



Stadt Bergisch Gladbach

**Teil-Neuaufstellung
zur planerischen Regelung der Weißflächen im
Flächennutzungsplan 2035 der
Stadt Bergisch Gladbach**

Teil A

- Begründung -

Entwurf

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
(beschlossen am 02.07.2026 durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss der
Stadt Bergisch Gladbach)

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 durchgeführt¹.

1.2. Ziel der Teil-Neuaufstellung

Ziel der Teil-Neuaufstellung ist es, für die bislang unregelmäßigten 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 weiterverfolgt²:

- 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.

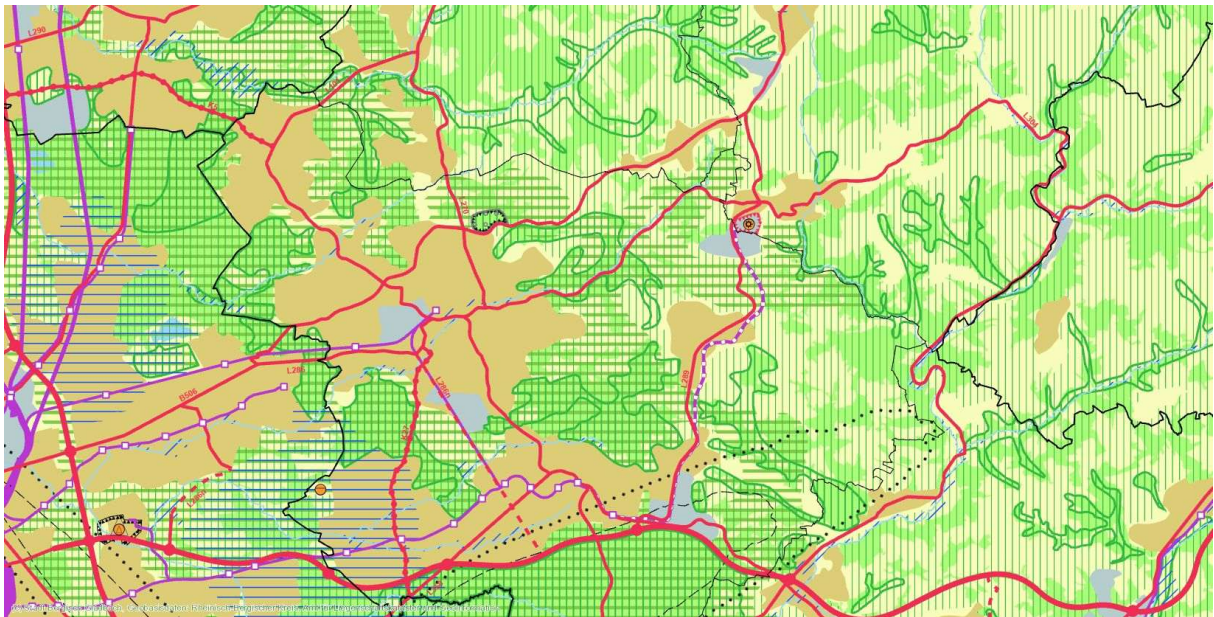


Abbildung 1: Regionalplan 2025. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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 Gewerbebaum 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 Gewässerschuttfunktion (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 Geschützten 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 Paragraphen 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 neu aufgestellten 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.

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

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 Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt.

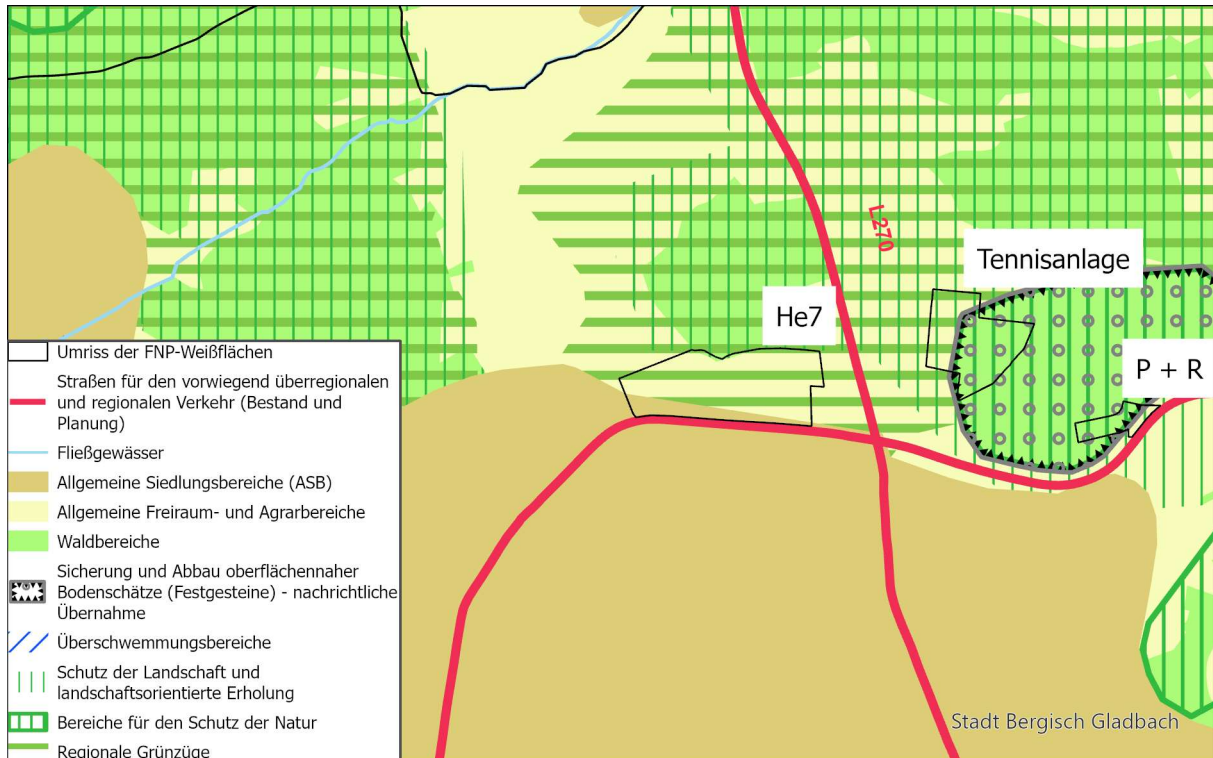


Abbildung 3: Darstellung des Weißflächenumriss „He7“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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 Wipperfurthener 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 derzeit 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 Weiβflächenumriss „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.

