Aufstellungsbeschluss zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans Titz – Sondergebiete „Freizeit und Erholung“, Jackerath und Höllen (Sophienhöhe)

Der Rat der Landgemeinde Titz beschließt in seiner Sitzung am 28.05.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans.

Räumlicher Geltungsbereich:
Das Plangebiet 1 liegt im Ortsteil Jackerath und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Es befindet sich am Ortsrand, im Übergang zum Tagebau Garzweiler und wird begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindegrenze
- im Osten durch die ehemalige L 19
- im Süden durch die L 19n
- im Westen durch den Wirtschaftsweg

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Das Plangebiet 2 liegt südlich des Ortsteils Höllen und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 Hektar. Es liegt am nördlichen Hang der Halde des Tagebau Hambach und umfasst:

- einen Teil landwirtschaftlicher Fläche
- den bestehenden Wanderparkplatz Rödingen-Höllen am Fuß der Halde
- eine 40m breite Fläche die sich in Nord-Süd-Achse vom Parkplatz bis zum „Oberen Randweg“ erstreckt.

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Ziel und Zweck der Planung:
Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung zweier **Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO** mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“.

Hierdurch sollen Flächen für eine naturverträgliche Freizeitnutzung entwickelt werden, beispielsweise für Spazier- und Radwege, Treppen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, freizeitbezogene Einrichtungen wie ein Aussichtsturm und die Neugestaltung von Parkplatzflächen.

Die Planung dient der Verbesserung der Lebensqualität, der Stärkung der Naherholungsangebote in der Gemeinde sowie der regionalen Tourismusentwicklung.

Verfahrenshinweis:
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans – Sondergebiet „Freizeit und Erholung“, Jackerath

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Landgemeinde Titz beabsichtigt, in den Ortschaften Jackerath und Höllen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ auszuweisen.

Anlass sind die entstehenden Tagebaufolgeseen und die schrittweise Öffnung der Tagebaufolgelandschaften und das Ziel, mit dem Strukturwandel im Rheinischen Revier einen attraktiven Lebensraum mit hoher Lebensqualität sowie neue wirtschaftliche Impuls zu schaffen. Der Ortsteil Jackerath wächst bereits heute und hat auch zukünftig positive Potenziale. Gleichzeitig soll die touristische Entwicklung gefördert werden. Ebenso ist südlich von Höllen mit der etwa 13 km² Fläche bedeckenden Sophienhöhe die höchste rekultivierte Tagebauhalde und Erhebung im Rheinischen Revier entstanden, die schon heute als Naherholungsgebiet genutzt und schrittweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Für die daraus entstehenden steigenden Bedarfe an wohnortnahen Erholungsflächen sowie an attraktiven Aufenthalts- und Freizeitangeboten für die Bevölkerung und Gäste sollen passende Standorte entwickelt werden. Ziel ist es, die Lebensqualität zu erhöhen und gleichzeitig eine geordnete Entwicklung von Freizeitnutzungen bei gleichzeitigem Schutz der Natur sicherzustellen. In einem ersten Schritt sollen in Jackerath ein Aussichtsturm mit Parkplatz errichtet sowie diverse Spiel- und Sportangebote geschaffen werden.

Auf der Nordseite der Sophienhöhe soll der bestehende Parkplatz verlegt und durch eine Treppe („Höllentreppe“) der Blick über die Landgemeinde ermöglicht werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet 1 liegt am Ortsrand von Jackerath am Tagebau Garzweiler und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Die Flächen werden derzeit gewerblich und als Randzone für den Tagebau genutzt und weisen perspektivisch eine sehr gute Eignung für eine Umnutzung im Sinne der Naherholung und der touristischen Entwicklung auf.

Das Plangebiet 2 liegt südlich der B55 auf und an der Sophienhöhe und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Am Fuß der Sophienhöhe wird eine kleine Fläche zurzeit landwirtschaftlich genutzt, eine weitere ist heute bereits ein Wanderparkplatz. Der Großteil des Gebietes ist rekultivierte Waldfläche.

3. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet 1 derzeit als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Im Landschaftsplan des Kreis Düren ist in Teilen der Fläche ein geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Das Gebiet liegt teils in der Sicherheitszone des Tagebaus und somit in Teilen unter Bergrecht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet 2 derzeit als **Aufschüttungsgebiet** für den Tagebau dargestellt. Im Bereich des Fußpunktes sind die Symbole für Spielplatzflächen und eine Grillhütte abgebildet. Im Landschaftsplan des Kreis Düren ist das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Das Gebiet liegt ebenfalls in der Sicherheitszone des Braunkohlenplans und somit in Teilen unter Bergrecht.

