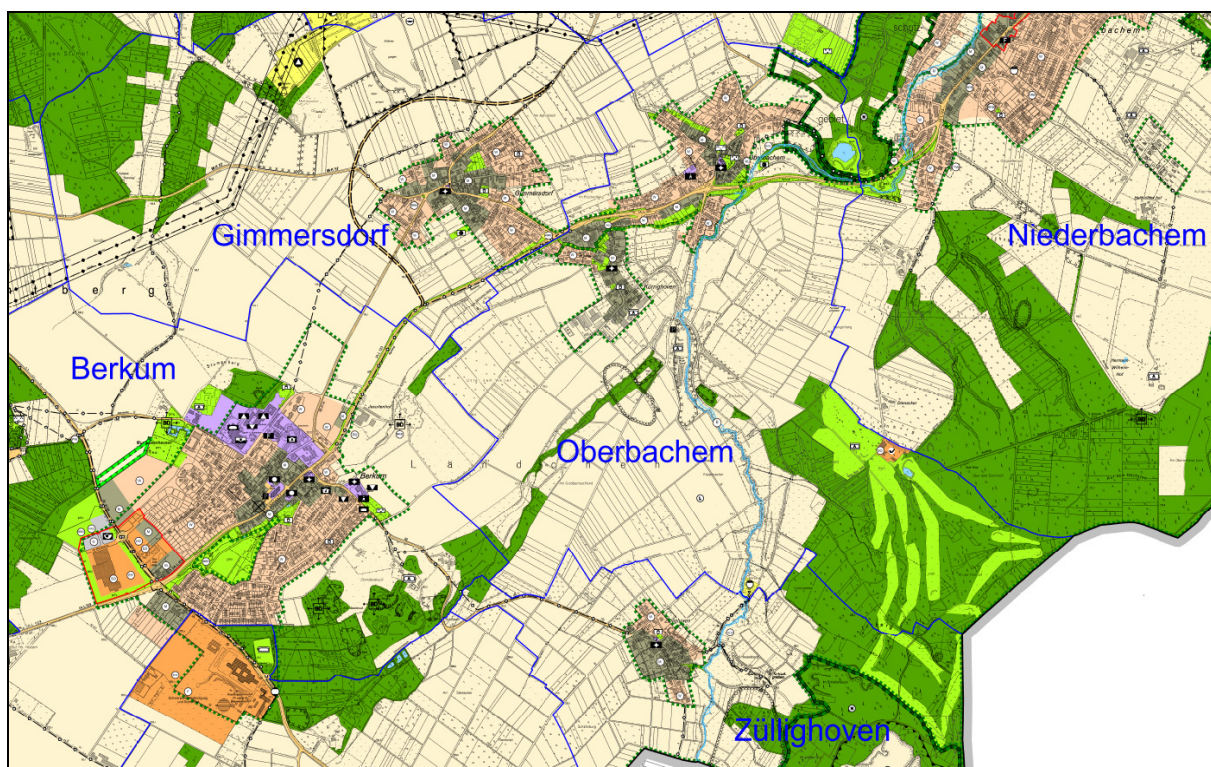




# Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg

---

Teil A:  
Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur Feststellung



# Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg

Teil A:  
Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur Feststellung

Stand: 07.November 2013

## Auftraggeber:

**Gemeinde Wachtberg**  
Fachbereich 4  
Gemeindeentwicklung

## Auftragnehmer:

Projektgruppe Flächennutzungsplan

PLANUNGSGRUPPE **MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau  
Bauassessoren | Diplom-Ingenieure | Stadtplaner | Architekten  
Auf der Hüls 128 | 52068 Aachen | Tel.: 0241/93866-0 | www.plmwm.de

**Büro für Ökologie und Landschaftsplanung**  
Hartmut Fehr, Diplom – Biologe  
Wilhelmbusch 11  
52223 Stolberg  
Tel.: 02402/1274995  
Fax: 02402/1274996



## Bearbeitung:

### Planungsgruppe **MWM**:

Herr Dipl.-Ing. Bernd Niedermeier/ Herr Dipl.-Ing. Robert Moersheim/  
Frau Dipl.-Ing. (FH) Sandra Wennmacher  
Frau Bianca Begner/ Frau Katarzyna Bollig/ Frau Kornelia Voßkuhl/ Frau Sinja Paetz

### Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Hartmut Fehr

Herr Dipl.-Biologe Hartmut Fehr, / Frau Dipl.-Biologin Julia Bless  
Frau Dipl.-Biologin Kerstin Afflerbach  
Frau Dipl.-Ing. Carolina Gramke

Projektleitung: Herr Dipl.-Ing. B. Niedermeier / Herr Dipl.-Ing. Robert Moersheim

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Aufgabe der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.....	1
1.1.1 Anlass	1
1.1.2 Aufgabe Flächennutzungsplan	1
1.1.3 Verfahrensablauf	2
1.1.4 Gesetzliche Grundlagen	4
<b>2. KURZCHARAKTERISTIK DER GEMEINDE WACHTBERG</b>	<b>6</b>
2.1 Kurzcharakteristik, Siedlungsstruktur .....	6
2.2 Geschichtliche Entwicklung .....	6
2.3 Gliederung der Gemeinde .....	9
<b>3. PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>10</b>
3.1 Planung als gesetzlicher Auftrag .....	10
3.2 Überörtliche Planungsebenen .....	10
3.2.1 Landesplanung	10
3.2.1.1 Landesplanungsgesetz (LPIG)	10
3.2.1.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	10
3.2.2 Regionalplanung	12
3.3 Fachplanungen und Kommunale Planungen .....	14
3.3.1 Verkehrsplanungen	14
3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	14
3.3.3 Bedarfsplanung Tageseinrichtungen für Kinder	14
3.3.4 Schulentwicklungsplanung	15
3.3.5 Städtebauliche Rahmenpläne, Dorfentwicklungspläne	15
3.3.5.1 Entwicklungs- und Handlungskonzept	15
3.4 Andere gesetzliche Grundlagen / Restriktionen .....	15
3.4.1 Verkehrsinfrastruktur	15
3.4.2 Überörtlicher Verkehr	15
3.4.3 Wasserrechtliche Festsetzungen	16
3.4.3.1 Gesetzliche Grundlagen	16
3.4.3.2 Hochwasserschutz	16
3.4.3.3 Wassergewinnung	19
3.4.3.4 Wasserschutzgebiete und -zonen	19
3.4.3.5 Abwasserbeseitigungskonzept	<u>2019</u>
3.4.4 Natur- und Landschaftsschutz	20
3.4.5 Denkmalpflege	20
3.4.6 Baugrundverhältnisse / Bergbau	21
3.4.7 Immissionen	<u>2322</u>
3.4.8 Sicherheitszonen / Mindestabstände	<u>2322</u>
3.4.9 Altstandorte / Ablagerungen	<u>2423</u>
<b>4. ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSKONZEPT WACHTBERG</b>	<b><u>2524</u></b>
4.1 Leitbild und Ziele .....	<u>2524</u>
<b>5. RAHMENBEDINGUNGEN WOHNEN</b>	<b><u>2726</u></b>
5.1 Einwohnerstruktur und Einwohnerentwicklung .....	<u>2726</u>
5.1.1 Datenbasis	<u>2726</u>

5.1.2	Einwohnerstruktur	<u>2726</u>
5.1.3	Altersstruktur	<u>2827</u>
5.1.4	Ausländische Bevölkerung	<u>2928</u>
5.1.5	Bevölkerungsentwicklung	<u>2928</u>
5.1.5.1	Bevölkerungsentwicklung Regionalvergleich Rhein-Sieg-Kreis und Land NRW	<u>3029</u>
5.1.5.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	<u>3029</u>
5.1.5.3	Wanderungsbewegung	<u>3029</u>
5.1.6	Einwohnerverteilung	<u>3130</u>
5.1.7	Wohnsiedlungswesen	<u>3130</u>
5.1.7.1	Wohngebäude- und Wohnungsbestand	<u>3130</u>
5.1.7.2	Wohnflächenentwicklung	<u>3130</u>
5.1.7.3	Bautätigkeit 1998 - 2010	<u>3231</u>
5.1.7.4	Wohnungsmarktentwicklung	<u>3231</u>
5.1.7.5	Siedlungsdichten	<u>3231</u>
5.2	Reserveflächen .....	<u>3332</u>
<b>6.</b>	<b>WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHEN</b>	<b><u>3635</u></b>
6.1	Flächenbedarfsrechnung .....	<u>3635</u>
6.1.1	Methodik / Vorgehensweise	<u>3635</u>
6.1.2	Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung des IT.NRW	<u>3635</u>
6.1.3	Prognostizierte Einwohnerentwicklung	<u>3635</u>
6.1.4	Zusätzlicher Darstellungsbedarf Wohn- und Mischbauflächen	<u>4039</u>
6.2	Neudarstellung Wohn- und Mischbauflächen .....	<u>4140</u>
6.2.1	Standortfindungsprozess	<u>4140</u>
6.2.2	Neu dargestellte Wohn- und Mischbauflächen	<u>4241</u>
6.2.3	Rücknahmen von Wohn- und Mischbauflächen	<u>4645</u>
<b>7.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN ARBEITEN</b>	<b><u>4847</u></b>
7.1	Wirtschaftscharakteristik, Betriebsstruktur .....	<u>4847</u>
7.1.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	<u>4847</u>
7.1.2	Beschäftigtenstruktur in Wachtberg	<u>4847</u>
7.1.3	Beschäftigtenstruktur Vergleich Rhein-Sieg-Kreis / NRW	<u>4948</u>
7.1.4	Arbeitslosenzahlen / Arbeitslosenquote	<u>4948</u>
7.1.5	Arbeitslosenquote Rhein-Sieg-Kreis / NRW	<u>4948</u>
7.1.6	Pendlerbewegung	<u>4948</u>
7.2	Wirtschaftsstruktur in Wachtberg .....	<u>5049</u>
7.2.1	Landwirtschaft / Forstwirtschaft	<u>5049</u>
7.2.2	Produzierendes Gewerbe	<u>5049</u>
7.2.3	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	<u>5150</u>
7.2.3.1	Einzelhandel	<u>5150</u>
7.2.3.2	Tourismus	<u>5352</u>
7.2.4	Sonstige Dienstleistungen	<u>5453</u>
7.3	Schwerpunkt heutiger Gewerbeansiedlung .....	<u>5554</u>
7.4	Flächenverbrauch und Reserveflächen .....	<u>5554</u>
<b>8.</b>	<b>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b>	<b><u>5756</u></b>
8.1	Flächenbedarfsrechnung .....	<u>5756</u>
8.1.1	Methode	<u>5756</u>
8.1.2	Flächenverbrauch und -bedarf nach Liegenschaftskataster	<u>5756</u>
8.1.2.1	Lineare Weiterentwicklung Gewerbeflächenbedarf bis 2025	<u>5857</u>
8.2	Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2025 .....	<u>5857</u>
8.3	Neudarstellung gewerblicher Bauflächen .....	<u>5958</u>

<b>9.</b>	<b>SONDERGEBIETE MIT ZWECKBESTIMMUNG</b>	<b><u>6160</u></b>
9.1	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel .....	<u>6160</u>
9.2	Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung.....	<u>6160</u>
9.3	Sondergebiet Forschung – Schwerpunkt Verteidigung und Sicherheit .....	<u>6160</u>
9.4	Sondergebiete für Erholung.....	<u>6160</u>
<b>10.</b>	<b>SOZIALE INFRASTRUKTUR UND GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN</b>	<b><u>6261</u></b>
10.1	Tageseinrichtungen für Kinder und Schulen.....	<u>6261</u>
10.2	Schulentwicklungsplan .....	<u>6362</u>
10.3	Verwaltung, Polizei und Feuerwehren .....	<u>6362</u>
10.4	Soziale und gesundheitliche Einrichtungen, Jugendeinrichtungen.....	<u>6463</u>
10.4.1	Turn- und Sportstättenangebot	<u>6463</u>
10.4.2	Schwimmbad	<u>6463</u>
10.4.3	Jugendeinrichtungen	<u>6463</u>
10.4.4	Vereine	<u>6564</u>
10.4.5	Einrichtungen für Behinderte	<u>6564</u>
10.4.6	Altenbetreuung	<u>6564</u>
10.4.7	Einrichtungen für Asylbewerber	<u>6564</u>
10.4.8	Wohlfahrtsverbände und Beratungsstellen, weitere Einrichtungen	<u>6564</u>
10.4.9	Gesundheitswesen/ Krankenhaus	<u>6564</u>
10.4.10	Familienzentren	<u>6665</u>
10.5	Kulturelle Einrichtungen, Kirchen und andere religiöse Einrichtungen .....	<u>6665</u>
10.5.1	Kulturelle Einrichtungen	<u>6665</u>
10.5.2	Kirchen	<u>6766</u>
10.6	Neudarstellungen Gemeinbedarf.....	<u>6766</u>
<b>11.</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b><u>6867</u></b>
11.1	Parkanlagen und Grünflächen.....	<u>6867</u>
11.2	Sportplätze und sonstige sportbezogene Freianlagen .....	<u>6867</u>
11.3	Spielplätze .....	<u>6867</u>
11.4	Friedhöfe.....	<u>6968</u>
<b>12.</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b><u>7069</u></b>
12.1	Energie.....	<u>7069</u>
12.1.1	Stromversorgung	<u>7069</u>
12.1.2	Gasversorgung	<u>7170</u>
12.1.3	Regenerative Energien	<u>7170</u>
12.1.3.1	Windenergienutzung	<u>7170</u>
12.2	Nachrichtentechnik.....	<u>7271</u>
12.2.1	Richtfunk	<u>7271</u>
12.3	Wasserversorgung .....	<u>7271</u>
12.3.1	Trinkwasserbereitstellung, -versorgung	<u>7271</u>
12.3.2	Oberflächengewässer	<u>7372</u>
12.3.3	Wasserschutzgebiete und -zonen	<u>7372</u>
12.3.4	Löschwasserversorgung	<u>7473</u>
12.3.5	Hochwasserschutz	<u>7473</u>

12.4	Abwasserbeseitigung .....	<u>7574</u>
12.4.1	Einzugsgebiete .....	<u>7574</u>
12.4.2	Geplante Ausdehnung des Kanalnetzes .....	<u>7574</u>
12.5	Abfallwirtschaft .....	<u>7675</u>
<b>13.</b>	<b>VERKEHR</b> .....	<b><u>7776</u></b>
13.1	Motorisierter Individualverkehr .....	<u>7776</u>
13.1.1	Lage im Raum .....	<u>7776</u>
13.1.2	Klassifiziertes Straßennetz .....	<u>7776</u>
13.1.3	Maßnahmen und Planungen .....	<u>7776</u>
13.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	<u>7877</u>
13.2.1	Regional- und Stadtbuss .....	<u>7877</u>
13.2.2	Schülerspezialverkehr .....	<u>7877</u>
13.2.3	Sonstige Verkehrsinfrastruktur .....	<u>7877</u>
13.3	Radwege .....	<u>7877</u>
13.3.1	Maßnahmen und Planungen .....	<u>7978</u>
<b>14.</b>	<b>VERTEIDIGUNG UND MILITÄRISCHE BELANGE</b> .....	<b><u>8079</u></b>
14.1	Militärische Fernmeldetrasse.....	<u>8079</u>
14.2	Schutzbereich Verteidigungsanlage Wachtberg – Werthhoven .....	<u>8079</u>
14.3	Belange der militärischen Luftfahrt .....	<u>8079</u>
<b>15.</b>	<b>LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b> .....	<b><u>8180</u></b>
15.1	Landwirtschaft.....	<u>8180</u>
15.2	Wald-, Forstflächen .....	<u>8180</u>
<b>16.</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b> .....	<b><u>8382</u></b>
16.1	Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB.....	<u>8382</u>
16.1.1	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht .....	<u>8382</u>
16.1.2	Altstandorte / Altablagerungen .....	<u>8382</u>
16.2	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 BauGB .....	<u>8685</u>
16.2.1	Bodendenkmäler .....	<u>8685</u>
16.2.2	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes .....	<u>8685</u>
16.3	Hinweise .....	<u>8685</u>
<b>17.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b><u>8786</u></b>
<b>18.</b>	<b>FLÄCHENBILANZEN</b> .....	<b><u>8887</u></b>
18.1	Neudarstellungen .....	<u>8887</u>
18.2	Gesamtflächenbilanz.....	<u>8988</u>

---

## Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 1998 – 2012 .....	<u>3029</u>
Tabelle 2: Wohnungsflächenentwicklung 1998 - 2011 .....	<u>3130</u>
Tabelle 3: Bauflächen je Ortsteil .....	<u>3332</u>
Tabelle 4: Flächenreserven .....	<u>3433</u>
Tabelle 5: Bedarfsabschätzung nach GE-Flächenverbrauch .....	<u>5857</u>
Tabelle 6: dargestellte Spielplätze im Gemeindegebiet (bis auf Spielflächen Rondo)...	<u>6968</u>
Tabelle 7: Geplante Trinkwasserschutzgebiete in Wachtberg .....	<u>7473</u>
Tabelle 8: Altlastenstandorte und Abablagerungen in Wachtberg .....	<u>8584</u>

---

## Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerung nach Ortsteilen zum 31.12.2012, Haupt- und Nebenwohnsitze .....	6
Abbildung 2: Übersichtsplan mit Gliederung nach Ortsteilen .....	9
Abbildung 3: Ausschnitt Landesentwicklungsplan .....	11
Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg .....	13
Abbildung 5: Überschwemmungsgebiete .....	17
Abbildung 6: Anteile - Einwohnerstand am 31.12.2012 nach Ortsteilen .....	<u>2726</u>
Abbildung 7: Altersstruktur der Gemeinde Wachtberg .....	<u>2827</u>
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Wachtberg 1998 bis 2012 .....	<u>2928</u>
Abbildung 9: Vergleich der Basisvarianten 2008 und 2011/ reale Bevölkerungsentwicklung .....	<u>3736</u>
Abbildung 10: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wachtberg Mitte .....	<u>5150</u>
Abbildung 11: Räumliche Einzelhandelsstrukturen in Wachtberg .....	<u>5251</u>

---

## Erläuterungsplan (im Anhang DIN A3)

Erläuterungsplan: Neudarstellungen im Flächennutzungsplan

**Hinweis:**

Im Juni 2013 hat das Landeskabinett den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) beschlossen. Dabei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan des Landes, der bei Regional- und Bauleitplanungen als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen ist (§§ 3 Abs. 1 Nr. 4 und 7, 4 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG)). Das gilt nur, soweit der Entwurf des LEP NRW Ziele der Raumordnung definiert. Diese in Aufstellung befindlichen Ziele sind damit abwägungsrelevant, lösen aber nicht die strikte Rechtsbindung des § 1 Abs. 4 BauGB aus. Soweit der Entwurf des LEP Grundsätze der Raumordnung festlegt, erlangen diese erst mit dem Inkrafttreten des LEP rechtliche Relevanz.

In dieser Begründung wird daher bereits, falls erforderlich, auf die Ziele und Grundsätze, eingegangen und die entsprechend neuen Paragraphen / Kapitel zitiert.



## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Anlass und Aufgabe der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

#### 1.1.1 Anlass

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wachtberg hat mit Bekanntmachung am 25.02.1976 seine Wirksamkeit erlangt und seitdem über 30 Jahre die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gesteuert.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind überwiegend in Anspruch genommen worden oder stehen für eine Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Die vorbereitende Funktion des Flächennutzungsplans hinsichtlich eines zukünftigen Bodennutzungskonzeptes ist auf der heutigen Basis nicht mehr gegeben. Diese Situation spiegelt sich auch in den über 40 Änderungsverfahren wider, die den bisher gültigen FNP bereits stark modifiziert haben. Seit dieser Zeit haben sich wichtige Fachplanungen überholt, grundlegende umwelt- und landschaftliche sowie soziale, wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geändert.

War noch 1950 ein Wohnflächenbedarf von 15 m<sup>2</sup> pro Person<sup>1</sup> ausreichend, so lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der Gemeinde Wachtberg im Jahr 2010 bereits bei 46 m<sup>2</sup>.

Hinzu kommen einige Novellierungen in der Gesetzgebung. Insgesamt wurde der FNP als Planungsinstrument in seiner Bedeutung durch die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Juli 2004 gestärkt (beispielsweise durch die mögliche Zurückstellung von Bauvorhaben aufgrund von Darstellungen im FNP).

Eine wesentliche Neuerung ist die durch die Novellierung eingeführte sog. Plan-UP (Plan-Umweltprüfung). Das bedeutet, dass Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanung bereits parallel zur Planerstellung untersucht werden. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (gem. §2 (4) BauGB).

Die Siedlungsflächenentwicklung ist stark gekoppelt an eine differenzierte, ökologische Auseinandersetzung mit der Frei- und Grünflächenstruktur. Auch dies erfolgt auf Basis des FNP. Gleichzeitig ist neben einer genauen Überprüfung der Infrastruktureinrichtungen auch eine Betrachtung möglicher Gewerbeflächenentwicklungen und weiterer wichtiger Themenkomplexe notwendig.

Die Gemeinden haben gem. §1 (3) BauGB die Pflicht, Bauleitpläne (also auch den FNP) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diesem Planungsgrundsatz entspricht die Gemeinde Wachtberg mit der Neuaufstellung des FNP, und sie ergreift gleichzeitig die Chance, die eigene Gemeindeentwicklung unter Berücksichtigung des Entwicklungs- und Handlungskonzeptes<sup>2</sup>, welches im Jahr 2003/2004 erarbeitet und durch den Rat beschlossen wurde, mit einem neuen Flächennutzungsplan wieder vorausschauend zu steuern.

#### 1.1.2 Aufgabe Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) mit seinen zahlreichen Änderungen entbehrt eines übergreifenden, zusammenführenden Entwicklungskonzeptes auf der Grundlage eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Leitbildes. Das Entwicklungs- und Handlungskonzept von 2004 verdeutlicht die Ziele der Gemeindeentwicklung für die Bürger und dient bisher neben

---

<sup>1</sup> Bundeszentrale für politische Bildung, Informationen zur politischen Bildung (Heft 269) Materielle Lebensbedingungen, Rainer Geißler, Internet 03.11.2009

<sup>2</sup> Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg, Stadtplanung und Stadtentwicklung Hamerla, Gruß-Rinck und Partner, 2003 / 2004

anderen Planungserkenntnissen als vorläufige „Richtschnur“ für das Planen und Handeln der Gemeinde.

Die Gemeinde Wachtberg trägt aufgrund ihrer Planungshoheit die Verantwortung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde neu aufgestellt. Die Zielkonzeption dieses Flächennutzungsplanes ist, einen Planungshorizont bis zum Jahre 2025 zu erstellen.

Der Flächennutzungsplan dokumentiert den planerischen Willen der Gemeinde zu den zukünftigen Nutzungsabsichten im Gemeindegebiet. Er stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion. Alle privaten und öffentlichen Belange (relevante Fachbelange sowie ökologische, soziale und wirtschaftliche Belange) sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei sind auch die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen über eine Ausgleichsflächenkonzeption auf Gemeindegebietsebene zu erarbeiten.

Die Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gemeindegebiet erfolgt vor allem durch die Instrumente der zweistufigen Bauleitplanung:

Es handelt sich beim FNP um das Instrument der *vorbereitenden Bauleitplanung* für das gesamte Gemeindegebiet; Verbindlichkeit für Behörden und andere Träger bekommt der Flächennutzungsplan durch die im deutschen Planungsrecht verankerte vertikale und horizontale Abstimmungspflicht mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Die verbindliche Bauleitplanung mit den konkreten Bebauungsplänen ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für einen abgegrenzten Teil des Gemeindegebietes werden in dieser *verbindlichen Bauleitplanung* später die Art und das Maß der Bodennutzung in rechtsverbindlicher Form festgelegt.

Für alle räumlichen Planungen bildet der FNP eine bindende Vorgabe (s.o.) Der Flächennutzungsplan schafft jedoch keine unmittelbaren Rechte oder Pflichten für den einzelnen Bürger. Er besitzt grundsätzlich keine unmittelbare **Außenwirkung**, da er nicht als Satzung und damit nicht als Rechtsnorm beschlossen wird. Für die Bürger ist er also generell nicht direkt verbindlich und damit von diesen auch nicht anfechtbar.

Für die Gemeinde entfaltet der Flächennutzungsplan eine **Innenwirkung**; sie muss die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln („Entwicklungsgebot“, § 8 Abs. 2 BauGB) und ist bei der Aufstellung an dessen Darstellungen gebunden. Hieraus wird klar, dass der FNP selbst keine unmittelbaren Baurechte schafft, d.h. Außen- oder Innenbereiche festlegt, sondern eine Gemeindeentwicklungsvorgabe liefert und Orientierungsrahmen für die eigentlichen Baurecht schaffenden Planverfahren „Bebauungsplan“ oder „Satzungen“ ist.

Bei der Kardinalfrage „Zulässigkeit von Bauvorhaben“ (Baurecht) spielen stets die Begriffe „unbeplanter Innenbereich“, „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“, „Außenbereich“, „Innenbereich“ eine ausschlaggebende Rolle. Eine direkte Außenwirkung kommt dem Flächennutzungsplan nur im Außenbereich zu, wo ein sonstiges, d.h. ein nicht privilegiertes Vorhaben unzulässig ist, wenn es den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes, etwa einer ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzfläche, widerspricht oder wenn für dieses Vorhaben an anderer Stelle eine Flächenausweisung getroffen wurde (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB).

### 1.1.3 Verfahrensablauf

Für die Neuaufstellung gelten die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches. Vom Aufstellungsbeschluss bis zur Wirksamkeit durchläuft der Flächennutzungsplan eine Vielzahl von Verfahrensschritten, die Beschluss-, Beteiligungs- oder Genehmigungscharakter haben. Das Baugesetzbuch sieht folgende förmliche Arbeitsschritte zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans vor:

Gesetzlich vorgegebenes Verfahren zur Neuaufstellung eines FNP:

Aufstellungsbeschluss der Gemeinde
Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW
Vorentwurf des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Behörden
Entwurf des Flächennutzungsplans
Offenlage des Planentwurfs erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Einarbeitung evtl. vorliegender Änderungen/Ergänzungen
Endfassung Flächennutzungsplan
Beschluss des FNP durch den Rat
Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln
Wirksamkeit des Flächennutzungsplans durch öff. Bekanntmachung

Informationsaustausch und Einbindung der Öffentlichkeit in das Verfahren in der Gemeinde Wachtberg:

Über die rein gesetzlichen Schritte hinaus praktiziert die Gemeinde Wachtberg im gesamten Verfahren eine intensive Einbindung der Öffentlichkeit zur Unterstützung des Verfahrens und sieht eine enge Abstimmung vor.

Zentrale Auftaktveranstaltung zur Information der Öffentlichkeit über das Instrument des FNP und Ablauf des Verfahrens	18. Mai 2009
Bürgerinformationsveranstaltungen in den einzelnen Ortsteilen	09. Mai bis 7. Juni 2011
Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	4. Juli 2012

Der Umfang des Themas Flächennutzungsplanung mit allen Sparten gesamtgemeindlicher Entwicklung erfordert eine stringente Daten- und Ordnungsstruktur. Die Gemeinde Wachtberg hat sich hierbei durch die Beauftragung der fachlichen Begleitung an die Planungsbüros Planungsgruppe MWM und Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Hartmut Fehr als Projektgruppe „Flächennutzungsplanung Wachtberg“ für ein **System der Fachbeiträge** entschieden. Hierdurch wurden zur Vorbereitung in überschaubarer Form große Datenmengen in thematischen Berichtserien zusammengefasst. Die Fachbeiträge fassen die FNP-relevanten Daten und Planungsinhalte - aber auch darüber hinausgehende Datengrundlagen - zusammen und liefern wesentliche Aussagen zum Leitbild, zu den Gemeindeentwicklungszielen und Szenarien. Die Fachbeiträge analysieren in zusammengefasster Form die Basisdaten, beschreiben ihre bauleitplanerischen Auswirkungen wie z.B. Flächenansprüche und Prognosebedarf für die Zukunft und fügen eigene städtebauliche Untersuchungsergebnisse hinzu.

Durch diese Vorbereitung bieten die folgenden fünf thematischen Fachbeiträge das Ausgangsmaterial für den Flächennutzungsplan-Vorentwurf mit seiner Begründung:

- FB Wohnen
- FB Arbeiten
- FB Technische Infrastruktur,
- FB Soziale Infrastruktur
- Ökologischer Fachbeitrag.

