



---

## Flächennutzungsplanung Gemeinde Wachtberg

### 7. Ortsteilveranstaltung für Niederbachem und Ließem

am 1. Juni 2011 im Henseler Hof

### Ergebnisvermerk

---

#### 1. EINLEITUNG

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Bürgermeister Hüffel der Gemeinde Wachtberg ca. 90 erschienene Niederbachemer und Ließemer 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 Niederbachem und Ließem 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 Niederbachem und Ließem ein.

### Niederbachem

Es wurden acht Standortvorschläge durch Bürger und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von 9,5 ha beantragt. Von diesen acht Standorten wurden zwei (S. 8.1 und S. 8.6) aufgrund ihrer geringen Größe in Verbindung mit der Tatsache, dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan keine wesentlichen städtebaulichen oder ökologischen Auswirkungen hat, ohne Eignungsprüfung als Wohnbaufläche übernommen. Ein Standort, der bisher als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wurde nach einer überschlägigen Bewertung aufgrund von ökologischen und erschließungstechnischen Kriterien aus dem FNP herausgenommen. Drei Standorte wurden in die detaillierte Eignungsbewertung übernommen.

Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, fünf zusätzliche Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan neu darzustellen (S.8.1, S. 8.3, S. 8.5 S. 8.6 und S. 8.7). Für Niederbachem gilt jedoch eine Einschränkung bezüglich der Entwicklung der Flächen. Bevor die entwässerungstechnische Problematik nicht gelöst ist, sollte eine Bebauung der Flächen nicht erfolgen.

## Ließem

Es wurden drei Standortvorschläge durch Bürger und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von 4,0 ha beantragt. Von diesen drei Standorten wurde eine Fläche in die detaillierte Eigenschaftsbewertung übernommen.

Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, eine zusätzliche Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan darzustellen (S.7.5).

### **3. DISKUSSION**

#### **Allgemeines**

Es wird von einem Anwesenden darauf hingewiesen, dass Niederbachem als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) grundsätzlich anders zu bewerten sei als Liëßem.

An Anwesender bezweifelt, dass die Stellungnahmen der Bürger ernst genommen werden.

Herr Ostermann betont, dass das Planungsbüro MWM Protokoll führt und jede Anregung aufnimmt. Die Protokolle werden Teil der politischen Beratungen.

Ein Anwesender wirft den Planungsbüros vor, sie handeln nach Parteieninteressen und / oder Eigentümerinteressen sowie Privatinteressen.

Herr Ostermann erklärt, dass die Planungsbüros keine politische oder jedwede private Verbindung zu Wachtberg haben. Die Gemeinde hat sich bei Auftragsvergabe für die Planungsbüros entschieden, weil sie neutral sachlich und fachlich kompetent arbeiten.

Ein Anwesender möchte ein Lob an die Gemeinde Wachtberg, die Verwaltung und an die Planungsbüros aussprechen für die Veranstaltungen, in denen die Bürgerschaft umfassend und transparent informiert wird.

Ein Anwesender fragt, inwieweit Leerstände in Wachtberg ein Problem sind und in der Bedarfsberechnung zur Flächennutzungsplanung berücksichtigt ist.

Für die Problematiken Baulücken und Leerstände, ebenso wie Baulücken in den Ortskernen kann die Flächennutzungsplanung in ihren Darstellungen keine regelbaren Lösungsansätze bieten, antwortet Herr Meyer-Brandis.

Herr Bürgermeister Hüffel erläutert, er hat kürzlich mit einem Makler der Imm Scout gesprochen: In Wachtberg gibt es ca. 150 Leerstände. Pro Jahr sind 1.300 Wegzüge zu verzeichnen, dahingegen 1.400 Zuzüge. Der Makler meinte, ein Vermarktungsleerstand von 5% würde noch im angemessenen Rahmen sein. Bei ca. 10.000 Haushalten in der Gemeinde Wachtberg sind 150 leerstehende Gebäude oder Wohnungen (1,5%) weit innerhalb des Normalbereiches.

Landschaftlich reizvolles Bauland, erklärt ein Anwesender, zieht Zuwanderer an. Man sollte mit Bedacht Bauflächen ausweisen und die Landschaft nicht verhökern.

