Stadt Langenfeld

Der Bürgermeister

Referat	**Referat Stadtplanung und Denkmalschutz**	öffentlich
Auskunft erteilt	**Schwarz, Ingo**	**Drucksache Nummer 17/1690/2**
Aktenzeichen	**513-29-75**	
Datum	**28.08.2025**	
Beschlussvorlage		

Beratungsweg	Sitzungstermin	Status	Zuständigkeit
Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss	25.09.2025	öffentlich	Beschlussfassung

Betreff:	**155. Änderung des FNP und Bebauungsplan "Re-60 Iltisweg / Alte Schulstraße" - Erneuter Beschluss der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB-**

Beschluss

Der Planungs-, Umwelt und Klimaausschuss beschließt auf der Grundlage der neuen Entwässerungsplanung sowie der ergänzten Artenschutzuntersuchung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

Im Auftrag

Thomas Küppers

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Klimarelevanz des Beschlusses

☐ Nein ☒ Ja. Erläuterung siehe Sachverhalt

Sachverhalt

Entwässerungsplanung/-Konzeption

In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Klimaausschusses am 13.02.2025 wurden zum Bebauungsplan Re-60 Iltisweg / Alte Schulstraße und der parallel in Aufstellung befindlichen 155. Flächennutzungsplanänderung die Ergebnisse der Entwässerungsplanung durch die Leinfelder Ingenieure GmbH sowie die zugrundeliegende Hydrogeologie durch die F.G.M.-Ingenieurgesellschaft Müller mbH vorgestellt (DS 17/1690/1).

Zu den Auswirkungen von Starkregenereignissen wurden hierbei aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zugleich die Planungen und Untersuchungen einer durch die Stadt geplanten Starkregenschutzmaßnahme im Bereich „Unterste Acker“ zum Schutz der Ohrenbuschsiedlung einbezogen.

Unter den zu diesem Zeitpunkt gegebenen Rahmenbedingungen, die u. a. die Anlage einer Verwallung als Schutzmaßnahme an der Ostgrenze der Ohrenbuschsiedlung auf den dortigen Ackerflächen vorsah, hat der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zu den o.g. Planverfahren beschlossen.

Inzwischen hat der Eigentümer der Ackerflächen seine zunächst signalisierte grundsätzliche Bereitschaft, Flächen für die Schutzmaßnahme bereitzustellen, versagt, so dass die bisherige Entwässerungskonzeption so nicht mehr umsetzbar ist.

Aus diesem Grund wurde die bisherige Entwässerungskonzeption dahingehend überarbeitet, welche Maßnahmen unabhängig der bestehenden Situation im Bereich Unterste Acker / Ohrenbuschsiedlung vorzusehen sind, um das Neubaugebiet Iltisweg / Alte Schulstraße im Falle von Starkregenereignissen ausreichend zu schützen sowie durch die Entwicklung des Neubaugebietes keine neuen oder sich verschlechternden Drittbetroffenheiten im angrenzenden Umfeld des Neubaugebietes zu verursachen.

Der Gutachter, Leinfelder Ingenieure GmbH, der die neue Konzeption im Ausschuss vorstellen wird, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei niveaugleichem Anschluss des Neubaugebietes an die südlich angrenzende Bestandsbebauung und der Anlage von Notwasserrinnen eine kaskadenartige Ableitung des Oberflächenwassers im Starkregenfall über die entsprechend ausgebauten Straßenflächen in nördliche Richtung schadlos möglich ist und sich der Zustand im Bereich der bestehenden Bebauung hierdurch nicht verschlechtert.

Für den Bereich des geplanten Regenversickerungsbeckens, finden derzeit noch Prüfungen statt, dieses naturnah in den angrenzenden Freiraum einzubinden. Hier wäre es grundsätzlich zudem denkbar, im Rahmen einer umfassenderen Grünflächengestaltung auch Ausgleichsmaßnahmen für die mit dem Baugebiet einhergehenden Eingriffe in Natur und

Landschaft durchzuführen. Zunächst bedarf es jedoch zuvor der abschließenden Klärung der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit der hierzu erforderlichen Flächen.