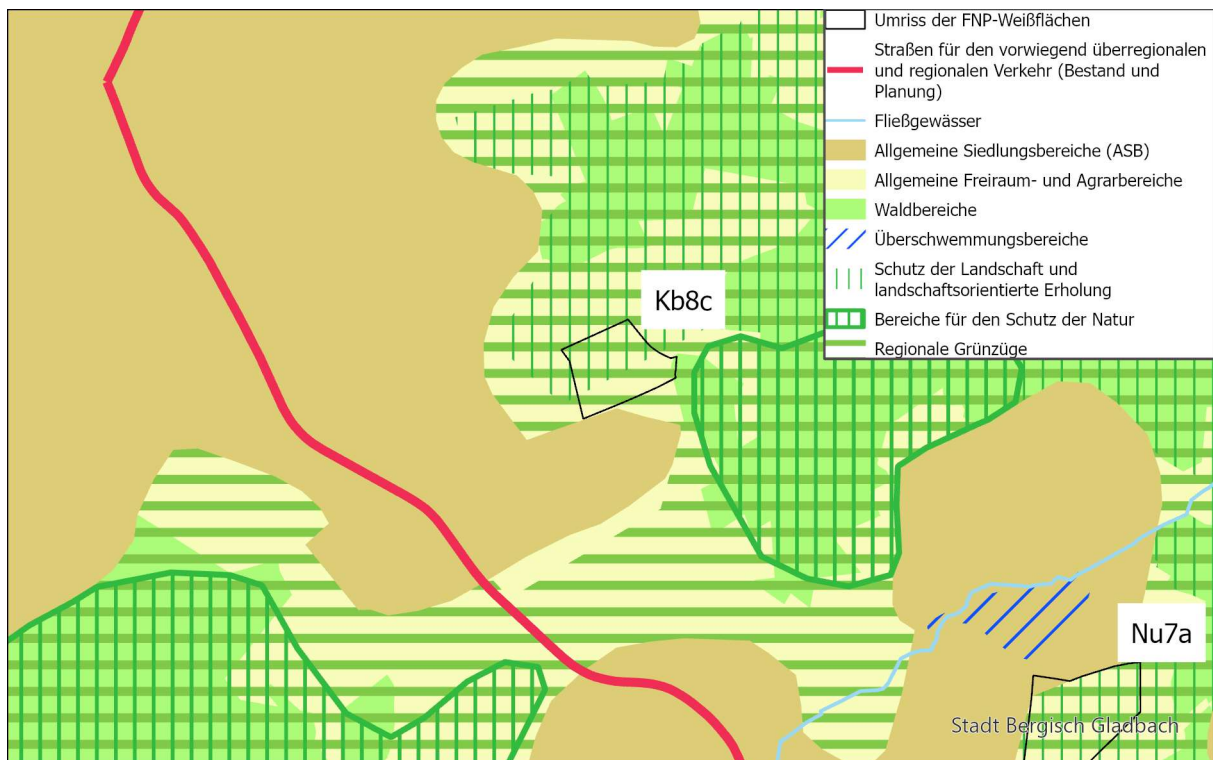


Abbildung 5: Darstellung des Weißflächenumriss „Kb8c“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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 nachzeitigem 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.

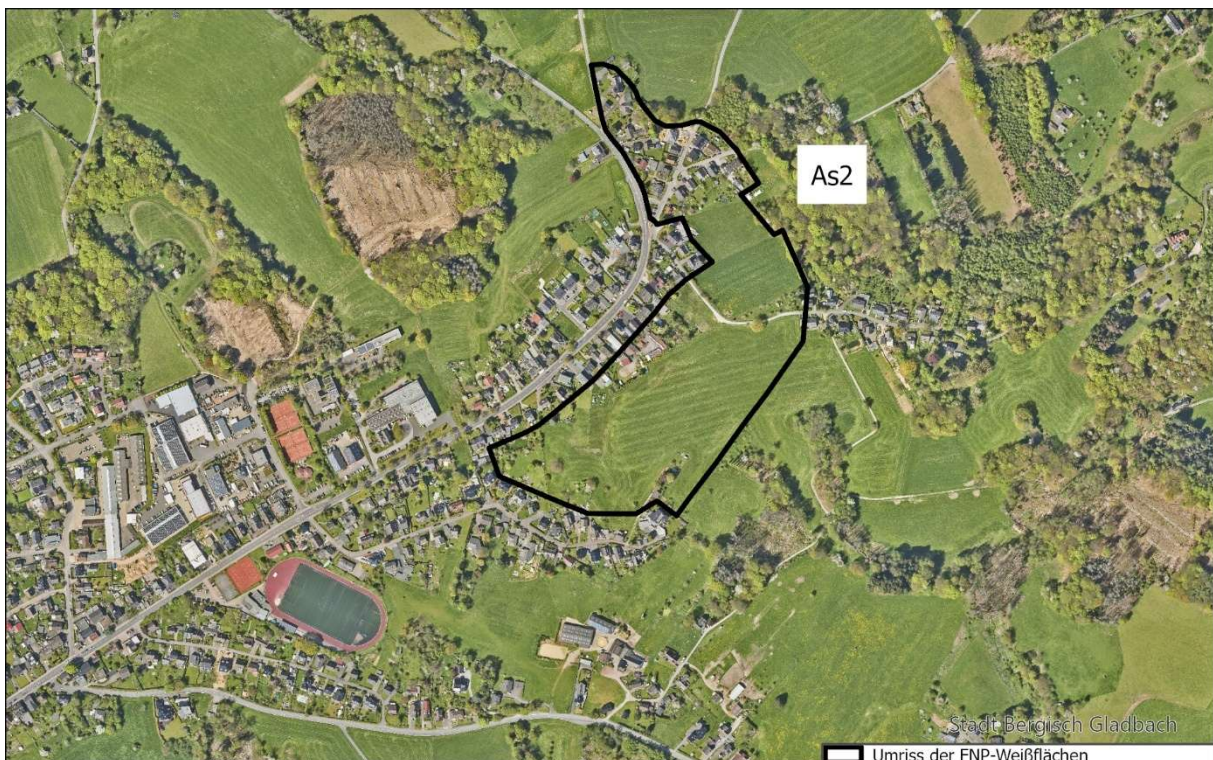


Abbildung 6: Darstellung des Weißflächenumriss „As2“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

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

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.