Die Planungsbüros bestätigen dies und erklären, dass sie die Standortvorschläge u.a. auch unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und des Landschaftsbildes ausgewählt haben.

Eine Anwesende fragt, ob eine dargestellte Ausgleichsfläche z.B. für einen Landwirt verpflichtend ist?

Herr Fehr antwortet, dass landwirtschaftliche Parzellen angeschnitten werden. Dadurch hat man die Landwirte im Boot.

Eine Anwesende fragt den Bürgermeister, inwieweit er an seinem Wahlversprechen zum Marktanzreizprogramm Baulücken noch festhält und wie er heute dazu steht.

Herr Bürgermeister Hüffel erläutert das Marktanzreizprogramm am Beispiel einer Kommune in Rheinland-Pfalz (Walmichroth). Durch einen kommunalen Zinszuschuss wurden hier bereits 60 Baulücken erschlossen. Er will diese Vorgehensweise nach wie vor im Rat zur Abstimmung stellen, weil er die Aktivierung von Baulücken für sehr wichtig hält. Allerdings ist dieses Marktanzreizprogramm kein FNP-Thema, sondern gehört zur Wohnungsmarktpolitik.

Ein Anwesender fragt, ob die Präsentation verfügbar ist. Des Weiteren möchte er darauf hinweisen, dass der recht hohe durchschnittliche Bevölkerungszuwachs pro Jahr von 107 EW Sonderentwicklungen z.B. durch die Beschäftigten bei der Telekom sind. In Bonn geht die Bevölkerungskurve bereits wieder runter.

Die Präsentation, so Herr Ostermann wird in Kürze für jedermann nachvollziehbar in das Internet auf der Homepage der Gemeinde eingestellt.

Im Übrigen, ergänzt Herr Meyer-Brandis, sind die Sonderentwicklungen (bes. 2002/2003) in die Berechnungen mit einbezogen worden.

Eine Anwesende, fragt inwiefern der Landschaftsschutz berücksichtigt wurde?

Herr Fehr antwortet, dass bei jeder geprüften Fläche abgewogen wurde, ob es notwendig ist, eine Neubaufäche so zu entwickeln, dass der Landschaftsschutz zurücktreten muss. Im Gemeindegebiet Wachtberg ist der gesamte Außenbereich Landschaftsschutzgebiet. Jedoch auch in den Schutzgebieten gelten verschiedene Wertigkeiten und Festsetzungen nach Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die verschiedenen Wertigkeiten wurden überall im Gemeindegebiet berücksichtigt.

## **Niederbachem**

### **Allgemeines Niederbachem**

Herr Müller führt aus, dass in Niederbachem nach neuesten Erhebungen der Gemeindeverwaltung 124 Baulücken vorhanden sind.

Ein Anwesender erklärt, dass Niederbachem ein sensibler Siedlungsbereich in einer Mulde liegend und von Landschafts- und Naturschutz umgebend, ist. Er stellt besonders die durch die Bebauung der Sebastianushöhe eingeschränkte Sichtachse zum Drachenfels heraus. Aus seiner Sicht sollten in Niederbachem keine Flächen ausgewiesen werden.

Die Anregung wird von den Planungsbüros und der Gemeindeverwaltung aufgenommen.

Ein Anwesender stellt fest, dass mit den Neudarstellungsvorschlägen die letzten freien Hänge in Niederbachem bis zum Naturschutzgebiet versiegelt werden. Hat man vom 3. Juni 2010 nichts gelernt. Durch eine zusätzliche Neubebauung respektive Versiegelung steigt die Hochwassergefahr. Im Flächennutzungsplan fehlen daher Hochwasser- Vorsorgeflächen.

Herr Ostermann erklärt, dass Hochwassergefahrenkarten seitens der Bezirksregierung Köln im Dezember 2011 zur Verfügung gestellt werden. Daraus resultierend kann dann der Aspekt Hochwasser in den Blick genommen werden.

Ein Anwesender meint, die Karten wären doch schon heute im Internet nachzusehen.

Herr Ostermann entgegnet, dass die Gemeinde amtliche Karten benötigt.

Herr Meyer-Brandis ergänzt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Festsetzungen zum Baugebiet getroffen, u.a. auch zum Grad der Versiegelung, der durch die zulässige Grundflächenzahl reguliert werden kann.

