# Beschlussvorlage
## Nr. 77/2026 1. Ergänzung

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Liegenschaften, Gemeinde- und Strukturentwicklung
Jens Simon
02463/9954-210
jens.simon@titz.de

Fachbereichsleitung: Michael Biermanns

Datum: 19.05.2026

**32. Änderung des Flächennutzungsplans der Landgemeinde Titz, Ortslagen Jackerath und Höllen, „Landmarken“;**
**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Landgemeinde Titz fasst folgenden Beschluss:

Die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Landgemeinde Titz, Ortslagen Jackerath und Höllen, „Landmarken“, wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

| Termin | Beratungsfolge |
|---|---|
| 20.05.2026 | Planungs-, Umwelt-, Gemeinde- und Strukturentwicklungsausschuss |
| 28.05.2026 | Rat |

## Sachverhalt

Die Landgemeinde Titz beabsichtigt die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung zweier freiraumbezogener Infrastrukturvorhaben in den Ortslagen Höllen und Jackerath („Landmarken"). Ziel der Planung ist die Darstellung entsprechender Sonderbauflächen, da die betroffenen Bereiche im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für Landwirtschaft beziehungsweise Wald dargestellt sind und somit eine planungsrechtliche Anpassung erforderlich wird.

Die beiden geplanten Vorhaben stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Strukturwandel im Rheinischen Revier und der Entwicklung der Tagebaufolgelandschaften Hambach und Garzweiler. In diesem Kontext sollen an den Standorten Höllen und Jackerath prägnante bauliche Elemente entstehen, die als so genannte „Landmarken" fungieren. Diese übernehmen sowohl eine orientierende Funktion im Raum als auch eine wichtige Rolle bei der Vermittlung der landschaftlichen Transformation und der Entwicklung neuer Erholungs- und Freizeitangebote.

Für den Standort Höllen plant die NEULAND HAMBACH GmbH im Bereich des bestehenden Wanderparkplatzes am Fuß der Sophienhöhe die Errichtung einer Treppenanlage („Höllentreppe"), die eine direkte Verbindung zur Hochfläche der rekultivierten Haldenlandschaft schafft. Ergänzend ist die Errichtung eines kleineren Informations- und Aufenthaltsgebäudes möglich. Die Maßnahme dient insbesondere der gezielten Besucherlenkung sowie der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Zugangsbereiches zur Sophienhöhe.

Für den Standort Jackerath plant der Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler innerhalb der entstehenden Tagebaufolgelandschaft Garzweiler die Errichtung eines Aussichtsturms („Impulsbau"), der Besucherinnen und Besuchern einen Überblick über die sich entwickelnde Landschaft ermöglicht. Aufgrund seiner exponierten Lage wird der Turm eine weithin sichtbare „Landmarke" darstellen und zugleich als Anlaufpunkt innerhalb der Landschaft dienen.

Die Vorhaben leisten einen Beitrag zur Umsetzung zentraler Ziele der Raumordnung im Rheinischen Revier, insbesondere zur Förderung des Strukturwandels, zur Entwicklung landschaftsorientierter Erholungsangebote sowie zur Steigerung der touristischen Attraktivität. Aufgrund ihrer punktuellen und landschaftsverträglichen Ausprägung führen die Vorhaben nicht zu einer flächenhaften Inanspruchnahme von Freiraum und begründen keine konkurrierenden Siedlungsentwicklungen, sondern tragen vielmehr zu einer geordneten Besucherlenkung und zur gezielten Erschließung der entstehenden Landschaftsräume bei.

Die Vergabe der Planungsleistungen für das Bauleitplanverfahren an ein externes Planungsbüro wird aktuell vorbereitet. Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen fachlichen Grundlagen werden im weiteren Verlauf der Planung in enger Abstimmung von Verwaltung, Planungsbüro, der NEULAND HAMBACH GmbH sowie dem Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler zusammengestellt und erarbeitet werden.

Ein erster Entwurf der Begründung sowie des Geltungsbereichsplans zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Landgemeinde Titz wurde durch die beiden Tagebauumfeldinitiativen in Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet; dieser ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus befindet sich die Verwaltung derzeit in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln hinsichtlich der Frage, ob und ggf. in welchem Umfang bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen für die Vorhaben getauscht werden müssen, um diese Flächen in das Verfahren bzw. ein Parallelverfahren aufnehmen zu können.

## Haushaltsrechtliche Stellungnahme

| | | |
|---|---|---|
| Sachverhalt enthält finanzielle Auswirkungen | ☐ ja | ☐ nein |
| Kämmerer ist einverstanden | ☐ ja | ☐ nein |

Jürgen Frantzen