Während der Erarbeitungsphase fand ein kooperativer Datenaustausch zwischen Gemeindeverwaltung und Planungsbüro sowie weiteren Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu Einzelthemen statt.

Bereits vor der Einleitung des förmlichen Verfahrens fanden im Mai und Juni 2011 Bürgerinformationsveranstaltungen in acht verschiedenen Ortsteilen statt, in denen die erarbeiteten Neudarstellungen den Bürgern vorgestellt wurden.

Eine einmalige Aktualisierung der wesentlichen Datengrundlagen fand zum Anfang des förmlichen FNP-Verfahrens 2012 statt, so dass bereits der Flächennutzungsplan-Vorentwurf auf den seinerzeit aktuellen Daten/ Prognosen aufbaute.

Der FNP-Vorentwurf wurde im Sommer 2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §3 (1) BauGB in einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Beteiligung der Behörden fand ebenfalls im Sommer 2012 statt.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes mit Schreiben vom 20.07.2012 bei der Bezirksregierung Köln (Regionalplanungsbehörde) angefragt, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Die Bezirksregierung Köln übersandte ihre landesplanerische Stellungnahme mit Schreiben vom 09.01.2013. Hierin wurde dem vorgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, bis auf zehn Neudarstellungsflächen, die nicht aus dem Landschaftsschutz entlassen werden, die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden 32 Stellungnahmen abgegeben. Teilweise wurden die Inhalte dieser Stellungnahmen in Planzeichnung und Begründung eingearbeitet.

Am 23. April 2013 hat der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Wachtberg die Offenlage des Entwurfes des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Offenlage des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 24.06.2013 bis einschließlich 24.07.2013. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2013 von der Offenlage unterrichtet.

Im Zuge der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden aus der Öffentlichkeit 53 Stellungnahmen abgegeben. Durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB 27 Stellungnahmen abgegeben. In Form der abschließenden Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden die Anregungen und Bedenken sowie Hinweise nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander teilweise berücksichtigt.

#### 1.1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die Neuaufstellung des FNP erfolgt auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen** (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (GV. NRW. S. 564).
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft** (Landschaftsgesetz – LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185), in Kraft getreten am 31. März 2010
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NW)** zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S. 33).

## 2. KURZCHARAKTERISTIK DER GEMEINDE WACHTBERG

### 2.1 Kurzcharakteristik, Siedlungsstruktur

Wachtberg liegt linksrheinisch im südlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises in räumlicher Nähe zu den Ballungsräumen Bonn und Köln. An die Gemeinde grenzen im Westen die Stadt Meckenheim, im Süden die Stadt Remagen und die Gemeinde Grafschaft und im Norden und Osten die Stadt Bonn. Die Gesamtfläche des Gemeindegebiets beträgt 49,68 qkm.

Die Geländehöhen liegen etwa zwischen 80 und 270 m ü. NN (über Normal-Null). Die höchste Erhebung befindet sich an den Sendeanlagen des Fraunhofer-Instituts für Kommunikation, Informationsverarbeitung und Ergonomie (FKIE) bei Werthhoven mit 269,2 m ü. NN. Der tiefste Punkt liegt im Ortsteil Niederbachem an der Mehlemer Straße (Stadtgrenze zu Bonn) mit 79,6 m ü. NN.

Die Gemeinde wurde 1969 im Zuge der kommunalen Neugliederung in Nordrhein-Westfalen aus 13 Ortschaften gebildet und dem Rhein-Sieg-Kreis zugeordnet.

In der Gemeinde Wachtberg lebten zum Stichtag 31.12.2012 20.785 Einwohner, die sich wie folgt auf die einzelnen Ortsteile verteilen:

Ortsteile	Einwohner
Adendorf mit Klein Villip	1.513
Arzdorf	543
Berkum	2.416
Fritzdorf	948
Gimmersdorf	867
Holzern	204
Ließem	1.653
Niederbachem	4.025
Oberbachem mit Kürrighoven	1.102
Pech	2.685
Villip mit Villiprott	3.485
Werthhoven	1.055
Züllighoven	289
<b>Gesamt</b>	<b>20.785</b>

Abbildung 1: Bevölkerung nach Ortsteilen zum 31.12.2012, Haupt- und Nebenwohnsitze  
Quelle: Einwohnerstatistik der Gemeinde Wachtberg, Stichtag 31.12.2012 vom 007.01.2013

### 2.2 Geschichtliche Entwicklung

#### Erdgeschichte

Während die meisten vulkanischen Kuppen des Wachtberger Gebietes wie das Siebengebirge aus der Zeit vor 25 Millionen Jahren stammen, ist der Rodderberg sehr viel jüngerer Datums: Das Gestein stammt aus einer Zeit vor 600.000 Jahren und der letzte Ausbruch datiert um 250.000 vor Christus zur Zeit einer früheren Eiszeit.

#### Erste menschliche Besiedelung

Vor der letzten Eiszeit lebten Neandertaler weit verstreut in Europa (unter anderem um 40.000 vor Christus im namensgebenden Neandertal bei Düsseldorf). Für die Zeit nach dem Abklingen der letzten Eiszeit um 14.000 vor Christus sind in Oberkassel Menschen nachgewiesen. Auf Wachtberger Gebiet war zuerst die Gegend um das heutige Adendorf besiedelt. Hier ist eine Siedlung mit Pfahlbauten aus der Jungsteinzeit (etwa 4.000 vor Christus) aus dem Kulturkreis der Bandkeramik nachgewiesen worden. Die erste Besiedelung breitete sich von den Löß-Gebieten um die Zülpicher Börde her aus. Weitere frühe Siedlungsspuren sind

bei Arzdorf und bei Werthhoven gefunden worden. Die dauerhafte Besiedelung der rheinnäheren Gebiete Wachtbergs erfolgte erst sehr viel später. Der erste singuläre Fund einer Axt bei Niederbachem (aus der Zeit um 2.000 vor Christus) deutet nicht auf eine dauerhafte Besiedelung hin.

### Bronzezeit

Um 1.500 vor Christus wurde der Fritzdorfer Goldbecher unweit der Fritzdorfer Windmühle auf dem Scheid (bei Fritzdorf) vergraben. Ein solch reichverziertes und aufwendig gearbeitetes Gefäß ist aus dieser Zeit in Mitteleuropa nicht bekannt. Sehr wahrscheinlich ist der Fund des Goldbeckers an dieser Stelle ein Hinweis auf die Existenz eines bronzezeitlichen Fernhandelsweges von dem damaligen Zentrum der europäischen Hochkultur in Süd-Griechenland bis zu den Britischen Inseln. Im Verlaufe des Mittelalters verlief dort die bedeutende Krönungsstraße. Vergleichbare Gold-Gefäße wurden zu dieser Zeit in Mykene und Kreta hergestellt. Ähnliche Funde gibt es auf den Britischen Inseln.

### Keltenzeit

Erst um 750 vor Christus wurden die dem Rhein näheren Gebiete, wie Berkum, Niederbachem und Pech, dauerhaft besiedelt, da die härteren Böden erst durch den Fortschritt der Eisenzeit urbar gemacht werden konnten. Die Kelten, speziell die Gallier, haben die Technik des eisernen Pfluges in diesen Raum gebracht. Aus der Zeit der gallischen Bevölkerung stammt der Name des Mehlemer Baches (ursprünglich Melanbach) und einige Flurnamen.

### Römerzeit

Seit der Eroberung Galliens durch Julius Caesar bis zum Rhein um 50 v. Chr. gehörte Wachtberg zum Römischen Reich. Zu Beginn und nach der aus römischer Sicht verlorenen Varusschlacht (9 n. Chr.) war Wachtberger Gebiet für insgesamt etwa 500 Jahre unmittelbares Grenzgebiet. Die Befestigung des Römischen Reiches fand massiert an der Grenze statt und nicht etwa in der Tiefe des Raumes. Dadurch war das Wachtberger Gebiet unmittelbar in die Grenzsicherung eingebunden. Gesichert ist, dass am Hohenberg ein Steinbruch durch die Römer betrieben wurde, an dem Trachyt für Hausbau und Straßenbau gebrochen wurde. Die gefundenen Fundamente von größeren römischen Gebäuden am Fuße des Dächelsberges bei Niederbachem weisen darauf hin, dass am Dächelsberg bereits zu römischer Zeit Basalt abgebaut wurde.

Das Wachtberger Gebiet wurde von Straßen durchzogen: Eine Straße verlief im Tal des Mehlemer Baches, eine von der heutigen Gemeindegrenze zwischen Niederbachem und Mehlem auf die Höhe des Rodderberges – von dort führte die militärische Straße direkt oberhalb des Rheins, der die Grenze bildete über die Höhen nach Süden. „Auf dem Höchsten“ (Name eines Bergrückens auf der Grenze zwischen Niederbachem und Oberwinter) kreuzte diese die Straße, die vom Rhein über Bandorf bis genau zu den römischen Gebäuderesten im Tal des Mehlemer Baches führte.

Das Wachtberger Gebiet wurde darüber hinaus genutzt, um das Legionslager Remagen, dem es zugeordnet war, mit landwirtschaftlichen Gütern zu versorgen. Villip kam dabei eine besondere Bedeutung zu, da es als Drehscheibe zur Verteilung nach den beiden größeren Legionslagern Bonn und Remagen diente. Die Römer brachten das Wissen um den Weinanbau mit, der ab fränkischer Zeit vor allem in Niederbachem nachweisbar ist. Auf den Höhen bei Berkum wurden die Götter angebetet. Ein Matronenbildnis aus römischer Zeit wurde dort gefunden.

Von 9 n. Chr. an war eine Periode von über 250 Jahren geprägt von ruhiger und gesicherter Aufbauzeit. Etwa ab dem Jahr 250 sind immer wiederkehrende Einfälle der Germanen vom anderen Rheinufer nachzuweisen. Zerstörungswellen von Osten Richtung Adendorf und weiter Richtung Flerzheim (Ortsteil von Rheinbach) sind gefolgt von Wiederaufbau und erneuter Zerstörung. Als um 455 Köln von den Franken, einem Zusammenschluss der Germanen, erobert wurde, war die Römische Herrschaft in diesem Raum endgültig vorbei.

## Frankenzeit und Frühes Mittelalter

Die Bedeutung des Wachtberger Gebietes in der Grenzsicherung zwischen den Legionslagern Bonn und Remagen ging verloren. Die Absatzgebiete vor allem für Steine (die Franken bauten ihre Häuser ausschließlich aus Holz, Lehm und Stroh) brachen weg. Die deutlich verringerte Bevölkerung produzierte nur noch für den Eigenbedarf.

Die ersten urkundlichen Erwähnungen der heutigen Dorfnamen fallen in die Zeit um 800. Als erstes wurden Fritzdorf und Werthhoven (früher Pissenheim) 770 erwähnt: Ländereien bei Pissenheim, Fritzdorf, Eckendorf und Remagen einschließlich einer Gesinde-Familie wurden dem Kloster Lorsch entsprechend einem Testament geschenkt. 798 wurde Niederbachem zum ersten Mal erwähnt.

Der Kottenforst am Nordrand des Wachtberger Gebietes war das beliebteste Jagdrevier der Fränkischen Könige und wurde bereits im 7. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Zu den sogenannten „Viermännern“ gehörten die Besitzer der Burg Adendorf und der Burg Odenhausen. Das Mittel für neue Einflussmöglichkeiten an diesem Südrand des entstehenden Territoriums von Kurköln waren für den Erzbischof von Köln die ihm treu ergebenen Klöster. In den bisher wenig erschlossenen Gebieten, wie Niederbachem, legten die Klöster ihre Höfe an, so legte zum Beispiel das Kölner Stift Sankt Gereon im 9. Jahrhundert den Fronhof in Niederbachem und bald eine Kirche für Niederbachem an.

## Spätes Mittelalter und Frühe Neuzeit

Um 1200 wurde mit dem Bau der Burg Gudenau begonnen, die in den Besitz der Burggrafen von Drachenfels überging.

Vor 1296 war der Herr über das Gericht über ganz Bachem (Oberbachem und Niederbachem) der Besitzer des älteren Fronhofs in Oberbachem. Die Gerichte Werthhoven, bestehend nur aus Werthhoven, sowie „up dem geuwe“, Rechtsverbund der Dörfer Berkum, Gimmersdorf, Ließem, Kürrighoven und Züllighoven waren bereits im Einflussbereich des Erzbischofs von Köln. Ziel des Erzbischofs war es, diese südlichen Grenzgebiete weiter abzusichern. Sein treuer Gefolgsmann Heinrich von Drachenfels, dem er gerne die Sicherung dieses Gebietes überlassen hätte, wollte seinerseits eine eigene Herrschaft aufbauen. Bisher besaß der Burggraf nur die Burg Drachenfels selbst sowie den sehr einträglichen Trachyt-Steinbruch, mit dessen Steinen bereits 50 Jahre lang der Kölner Dom aufgebaut wurde.

Seit 1301 gehörten die Dörfer Niederbachem, Oberbachem, Ließem, Kürrighoven, Gimmersdorf, Berkum, Züllighoven und Werthhoven zu den Kurkölnischen Rittern von Drachenfels (seit 1301), was bereits vor der Neuordnung durch die Franzosen ab 1794 zu der Namensgebung „Drachenfelder Ländchen“ geführt hat.

Unter den sogenannten Religionskriegen des 16. und 17. Jahrhunderts hatten die Dörfer des heutigen Wachtberg schwer zu leiden. 1588 kam es durch die Belagerung der Godesburg zu einer schweren Hungersnot im direkt benachbarten „Drachenfelder Ländchen“ mit vielen Todesopfern. Im Dreißigjährigen Krieg zogen 1633 schwedische Truppen durch Niederbachem und brandschatzten mehrere Teildörfer.

## Neuzeit

Die Besetzung des Rheinlandes durch die Franzosen führte 1800 zur Bildung der Mairie (Bürgermeisterei) in Villip - eine Organisation, die die Preußen 1815 mit der Schaffung des Bürgermeisteramtes Villip übernahmen. Ähnliches vollzog sich im westlichen Gemeindegebiet: Von der Mairie Adendorf aus wurde vorübergehend sogar Meckenheim verwaltet. 1930 schließlich wurde das „Amt Villip in Berkum“ ins Leben gerufen, nachdem bereits 1873 in Berkum ein Rathaus errichtet worden war. Diesem Amt gehörten als selbständige Gemeinden alle Orte an, die heute als Ortschaften Teile der Gemeinde Wachtberg sind - mit Ausnahme von Adendorf, Arzdorf und Fritzdorf, die erst 1969 mit der kommunalen Neugliederung des Raumes Bonn zu Wachtberg kamen und dem Rhein-Sieg-Kreis mit der Kreisstadt Siegburg zugeordnet wurden. Der Zusammenschluss dieser Ämter wurde nach der geogra-



phisch in der Mitte gelegenen Erhebung „Wachtberg“ (258 m) genannt. Die Entwicklung der Gemeinde ist besonders eng mit der benachbarten Stadt Bonn verknüpft. In den vergangenen Jahrzehnten stellte sich Wachtberg als hochwertiger Wohnstandort mit überdurchschnittlicher Anziehungskraft in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Bundeshauptstadt dar.

Nach dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin steht die Gemeinde Wachtberg vor der Aufgabe, neben der weiteren Entwicklung der qualitätvollen Wohnfunktion und einer hochwertigen technischen und sozialen Infrastruktur vermehrt Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu schaffen und zu halten.

### 2.3 Gliederung der Gemeinde

Zur Abschätzung der Gesamtentwicklungen in der Gemeinde Wachtberg sowie zur vorausschauenden Erstellung von Prognosen und der damit verbundenen planerischen Vorsorge sind im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens Planungsdaten unverzichtbar. Die aktuellen Daten allein ermöglichen jedoch noch keine Aussage. Erst die Betrachtung von Vergleichszeiträumen, Zeitspannen und dem zugehörigen Raumbezug lassen Veränderungen im Gemeindegebiet und Entwicklungen erkennen. Trendbeschreibungen grenzen auf diese Art den zukünftigen Wohnbauland- und Gewerbeflächenbedarf ein. Hierzu werden Daten z.B. aus der Einwohner-, Beschäftigtenstruktur sowie aus den Flächendaten gewonnen.

Um die erfassten Daten und städtebaulichen Zusammenhänge im Vergleich und in ihren räumlichen Auswirkungen darstellen zu können, ist eine Gliederung des gesamten Gemeindegebietes erforderlich. Dies ermöglicht gleichzeitig auch die Schaffung einer Grundlage für teilräumliche Betrachtungen.

Das Gemeindegebiet Wachtberg umfasst die folgenden Ortsteile: Adendorf (mit Klein - Villip), Arzdorf, Berkum, Fritzdorf, Gimmersdorf, Holzem, Ließem, Niederbachem, Oberbachem (mit Kürrighoven), Pech, Villip (mit Villiprott), Werthhoven, Züllighoven.

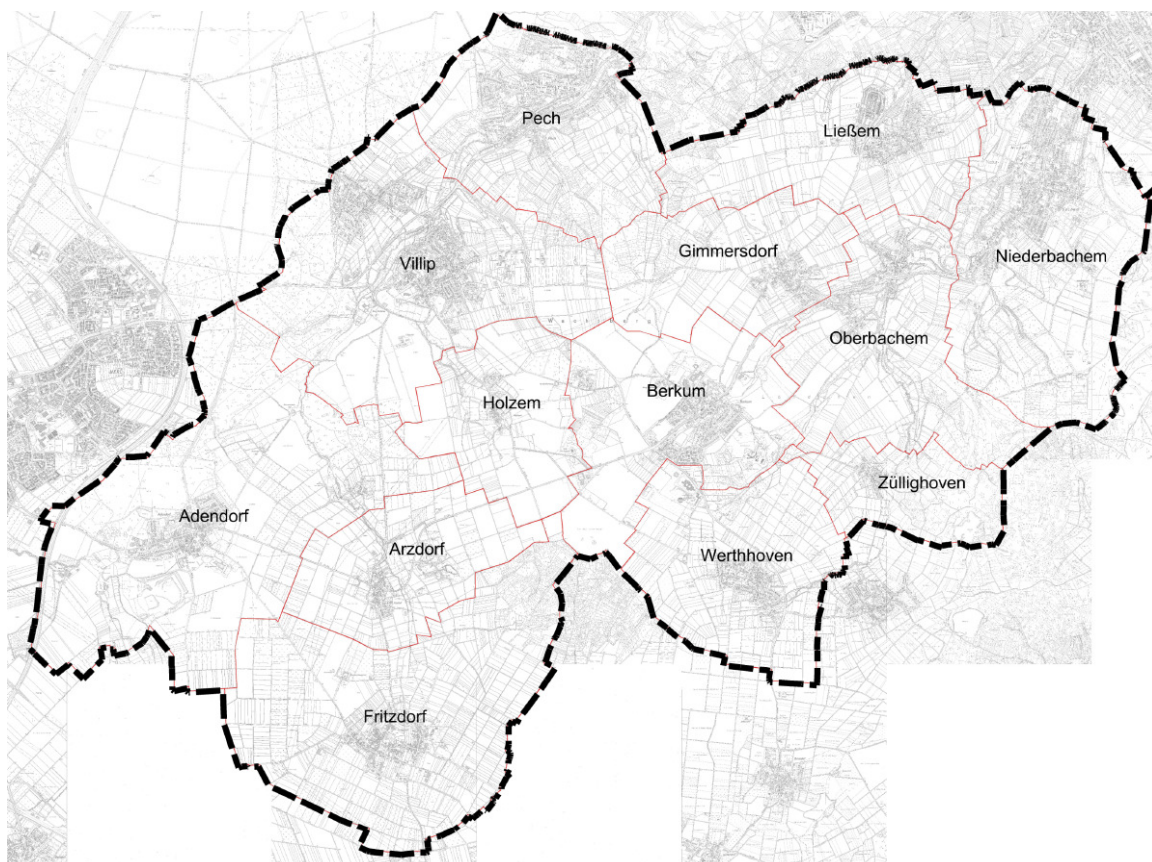


Abbildung 2: Übersichtsplan mit Gliederung nach Ortsteilen  
Quelle: eigene Darstellung

### 3. PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Planung als gesetzlicher Auftrag

Das Recht der Gemeinde, als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechtes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Gemeindegebiet durch den Einsatz des Instrumentariums des allgemeinen und besonderen Städtebaurechtes zu steuern, wird als **Planungshoheit** bezeichnet. Sie fußt auf Art. 28 des Grundgesetzes als garantiertes Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde.

Die Gemeinde Wachtberg kann ihre Planungshoheit bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes nicht uneingeschränkt wahrnehmen, sondern muss sich in verschiedene Planungsebenen und Vorgaben anderer Planungsträger einfügen. Hierbei setzen Raumordnung und Landesplanung mit den Aussagen der Landesentwicklungs- und der Regionalpläne den Entwicklungsrahmen fest, während die Planungsvorgaben anderer Planungsträger nachrichtlich zu übernehmen sind (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzzonen, klassifiziertes Straßennetz etc.).

#### 3.2 Überörtliche Planungsebenen

In der Hierarchie der Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis herunter zur einzelnen Fachplanung gibt es einzelne Vorgaben, die den Planungsspielraum definieren und die Planungshoheit einschränken. Gemäß § 1 (4) BauGB hat sich die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

##### 3.2.1 Landesplanung

###### 3.2.1.1 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Das Landesplanungsgesetz (LPIG) regelt die Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Es wurde zuletzt im März 2010 novelliert. Primär regelt das Landesplanungsgesetz die Organisation und Aufgabe der Landesplanung. Die Landesplanungsbehörden erarbeiten das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne. Die Organisation hängt vom Ressortzuschnitt des Landes ab. In Nordrhein-Westfalen ist das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) die oberste, die Bezirksregierungen die mittleren und die Kreise und kreisfreien Städte die unteren Landesplanungsbehörden.

###### 3.2.1.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Die weiteren Aussagen zur Landesplanung erfolgen auf Grundlage des „neuen“ Landesentwicklungsplanes NRW 2013, der seit 25.06.2013 im Entwurf vorliegt. Dabei handelt es sich um einen in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan des Landes, der bei Regional- und Bauleitplanungen als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen ist (§§ 3 Abs. 1 Nr. 4 und 7, 4 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG)). Das gilt nur, soweit der Entwurf des LEP NRW Ziele der Raumordnung definiert. Diese in Aufstellung befindlichen Ziele sind damit abwägungsrelevant, lösen aber nicht die strikte Rechtsbindung des § 1 Abs. 4 BauGB aus.

Der LEP 2013 legt die mittel- bis langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein – Westfalen fest. Nach § 1 Raumordnungsgesetz muss der Landesentwicklungsplan NRW das Landesgebiet Nordrhein-Westfalen als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan entwickeln, ordnen und sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und auftretende Konflikte auszugleichen.

Der Auszug aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 enthält – wie auch bereits der jetzt noch geltende LEP 1995 - für Wachtberg Ziele zur zentralörtlichen Bedeutung sowie zum Siedlungs- und Freiraum.

Diese Vorgaben (noch gültiger LEP 1995) sind für die Gemeindeentwicklung von Wachtberg Rahmen setzende Bestimmungsgrößen, bei deren Zustandekommen die Gemeinde beteiligt wurde, und die nun als Vorgaben in den Flächennutzungsplan einfließen. Sie unterliegen im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung durch die Gemeinde Wachtberg.

Anders ist das beim Entwurf des LEP 2013: die hier formulierten Ziele sind bisher nur als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten und werden erst bei Rechtskraft des „neuen“ LEP zu Zielen der Raumordnung.

Da jedoch für Wachtberg im Wesentlichen keine unterschiedlichen Ziele und Vorgaben formuliert werden, treten keine raumordnerischen und landesplanerischen Konflikte auf.

Stellte der LEP 1995 bisher noch in zwei Kartenteilen die Raum- und Siedlungsstruktur (Teil A) sowie die natürlichen Lebensgrundlagen dar (Teil B), fasst der Entwurf 2013 die wesentlichen Aussagen in einem Kartenteil Maßstab 1:300.000 zusammen. Nicht mehr dargestellt sind die siedlungsräumliche Grundstruktur sowie die Entwicklungsachsen.

Die Gemeinde Wachtberg ist als Grundzentrum dargestellt. Das Zeichen für Grundzentrum ist deutlich auf den Ortsteil Berkum festgelegt. Der Siedlungsraum beschränkt sich auf die Ortsteile Berkum, Villip / Villiprott und Niederbachem. Zwei Drittel des Gemeindegebietes (östliche Ausdehnung) sind als Grünzug dargestellt (ausgeschlossen Ortsteile Pech, Ließem und Oberbachem). Der westliche Bereich ist überwiegend Freiraum ohne weitere Schutzfunktionen. Geringe Teile des Gemeindegebietes sind als Bereiche für den Schutz der Natur festgelegt (Waldbestand und Ausläufer Kottenforst, Waldbereiche zwischen Züllighoven und Niederbachem). Im südwestlichen Bereich an der Grenze zu Meckenheim ist ein Gebiet für den Schutz des Wassers, das geplante Wasserschutzgebiet Ludendorf / Heimerzheim dargestellt (vergleiche auch nachfolgende Abbildung).

### Ausschnitt Landesentwicklungsplan Entwurf 2013

Staatskanzlei des Landes Nordrhein Westfalen, Entwurf 25.06.2013

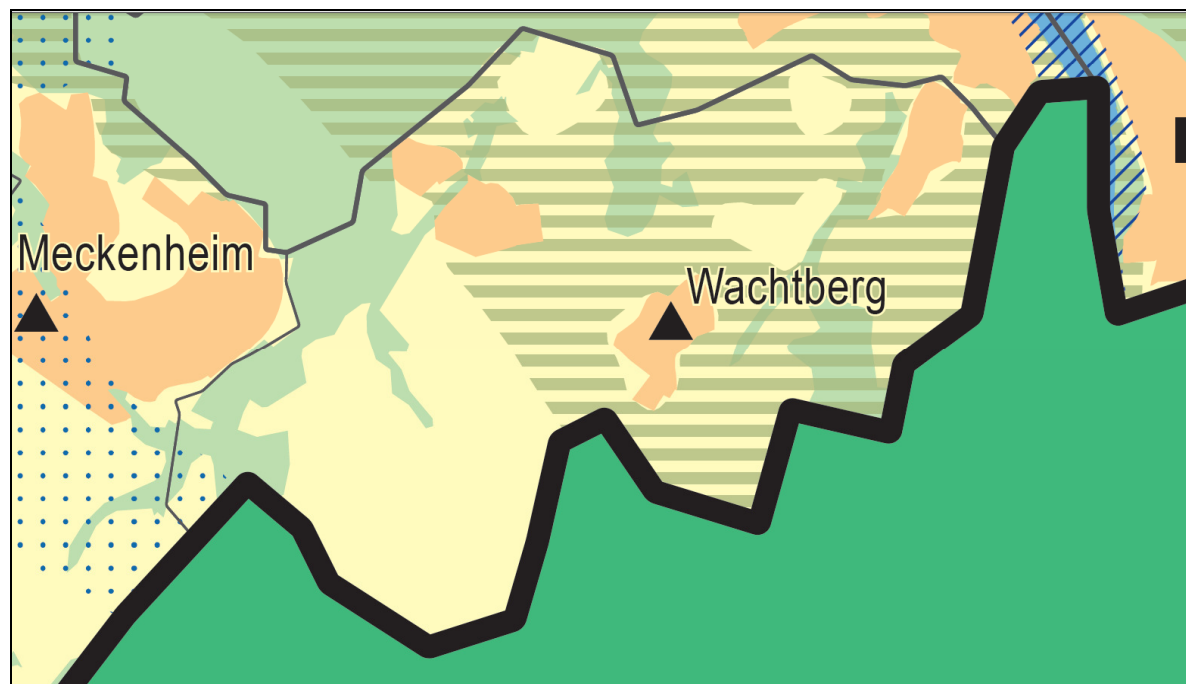


Abbildung 3: Ausschnitt Landesentwicklungsplan

Quelle: Landesentwicklungsplan NRW, Entwurf 2013, Staatskanzlei des Landes Nordrhein Westfalen, Entwurf 25.06.2013

Der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP ist bereits rechtskräftig<sup>3</sup> und wird in den LEP 2013 integriert.

<sup>3</sup> Der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ erlangte durch Verkündung am 11.07.2013 (GV.NRW. S. 419) am 13.07.2013 in Kraft

### 3.2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan legt gem. § 18 LPIG regionale Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Er übernimmt in NRW auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplans nach Landschaftsgesetz NRW sowie eines forstlichen Rahmenplans nach Landesforstgesetz.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist in verschiedene Teilabschnitte untergliedert. Der Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (Regionalplan Köln) Kartenblatt 1 umfasst räumlich die westlichen Teile des Rhein-Sieg-Kreises.