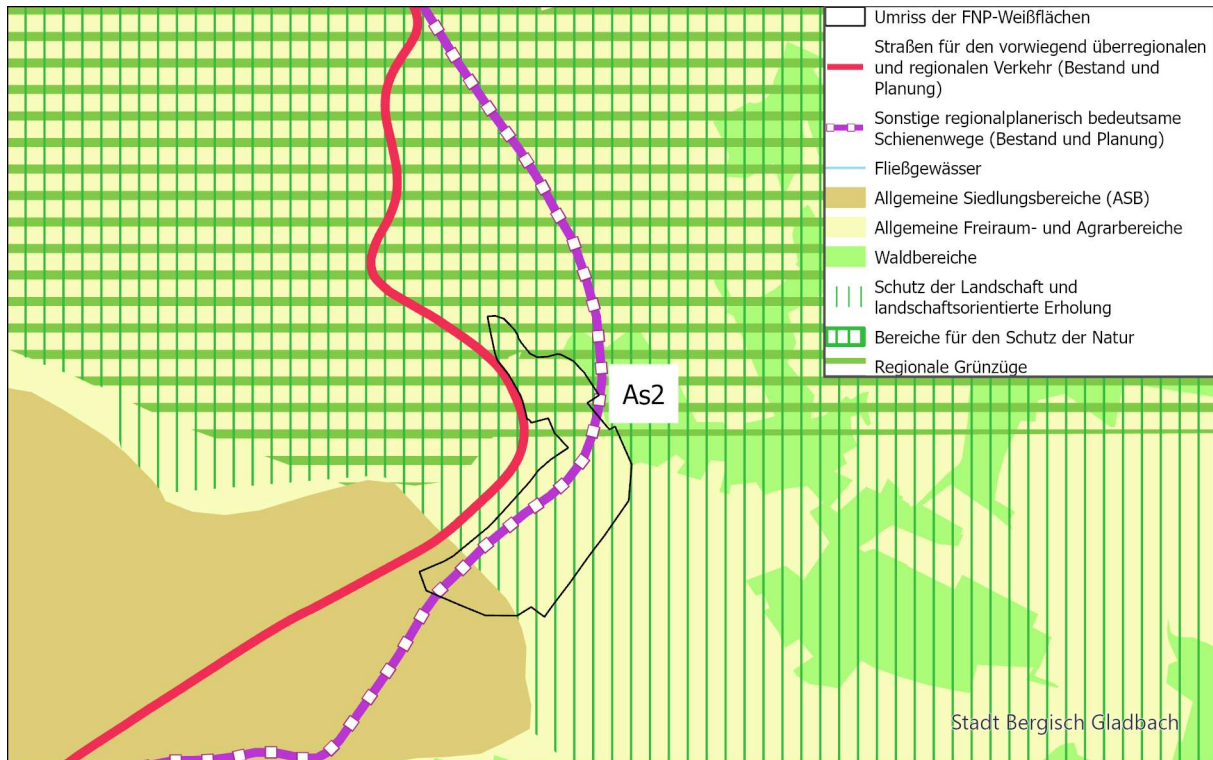


Abbildung 7: Darstellung des Weißflächenumriss „As2“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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 Siedlungsbereich 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.