Ein Anwesender teilt mit, die Sebastianushöhe mit seiner Bebauung sei ein Paradebeispiel für Sichtlinienzerstörung. Im Bebauungsplan ist die 2-Geschossigkeit festgesetzt. Das ist eben kein Garant für Qualität.

### **Standort S. 8.3 Pastoratsweg**

Südlich des Pastoratsweges in einer von den Planungsbüros dargestellten Wohnbaufläche, protestiert ein Anwesender, hätte er mit viel Aufwand seinerzeit eine Ausgleichsfläche als Streuobstwiese schaffen müssen. Jetzt muss er sehen, dass diese Wiese überplant ist.

Herr Moersheim erklärt, dass in einer Wohnbauflächendarstellung, die nur die Grundzüge darstellt, eine solche Ausgleichsfläche möglich ist. Im Bebauungsplanverfahren werden dann konkrete Festsetzungen gemacht werden, in diesem Fall wäre das der Erhalt der Obstwiese. Den Planungsbüros fehlte jedoch die Information, so dass es an dieser Stelle Sinn macht, eine Änderung der Darstellung zu vollziehen und sagt dies zu.

Diese Ausgleichsflächen seien 30 Jahre verbindlich (dinglich), so Herr Ostermann und bittet die Planungsbüros, diese Ungenauigkeit klarzustellen und die Ausgleichsfläche darstellen.

Eine Anwesende fragt, warum die Planungsbüros die Flächen unmittelbar westlich des vorgeschlagenen Standortes von einer baulichen Entwicklung aussparen. Es stehen hier eine Weide, ein Ahorn und einige Birnbäume. Die sind doch bestimmt nicht ökologisch wertvoll.

Herr Fehr erwidert, dass diese Strukturen im Zusammenhang betrachtet eine ökologisch wertvolle Ortsrandeingrünung darstellen, die ggf. noch durch Nachpflanzungen optimiert werden kann. Zudem dienen diese Flächen als Puffer zum Naturschutzgebiet.

Ein anderer Anwesender, der in diesem Bereich wohnt, möchte wissen, wie die alten Baumbestände geprüft werden. Er hätte Herrn Fehr nie auf seinem Grundstück gesehen. Hier stehen nur vier Kirschbäume.

Herr Fehr erläutert, dass die Betretung einzelner Grundstücke nicht durchgehend notwendig ist, wenn von außen eine Einschätzung vorgenommen werden kann. Dies ist hier der Fall.

Herr Ostermann empfiehlt ergänzend, bitte einen konkreten Einwand zu formulieren und an die Gemeindeverwaltung FB 3, zu schicken.

### **Standort S. 8.5 Drachenfelsstraße Nord**

Ein Anwesender weist noch einmal auf die Entwässerungsproblematik in Niederbachem hin. Dies gelte auch für den Standort S. 8.5. Im Übrigen gibt es hier Schleichverkehr von Mehlem. Außerdem liegt die Fläche direkt am Naturschutzgebiet. Er hat hier häufig Wildwechsel beobachtet und hält die Fläche aus den genannten Gründen für ungeeignet.

Der Punkt Entwässerungsproblematik wurde durch die Planungsbüros bereits angesprochen. Bezogen auf den Schleichverkehr können im Flächennutzungsplan keine Regelungen getroffen werden; dies ist Sache der Erschließungsplanung bei Umsetzung der Planung.

## **Standort S. 8.6 Rolandstraße**

In der Veranstaltung in Berkum meinte Herr Meyer-Brandis fingerartige Auswüchse aus dem Ortszusammenhang seien städtebaulich unverträglich und daher unerwünscht. Der Standort Rolandstraße sei doch so ein fingerartiger Auswuchs, der sich an das Naturschutzgebiet annähert und sei daher für eine zusätzliche Erweiterung nicht geeignet.

Herr Moersheim führt hierzu aus, dass der Bereich an der Rolandstraße nicht als fingerartiger Auswuchs bezeichnet werden kann. Diese Flächen liegen aus Sicht der Planungsbüros immer noch städtebaulich verträglich am Niederbachemer Ortsrand. Erst vor zwei Jahren wurde südlich der Rolandstraße die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Die Anpassung an den Flächennutzungsplan bezieht sich daher lediglich auf eine nördliche, geringfügige Ortsabrundung (900 qm).

