



---

## Flächennutzungsplanung Gemeinde Wachtberg

### 3. Ortsteilveranstaltung für Gimmersdorf und Oberbachem

am 17. Mai 2011 im Dorfsaal Oberbachem

### Ergebnisvermerk

---

#### 1. EINLEITUNG

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Bürgermeister Hüffel der Gemeinde Wachtberg ca. 60 erschienene Oberbachemer und Gimmersdorfer 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 Oberbachem und Gimmersdorf 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 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 Oberbachem und Gimmersdorf ein.

### Oberbachem

Es wurden neun Standortvorschläge durch Bürger und den politischen Parteien mit einer Gesamtgröße von 4,69 ha beantragt. Hiervon wurde ein Standort aufgrund seines Rechtsstatus als Satzung nach § 34 BauGB in den Flächennutzungsplan (Am Steinacker) aufgenommen. Alle übrigen Standorte wurden bereits in der Einzelfallbetrachtung für nicht geeignet befunden. Daher wurde keine Fläche in die detaillierte Eignungsbewertung übernommen.

### Gimmersdorf

Es wurden neun Standortvorschläge durch Bürger und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von 7,69 ha beantragt. Ein weiterer Standortvorschlag wurde aufgrund eines Zusatzauftrages durch die Planungsbüros auf Eignung überprüft. Von diesen zehn Standorten wurden fünf in die detaillierte Eignungsbewertung übernommen. Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, zwei zusätzliche Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan neu darzustellen (S. 5.9 und S. 5.10).

### 3. DISKUSSION

#### Allgemeines

Ein Anwesender fragt an, ob der Vortrag auch im Internet für jedermann eingestellt und nachvollziehbar wird.

Dies wird durch die Verwaltung bejaht.

Ein Anwesender möchte gerne an einer Beispielfläche erläutert haben, welche Kriterien für eine Prüfung maßgebend waren. Durch die Aussortierung von 100 ha auf unter 20 ha müssen diese Kriterien ja wohl stichhaltig sein.

Herr Moersheim trägt vor, welche städtebaulichen und ökologischen Kriterien für eine Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Als städtebauliche Kriterien gelten das Vorhandensein von sozialer und technischer Infrastruktur (u.a. Abwassernetz, ÖPNV-Erschließung, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten) und die Entfernung dazu, die städtebauliche Einfügung in den Ortszusammenhang, landesplanerische Vorgaben, Restriktionen (u.a. Schallschutz, Denkmalschutz). Ökologische Kriterien sind vor allem der Arten- und Biotopschutz sowie u.a. Landschaftsschutz und -bild und die abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft und Klima).

Ein Anwesender fragt nach den blauen Flächen und deren Bedeutung.

Herr Moersheim erläutert, dass diese später eingereichte Anträge zu Standortwünschen sind, die in den Plänen dargestellt wurden. Da die Planungsbüros bisher hierzu keinen Prüfauftrag haben, sind diese Flächen noch nicht geprüft.

Der gleiche Anwesende bemerkt hierzu, dass dann die Standortbewertung ja noch gar nicht abgeschlossen sei und diese Veranstaltung viel zu früh angesetzt wurde.

Herr Bürgermeister Hüffel entgegnet, dass die Veranstaltung auch dazu dient, Stellungnahmen und Anregungen und ggf. weitere Standortwünsche abzugeben, da das Verfahren der Standortbewertung derzeit noch ein offener Prozess ist. Hierzu gehören also auch Anregungen zu Erweiterungen und Rücknahmen. Er bietet den Bürgern an, diesbezüglich ins Bauamt zu kommen. Hier sind alle Flächen einsehbar. Der Zeitpunkt der politischen Beratung wird im Amtsblatt „Der Wachtberger“ bekannt gegeben.

Ein Anwesender fragt, ob der Flächennutzungsplan einen Unterschied macht zwischen Flächen für die Landwirtschaft und ökologisch wertvollen Bereichen.

Herr Fehr bejaht das und ergänzt, dass die Festsetzungen von ökologisch wertvollen Bereichen wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete oder auch geschützte Landschaftsbestandteile Aufgaben des Landschaftsplanes sind. Schutzfestsetzungen werden aber auch in den Flächennutzungsplan übernommen.

Baulücken in Dörfern seien oft erschließungstechnisch schwierig, meint ein Anwesender. Er weist besonders auf die zum Teil engen Straßen hin.

Herr Bürgermeister Hüffel regt an, sich dennoch auf die bauliche Entwicklung von Baulücken zu konzentrieren, da in neuen Baugebieten der Infrastrukturausbau (Leitungen) hohe Kosten verursacht, der innerörtlich in dem Umfang nicht anfällt. Darüber hinaus würde dies zu einer weiteren Belebung der Ortskerne führen.

Hier weist eine Anwesende darauf hin, dass im Neubaugebiet in Berkum die Straßen viel zu eng sind.

Herr Meyer-Brandis erwidert, dass diese Straßenbreiten den Richtlinien für Erschließungsstraßen für ein Wohngebiet entsprechen. Auch die Spielstraßen sind auf dieser Grundlage ausgebaut.