Er besteht aus den textlichen Darstellungen, den Erläuterungen einschließlich ergänzender Karten und der zeichnerischen Darstellung. Der Regionalplan wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) am 06.02.2004 (GV. NRW. 2004, Nr. 4, S. 78) bekannt gemacht und ist durch seine 4. Änderung mit Stand Mai 2009 aktualisiert worden.

Der Regionalplan ist eine verbindliche Vorgabe für die Aufstellung bzw. Anpassung der Bauleitpläne der Kommunen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Wesentlich für die kommunale Bauleitplanung sind dabei die im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) im Gemeindegebiet:

In den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) sollen Wohnnutzungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit untereinander auf kurzem Weg erreichbar sind. Für Wachtberg sind Allgemeine Siedlungsbereiche für die Ortsteile Berkum, Niederbachem und Villip / Villiprott dargestellt. Das Fraunhofer Institutszentrum Wachtberg ist als ASB mit Zweckbestimmung (ASB m. Z) ausgewiesen.

Gewerbliche und industrielle Nutzungen hingegen sind auf die GIB zu konzentrieren. Diese dienen gem. Regionalplan der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher Gewerbe- oder Industriebetriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können. In Wachtberg befindet sich ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), der Gewerbepark Villip, der begrenzt ist auf die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Bestandsflächen.

Zur Freiraumstruktur trifft der Regionalplan Aussagen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung im nahezu gesamten Gemeindegebiet. Im südwestlichen Gemeindegebiet ist ein geringer Teilbereich als Fläche für Grund- und Gewässerschutz (BGG) dargestellt<sup>4</sup>. Drei Bereiche sind zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze (Lockergesteine) mit unterschiedlichen Rekultivierungszielen ausgewiesen. Im Infrastrukturtel werden Trassen für den überwiegend großräumigen, den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Über das Gemeindegebiet verteilt gibt es acht Freiraumbereiche mit der Zweckbestimmung: „Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung“. Diese sind besonders dort ausgewiesen, wo intensiver Obstanbau betrieben wird.

Neben textlich oder zeichnerisch dargestellten konkreten Zielen enthält der Regionalplan auch eher abstrakte Ziele für die Entwicklung im Planbereich. Dazu gehört beispielsweise das Ziel der Beschränkung der städtebaulichen Entwicklung von nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Ortsteilen allein auf den Bedarf der dort ansässigen Bevölkerung. Umgekehrt heißt das, Entwicklungen sind auf im Regionalplan dargestellte Siedlungsbereiche zu konzentrieren, um unerwünschten Zersiedlungen vorzubeugen.

---

<sup>4</sup> geplantes Wasserschutzgebiet „Ludendorf / Heimerzheim“ mit der Schutzzone IIIB

Zur generellen Entwicklung des Freiraumes im Gemeindegebiet enthält der Textteil des Regionalplanes folgende konkrete Ziele:

- Bereiche für den Schutz der Natur (BSN):

Nr.	BSN
SU-7	Swistbachtalsystem zwischen Flerzheim und Adendorf (Eine Teilfläche in der Gemeinde Wachtberg)
SU-16	Waldbestände des Kottenforstes nördlich und östlich Meckenheim auf Wachtberger Gemeindegebiet
SU-17	Bachtäler in der Gemeinde Wachtberg (drei versch. Teilflächen)
SU-18	Steinbrüche Lyngsberg und Dächelsberg und Niederwaldkomplex bei Niederbachem
SU-19	Naturschutzgebiet NSG Rodderberg (Teilbereich Rhein-Sieg-Kreis, Gemeinde Wachtberg)
SU-20	Waldbestand des Kottenforstes nördlich von Berkum
SU-76	Südlicher Teil des Waldreservates Kottenforst nördlich von Pech

- Bereiche für den oberirdischen Abbau von Bodenschätzen (BSAB):

Nr.	BSAB	Rekultivierungsziel
7	Ton-Lagerstätte Adendorf	BSN SU-7
16	Kies/ Sand Villip	BSLE
17	Kies/ Sand Gimmersdorf	BSLE

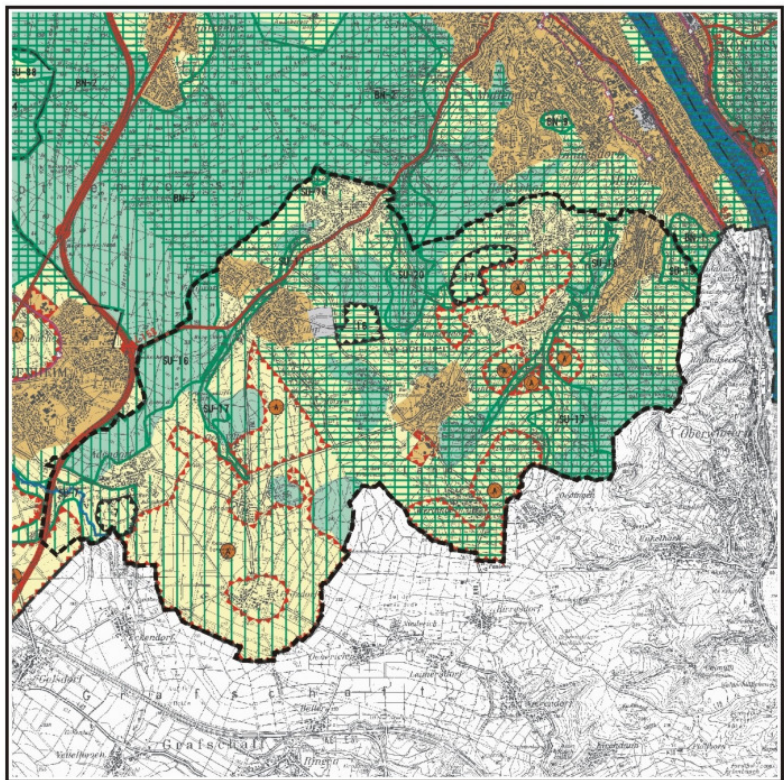


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

Quelle: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg, 2009

### 3.3 Fachplanungen und Kommunale Planungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ergebnisse von Fachplanungen und so genannten informellen Planungen zu berücksichtigen. Sie fließen gem. §1 Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess ein.

#### 3.3.1 Verkehrsplanungen

In der Flächennutzungsplanung ist eine integrierte Betrachtung von Städtebau und Verkehrsplanung anzustreben. Die Siedlungsstruktur in der Kommune hat dabei eine besondere Bedeutung. Sie ist eine wesentliche Ursache für Ausmaß und Struktur des Verkehrs und Ansatzpunkt für Verkehrsminimierung durch bauliche Dichte bzw. Arrondierung.

Geplante siedlungsstrukturelle Veränderungen und stadtplanerische Absichten sind auf ihre verkehrlichen Folgen hin zu prüfen und zu beurteilen sowie an den Zielen der Verkehrsentwicklungsplanung zu messen und umgekehrt. Zusätzlich sollten von vorhandenen Verkehrsachsen ausgehende Immissionen bei Neuplanungen von Siedlungsbereichen berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen getroffen werden, die zur Minderung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen führen.

Für die K 14 ist eine Umgehung der Ortschaft Gimmersdorf geplant. Im Planbereich besteht derzeit eine Veränderungssperre. Der Planfeststellungsbeschluss ist erfolgt und rechtskräftig. Voraussichtlich kann im Frühjahr 2014 mit dem Bau begonnen werden.

Die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der L158, insbesondere im Bereich Villip / Pech sind abgeschlossen.

#### 3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In Wachtberg ist der Einzelhandel lange Zeit nur sehr gering ausgeprägt gewesen. Das Angebot an Einzelhandelswaren zur Nahversorgung hat stetig abgenommen, einige Ortsteile Wachtbergs verfügen über keine Ladengeschäfte mehr. Zur Deckung des täglichen und auch teilweise mittelfristigen Bedarfs ist im Jahr 2004 am Rand des Ortsteiles Berkum, als zentraler Ort der Gemeinde, ein Einkaufszentrum errichtet worden. Im Jahr 2012 ist für die Gemeinde Wachtberg ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) erstellt worden<sup>5</sup>. Durch Beschluss des Rates am 27.09.2012 ist im Ergebnis in Berkum ein Teilraum, bestehend aus dem vorhandenen Einkaufszentrum und dem östlich des Wachtbergringes geplanten Sonder- und Mischgebiet „Wachtberg Mitte“ (Bebauungsplan 02-15) als „Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Wachtberg Mitte“ festgelegt worden. In Niederbachem ist in der Ortsmitte ein „Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederbachem“ abgegrenzt worden. Detaillierte Einzelhandelsstrukturen und Angaben zum EHZK für die Gemeinde Wachtberg werden in Kapitel 7.2.3.1 dargestellt.

#### 3.3.3 Bedarfsplanung Tageseinrichtungen für Kinder

Tageseinrichtungen zur Betreuung von Kindern sind nach dem „Gesetz zur frühen Bildung und Förderung von Kindern“ (KiBiz<sup>6</sup>) in Kindergärten, Kindertagespflege und andere Einrichtungen gegliedert.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist im gesamten Gemeindegebiet vollständig gedeckt. Ziel für die künftige Planung muss es sein, die bestehenden Angebote in guter räumlicher Verteilung weiter zu nutzen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung bedeutet dies u.a., bei

---

<sup>5</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, August 2012 – Beschluss der Gemeinde Wachtberg vom 27.09.2012

<sup>6</sup> Gesetz zur frühen Bildung und Förderung von Kindern (Kinderbildungsgesetz – KiBiz), Viertes Gesetz zur Ausführung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes – SGB VIII, Düsseldorf 30.10.2007, In-Kraft-Treten am 01. August 2008 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW 2007, Seite 462)

der Darstellung von neuen Wohngebieten vorhandene Betreuungseinrichtungen zu berücksichtigen. Die Schaffung von neuen Einrichtungen ist nicht erforderlich.

#### 3.3.4 Schulentwicklungsplanung

Kommunale Schulentwicklung heißt vor allem die Sicherung des benötigten Schulraumes und die sonstige Bedarfsvorsorge. Der Schulstandort Wachtberg verfügt insgesamt über fünf Schuleinrichtungen in eigener Trägerschaft mit sechs Standorten: Vier Grundschulen (Primarstufe, fünf Standorte) und eine Sekundarschule.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung gilt es, die vorhandenen Standorte zu sichern und die Entwicklung von Neubaugebieten dort vorzusehen, wo die Nähe zu den Schulen und die infrastrukturelle Versorgung gewährleistet sind.

#### 3.3.5 Städtebauliche Rahmenpläne, Dorfentwicklungspläne

##### 3.3.5.1 Entwicklungs- und Handlungskonzept

Die Gemeinde Wachtberg hat im Jahr 2003 ein Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg<sup>7</sup> beschlossen, um die Perspektiven der künftigen Gemeindeentwicklung mit räumlichen, funktionalen, qualifizierten und quantifizierten Lösungen aufzuzeigen. Die im Teil 1 (Entwicklungskonzept) formulierten Perspektiven werden dem Teil 2 (Handlungskonzept) aus April 2004 zugrunde gelegt. Hier werden Chancen und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Wachtberg aufgezeigt, die unter anderem als Grundlage zur Flächennutzungsplanung dienen (vgl. auch Kap. 4).

Dorfentwicklungspläne sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### 3.4 **Andere gesetzliche Grundlagen / Restriktionen**

#### 3.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Ziel in der Bauleitplanung ist eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (Städtebauliche Konzeption der kurzen Wege und Siedlungsverdichtung) und verstärkte Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur bei der Entwicklung neuer Siedlungs- oder Gewerbeflächen (Ausnutzung / Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes).

Im Flächennutzungsplan werden gem. §5 (2) Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

#### 3.4.2 Überörtlicher Verkehr

##### Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

Der Bund ist gem. Art. 90 GG Eigentümer und Baulastträger der Bundesfernstraßen. Als gesetzliche Grundlagen sind hier das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie das Fernstraßenausbaugesetz (FStrSAG) zu nennen. Dies regelt u. a. welche Teile von Bundesfernstraßen neu oder auszubauen sind.

Das Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) trifft entsprechende Festlegungen zu Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen. Weitere Regelungen werden u. a. über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), das Straßenverkehrsgesetz (StVG) etc. sowie technische Vorschriften, Richtlinien, Empfehlungen, Arbeitspapiere und Merkblätter getroffen.

---

<sup>7</sup> Entwicklungs- und Handlungskonzept Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003/ April 2004

Die Einordnung in Straßenklassen ist gleichzeitig mit der Funktion der jeweiligen Straßen verbunden:

Bundesfernstraßen dienen dem weiträumigen Verkehr. Sie gliedern sich in Bundesautobahnen und Bundesstraßen.

Landesstraßen dienen dem durchgehenden Verkehr des Landes und sollen untereinander und mit den Bundesstraßen ein durchgehendes Netz bilden.

Kreisstraßen dienen zwischenörtlichen Verkehrsverbindungen und haben eine regionale Bedeutung.

Gemeindestraßen dienen der Erschließung des Gemeindegebietes.

Bei den klassifizierten Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) wird in zwei Typen unterschieden: Die Ortsdurchfahrt und die freie Strecke.

Die Ortsdurchfahrt dient auch der Erschließung von Anliegergrundstücken und der inneren Verknüpfung und liegt innerhalb geschlossener Ortschaften. Die freie Strecke dient der überörtlichen Verbindung.

Bei Maßnahmen und Planungen entlang der klassifizierten Straßen sind gem. § 9 FStrG bzw. § 25 StrWG NRW die notwendigen Schutzzonen einzuhalten (Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone). Zudem bestehen an diesen Straßen Zufahrtsverbote bzw. nur eingeschränkte Zulassungsmöglichkeiten für direkte Zufahrten an der freien Strecke (z.B. Zustimmungsvorbehalt für bauliche Anlagen innerhalb 40 m Entfernung beidseits der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten bzw. Zustimmungsvorbehalt bei direkten Zufahrten an klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten).

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen dargestellt. Es werden aber auch innerörtliche Gemeindestraßen in die Darstellung aufgenommen, die als örtliche Hauptverkehrszüge einzustufen sind.

### Integrierte Gesamtverkehrsplanung

Für das Land Nordrhein-Westfalen ist die Integrierte Gesamtverkehrsplanung mit dem 2. Modernisierungsgesetz vom 9. Mai 2000 im Artikel 9 (Gesetz zur Integrierten Gesamtverkehrsplanung) gesetzlich geregelt worden. An die Stelle der in der Vergangenheit entwickelten sektoralen Pläne für einzelne Verkehrsträger (z.B. ÖPNV-Bedarfsplan NRW, Landesstraßenbedarfsplan NRW) tritt ein Verkehrsträger übergreifender Verkehrsinfrastrukturbedarfsplan. Die vorhandenen Teilnetze sollen so ergänzt werden und eine optimale kombinierte Nutzungsmöglichkeit schaffen. Koordiniert wird die Integrierte Gesamtverkehrsplanung (IGVP) vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW). Für die Gemeinde Wachtberg stehen derzeit keine Planungen an.

### 3.4.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

#### 3.4.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlagen werden über das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG vom 31. Juli 2009, In-Kraft-Treten am 01.03.2010) für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und das Grundwasser geregelt (beispielsweise die Nutzung von Gewässern, Festsetzung von Wasserschutzgebieten etc.).

Das Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) trifft Aussagen z.B. zu den Zuständigkeiten und den Gewässereinteilungen. Darüber hinaus regeln andere Gesetze (z.B. BauGB, LG NRW, UVP) sowie Richtlinien und Erlasse den Umgang mit Gewässern.

#### 3.4.3.2 Hochwasserschutz

Gemäß Kapitel B. III, Ziele 4.24 und 4.25 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) sind Überschwemmungsgebiete und Talauen der Fließgewässer als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu entwickeln. Einer Beschleunigung des Wasserabflusses ist entgegenzuwirken.



In Nordrhein-Westfalen werden Überschwemmungsgebiete per Verordnung mit dem Ziel festgesetzt, die ökologische Struktur des Gewässers mit der Funktion als natürliche Rückhaltefläche zu erhalten. Im Regionalplan „Sachlicher Teilabschnitt, Vorbeugender Hochwasserschutz“<sup>8</sup> werden neben Überschwemmungsbereichen für das 100jährige Hochwasser auch potentielle Überflutungsbereiche ausgewiesen. Überschwemmungsbereiche stellen also generalisiert das tatsächlich überflutete Gebiet zuzüglich rückgewinnbarer Überschwemmungsflächen dar.

Folgende Grafik verdeutlicht die oben beschriebenen Unterscheidungen:

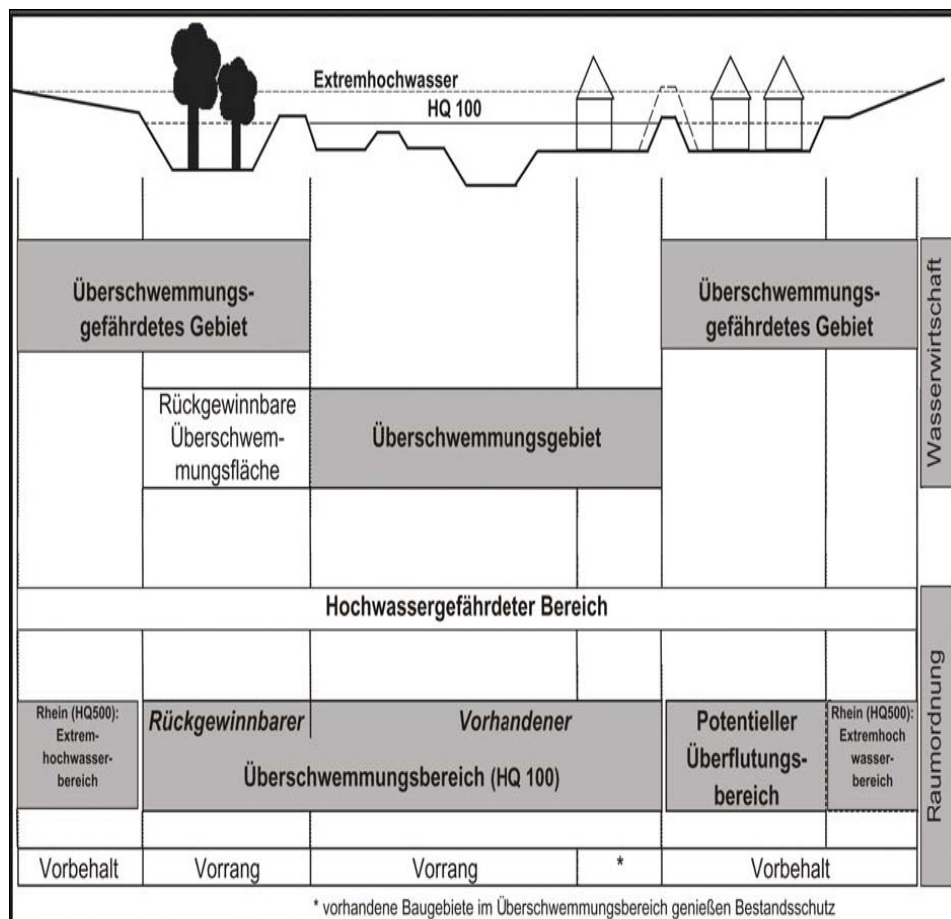


Abbildung 5: Überschwemmungsgebiete

Quelle: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Stand: Juli 2006

Innerhalb der Gemeinde Wachtberg werden im Regionalplan keine Überschwemmungsbereiche dargestellt.

Die Gemeinde Wachtberg meldete Hochwasserereignisse aus den Jahren 2004 in Adendorf, Berkum und Villip sowie 2005 in Oberbachem. Ursache dieser Ereignisse waren hauptsächlich Sturzfluten. Bis dahin erfolgte Maßnahmen des Landes NRW wie Karten hochwassergefährdeter Bereiche, Hochwasseraktionspläne, Hochwassermeldedienste und Hochwassergefahrenkarten der Landesverwaltung bezogen sich nicht auf das Gemeindegebiet Wachtberg. Aus diesem Grund wurde für die Gemeinde Wachtberg vom damaligen Fachbereich 3, Gemeindeentwicklung **in Zusammenarbeit mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb Wachtberg, AöR**, ein Schutzkonzept „Hochwasser/ Überflutungen im Gebiet der Gemeinde Wachtberg“ im Jahr 2005 erstellt, welches die Ursachen darstellt und Vorschläge für Vorsorge- und Schutzmaßnahmen aufzeigt.

<sup>8</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1; Regionen Köln, Bonn/ Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft; 07.07.2006

Die Europäische Union hat am 22.12.2000 die EG – Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) verabschiedet. Kerngedanke dieser Richtlinie ist die ganzheitliche Betrachtung von Oberflächengewässern und Grundwasser mit ihrer Interaktion innerhalb von Flussgebieten unabhängig von politischen Grenzen. Grundlage für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie sind die Flussgebietseinheiten. Die Oberflächengewässer in der Gemeinde Wachtberg gehören überwiegend der Planungseinheit PE\_RHE\_1400 an, das sind die Rheinzuflüsse von Honnef bis Köln und hier der Wasserkörpergruppe: Mehlemer Bach, Godesberger Bach, Katzenlochbach und Hardtbach an<sup>9</sup>. Die Swist, die im westlichen Gemeindegebiet verläuft gehört der Planungseinheit PE\_ERF\_1400 an.

Die Bearbeitung der Umsetzungsfahrpläne in der Kooperation KOE\_51 (Planungsverband Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis) wurde mit der Abschlussveranstaltung in Bonn am 23.06.2012 abgeschlossen. Zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie ist ein Umsetzungsfahrplan für den Wasserrheingraben Nord erarbeitet worden, der eine Maßnahmenumsetzung bis zum Jahre 2027 vorsieht. Die Planung und Umsetzung der dort vorgeschlagenen Maßnahmen wird in den nächsten Jahren eine wesentliche und umfangreiche Aufgabe im Bereich der Gewässerunterhaltung und des Gewässerausbaus sein.

Die Umsetzungsfahrplan wird kontinuierlich umgesetzt. In den genannten Bächen sind in folgenden Umsetzungszeiträumen folgende Maßnahmen durchgeführt worden bzw. geplant:

#### Mehlemer Bach:

<del>Beratungsmaßnahmen zur Reduzierung des Diuroneintrages im Wasserkörper (Herbizid)</del>	bis 2012
<del>Vertiefende Untersuchungen und Kontrollen: Ursachenermittlung Belastung Kupfer und Zink im Wasserkörper</del>	bis 2012
<del>Beratungsmaßnahmen zur Reduzierung des Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleintrages</del>	bis 2012
<del>Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen</del>	bis 2021/2027
<del>Maßnahmen zum Initiieren / Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen</del>	bis 2021/ 2027
<del>Maßnahmen zur Anpassung / Optimierung der Gewässerunterhaltung</del>	bis 2015
<del>Maßnahmen zur Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung)</del>	bis 2021/ 2027
<del>Maßnahmen zur Vitalisierung des Gewässers (u.a. Sohle, Varianz, Substrat) innerhalb des vorhandenen Profils</del>	bis 2021/ 2027

#### Godesberger Bach:

<del>Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge</del>	bis 2021/2027
<del>Sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff und Feinmaterialeinträge durch Erosion und Abschwemmung aus der Landwirtschaft</del>	bis 2015
<del>Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen</del>	bis 2021/2027
<del>Maßnahmen zum Initiieren / Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen</del>	bis 2021/ 2027
<del>Maßnahmen zur Anpassung / Optimierung der Gewässerunterhaltung</del>	bis 2015
<del>Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung inkl. begleitender Maßnahmen</del>	bis 2021/ 2027
<del>Maßnahmen zur Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung)</del>	bis 2021/ 2027
<del>Maßnahmen zur Vitalisierung des Gewässers (u.a. Sohle, Varianz, Substrat) innerhalb</del>	bis 2021/ 2027

<sup>9</sup> Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas, Hrsg.:Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Düsseldorf, Dezember 2009

Nach dem Jahrtausend-Hochwasser im Juli 2010 im Bereich des Mehlemer Baches wurden durch die Bezirksregierung im Rahmen der Umsetzung der EG - Hochwasserrisikomanagementrichtlinie Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten für den Mehlemer Bach und die Swist erarbeitet.

Die Überflutungsflächen für ein Hochwasser HQ-100 (hundert-jähriges Regenereignis) sind für den Mehlemer Bach ab dem 15.07.2013 rechtskräftig als Überschwemmungsgebiet per Verordnung festgesetzt. Dieses Überschwemmungsgebiet wird in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Für den Swistbach auf Wachtberger Gemeindegebiet sind die Überflutungsflächen für ein Hochwasser HQ-100 (hundert-jähriges Regenereignis) ab dem 19.03.2013 als Überschwemmungsgebiet per Verordnung vorläufig gesichert und gelten als Überschwemmungsgebiet, welches in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wird<sup>10</sup>. (Näheres zum Thema Hochwasserschutz im Kapitel 12.3.5).

Die Arbeiten zur Erstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Mehlemer Bach sind zwischenzeitlich abgeschlossen und der Bezirksregierung zur Veröffentlichung übergeben.

#### 3.4.3.3 Wassergewinnung

Gem. § 33 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) sind die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse und die angestrebte Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes miteinander in Einklang zu bringen, wobei u.a. das nutzbare Wasservorkommen, die günstigen Wirkungen der Gewässer für den Naturhaushalt, die Reinhaltung und die beabsichtigte Nutzung der Gewässer zu berücksichtigen sind. Gebiete, die sich für die Wassergewinnung besonders eignen, sollen durch Nutzungsbeschränkungen vor störender anderweitiger Inanspruchnahme geschützt werden. Es ist sicherzustellen, dass die notwendigen Freiflächen für die Grundwasserneubildung erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.<sup>11</sup>

#### 3.4.3.4 Wasserschutzgebiete und -zonen

Wasserschutzgebiete gliedern sich generell in die weitere Schutzzone (Zone III) - diese unterteilt sich in zwei Bereiche (Zone IIIA und IIIB) – und die engere Schutzzone (Zone IIA und IIB) sowie die Fassungsbereiche (Zone I) mit jeweils unterschiedlich strengen Festsetzungen. Zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung sind Vorhaben und Nutzungen genehmigungspflichtig oder sogar völlig verboten. Zu jedem festgesetzten Wasserschutzgebiet wird von der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidenten eine ordnungsbehördliche Verordnung erlassen. Hier sind die in den einzelnen Zonen geltenden Ge- und Verbote aufgeführt.

Im Gemeindegebiet Wachtberg befinden sich keine festgesetzten Wasserschutzgebiete.

An der südwestlichen Gemeindegrenze bei Fritzdorf und Adendorf ist das Wasserschutzgebiet Heimerzheim mit der Schutzzone IIIB in Planung<sup>12</sup>. Nach telefonischer Aussage der Bezirksregierung Köln befindet sich diese Planung jedoch noch nicht im Verfahren zur Unterschutzstellung (geplantes Wasserschutzgebiet „Heimerzheim“ wird im Flächennutzungsplan dargestellt, s. a. Kapitel 12.3.3). Auch im Regionalplan<sup>13</sup> werden diese Flächen bereits als Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion (BGG) sowohl textlich als auch im Erläuterungsplan dargestellt.

<sup>10</sup> Die vorläufige Sicherung endet mit dem Inkrafttreten einer Überschwemmungsgebietsverordnung für den Swistbach.

<sup>11</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg, 2. Auflage (Stand. 2006)

<sup>12</sup> E-Mail von Herrn Bölinger, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz -Siedlungswasserwirtschaft-, am 09.01.2009

<sup>13</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg, 2. Auflage (Stand. 2006)

### 3.4.3.5 Abwasserbeseitigungskonzept

Das Landeswassergesetz definiert u.a. den Begriff des Abwassers. Der Umgang mit dem Abwasser ist u.a. im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Die Abwasserverordnung des Bundes konkretisiert Anforderungen für verschiedene Abwasserbereiche. Gemäß § 53 Abs. 1a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist die Kommune verpflichtet, im Abstand von 6 Jahren ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) zu erstellen und der Oberen Wasserbehörde vorzulegen. Das ABK beinhaltet im Wesentlichen eine Übersicht über den Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung, eine zeitliche Abfolge über die geplanten Baumaßnahmen bzw. Erschließung sowie die damit verbundenen Investitionskosten. Hierbei ist die Kernaussage, welche Ortslage zu welchem Zeitpunkt kanalisiert wird.

