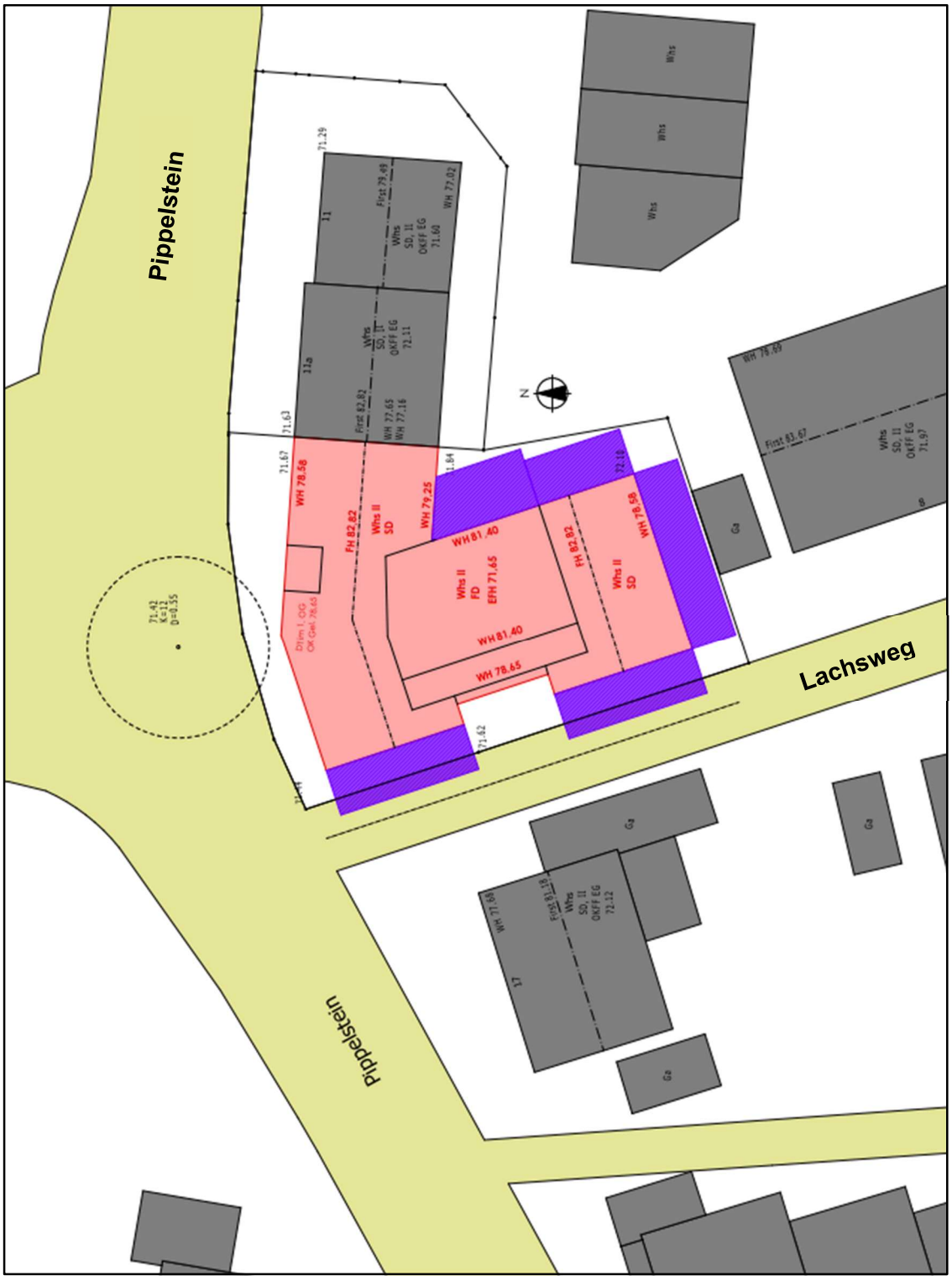
ohne Maßstab

Lageplan

Bauvorhaben Pippelstein

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab



Perspektive

Bauvorhaben Pippelstein

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab

Ö 17

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0383/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bauvorhaben Rommerscheider Straße (4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)