Ein Anwesender fordert den Bürgermeister auf, die weitere Vorgehensweise der Flächennutzungsplanung zu erläutern. Herr Hüffel spricht daraufhin anhand der Folie „FNP-Verfahren“ die weitere Vorgehensweise an.

## **Gimmersdorf**

### **Allgemeines Gimmersdorf**

Gimmersdorf, so Herr Müller von der Gemeindeverwaltung, verfügt nach einer aktuellen Erhebung über 25 Baulücken.

Die K 14n als Ortsumgehung für Gimmersdorf ist nur für Kfz-Verkehr geplant. Der ÖPNV und auch der Fahrrad-Verkehr führen weiter durch die Ortschaften, meint eine Anwesende und fragt: „Werden im Flächennutzungsplan auch Radwege neu ausgewiesen?“

Herr Meyer-Brandis entgegnet, dass dies nicht der Fall ist. Radverkehr wird aber in der Begründung zum Flächennutzungsplan thematisiert und wäre an sich ein Bearbeitungsthema eines Verkehrsentwicklungsplanes (VEP).

### **S. 5.7 Gimmersdorf - Süd**

Dieser, von den Planungsbüros als nicht geeignet bewerteter Standort wird als positives Beispiel des Zusammenwachsens von Oberbachem und Gimmersdorf im Publikum diskutiert. Andere Anwesende halten dies für schlichtweg unlogisch. Ein Annähern an die andere Ortschaft ist aus städtebaulicher Sicht unverträglich. Die Ortschaften sollen stattdessen ihre eigenen Ortskern und zugehörigen Baugebiete und damit ihren eigenen Charakter bewahren.

### **S. 5.9 Neunhofsweg**

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens, führt Herr Fehr aus, wurde auch die Schallausbreitung der K 14n berechnet. Die Lage der Neudarstellung ist städtebaulich und ökologisch geeignet. Eine Ausgleichsfläche im Westen verhindert eine weitere bauliche Erweiterung und mindert den Schall von der Umgehungsstraße.

Ein Anwesender fragt, warum dieser Neustandort nicht bis zur Straße (K 57) entwickelt wird, sondern eine Ausgleichsfläche diese Fläche einschränkt.

Die Planungsbüros werden diese Anregung prüfen.

Ein Anwesender meint, die Süderweiterung (S. 5.1 Südliche Weststraße) sei besser geeignet als die Westerweiterung. Diese Fläche hat weniger Restriktionen im Hinblick Lärmschutz und die geplante Biogasanlage.

Die Planungsbüros erläutern, dass diese Fläche näher an der geplanten K 14n liegt und daher mit erheblichen Immissionskonflikten zu rechnen hat.

## S. 5.10 Gimmersdorf Süd-West

Ein Anwesender fragt, wie der südliche Ortsrand aufgewertet wird.

Herr Fehr erklärt, diese umfangreichen Ausgleichsflächen werden mit Gehölzen und Hecken bepflanzt und leisten somit einen wesentlich besseren Beitrag für den Arten- und Biotopschutz als der bisherige Ortsrand.

Ein Anwesender stellt die Frage, ob nachträglich beantragte Flächen bei besserer Eignung zu einem Austausch von Flächen führen könne. Ansonsten würde ja der Neudarstellungsanteil im Gimmersdorf zu groß.

Herr Moersheim erläutert, dass hierzu keine Aussage gemacht werden kann, da weitere Flächen bisher noch nicht überprüft worden sind. Im Weiteren bezieht sich die Suche und Prüfung von geeigneten Flächen auf die Gesamtgemeinde Wachtberg (mit Vorrang Allgemeine Siedlungsbereiche – ASB). Insgesamt hat Gimmersdorf nach Standorteignungsbewertung Neudarstellungen von Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1,6 ha.

Ein Anwesender rechnet vor, dass dies 60 Neubewohner wären und fragt, wieso in Gimmersdorf so viele Flächen ausgewiesen werden und in anderen Ortsteilen keine.

Herr Moersheim verweist auf die Eignungsbewertung unter Beachtung der Gesamtgemeinde Wachtberg. So ist natürlich möglich, dass ein Ortsteil einen höheren Anteil an geeigneten Neubaufflächen hat, als ein anderer Ortsteil. Dies ist abhängig von der Prüfung unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen und ökologischen Kriterien. Im Übrigen ist dieses Potential auch mit den vorhandenen Reserven und Baulücken abzustimmen.

## Oberbachem

### Allgemeines Oberbachem

Ein Anwesender bemerkt, dass Oberbachem keine Neuausweisung hat, Gimmersdorf hingegen zwei Neudarstellungen. Er stellt dem Bürgermeister die Frage, ob die CDU bereits an Stufe 1 arbeitet.

Herr Bürgermeister Hüffel antwortet, dass diesbezüglich die politischen Beratungen abgewartet werden müssen.

Herr Moersheim ergänzt, dass er bereits ausgeführt hat, dass die Flächeneignungsbewertung sich nicht isoliert auf die Ortsteile, sondern mit Perspektive auf die Gesamtgemeinde bezieht.

Für die Richtigkeit

Aachen, den 12. Juli 2001

Planungsgruppe **MWM**



Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung



Dipl.-Biol. Hartmut Fehr