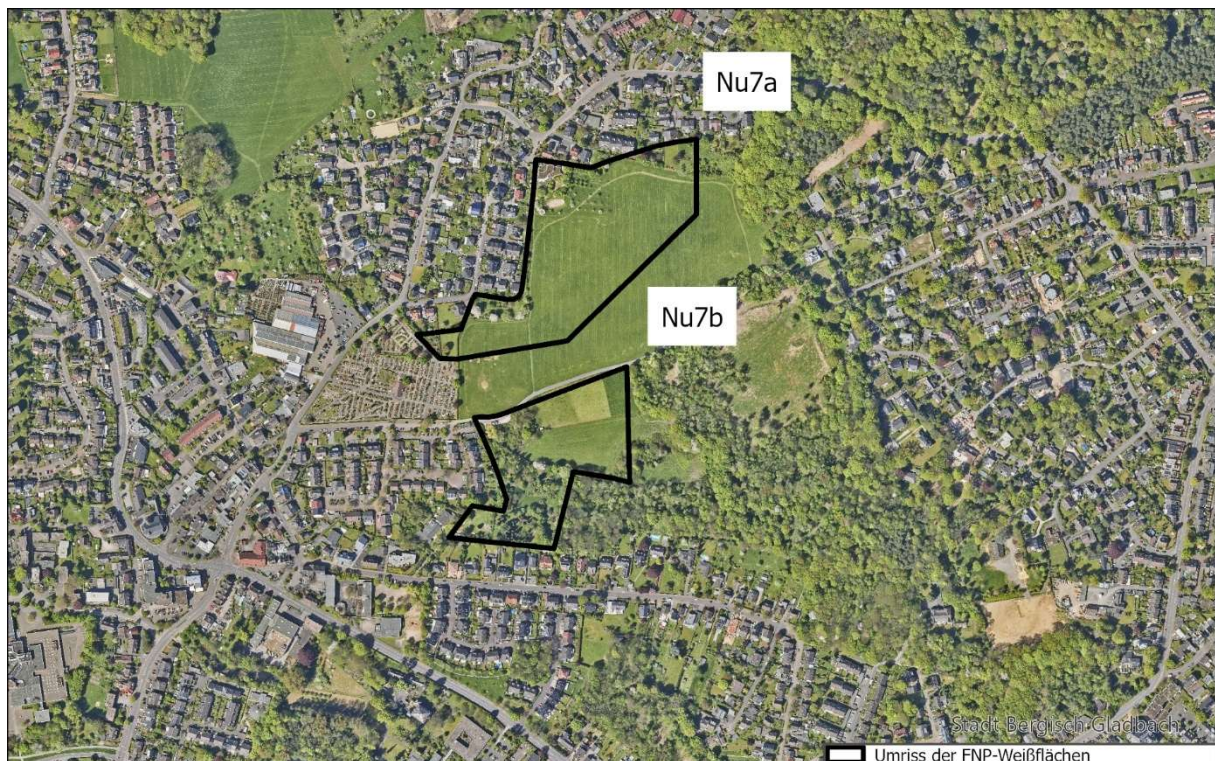


Abbildung 8: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7a“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

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.

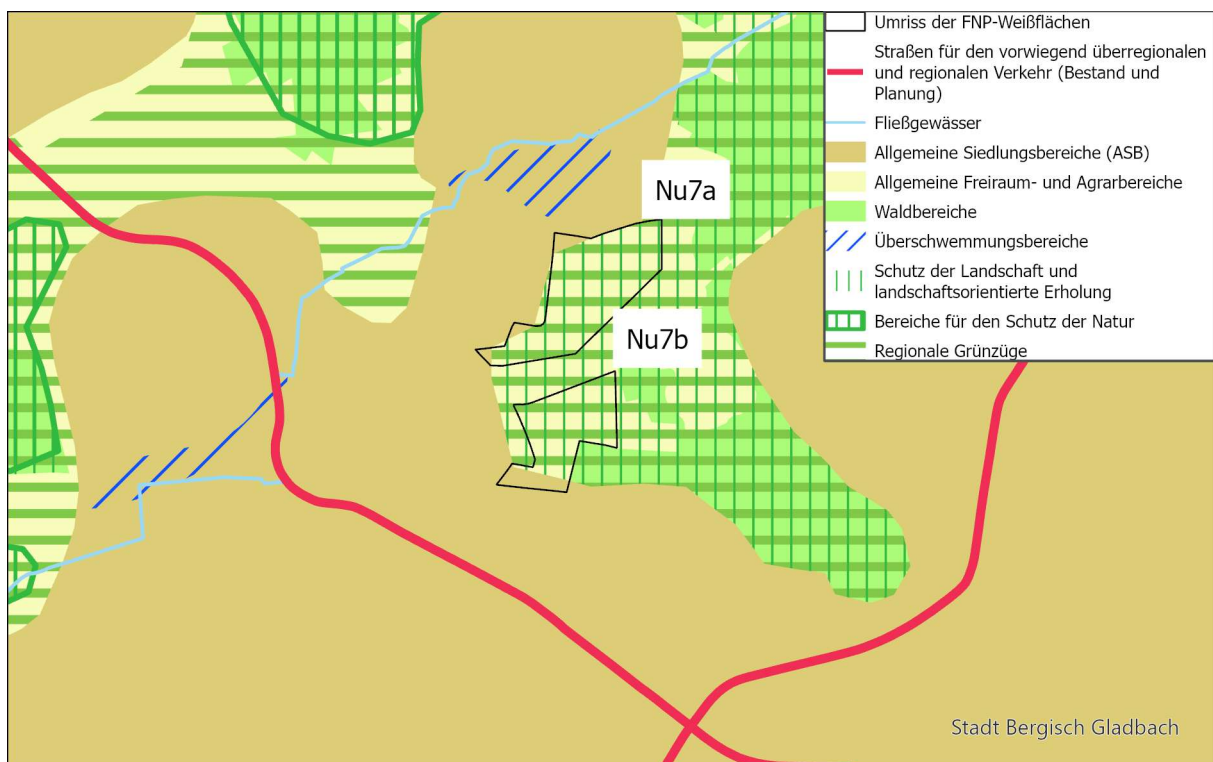


Abbildung 9: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7a“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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.