– Zustimmung der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, für das Projekt Rommerscheider Straße die Zustimmung der Gemeinde gemäß dem sog. „Bau-Turbo“ (§ 31 Abs. 3 bzw. § 246e Baugesetzbuch (BauGB)) i. V. m. § 36a BauGB zu erteilen, vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage entsteht CO^2. Mit der Verdichtung im Innenbereich werden jedoch Freiflächen im Außenbereich geschont. Ein ökologischer Ausgleich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berechnet, festgelegt und bereits weitestgehend umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen tragen durch die Entwicklung einer Streuobstwiese zu einem positiven Klimaeffekt bei.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Sämtliche Investitionen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten ‚Mischgebietes' sowie des ‚Allgemeinen Wohngebietes' (WA 6) 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 Rommerscheider Straße (4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage) liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2149 – Om Schlöm –, der auf die Plangrundstücke bezogen an der Rommerscheider Straße ein ‚Mischgebiet (MI)‘ und im rückwärtigen Bereich ein ‚Allgemeines Wohngebiet (WA 6)‘ festsetzt (siehe Anlage 1). Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über die Straße ‚Am Eichenberg‘ vor. Aufgrund fehlender Grundstückverfügbarkeit konnte der Erschließungsstich für das ‚Allgemeine Wohngebiet (WA 6)‘ jedoch bis heute nicht umgesetzt werden. Dies stand einer Entwicklung des rückwärtigen Bereiches Rommerscheider Straße / Odenthaler Straße mit Wohnbebauung bisher entgegen. Das nun geplante Bauvorhaben sieht daher eine Erschließung des WA 6 über die Rommerscheider Straße vor.

Das Bauvorhaben

Auf den Grundstücken zwischen der Odenthaler Straße und der Rommerscheider Straße ist die Entwicklung von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage vorgesehen. Ziel des Vorhabens ist die städtebauliche Schließung der bestehenden Baulücke an der Rommerscheider Straße sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in innerstädtischer Lage.

Das Bebauungskonzept sieht die Erstellung von

- zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit zusätzlichem Staffelgeschoss im rückwärtigen Innenhofbereich der Rommerscheider Straße / Odenthaler Straße
- einer zweigeschossigen straßenbegleitenden Randbebauung entlang der Rommerscheider Straße,
- einer Tiefgaragenanlagen unter den Innenhofgebäuden,
- hochwertigen Außenanlagen und begrünten Dachflächen

vor. Die Erschließung der Innenhofgebäude erfolgt über die Rommerscheider Straße. Hier befinden sich die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Feuerwehrzufahrt.

Die Rahmenbedingungen

Die Vorhabenflächen befinden sich in der Nähe des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach zwischen der Rommerscheider Straße und der Odenthaler Straße.

Planungsrecht

Für die betroffenen Grundstücke gilt der seit dem 20.01.2020 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2149 – Om Schlöm –. Dieser weist, auf die Plangrundstücke bezogen, an der Rommerscheider Straße ein ‚Mischgebiet (MI)' und im rückwärtigen Bereich ein ‚Allgemeines Wohngebiet (WA 6)' aus (siehe Anlage 1). Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan für die 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 1 bis WA 7) zwei Vollgeschosse, für die Mischgebiete drei Vollgeschosse sowie als Dachform das ‚geneigte Dach' fest. Tiefgaragen sind im ‚Mischgebiet' (MI) und in den ‚Allgemeinen Wohngebieten' (A) grundsätzlich zulässig. Ebenso sieht er eine Erschließung des ‚Allgemeinen Wohngebietes über die Straße ‚Am Eichenberg' vor.

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.

Das Vorhaben ‚Rommerscheider Straße' stimmt im Wesentlichen mit den städtebaulichen Zielvorstellungen überein:

- Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Innenentwicklung: Brachliegende Flächen werden reaktiviert, die Vitalität des Zentrums gestärkt und der Außenbereich geschont.
- Durch das Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Das Vorhaben liegt entlang der Rommerscheider Straße überwiegend innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze), die Höhenentwicklung orientiert sich an der umliegenden Nachbarbebauung.
- Die Tiefgarrage dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem sie verhindert, dass Garagen und Stellplätze tief ins Grundstück hineingebaut und sehr lange Zufahrten befestigt werden. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad des Grundstückes minimiert.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Überschreitungen der überbaubaren Flächen im Kreuzungsbereich bzw. im rückwärtigen Bereich der Rommerscheider Straße / Odenthaler Straße.
- Dreigeschossigkeit im rückwärtigen Bereich der der Rommerscheider Straße / Odenthaler Straße.
- Erschließung über die Rommerscheider Straße und Verzicht auf die noch nicht umgesetzte Erstellung des Erschließungsstichs von der ‚Straße ‚Am Eichenberg.
- Flachdach mit Begrünung im Innenbereich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. gestalterische Festsetzungen, Grünfestsetzungen etc.) sind dennoch einzuhalten bzw. anzuwenden.
Durch die Orientierung des Bauvorhabens an der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung entwickelt es keine Vorbildwirkung für weitere Genehmigungen.

