



Flächennutzungsplanung Gemeinde Wachtberg

5. Ortsteilveranstaltung für Pech

am 26. Mai 2011 in der Grundschule Pech

Ergebnisvermerk

1. EINLEITUNG

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Beigeordnete Herr Ostermann als Vertreter des Herrn Bürgermeister Hüffel für die Gemeinde Wachtberg ca. 90 erschienene Pecher Bürger und Ratsmitglieder und stellt die Mitglieder der Verwaltung und der Planungsbüros vor. Er entschuldigt den Bürgermeister aufgrund einer Krankheit für heute Abend.

Er erwähnt, dass der derzeit gültige Flächennutzungsplan inzwischen zahlreiche Veränderungen erfahren hat und aufgrund veralteter Daten überarbeitungsbedürftig ist. Verfügbare Flächenreserven sind kaum noch vorhanden. 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 Pech 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 Ostermann 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 den Ortsteil Pech ein.

Es wurden siebzehn Standortvorschläge durch Bürger, Planungsbüros und politische Parteien mit einer Gesamtgröße ca. 10,5 ha beantragt. Einer dieser Standortvorschläge war ein Rücknahmeantrag von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan. Ein anderer dieser siebzehn Standorte war ein Antrag auf Darstellung von Sonderbauflächen. Die restlichen Standorte waren Anträge auf Neudarstellung von Wohnbauflächen. Von diesen Standorten wurden einer (S. 10.12) 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. Drei Standortvorschläge wurden in die detaillierte Eignungsbewertung übernommen.

Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, drei zusätzliche Wohnbauflächen (S 10.11 S 10.12, S.10.16) im neuen Flächennutzungsplan darzustellen. Dem Rücknahmevorschlag S 10.17 wird im Zuge der Bewertung gefolgt. Es wird vorgeschlagen, die bisherige Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Allgemeines

Ein Anwesender fragt nach einer Bedarfsberechnung für Pech.

Herr Meyer-Brandis erklärt, dass eine solch kleinteilige Prognose auf die Ortsteile bezogen nicht möglich ist.

Ein Anwesender möchte wissen, ob die jeweiligen Vorträge im Internet auf der Seite der Gemeinde Wachtberg stehen.

Herr Ostermann teilt mit, dass die Vorträge in Kürze eingestellt werden, damit die Planungen für jedermann nachvollziehbar sind.

Ein Anwesender hält die Bedarfsrechnung, betrachtet man die Entwicklung 10 Jahre weiter, für wackelig und unrealistisch. Ob die Zuwachsprognose 107 Einwohner /a dann noch haltbar ist, würde er bezweifeln.

Herr Ostermann antwortet, dass dies vom Rat entschieden werden muss. Vorstellbar wäre auch eine Unterschreitung der Zuwachsprognose, von der bisher ausgegangen wird.

Herr Meyer-Brandis ergänzt, dass die Planungsbüros mit ihren Standortvorschlägen ca. 4,5 ha unterhalb des ermittelten Bedarfes liegen, damit auch u.a. auf eine solche Entwicklung entsprechend zügig reagiert werden kann.

Eine Anwesende meint, dass die Ausweisung neuer Baugebiete die Wiedernutzung von Leerständen verzögern. Es sollte gezielt planerisch mehr Druck auf den Innenbereich gemacht werden.

Herr Meyer-Brandis antwortet, wenn ein bestimmtes Klientel, dass Neubauten nachfragt, in einem Ort keine Möglichkeiten geboten bekommt, wandern diese ab in den nächsten Ort. Sie werden nicht im gleichen Ort bleiben und einen Leerstand nutzen wollen.

Ein Anwesender bringt den Vorschlag, den Milchpützweg als Bauland herausnehmen.

Herr Ostermann antwortet, dass diese Fläche als ein laufendes Bebauungsplan-Verfahren heute nicht zur Diskussion steht.

Standort S. 10.12 Im Siefen

Ein Anwesender möchte von Herrn Fehr wissen, wie eine Obstwiese definiert ist bzw. ab welcher Menge an Bäumen man von einer Obstwiese spricht.

Herr Fehr antwortet, dass man im Rahmen der Biotoptypenkartierung bei mehr als 3 Obstbäumen pro ha eine Obstwiese eingetragen hat. Ansonsten sind diese in der Biotoptypenkartierung als Einzelbäume auf einer Grünlandfläche definiert.

Standort S. 10.16 Reeg

Ein Anwesender bemerkt, dass die Gemeinde den Bürgern Zusicherungen gegeben hat, dass diese Flächen nicht bebaut werden. Er meint, dass in diesem Fall die Vorgeschichte berücksichtigt werden muss.

Herr Moersheim sagt zu, dass die Planungsbüros dies gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung klären werden.

Eine Anwesende erklärt, der Kanal in der Grünstraße sei viel zu klein dimensioniert, um ein weiteres Baugebiet anzuschließen. Man hat damals im Grünen Weg bewusst kleinere Durchmesser gewählt, da keine weitere Bebauung mehr angeschlossen werden sollte. Deshalb kann kein weiteres Baugebiet dargestellt werden, es sei denn, man müsste einen völlig neuen Kanal verlegen und die Straße breiter machen.