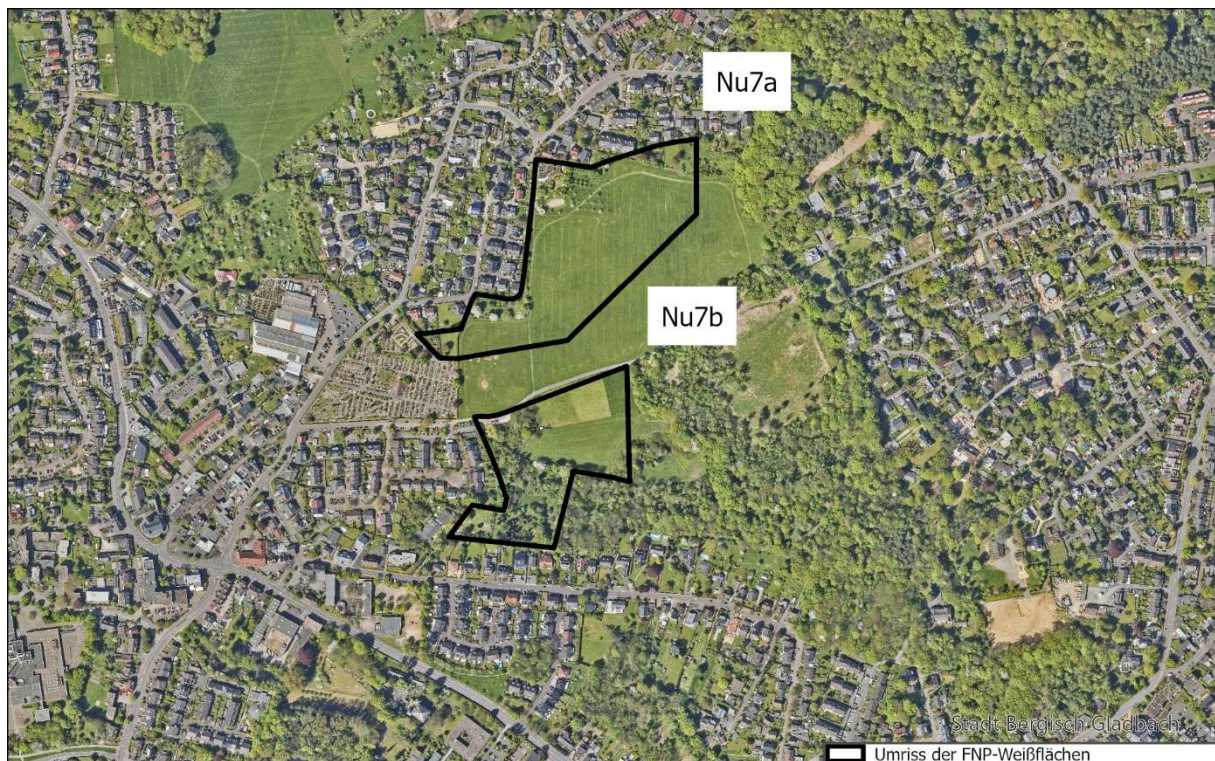


Abbildung 10: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7b“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

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.

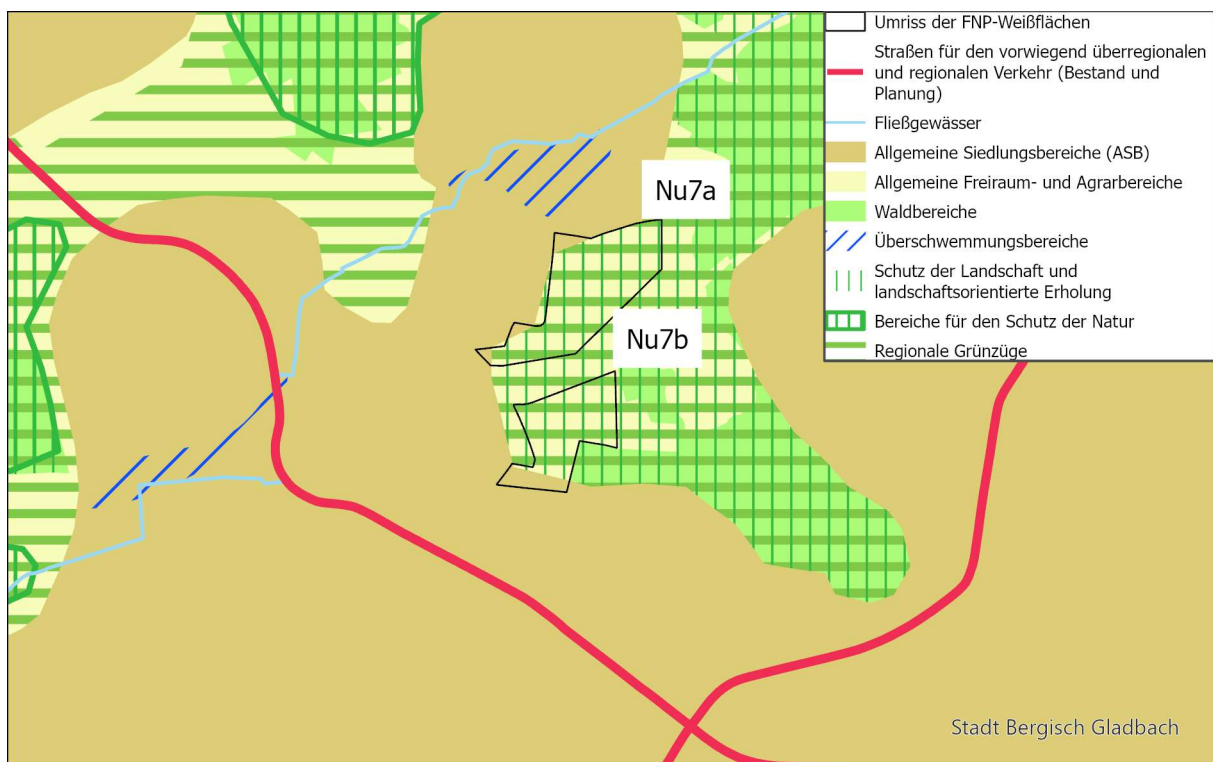


Abbildung 11: Darstellung des Weißflächenumriss „Nu7b“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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

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) festgesetzt 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.