4. Geplante Darstellung

Künftig sollen die Flächen als **Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO** mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt werden.

Zulässig sind insbesondere:

- bauliche Anlagen für Freizeitnutzungen (z. B. Aussichtsturm, Kioske, Sanitäranlagen, Pavillons, Treppenanlagen)
- Grün- und Freiflächen
- Spazier- und Radwege
- Parkplätze
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche

5. Planungsalternativen

Alternative Standorte wurden geprüft, jedoch aufgrund folgender Aspekte verworfen:

- mangelnde Flächenverfügbarkeit
- ungünstige Lage in Bezug auf die Erreichbarkeit
- stärkere Nutzungskonflikte

Der Standort in Jackerath bietet aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand und der landschaftlichen Einbindung mit Bezug zum zukünftigen See besonders gute Voraussetzungen für eine Freizeit- und Erholungsnutzung.

Die Verortung der Höllentreppe auf der Sophienhöhe bietet die beste Anbindung an die Landgemeinde Titz über die B55 und greift durch den Wanderparkplatz eine hier bestehende Nutzung auf, statt ein zusätzliches Angebot zu schaffen.

6. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Planungen stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Insbesondere wird dem Ziel Rechnung getragen, wohnortnahe Erholungsräume zu sichern und auszubauen. Die Tagebaufolgelandschaften sollen zu attraktiven Räumen entwickelt werden.

<u>Jackerath</u>
Insbesondere rings um den zukünftigen See entstehen mittelfristig hochattraktive Lagen, aus denen neue Potenziale für die Entwicklung von Standorten entstehen. Daher ist es wichtig, eine spätere bauleitplanerische Ausweisung zu ermöglichen, was u.a. die regionalplanerische Ausweisung der bereits heute wachsenden Ortschaft Titz-Jackerath als ASB beinhalten würde (u.a. in ZV-Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln gefordert, jedoch bislang nicht umgesetzt).

<u>Höllen</u>
Im Regionalplan ist der Standort im Norden zu einem kleinen Teil als landwirtschaftliche Fläche und im Süden als Bereich zum Schutz der Natur ausgewiesen. Ziel des Vorhabens ist es, im Zusammenspiel mit den anderen Teilprojekten des Förderprojektes Naturerlebnis, den Naturschutz auf der Sophienhöhe durch durchdachte und effektive Besucherlenkung zu unterstützen.
Im aktuellen Entwurf (Februar 2026) der Änderung des Landesentwicklungsplans wird für Tagebaufolgelandschaften unter 5.5 explizit die Abweichung von in regionalplanerisch festgelegten Waldbereichen oder Bereichen für den Schutz der Natur für naturverträgliche Erholungsnutzungen benannt. Dies ermöglicht, isoliert im Freiraum neue Standorte raumbedeutsamer, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägter Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen festgelegt, darzustellen und festzulegen. Die im Projekt vorgesehene,

punktuelle Setzung der Höllentreppe in die Topografie und in die Landschaft der rekultivierten Halde entspricht dieser Festlegung.

7. Erschließung

Jackerath
Die Erschließung erfolgt über die L19n und das vorhandene Wegenetz. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung ist nur in geringem Umfang zu erwarten.

Höllen
Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Waldwegenetz (Fußverkehr), den entstehenden Hambach Loop (Radverkehr) und die Ehrenstraße aus Höllen. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung ist nur in geringem Umfang zu erwarten und wird durch den geplanten Parkplatz außerhalb des Haldengebietes (BSN) gebündelt.

8. Umweltbelange

Jackerath
Die Änderung der Flächennutzung im Bereich Jackerath resultiert in einem Eingriff in Umwelt, Natur und Landschaft, welcher gemäß den einschlägigen fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Naturschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) zu bewerten und zu regeln ist. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der die Auswirkungen prognostiziert und geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert und dokumentiert.

Die Beeinträchtigung von Lebensräumen für heimische Tierarten wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch ein Fachgutachterbüro bewertet. Die Ergebnisse werden in den landschaftspflegerischen Begleitplan integriert. Gleiches gilt für potenziell betroffene, europarechtlich geschützte Lebensräume (FFH). Zudem werden bestehende Schutzgebietsverordnungen, insbesondere im Hinblick auf Landschafts- und Naturschutzgebiete, berücksichtigt. Sofern erforderlich, werden Befreiungen von Verbotstatbeständen oder entsprechende Ausnahmegenehmigungen beantragt.

Das Plangebiet Aussichtsturm Titz liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Titz/Jülich-Ost und umfasst Bereiche mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen“. Randlich wird ein als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesenes Feldgehölz im Bereich der L 277, nahe der Anschlussstelle zur A 61, berührt, welches im Zuge der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen ist.