Die Abwasserbehandlung wird in Wachtberg von dem am 01.01.2005 neu gegründeten Kommunalunternehmen Abwasserbeseitigungsbetrieb Wachtberg, Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR), seit 2006 umbenannt in **Gemeindewerke Wachtberg, AöR** getragen.

Die kommunale Abwasserbehandlung richtet sich nach den Vorgaben des Abwasserbeseitigungskonzeptes (Abwasserbeseitigungskonzept für die Gemeinde Wachtberg **in der aktuellen Fassung 2014 - 2019**).

### 3.4.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Rahmenvorschriften für den Natur- und Landschaftsschutz bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 2542). Bei den Themen Artenschutz, FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat) etc. gilt dieses Gesetz unmittelbar. Das Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG des Landes Nordrhein-Westfalen) ergänzt die rechtlichen Rahmenvorgaben und Grundsätze des Bundesgesetzes. Die oberste Landschaftsbehörde in NRW stellt auf Basis des § 9 BNatSchG und des LG NRW Landschaftsprogramme auf, die die raumbedeutsamen Erfordernisse des LEP in Text und Karte übernehmen und somit ein landesweites Leitbild über die Erfordernisse der Natur- und Landschaftsplanung in NRW entwickeln. In NRW erfüllt der Regionalplan die Funktion eines Landschaftsrahmenplans, wie ihn die §§ 10 ff des BNatSchG und § 15 LG NRW vorsehen.

Die zu beachtenden Ziele im Verfahren finden sich demnach im Regionalplan. In der Flächennutzungsplanung zu beachten ist darüber hinaus die gem. § 22 BNatSchG erfolgte "Erklärung zum geschützten Teil von Natur und Landschaft". Weitere Schutzgebietstypen wie FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat Richtlinie), „Natura 2000“, die Ausweisung von Nationalparks, Naturparks, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 62 LG sind ebenfalls in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan sind generelle, allgemein typisierende Darstellungen möglich (Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Landwirtschaft und Wald, Flächen für Neudarstellungen von Bauflächen) oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - gem. § 5 (2) BauGB). Konkretere Zielaussagen werden im Umweltbericht und auf der Ebene des Landschaftsplans erarbeitet (vgl. Kapitel 17, Umweltbericht).

### 3.4.5 Denkmalpflege

Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) die Erhaltung, die Pflege sowie die sinnvolle Nutzung und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmäler (§1 DSchG).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und anderen öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Stadtbezirke, Straßen und Plätze, Wege und Grünbereiche von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung angemessen zu berücksichtigen.

sichtigen. Aktuell sind 175 Baudenkmäler und 14 Bodendenkmäler in der seitens der Gemeinde geführten Denkmalliste eingetragen.<sup>14</sup> Eine abschließende Ermittlung der Kulturgüter ist jedoch noch nicht erfolgt, so dass hier eine Überprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich ist.<sup>15</sup>

Eine Eintragung der einzelnen Denkmäler in den Flächennutzungsplan würde die Planzeichnung überfrachten. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden jedoch die jeweiligen im Gebiet vorhandenen Denkmäler nachrichtlich übernommen. Die Bodendenkmäler werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die nachrichtliche Übernahme drückt nicht den planerischen Willen der Gemeinde aus, sondern hat deklaratorische Bedeutung und ist somit nicht durch den Rat zu beschließender Bestandteil des FNP.

### 3.4.6 Baugrundverhältnisse / Bergbau

#### Bergbau / Abgrabungen

Das Gemeindegebiet ist von zahlreichen auf verschiedene Erze erteilten Bergwerksfeldern überdeckt, die bis auf ein Feld im östlichen Gemeindegebiet inzwischen erloschen sind. Daneben bestehen ein auf Braun- und Blätterkohle verliehenes Bergwerksfeld im östlichen Gemeindegebiet, ein auf Braunkohle verliehenes Bergwerksfeld im westlichen Gemeindegebiet sowie ein auf Braunkohle und Alaunton verliehenes Bergwerksfeld im Nordwesten des Gemeindegebietes. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich zahlreiche bergbaulich bedingte Tagesöffnungen und Altlasten-Verdachtsflächen. Zudem ist auch oberflächennaher oder tagesnaher Bergbau betrieben worden, welcher auch schädigende Auswirkungen auf die Tagesoberfläche haben kann. Ein Gesamtverzeichnis befindet sich aktuell im Aufbau<sup>16</sup>, es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Im Bergbau-Altlasten-Verdachtsflächenkatalog (BAV-Kat) ist derzeit die Altlastenverdachtsfläche - Bergwerk Laura (5308-A\_001), mit Halde - eingetragen.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, kann auf eine detaillierte Darstellung von bergbaulichen Verhältnissen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg verzichtet werden, da diese im nachgeordneten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Allgemein gilt, dass in den Bereichen, wo tages- und oberflächennaher Abbau unter dem Planungsgebiet erfolgte bzw. erfolgt sein könnte, es zu einer Absenkung oder einem Einsturz der Tagesoberflächen kommen kann (allgemein bei Festgesteinüberdeckung, die die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet). Beim Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäulen oder beim Einsturz der Tagesöffnungen muss in der näheren Umgebung mit einem Einbruch und / oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Des Weiteren gibt es die unter Bergaufsicht stehenden Stein- und Erden-Betriebe „Erhard“ in Adendorf (Tonabbau) und „Oedingen“ südwestlich von Züllighoven (Kaolinabbau). Zu beiden Tagebauen sind betriebliche Erweiterungsabsichten bekannt.

Zudem werden die bereits im Regionalplan dargestellten Abgrabungsflächen oberflächennaher, nichtenergetischer Bodenschätze in den Flächennutzungsplan übernommen. Neben der Grube „Erhard“ in Adendorf betrifft dies einen Bereich östlich der Ortschaft Villip (Kies/Sand), nordöstlich anliegend an den Kreuzungspunkt K 58 (Wachtberger Ring)/ K 57, gegenüberliegend dem Gewerbepark Villip. Darüber hinaus ist auch ein Bereich nordwestlich der Ortschaft Gimmersdorf (Kies/ Sand) als im Betrieb befindliche Abgrabung anzusehen, der unmittelbar südlich an die Fläche des Umspannwerks angrenzt. Außerdem wird als Reservefläche für den oberirdischen Abbau nichtenergetischer Bodenschätze ein Gebiet südwestlich der Ortschaft Ließem dargestellt.

---

<sup>14</sup> Übersicht Denkmäler, Gemeinde Wachtberg, 09.02.2009, Stellungnahme LVR, Rheinisches Landesamt für Bodendenkmalpflege vom 06.02.2009

<sup>15</sup> Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Archäologischer Erläuterungsbericht, 06.02.2009

<sup>16</sup> Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 26.02.2009

Neben Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan auch Kennzeichnungen. Diese geben nicht den planerischen Willen der Gemeinde wieder, sondern dienen einer Hinweisfunktion. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bzw. Steinen bestimmt sind, sollen im FNP gekennzeichnet werden (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Hierdurch sind bauliche Nutzungen des Grundstücks an der Oberfläche aber nicht ausgeschlossen (vgl. auch Kapitel 16.1.1).

### 3.4.7 Immissionen

Flächenbezogene, vorbereitende Bauleitplanung kann nur ein Instrument der Vorsorgeplanung ohne unmittelbare Schutzfunktion sein. Laut § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1163), besteht der Grundsatz der räumlichen Trennung. Die Bauleitplanung hat zur planerischen Konfliktbewältigung beizutragen und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Dies bedeutet bei Neuplanungen und Beplanungen überwiegend bebauter Flächen auch die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch eine vorbeugende Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan bedeutet dies, dass die Zuordnung von Bauflächen bzw. Flächen für Nutzungseinschränkungen dargestellt werden können. Detailregelungen werden z.B. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

#### Luftreinhalteplanungen

Im Hinblick auf die Luftqualitätsrahmenrichtlinie der EG sollen die durch das BImSchG und die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung von Luftverunreinigungen festgelegt werden. Aussagen aus solchen Planungen sind im FNP-Verfahren zu berücksichtigen.

### 3.4.8 Sicherheitszonen / Mindestabstände

#### Bundes- Landes- und Kreisstraßen

Bei Maßnahmen und Planungen entlang der klassifizierten Straßen sind gem. § 9 FStrG bzw. § 25 StrWG notwendige Schutzzonen einzuhalten (Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone). Zudem bestehen an diesen Straßen Zufahrtsverbote bzw. nur eingeschränkte Zulassungsmöglichkeiten für direkte Zufahrten an der freien Strecke. Es gilt ein Zustimmungsvorbehalt für bauliche Anlagen innerhalb 40 m Entfernung (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) bei Bundes-, Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten bzw. Zustimmungsvorbehalt bei direkten Zufahrten an klassifizierte Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten).

#### Wasserschutzzonen / Trinkwasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Schutzgebiete für Trinkwassertalsperren und Grundwasser werden aus dem Regionalplan (RP) übernommen und im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Gemeindegebiet Wachtberg befinden sich derzeit keine festgesetzten Wasserschutzgebiete. An der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze ist derzeit das Wasserschutzgebiet Ludendorf / Heimerzheim mit der Schutzzone IIIB in Planung, aber noch nicht im Verfahren zur Unterschutzstellung.

#### Hochspannungsfreileitungen

Bei Verbundnetzen von Hochspannungsfreileitungen (Hochspannung bis Höchstspannung) sind Schutzstreifen von mindestens 17 m (beidseitig der Achse) bei 110 kV, mindestens 30 m (beidseitig der Achse) bei 220 kV und mindestens 32 m (beidseitig der Achse) bei 380 kV Leitungen einzuhalten. Auf Teilstrecken können aber auch größere Abstände notwendig sein.

#### Gashochdruckleitungen

Im Flächennutzungsplan werden die Leitungstrassen der Gashochdruckleitungen, inklusive des Schutzstreifen von insgesamt 4 m nachrichtlich übernommen und stellen Restriktionen für bauliche Anlagen und Neubaugebiete, Windenergieanlagen und Abgrabungsflächen dar.

### Fernmeldetechnik / Richtfunk

Richtfunkstrecken benötigen Freihaltekorridore, die in der Regel auf jeweils 100 m beidseits des Richtstrahls begrenzt und daher als Schutzabstände mit der zusätzlichen Maßgabe von Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen zu verstehen sind.

### Windenergieanlagen

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg weist bislang keine Konzentrationszonen für Windenergie aus. Eine erste Untersuchung fand im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 statt. Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung nicht fortgeführt. Die planerisch ermittelten Zonen wurden nicht in den geltenden Flächennutzungsplan übernommen. Nach dem jetzigen Stand der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bietet diese Planung nach der aktuellen Rechtsprechung des BGH keine Handhabe für die Steuerung von WEA. Die vorgeschlagenen Konzentrationszonen stellen keinen öffentlichen Belang dar.

Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat demnach 2011 eine 42. Änderung des (derzeit gültigen) Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziel ist es, nach der aktuellen Gesetzes- und Urteilslage zu überprüfen, ob es wirtschaftlich tragfähige und umweltverträgliche Standorte für Windenergieanlagen im Gemeindegebiet gibt. Sollte dies der Fall sein, wird die 42. Änderung in die Erarbeitung der Neufassung des Flächennutzungsplanes integriert und entsprechend eine oder mehrere Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

#### 3.4.9 Altstandorte / Altablagerungen

Gem. § 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen für Ablagerungen dargestellt werden.

Die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster beim Rhein-Sieg-Kreis geführten Altstandorte und Altablagerungen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden (siehe auch Kapitel 16.1.2) und als Altlastenflächen gekennzeichnet (Punkt- und Flächen-darstellung). Der Umgang mit diesen Flächen stellt sich im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung heraus.



## 4. ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSKONZEPT WACHTBERG

### 4.1 Leitbild und Ziele

Als Ergebnis des 2003 beschlossenen Entwicklungskonzeptes<sup>17</sup> werden die dort formulierten Perspektiven dem Handlungs- und Maßnahmenkonzept zugrunde gelegt. In diesem Prozess sind das folgende Leitbild und darauf aufbauend 22 Entwicklungsziele formuliert worden.

**Leitbild: „Wachtberg – eine Gemeinde mit hoher Lebensqualität und vielen Gesichtern“:**

Leben in einer Gemeinde in landschaftlich reizvoller Umgebung unter Wahrung der Tradition, der ausgeprägten Vereins- und Kulturaktivitäten und einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den Ortsteilen, Profilierung in der Region als hochwertiger Wohn- und Wirtschaftsstandort mit besonderer Gewichtung von Freizeit und Naherholung.<sup>18</sup>

Zur **Konkretisierung** des Leitbildes wurden folgende wesentliche **Entwicklungsziele**<sup>19</sup> definiert (es werden nur die aufgeführt, die für den Flächennutzungsplan relevant sind):

- Sicherung des hochwertigen Wohnstandortes, Betreiben einer zukunftsfähigen Bodenvorratspolitik und Bereitstellen von ausreichend Wohnbauland insbesondere für junge Familien,
- Stärkung der Bedeutung Wachtbergs in der Region,
- Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion Wachtbergs und Ausbau der touristischen Angebote zur Förderung des Fremdenverkehrs und damit der Wirtschaftskraft der Gemeinde,
- Erhaltung der Identität der Ortschaften,
- Sicherung und Wiederherstellung der geschlossenen, historischen Ortsstrukturen und Aufwertung des öffentlichen Raumes auf der Grundlage von Gestaltungsleitlinien,
- Stabilisierung des gewachsenen Einzelhandels in den Ortskernen und Ausbau und Verbesserung der Einzelhandelsangebote zur Sicherung der Nahversorgung und Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Gesamtgemeinde,
- Verbesserung und Qualifizierung der Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren,
- Sicherung und Ausbau der kleinteiligen Wirtschaftsstrukturen in der Gemeinde durch eine behutsame Gewerbeansiedlungspolitik unter besonderer Berücksichtigung der Produktionsfunktionen der Land- und Forstwirtschaft.

Im **Handlungs- und Maßnahmenkonzept**<sup>20</sup> werden darauf aufbauend Chancen und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde in insgesamt 200 Maßnahmen formuliert und in Themen- und Handlungsfelder gebündelt. Schließlich wird diese Vielzahl an Maßnahmen selektiert und Impulse herausgestellt, die zeitnah realisiert werden sollen. Die für die Flächennutzungsplanung bedeutsamen Impulse sind:

- **Impuls 02 – Ortskern Berkum:** „Städtebauliche Stabilisierung des Ortskerns durch Aktivierung un(ter)genutzter Flächen.“

Bedeutend für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Büronutzungen rund um das Rathaus. So können ein möglicher Ortskern gebildet und die vorhandenen Funktionen auch zukünftig gestärkt und gesichert werden.

---

<sup>17</sup> Wachtberg Entwicklungskonzept, Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003

<sup>18</sup> Wachtberg Entwicklungskonzept, Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003, S. 13

<sup>19</sup> Wachtberg Entwicklungskonzept, Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003, S. 13/14

<sup>20</sup> Wachtberg Handlungskonzept, Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; April 2004

- **Impuls 03 – EKZ Verknüpfung mit Berkum:** „Eine Stärkung der zentralen Angebote des Ortskerns von Berkum durch räumlich-funktionale Verknüpfung mit dem peripher liegenden Einkaufszentrum.“

Rund 1000 m vom Ortskern Berkum entfernt liegt das Einkaufszentrum. Zur Stabilisierung und künftigen Sicherung des Ortskerns ist eine räumliche Verknüpfung zwischen Einkaufszentrum und Ortskern notwendig.

- **Impuls 04 – Villip:** „Behutsame Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes in Villip.“

Eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen und Gewerbeflächen in der Ortschaft Villip ist notwendig. Möglich ist dies durch eine Nachverdichtung des rückwärtigen Bereiches rund um den Ortskern. Die Flächen des derzeitigen Gewerbeparks Villip müssen ebenfalls erweitert werden, um so eine künftige Erweiterung, Umsiedlung oder Neuansiedlung von Betrieben zu ermöglichen.

- **Impuls 05 – Niederbachem:** „Städtebauliche Neuordnung des Straßenzuges Konrad-Adenauer-Straße in Niederbachem.“

Zur Sicherung der Position von Niederbachem als unmittelbar an Bad Godesberg angrenzendes Entree von Wachtberg wird eine Neuordnung der Konrad-Adenauer-Straße durch attraktive Gestaltung, Nutzung durch Einzelhandel und Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale empfohlen.

- **Impuls 06 – Kommunales Baulandmanagement:** „Verfolgung einer differenzierten Strategie des kommunalen Baulandmanagements.“

Bei Betrachtung der kommunalen Haushaltssituation kann eine wirtschaftliche Baulandpolitik durch eine Bereitstellung von künftig benötigten Wohn- und Gewerbeflächen unter Aufwertung der Ortskerne und der sozialen sowie technischen Infrastruktur erfolgen.

- **Impuls 07 – Wirtschaft/ Technologie:** „Verstärkter Ausbau der Interaktion von Gemeinde und Unternehmen.“

Wachtberg soll als Gewerbestandort sowie Standort für Wissenschaft und Forschung, durch die Bestandssicherung und Weiterentwicklung angesiedelter Unternehmen, die Sicherung und Weiterentwicklung der Land- und Forstwirtschaft sowie die Förderung der Zusammenarbeit von Kommune, Unternehmen, Verbänden und Institutionen gefördert werden.

- **Impuls 11 – Freizeit/ Tourismus; Freiraum:** „Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes durch die Qualifizierung weicher Standortfaktoren.“

Im Vordergrund steht die Profilbildung der Gemeinde Wachtberg als Tourismusstandort. Neben einer nötigen Qualifizierung sowie dem Ausbau der Naherholungsmöglichkeiten und der touristischen Angebote weist Wachtberg gute Chancen als Hotelstandort auf.

## 5. RAHMENBEDINGUNGEN WOHNEN

Wesentliches Ziel im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen bis 2025. Hierfür erfolgt eine Datenanalyse, an die sich eine Bedarfsprognose anschließt. Im Ergebnis werden Standorte für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 5.1 Einwohnerstruktur und Einwohnerentwicklung

Die künftigen Planungserfordernisse werden wesentlich durch die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung und der Einwohnerzahlen bestimmt.

#### 5.1.1 Datenbasis

Die folgenden Aussagen stützen sich auf vorliegende Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Wachtberg mit dem Stand 31.12.2012 und berücksichtigen im Gegensatz zur amtlichen Bevölkerungszahl<sup>21</sup> die Haupt- und Nebenwohnsitze. Liegen Daten dieser Stellen nicht vor bzw. sind nicht differenziert, aktuell oder verwertbar, wird auf Daten des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik (IT.NRW – früher LDS), zurückgegriffen. Die genauen Quellenangaben werden jeweils in den Tabellen oder Abbildungen benannt. Werden Vergleichswerte für Kreis und Land herangezogen, werden regelmäßig jeweils die Daten des IT.NRW zugrunde gelegt. Wegen unterschiedlicher Definitionen des Begriffes „Einwohner“ sind die Angaben der Gemeindeverwaltung nicht mit denen des IT.NRW vergleichbar und für interkommunale Vergleiche ungeeignet. Für interkommunale Vergleiche und Berechnungen wird ausschließlich die amtliche Einwohnerzahl herangezogen, da sie für alle Gemeinden nach den gleichen Kriterien ermittelt wird. Die kommunale Einwohnerzahl weicht aus methodischen Gründen häufig von der amtlich fortgeschriebenen Bevölkerungszahl des Statistischen Landesamtes nach oben ab, da in der Regel die Nebenwohnsitze mitgezählt werden. Die kommunalen Bevölkerungszahlen werden dennoch herangezogen, um die Situation vor Ort detailliert wiederzugeben.

#### 5.1.2 Einwohnerstruktur

Zum Stichtag 31.12.2012 betrug die Bevölkerungszahl 20.785 Einwohner<sup>22</sup>. Davon sind ca. 49% männliche und 51% weibliche Bürger.

Einwohnerstärkster Ortsteil ist Niederbachem, gefolgt von Villip (mit Villiprott) und Pech. Holzem und Züllighoven sind dagegen die einwohnerschwächsten Ortschaften.

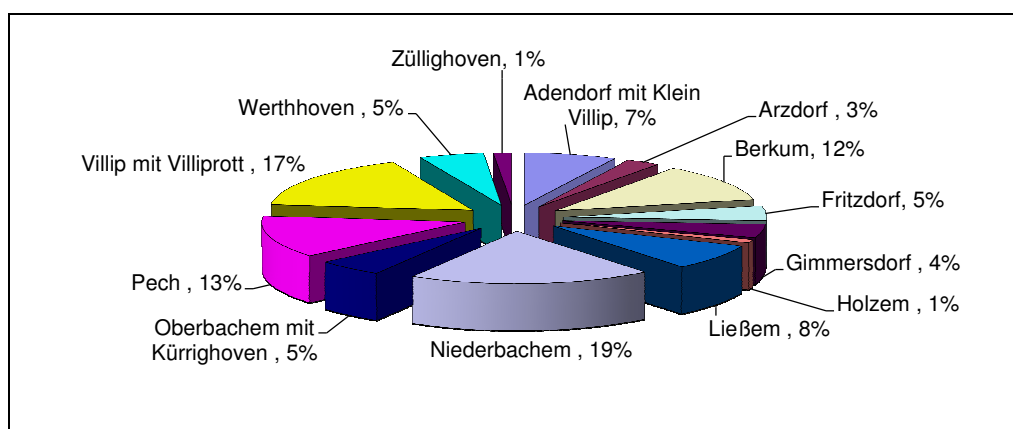


Abbildung 6: Anteile - Einwohnerstand am 31.12.2012 nach Ortsteilen  
Quelle: Einwohnerstatistik der Gemeinde Wachtberg 2012, eigene Darstellung

<sup>21</sup> Die amtliche Einwohnerzahl einer Gemeinde ist die Gesamtzahl der Personen, die ihre alleinige oder Hauptwohnung in der Gemeinde haben, Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Vortrag Fürnrohr, 08.04.2011

<sup>22</sup> Einwohnerstatistik der Gemeinde Wachtberg 2013, Haupt- und Nebenwohnsitze, Stand: 31.12.2012

Im Vergleich zum Bevölkerungsstand 2007<sup>23</sup> (Haupt- und Nebenwohnsitze) mit 21.116 EW ist die Anzahl der Einwohner scheinbar rückläufig. Dies liegt jedoch lediglich an einer aus steuerlichen Gründen gemeindeweiten Erfassung der Nebenwohnsitze im Jahr 2010, die viele Einwohner, die nur ihren Nebenwohnsitz in Wachtberg hatten, dazu veranlasste, ihren Nebenwohnsitz abzumelden. Betrachtet man nur die Hauptwohnsitze, ist ein Zuwachs festzustellen.

### 5.1.3 Altersstruktur

#### Heutige Altersstruktur

Die Aufspaltung der Bevölkerung Wachtbergs nach Altersgruppen zeigt für die Gemeinde eine unausgeglichene Altersstruktur. Der ausgeprägte Bevölkerungsanteil in der Altersgruppe der 40- bis unter 65-Jährigen deutet auf eine dem bundesweiten Trend entsprechende Alterung der Bevölkerung hin.<sup>24</sup>

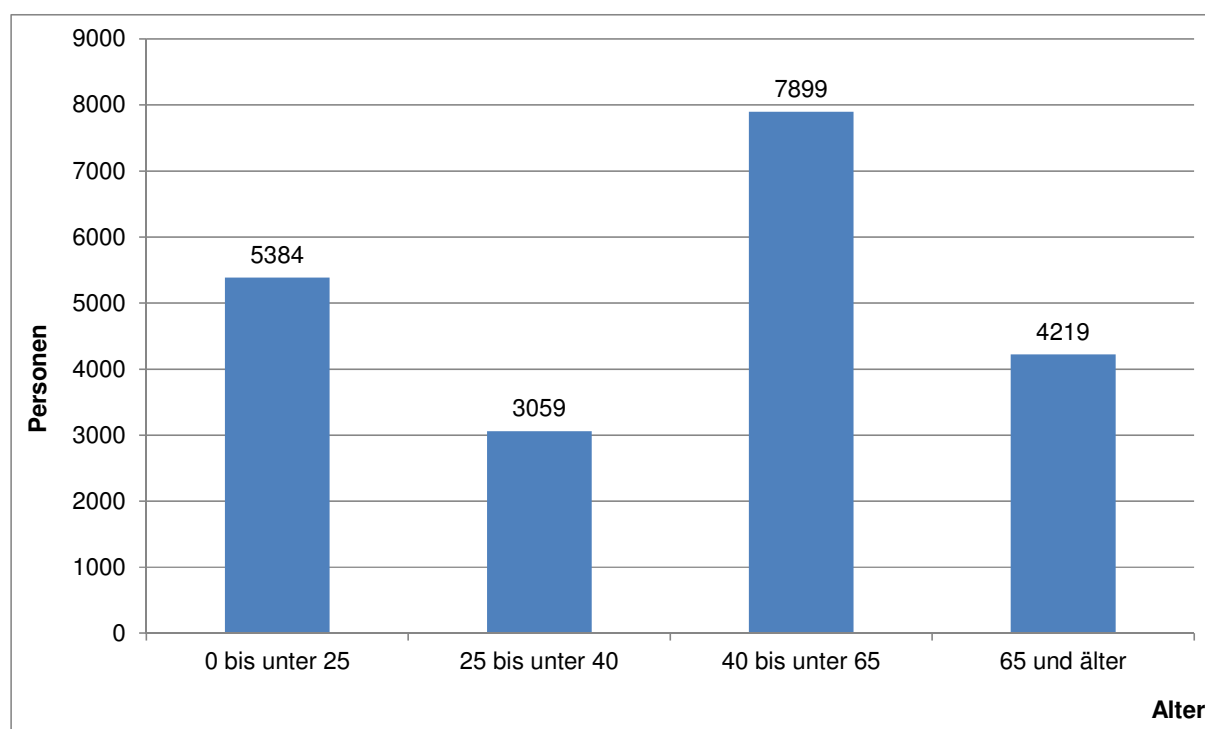


Abbildung 7: Altersstruktur der Gemeinde Wachtberg  
Quelle: IT.NRW 2013, Stand: 31.12.2012, eigene Darstellung

Die Altersstruktur der Gemeinde Wachtberg stimmt mit den Altersstrukturen im Rhein-Sieg-Kreis und im Land NRW weitgehend überein. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen im Alter bis 25 Jahre ist in der Gemeinde Wachtberg höher als im Land NRW. Die Altersstufenanteile der 25- bis unter 40-Jährigen und der über 65-Jährigen fallen jedoch geringer aus im Vergleich zum Landes- und Kreisdurchschnitt.<sup>25</sup>

Bedingt durch den fehlenden Anstieg der unteren Altersgruppen entspricht dies dem Trend der zunehmenden Alterung der Gesellschaft.

