



---

## Flächennutzungsplanung Gemeinde Wachtberg

### 8. Ortsteilveranstaltung für Werthhoven

am 7. Juni 2011 im Kindergarten Werthhoven

#### Ergebnisvermerk

---

#### 1. EINLEITUNG

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt der Beigeordnete Herr Ostermann als Vertreter des Herrn Bürgermeister Hüffel für die Gemeinde Wachtberg ca. 40 erschienene Werthhovener 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 Werthhoven 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 Werthhoven ein.

Es wurden sieben Standortvorschläge durch Bürger und politische Parteien mit einer Gesamtgröße von ca. 7,2 ha beantragt. Alle Standorte wurden aufgrund der mangelnden technischen Infrastruktur negativ bewertet und ausgeschlossen. Aussage der Gemeindewerke zur Standorteignungsbewertung 2010: „Die Kapazitätsanteile der Gemeinde Wachtberg an der Kläranlage Züllighoven sind bis auf die Schließung von Baulücken ausgeschöpft. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen reichen die Kapazitäten nicht mehr aus“.

Kurzfristig vor der Veranstaltung in Werthhoven wurde den Planungsbüros mitgeteilt, dass nach Ausschöpfung aller Baumöglichkeiten in Werthhoven und / oder Züllighoven (vorh. FNP-Reserven und Baulücken) Anschlussmöglichkeiten für 16 Wohnhäuser bestünde (ca. 1 ha Bruttoflächen).

Nach einer nochmaligen, überschlägigen Bewertung der sieben Flächen, wurden drei aus ökologischen oder städtebaulichen Gründen aussortiert. Übrig blieben vier Flächen mit einer Gesamtgröße von 3,55 ha, die **grundsätzlich prüfbar** sind (vgl. Folie 29 des Vortrages). Die Planungsbüros haben diese Flächen vor Beginn der Veranstaltung vor Ort besichtigt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wird schwerpunktmäßig über diese Flächen diskutiert. Dabei versteht es sich von selbst, dass Werthhoven nur Flächen für den Eigenbedarf darstellen kann.

### **3. DISKUSSION**

#### **Allgemeines**

Ein Anwesender fragt, was die Gemeinde tut, um regenerative Energien zu fördern.

Herr Ostermann antwortet, dass in Gimmersdorf eine Biogasanlage geplant ist. Bezüglich Solarenergie können Private durch Sonnenkollektoren auf den Dächern der Gebäude einen Beitrag liefern. Das Verfahren zur Darstellung von Konzentrationszonen ist eine, noch in der Untersuchung befindliche Flächennutzungsplan – Änderung, im Rahmen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes.

Ein Anwesender regt an, im neuen Flächennutzungsplan generell mehr Flächen auszuweisen, da ein Flächennutzungsplan ja mindestens die städtebauliche Entwicklung über 15 Jahre festlegt. Dies zielt auch auf die Planungskosten ab. Planen wird immer noch schwieriger und teurer. Er plädiert dafür den ermittelten Bedarf von 19,5 ha ganz auszunutzen.

Herr Meyer Brandis entgegnet, dass zum jetzigen Planungsstand ein Puffer zum ermittelten Bedarf sinnvoll ist. Im weiteren Verfahren ist das Hinzunehmen von Bauflächen zur Neudarstellung im Flächennutzungsplan einfacher als das Streichen von Flächen.

Ein Anwesender fragt, welche Einflussmöglichkeiten auf den Flächennutzungsplan als Bürger möglich sind?

Herr Moersheim zeigt noch einmal die Folie mit den einzelnen Verfahrensschritten und beschreibt, dass im förmlichen Verfahren zwei Beteiligungsschritte durchgeführt werden. Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung, Punkt 8 der Folie (§ 3 Abs.1 BauGB), hat der Bürger, genau wie in der Offenlage, Punkt 10 der Folie (§ 3 Abs.2 BauGB) in einer Frist von einem Monat Stellungnahmen einzureichen, die durch den Rat behandelt und beschlossen werden. Zusätzlich zu diesen förmlichen Schritten können im Rahmen der jetzigen Vorbeteiligung, Punkt 6 der Folie, schriftliche Eingaben gemacht werden. Auch die Protokolle dieser Veranstaltungen dienen dem Gemeinderat in ihren Beratungen zur Unterstützung.

