



Flächennutzungsplanung Gemeinde Wachtberg

4. Ortsteilveranstaltung für Villip, Villiprott und Holzem

am 18. Mai 2011 im Hotel Görres

Ergebnisvermerk

1. EINLEITUNG

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Bürgermeister Hüffel der Gemeinde Wachtberg ca. 50 erschienene Villiper, Villiprotter und Holzemer 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 Villip, Villiprott und Holzem 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 Villip, Villiprott und Holzem ein.

Villip und Villiprott

Es wurden zwanzig Standortvorschläge für Wohnen und Gewerbe durch Bürger, Planungsbüro und politische Parteien mit einer Gesamtgröße Wohnen von ca. 22,9 ha, Gewerbe von ca. 32,3 ha beantragt. Zwei dieser Standortvorschläge für Gewerbe wurden aufgrund eines Zusatzauftrages durch die Planungsbüros auf Eignung überprüft. Von diesen zwanzig Standorten wurden einer (S. 11.1) 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. Fünf Wohnbauflächen und drei gewerbliche Bauflächen wurden in die detaillierte Eignungsbewertung übernommen.

Im Ergebnis schlagen die Planungsbüros vor, vier zusätzliche Wohnbauflächen (S 11.1, S 11.4, S.11.14 und S.11.17) und zwei zusätzliche gewerbliche Bauflächen (S. 11.19 und S.11.20) im neuen Flächennutzungsplan darzustellen.

Holzem

Es wurden zwei Standortvorschläge für Wohnen und Gewerbe durch Bürger und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von ca. 0,85 ha beantragt. Die beiden Standortwünsche wurden bereits im Vorfeld der detaillierten Eignungsbewertung als nicht geeignet bewertet.

3. DISKUSSION

Allgemeines

Ein Anwesender fragt, was mit den blau markierten Flächen passiert?

Herr Bürgermeister Hüffel erklärt, dass die Planungsbüros im Jahr 2009 die bereits angesprochenen 90 Standorte in mehreren Schritten bewertet haben. Diese Bewertung wurde im Februar 2010 abgeschlossen. Die Ergebnisse werden in den 8 Ortsteilveranstaltungen vorgestellt. Die blau markierten Standortwünsche wurden in der Zeit von Februar 2010 bis jetzt eingereicht, sind mangels Beauftragung nicht durch die Planungsbüros bewertet worden und werden in einer der nächsten Planungs- und Umweltausschusssitzung beraten und entschieden.

Ein Anwesender vermisst Flächen für Mobilfunkmasten im Flächennutzungsplan. Gibt es hier keine Sonderrechte zur Bündelung dieser Anlagen im Gemeindegebiet ähnlich wie bei Windenergieanlagen?

MWM sagt zu, die Sinnhaftigkeit sowie die Rechtsgrundlagen zu prüfen.

Ein Anwesender fragt, ob in den Flächennutzungsplan, ist er erst genehmigt, keine Bauflächen mehr aufgenommen werden können.

Ein anderer Anwesender entgegnet ihm, dass ein Flächennutzungsplan immer änderbar ist. Die Entscheidung darüber, wie, wo und wann der Plan geändert wird, treffen die politischen Mehrheiten.

Eine Anwesende will wissen, ob im Flächennutzungsplan die Straßenbreiten dargestellt werden.

Herr Meyer-Brandis antwortet, dass die konkreten Straßenbreiten in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ein Anwesender wies auch in Richtung des Publikums darauf hin, dass alle Vorschläge, die heute Abend vorgestellt werden, nicht verbindlich sind und noch politisch beraten werden müssen.

Villip/ Villiprott

Standort S. 11.4 Quellenstraße

Eine Anwesende fragt, um welche Altlast es sich in diesem Bereich handelt, ob hier bereits eine Sanierung geplant ist, in welchem Kostenrahmen sich dies bewegt und wie hoch das Emissionsrisiko ist.

Herr Moersheim antwortet, die Fläche sei als Hausmülldeponie kartiert. Nach einer Untersuchung des Kreisumweltamtes geht von dieser Altlast keine Gefährdung für den Menschen aus.

Ein Anwesender bemerkt, dass der vorgeschlagene Standort eine Hochfläche darstellt. Er wohnt unterhalb dieser Fläche und befürchtet, dass bei einer Versiegelung dieser Flächen die

Überschwemmungsgefahr für die unterhalb gelegenen Flächen größer wird. Auch als der Wald östlich als Baugebiet entwickelt wurde, konnte der Wind durch den fehlenden Baumbestand ungehindert in den Siedlungsbereich hineinwehen.

Herr Meyer-Brandis führt aus, dass der Flächennutzungsplan die allgemeine bauliche und sonstige Nutzung der Flächen darstellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden konkrete Festsetzungen zum Baugebiet getroffen, u.a. auch zum Grad der Versiegelung, der durch die zulässige Grundflächenzahl reguliert werden kann.

Standort S. 11.10 Nördlich Dorfstraße

Eine Anwesende bestätigt die Bewertung der Planungsbüros und widerspricht dem Herrn, der eine nördliche bauliche Entwicklung in Villiprott fordert. Sie hält die Norderweiterung in Villiprott aus den von den Planungsbüros genannten ökologischen Gründen für ungeeignet

Standort S. 11.14 Beckers Kreuz

Ein Anwesender erläutert anhand der Planzeichnung, dass eine großflächige Bebauung dieses Bereiches eine besondere Sichtachse bis zum Siebengebirge zerstören würde. Dieser Teil von Villiprott wäre, bezogen auf das Landschaftsbild, ein ganz sensibler Bereich. Aus seiner Sicht könnten allenfalls 2 Grundstücke unmittelbar südlich des Siedlungsbereiches bebaut werden. Er empfiehlt eher eine bauliche Entwicklung im Norden von Villiprott.

Herr Fehr entgegnet, dass der beantragte Bereich (roter Kreis) geprüft wurde. Unter anderem auch aus Gründen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde von den Planungsbüros nur eine kleinteilige Fläche am südlichen Siedlungsrand von Villiprott an der Burgstraße zur Neudarstellung vorgeschlagen. Zudem kann, den südlichen Teilbereich betreffend, die Sichtachse auf das Siebengebirge durch verschiedene Maßnahmen gestärkt werden.

Standort S. 11.20 Erweiterung Gewerbegebiet - Süd

Ein Anwesender wünscht, dass die Abgrenzung des Gewerbebestandortvorschlages S. 11.20 kleiner gefasst wird.

Die Planungsbüros nehmen diese Anregung auf und werden dies im Detail prüfen.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass diese südliche Erweiterung des Gewerbegebietes aus seiner Sicht nicht zur Bebauung geeignet ist, da an dieser Stelle ein Hauptwildwechsel stattfindet. Dies ist schon auf dem Schild zum Wildwechsel am Wachtbergring zu erkennen.

Die Planungsbüros sagen zu, diese Anregung zu überprüfen.

Für die Richtigkeit

Aachen, den 12. Juli 2011

Planungsgruppe **MWM**



Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung



Dipl.-Biol. Hartmut Fehr