<sup>23</sup> Einwohnermeldeamt der Gemeinde Wachtberg in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Gemeinsame Kommunale Datenerfassung für den Rhein-Sieg-Kreis und den Oberbergischen Kreis, 31.12.2007

<sup>24</sup> IT.NRW 2013, Stand: 31.12.2012

<sup>25</sup> IT.NRW 2013, Stand: 31.12.2012

#### 5.1.4 Ausländische Bevölkerung

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt in der Gemeinde Wachtberg bei 6,7% der Gesamtbevölkerung und ist somit deutlich unter dem Landes- und Kreisanteil (NRW 10,6% - Rhein-Sieg-Kreis 8,1%). Innerhalb der Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises liegt Wachtberg im Durchschnitt (höchster Anteil Troisdorf mit 13,8% / niedrigster Anteil Swisttal mit 4,1%).<sup>26</sup>

#### 5.1.5 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Wachtberg verzeichnet im Betrachtungszeitraum mit Ausnahme des Jahres 2010<sup>\*27</sup> einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Im Jahr 1998 betrug die Einwohnerzahl noch 18.637 Einwohner. Absolut hat die Bevölkerungszahl der Gemeinde Wachtberg zwischen 1998 - 2012 (Stichtag: 31.12.2012) um 1.924 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 10,32% über die letzten 14 Jahre von 1998 bis 2012.<sup>28</sup>

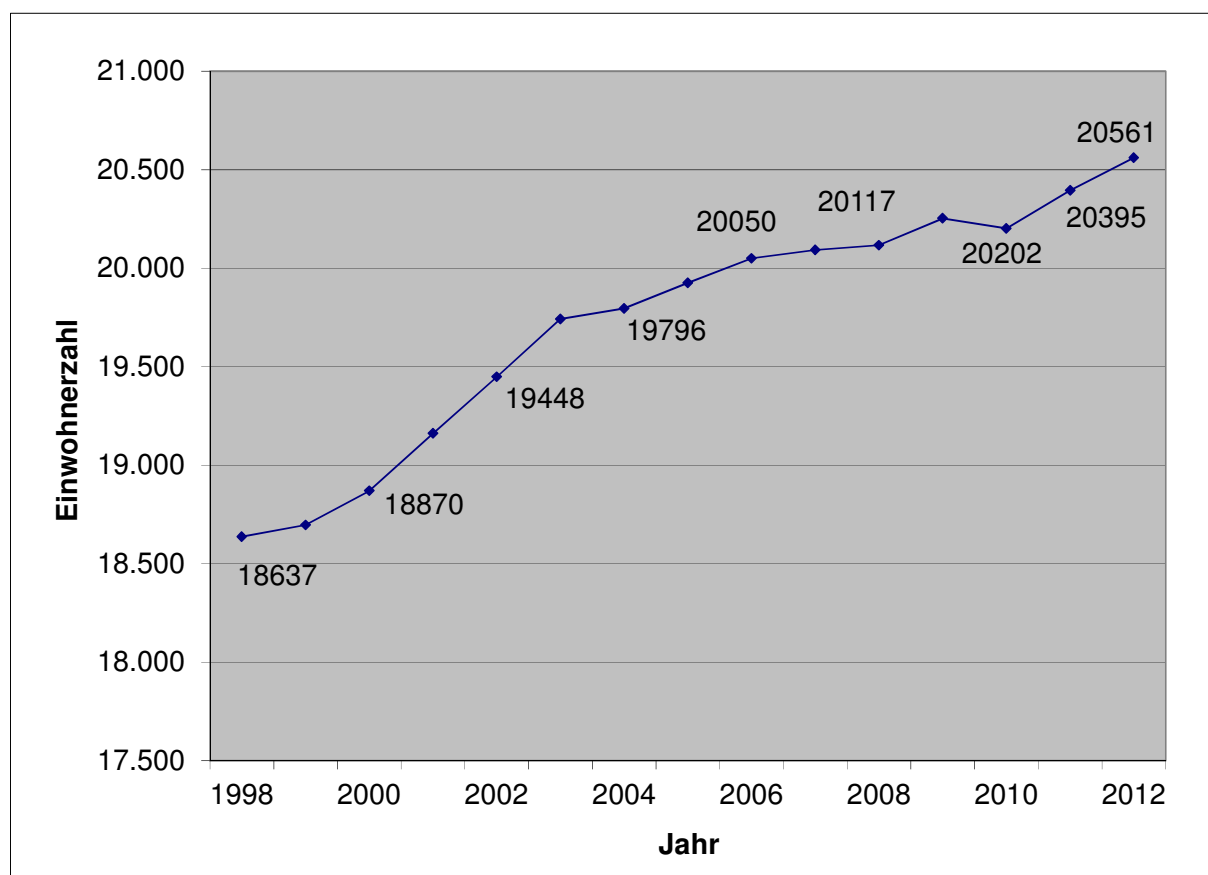


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Wachtberg 1998 bis 2012

Quelle: Einwohnerstatistik der Gemeinde Wachtberg nach IT.NRW 2013, eigene Darstellung

In den Jahren vor 1998 betrug das jährliche Bevölkerungswachstum max. 1%. Auffällig ist ein fast linearer, relativ steiler Anstieg von 1999 bis 2003 (5,59%). Ab 2004 ist weiterhin ein jährlich konstanter, mittlerer Anstieg zu verzeichnen.

<sup>26</sup> Rhein-Sieg-Kreis 2012, Stand 31.12.2010

<sup>27</sup> statistischer Effekt aufgrund der Einführung der Zweitwohnungssteuer

<sup>28</sup> IT.NRW 2013, Stichtag jeweils der 31.12. des Jahres

### 5.1.5.1 Bevölkerungsentwicklung Regionalvergleich Rhein-Sieg-Kreis und Land NRW

Die Gemeinde Wachtberg gehört mit 20.561 Einwohnern<sup>29</sup> zu den kleineren Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises. Der Rhein-Sieg-Kreis ist als Region mit einem starken und stetigen Bevölkerungswachstum zu bezeichnen.

So ist die Bevölkerung im Rhein-Sieg-Kreis von 566.381 Einwohnern zum 31.12.1998 auf 601.365 Einwohner im Jahr 2012 gestiegen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 6,18%. Damit verlief die Entwicklung im Rhein Sieg Kreis deutlich positiver als im Regierungsbezirk Köln (+ 4,08%) und auf Landesniveau (-0,07%), wo zwischen 2004 und 2011 sogar ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen war.

### 5.1.5.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Einwohnerentwicklung wird durch den Vergleich von Geburten zu Sterbefällen als Saldo ermittelt.

Bei Gesamtbetrachtung der vorliegenden Daten sind die Durchschnittswerte für den Zeitraum der letzten vierzehn Jahre bei den Geburten und Sterbefällen ausgeglichen (Ø 175 Geburten zu 175 Sterbefälle). Gleiches ist im gesamten Rhein-Sieg-Kreis festzustellen, der zum einen durch seine ländliche Raumstruktur, zum anderen aber als Ballungsrandzone (Umfeld Bonn) geprägt und für junge Familien attraktiv ist<sup>30</sup>.

Bis zum Jahr 2007 ist die Anzahl der Sterbefälle in Wachtberg jährlich geringer als die Anzahl der Geburten, so dass sich ein positiver Saldo ergibt. Erst in den Folgejahren zeichnet sich eine leicht negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ab.

### 5.1.5.3 Wanderungsbewegung

Betrachtet man die Zu- und Fortzüge, so ist in Wachtberg ein deutlicher Wanderungsgewinn von 135 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 1998 - 2012 zu erkennen.

Die positiven Salden bei den Wanderungszahlen und der Gesamtsalden der einzelnen Jahre zeugen weiterhin von einer hohen Attraktivität und Anziehungskraft der Gemeinde Wachtberg.

Zeit	Bevölkerungsstand 31.12.	Geburten	Sterbefälle	Saldo Geburten/Sterbefälle (-)	Zuzüge	Fortzüge	Saldo Wanderungen	Gesamtsaldo
2012	20561	162	180	-18	1349	1164	185	167
2011	20395	164	163	1	1335	1144	191	192
2010	20202	150	174	-24	1189	1208	-19	-43
2009	20253	136	167	-31	1359	1189	170	139
2008	20117	147	171	-24	1284	1233	51	27
2007	20093	148	186	-38	1308	1227	81	43
2006	20050	147	142	5	1194	1075	119	124
2005	19926	139	157	-18	1337	1189	148	130
2004	19796	165	158	7	1292	1245	47	54
2003	19742	187	135	52	1365	1123	242	294
2002	19448	173	173	0	1461	1175	286	286
2001	19162	166	145	21	1532	1261	271	292
2000	18870	172	160	12	1521	1360	161	173
1999	18697	203	164	39	1524	1503	21	60
1998	18637	185	170	15	1361	1429	-68	-53
Durchschnittswert	Zunahme: 1.924 EW	175	175	0	1458	1323	135	135

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 1998 – 2012  
Quelle: IT.NRW 2013, eigene Darstellung

<sup>29</sup> IT.NRW 2013, Stichtag 31.12.2012

<sup>30</sup> IT.NRW 2013, Stand 31.12.2012

### 5.1.6 Einwohnerverteilung

Für die Flächennutzungs- und Gemeindeentwicklungsplanung sind insbesondere die Aussagen der Einwohnerstatistik auf kleinräumiger Ebene wesentlich, d.h. für Wachtberg auf Ebene der Ortsteile.

In der Verteilung der Einwohner<sup>31</sup> wird deutlich, dass Niederbachem (4.025 EW), Villip mit Villiprott (3.485 EW) und Pech (2.685 EW) die einwohnerstärksten Ortsteile bilden. Die Hälfte der Einwohner (ca. 50%) bewohnt diese drei Ortschaften. Die übrigen Ortsteile haben Anteile an der Gesamtbewohnerzahl, die im einstelligen Prozentbereich liegen (z.B. Ließem mit 8% und Adendorf mit 7%). Die Ausnahme bildet der Verwaltungssitz Berkum mit einem Bevölkerungsanteil von 12%. Die Einwohnerzahlen sind am niedrigsten in den Ortschaften Holzem (204 EW), Züllighoven (289 EW) und Arzdorf (543 EW).

Die Hauptsiedlungs- und Versorgungsschwerpunkte liegen in der Regel im Bereich der größeren Ortsteile (Verwaltungssitz Berkum, Niederbachem und Villip mit Villiprott).

Das Gemeindegebiet ist demnach gekennzeichnet durch eine polyzentrale Siedlungsstruktur mit drei Zentren der Entwicklung sowie diversen Wohnstandorten.

Deutlich wird dies auch durch die Ausweisung von Siedlungsbereichen im LEP für Berkum, Niederbachem und Villip mit Villiprott und die Konkretisierung dieser Schwerpunktbildung durch die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) im Regionalplan für die gleichen Ortsteile.

### 5.1.7 Wohnsiedlungswesen

#### 5.1.7.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

In der Gemeinde Wachtberg sind aktuell 8.431 Wohnungen in 5.848 Wohngebäuden vorhanden<sup>32</sup>. Dies bedeutet eine Zunahme von 983 Wohnungen (durchschnittl. 70 Wohnungen/ pro Jahr) und 777 Wohngebäuden (durchschnittl. 55 Wohngebäude/ pro Jahr) im Vergleich zu 1998.

#### 5.1.7.2 Wohnflächenentwicklung

Die durchschnittliche Wohnungsfläche liegt in Wachtberg bei komfortablen 45,7 qm je Einwohner. Verglichen mit dem Jahr 1998 (43,5 qm/ Einwohner) bedeutet dies eine weitere Zunahme von ca. 2,2 qm/ Einwohner.

	1998	2011
NRW	36,4 qm/ EW	40,5 qm/ EW
Rhein-Sieg-Kreis	38,6 qm/ EW	42,1 qm/ EW
Wachtberg	43,5 qm/EW	45,7 qm/ EW

Tabelle 2: Wohnungsflächenentwicklung 1998 - 2011

Quelle: Eigene Darstellung nach IT.NRW 2013, Stand: 31.12.2011

Verglichen mit Kreis- (42,1 qm/ EW) und Landesebene (40,5 qm/ EW) liegt die durchschnittliche Wohnungsfläche in qm/ Einwohner in Wachtberg deutlich höher. Man kann also nicht

<sup>31</sup> Einwohnerstatistik der Gemeinde Wachtberg 2013, Stand:31.12.2012, Haupt- und Nebenwohnsitze

<sup>32</sup> IT.NRW 2013, Stand: 31.12.2011

davon ausgehen, dass - wie in anderen Kommunen in NRW - ein Nachholbedarf zur Steigerung der Wohnqualität vorhanden ist.

#### 5.1.7.3 Bautätigkeit 1998 - 2010

Ein stetiges Bevölkerungswachstum äußert sich in einer vermehrten Wohnraumnachfrage. In Wachtberg wurden in den vergangenen 14 Jahren 70 Wohneinheiten (WE) pro Jahr errichtet.

Bis 2004 lag die Zahl der Baufertigstellungen unter 100 WE. In den Jahren 2005 und 2006 erreichte die Zahl der Baufertigstellungen allerdings 232 WE (2005) und 112 WE (2006), u. a. auch durch die Ausweisung neuer Baugebiete (z.B. in Gimmersdorf). In den Folgejahren schwächte die Bautätigkeit ab. Erst im letzten Jahr (2012) stieg die Zahl der Baufertigstellungen auf 148 WE an, hauptsächlich durch die Errichtung von Gebäuden und Wohnungen in Berkum und Niederbachem.

#### 5.1.7.4 Wohnungsmarktentwicklung

Neben allgemeinen demographischen Veränderungen, wie einem stetigen Bevölkerungswachstum, gilt vor allem die Verkleinerung der Haushaltsgrößen als Grund für die steigende Baulandnachfrage. Im bundesweiten Durchschnitt liegt die Haushaltsgröße bei 2,1 Personen pro Haushalt mit weiter fallender Tendenz. Die dieser Entwicklung zugrunde liegenden Trends zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten werden sich auch auf die Gemeinde Wachtberg auswirken. Es ist daher vermutlich mittelfristig mit einer anziehenden Wohnraumnachfrage zu rechnen.

Diese Entwicklung ist verbunden mit einer zunehmenden Baulandknappheit (steigende Nachfrage nach Wohnbauland), die deutlich steigende Baulandpreise zur Folge hat und weiterhin haben wird. Schon in den letzten Jahren zeichnete sich ein deutlicher Trend zu hohen Preissteigerungsraten ab.

#### 5.1.7.5 Siedlungsdichten

Einen wichtigen städtebaulichen Kennwert stellt die Siedlungsdichte dar, mit dem die Einwohneraufnahmefähigkeit in zukünftigen Neubaugebieten und Reserveflächen abgeschätzt und der Ausweisungsbedarf überprüft werden kann.

Die Dichten sind als Verhältnis der erfassten Einwohner nach Ortsteilen<sup>33</sup> zu den genutzten Wohn- und Mischbaugrundstücken je Ortsteil gemäß der Realnutzungskartierung<sup>34</sup> ermittelt.

Die heutige durchschnittliche Siedlungsdichte für das Gemeindegebiet Wachtberg liegt bei 39 Einwohner/ Hektar. Für eine ländlich geprägte Gemeinde dieser Größenordnung ist dies ein typischer Dichtewert. Im Ortsteil Berkum, dem Verwaltungssitz und Hauptversorgungsstandort, der gleichzeitig Wohnstandort ist, beträgt der Dichtewert ca. 51 EW/ ha. Ortschaften wie Holzem und Fritzdorf, die überwiegend ländlich geprägt sind, zählen um die 30 EW/ ha. Die übrigen Ortsteile liegen überwiegend etwa im Durchschnitt der Gemeinde (vgl. Tabelle).

---

<sup>33</sup> Einwohnerstatistik der Gemeinde Wachtberg 2013, Stand 31.12.2012

<sup>34</sup> Planungsgruppe MWM, August 2008, Stand: 20.11.2008



	Fläche in ha				Einwohner	EW/ ha	EW/ha
	Gemischte Baugrundstücke	Landwirtschaftl. Betriebsflächen	Wohnbau- grundstücke	Gesamt			ASB
Adendorf mit Klein Villip	7,11	2,32	29,29	<b>38,72</b>	1513	<b>39</b>	
Arzdorf	0,49	4,68	6,61	<b>11,78</b>	543	<b>46</b>	
Berkum	3,4	4,01	39,65	<b>47,06</b>	2416	<b>51</b>	<b>51</b>
Fritzdorf	1,05	8,83	23,73	<b>33,6</b>	948	<b>28</b>	
Gimmersdorf	0,69	1,43	18,69	<b>20,82</b>	867	<b>42</b>	
Holzern	0	0,39	6,22	<b>6,61</b>	204	<b>31</b>	
Ließern	1,91	1,08	36,1	<b>39,08</b>	1653	<b>42</b>	
Niederbachern	6,7	7,3	83,43	<b>97,44</b>	4025	<b>41</b>	<b>41</b>
Oberbachern m. Kürrighoven	2,91	4,38	21,97	<b>29,26</b>	1102	<b>38</b>	
Pech	3,86	1,26	73,14	<b>78,26</b>	2685	<b>34</b>	
Villip mit Villiprott	6,48	5,28	78,57	<b>90,32</b>	3485	<b>39</b>	<b>39</b>
Werthoven	1,93	3,14	22,32	<b>27,39</b>	1055	<b>39</b>	
Züllighoven	0,29	0,83	6,43	<b>7,55</b>	289	<b>38</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>36,81</b>	<b>44,93</b>	<b>446,15</b>	<b>527,89</b>	<b>20.785</b>	<b>39</b>	<b>44</b>

Tabelle 3: Bauflächen je Ortsteil

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einwohnerstatistik der Gemeinde Wachtberg 2013 Stand 31.12.2012, Haupt- Nebenwohnsitze und der Realnutzungskartierung MWM, August 2008

Eine weitere Entwicklung ist für die Gemeinde Wachtberg hauptsächlich in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vorgesehen (ca. 80% der Neudarstellungsflächen). Für die Ermittlung der Siedlungsdichte sind hier die Ortschaften maßgeblich, die als ASB im Regionalplan dargestellt sind (Berkum, Niederbachern und Villip mit Villiprott). Unter Berücksichtigung der ASB liegt die durchschnittliche Siedlungsdichte im Gemeindegebiet Wachtberg bei 44 Einwohner/ ha (s. Tabelle).

## 5.2 Reserveflächen

Die Gemeinde Wachtberg verfügt laut Realnutzungskartierung über einen Bestand von insgesamt ca. **520 ha**<sup>35</sup> an Wohn- und Mischbaugrundstücke einschl. der landwirtschaftlichen Wohngebäude (Stand: 29.08.2008).

Das darüber hinaus bestehende Wohnbauflächenpotential, also die noch nicht bebauten, vorhandenen Reserveflächen, sind

- zum einen im Rahmen des aktuellen Baulückenkatasters der Gemeinde Wachtberg erhoben (September 2013) sowie
- zum anderen von der Planungsgruppe MWM auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes ermittelt worden.

Das aktuelle Baulückenkataster hat die Baulücken in den Bebauungsplänen der Gemeinde Wachtberg sowie innerhalb der Satzungen nach § 34 BauGB und im unbeplanten Innenbereich erhoben. Diese Flächen in den einzelnen Ortsteilen stehen theoretisch für eine unmittelbare Bebauung zur Verfügung.

Es wurden insgesamt 22,40 ha Baulücken bzw. Reserveflächen in Bebauungsplänen im Gemeindegebiet Wachtberg sowie 10,72 ha Baulücken innerhalb von § 34 Satzungen und im unbeplanten Innenbereich erhoben.

<sup>35</sup> Bebaute Wohn- und Mischbaugrundstücke einschl. landwirtschaftlicher Wohnbauflächen gemäß Realnutzungskartierung MWM, August 2008

Im Abgleich der FNP-Reserven mit dem gültigen Flächennutzungsplan wurden unter Berücksichtigung der beschlossenen Rücknahmeflächen im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes insgesamt 6,20 ha ermittelt.

Für die einzelnen Ortsteile ergeben sich somit folgende Reserveflächen:

1	2	3	4	5
	<b>Reserve gesamt Sp. 3 - 5</b>	<b>davon</b>		
		<b>F-Planreserven</b>	<b>B-Planreserven</b>	<b>Reserven nach § 34 BauGB / unbeplanter Innenbereich</b>
<b>Stadtteil/ Ortsteil</b>	<b>in ha</b>	<b>in ha</b>	<b>in ha</b>	<b>in ha</b>
Adendorf mit Klein Villip	3,90	1,61	1,38	0,91
Arzdorf	0,26	0,00	0,19	0,07
Berkum	0,57	0,00	0,53	0,04
Fritzdorf	5,55	1,13	4,16	0,26
Gimmersdorf	2,61	0,40	1,73	0,48
Holzern	0,10	0,00	0,00	0,10
Ließern	1,75	0,19	1,08	0,48
Niederbachern	8,80	0,48	2,87	5,45
Oberbachern mit Kürrighoven	2,02	0,00	1,91	0,11
Pech	3,75	0,27	2,59	0,89
Villip mit Villiprott	7,35	1,06	5,15	1,14
Werthhoven	1,94	0,55	0,81	0,58
Züllighoven	0,72	0,51	0,00	0,21
<b>Flächenreserven gesamt</b>	<b>39,32</b>	<b>6,20</b>	<b>22,40</b>	<b>10,72</b>
Mobilisierungsgrad		87%	92%	50%
<b>Wohnbauflächenpotential</b>		<b>5,39</b>	<b>20,61</b>	<b>5,36</b>
Baureife Wohnbauflächenpotentiale			25,97	
FNP-Reserven		5,39		
<b>Wohnbauflächenpotential gesamt</b>		<b>31,36</b>		

Tabelle 4: Flächenreserven

Quelle: Baulückenkataster Gemeinde Wachtberg Sept. 2013 (B-Planreserven, § 34 Satzungen und Reserven im unbeplanten Innenbereich); MWM-Abgleich mit gültigen Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung aktueller Rücknahmeflächen (FNP-Reserven)

Damit bestehen heute insgesamt ca. 39,32 ha Reserveflächen in der Gemeinde Wachtberg. Durch einschränkende Rahmenbedingungen wie Verfügbarkeit und Grundbesitz bzw. Eignung der Flächen für eine Entwicklung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (z.B. Naturschutzfachliche Situation) stehen diese Flächen planerisch nur zum Teil zur Verfügung. Dies wird bei der zu ermittelnden Bedarfsprognose berücksichtigt.

## Verfügbarkeitsabschläge

Auf Grundlage eines Gutachtens<sup>36</sup> des InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH), ursprünglich für die Stadt Grevenbroich erarbeitet, werden prozentuale Abzüge für die o.g. Entwicklungshemmnisse gemacht. Die Reserveflächen in Bebauungsplänen werden zu 92%, solche in Flächennutzungsplänen zu 87% angerechnet. Da die Entwicklungshemmnisse, die in diesem Gutachten aufgeführt werden, nicht Grevenbroich-spezifisch, sondern auf alle Kommunen übertragbar sind, können diese prozentualen Abzüge auch auf Wachtberg angewandt werden (vgl. auch Tabelle 4).

In Wachtberg ergeben sich derzeit nach Abzug der o.g. 8% verfügbare Bebauungsplanreserven von insgesamt **20,61 ha** Reserven.

Flächenreserven innerhalb von Satzungen nach § 34 BauGB und im unbeplanten Innenbereich sind aus folgenden Gründen für eine bauliche Entwicklung oftmals nicht verfügbar:

- Eigenbedarf für gärtnerische Nutzungen
- Topografisch nicht zu nutzende Flächen
- Hofnahe, landwirtschaftliche Nutzungen
- Ökologisch wertvolle Freiflächen wie beispielsweise Streuobstwiesen, Auenbereiche
- Immobilienspekulation / Familienvorhaltung.

Für die künftige bauliche Entwicklung stehen erfahrungsgemäß 50% der oben genannten Flächenpotentiale nicht zur Verfügung, so dass von einem verfügbaren Reserveflächenbestand von ca. **5,36 ha** ausgegangen werden.

Somit stehen theoretisch derzeit **25,97 ha** Flächenreserven unmittelbar zur Bebauung zur Verfügung.

Flächennutzungsplanreserven stehen nur mittelbar zur Verfügung. Als vorbereitender Bauleitplan muss erst eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen, damit die Flächen baureif werden und für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Entsprechend der oben genannten Erfahrungswerte wurden rechnerisch **5,39 ha** (d.h. 87 %) der noch nicht bebauten Flächennutzungsplanflächen als voraussichtlich verfügbare Flächennutzungsplan-Reserve ermittelt.

Somit ist unter Berücksichtigung der o.g. Verfügbarkeitsabschläge ein Gesamtpotential an Wohn- und Mischbauflächenreserven von **31,36 ha** in der Gemeinde Wachtberg vorhanden.

---

<sup>36</sup> Wohnbauflächenpotentiale Grevenbroich 1998 – 2015, InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr Universität Bochum, Bochum September 1999

## 6. WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHEN

### 6.1 Flächenbedarfsrechnung

#### 6.1.1 Methodik / Vorgehensweise

Der Flächennutzungsplan als Instrument der Daseinsvorsorge für die nächsten 15 Jahre begründet die Überprüfung ausreichender Bauflächenvorsorge als wichtige Aufgabe dieser vorbereitenden Bauleitplanung. Ob die Gemeinde Wachtberg dabei zusätzliche Neubaugebiete für diesen langen Zeitraum benötigt oder gar die heute planungsrechtlich gesicherten Bauflächenreserven für die Zukunft bereits ausreichen, wird entscheidend durch die zukünftige Einwohnerentwicklung bestimmt.

#### 6.1.2 Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung des IT.NRW

Die Modellrechnung (Basisvariante) des IT.NRW basiert auf dem Basisjahr 2011<sup>37</sup> und ist über den Planungszeitraum des FNP (bis 2025) hinaus bis zum Jahr 2030 gerechnet.

Zur Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erstellte das damalige Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS) - heute Landesbetrieb Information und Technologie NRW (IT.NRW) - im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen im Oktober 2009 Modellrechnungen für einzelne Gemeinden. Aufbauend auf der Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen in den kreisfreien Städten und Kreisen in NRW im Jahr 2008 wurden die Modellrechnungen bis 2030 / 2050 durchgeführt. Nach Aussage des IT.NRW sind die Ergebnisse derartiger Modellrechnungen jedoch nur als „Wenn-dann-Aussagen“ aufzufassen und stellen keine präzisen Entwicklungen dar. Unter der Annahme eines bestimmten Verlaufs von Fertilität, Mortalität und Migration wird hier also die Entwicklung der Bevölkerung beschrieben.<sup>38</sup>

Das Berechnungsverfahren stützt sich auf eine nach Altersjahren und Geschlecht gegliederte Basisbevölkerung zum Stichtag 01.01.2008 (Wachtberg: 20.100 EW) mit altersspezifischen Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten sowie Annahmen zum zukünftigen Wanderungssaldo bis zum Jahr 2030. Als Grundlage für die Bewegungsdaten dienen die Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen in NRW 2008 bis 2030 / 2050. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten (Geburten/ Sterbefälle, Zu-/ Fortzüge) auf Ebene der Kreise für den Zeitraum 2008 bis 2030 werden in einem Top-down-Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt. Dazu werden gemeinde-spezifische Anteile von den jeweiligen Kreisergebnissen für alle Komponenten im Zeitraum von 2003 bis 2007 gebildet. Diese Anteile werden über den Berechnungszeitraum allerdings nicht konstant gehalten, sondern es findet hinsichtlich der Anteilsbildung eine Dynamisierung statt (der Referenzzeitraum wird für jedes folgende Vorausberechnungsjahr um ein Jahr verschoben).

#### 6.1.3 Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Die Modellrechnung 2008 beinhaltete eine Basisvariante auf Grundlage aller demographischen Komponenten (Geburten, Sterbefälle und Wanderungen) und eine Analysevariante auf Basis der natürlichen Veränderung ohne Wanderungen. Auf das Basisjahr 2011 bezogen wurde nur die Basisvariante fortgeschrieben.

---

<sup>37</sup> Ursprünglich, auf das Basisjahr 2008 bezogen, wurden eine Basisvariante (natürl. Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen) sowie eine Analysevariante (nur natürl. Bevölkerungsentwicklung) erstellt. Da der statistische Teil der Wanderungen in jeder Prognose eine gleichwertige Rolle spielt, ist für 2011 nur die Basisvariante der Modellrechnung bei IT NRW veröffentlicht.

<sup>38</sup> IT.NRW, Geschäftsbereich Statistik, Referat 311, Modellrechnungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Nordrhein-Westfalen 2008 bis 2030, Rahmen und Methodische Beschreibung

Die Basisvariante 2008 zeigte für die Gemeinde Wachtberg noch einen deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahlen um 9,56%, absolut um Ø 112 Einwohner/ pro Jahr (2008: 20.090 Einwohner und 2025: 22.010 Einwohner). Das angenommene Wanderungssaldo der Jahre 2008 bis 2025 beträgt dabei 2.860 Personen, durchschnittlich also 159 EW / pro Jahr. Die untenstehende Grafik zeigt eine positive Fortführung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030.

Hingegen stellt die Basisvariante 2011 eine weitaus gemäßigttere Entwicklung der Bevölkerung bis 2025 dar. Grund hierfür ist der tendenzielle Bevölkerungsrückgang in NRW<sup>39</sup>.

Der prognostizierte Anstieg der Bevölkerungszahlen liegt mit Basisjahr 2011 nur noch bei 3,81%, absolut nur noch um Ø 51 Einwohner/ pro Jahr (01.01.2011: 20.202 Einwohner und 2025: 20.971 Einwohner). Das jetzt angenommene Wanderungssaldo der Jahre 2011 bis 2025 beträgt nur noch 1.898 Personen, also durchschnittlich 113 EW / pro Jahr. Jedoch auch hier stellt die untenstehende Grafik eine zwar abgeschwächte, aber dennoch positive Fortführung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 dar.

Dem gegenüber steht die reale Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Wachtberg bis zum 31.12.2012, die weit über den prognostizierten Werten der Basisvariante 2011 liegt und deutlich zur Basisvariante 2008 tendiert.