Ein Anwesender betont, dass Werthhoven durch Fraunhofer der innovativste Standort ist. Die Arbeitnehmer der Fraunhofer Gesellschaft suchen Fläche zum Ansiedeln.

Ein anderer Anwesender stimmt seinem Vorredner zu. Man bräuchte mehr Flächen als nur für den Eigenbedarf, da ein Verhandlungsspielraum für den Zuzug dieser Arbeitnehmer vorgehalten werden muss. Werthhoven nimmt hier eine Sonderrolle ein.

Herr Meyer-Brandis erwidert, dass dieses Sonderprofil des Ortsteils bei Verhandlungen genutzt werden kann. Die Anregung wird aufgenommen.

Inwieweit sind die Niederschlagsspitzen berücksichtigt worden, fragt ein Anwesender. Am 3. Juli 2010 ist der gesamte westliche Teil des Ortes fast überschwemmt worden.

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 möchte wissen, wie das Thema Ausgleichsflächen gehandhabt wird. Was ist mit Ausgleichsbeträgen? Ausgleichsflächen mitten in der Flur seien ja sinnlos.

Herr Ostermann antwortet, dass Wachtberg ein Ökokonto hat. Für einen Wertpunkt werden 2,27 €/ qm veranschlagt. Hiermit ist z.B. in der Gemarkung Ließem eine Streuobstwiese angelegt worden. So seien die Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll durchführbar.

Herr Fehr ergänzt hierzu, dass ein noch zu erstellendes Ausgleichsflächenkonzept aus Sinn machenden Vernetzungen und Verbindungen besteht (Wald + Bäche).

Ein Anwesender stellt fest, dass die als prüfbar gekennzeichneten Flächen sehr angestückelt um das Dorf herum liegen. Er findet, dass das Dorf mehr zusammen gehalten werden muss.

Herr Moersheim entgegnet, dass aus fachplanerischer Sicht alle grundsätzlich prüfbaren Flächen städtebaulich verträgliche Ortsabrundungen und Erweiterungen sind.

Ein Anwesender will wissen, ob die Gemeinde bei ihrer Haushaltslage überhaupt in neue Baugebiete investieren wird?

Herr Ostermann entgegnet, dass die Gemeinde kostenfrei erschließt, es kommen aber Folgekosten auf die Gemeinde zu, wenn Grünflächen zu pflegen und Straßen zu reparieren sind.

### **Standort S. 12.3 Am Feldpütz**

Ein Anwesender meint, man sollte die Flächen bezüglich der Immissionen gerecht behandeln und den gleichen Maßstab ansetzen wie an der Neubebauung „Am Apfelhügel“ an Kreisstraße (Züllighovener Weg, Anm. des Verf.)

Ein anderer Anwesender beantragt Lärmmessungen.

Ein Anwesender schlägt vor, die Fläche so zu bebauen, dass nördlich der Straße „Am Feldpütz“ eine Zeile bebaut und westlich des letzten Gebäudes zweizeilig in Richtung Süden gebaut wird. Hierdurch wird die Lärmproblematik durch die Kreisstraße gemindert.

Ein anderer Anwesender stimmt dem Vorredner zu. Er versteht auch nicht, dass die Bebauung „Am Apfelhügel“ am Züllighovener Weg so nah an der Kreisstraße genehmigt wurde.

Herr Moersheim erklärt, dass diese vorhandene Bebauung am Züllighovener Weg kein Maßstab ist für eine Neubebauung Am Feldpütz. In der Eignungsbewertung haben die Planungsbüros bereits festgestellt, dass aufgrund der Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der Kreisstraße die Fläche teilweise unter Vorbehalt geeignet ist. Im Weiteren führt er aus, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung Lärmmessungen verfrüht sind, da kein Bebauungs- oder Nutzungskonzept vorliegt. Dies kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Im Ergebnis können Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Anregung des Redners, die Fläche anders abzugrenzen, wird im Protokoll erfasst und durch die Planungsbüros geprüft.

