



Flächennutzungsplanung Gemeinde Wachtberg

1. Ortsteilveranstaltung für Adendorf und Klein Villip

am 9. Mai 2011 im Schützenheim Adendorf

Ergebnisvermerk

1. EINLEITUNG

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Bürgermeister Hüffel der Gemeinde Wachtberg ca. 15 erschienene Adendorfer Bürger und Ratsmitglieder und stellt die Mitglieder der Verwaltung und der Planungsbüros vor. Er erwähnt, dass der derzeit gültige Flächennutzungsplan inzwischen zahlreiche Veränderungen erfahren hat und aufgrund veralteter Daten überarbeitungsbedürftig ist. Verfügbare Flächenreserven sind kaum noch vorhanden. Des Weiteren haben sich seit Aufstellung des alten Flächennutzungsplanes die städtebaulichen Ziele geändert. Seit der BauGB – Novelle 2004 ist der ökologische Aspekt gesetzlich in der Bauleitplanung manifestiert und spielt eine große Rolle in der gemeindlichen Entwicklung und der Bewertung von neuen Flächen.

Er stellt heraus, dass die Gemeinde Wachtberg eine der wenigen Gemeinden mit einem noch positiven Bevölkerungssaldo ist. Auch für die nächsten Jahre ist von einem weiteren Einwohnerzuwachs auszugehen, so dass auch wegen der stetigen Zunahme der Zahl der Haushalte neue Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden müssen.

Das mehrjährige Flächennutzungsplanverfahren durchläuft viele Arbeits- und Verfahrensschritte. Er erläutert, dass die Planungsbüros heute Abend ihre noch nicht beratenen Vorschläge zur Standortbewertung für den Ortsteil Adendorf und Klein Villip vorstellen. Das Planverfahren steht jedoch noch ganz am Anfang. Es können sowohl heute Abend als auch bis zu einem noch nicht terminierten Zeitpunkt Anregungen und Standortwünsche an die Gemeinde Wachtberg gerichtet werden. Die Veranstaltung, Anregungen und Diskussionspunkte des Abends werden von der Planungsgruppe MWM im Rahmen eines Ergebnisvermerkes protokolliert, dienen der Politik zur Entscheidungshilfe und werden für die interessierte Bürgerschaft auf der Homepage der Gemeinde Wachtberg eingestellt.

Herr Bürgermeister Hüffel hofft auf eine rege Beteiligung und übergibt das Wort an die Planungsbüros.

2. FACHVORTRAG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / STANDORTBEWERTUNG

Mittels eines power-point-Vortrages erläutert Herr Meyer-Brandis von der Planungsgruppe MWM zunächst die bisherige Bearbeitung und zeigt eine Übersicht des Gesamtverfahrens der Flächennutzungsplanung in der Gemeinde Wachtberg. Dabei legt er besonderes Augenmerk darauf, dass die Bürgerinformationsrunde durch die Ortsteile, die mit dieser Veranstaltung beginnt, einen Informationsservice darstellt und noch kein nach Baugesetzbuch vorgeschriebener Verfahrensschritt sei. Er stellt klar, dass nach dem Feststellungsbeschluss die Genehmigung durch die Bezirksregierung erfolgt. Diese ist nach dem jetzigen Zeitplan für Sommer 2012 vorgesehen. Er betont, dass die Flächennutzungsplanung ein Planwerk ist, welches vom Gemeinderat entschieden wird, aber durch viele Beteiligte beeinflusst wird. Dieses sind z.B. die Anregungen von Bürgern und die Stellungnahmen von über 60 Behörden (z.B. Rhein-Kreis-Sieg, Forstbehörde etc.) und anderen Trägern öffentlicher Belange (Leitungsträger etc.). Ein wichtiger Partner ist die Bezirksregierung Köln, die am Anfang des Verfahrens die Planung in Bezug auf die Grundsätze und Ziele der Landesplanung überprüft sowie die landesplanerischen Vorgaben benennt und zum Ende den neuen Flächennutzungsplan genehmigt.

Im Weiteren geht er auf die Unterschiede zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ein und stellt in kurzen Worten die Art und Weise der Bestandsaufnahme (Realnutzungskartierung) vor. Durch die Flächenbilanz dieser Kartierung wird deutlich, dass Wachtberg eine Gemeinde mit einem hohen Wohnbauflächenanteil ist. Daten, Analysen und Bedarfsermittlungen der Fachbeiträge und die Standorteignungsbewertungen führen schließlich zum Vorentwurf.

Im Ergebnis wird deutlich, dass Wachtberg einen Neudarstellungsbedarf an Wohn-/ Mischbauflächen von 19,5 ha sowie an gewerblichen Bauflächen von 14,75 ha für den Planungszeitraum bis 2025 hat.