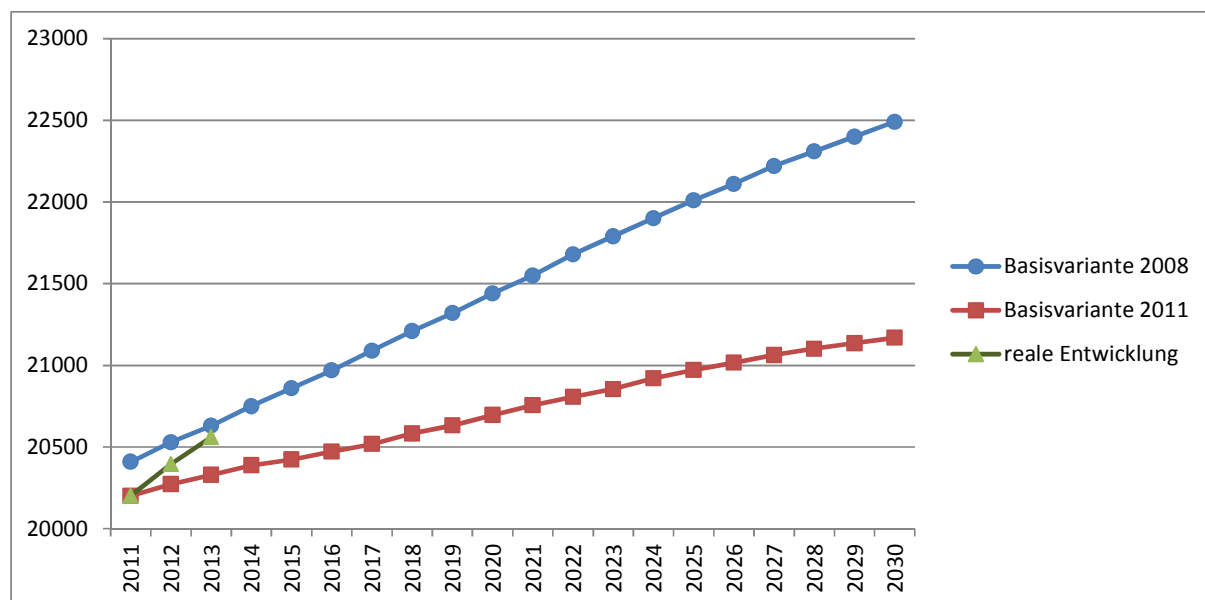


Abbildung 9: Vergleich der Basisvarianten 2008 und 2011/ reale Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Modellrechnungen für die Gemeinde Wachtberg, IT.NRW, Stand: 2008/2011, eigene Darstellung

<sup>39</sup> Der Landesbetrieb IT.NRW teilte in einer Pressemitteilung am 05. Juni 2012 mit: „In Nordrhein Westfalen wird es, ausgehend vom Jahr 2011, als in NRW 17,85 Millionen Menschen lebten, bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsrückgang um –3,7 Prozent auf rund 17,19 Millionen Menschen geben. Das geht aus der neuen Vorausberechnung zur Bevölkerungsentwicklung des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein Westfalen hervor. Für fünf kreisfreie Städte und fünf Kreise erwarten die Statistiker einen Bevölkerungszuwachs. Den höchsten Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 erwarten die Statistiker für die Stadt Münster (+16,8 Prozent), dabei ist aber zu beachten, dass ein Teil des Zuwachses auf die Umwandlung von Zweit- in Hauptwohnsitze infolge der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer im Mai 2011 zurückzuführen ist. Auf den weiteren Plätzen folgen Bonn (+11,5 Prozent), Köln (+10,4 Prozent) und Düsseldorf (+5,9 Prozent). Für 17 kreisfreie Städte und 26 Kreise sowie für die Städteregion Aachen zeichnet sich bis 2030 ein Rückgang der Einwohnerzahlen ab.“

Die aktuelle Vorausberechnung zeigt auf, dass es bis 2030 zu einer weiteren Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung kommen wird: Mit rund 3,5 Millionen hatten die unter 20-Jährigen 2011 noch einen Anteil von 19,5 Prozent an der gesamten Einwohnerzahl Nordrhein Westfalens; 2030 werden es 17,1 Prozent sein. Die über 65-jährigen stellten 2011 mit rund 3,6 Millionen Menschen 20,3 Prozent der Bevölkerung – bis 2030 wird ihr Anteil laut der neuen Studie auf 26,9 Prozent steigen.

IT.NRW erstellt als Statistisches Landesamt alle drei Jahre im Auftrag der Landesregierung eine Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein Westfalen. Ausgangsbasis für die aktuelle Berechnung war der Bevölkerungsstand zum 1. Januar 2011. Bei der vorherigen Bevölkerungsvorausberechnung für NRW hatten die Statistiker für das Jahr 2030 noch eine Einwohnerzahl von 17,3 Millionen prognostiziert.“

Dieser im Rahmen der Basisvariante 2011 zugrunde gelegte allgemeine Trend des abgeschwächten Bevölkerungswachstums wird zur Kenntnis genommen. Die reale Bevölkerungsentwicklung in Wachtberg verlief jedoch deutlich positiver als in der aktualisierten Bevölkerungsprognose Basisvariante 2011 vorausgeschätzt wurde. Aufgrund dieser Tatsache und um mit der jetzigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf die Zukunft vorbereitet zu sein, wird die Gemeinde im Zuge der Bedarfsprognose für Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen nicht unter der realen Bevölkerungsentwicklung zurückbleiben.

Der Flächennutzungsplan hat eine Entwicklungsperspektive von ca. 15 Jahren. Inwieweit innerhalb dieses Zeitraums letztendlich die jeweiligen Bauflächenpotentiale in Anspruch genommen werden, ist von der konkreten zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und weiteren Rahmenbedingungen abhängig. Sollte sich die Bevölkerungsentwicklung nicht wie erwartet einstellen, werden die Flächen nicht in diesem Umfang beansprucht. Ein Entwicklungszwang wegen einer Darstellung im Flächennutzungsplan besteht nicht.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen.

Der Flächennutzungsplan dokumentiert somit den planerischen Willen der Gemeinde, die zukünftigen mittel- bis langfristigen Nutzungs- und Entwicklungsabsichten in den Grundzügen im Gemeindegebiet darzustellen.

Jedoch formuliert der Flächennutzungsplan als lediglich vorbereitender Bauleitplan eine grobe stadtplanerische Zielrichtung, deren konkrete Ausgestaltung einem, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der Regel nicht terminierten nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren vorbehalten bleibt. Aus diesem Grund ergibt sich ein zeitlicher Vorlauf für die Flächennutzungsplanung. Maßstab ist allein das Kriterium der „Voraussehbarkeit“.

Zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohn- und Mischbauflächen sowie für gewerbliche Bauflächen, aber auch für die Ermittlung des Flächenbedarfs für sonstige bauliche Nutzungen, etwa im Hinblick auf Infrastruktureinrichtungen, werden in der Planungspraxis sehr unterschiedliche Methoden und Verfahren angewandt. Jene reichen von einfachen, relativ leicht handhabbaren Prognosemodellen bis zu komplizierten und nur mit erheblichem Aufwand durchführbaren Modellen.

Die im „Fachbeitrag Wohnen“ mit den seinerzeit aktuellen Daten erstellte Bedarfsberechnung wurde in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen. Es handelt sich hier um eine rechnerische Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfes, die sich zusammensetzt aus:

- Der Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2008 zu einem festen Zieljahr (2025)
- Der Siedlungsdichte in der Gemeinde Wachtberg, allerdings nur auf Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) bezogen
- zusätzlich 15% Verhandlungsspielraum, der planerisch erforderlich ist, um beispielsweise im Falle von Nichtverfügbarkeit bei Grunderwerbsproblemen auf Ausweichflächen zurückgreifen zu können (dieser Verhandlungsspielraum bei neudarzustellenden Flächen hat im Übrigen nichts mit den Verfügbarkeitsabschlägen bei bereits vorhandenen Reserveflächen zu tun (vgl. Kap. 5.2 der Begründung)
- den vorhandenen Wohn- und Mischbauflächenreserven.

Aus den unter Kap. 6.1.4 angeführten und im Fachbeitrag Wohnen näher dargestellten Gründen wird die Gemeinde Wachtberg hinter dem rechnerisch erforderlichen Neudarstellungsbedarf von seinerzeit 24,1 ha für Wohn- und Mischbauflächen zurückbleiben. Im Laufe des Planungs- und politischen Prozesses, der Standortbewertung bis hin zum Entwurf wur-

den aus fachplanerischen und landesplanerischen Gründen weitere Neudarstellungsvorschläge zurückgenommen. Im offengelegten und zur Feststellung geführten Flächennutzungsplan wurden daher von ursprünglich 19,7 ha Neudarstellungsvorschlägen lediglich 11,1 ha (einschließlich Rücknahmen) dargestellt.

Diese Neudarstellungsflächen entsprechen dem Entwicklungskorridor, den die überörtliche Planung mittlerweile definiert und den Gemeinden als Vorgabe, innerhalb dessen sie sich mit ihren Flächenausweisungen bewegen können, gegeben hat (vgl. hierzu frühzeitige Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln vom 02.03.2010, 19.09.2012 und 21.02.2013 sowie landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung Köln gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) zum Flächennutzungsplan Wachtberg).

Die Unsicherheiten von Prognosen werden auch durch die Spannbreite der Vorausberechnungen verschiedener renommierter Einrichtungen deutlich. So schätzt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) die Entwicklung des Ruhrgebiets deutlich günstiger und die der Regionen Köln, Bonn und Aachen dagegen ungünstiger ein als IT.NRW.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung, dass:

- der Flächennutzungsplan auf die voraussehbaren Bedürfnisse und einer langfristigen, städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ausgerichtet ist,
- rein rechnerische Prognosen immer eine gewisse Unsicherheit aufweisen und Spielräume bieten. Daher tritt die verbal-argumentative Begründung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und anderer Gegebenheiten immer mehr in den Vordergrund,
- – wie die jüngsten Einwohnerentwicklung zeigt – die ursprünglich getroffene Annahme der Bevölkerungsentwicklung richtig war

auf eine Aktualisierung der rechnerischen Bedarfsermittlung verzichtet.

Aufgrund der Tatsache, dass die reale Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wachtberg aktuell über der prognostizierten Einwohnerentwicklung der IT.NRW – Basisvariante 2011 – liegt und das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen ist, erfolgt keine Anpassung an neuere rechnerische Bevölkerungsprognosen oder sonstiger Daten.

#### 6.1.4 Zusätzlicher Darstellungsbedarf Wohn- und Mischbauflächen

Aufgrund von tendenziell steigenden Bevölkerungszahlen über den Planungszeitraum hinaus orientiert sich die Gemeinde Wachtberg am Prognosemodell der Basisvariante des IT.NRW ohne eine neue Berechnungsvariante aufzustellen.

Die Neudarstellung von Wohn- und Mischbauflächen wird unter Berücksichtigung

- des künftig überwiegenden Anstiegs der älteren Bevölkerung (tendenzielle Überalterung),
- der Vermeidung eines überhöhten Flächenverbrauches durch zu große Grundstücke,
- des zu steigenden Drucks auf Bestandsimmobilien,
- der Sicherung eines landschaftlich hochwertigen Freiraumes der wertvollen Kulturlandschaft mit einem hohen agrarischen und touristischen Potential

unter den im Fachbeitrag Wohnen sowie bisher im Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes berechneten Ergebnissen des Neudarstellungsbedarfes zurückbleiben.

Durch eine Eignungsbewertung nach städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien<sup>40</sup> unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der überörtlichen Planung (Regionalplan, Landesentwicklungsplan) erfolgt schließlich eine konkrete Standortfindung von neu darzustellenden Flächen.

Auch die Ergebnisse des Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Wachtberg 2003/ 2004 werden in diese Eignungsprüfung und Standortfindung einbezogen.

---

<sup>40</sup> Gemeinde Wachtberg, Flächennutzungsplanung, Eignungsbewertung Prüfstandorte, Planungsgruppe MWM, Aachen, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Fehr, Stolberg, Feb. 2010, erweitert Mai und Oktober 2011



## 6.2 Neudarstellung Wohn- und Mischbauflächen

### 6.2.1 Standortfindungsprozess

Um die richtigen Standorte für Neubaugebiete innerhalb der Gemeinde für den prognostizierten Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen zu finden, ist eine umfangreiche Eignungsbewertung aller als möglicherweise geeignet erscheinenden Flächen durchgeführt worden (Suchräume). Dabei sind auch noch unbebaute Flächen, die bereits im derzeitigen FNP eine Gebietsdarstellung als Wohn- oder Mischbauflächen aufweisen, überprüft worden. Die Suchräume wurden dabei nach folgenden, unterschiedlichen Kriterien ausgewählt:

- Primär sind Untersuchungsbereiche zu bevorzugen, die direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen schließen.
- Neue städtebauliche Planungen sollen vorzugsweise in den allgemeinen Siedlungsbereichen der Gemeinde Wachtberg betrieben werden. Zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sollen auch Baulandentwicklungen im Bereich der anderen Ortsteile erfolgen.
- Es sind auch Flächen zu berücksichtigen, die in der Vergangenheit im politischen Raum und in der Öffentlichkeit vielfach in Bezug auf den zukünftigen planungsrechtlichen Status diskutiert wurden.
- Ebenso werden Standorte, die aus ökologischer Sicht unbedenklich sind, in die Eignungsprüfung aufgenommen.
- Die im Entwicklungskonzept Wachtberg<sup>41</sup> vorgeschlagenen Flächen sind ebenfalls berücksichtigt.

Im Rahmen der Eignungsbewertung wurden die Flächen in der Örtlichkeit und anhand der in den Fachbeiträgen zur Flächennutzungsplanung erarbeiteten Grundlagen geprüft und mit der Verwaltung diskutiert. Die Prüfungsmethode verfolgt dabei das Ziel, die Verwendbarkeit für eine bauliche Entwicklung in städtebaulicher und ökologischer Hinsicht anhand objektiver Kriterien nachvollziehbar zu bewerten und die Standorte damit untereinander vergleichbar zu machen.

Städtebauliche Kriterien waren neben siedlungs- und stadträumlichen Beurteilungen z.B. die Ausstattung bzw. die Erreichbarkeit einer Fläche in Hinsicht auf soziale Infrastruktur (Kindergärten und Grundschulen) oder Aspekte der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung).

Die stadtoökologischen Kriterien sind durch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Baugesetzbuches vorgegeben (Kriterien nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltprüfung). Hier waren die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter (z.B. Tiere, Pflanzen, Wasser) sowie weitere Umweltbelange für eine Standorteignung ausschlaggebend.

Die Auswahl der zu prüfenden Flächen erfolgte unter breiter Beteiligung von Politik, Öffentlichkeit und planender Verwaltung, um alle denkbaren Entwicklungsstandorte auszuloten. Dabei wurden Nennungen aus der Politik ebenso wie Anträge von einzelnen Bürgern und Firmen berücksichtigt. Hierzu sind in einem 4-stufigen nachvollziehbaren Verfahren (Stufe 1: 90 Standorte mit einer Fläche von 98 ha) in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung aus fachplanerischer Sicht schließlich 25 Standorte auf 60 ha (Stufe 4 – und zwei Gewerbestandorte) detailliert bewertet worden.

Des Weiteren wurden im Laufe des Jahres 2011 im Rahmen von Bürgerinformationsveranstaltungen in den Ortsteilen ein intensiver Dialog geführt und weitere Anregungen entgegen genommen. Abschließend sind im Frühjahr 2012 die für den Entwurf planerisch geeigneten Neudarstellungsstandorte durch zwei Arbeitskreise bestimmt und im Rahmen eines Beschlusses durch den Planungs- und Umweltausschuss für den Entwurf des Flächennutzungsplanes festgelegt worden.

---

<sup>41</sup> Entwicklungskonzept Wachtberg, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003

In der Zusammenschau aller Bewertungskriterien werden somit 8 neu darzustellende Wohn- und Mischbauflächen in den Flächennutzungsplan übernommen (vgl. hierzu auch Erläuterungsplan 1: „Neudarstellungen“ im Anhang).

### 6.2.2 Neu dargestellte Wohn- und Mischbauflächen

Im Folgenden sind die aus der Eignungsbewertung und den folgenden Beratungen sowie aus der Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hervorgehenden Neudarstellungen von Wohn- und Mischbauflächen, die insgesamt eine Gesamtfläche von ca. **15,2 ha** aufweisen, nach Ortsteilen im Einzelnen dokumentiert. Bereits bebaute Bereiche sind in dieser Flächenangabe nicht enthalten. Nummerierungslücken sind durch in der Eignungsbewertung ausgeschiedene Standorte bedingt.

#### **Standort S. 1.3A Adendorf / Erweiterung Scheesberg**

**1,31 ha**

Südwestlich des Grimmersdorfer Weges und nördlich der Töpferstraße am östlichen Ortsrand von Adendorf befindet sich eine Ackerfläche in direkter Nachbarschaft zum nördlich gelegenen Baugebiet Scheesberg. Diese Fläche sollte in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes "Scheesberg" mit Wohngebäuden überplant werden, wurde jedoch im Laufe des Verfahrens wieder herausgenommen. Innerhalb des umschließenden Gehölzgürtels gelegen, durch den Grimmersdorfer Weg und die Töpferstraße unmittelbar an das örtliche Straßennetz angebunden sowie in direkter Nachbarschaft vom Baugebiet Scheesberg mit der vorhandenen technischen Infrastruktur bietet sich diese Fläche für eine neue Wohnbebauung an.

Die Fläche fällt unter § 51a LWG, eine ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser ist möglich. Die Ableitung von Schmutzwasser an das örtliche Mischwassersystem ist nur teilweise im freien Gefälle möglich. Hierdurch wird die Einrichtung einer Pumpstation erforderlich sein. Die Fläche kann an die Kläranlage Flerzheim (Ertverband) angeschlossen werden.

Der Standort wird als Neudarstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand der Bebauung, mindestens 35 m, zum Gehölzgürtel eingehalten wird.

#### **Standort S. 2.1 Arzdorf / Remagener Weg**

**0,35 ha**

Am südöstlichen Ortsrand von Arzdorf, angrenzend an eine ältere Neubausiedlung, liegt dieser Standort. Nordwestlich hiervon befinden sich eine erst kürzlich fertig gestellte Einfamilienhaussiedlung und eine weitere unbebaute Wohnbaufläche. Der südlich der bisherigen Baulücken vorbeiführende Weg kann so gleichzeitig als Erschließung dienen und ist bereits technisch erschlossen. Der Anschluss an die Kanalisation ist aufgrund der Einrichtung einer zusätzlichen Pumpstation nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Das Niederschlagswasser kann in der Arzdorfer Bach abgeleitet werden. In der aktuellen Netzgenehmigung vom 01.10.2009 ist diese Fläche noch nicht enthalten. Ab 2013 kann die Fläche schmutzwassertechnisch an die Kläranlage Pech angebunden werden. Eventuelle Geruchsemissionen durch den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sind zu berücksichtigen, diese Konflikte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Der Arzdorfer Bach mit seinem begleitenden Gehölzbestand ist durch einen großzügigen Abstand zu schützen.

Der Ortschaft Arzdorf kann jedoch nur eine Entwicklung für den Eigenbedarf zugesprochen werden, so dass eine Darstellung als Wohnbaufläche nur einzellig entlang des westlich gelegenen Wirtschaftsweges im Anschluss an die bestehende Bebauung in Frage kommt. In der Form wird der Standort S. 2.1 im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Standort S. 3.2 Berkum / Oberdorfstraße**

**5,09 ha**

Die Neudarstellungsfläche gliedert sich in eine

Wohnbaufläche	3,47 ha
und in eine Mischbaufläche	1,62 ha

Am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Berkum befindet sich diese Fläche in Erweiterung der Neubausiedlungen Bebauungsplan 02-11 „Alte Gasse/Oberdorfstraße“ und 02-9 „Alte Gasse/ Rathausstraße“. In unmittelbarer Nähe ist die Nahversorgung durch das Einkaufszentrum (EKZ) Berkum sowie durch das in Planung befindliche Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Wachtberg Mitte gesichert (Bebauungsplan 02-15). Auch soziale Einrichtungen und Bildungsangebote sind im Umfeld vorhanden. Bei einer baulichen Entwicklung ist eine umfassende und Landschaftsbild prägende Eingrünung nach Norden zwingend erforderlich. Zudem sollte der Bezug der Burg Odenhausen zur offenen Landschaft erhalten bleiben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zusätzlich die mögliche Betroffenheit der geschützten Feldvogelarten vertiefend zu prüfen.

Im Zuge eines hydrogeologischen Gutachtens<sup>42</sup> konnte im März 2013 nachgewiesen werden, dass durch das Wohngebiet S 3.2 keine Beeinflussung des Wasserstandes im Burggraben zu erwarten ist, da das Drainagesystem 4 welches das eigentliche Plangebiet bildet, nicht in den Burggraben entwässert. Dieses System entwässert über eine Rohrleitung Richtung Tennisanlage in einen Vorfluter. „Im Falle einer Bebauung des Plangebietes sollten Drainagen, die im Zuge der Baumaßnahme angetroffen werden, umgeleitet und wiederhergestellt werden. D.h. bei Zerstörung oder Abtrennung von Rohren, sollten die Enden durch Umleitungen ergänzt oder an anderer Stelle zusammengeführt werden.“<sup>43</sup>

Die Anbindung an die örtliche Mischwasserkanalisation ist möglich, in der aktuellen Netzgenehmigung vom 01.02.2007 ist der Standort jedoch nicht enthalten. Abwassertechnisch kann die Fläche an die Kläranlage Bonn-Bad Godesberg angeschlossen werden.

Im Bereich, unmittelbar angrenzend an das Neubaugebiet „Alte Gasse/ Oberdorfstraße“ bis zur Linie Burg Odenhausen wird der Standort S 3.2 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Entlang des Wachtbergrings wird als Übergang zur bereits vorhandenen Mischbaufläche und unter Immissionsschutzgesichtspunkten eine Mischbaufläche entsprechend neu dargestellt.

Des Weiteren wird zur nördlichen Begrenzung eine ausreichend breite und funktionsfähige Eingrünung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

### **Standort S. 3.3 Berkum / Erlenmaarweg**

**2,71 ha**

Die Neudarstellungsfläche gliedert sich in eine

Wohnbaufläche	1,90 ha
und in eine Mischbaufläche	0,81 ha

Der Standort befindet sich südwestlich der Fraunhoferstraße westlich des bereits dargestellten Mischgebietes, südlich des künftigen zentralen Versorgungsbereiches Wachtberg Mitte (vgl. EHZK Wachtberg) und unmittelbar nördlich des Fraunhofer Instituts Zentrum. Der Standort ist bezüglich der Verfügbarkeit problematisch, da er durch viele Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern geprägt ist.

<sup>42</sup> Wassergraben Burg Odenhausen – Geohydrologische Beurteilung der Speisung des Burggrabens – Voruntersuchung der Randbedingungen, Geologie Bau & Umweltconsult GBU oHG, Alfter, März 2013

<sup>43</sup> GBU oHG, Abschnitt „Weitere Vorgehensweise“

Berkum ist als Siedlungsschwerpunkt, Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) gem. Regionalplan, Institutsstandort und Zentralort der Gemeinde Wachtberg durch Einzelhandel, Arbeitsplätze, Forschung und Administration geprägt. Die direkte Nachbarschaft zu den Fraunhofer - Instituten trägt zur Attraktivität des Standortes bei. Somit besteht hier und in ganz Berkum Siedlungsdruck durch Zuzug von außerhalb, dem u.a. auch im Hinblick auf kurze Wege vor Ort Rechnung getragen werden soll.

Es bestehen Entwässerungsprobleme bzgl. der Regenwasserableitung, da das Hochwasserrückhaltebecken (RRB 002) und der Berkumer Bach, in den das Niederschlagswasser eingeleitet werden muss, bereits jetzt überlastet sind. Ein Anschluss des Schmutzwassers hingegen an das örtliche Mischwassersystem mit Ableitung in die Kläranlage Bonn Bad Godesberg ist problemlos möglich.

Diese Fläche wird zweigeteilt, als Mischbaufläche angrenzend an die vorhandene Mischbaufläche und hier angrenzend westlich als Wohnbaufläche bis zum nächstgelegenen Wirtschaftsweg im Flächennutzungsplan dargestellt. Südlich entlang der L 123 verbleiben Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB bis zur Kreuzung Wachtberggring/ Fraunhofer Straße um eine unbebaute Verbindung in die Ortslage Berkum zur grünen Mitte südlich der Rathausstraße zu gewährleisten. Hierzu ist es erforderlich, eine geringe unbebaute Teilfläche von der bisher dargestellten Mischbaufläche aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen und ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen (vgl. Kap. 6.2.3, S. 3.6).

---

**Standort S. 7.6 Ließem Süd****1,22 ha**

Der Standort liegt südlich des Wattendorfer Weges und nördlich der Oberbachemer Straße an der Ließemer Straße, der K 14. Er ist im westlichen Teil durch Ackerflächen, im östlichen Teil durch strukturreiche Gärten geprägt.

Grundsätzlich wird in Ließem für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf an Wohnbaufläche gesehen, da Ließem durch die Nähe zu Bonn ein attraktiver Wohnort ist, der einen erhöhten Bedarf für eine Innenentwicklung aufzeigt.

Die Ableitung des Schmutzwassers in das vorhandene örtliche Mischsystem ist möglich. Die Fläche fällt unter § 51a LWG (u.a. ortsnahe Versickerung). Die Einleitung in ein Gewässer zur Ableitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der örtlichen Situation auch nicht möglich. Daher ist vor Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens die Erstellung eines geohydrologischen Bodengutachtens zur Prüfung der Versickerung erforderlich. Unter Umständen ist eine zusätzliche Fläche für ein Versickerungsbecken vorzusehen. Die Ableitung des Abwassers in die Kläranlage Bonn-Bad Godesberg ist möglich.

Um die Erweiterung Ließem - Süd nicht zu weit in die freie Landschaft einrücken zu lassen, wird dieser Standort an der Oberbachemer Straße begrenzt. Eine Entwicklung über die Straßen hinaus ist dabei ausgeschlossen. Der Standort S 7.6 „Ließem-Süd“ wird in den durch die o.g. Straßenführung vorgegebenen klaren Grenzen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Als Eingrünung nach Süden wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

---

**Standort S. 9.10 Oberbachem / Werthhovener Weg****0,20 ha**

Am südlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Oberbachem befindet sich im rückwärtigen Bereich des Werthhovener Weges ein Wohngebäude, das im gültigen Flächennutzungsplan planungsrechtlich nicht gesichert ist.

Die Fläche ist in der Generalentwässerungsplanung enthalten. Eine Ableitung des Schmutzwassers in den Kanal am Werthhovener Weg ist möglich (Kläranlage Bonn-Bad Godesberg).

Niederschlagswasser kann entweder versickert oder ortsnah in den Mehlemer Bach abgeleitet werden. Eine gesicherte Leitungstrasse über Drittgrundstücke ist jedoch erforderlich.

Daher wird diese bereits bebaute aber planungsrechtlich nicht gesicherte Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplandargestellt.

## **Standort S. 11.4 Villip / Quellenstraße**

**3,91 ha**

Der Suchraum aus dem Standortfindungsprozess befindet sich im Osten der Ortschaft Villip und bestand aus mehreren kleinen Teilflächen, die zum Standort S 11.4 zusammengeführt worden sind. Städtebaulich ist dieser Standort für eine weitere bauliche Entwicklung geeignet. Die Ortslage Villip ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Unter anderem ist daher dieser Standort als eine Hauptentwicklungsfläche für Wohnbebauung in der Gemeinde Wachtberg geeignet.

Das östlich zum Plangebiet gelegene Bitumenmischwerk stellt eine genehmigungsbedürftige Anlage gemäß § 4 BImSchG i.V. mit dem Anhang zur 4. BImSchV dar. Der östliche Teil der beabsichtigten Wohnbaufläche tangiert bzw. unterschreitet den einzuhaltenden Abstand geringfügig (ca. 250m; zu den geforderten 300 m der Abstandsklasse V). Die Deutsche Asphalt GmbH produziert an diesem Standort in Villip 100.000 Tonnen Asphalt pro Jahr und bleibt daher innerhalb der Abstandsklasse V. Der mögliche Konflikt kann im verbindlichen Bauleitplanverfahren gelöst werden. Hier werden die Art der Nutzung und deren Emissionsgrad zwingend in Form einer schallschutztechnischen Beurteilung ermittelt. In der Folge wird ggf. durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Vermeidung von Beeinträchtigungen festgelegt.