Für den Schutz der Ohrenbuschsiedlung gegen wild abfließendes Wasser (Hangwasser) vom Unterste Acker wurde an einen Gutachter ein weiterer Planungsauftrag erteilt, der ohne Einbeziehung der östlich angrenzenden Ackerfläche Schutzmaßnahmen erarbeitet.

Artenschutzuntersuchung

Aufbauend auf den bereits vorliegenden Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Vorprüfungen der Stufe I aus dem Jahr 2024 wurde zwischen Februar und August 2025 eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung (Stufe II) durchgeführt. Diese sollte durch eine sog. Art zu Art Betrachtung klären, ob für die in der Vorprüfung ermittelten planungsrelevanten Arten durch die Planung artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden. Hierbei stand im Wesentlichen die explizite Erfassung der Vorkommen von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen im Fokus.

Die nun vorliegende artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe II der ISR GmbH aus Haan kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen davon auszugehen ist, dass mit den geplanten Baumaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Dies umfasst z. B., zum Ausgleich bei einer Entfernung des Amphibienteiches in der heutigen Kleingartenanlage an der Alte Schulstraße, die Schaffung eines naturnahen und amphibiengerechten Ersatzlebensraums im Zusammenhang mit dem nördlich der Kleingartenanlage geplanten Regenversickerungsbecken. Hierzu wären dauerhafte Leitstrukturen vorzusehen, um die vorwiegend aus dem westlich angrenzenden Klinikgelände wandernden Amphibien zum Ersatzlebensraum zu führen.

Ebenso sollten zum Schutz von Brutvögeln Rodungs- und Fällarbeiten nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar durchgeführt werden sowie die Fällung von Höhlenbäumen nur nach vorheriger fachkundiger Kontrolle auf einen potenziellen Fledermausbesatz erfolgen.

Auch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Stufe II werden durch den Gutachter in der Ausschusssitzung vorgestellt.

Erneute Landesplanerische Abstimmung der 155. Flächennutzungsplanänderung

Nachdem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 25.03.2025 für die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes „Iltisweg / Alte Schulstraße“ einen neuen Aufstellungsbeschluss mit einer erweiterten Gebietsbegrenzung beschlossen hat, innerhalb der eine erweiterte Wohnbaufläche nördlich der Alte Schulstraße sowie die Ver- und Entsorgungsfläche für das geplante Regenversickerungsbecken (RVB) dargestellt sind, hat die Verwaltung den neuen Entwurf der 155. FNP-Änderung der Bezirksregierung Düsseldorf zur erneuten Landesplanerischen Abstimmung nach § 34 (1) LPLG zugesandt.

In der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung vom 21.08.2025 werden zwar raumordnerische Bedenken geäußert, diese beziehen sich aber lediglich auf die zu diesem frühen Zeitpunkt des Planverfahrens noch nicht erfolgte Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des Bunderaumordnungsprogramms Hochwasser (BRPH) sowie den fehlenden Nachweis der Alternativlosigkeit für das innerhalb des Regionalen Grünzugs geplante Regenversickerungsbecken.

Die Bezirksregierung stellt ausdrücklich eine Rücknahme ihrer vorsorglich geäußerten Bedenken in Aussicht, wenn die Begründung der Flächennutzungsplanänderung bis zur Vorlage zur Genehmigung um die Thematik BRPH sowie die Alternativenprüfung / Standortgebundenheit des RVB ergänzt wird.

Ergänzend weist die Bezirksregierung darauf hin, dass weitere siedlungsräumliche Inanspruchnahmen in diesem Bereich nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Fragenkatalog Bürgerfragestunde Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss 15.05.2025

Die Antworten der Verwaltung auf die im Rahmen der Bürgerfragestunde der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschusssitzung am 15.05.2024 zur 155. Änderung des FNP „Iltisweg/Alte Schulstraße“ und dem Bebauungsplan „Re-60 „Iltisweg/Alte Schulstraße“ gestellten Fragen können der Anlage zur Vorlage entnommen werden.

Beschlussempfehlung

Die Verwaltung bittet den Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss um Zustimmung, auf der Grundlage der neuen Entwässerungsplanung sowie der ergänzten Artenschutzuntersuchung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

Anlagen: