



Flächennutzungsplanung Gemeinde Wachtberg

6. Ortsteilveranstaltung für Berkum und Züllighoven

am 31. Mai 2011 im Ratssaal Berkum

Ergebnisvermerk

1. EINLEITUNG

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Bürgermeister Hüffel der Gemeinde Wachtberg ca. 30 erschienene Berkum und Züllighovener 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 die Ortsteile Berkum und Züllighoven 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 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 Neударstellungsbedarf an Wohn-/ Mischbauflächen von 19,5 ha sowie an gewerblichen Bauflächen von 14,75 ha für den Planungszeitraum bis 2025 hat.

Im Ergebnis der Standortbewertung wurden jedoch nur 15,4 ha Wohnbauflächen als Vorschläge zur Neударstellung in den Flächennutzungsplan für geeignet befunden. Diese Differenz zum ermittelten Bedarf wird wie folgt begründet:

- Die ausgewählten Standorte sind die am besten geeigneten Flächen.
- Die Bevölkerungsentwicklungskurve (positives Wachstumssaldo) wird künftig abflachen.
- Leerstände in der Gemeinde Wachtberg verringern die Neударstellungen.
- Es wird ein Puffer eingerechnet für ggf. nach Ratsberatung neu dazukommende Flächen.

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 die Ortsteile Berkum und Züllighoven ein.

Berkum

Es wurden drei Standortvorschläge durch Bürger und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von 14,5 ha beantragt. Alle drei Standorte wurden in die detaillierte Eignungsbewertung übernommen.

Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, zwei zusätzliche Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan neu darzustellen (S.3.1 und S.3.2).

Züllighoven

Es wurden vier Standortvorschläge durch Bürger und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von 2,6 ha beantragt. Von diesen vier Standorten wurden einer (S. 13.3) aufgrund seiner geringen Größe in Verbindung mit der Tatsache, dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan keine wesentlichen städtebaulichen oder ökologischen Auswirkungen hat, ohne Eignungsprüfung als Wohnbaufläche übernommen. Alle übrigen Standorte wurden bereits in der Einzelfallbetrachtung für nicht geeignet befunden. Daher wurde keine Fläche in die detaillierte Eignungsbewertung übernommen.

3. DISKUSSION

Allgemeines

Ein Anwesender fragt, welche Bedeutung die jeweiligen Flächen in rosa in den verschiedenen Plänen haben.

Herr Moersheim erläutert, dass die blassrosa Flächen im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen sind. Im von der Planungsgruppe MWM vorbereiteten Vorentwurf sind auch die Vorschläge der Planungsbüros in der Farbe dargestellt. In der Standortbewertung sind die neu darzustellenden Wohnbauflächen in rot mit einer weißen Linie umfasst gekennzeichnet.

Ein Anwesender meint, dass die Entwicklung von Neubaugebieten grundsätzlich den Ausbau von klassifizierten Straßennetzen erfordert.

Herr Meyer-Brandis erwidert, dass die Mehrzahl der Neudarstellungsvorschläge von geringer Größe ist, so dass Straßenbaumaßnahmen außerhalb der Plangebiete in der Regel nicht erforderlich werden.

Berkum

Allgemeines Berkum

Herr Müller führt aus, dass in Berkum nach neuesten Erhebungen der Gemeindeverwaltung 55 Baulücken vorhanden sind.

Ein Anwesender bemerkt mit Blick auf die Darstellungen, dass die Reserveflächenberechnungen überholt sind, da in Berkum das große Baugebiet bereits zum großen Teil bebaut, in den Unterlagen aber noch als Reservefläche dargestellt ist.

Herr Moersheim führt aus, dass die Unterlagen bereits 2008 erhoben worden sind.

Herr Ostermann ergänzt, dass dies eben eine Stichtagsaufnahme aus 2008 sei, aber auch die Einwohnerdaten aus 2008 sind. In der Zwischenzeit haben sich sowohl die Reserven als auch die Einwohnerdaten geändert, so dass sich dies wieder angleicht. MWM hat jedoch zugesagt, vor der Offenlage eine Datenanpassung vorzunehmen. Dies ist jedoch nicht alle 6 Monate möglich.