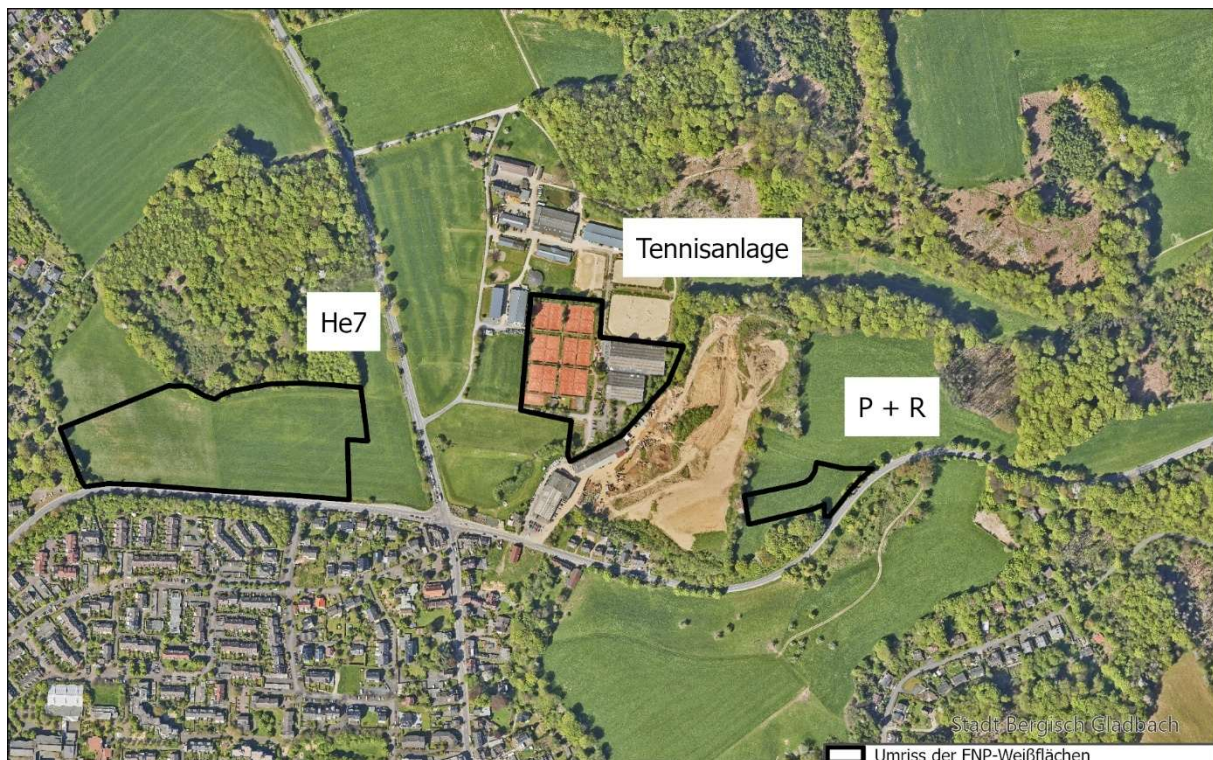


Abbildung 14: Darstellung des Weißflächenumrisses „P+R Hebborn“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

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 festlegt. 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.

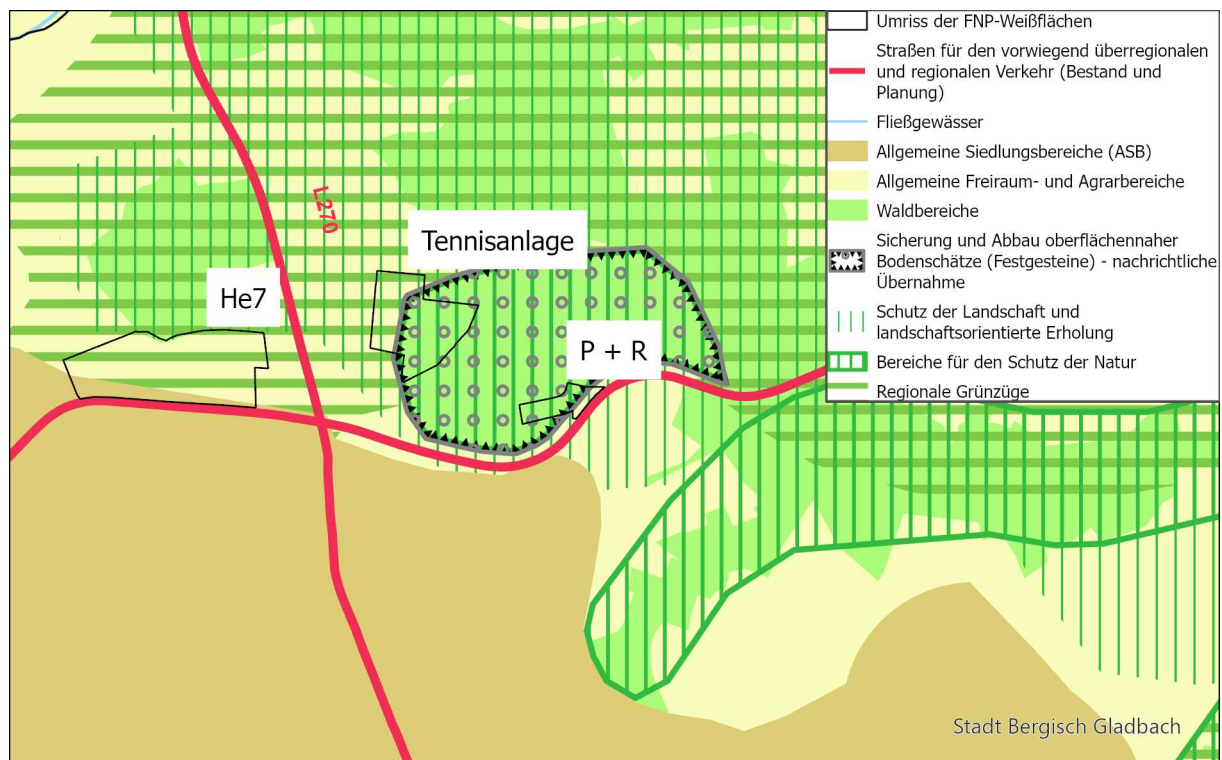


Abbildung 15: Darstellung des Weißflächenumsriss „P+R Hebborn“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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.