Umwelt- oder naturschutzfachliche Gründe sind derzeit nicht erkennbar. Eine Eingrünung ist aber aus Gründen des Landschaftsbildes im verbindlichen Bauleitplanverfahren erforderlich.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist dieser Standort in der aktuellen Netzgenehmigung vom 01.10.2009 nicht enthalten. Eine Ableitung des Abwassers ist in die Kläranlage Pech möglich.

Ca. ein Drittel der Fläche des Standortes S.11.4 wird als Altablagerung Nr. 5308/0081 im Altlasten- und Hinweisflächenkatasster des Rhein-Sieg-Kreises geführt. Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Verfahrens wurde für die abschließende Neudarstellung des Standortes S.11.4 daher eine „Orientierende Untersuchung“ gemäß Ziffer 2.2 des Rd.Erl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 i.V.m. § 3 Abs. 3 Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) zu dieser Altablagerung erforderlich.

Der Umfang der orientierenden Untersuchung wurde mit dem Fachbereich Bodenschutz/Altlasten des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises vor Bearbeitung abgestimmt. Die Untersuchung wurde im Herbst 2013 durch das Büro Der Umweltgeologe, Diplom-Geologe Jörg Virus, Bergisch-Gladbach durchgeführt.

Zusammenfassend kam der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Vom Oberboden geht über den Direktpfad Boden-Mensch gem. den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) keine Gefährdung aus.
- Da von einer unbelasteten Grundwasserüberdeckung von einigen Metern durch sandig, schluffige und kiesige Sedimente auszugehen ist, ist eine Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag von PAK, Blei und Zink über den Sickerwasserpfad nicht wahrscheinlich.
- Für die Schadstoffe MKW, PCB, Cyanide und die Schwermetalle Arsen, Cadmium, Chrom (gesamt), Kupfer, Nickel und Quecksilber ist auf Grund der o.g. Standortbedingungen, der geringen bis mittleren Mobilität und der geringen Gehalte der Stoffe eine Grundwassergefährdung zurzeit und zukünftig nicht zu erwarten.

Für eine direkte Lastabtragung sind die Böden im aufgefüllten Bereich, da sie meist nur eine geringe bis mittlere Lagerungsdichte aufweisen, nicht geeignet. Dies ist bei der Bebauung des Gebietes zu beachten. Der Gutachter empfiehlt daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitere Untersuchungen zur Gründungssituation sowie die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Auch sollten im Rahmen der Umsetzung Tiefbaumaßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Des Weiteren werden die Anregungen des Kreises aus der Stellungnahme vom 07.11. 2013 berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind zusätzlich abfalltechnische Untersuchungen, sowie eine Prüfung auf Deponiegas durchzuführen. Außerdem sind einige Sondierungen zur genauen Ermittlung der Ausdehnung der Altablagerung abzuteufen.

Unter Berücksichtigung der Altlastenablagerung wird der Standort im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

---

**Standort S. 11.17 Villip / Westlich Holzemer Straße** **0,41 ha**

Der Standort befindet sich in der Ortschaft Villip zwischen Ortskern und Windmühlenturm der Burg Gudenau. Als Ortsrandarrondierung ist dieser Standort städtebaulich gut geeignet. Die Erschließung erfolgt nördlich der Volksbank. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht nicht zu erwarten.

Eine Mischwasserkanalisation ist vorhanden, die in die Kläranlage Pech entwässert. Der Standort ist jedoch in der Netzgenehmigung vom 01.10.2009 nicht enthalten.

Es erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

**Im Ergebnis werden als Summe aller Neudarstellungsstandorte ca. 15,19 ha als Wohn- und Mischbauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.**

### 6.2.3 Rücknahmen von Wohn- und Mischbauflächen

Bei der Überprüfung der bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten, noch nicht bebauten Flächen wurden folgende Standorte als nicht geeignet bewertet und im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohn- und Mischbauflächen dargestellt (vgl. hierzu auch Erläuterungsplan 1: „Neudarstellungen“ im Anhang):

---

**Standort S. 3.6 Erlenmaarweg** **0,06 ha**

Zur Gewährleistung einer unbebauten Verbindung in die Ortslage Berkum hinein und zur grünen Mitte südlich der Rathausstraße wird eine geringe Teilfläche der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche im Kreuzungsbereich L123/ Fraunhofer Straße aus dem Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

---

**Standort S. 4.3 Fritzdorf / Am Lindenhof** **0,64 ha**

Dieser Bereich, am westlichen Ortsrand von Fritzdorf zwischen zwei landwirtschaftlichen Betrieben gelegen, ist im gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Aufgrund der stark landwirtschaftlich geprägten Umgebung, ist eine Entwicklung als Wohnbau-land zur Arrondierung des Ortsrandes hier nicht geeignet. Ferner ist Fritzdorf nicht als ASB ausgewiesen und eine Deckung des Eigenbedarfes über innerörtliche Bauflächenreserven gewährleistet. Die gut strukturierte Ortsrandeingrünung sollte aus Gründen des Naturschut-

zes, des Ortsrandbildes und des Immissionsschutzes erhalten bleiben. Eine Niederschlagsentwässerung ist ebenfalls problematisch.

Aufgrund dessen wird die Rücknahme der Mischbaufläche bis an die vorhandene Bebauung im Flächennutzungsplan vollzogen. Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

---

**Standort S. 5.2 Gimmersdorf / Westlich Überdorf**

**0,08 ha**

Die Fläche ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Bebauung würde in den strukturreichen Ortsrand ragen und ein falsches Signal zur Bebauung in zweiter Reihe geben. Zur Gleichbehandlung der südlich gelegenen Wohnbauflächen, deren rückwärtige Bereiche nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird hier der rückwärtige Bereich zur Klarstellung zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

---

**Standort S. 8.8 Niederbachem / Auf dem Hügel**

**0,19 ha**

Diese Fläche, heute als Wohnbaufläche dargestellt, ist aus erschließungstechnischer sowie ökologischer Sicht für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet. Es befinden sich in diesem Rücknahmebereich bedeutende ökologische Gehölzstrukturen. Es gibt eine Empfehlung des Planungs- und Umweltausschusses, diese Fläche im Flächennutzungsplan nicht mehr darzustellen. Der Ausschussempfehlung wird gefolgt. Die Wohnbaufläche wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

---

**Standort S. 10.17 Pech / Auf der Hostert**

**2,21 ha**

Derzeit ist der Standort als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Aufgrund einer sehr starken Hangneigung hin zur L 158 und dem daraus resultierenden, sehr hohen Erschließungsaufwand ist diese Fläche jedoch nicht empfehlenswert. Durch eine bauliche Entwicklung der Fläche würde eine hochwertige und strukturreiche innerörtliche Grünlandfläche verloren gehen. Der Standort wird als Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen und als Grünfläche dargestellt.

---

**Standort S. 10.18 Pech / Milchpützhang**

**0,95 ha**

In Konsequenz zum Beschluss der Rates der Gemeinde Wachtberg vom 28.02.2012, die Aufstellungsbeschlüsse der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 09-16 „Huppenbergstraße / Milchputzweg“ aufzuheben, wird der Bereich dieses ehemaligen Bebauungsplanes, der nicht über die Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB rechtlich abgedeckt ist (Huppenbergstraße) aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen. Der als Wohnbaufläche zurückgenommene Bereich wird als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Zusätzlich wird dieser zurückgenommene, unbebaute Bereich nördlich des Milchpützweges als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

**Durch die Rücknahmen (insgesamt 4,13 ha) ergibt sich abschließend ein Gesamtsaldo von insgesamt ca. 11,06 ha neu darzustellende Wohn- und Mischbauflächen im Flächennutzungsplan.**

## 7. RAHMENBEDINGUNGEN ARBEITEN

Die wirtschaftlichen Belange einer Gemeinde hängen primär von den strukturellen Entwicklungen und Veränderungen der ansässigen Betriebe, aber auch von externen Faktoren wie allgemeinen wirtschaftlichen Trends und konjunkturellen Rahmenbedingungen ab. Hier ist insbesondere auch die Betrachtung der regionalen Entwicklungen im Raum Wachtberg von Bedeutung.

Diese Belange stellen wichtige Voraussetzungen zur Sicherung einer vorausschauenden Flächennutzung unter Gewährleistung einer möglichen und notwendigen wirtschaftlichen Entwicklung der Kommune dar. Hierzu gehört auch, ausreichende und geeignete Standorte für die Ansiedlung aber auch notwendige Umsiedlung von Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet vorzuhalten.

### Datenbasis

Die Analysen wurden auf Datenbasis der Beschäftigungszahlen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik (IT.NRW – früher LDS) erstellt. Als Zeitraum werden hier die Jahre 1998 bis 2010 bzw. 2011 herangezogen.

Alle Daten werden den Daten des Rhein-Sieg-Kreises und des Landes Nordrhein-Westfalen gegenübergestellt, um abweichende Entwicklungen in Wachtberg zu erfassen und das spezifische Profil abzubilden.

### 7.1 Wirtschaftscharakteristik, Betriebsstruktur

#### 7.1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Wachtberg ist ein Grundzentrum mit einer überwiegend ländlich geprägten Struktur und gilt als bevorzugter Wohnstandort. Jedoch entwickelt sich Wachtberg zunehmend auch als Wirtschaftsstandort. Hier gibt es vor allem zahlreiche Handwerksbetriebe und industrielle Kleinbetriebe. Die meisten Personen sind im tertiären Sektor beschäftigt. Größter Arbeitgeber ist das weiter wachsende Fraunhofer Institutszentrum Wachtberg (FKIE und FHR, ehemals FGAN) mit ca. 560 Mitarbeitern gefolgt von der „Limbach Wachtberg“ mit 183 Beschäftigten.

#### 7.1.2 Beschäftigtenstruktur in Wachtberg

Die Beschäftigungszahl am Arbeitsort liegt zum Stichtag 30.06.2011 absolut bei 2.815 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gemeindegebiet Wachtberg<sup>44</sup>.

Zwischen 1998 bis 2011 sind die Beschäftigtenzahlen um 928 Personen gestiegen, dies bedeutet prozentual ein Wachstum gegenüber 1998 von 49%.<sup>45</sup>

Eine differenzierte Betrachtung nach Wirtschaftssektoren erfolgt auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2003. Die nach 2007 erhobenen Daten liegen nach Vorgaben einer EG-Verordnung (Nr. 1893/2006) nach der neuen Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) vor und werden vom IT.NRW nur nach Wirtschaftsbereichen veröffentlicht. Der Wirtschaftsbereich Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei zählt dabei die geringsten Beschäftigungszahlen mit 116 Personen. Im produzierenden Gewerbe sind zum Stichtag 30.06.2011 650 Personen tätig. Die Wirtschaftszweige „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ und „Sonstige Dienstleistungen“ verzeichnen mit 606 und 1.443 Personen die höchsten Beschäftigungszahlen.<sup>46</sup> Zu den „Sonstigen Dienstleistungen“ werden die 242 Mitarbeiter des FHR (Fraunhofer Institut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik) sowie die

---

<sup>44</sup> IT.NRW 2012, Stichtag 30.06.2011

<sup>45</sup> IT.NRW 2012, Stichtag:30.06.2011

<sup>46</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: jeweils der 30.06.2011



320 Mitarbeiter des FKIE (Fraunhofer Institut für Kommunikation, Informationsverarbeitung und Ergonomie) gezählt.<sup>47</sup>

### 7.1.3 Beschäftigtenstruktur Vergleich Rhein-Sieg-Kreis / NRW

Entgegen der Kreis- und Landesebene steigen die Beschäftigungszahlen in der Gemeinde Wachtberg im Zeitraum 1998 - 2011 deutlich um ca. 49% an. Der Rhein-Sieg-Kreis zeigt hingegen nur ein Wachstum von 11,4%. Das Beschäftigtenwachstum des Landes NRW liegt bei 4%.<sup>48</sup>

Die Branchen Land- und Forstwirtschaft sowie Sonstige Dienstleistungen sind in der Gemeinde Wachtberg verglichen mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Land NRW wesentlich stärker ausgeprägt. Dagegen sind die Bereiche produzierendes Gewerbe sowie die Wirtschaftszweige „Handel, Gastgewerbe“ und Verkehr in Wachtberg bezogen auf die Kreis- und Landesebene schwächer ausgebildet.<sup>49</sup>

### 7.1.4 Arbeitslosenzahlen / Arbeitslosenquote

Arbeitslosenquoten werden von der Agentur für Arbeit nur für Kreise und kreisfreie Städte ermittelt. Für kreisangehörige Städte und somit auch Wachtberg liegt diese Vergleichszahl nicht vor.

Von der Agentur für Arbeit Bonn liegt eine Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) lediglich gemeinsam für die Stadt Bonn und den linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreis (Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg) vor. Im März 2012 lag die Arbeitslosenquote bei 4,4%.<sup>50</sup>

### 7.1.5 Arbeitslosenquote Rhein-Sieg-Kreis / NRW

Im Jahr 2010 betrug die Arbeitslosenquote im Rhein-Sieg-Kreis 5,6%<sup>51</sup>, in NRW 8,2%<sup>52</sup>. Verglichen mit dem Landesdurchschnitt liegt der Anteil der Arbeitslosen in Wachtberg auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

### 7.1.6 Pendlerbewegung

Die Gemeinde Wachtberg zählt am 30.06.2010 insgesamt 10.191 Pendler, darunter 2.979 Einpendler und 7.212 Auspendler. Daraus ergibt sich ein negatives Pendlersaldo von -4.233, welches die Funktion der Gemeinde Wachtberg als Wohnstandort bestätigt. In Wachtberg wohnen deutlich mehr Menschen, die außerhalb arbeiten, als Menschen, die außerhalb wohnen und in Wachtberg arbeiten.<sup>53</sup>

Viele der Pendlerbewegungen finden zwischen Wachtberg und den umliegenden größeren kreisfreien Städten bzw. den Kommunen innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises statt. Hervorstechend sind die Pendlerbewegungen zwischen der Gemeinde Wachtberg und der Stadt Bonn (insgesamt 64,7%).

---

<sup>47</sup> Homepage der Institute 2012

<sup>48</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: 30.06.2011

<sup>49</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: 30.06.2011

<sup>50</sup> Agentur für Arbeit Bonn/Rhein-Sieg 2012, Stand März 2012

<sup>51</sup> Rhein-Sieg-Kreis 2012, Stand März 2012

<sup>52</sup> Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung mbH 2012, Stand März 2012

<sup>53</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: 30.06.2011

## 7.2 Wirtschaftsstruktur in Wachtberg

Die Wirtschaftsstruktur in Wachtberg ist maßgeblich vom tertiären Sektor geprägt. Es folgen der Handel und das produzierende Gewerbe. Die Landwirtschaft ist zwar am schwächsten ausgebildet, gehört aber in der ländlich strukturierten Gemeinde Wachtberg zu den bedeutendsten Wirtschaftssektoren.

### 7.2.1 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Die Zahl der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft in Wachtberg schwankt in den letzten Jahren meist zwischen 130 bis 160 (sozialversicherungspflichtig) Beschäftigten<sup>54</sup>. Das Jahr 2006 markierte den Hochpunkt mit 162 beschäftigten Personen, 2011 sank die Zahl wieder auf 116 Personen. Anteilig an der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ergab dies ca. 4,1%.<sup>55</sup>

Im Vergleich mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Land NRW auf Datenbasis des IT.NRW (Stichtag zum 30.06.2011) hat die Landwirtschaft in Wachtberg einen deutlich höheren Anteil: Im Kreis liegt dieser bei 0,9% und im Land NRW bei 0,5%. Die Landwirtschaft stellt für Wachtberg entgegen dem allgemeinen Trend einen bedeutenden Wirtschaftszweig dar.

Die Sicherung und der Erhalt wertvoller Landschaftselemente werden durch den Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft immer wichtiger. So kann die aktuell steigende Nachfrage nach Holzbrennstoffen als Alternative zu den fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas auch bei der regionalen Forstwirtschaft Auswirkungen auf die Beschäftigtenzahlen nach sich ziehen.

Detaillierte Analyseergebnisse für Wachtberg sowie die Bedeutung der Landwirtschaft werden in Kapitel 15 aufgeführt.

### 7.2.2 Produzierendes Gewerbe

Das produzierende Gewerbe beschäftigt 23,09% (30.06.2011) aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.<sup>56</sup> Die positive Entwicklung im produzierenden Gewerbe schwächte sich nach einem Hoch im Jahr 1999 mit 635 Beschäftigten in den Folgejahren ab und erreichte erst 2011 wieder einen Wert von 650 Personen.

Der Vergleich mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Land NRW (Datenbasis des IT.NRW, Stichtag zum 30.06.2011) weist für die Gemeinde Wachtberg mit rund 23% einen deutlich geringeren Anteil der Beschäftigten im Bereich produzierendes Gewerbe auf. Der Rhein-Sieg-Kreis hat hier einen Anteil von 28,2% aller Beschäftigten, und das Land liegt bei 29,5% der Beschäftigten.

Differenzierte Zahlen zu den einzelnen Wirtschaftszweigen liegen beim IT.NRW nur bis zum Stand 30.06.2007 vor. Hier waren 22,7% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen<sup>57</sup>. Der Anteil des Baugewerbes betrug hierbei 9,7% von allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (251 Beschäftigte), was allein gegenüber dem Vorjahr (181 Beschäftigte) einen Zuwachs von 30% bedeutet.

Der stetige Anstieg im Dienstleistungssektor in Wachtberg lässt auch Auswirkungen auf die sogenannten vorbereitenden Gewerbe vermuten. Hier profitiert besonders das Baugewerbe durch den Bau u.a. von neuen Büro- und Gewerbeeinheiten, so dass im Vergleich auch künftig mit einem Zuwachs im Bauhaupt- und Nebengewerbe zu rechnen ist.

---

<sup>54</sup> Die Mehrzahl der Beschäftigten in der Landwirtschaft sind Familienangehörige, Geringverdiener und Saisonarbeitskräfte

<sup>55</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: 30.06.2011

<sup>56</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: 30.06.2011

<sup>57</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: 30.06.2007

### 7.2.3 Handel, Gastgewerbe, Verkehr

Im Wirtschaftszweig „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ waren am 30.06.2011 genau 21,5% aller Beschäftigten, absolut also 606 Personen tätig.<sup>58</sup> Der Wirtschaftsbereich „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ entwickelte sich in den letzten Jahren negativ, die Zahl der Beschäftigten sank. Im Jahr 2008 waren 665 Personen in dieser Branche tätig, 2011 waren es nur noch 606<sup>59</sup>.

Der Vergleich mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Land NRW (auf Datenbasis des IT.NRW mit Stichtag zum 30.06.2011) weist für die Gemeinde niedrigere Beschäftigtenzahlen aus. Wachtberg hat hier einen Anteil von 21,5%, während auf Kreisebene 25,4% und auf Landesebene 22,9% der Beschäftigten im Wirtschaftszweig „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ tätig sind.

#### 7.2.3.1 Einzelhandel

Der Gemeinde Wachtberg liegt seit Mai 2012 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, welches im August 2012 aktualisiert und am 27.09.2012 durch den Rat beschlossen wurde. In einer aktuellen Bestandsaufnahme konnten so im gesamten Gemeindegebiet 64 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 13.200m<sup>2</sup> ermittelt werden.<sup>60</sup>

Wachtberg ist eine Flächengemeinde und besitzt kein historisch gewachsenes Zentrum, was auch für den Einzelhandel problematisch ist. Lange Zeit war nur ein lückenhaftes Angebot im Gemeindegebiet vorhanden. In vielen Ortschaften zog sich der Einzelhandel sogar komplett zurück. Um dieses Defizit auszugleichen, wurde im Jahr 2004 zur Deckung des täglichen und auch teilweise des mittelfristigen Bedarfes am Rand der Ortschaft Berkum ein Einkaufszentrum errichtet.

Ziel ist es nun, das neue Einkaufszentrum mit dem Berkumer Zentrum zu verbinden. Dafür wurden die beiden Teilräume Einkaufszentrum und das Handels- und Dienstleistungszentrum Wachtberg Mitte östlich des Wachtbergringes zu einem „Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wachtberg Mitte“ vereint. Dieser wird südlich durch die Rathausstraße, im Osten durch die Wohnsiedlung Rondo und im Norden durch den Freiraum begrenzt. Die westliche Abgrenzungslinie ist die westliche Grenze des im Jahr 2004 errichteten Einkaufszentrums (vgl. Abbildung 12).

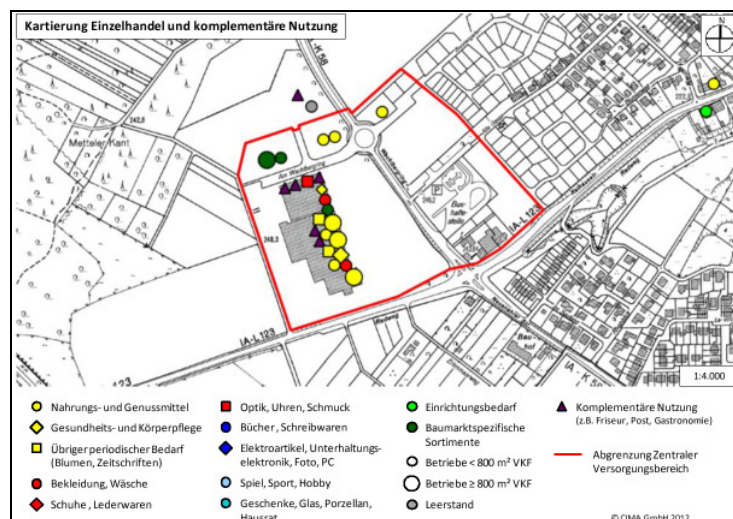


Abbildung 10: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wachtberg Mitte  
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2012

<sup>58</sup> IT.NRW 2012, Stichtag 30.06.2011

<sup>59</sup> IT.NRW 2012, Stichtag 30.06.2011

<sup>60</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg, Köln Mai 2012, S. 8

Die räumliche Einzelhandelsstruktur im Gemeindegebiet wird durch die folgende Grafik beschrieben. Innerhalb des Versorgungsbereichs lässt sich bereits heute eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben erkennen. Hier befinden sich  $\frac{3}{4}$  der gesamten Einzelhändler, und auch der größte Teil des Umsatzes wird hier erwirtschaftet. Hinsichtlich der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze sind dabei deutliche Disparitäten zu erkennen. Während das Einkaufszentrum Berkum die höchsten Umsätze und größten Verkaufsflächen aufweist, spielt der übrige Teil der Ortschaft nur eine untergeordnete Rolle im Einzelhandel. Infolge der Verbindung der beiden Teilräume ergibt sich künftig großes Potential für neue Einzelhandelsansiedlungen.

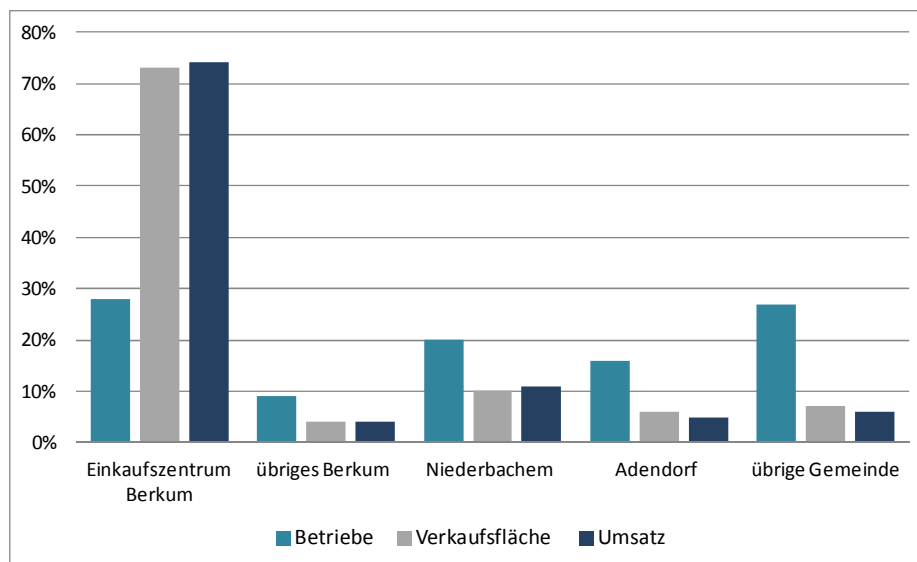


Abbildung 11: Räumliche Einzelhandelsstrukturen in Wachtberg  
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2012

Ein weiterer Versorgungsschwerpunkt Wachtbergs, der hauptsächlich eine Nahversorgungsfunktion besitzt, befindet sich im östlich gelegenen Ortsteil Niederbachem (13 Betriebe, 20%). Hier ist entsprechend den Empfehlungen des Gutachters und durch Beschluss des Rates der Zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Niederbachem“ ausgewiesen.

Auch in Adendorf werden Einzelhandelsfunktionen gebündelt. Hier sind rund 15% der Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die einen Anteil von ca. 5% am Gesamtumsatz und der Gesamtverkaufsfläche besitzen. Die gleichen Strukturen lassen sich auch auf das übrige Gemeindegebiet übertragen, in dem sich ca. 25% der Betriebe befinden.

Die Einzelhandelsbetriebe in Wachtberg erwirtschaften einen Jahresumsatz von 46 Mio. €. Hier ist der kurzfristige Bedarfsbereich am stärksten ausgeprägt, dies kann auch als typisch für kleinere Kommunen bezeichnet werden. In Wachtberg befinden sich überwiegend kleinere Geschäfte. 50% der Betriebe haben weniger als 100 qm Verkaufsfläche. In Niederbachem sind sogar 50% der Geschäfte kleiner als 50 qm. Die Verkaufsfläche je Einwohner liegt bei 0,66 m<sup>2</sup> und unterschreitet somit deutlich den Bundesdurchschnitt von 1,4 m<sup>2</sup>/ EW. Die Flächenproduktivität wird mit 3.486 € pro m<sup>2</sup> beziffert.

Das Nachfragepotential der Kommune mit einem Wert von 123,6 Mio. € sowie der Kaufkraftindexwert von 112 liegen deutlich über dem Bundesdurchschnitt und sogar über den Werten des Verdichtungsraums Köln-Bonn. Auch der statistische Ausgabesatz von 6.167 € pro Kopf ist überdurchschnittlich hoch.

Die Einzelhandelszentralität hingegen beträgt lediglich 37 (von 100). Dies bedeutet, dass fast  $\frac{2}{3}$  der Kaufkraft aus Wachtberg abfließt. Der Einzelhandel in der Gemeinde Wachtberg ist

somit in seiner Qualität und Quantität für die Einwohner nicht attraktiv genug. Die größte Zentralität entfällt auf Waren des periodischen Bedarfs, wohingegen die Warengruppen Schuhe/ Lederwaren und Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel mit 0 und 8 die geringsten Zentralitäten verzeichnen.

Vor dem Hintergrund der Einstufung als Grundzentrum ist die Branche Lebensmittel/ Reformwaren mit einer Einzelhandelszentralität von 55 deutlich unterrepräsentiert. Der Verbrauchermarkt EDEKA sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI in Berkum sowie der CAP Frischemarkt sind die einzigen Anbieter in dieser Branche. Die Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen wird ausschließlich durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske und Hofläden gedeckt, so dass hier noch ein deutlicher Handlungsbedarf besteht.

Über das lückenhafte Angebot hinaus gibt es zudem zahlreiche Leerstände im Gemeindegebiet. Die Leerstandsquote beträgt 16% und liegt damit nicht mehr im Rahmen der natürlichen Fluktuation im Einzelhandel (6%).<sup>61</sup>

Es wird deutlich, dass der Einzelhandelsstandort Wachtberg noch zahlreiche Defizite aufweist. Als Hauptziele<sup>62</sup> für die künftige Entwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung können benannt werden:

- Stabilisierung des gewachsenen Einzelhandels in den Ortschaften und Ausbau und Verbesserung der Einzelhandelsangebote zur Sicherung der Nahversorgung und Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Gesamtgemeinde,
- Verbindung altes Zentrum und EKZ in Berkum,
- Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Ortskernen / Versorgungszentren.

#### 7.2.3.2 Tourismus

In der Gemeinde Wachtberg waren im Jahr 2010 insgesamt 5 Beherbergungsbetriebe gemeldet, welche alle in Betrieb sind und insgesamt über 276 Betten verfügen.

Im Rhein-Sieg-Kreis sind 190 Betriebe mit einer Bettenanzahl von 9.337 gemeldet.