Es wurde seinerzeit das Gebiet am Apfelhügel erschlossen (Züllighovener Weg, Anm. des Verf.), welches in einem Abstand von 16 m zur Kreisstraße errichtet wurde. Dieser Abstand war zu nah. Hier war keine Möglichkeit für passiven Lärmschutz. Im Gebiet 12.3 ist aber passiver Lärmschutz möglich. Im Übrigen ist dieser Standort aufgrund seiner Nähe zum Kindergarten gut geeignet.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und durch die Planungsbüros geprüft.

Ein Anwesender findet die bauliche Entwicklung dieser Fläche nur unterhalb der Straße „Am Feldpütz“ bis zum Feldweg im Norden sinnvoll.

Auch diese Anregung wird aufgenommen und durch die Planungsbüros überprüft.

### **Standort S.12.4 Über der Fuchskaul I**

Ein Anwesender will von vornherein einen Ausschluss der Flächen 12.4 und 12.5 beantragen. Dies sind Obstwiesen.

Herr Fehr verneint und betont, dass der größte Teil der nördlichen Fläche eine intensiv genutzte Grünlandfläche ist. Am Rand stehen vereinzelt Obstbäume.

Ein Anwesender, der die Fläche 12.4 beantragt hat, möchte klarstellen, dass er nur den vorderen Teil (eine Baugrundstücktiefe) beantragt hat.

Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

### **Standort S.12.5 Über der Fuchskaul II**

Mehrere Anwesende bemerken, dass dieses Grundstück am 3. Juli überschwemmt wurde, weil es ein Grabengrundstück ist. Sie sagen, dass diese Fläche für eine Bebauung sehr ungeeignet ist.

Auch diese Anregung wird aufgenommen und durch die Planungsbüros geprüft.

Diese Fläche ist problematisch, meint ein Anwesender. Vor Jahren wurde der landwirtschaftliche Betrieb aus Erweiterungs-, aber vor allen Immissionsschutzgründen ausgesiedelt. Jetzt soll durch die bauliche Entwicklung dieser Fläche eine erneute Annäherung an den landwirtschaftlichen Hof erfolgen? Aus seiner Sicht sollten im Westen keine Bauflächen ausgewiesen werden.

Die Anregung wird aufgenommen und durch die Planungsbüros und Gemeindeverwaltung geprüft.

### **Standort S. 12.6 Schmiede**

Eine Anwesende fragt, ob für 12.6 die Gesamterschließung über die Fuchskaule geführt werden soll. Diese sei heute schon nicht befahrbar.

Herr Moersheim antwortet, falls dieser Standort als einziger ausgewählt würde, könnten hier maximal 12 Häuser errichtet werden. Dies würde keinen erheblichen Zusatzverkehr auslösen.

Eine Anwesende merkt an, dass am 3. Juli 2010 das Hochwasser auf die Ahrtalstraße schoss. Ein Hohlwegausbau bei zunehmender Versiegelung sei sehr problematisch für das Unterdorf. Auch ist bei der Bebauung dieser Fläche die alte Kapelle im Feld zu beachten. Sie würde dann am Wohngebietsrand stehen.

Herr Moersheim verweist auf die vorhergehende Aussage von Herrn Ostermann bezüglich des Hochwasserschutzes und bemerkt, dass, falls hier baulich entwickelt werden sollte, nur einzeilig südlich des Weges gebaut wird, so dass die Kapelle nicht am Wohngebietsrand liegt.

Eine Anwesende merkt an, dass im Hohlweg (Verlängerung untere Fuchskaule) vier große Pappeln stehen, die beachtet werden sollen. Sie hat hier auch häufig Greifvögel beobachten können.

Auch diese Anregung wird aufgenommen und durch die Planungsbüros überprüft.

Für die Richtigkeit

Aachen, den 12. Juli 2011

Planungsgruppe **MWM**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'moersheim', with a long horizontal line extending from the end of the signature.

Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hartmut Fehr'.

Dipl.-Biol. Hartmut Fehr