Ein weiterer Anwesender bestärkt die Ausführungen der Vorrednerin.

Herr Moersheim führt aus, dass im Zuge der Eignungsbewertung für diesen Standort auf Nachfrage erklärt worden sei, ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz sei problemlos möglich. Die Planungsbüros nehmen die Anregung jedoch auf. Der Sachverhalt wird geprüft.

Eine Anwesende bemerkt, dass die Erschließung dieser Fläche aufgrund der beengten Straßenverhältnisse in diesem Teil von Pech problematisch sei. Zum Teil muss jetzt schon bei Begegnungsverkehr ausgewichen werden. Durch den zusätzlichen Verkehr des neuen Baugebietes wird der Konflikt noch verstärkt. Sie fragt, wie das neue Baugebiet konkret erschlossen werden soll? Wie sollen die großen Baufahrzeuge das Plangebiet erreichen.

Herr Moersheim entgegnet, dass bei teilweise geringen Straßenverbreiterungen an den Stellen, wo es erforderlich sein sollte, eine Erschließung ohne weiteres möglich ist. Geringe Straßenbreiten werden auch in Neubaugebieten in z.B. Spielstraßen angelegt. Auch in Erschließungsstraßen in Neubaugebieten rechnet man mit Gegenverkehr, der mit verminderter Geschwindigkeit aneinander vorbeifahren muss. Baufahrzeuge werden nur in der Zeit der konzentrierten Baumaßnahmen verstärkt auftreten. Mit einer temporären Behinderung muss gerechnet werden.

Eine Anwesende entgegnet auf die Ausführungen der Planungsbüros zur Topographie des Geländes, dass das Gelände nicht eben sei, sondern zum Tal hin abfallen würde.

Herr Moersheim führt aus, dass es im Vergleich in der Gemeinde Wachtberg weitaus steiler abfallende Bereiche gibt, die bebaut sind. Die Planungsbüros wollten in ihrer Standortbewertung für 10.16 darauf hinweisen, dass die Topographie aufgrund der ebenen Fläche kein Hindernis für eine Bebauung dieser Fläche darstellt.

Ein Anwesender erläutert, dass im Zuge der 17. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Fläche bereits zu einem Streitpunkt wurde. Deshalb sollte man eben diesen Standort nicht wieder ins Verfahren aufnehmen. Er weist auf ein Ratsdokument hin, das den Ortsrand festlegt und den Bürgern ein bauliches Entwicklungsende zusichert.

Die Planungsbüros werden den Sachverhalt prüfen und gemeinsam mit der Gemeinde eine Klärung herbeiführen.

Eine Anwesende will wissen, wie sich die Planungsbüros die Ortsrandeingrünung vorstellen.

Herr Fehr erläutert anhand der Planzeichnung, in welcher Abgrenzung die Eingrünung erfolgen wird und wie diese bepflanzt werden könnte. Er weist jedoch darauf hin, dass diese Details Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bedürfen.

Einige Anwesende protestieren, ihnen wäre versichert worden, dass diese Flächen nie bebaut werden.

Grundsätzlich ist es so, dass niemand das Recht auf Ausblick in die freie Landschaft hat, erklärt Herr Moersheim und betont noch mal, dass hierzu eine Klärung herbeigeführt wird.

Ein Anwesender ruft dazu auf, das Heldenbachtal als schönstes Tal von Pech zu schonen und von einer Kuppenbebauung der Fläche Reeg abzusehen. Es wäre ein Fehler, mit einer Bebau-

ung noch weiter in das Tal vorzudringen. Von der Talsohle aus würde man die Häuser der Neubebauung sehen.

Herr Fehr stimmt dem Redner bezüglich der Schönheit des Heldenbachtals zu. Er erläutert jedoch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen, die vorgesehen sind, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sei.

Ein Anwesender erklärt, Pech sei kein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) nach Regionalplan. Demnach sind für Pech Darstellungen von Flächen für den Zuzug von Bevölkerung nicht vorgesehen, sondern nur für den Eigenbedarf. Hinzu kommen die Leerstände in Pech, die aufzurechnen sind. So würde sich kein Bedarf an Neubaugebieten ergeben.

Das Umweltamt der Stadt Bonn, weiß ein Anwesender, lässt die Bebauung der Fläche nicht zu. Sie hat eine hohe Bedeutung für die Bonner Ökologie und ist eine Frischluftschneise für das Marienforster Tal.

Die Planungsbüros nehmen die Anregung auf und werden sie prüfen.

Zusammenfassung

Herr Ostermann fasst nach Abschluss der Diskussion die wesentlichen Punkte noch einmal zusammen:

1. Starker Widerstand zum Vorschlag 10.16 bezüglich Vorgeschichte / und Zusagen (Ortsrand = Ratsdokument + Zusage Entwicklungsende).
2. Reeg-Kanalisation sehr erschwert.
3. Landschaftseinbußen (hochwertige Bäume).

Für die Richtigkeit

Aachen, den 29. August 2011

Planungsgruppe **MWM**



Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung



Dipl.-Biol. Hartmut Fehr