Eine Anwesende fragt, ob die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, Rolandstraße aus Sicht der Planer richtig ist und die Empfehlung umkehrbar ist.

Herr Moersheim führt aus, dass dies prinzipiell denkbar ist. Da jedoch die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplanes erst kürzlich beschlossen hat, wurde diese Entscheidung nicht angezweifelt. Im Weiteren halten die Planungsbüros diese Fläche, einschl. der FNP-Änderung, aufgrund der dargestellten Begründungen für geeignet.

## **Standort S. 8.7 Oligsiefenloch**

Ein Anwesender meint, die Entwicklung des Standortes wäre ökologischer Schwachsinn. Die Fläche sei ökologisch zu wertvoll, da sie voller Tiere (Rehe etc.) ist. Auch ist eine Entwicklung an dieser Stelle erschließungstechnischer Schwachsinn, da die Straßenbreiten im Erzacker für eine solche Nutzung nicht angemessen sind.

Herr Fehr stimmt zu, dass der Großteil der Fläche ein ökologisch hochwertiger und sensibler Bereich ist. Aus diesem Grund hat man sich dazu entschieden, nur einzeilig entlang der Straße Am Erzacker sowie im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Oligsiefen“ eine bauliche Entwicklung vorzuschlagen.

Herr Moersheim ergänzt hierzu, dass die Straßenbreite in Richtung Neudarstellung im Zuge der Entwicklung eines Baugebietes geringfügig erweitert werden kann.

Ein Anwesender zeigt in diesem Zusammenhang Fotos seltener Tiere, die er im südlichen Bereich der Fläche aufgenommen hat.

Herr Fehr bemerkt, dass der südliche Teil der Antragsfläche für eine Bebauung aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit nicht in Frage kommt.

Ein Anwesender sitzt als Anwohner und Vertreter für 24 Familien in dieser Veranstaltung und will wissen, ob die Planungsbüros die Stellungnahme der 24 Familien erhalten und kennt. Von der Gemeinde ist bisher keine Reaktion erfolgt.

Die Planungsbüros haben die Stellungnahme über die Gemeinde weitergeleitet bekommen und kennen das Schreiben.

Herr Ostermann betont, dass nach den politischen Beratungen, zu denen diese und andere Stellungnahmen Berücksichtigung finden, Antworten durch die Gemeindeverwaltung erfolgen.

Die zwölf Baugrundstücke südlich des Erzackers sind abzulehnen, findet ein Anwesender. Er wohnt da und hat seinerzeit zur Auflage bekommen, einen Pflanzstreifen von insgesamt 8,00 m anzulegen. Zum Erzacker wurde sogar ein Zaun abgelehnt. Des Weiteren sei der Erschließungsaufwand zu hoch, der Erzacker zu steil ansteigend und eine Müllwende fehlt.

Herr Moersheim erläutert, dass für alle Neubauf Flächen in Niederbachem aufgrund der Entwässerungsproblematik gilt, diese nur langfristig zu entwickeln. Die Anregungen werden jedoch protokolliert und überprüft. Details wie z.B. Müllwenden werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplanes in den Plan aufgenommen. Der Flächennutzungsplan stellt nur die allgemeine Art der Nutzung dar.

### **Standort S. 8.8 Auf dem Hügel (Rücknahmeempfehlung)**

Ein Anwesender erkennt die Rücknahmeempfehlung nicht an. Die ökologischen Gründe seien nicht nachvollziehbar. Die Fläche ist nicht besonders groß und schließt an einen bestehenden Bebauungsplan an (Sebastianushöhe). Bezüglich der Erschließung stellt er sich vor, über die Straße Auf dem Hügel in einer Ringstraße an die Straße Sebastianushöhe anzuschließen.

Herr Moersheim und Herr Fehr erklären, dass sie vor der Veranstaltung den Standort vor Ort noch mal überprüft haben. Die ursprüngliche Einschätzung, dass diese Fläche aus Erschließungstechnischer sowie ökologischer Sicht für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet ist, wurde bekräftigt. Der Ausschussempfehlung wird gefolgt. Die Wohnbaufläche wird, wird den Empfehlungen der Standorteignungsprüfung gefolgt, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

## **Ließem**

### **Allgemeines Ließem**

Herr Müller führt aus, dass in Ließem nach neuesten Erhebungen der Gemeindeverwaltung 24 Baulücken vorhanden sind.