Für die Gemeinde Wachtberg wurden insgesamt 90 Standortwünsche in einer Gesamtgröße von ca. 102 ha meist für Wohnbauflächen beantragt. Die Flächen, die aus fachlicher Sicht städtebaulich und ökologisch nicht geeignet waren, wurden in einem mehrstufigen Verfahren durch die Planungsbüros aussortiert. Insgesamt 26 Standorte (Stand Februar 2010) wurden anschließend einer detaillierten Standorteignungsbewertung unterzogen.

Herr Moersheim von der Planungsgruppe MWM und Herr Fehr vom Büro für Ökologie und Landschaftsplanung gehen detailliert auf den Ortsteil Adendorf ein. Es wurden vier Standortvorschläge durch Bürger und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von 7,98 ha beantragt. Hiervon wurden zwei Standortwünsche in die detaillierte Standorteignungsbewertung übernommen.

Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, eine bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche im neuen Flächennutzungsplan als Baufläche nicht mehr darzustellen (Rücknahme). Im Weiteren soll eine Fläche im Osten des Siedlungsbereiches als Tauschfläche für eine im Westen von Adendorf bisher nicht entwickelbare Reservefläche im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen werden.

3. DISKUSSION

Eine Anwesende stellt eine Verständnisfrage: Was bedeutet die Flächendarstellung „Grün“?

Herr Meyer-Brandis antwortet, dass dies bisher nicht bebaute Reserveflächen sind, die im gültigen Flächennutzungsplan zwar als Bauflächen dargestellt sind, jedoch nach Überprüfung im Rahmen der Eignungsbewertung nach städtebaulichen und/ oder ökologischen Kriterien für eine künftige Bebauung nicht mehr geeignet erscheinen.

Allgemeines

Eine Anwesende bemerkt, die Planungsbüros hätten wohl zu viel am Schreibtisch gearbeitet: So wird z.B. die Bedeutung Adendorfs als Töpferort nirgendwo genannt und wohl auch nicht wahrgenommen. Auch ist Adendorf ein regional bekannter Spargelort. Im Weiteren wird betont, dass in Adendorf entgegen den Aussagen der Planungsbüros keine Bauflächenreserven mehr vorhanden sind, so dass der Ort sehr wohl neue Bauflächen benötigt. Adendorf hat eine sehr gute Infrastruktur, spiele daher eine Mittelpunktrolle. Im Ergebnis der Vorschläge hätte Adendorf einen Rückgang an Bauflächen zu verkraften und somit keine Zukunft.

Herr Meyer-Brandis erwidert, dass Themen wie die Bedeutung als Töpfer- oder Spargelort nicht Flächennutzungsplan relevant sind, dennoch ggf. mit in den Begründungstext zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden könnten.

Des Weiteren führte er aus, dass bei der Flächenverteilung die landesplanerische Vorgabe, die Ortsteile, die im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt sind – Berkum, Niederbachem, Villip mit Villiprott –, eine Bauflächenentwicklung über den Eigenbedarf hinaus erhalten sollen. Alle anderen Ortsteile können sich nur im Rahmen des Eigenbedarfs durch eigene Bevölkerung und nicht durch Zuzüge entwickeln. Da Adendorf z.Zt. noch 33 Bauflächenreserven durch Baulücken hat, reichen diese aus, um auch zukünftig den Eigenbedarf zu sichern. Im Übrigen kann durch den Tausch der genannten Fläche, da diese attraktiver und verkehrsgünstiger liegt und nicht mit Restriktionen behaftet ist (Lärm), eine zügigere Entwicklung von Wohnbauland erfolgen.

Es wird nochmals bemängelt, dass Adendorf im neuen Flächennutzungsplan keinen Zuwachs aufweist.

Ein Anwesender fragt nach, ob bereits eine Voranfrage bei der Bezirksregierung erfolgt sei.

Herr Fehr bemerkt, dass sich Adendorf sehr wohl entwickeln könne, da innerhalb des Ortes 33 Reserveflächen als Baulücken vorhanden sind.

Herr Meyer-Brandis ergänzt, dass ein Flächennutzungsplan nicht automatisch ein Wachstumsplan sein muss. Es werden strenge Bedarfsnachweise verlangt. Die Kriterien dafür wurden bereits vor der Standorteignungsbewertung mit der Bezirksregierung in Köln abgestimmt. Die Vorgehensweise und die Ergebnisse des Planungsbüros bei der Bedarfsermittlung wurden akzeptiert. Selbst wenn die Gemeinde Wachtberg eine Wachstumsgemeinde ist, kann bei der Neudarstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan nicht nach dem Gießkannenprinzip vorgegangen werden. Nach den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen sind vorrangig die Allgemeinen Siedlungsbereiche mit Bauflächen zu versorgen. Hier soll die Konzentration der Siedlungsentwicklung erfolgen. Die übrigen Ortschaften sind dagegen entsprechend ihrer vorhandenen Möglichkeiten besonders unter Beachtung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur mit Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfes zu versorgen.