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.

Umweltbelange werden durch das Bauvorhaben nicht negativ berührt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist grundsätzlich bereits durch den Bebauungsplan gegeben. Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind dementsprechend umzusetzen.

Weiteres Vorgehen

Bei einer positiven Beschlussfassung wird die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertag i.S.d. § 36 Abs. 1 S. 3 BauGB abschließen, um bestimmte städtebauliche Anforderungen verbindlich festzulegen:

- Sicherung der baulichen Gestaltung (Gebäudehöhen / Kubatur)
- Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes einschl. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenereignis
- Errichtung von Gemeinschaftsanlagen, Spielflächen und Grünanlagen
- Ggf. Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen
- Verpflichtung zur Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen im Land NRW (FRL öff. Wohnen NRW) (Baulandbeschluss des Rates vom 17.01.2023)
- Verpflichtung zur Umsetzung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben wird am 10.06.26 in der Sitzung des Gestaltungsbeirates beraten.

Es ist keine Wiedervorlage im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss vorgesehen.

Fazit

Grundsätzlich scheint eine Wohnbauentwicklung trotz Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 2149 – Om Schlöm – vertretbar.

Anlagen

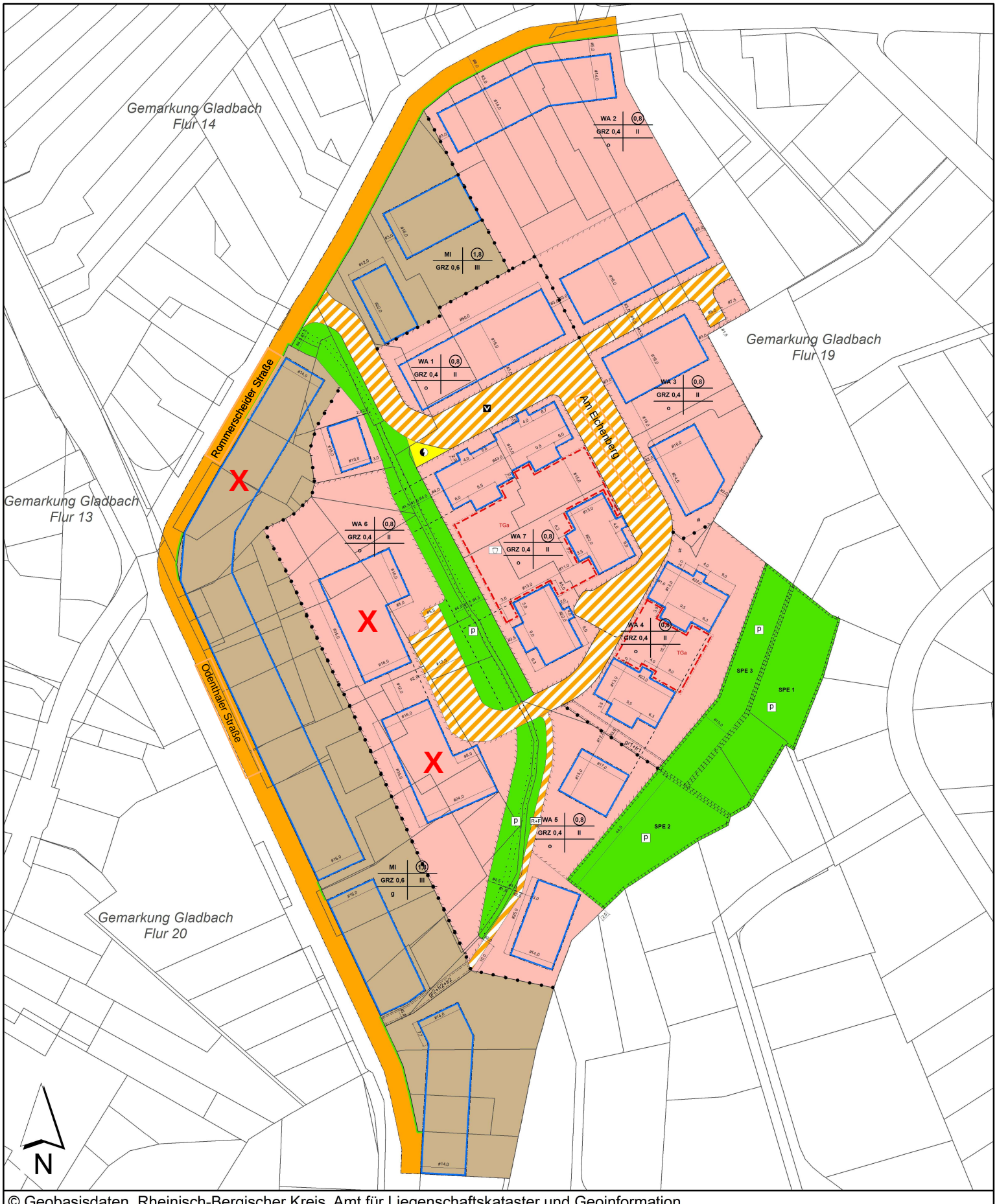
Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 2149 – Om Schlöm –
Anlage 2: Vorentwurf Ansichten und Schnitt
Anlage 3: Vorentwurf Erdgeschoss
Anlage 4: Vorentwurf Obergeschoss
Anlage 5: Vorentwurf Tiefgarage

Anlage 1

Übersichtsplan Ö 17

Bebauungsplan Nr. 2149 - Om Schlöm -

ohne Maßstab



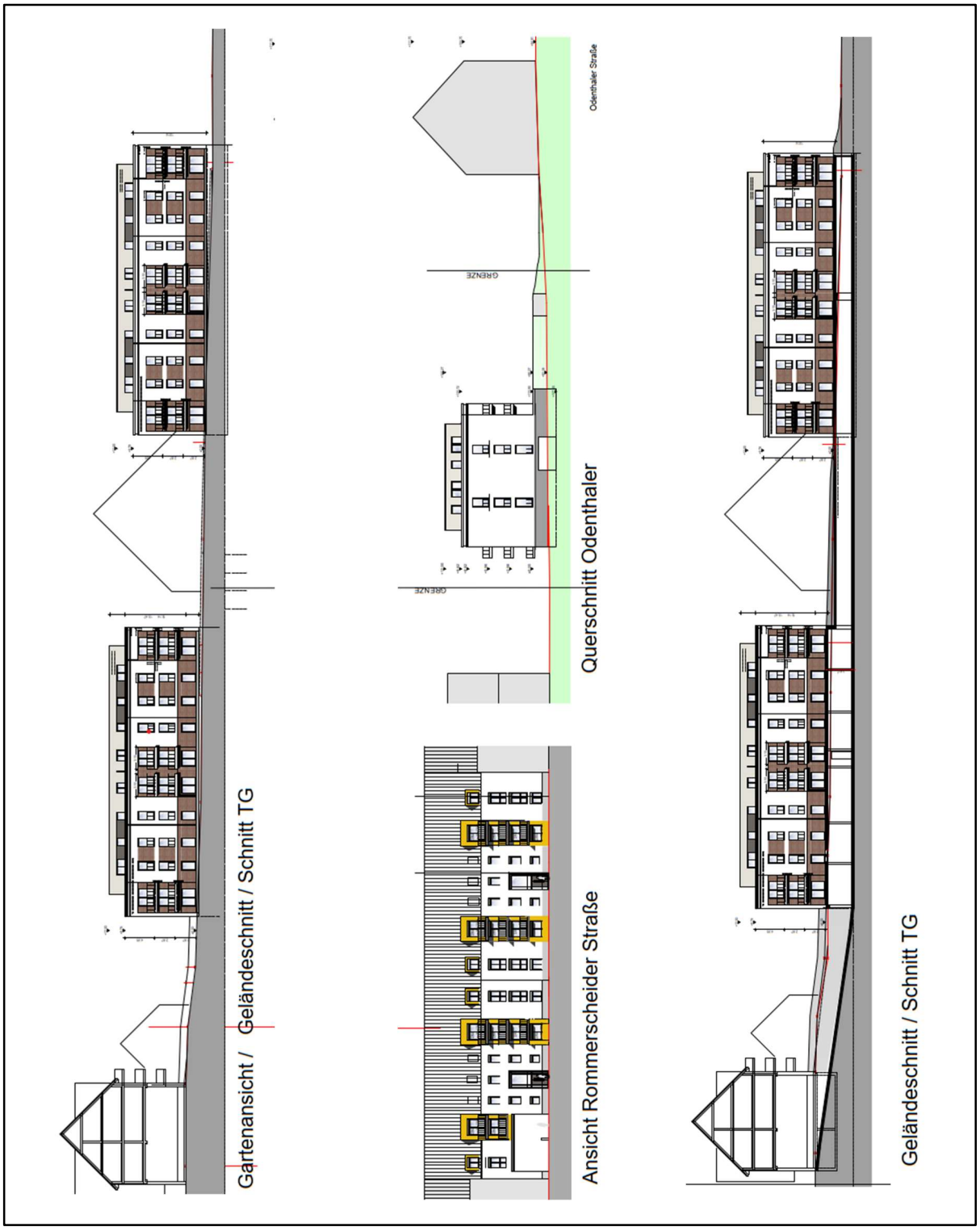
© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Ansichten / Schnitte

Bauvorhaben Rommerscheider Straße

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab

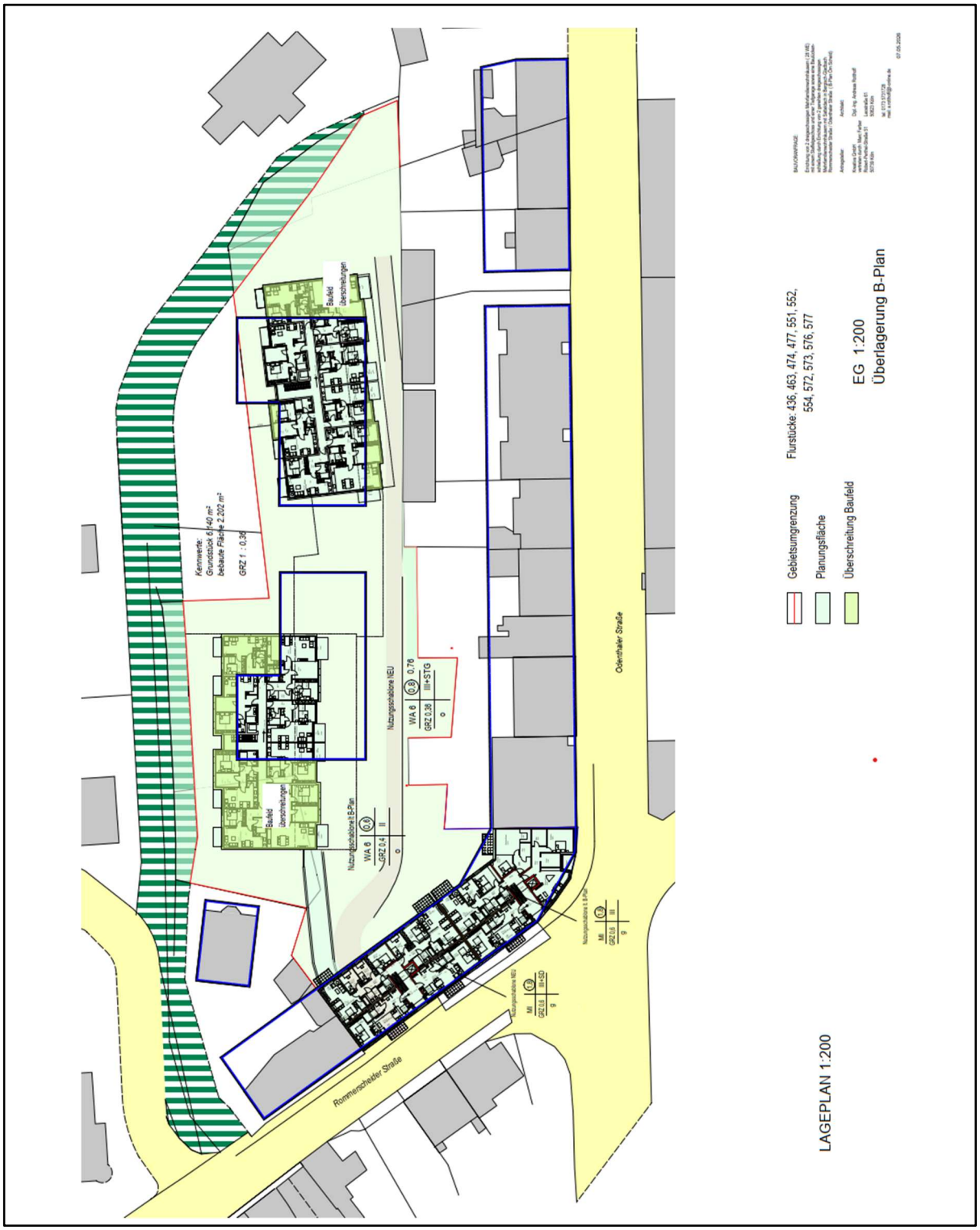


Vorentwurf Erdgeschoss Ö 17

Bauvorhaben Rommerscheider Straße

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab



Vorentwurf Obergeschoss Ö 17

Bauvorhaben Rommerscheider Straße

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab

Vorentwurf Tiefgarage

Bauvorhaben Rommerscheider Straße

Prüfung nach dem „Bau-Turbo“

ohne Maßstab