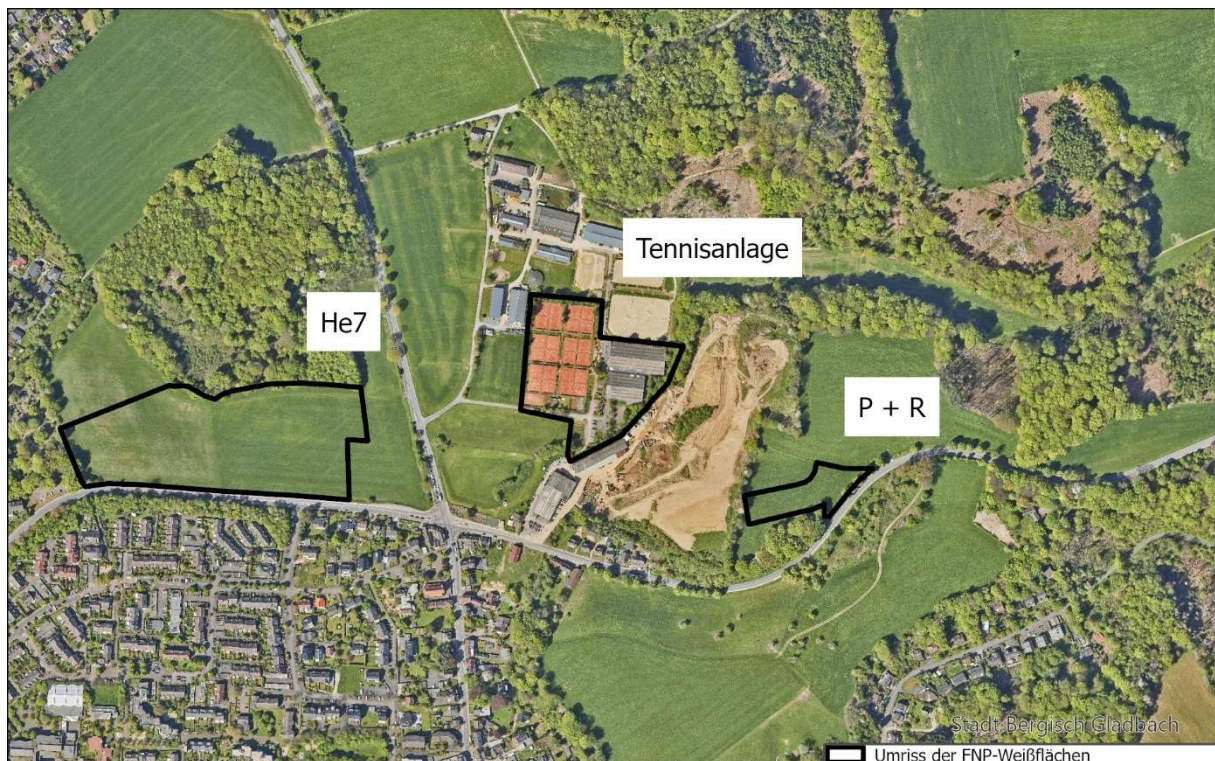


Abbildung 16: Darstellung des Weißflächenumriss „Tennisanlage Hebborn“ im Luftbild im Maßstab von 1:10:000. Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis 2023.

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).

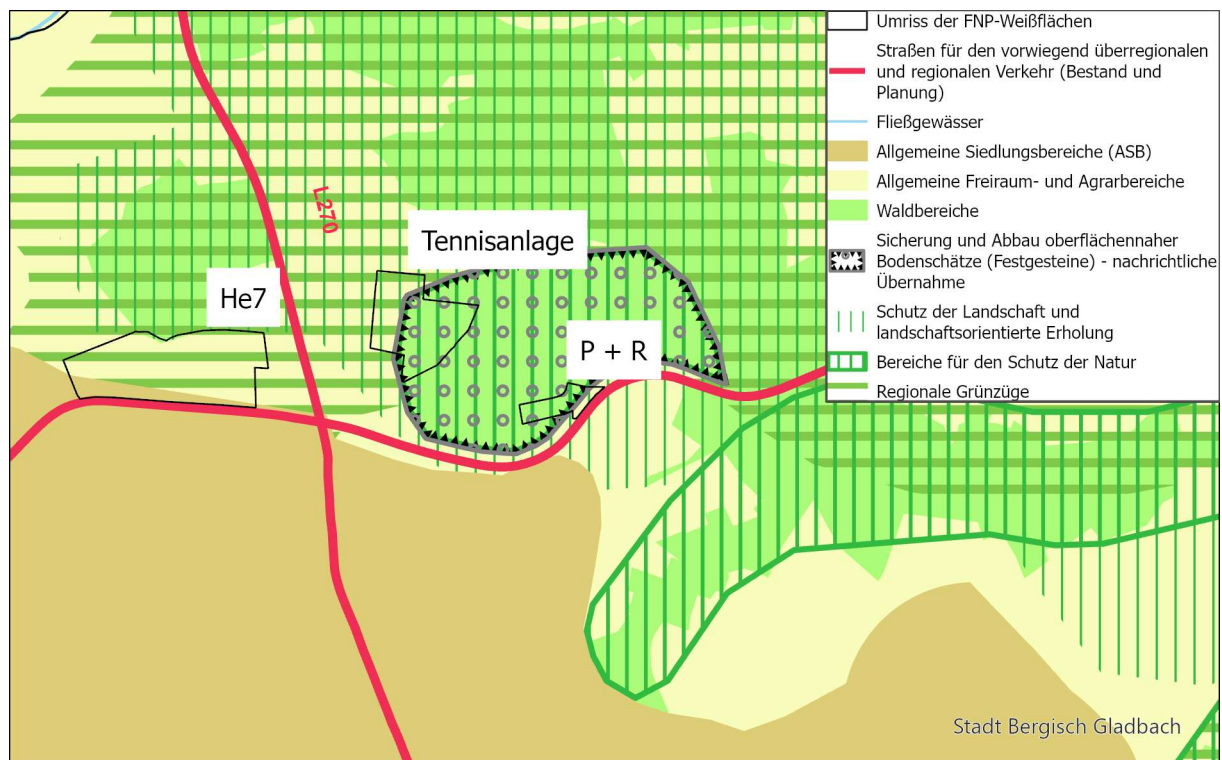


Abbildung 17: Darstellung des Weißflächenumriss „Tennisanlage Hebborner Hof“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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.

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 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.