Standort S.3.2 Oberdorfstraße

Ein Anwesender will wissen, welche Bedeutung die grüne Linie hat.

Herr Fehr erläutert diese Fläche, die nach Norden hin den künftigen Ortsrand abschließt. Das heißt, es wird verhindert, dass der Ort Berkum sich an dieser Stelle über die vorgeschlagene

Neudarstellung hinweg baulich erweitert. Die Fläche nimmt westlich die Waldkante und östlich die Grünbereiche um Burg Odenhausen auf, um so nach Realisierung einen Biotopverbund herstellen zu können.

Standort S.3.3 Erlenmaarweg

Ein Anwesender bezweifelt die ökologische Bedeutung der Flächen. Die Restflächen wären doch alle nur überwuchert.

Herr Fehr bemerkt, dass in der Wertehierarchie diese verwucherten Flächen ökologisch höher bewertet werden, da sich hier bereits wieder eine besondere Flora und Fauna entwickeln konnte.

Züllighoven

Allgemeines Züllighoven

Herr Müller führt aus, dass in Züllighoven nach neuesten Erhebungen 8 Baulücken vorhanden sind.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass der Rücknahmevorschlag in Züllighoven (nachträglicher ungeprüfter Vorschlag, Anm. des Verf.) aus dem Kreis der Bürger vorgebracht wurde.

Auf die Frage, bis wie lange noch Anträge eingereicht werden können, erklärt Herr Bürgermeister Hüffel, dass Standortwünsche nur noch bis zur Beratung in Politik beantragt werden können. Danach erfolgt ggf. auch ein Beschluss über die Auftragsvergabe für eine zusätzliche Eignungsbewertung der nachgereichten Standortwünsche.

Ein Anwesender spricht die Gemeindeverwaltung direkt an und bittet um die Prüfung bezüglich der Kapazität der Kläranlage Züllighoven.

Herr Ostermann sagt eine Prüfung zu.

Ein Anwesender fragt, ob es denn so sei, dass für Züllighoven kein Bauflächen mehr zur Verfügung stünden.

Herr Ostermann erklärt, dass Züllighoven derzeit 200 Einwohner hat. Es sind laut Baulückenerhebung 8 Baulücken vorhanden; 2 Grundstücke am Sprüsselbach kommen durch eine FNP-Anpassung hinzu. Im Westen des Ortes befindet sich eine im FNP dargestellte Reservefläche. Hier könnten noch mal 10 – 12 Baugrundstücke entstehen; somit insgesamt min. 20 Baugrundstücke.

Ein Anwesender tritt vorn an den Plan und zeigt „fingerartige Auswüchse“ am Beispiel Sprüsselbach in Züllighoven. Er beschreibt in einem großen Halbkreis eine mögliche Ortsarrondierung, der den gesamten nördlichen Bereich von Züllighoven umfasst.

Herr Meyer-Brandis erklärt, dass fingerartige Auswüchse schon großräumiger sind als der genannte Bereich am Sprüsselbach. Ortsrandarrondierungen heißt nicht, dass man alle Flächen innerhalb eines bestimmten Ortsrandes ohne wenn und aber als Bauflächen ausweist. Zudem kommt es auch noch auf die Größe und den Status (z.B. ASB) an. Unter diesem Gesichtspunkt hätten diese Flächendarstellungen im Zuge der Prüfung durch die Landesplanung keine Chance.

Standort 13.2 Im Kesselberg

Ein Anwesender fragt, aus welchem Grund dieser Standort nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt oder in die Außenbereichssatzung aufgenommen werden kann.

Herr Moersheim antwortet, dass es nicht Sinn und Zweck einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, größere, nicht bebaute Bereiche mit aufzunehmen. Im Gesetz wird ausdrücklich gesagt, dass bebaute Flächen im Außenbereich, in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, in eine Außenbereichssatzung aufgenommen werden. Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen nicht aufgenommen, da sie im Außenbereich auch außerhalb der im Verfahren befindlichen Außenbereichssatzung liegen und die Gefahr zur Splitter-siedlungsbildung besteht.

Für die Richtigkeit

Aachen, den 12. Juli 2011

Planungsgruppe **MWM**



Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung



Dipl.-Biol. Hartmut Fehr