



---

## **Flächennutzungsplanung Gemeinde Wachtberg**

### **2. Ortsteilveranstaltung für Arzdorf und Fritzdorf**

**am 10. Mai 2011 im Jugendheim Fritzdorf**

### **Ergebnisvermerk**

---

#### **1. EINLEITUNG**

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Bürgermeister Hüffel der Gemeinde Wachtberg ca. 40 erschienene Arzdorfer und Fritzdorfer 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 Arzdorf und Fritzdorf 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. Diese 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 die Ortsteile Arzdorf und Fritzdorf ein.

### Arzdorf

Es wurden für Arzdorf vier Standortvorschläge durch Bürger, Planungsbüros und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von 2,27 ha beantragt. Hiervon wurde ein Standortwunsch in die detaillierte Standorteignungsbewertung übernommen. Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, diese Fläche als eine einzeilige Ortsrandarrondierung mit einer starken Eingrünung im Flächennutzungsplan darzustellen.

### Fritzdorf

Es wurden für Fritzdorf vier Standortvorschläge durch Bürger, Planungsbüros und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von 3,09 ha beantragt. Einer dieser Anträge war ein Rücknahmeantrag einer Mischbaufläche aus dem Flächennutzungsplan. Von den vier Anträgen wurden zwei in die detaillierte Standorteignungsbewertung übernommen, darunter der Rücknahmeantrag. Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, diesem Rücknahmeantrag zuzustimmen und im Übrigen aufgrund der hohen Anzahl von 63 Baulückenreserven keine weitere Neudarstellung im Flächennutzungsplan aufzunehmen.

### 3. DISKUSSION

#### Allgemeines

Ein Anwesender betont, dass bezüglich der hohen Anzahl an Baulücken in Fritzdorf das Kriterium „Raumwiderstände“ angewandt werden müsste. Diese wären nämlich häufig nicht verfügbar. Also könnte man so nicht argumentieren.

Herr Meyer-Brandis und Herr Moersheim führen aus, dass Baulücken bereits als vorhandene Reserveflächen angerechnet werden. Bezüglich der Ausnutzung der Baulücken wurde jedoch ein sog. Verfügbarkeitsabschlag eingerechnet, der bei Baulücken bei 50% liegt.

Ein Anwesender fragt an, ob Standortwünsche, die nach Abschluss des Bewertungsverfahrens durch die Planungsbüros beantragt wurden, in einer neuen Prüfung noch eine Chance haben, positiv bewertet zu werden.

Herr Fehr entgegnet, dies hängt von den städtebaulichen und ökologischen Gegebenheiten an diesem Standort ab.

Herr Moersheim ergänzt, dass diese später eingereichten Wünsche zwar in den Plänen dargestellt worden sind (blau markiert), die Planungsbüros diese Flächen jedoch infolge fehlender Beauftragung noch nicht geprüft haben.

Ein Anwesender weist in Bezug auf den Mehrbedarf in Verbindung mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf eine altersgruppenspezifische Wohnbauflächenausweisung hin. Im Übrigen hat Wachtberg pro Jahr ca. 1.000 EW Wegzüge zu verzeichnen, die temporär einen Vermarktungsleerstand von etwa 5% ausmachen.

Ein weiterer Anwesender ergänzt, dass die Gebäude in den Ortskernen meist ein höheres Alter haben, bezüglich der energetischen Qualität nicht auf dem neuesten Standard sind. Leerstände, die dann zum Verkauf stehen, erfüllen besonders für junge Familien oft nicht den Wunsch nach einem neuen Zuhause.

Herr Meyer-Brandis führt ergänzend aus, dass im Flächennutzungsplan lediglich die beabsichtigte Nutzung der Fläche dargestellt wird, in der Begründung zum Planwerk jedoch auf diese Thematiken eingegangen wird. Des Weiteren werden diese 1.000 Wegzügler durch Zuwanderung nicht nur ausgeglichen, pro Jahr ist hier sogar eine positive Wanderungsbilanz festzustellen. Für die Problematiken Baulücken und Leerstände in den Ortskernen kann die Flächennutzungsplanung in ihren Darstellungen keine regelbaren Lösungsansätze bieten. Hier müssten vielmehr von privater aber auch ggf. von kommunaler Seite konkrete Anreize geschaffen und Aktivitäten gestartet werden.

Einem Anwesenden fällt auf, dass Arzdorf als kleiner Ort mit weniger Wohnbaufläche die Neudarstellung einer Wohnbaufläche erhält, wobei Fritzdorf als größerer Ort „leer“ ausgeht und zusätzlich noch mit einer Rücknahme einer Mischbaufläche aus dem Flächennutzungsplan leben muss.