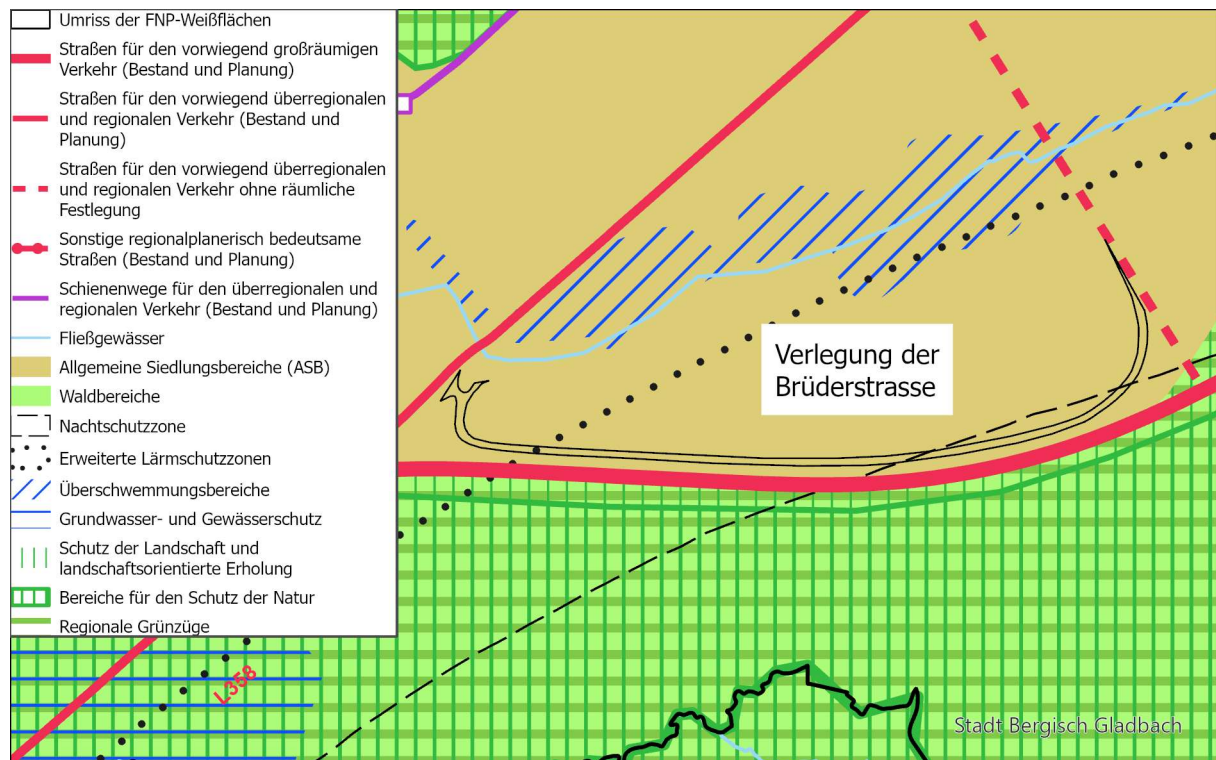


Abbildung 19: Darstellung des Weißflächenumriss „Verlegung der Brüderstraße“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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 innerhalb 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 m². 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 damals 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 Bauunternehmensbetrieb 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.

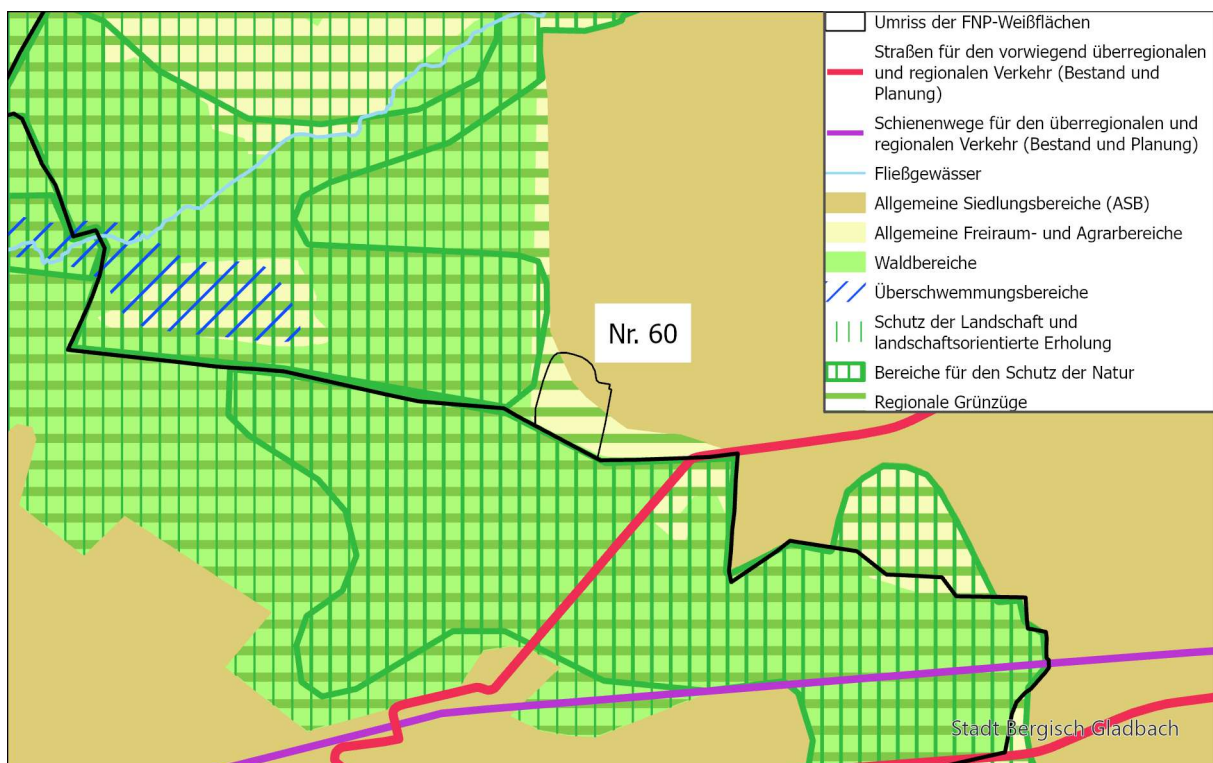


Abbildung 21: Darstellung des Weißflächenumriss „Heinrich-Strünker-Straße Nr. 60“ im Regionalplan Köln 2025. Zur besseren Ansicht wurde ein Maßstab von 1:15:000 gewählt. Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln.

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 naturschutzrechtlichen 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 naturschutzrechtlichen 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.