Die Fläche ist durch ihre Lage am Tagebaurand, die ehemalige L 19 sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen bereits anthropogen stark vorgeprägt. Durch die geplante Entwicklung

eines Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ mit dem Aussichtsturm Titz wird insgesamt eine funktionale und landschaftliche Aufwertung angestrebt.

Die geplante Anlage umfasst neben dem Aussichtsturm auch zugehörige Freiflächen, Aufenthaltsbereiche sowie die verkehrliche Erschließung. Die Gestaltung dieser Elemente erfolgt unter Berücksichtigung einer möglichst hohen ökologischen Verträglichkeit. Ziel ist die Minimierung versiegelter Flächen, der größtmögliche Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie die Integration naturnaher Retentionsräume zur Regenwasserbewirtschaftung. Durch eine standortgerechte Gestaltung und die Entwicklung biodiverser Grünräume wird eine Verbesserung der ökologischen Qualität des Gebietes angestrebt.

Die Planung bündelt die erforderlichen Stellplatzflächen und fördert gleichzeitig eine nachhaltige Mobilität, unter anderem durch die Integration von Fahrrad- und Lastenradstellplätzen sowie entsprechender Infrastruktur an einem zentralen Knotenpunkt des zukünftigen Rundwegsystems um den See. Dadurch werden Besucherströme gezielt geführt und sensible Bereiche der umliegenden Landschaft entlastet.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde bereits eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt. Die Erstellung einer weiterführende Artenschutzprüfung (Stufe II) wird derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ziel ist die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sowie die Entwicklung geeigneter Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Habitatstrukturen.

Mögliche Auswirkungen der Planung umfassen insbesondere:

- die Veränderung der bisherigen Nutzung,
- punktuelle Versiegelungen durch bauliche Anlagen,
- sowie Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen.

Durch eine naturnahe Gestaltung sowie geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können diese Auswirkungen jedoch auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Insgesamt entspricht das Vorhaben den umweltfachlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen und trägt zur nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung des Landschaftsraums bei.

<u>Höllen</u>
Die Änderungen der Flächennutzung resultiert in einem Eingriff in die Umwelt, Natur und Landschaft welcher gemäß geltendem Fachrecht (Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz des Landes NRW) zu bewerten und zu regeln ist. Zur Vermeidung oder Minderungen der Beeinträchtigung – bzw. dem Ausgleich nicht-vermeidbarer Beeinträchtigung wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, welcher die Auswirkungen prognostiziert und Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich- oder Ersatz plant und dokumentiert.

Weiter werden die Beeinträchtigung des Lebensraums für heimische Tierarten durch ein externes Sachverständigenbüro bewertet. Falls erforderlich werden Erhaltungsmaßnahmen geplant. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung wird in den landschaftspflegerischen Begleitplan integriert. Gleiches gilt auch für lokal europarechtlich geschützte Lebensräume (FFH).

Zudem werden geltende Schutzgebietsverordnungen (Landschafts- und Naturschutzgebiete) beachtet und insofern erforderlich Befreiungen von Verbotstatbeständen oder Ausnahmegenehmigungen für beschränkte Handlungen beantragt.

Naturschutzrechtliche Versagensgründe sind nach kursorischer Prüfung und nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange nicht ersichtlich.

Die geplante Treppe (sog. „Höllentreppe“) wird ökologisch verträglich gestaltet um den Eingriff in Umwelt, Natur und Landschaft (z. B. Bodenversiegelung oder Waldrodungen) weitestgehend zu vermeiden. Gleichsam zielt die Treppengestaltung auf den Erhalt der Tierlebensräume und des Landschaftsbilds (Waldcharakters) ab. Sie lenkt Besucher und schützt somit die umgebende Umwelt, Natur und Landschaft.

Entsprechend den rechtlichen Anforderungen des Naturschutzrechtes (BNatSchG, LNatSchG NRW) wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) durchgeführt. Derzeit wird daher eine weiterführende Artenschutzprüfung (Stufe II) erstellt zur Vermeidung schwerwiegender Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie Maßnahmen zum Schutz der hochwertigen Biotope und zur Verhinderung einer dauerhaften Beeinträchtigung des Biotopverbunds. Die Ergebnisse werden in den o. g. landschaftspflegerischen Begleitplan integriert.

Mögliche negative Umweltfolgen des Vorhabens werden durch geeignete Maßnahmen vermieden oder via Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert. Somit wird den umfassenden umweltfachlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprochen.