Hier wird durch die Planungsbüros noch einmal auf die hohe Anzahl an Baulücken in Fritzdorf verwiesen. Herr Müller von der Gemeindeverwaltung nannte die kürzlich erhobene Zahl von 63 Baulücken. Rein statistisch würden nach Abzug des Verfügbarkeitsabschlages von 50% immer noch 31 verfügbare Baulücken vorhanden sein. Bei einer statt. Durchschnittsgröße von 600 qm je Baugrundstück würden das ca. 1,9 ha Reservebauland bedeuten.

Ein Anwesender bemerkt auch dem Publikum gegenüber, dass die Vorstellung heute Abend die fachlich geprüften Vorschläge der Planungsbüros sind. Eine Ratsberatung hierzu ist noch nicht durchgeführt worden.

## Arzdorf

Herr Müller führt aus, dass es In Arzdorf nach aktueller Erhebung der Gemeindeverwaltung 18 Baulücken zzgl. 5 noch nicht bebaute Neubaugrundstücke gibt.

## Fritzdorf

### **Allgemeines Fritzdorf**

Zum Thema Baulücken erklärt Herr Bürgermeister Hüffel, das die bisher ansteigende Kurve der künftigen Bevölkerungsentwicklung abflachen wird. Es müsste daher bezüglich der Vorhaltepoltik von Grundstücken einiger Eigentümer für Kinder oder Enkel neue Gespräche und Anreize geschaffen werden. Dieses Festhalten an Baulücken ist ein spezielles Fritzdorfer Problem. Er bittet die Teilnehmer und Baulückeneigentümer aus Fritzdorf sich einer potentiellen Veräußerung zu öffnen.

Eine Anwesende meint hierzu, dass es schon Eigentümer gibt, die verkaufen wollen. Im Weiteren müsste die Gesellschaft und Gemeinde auf die nicht verkaufswilligen Bürger einwirken. Außerdem können Neubaufflächen das gleiche Problem haben. Es muss also nicht zwangsläufig der Siedlungsbereich durch Neudarstellung von Wohnbauflächen in die freie Landschaft erweitert werden, weil Grundstückseigentümer ihre Baulücken nicht veräußern wollen.

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 fragt, ob es eine „Deadline“ für Anträge auf Standortwünsche gibt. Es scheint, als ob es „guter Brauch“ wird, nachträglich Stellungnahmen einzureichen.

Herr Bürgermeister Hüffel erklärt, dass es selbstverständlich eine sogenannte Deadline für das Einreichen von Anträgen gibt, diese aber nach Abschluss der Ortsteilveranstaltungen liegen wird.

Ein Anwesender meint hierzu, dass es kaum Sinn macht, neue Vorschläge einzureichen, da die Planungsbüros doch sowieso schon Flächen reduziert haben.

### **Standort S. 4.1**

Ein Anwesender fragt, aus welchen Gründen der Standort S 4.1 „Am Zippenacker“ aussortiert wurde und nicht geeignet ist. Die Eigentümer, Anlieger und Interessenten sind enttäuscht.

Herr Moersheim führt noch einmal aus, dass in diesem Bereich hochwertige landwirtschaftliche Flächen liegen, die im Übrigen auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb wegen potentieller Immissionsbelastungen nicht geeignet sind. Abschließend verweist er noch einmal auf die hohe Anzahl der Baulücken in Fritzdorf.

Ein Anwesender meint hierzu, dass der landwirtschaftliche Betrieb in 200 m Entfernung liegt und fordert die Planungsbüros auf, diesen Standort noch einmal zu prüfen.

### Standort S. 4.3

Ein Anwesender fragt an, was Rücknahmeantrag bedeutet.

Herr Moersheim führt aus, dass diese Flächen im bisherigen FNP als Reserveflächen dargestellt sind, jedoch im Rahmen einer erneuten Prüfung aus städtebaulichen oder/ und ökologischen Gründen für nicht geeignet befunden worden sind. Im Fall des Standortes S. 4.3 Lindenhof war die erhebliche Immissionsbelastung durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe das ausschlaggebende Kriterium.

Herr Müller ergänzte, dass dieser Vorschlag von der Verwaltung eingereicht worden ist.

Ein Anwesender erklärt den Teilnehmern, dass über den Antrag der Rücknahme noch einmal nachgedacht wird.

Für die Richtigkeit

Aachen, den 12. Juli 2011

Planungsgruppe **MWM**



Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung



Dipl.-Biol. Hartmut Fehr