Ein Anwesender weist auf die rückläufigen Bevölkerungszahlen hin und erklärt, dass dies für Ließem besonders gelten müsse, da Ließem ja kein Allgemeines Siedlungsgebiet sei und nur der aus dem Ortsteil entstehende Baubedarf berücksichtigt werden dürfe.

### **Standort S. 7.5 Ließem Nord-Ost**

Ein Anwesender führt aus, dieser Standort ist vor 20 Jahren bereits durch die Bezirksregierung im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Landschaftsbiles abgelehnt worden. Die Fläche läge in exponierter Lage und ist weit einsehbar.. Jegliche neue Bebauung störe das Landschaftsbild erheblich. Jetzt ist leider ein Mobilfunkmast gebaut, ein Fehler der Gemeinde, den an dieser Stelle zuzulassen. Dies ist aber kein Grund, den Gedanken des Landschaftsschutzes und des Landschaftsbildes auszublenden. Es liegt eine Stellungnahme von 28 Anwohnern vor, die durch die Gemeinde noch nicht beantwortet wurde.

Herr Moersheim entgegnet, dass die Fläche in einer sehr reduzierten Form als Neudarstellungsvorschlag aufgenommen worden ist .

Herr Fehr ergänzt, dass die Planungsbüros unvoreingenommen und neutral eine Beurteilung dieser Fläche vorgenommen haben und zu der vorliegenden Abgrenzung gekommen sind. Er regt an, bereits im FNP-Verfahren eine umfassende Artenschutzprüfung durchzuführen. Die Flächen an der Ölbergstraße im Norden sowie im Süden (Auf dem Kälchen) und östlich (Pesch) werden bereits jetzt als Ausgleichsflächen vorgeschlagen und ständen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Ein Anwesender regt darauf hin an, die Artenschutzprüfung bereits vor dem Verfahren vorzunehmen.

Herr Fehr sagt entsprechende Prüfung zu.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass der wesentliche Teil des vorgesehenen Baugebietes als Landschaftsschutz ausgewiesen ist.

Ein Anwesender erklärt, auch der Zweckverband Kottenforst-Ville habe im Zuge der 28. Änderung des FNP im Jahr 2004 schriftlich erklärt, die hier in Rede stehende Zone sei besonders für eine naturbezogene Erholung geeignet und von Beeinträchtigungen und Belastungen freizuhalten.

Ein Anwesender zeigt in diesem Zusammenhang Fotos seltener Tiere, die er im südlichen Bereich der Fläche aufgenommen hat.

Herr Fehr bemerkt, dass der östliche, größere Teil der Antragsfläche für eine Bebauung aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit nicht in Frage kommt. In der Planzeichnung ist für diesen Teil eine Ausgleichsfläche vorgeschlagen.

Herr Ostermann betont noch einmal, dass nach den politischen Beratungen, zu denen diese und andere Stellungnahmen Berücksichtigung finden, Antworten durch die Gemeindeverwaltung erfolgen.

Ein Anwesender fragt nach, ob diese genannten Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können?

Herr Bürgermeister Hüffel verneint dies mit der Begründung, dass diese Stellungnahmen noch nicht politisch beraten worden sind. Deshalb kann man das zum jetzigen Zeitpunkt nicht verantworten.

Ein Anwesender stellt fest, dass dieser Standort heiß umkämpft ist. Man sollte besser eine Alternative in Ließem finden. Er schlägt den Hammelsgraben vor. Hier würde es wahrscheinlich auch keinen Widerstand geben.

Die Anregung wird durch die Planungsbüros und Gemeindeverwaltung aufgenommen.

Ein weiterer Alternativstandort, so ein weiterer Anwesender, könnte auch der Bereich südlich des Wattendorfer Weges an der Oberbachemer Straße sein (vgl. hierzu Standort 7.6 weiter unten).

Ein Anwesender erklärt, es hat verlässliche Zusagen der Gemeinde gegeben, dass nachdem am Drachenburgweg die letzte Baustelle genehmigt wurde, keine Häuser mehr gebaut werden. Ließem ist ja auch nicht ASB, also wie verträgt sich ein solch großes Baugebiet mit zugesagtem Baustop-Ratsbeschluss?