9. Flächenbilanz

Jackerath

- Gesamtfläche: ca. 3,5 ha
- Freizeit- und Erholungsflächen: ca. 2,5 ha
- Ausgleichsflächen: ca. 1 ha

Höllen

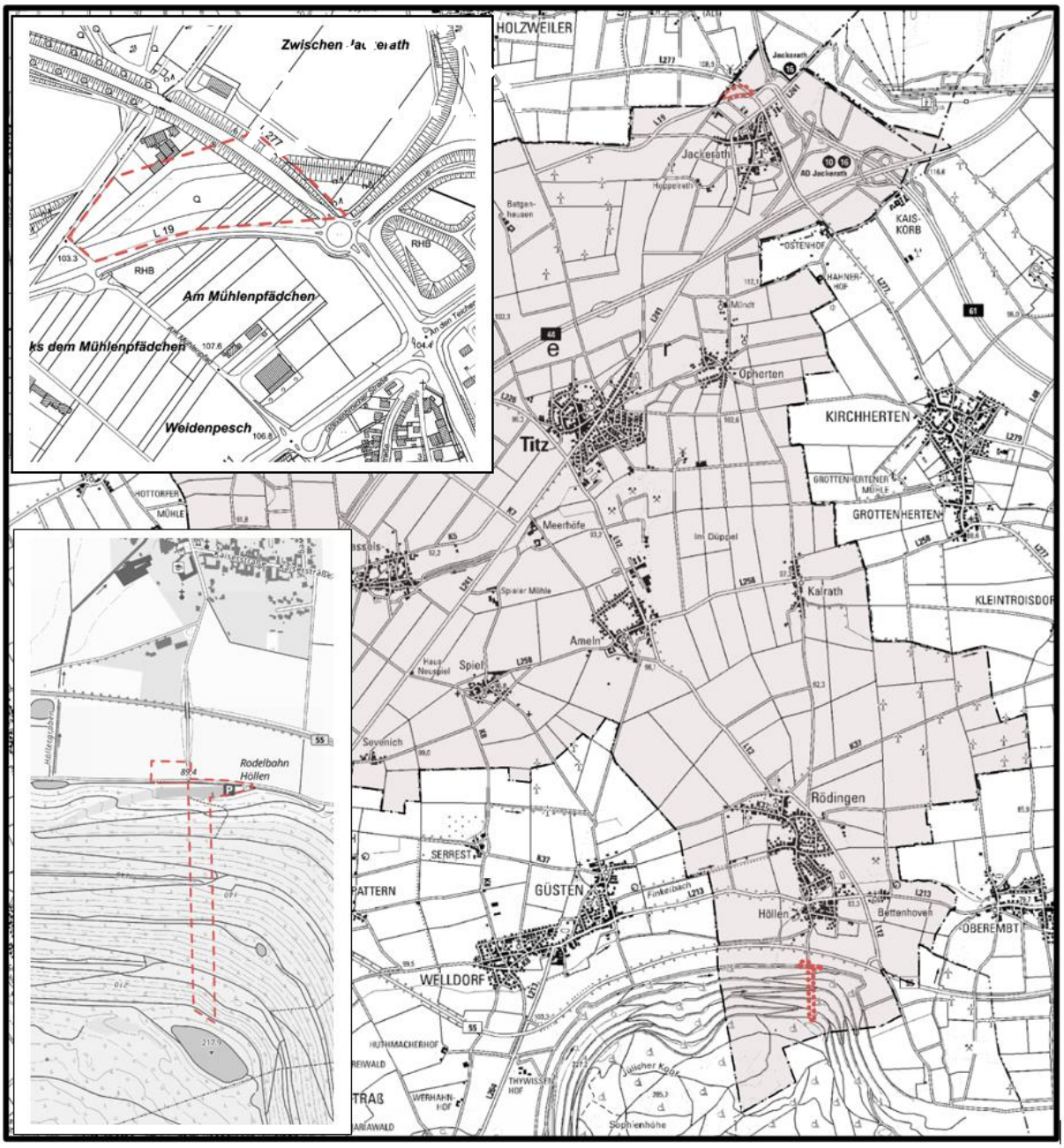
- Gesamtfläche: ca. 3,8 ha
- Renaturierung Bestandsparkplatz: ca. 0,4 ha

10. Fazit

Mit der Ausweisung von Sondergebieten „Freizeit und Erholung“ in den Ortschaften Jackerath und Höllen stärkt die Landgemeinde Titz gezielt die Naherholungsfunktion, schafft attraktive Angebote für die Bevölkerung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Flächenentwicklung und unterstützt durch Besucherlenkung den Schutz von Naturräumen.

Titz, den 19.05.2026

Geltungsbereich



Geltungsbereich 32. Änderung Flächennutzungsplan Landgemeinde Titz; Quelle: TimOnline (eigener Entwurf)