Ein Anwesender bemerkt, dass die jungen Adendorfer in die Nachbardörfer über die Gemeindegrenzen abwandern. Dies hat grundsätzlich nichts mit der Aufstellung des FNP zu tun. Tatsäch-

lich reichen die genannten Baulücken ja auch aus. Allerdings ist dies ja nur eine statistische Zahl. Denn in Wirklichkeit sind viel weniger dieser Baulücken verfügbar. Und das verstärkt das Problem, junge Leute im Ort zu halten.

Eine Anwesende führt aus, dass die Vorschläge der Planungsbüros darauf abzielen, dass die Gesamtbilanz weniger wird. Es werden drei alte Flächen weggenommen (Rücknahme S. 1.3 und Fläche A (2 Teilflächen), Anm. des Verfassers). Die Bürgerin möchte für Adendorf keine Rücknahme der Fläche S. 1.3. Der Neudarstellung der Tauschfläche im neuen Flächennutzungsplan stimmt sie zu.

Ein Anwesender betont, dass in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) Reserveflächen vorhanden sind, in den übrigen Ortsteilen jedoch kaum noch. Im Übrigen sollten die Neudarstellungen von Bauflächen gerechter verteilt werden. Eine Beschränkung auf die ASB mache doch keinen Sinn – dann könne man das Verfahren eigentlich auch einstellen.

Herr Bürgermeister Hüffel führt hierzu aus, dass der Spagat Dorfentwicklung / Flächennutzungsplan schwierig ist. Aber es ist dennoch so, dass die landesplanerischen Grundsätze und Ziele unumstößliche Vorgaben zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind. Und dies bedeutet die vorrangige Behandlung der ASB bei der Bauflächenausweisung.

Ein Anwesender fragt, ob die Planungsbüros eine positive Fachstellungnahme abgeben würden, wenn die politischen Vertreter die Rücknahme nicht wollen und die Fläche als Mischfläche im FNP belassen.

Herr Meyer Brandis meint hierzu, dass die abgegebene Stellungnahme im Rahmen der Eignungsprüfung nach objektiv ausgesuchten städtebaulichen und ökologischen fachlich fundierten Kriterien erfolgt ist. Sollten jedoch im Zuge der Prüfung durch den Gemeinderat für alternative Standorte weitere fachplanerische Begründungen zu finden sein, werden diese gerne zur Verfügung gestellt. In jedem Fall kann der Rat entgegen der Fachstellungnahme beschließen.

Ein Anwesender hat Sorge, dass das Ortsbild gestört wird, besonders durch das Rückseiten-Dilemma im Bereich der Standortrücknahme S. 1.3. Er findet diese Tauschfläche sehr gut und hofft auf eine zügige Bebauung. Er ist diesbezüglich kooperativ.

S. 1.2 Erhard-Fischer-Straße Süd

Bezüglich des Standortes Erhard-Fischer-Straße an der Tongrube war sich die Bevölkerung völlig einig, an dieser Stelle derzeit keine Bauflächenentwicklung zu betreiben.

Zurücknahme Wohn- und Mischbaureserveflächen nördlich Gewerbebetrieb

Auch die Herausnahme der Reserveflächen nördlich des Gewerbebetriebes am Sportplatz zugunsten der Tauschfläche A wurde von allen Teilnehmern begrüßt.

Ein Anwesender bemerkt, dass der Ort Adendorf ein sehr vitaler und gesunder Ort sei. Auch er ist einverstanden, dass die Fläche A aus dem FNP herausgenommen wird. Dieser Standort konnte, und dass hat sich in den letzten zwanzig Jahren bewahrheitet, trotz Bauflächenangebot nicht bebaut werden.

Der Bürgermeister bekräftigt, dass diese Fläche seit 25 Jahre nicht beansprucht worden ist. Durch den Tausch mit einer qualitativ besseren Fläche besteht aber eine neue Chance für die Ortschaft.

Rücknahme S. 1.3 Töpferstraße Süd

Viele Bürger sprechen sich gegen die Rücknahme der Fläche S. 1.3 an der Töpferstraße/ Georg-von-Loe-Straße aus. Die alten Bauernhöfe wären aufgegeben; dies könnte ein sehr interessantes Baugebiet mit Blick auf die Burg und auf die Kirche werden.

Herr Moersheim betont, dass eben dieser Fernblick zur Burg durch potentielle Bebauung verbaut würde. Deshalb sei dieser Standort aus denkmalschützenden Kriterien negativ bewertet worden. Auch aus ökologischen Gründen, ergänzt Herr Fehr und verwies auf die Biotoptypenkartierung, sei dieser Ortsrandbereich wertvoll und als Freifläche unbedingt erhaltenswert.

Für die Richtigkeit

Aachen, den 12. Juli 2011

Planungsgruppe **MWM**



Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung



Dipl.-Biol. Hartmut Fehr