Die Gemeindeverwaltung sagt zu, diesen Sachverhalt zu klären.

Der Bemerkung, der Wanderweg „Rheinhöhenweg“ über Ließem am Bolzplatz vorbei, würde wegfallen, konnte nicht gefolgt werden, da Wanderwege generell auch innerorts geführt werden können. .

Ein Anwesender erkundigte sich, nach Kosten und Verkehrsführung nach künftigen Ausbaus der Ölbergstraße.

Herr Meyer-Brandis bemerkte, dass diese Punkte im Zuge der Flächennutzungsplanung noch nicht detailliert bemessen werden, da auf dieser Ebene die Grundzüge der Planung dargestellt werden. Im Rahmen der Eignungsprüfung dieser Fläche wurde festgestellt, dass sowohl die Ölbergstraße als auch der Wirtschaftsweg zwischen Ölbergstraße und Drachenburgweg durch eine Mischwasserkanalisation erschlossen ist. Auch schlagen die Planungsbüros vor, entlang der verlängerten Ölbergstraße keine weitere Bebauung mehr zuzulassen.

Ein Anwesender erklärt, dass die meisten Teilnehmer dieser Veranstaltung, besonders die Redner Eigeninteressen haben. Es gibt auch Ließemer, die auch für eine zusätzliche Bebauung am Ölbergweg sind.

Ein Anwesender bemerkt, es gibt den Grüngürtel um Ließem mit einer Verbindung zum Kottenforst. Diese Verbindung kommt in der ökologischen Eignungsprüfung zu kurz. Die Methodik, nur die Ortsränder zu betrachten, wäre falsch.

Herr Fehr entgegnet, dass diese Zusammenschau im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes u.a. die genannten Bezüge aufgreifen wird. Dieses Konzept wird jedoch noch bearbeitet und zum Vorentwurf vorgelegt.

Ein Anwesender weißt darauf hin, dass die nördlichen Gebäude nur durch eine Ausnahmege-nehmigung errichtet werden konnten und fragt, ob die Planungsbüros drüber informiert und dies in Ihrer Bewertung mit einbezogen haben.

Dies spiele keine Rolle, entgegnet Herr Fehr, da die Bewertung vom damaligen Ist-Zustand (Stand Herbst 2009) ausgegangen ist und fachlich neutral und unvoreingenommen erfolgen soll.

Ein Anwesender will wissen, ob für das Baugebiet geologische Gutachten erstellt werden. Er weiß, dass der Ließemer Hang in 2,0m Tiefe ein „Vanillepudding“ sei. Sein Nachbar musste bereits eine Wanne bauen. Durch diesen hohen Kostenaufwand wird das Bauen an dieser Stelle sinnlos.

Ein geologisches Gutachten ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht angedacht; hydrogeologische Untersuchungen werden in der Regel vor oder während eines Bebauungsplanverfahrens erstellt.

### **Standort S. 7.6 Südlich Wattendorfer Weg**

Ein Anwesender erklärt, dass an dieser Stelle sehr hohe alte Bäume Richtung Gimmersdorf stehen, vier Kirschbäume jedoch umgestürzt sind. Er plädiert für eine städtebauliche Entwicklung dieser Fläche. Das städtebauliche Annähern zweier Ortschaften wäre doch gut.

Herr Moersheim führt aus, dass ein Annähern an eine selbständig gewachsene, andere Ortschaft aus städtebaulicher Sicht unverträglich ist. Die Ortschaften sollen stattdessen ihre eigenen Ortskern und zugehörigen Baugebiete und damit ihren eigenen Charakter bewahren. Im Weiteren ist dies aus städtebaulicher Sicht eine unverträgliche Ortsabrundung.

Zudem kommt hinzu, ergänzt Herr Fehr, dass an dieser Stelle durch die hochwertigen, gehölzbestandenen Gartenbereiche die ökologische Bedeutung sehr hoch ist und damit der Erhalt der Fläche gesichert werden sollte.

Für die Richtigkeit

Aachen, den 12. Juli 2011

Planungsgruppe **MWM**



Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung



Dipl.-Biol. Hartmut Fehr