Die Betrachtung der Ankünfte und der Übernachtungen zeigt seit 2008 eine rückläufige Entwicklung. Auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist gesunken. Während sie in den Vorjahren zwischen 2 und 2,4 Tagen lag, betrug sie 2010 nur noch 1,9 Tage.<sup>63</sup>

Für die Gemeinde Wachtberg stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftszweig dar, der durch Weiterentwicklung der Freizeit- und Erholungsfunktionen zunehmend gestärkt werden soll. Auch die Entwicklung der Beschäftigungszahlen belegt diese Aussage, da die Zahlen über den Zeitraum von 1998 bis 2010 um 70% gestiegen sind.<sup>64</sup>

Wachtberg dient insbesondere auch als Ausflugs- und Erholungsgebiet in unmittelbarer Nähe des Ballungsraumes Bonn. Neben den Naherholungsgebieten gelten hier besonders die historischen Ortskerne von Pech und Gimmersdorf, die vier Wasserburgen, zwei Mühlentürme, der Keramikstandort Adendorf und die im Gemeindegebiet vorhandenen Gruben und Steinbrüche als bevorzugte Ausflugsziele. Der Landschaftsraum Wachtberg bietet zudem Freizeitaktivitäten wie Reiten, Radfahren oder Wandern, welche durch die vorhandenen Themenrouten (z. B. die Wasserburgenroute) ergänzt werden. Zusätzlich gibt es weitere Angebote, die über Golfsport bis hin zu zahlreichen sonstigen Sport- und Vereinstätigkeiten reichen.

---

<sup>61</sup> 6% als Rahmen der natürlichen Fluktuation: Junker und Kruse Stadtforschung Planung 2011, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wiehl, S. 40

<sup>62</sup> Wachtberg Entwicklungskonzept, Gemeinde Wachtberg; Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003, S. 13

<sup>63</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: jeweils der 31.12 des Jahres

<sup>64</sup> LDS NRW, Stand: Stichtag jeweils der 30.06.1998 und 30.06.2006

Diese landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten werden ergänzt durch Pensionen und Gaststätten in den einzelnen Siedlungsbereichen, aber auch durch Ausflugslokale.

Zu diesem Themenkomplex wurde im Jahr 2004 von der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH ein interkommunales Tourismuskonzept für die Region Rhein-Ville-Voreifel erstellt.

Eine Standortuntersuchung für spezialisierte Hotelangebote („Untersuchung von Hotelstandorten in ausgewählten Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis“)<sup>65</sup> gibt Wachtberg gute Marktchancen für ein neues Hotel der 4-Sterne-Kategorie. Bestärkt wird diese Prognose durch die Nachfrage der ansässigen Vereine und Unternehmen.

Ziel innerhalb der Flächennutzungsplanung ist die Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion Wachtbergs und der Ausbau der touristischen Angebote in der Gemeinde. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung gilt es, die hierfür erforderlichen Flächen (Spiel- und Sportstätten, Fuß- und Radwege, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) zu sichern und für den künftigen Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Dabei ist die oberste Maxime, den Landschaftsraum als bedeutendstes Kapital für Erholung und Tourismus zu schützen und behutsam fortzuentwickeln.

#### 7.2.4 Sonstige Dienstleistungen

Knapp 52% der Beschäftigten in Wachtberg sind in den Wirtschaftsbereichen „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ sowie „Sonstige Dienstleistungen“ tätig. Die Entwicklung der Beschäftigungszahlen zeigt im stark wachsenden Dienstleistungsbereich einen Anstieg von 1.309 Beschäftigten zum 30.06.2008 auf 1443 Personen im Jahr 2011.<sup>66</sup> Eine differenzierte Betrachtung der Branche Dienstleistungen ist nur mit Daten aus 2006 möglich.

Der Dienstleistungssektor konzentriert sich stark auf den Bereich Berkum, dort sitzen neben der Gemeindeverwaltung auch weitere Dienstleistungsunternehmen. Zusätzlich soll der Standort Villip in Bezug auf Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich weiter ausgebaut werden.<sup>67</sup>

Zudem ist in Wachtberg das international bekannte Fraunhofer Institutszentrum Wachtberg (FKIE und FHR, ehemals FGAN) ansässig, welches mit rund 560 Arbeitsplätzen (Stand: 2010) auch den größten Arbeitgeber bildet<sup>68</sup>, während in den anderen Betrieben meist weniger als 50 Arbeitsplätze vorhanden sind.

Im Vergleich mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Land NRW, auf Datenbasis des IT.NRW mit Stichtag zum 30.06.2011, liegt die Beschäftigtenzahl der Gemeinde Wachtberg in den Wirtschaftsbereichen „Sonstige Dienstleistungen“ höher als auf Kreis- und Landesebene. Auf Kreisebene sind ca. 45,6% der Beschäftigten und auf Landesebene ca. 47,1% der Beschäftigten in diesen Wirtschaftszweigen tätig (Wachtberg ca. 52%, vgl. 1. Absatz).<sup>69</sup>

Die Wirtschaftsbereiche „Sonstige Dienstleistungen“ in der Gemeinde Wachtberg entwickeln sich in der Tendenz positiv. Aufgrund der Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors werden aus diesem Wirtschaftszweig auch zukünftig Impulse ausgehen. Für Wachtberg ergeben sich als Wissenschafts- und Forschungsstandort Möglichkeiten einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung durch Ausbau des Forschungsstandortes und affiner Dienstleistungsunternehmen, die von der räumlichen Nähe zum Fraunhofer Institutszentrum (ehemals FGAN) und zum Wirtschaftsraum Bonn/ Köln profitieren.

---

<sup>65</sup> Wachtberg Handlungskonzept; Stadtplanung und Stadtentwicklung Hamerla, Groß-Rinck und Partner; April 2004, S.65

<sup>66</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: jeweils der 30.06.2011

<sup>67</sup> Wachtberg Entwicklungskonzept; Stadtplanung und Stadtentwicklung Hamerla, Groß-Rinck und Partner; März 2003

<sup>68</sup> Homepage der Institute 2012

<sup>69</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: 30.06.2011

### 7.3 Schwerpunkt heutiger Gewerbeansiedlung

Innerhalb der Gemeinde Wachtberg liegt ein Gewerbeareal mit einem Angebot an unterschiedlichen Gewerbeflächen in Villip<sup>70</sup>. Zudem befindet sich im Gemeindegebiet der Standort des Fraunhofer Institutszentrums.

Der Wohn- und Gewerbepark Villip hat eine Größe von ca. 37 ha. Bis heute haben sich dort rund 50 Unternehmen aus verschiedenen Branchen angesiedelt. Die weitere Vermarktung des Gewerbegebietes wird über die Wirtschaftsförderung der Gemeinde Wachtberg abgewickelt. Das Gewerbegebiet besteht aus dem Gewerbepark Nord, dessen Grundstücke komplett vermarktet sind, und dem Gewerbepark Süd, der neben bereits verkauften Grundstücken noch vereinzelte freie Flächen enthält. Die freien Flächengrößen liegen zwischen 1.145 m<sup>2</sup> und 5.784 m<sup>2</sup><sup>71</sup>.

Das Einkaufszentrum Berkum befindet sich ca. 2 km südlich des Gewerbeparks Villip.

Der Standort des Fraunhofer Institutszentrum befindet sich zwischen den Ortschaften Berkum und Werthhoven. Gegründet wurde es 1955 zuerst als Gesellschaft zur Förderung der astrophysikalischen Forschung e.V. als Trägergesellschaft für das Institut für Radioastronomie. 1957 beginnt die Gesellschaft mit den Forschungsarbeiten im Interesse der Landesverteidigung (Forschungsgesellschaft für angewandte Naturwissenschaften (FGAN)). Ab dem 17.08.2009 übernimmt die Fraunhofer Gesellschaft die FGAN. Seitdem befinden sich hier das FKIE (Fraunhofer-Institut für Kommunikation, Informationsverarbeitung und Ergonomie) und das FHR (Fraunhofer-Institut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik) als Fraunhofer-Institutszentrum. Als Imagefaktor der Gemeinde Wachtberg soll das Fraunhofer-Institutszentrum auch aktiv an der Wirtschaftsentwicklung der Kommune beteiligt werden. Ein Schwerpunkt ihrer Aufgaben sind Forschungstätigkeiten im Bereich der Wehrtechnik. Zusätzlich werden auch Forschungsvorhaben Dritter bearbeitet.<sup>72</sup>

Vereinzelte befinden sich auch in den übrigen Ortsteilen kleinere Betriebe.

### 7.4 Flächenverbrauch und Reserveflächen

Die Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten im Gemeindegebiet werden maßgeblich über die Verfügbarkeit von Flächen bzw. die Nutzbarkeit vorhandener Gewerbeflächen bestimmt.

Aktuell sind in dem einzigen Gewerbegebiet im Ortsteil Villip noch 0,96 ha an Gewerbeflächenreserven vorhanden.

Gemessen an der momentanen Nachfrage auf dem Markt wird dieser Bestand an Gewerbeflächen nicht ausreichen, um für den Planungszeitraum des FNP bis 2025 der Nachfrage gerecht zu werden. Weitere mögliche Gewerbeflächen sind planungsrechtlich zu sichern.

Reserven an Gewerbeflächen sind nötig, um eine Erweiterung, Umsiedlung der Betriebe oder auch Neuansiedlung zu ermöglichen und so eine Weiterentwicklung der Gemeinde Wachtberg als Wirtschaftsstandort zu sichern.

Auf Grundlage des Liegenschaftskatasters zeichnet sich in Wachtberg ein stetig steigender Verbrauch an Gewerbeflächen ab. Seit 1997 ist der Flächenbestand um 18,94 ha auf 68,27 ha im Jahr 2011 gestiegen<sup>73</sup>. Dies bedeutet, dass im Jahr 2011 etwa 243 qm Gewerbeflächen auf einen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fallen. Im Vergleich zu NRW (ca. 185 qm/ sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)<sup>74</sup> liegt der Wert der Gemeinde also noch deutlich über Landesschnitt.

<sup>70</sup> www.entscheidung-zukunft.de, Städtebauliche Entwicklung, Stand: 02.12.2008

<sup>71</sup> ebenda

<sup>72</sup> Internetseite der Fraunhofer IFR, Geschäftsfelder sowie Fraunhofer FKIE, Geschäftsbereiche, 19.06.2012

<sup>73</sup> IT NRW, 2012, Stichtag 31.12.2011

<sup>74</sup> IT NRW 2012, Stichtag 30.06.2011

Dies ist unter anderem dadurch begründet, dass die Mehrzahl der gewerblichen Bauflächen in Wachtberg nicht den klassischen Wirtschaftszweigen der Massenproduktion angehören, sondern im Wesentlichen kleinere Einheiten aus dem tertiären Sektor (Dienstleistungen) oder kleinere Produktionseinheiten darstellen. Diese liegen überwiegend im Gewerbepark Villip.



## 8. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Während für die Ermittlung des künftigen Wohn- und Mischbauflächenbedarfs die Einwohnerdaten relativ verlässliche Ausgangsgrößen darstellen, ist die Gewerbeflächenbedarfsabschätzung von mehreren nur schwer zu fassenden Faktoren abhängig (wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbeflächenverbrauch etc.). Um mehr Sicherheit in die Abschätzung zu bringen wird diese auf zwei bewährte Säulen gestellt: zum einen den Vergleich mit dem bisherigen Flächenverbrauch in Wachtberg, zu anderen die Gegenüberstellung mit theoretischen Methoden der Bedarfsabschätzung.

### 8.1 Flächenbedarfsrechnung

#### 8.1.1 Methode

Die Ermittlung der drei Bedarfsarten für den Darstellungsumfang gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan

- Erweiterungsabsichten der örtlichen Betriebe,
- Verlagerungsabsichten bzw. Verlagerungsnotwendigkeiten der örtlichen Betriebe,
- Neuansiedlungsabsichten von gewerblichen Betrieben

wird anhand des durchschnittlichen Flächenverbrauchs der vergangenen Jahre durchgeführt.

Zum Vergleich der ermittelten Bedarfszahlen wurde im Fachbeitrag Arbeiten<sup>75</sup> parallel eine Bedarfsabschätzung gemäß der GIFPRO-ILS-Version<sup>76</sup> erstellt.

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO-ILS schätzt entsprechend einer bestimmten Vorgehensweise den künftigen Bedarf ab. Die ursprüngliche GIFPRO - Berechnungsmethode nach ILS wird hier aktualisiert und geringfügig abgewandelt, da die Ausgangsdaten der ILS-Methode bereits aus den 1980er Jahren stammen.

Wesentliche Determinanten des GIFPRO sind die Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten, die Gewerbeflächen beanspruchenden Arbeitslosen und die Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen über eine sogenannte Flächenkennziffer.

Diese Größen stellen die Basis der folgenden prognostischen Rechenschritte dar, die sich auf die mobilen, und damit zusätzliche Fläche nachfragenden Betriebe und deren Flächenbedarfe bzw. Beschäftigtenzahlen beziehen. Hier sind zusätzlich die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten sowie Stilllegungsquoten wesentliche Merkmale.

Abschließend werden die aus Neuansiedlung und Verlagerung resultierenden Flächenbedarfe addiert. Abzüglich der wiederverwertbaren, freigesetzten Flächen im Bestand ergibt sich der jährliche Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

#### 8.1.2 Flächenverbrauch und -bedarf nach Liegenschaftskataster

Die Daten des Liegenschaftskatasters geben die gegenwärtige Flächennutzung wieder, liefern aber keine weiteren Informationen über geplante Nutzungen oder noch verfügbare Flächen. Eine flächendeckende Erfassung ermöglicht aber den Vergleich mit den Landesdaten. Die zeitliche Verzögerung in der Erfassung der Daten lässt eine mögliche Einschränkung der Daten im Hinblick auf ihre Verlässlichkeit zu. Diese Daten werden nachfolgend nur ergänzend aufgegriffen zum Abgleich der Gemeindewerte mit dem Landesdurchschnitt.

In Wachtberg zeichnet sich ein stetig steigender Flächenverbrauch an Gewerbeflächen (Gebäude- und Freiflächen, Gewerbe und Industrie- sowie Betriebsflächen) auf Grundlage des Liegenschaftskatasters ab: 1997 lag der Flächenbestand noch bei 49,33 ha, 2011 bereits bei

---

<sup>75</sup> Fachbeitrag Arbeiten zum Flächennutzungsplan Wachtberg, Planungsgruppe MWM, Stand: 01.02.2010

<sup>76</sup> Bauer M., Bonny, H.-W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnungen nach GIFPRO-; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987

68,27 ha. Dies bedeutet einen Unterschied von 18,94 ha brutto. Diese Entwicklung entspricht auch dem Landestrend mit steigenden Verbrauchszahlen.

Vergleicht man den Stand der Gewerbeflächen am 31.12.2011 (ca. 68 ha)<sup>77</sup> mit der Anzahl der Beschäftigten<sup>78</sup> (30.06.2011: 2.815) in Wachtberg, so zeigt sich, dass im Jahr 2011 auf einen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ca. 243 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entfallen. Aufgrund vorliegender Studien<sup>79</sup> kann in ländlichen Regionen sogar von einem Mehrbedarf bis gesamt 400 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Wachtberg hat also mit einen deutlichen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen zu rechnen.

#### 8.1.2.1 Lineare Weiterentwicklung Gewerbeflächenbedarf bis 2025

Führt man den o.a. Flächenverbrauch nach Liegenschaftskataster linear bis 2025 mit dem durchschnittlichen Verbrauch von ca. 1,35 ha brutto pro Jahr fort (nachfragebasierte Prognose), ergibt sich für Wachtberg ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 18,94 ha (Zeitraum von 14 Jahren).

### 8.2 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2025

Die Abschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs in Wachtberg basiert zunächst auf dem tatsächlichen Flächenverbrauch nach Liegenschaftskataster von 1997 bis 2011. Zusätzlich wird eine Überprüfung gem. GIFPRO-ILS durchgeführt. Beide Ergebnisse werden im Folgenden gegenüber gestellt.

Bedarfsabschätzung nach vergangenem GE-Flächenverbrauch		
1	Hochrechnung des nach Liegenschaftskataster ermittelten Flächenverbrauchs (ca. 1,35 ha netto / Jahr) für das Prognosejahr 2025	ca. 18,9 ha
2	Verhandlungsspielraum Bodenpolitik + 15%, um durch Grunderwerbsprobleme auf Ausweichflächen zurückgreifen zu können	ca. 2,84 ha
3	abzüglich Gewerbeflächenreserven im heutigen FNP (Stand 06/12)	- ca. 0,96 ha
4	abzüglich wiederverwendbare Immobilien (ca. 10% vom Bestand*)	- ca. 1,86 ha
5	Gesamtzusatzbedarf (Bruttofläche)	ca. 18,9 ha

Tabelle 5: Bedarfsabschätzung nach GE-Flächenverbrauch  
\* gem. Realnutzungskartierung MWM  
Quelle: eigene Darstellung

<sup>77</sup> IT.NRW 2012, Stand 2012, Stichtag: 31.12.2011

<sup>78</sup> IT.NRW 2012, Stichtag: 30.06.2011

<sup>79</sup> Quartalsberichte zur Landesentwicklung: Gewerbeflächen, ILS, Ausgabe 2/2005

Die Gemeinde Wachtberg entwickelt sich, neben ihrer Eigenschaft als beliebter Wohnort, zunehmend als Wirtschaftsstandort. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Wohn- und Gewerbepark Villip im Jahr 1998 sind hier heute bereits 50 Betriebe ansässig. Eine Fortschreibung des ermittelten durchschnittlichen Flächenverbrauches der letzten 10 Jahre ist eine nicht zu optimistische Prognose zur Gewerbeflächenentwicklung.

Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde ist es, für Wachtberger Betriebe mit bisherigen Standorten in Gemengelage der Ortschaften, im Gewerbepark Villip in konfliktloser Umgebung Flächen zur Verlagerung und Erweiterung bereit zu stellen. Aufgrund mangelnder Ausweichmöglichkeiten im Gemeindegebiet haben in den letzten 10 – 20 Jahren sogar einige traditionelle Wachtberger Betriebe das Gemeindegebiet verlassen. Durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbepark sowie neuer Gewerbeflächen soll auch für diese Betriebe eine Standortalternative in ihrer Heimatgemeinde geschaffen werden.

Hier wird aus den gleichen Gründen wie bei der Bedarfsbestimmung zum Wohn- und Mischbauflächenbedarf weit hinter der rechnerischen Ermittlung zurückgeblieben. Besonders die Gründe:

- Vermeidung eines überhöhten Flächenverbrauches durch zu große Grundstücke,
- wachsender Druck auf Bestandsimmobilien,
- der Sicherung eines landschaftlich hochwertigen Freiraumes der wertvollen Kulturlandschaft mit einem hohen agrarischen und touristischen Potential

sind hier anzubringen.

Um daher auch mittel- bis langfristig der Gewerbeflächennachfrage zwar entsprechen zu können, die o.g. Argumente jedoch zu berücksichtigen, ist eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im FNP von **ca. 14 - 16 ha** erforderlich. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch für die ansässigen Betriebe und Betriebserweiterungen ausreichend Flächen mit kurz- bis mittelfristigem Zeithorizont zur Verfügung stehen müssen.

### 8.3 Neudarstellung gewerblicher Bauflächen

Die Darstellung neuer gewerblichen Bauflächen in der ermittelnden Größe ist regionalplanerisch bedeutsam. Da im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg nur der bisherige Gewerbepark Villip dargestellt ist, ist bei einer Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen über 10 ha der Regionalplan geändert werden. Dies hätte ein längeres Verfahren zur Folge, welches im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht abgeschlossen würde. In Ermangelung von geeigneten Flächen (z.B. mögliche Erweiterung Gewerbepark Villip Nord) werden in der Neufassung des Flächennutzungsplans 6,56 ha südlich angrenzend an den Gewerbepark Villip neu dargestellt.

#### **Standort S. 11.20 Gewerbepark Villip Erweiterung - Süd**

**6,56 ha**

Die Fläche ist als südliche Erweiterung des Gewerbeparks Villip städtebaulich geeignet. Es bestehen vorhandene Synergieeffekte zum nördlich benachbarten GE- Gebiet. Die verkehrstechnische Erschließung kann über ein noch nicht veräußertes Grundstück im vorhandenen Gewerbepark erfolgen. Für diese direkte Anbindung an die innere Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes sowie für die Umwidmung einer südlichen Ausgleichsfläche zugehörig zum vorhandenen Gewerbepark Villip ist eine Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 10.10 erforderlich.

Die Fläche fällt unter § 51a LWG, d.h. eine ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser ist erforderlich. Die Versickerungsfähigkeit ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen. Eine evtl. erforderliche Regenwasserkanalisation kann an das vorhandene System angeschlossen werden (Drosselung erforderlich). Eine Ableitung von Schmutzwasser an das örtli-

che Schmutzwassersystem ist möglich und wird zur Kläranlage Pech abgeführt. Der Standort ist in der aktuellen Netzgenehmigung vom 01.10.2009 nicht enthalten.

Diese im Flächennutzungsplan neu darzustellende gewerbliche Baufläche beinhaltet die bestehende und bereits bepflanzte südliche Ausgleichsfläche des Gewerbeparks Villip (Bebauungsplan 10-10) und erstreckt sich über den hieran angrenzenden Wirtschaftsweg bis zum südlich nächstgelegenen Wirtschaftsweg. Westlich hiervon wird im Flächennutzungsplan eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 dargestellt. Zum Wachtbergring wird das bereits im bestehenden Gewerbepark angelegte Abstandsgrün fortgeführt.

**Im Ergebnis wird eine neue gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 6,56 ha neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.**

## 9. SONDERGEBIETE MIT ZWECKBESTIMMUNG

In Wachtberg gibt es Sonderbauflächen mit vier Nutzungsarten: ein Sondergebiet zur Aufnahme von großflächigem Einzelhandel, ein Sondergebiet für Einzelhandel und Dienstleistungen, ein Sondergebiet Forschung – Schwerpunkt Verteidigung und Sicherheit und zwei Sondergebiete für Erholung.

### 9.1 Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in der Flächennutzungsplanung als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO darzustellen. Dies betrifft zum jetzigen Zeitpunkt den Standort 'Einkaufszentrum Berkum' westlich der Ortschaft Berkum, unmittelbar an der K 58 „Wachtbergring“ gelegen.

### 9.2 Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung

Durch die 41. Änderung des derzeit noch gültigen Flächennutzungsplans wird östlich des Wachtbergrings ein Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung „Wachtberg Mitte gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit 4.700 qm max. Verkaufsfläche geplant, welches in den neuen Flächennutzungsplan übernommen wird.

### 9.3 Sondergebiet Forschung – Schwerpunkt Verteidigung und Sicherheit

Als Sondergebiet „Forschung – Schwerpunkt Verteidigung und Sicherheit“ wird die ehemalige militärische Einrichtung zur Landesverteidigung FGAN (Forschungsgesellschaft für angewandte Naturwissenschaften), der jetzige Standort des Fraunhofer-Instituts-Zentrum FKIE und FHR, dargestellt, welcher sich südwestlich der Ortschaft Berkum befindet. Zusätzlich werden östlich und westlich Flächenreserven zur künftigen Erweiterung des Fraunhofer-Instituts-Zentrums im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die jedoch nur gringfügig für eine bauliche Erweiterung genutzt werden sollen. Im Rahmen der Forschungsarbeit des FKIE werden auch Freiflächen benötigt. Dieses neue Sondergebiet wird mit einer Gesamtfläche von **18,58 ha** im Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. hierzu auch Erläuterungsplan 1: „Neudarstellungen“ im Anhang).

### 9.4 Sondergebiete für Erholung

Neben den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Forschung – Schwerpunkt Verteidigung und Sicherheit ist im Gemeindegebiet Wachtberg die folgende Fläche als bestehendes **Sondergebiet für die Erholung, Zweckbestimmung Campingplatzgebiet** dargestellt:

- Vereinsgelände des Familiensportbund Bonn e.V., nordöstlich der Ortschaft Arzdorf gelegen.

Ebenfalls als **Sondergebiet für die Erholung, Zweckbestimmung Golfplatz** werden die vorhandenen Gebäude und der Parkplatz des Golfplatzes, die bisher als Grünfläche im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt werden, in den Flächennutzungsplan mit **0,80 ha** als Sondergebiet übernommen.

## 10. SOZIALE INFRASTRUKTUR UND GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Im Flächennutzungsplan sind Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB darzustellen. Hierbei ist entscheidend, dass die Einrichtungen einer öffentlichen Aufgabe dienen. Die Darstellung zeigt die infrastrukturelle Gesamtausstattung der Kommune auf. Die konkrete Versorgung und Planung der notwendigen infrastrukturellen Versorgung ist Aufgabe der entsprechenden Fachplanungen.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen erfolgt mit einem entsprechenden Symbol.

Folgende Infrastruktureinrichtungen sind mit Symbolen im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Öffentliche Verwaltung
- Schulen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Größere, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Größere, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehren
- Postservicestellen
- Schießanlagen/ Schützenhallen

Sind den Einrichtungen eigene Grundstücke zugeordnet, welche eine Größe über 300 m<sup>2</sup> aufweisen, werden diese zusätzlich flächig als farbig angelegte Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

### 10.1 Tageseinrichtungen für Kinder und Schulen

Der Flächennutzungsplan stellt den Bestand und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Einrichtungen für Kinder sowie Schulen im Gemeindegebiet dar. Die Grundlage der Darstellung bilden der Kindergartenbedarfsplan, der Schulentwicklungsplan und der Fachbeitrag Soziale Infrastruktur. Auf eine Auflistung der einzelnen Einrichtungen wird hier verzichtet.

#### Tageseinrichtungen für Kinder

Im Gemeindegebiet bieten zurzeit 12 Einrichtungen die Betreuung für Kinder bis zum Beginn der Schulpflicht an. Diese verfügen zum 01.08.2012 zusammen über 611 Kindergartenplätze, in denen 57 U3-Plätze vorhanden sind.<sup>80</sup>

Die Statistiken der Kindergartenbedarfsplanung für die Gemeinde Wachtberg zeigen, dass die Geburtenzahlen stark rückläufig sind. Im Jahr 2010 sind insgesamt 150 Geburten vermeldet worden, dagegen wurden in den vorhergehenden Jahren stets über 170 Geburten gemeldet.<sup>81</sup>

Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist im gesamten Gemeindegebiet vollständig gedeckt. Der Bedarf an einer Betreuung für Kinder unter drei Jahren nimmt jedoch stetig zu. Ab dem 01.08.2013 besteht ein Rechtsanspruch für einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem ersten Lebensjahr.

Ziel für die künftige Planung muss es sein, die bestehenden Angebote in guter räumlicher Verteilung weiter zu nutzen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung bedeutet dies u.a., bei der Darstellung von neuen Wohngebieten vorhandene Betreuungseinrichtungen zu berücksichtigen.

---

<sup>80</sup> Aktualisierung des Grundlagenmaterials durch die Gemeinde Wachtberg, Mail vom Fachbereich IV, 26.06.2012

<sup>81</sup> ebenda

## 10.2 Schulentwicklungsplan

Die Gesamtschülerzahl beläuft sich zum Schuljahresbeginn 2011/ 2012 auf 1.115 Schüler verteilt auf 10 Klassenstufen innerhalb der Gemeinde. 278 Schüler gehen in die Sekundarstufe I.<sup>82</sup>

Schüler der Sekundarstufe I, die eine Realschule, Gesamtschule oder ein Gymnasium besuchen, sowie Schüler der Sekundarstufe II müssen auf Schulen der umliegenden Kommunen ausweichen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung gilt es, die vorhandenen Standorte zu sichern und die Entwicklung von Neubaugebieten dort vorzusehen, wo die Nähe zu den Schulen und die infrastrukturelle Versorgung gewährleistet sind.

### Grundschulen

In der Gemeinde Wachtberg befinden sich vier Grundschulen mit fünf Standorten in kommunaler Trägerschaft. Im aktuellen Schuljahr 2011/ 2012 werden noch 837 Schüler in der Primarstufe gezählt. Für das Schuljahr 2013/ 2014 wird jedoch eine Zahl von 754 Schülern prognostiziert. Dies würde einen Rückgang zu 2011/ 2012 von rund 10% bedeuten.<sup>83</sup>

Die Grundschulen liegen in den Ortschaften Adendorf (GGG „Am Wald“), Berkum (GGG „Drachenfelder Ländchen“) und Niederbachem (GGG „Drachenfelsschule“) sowie die Grundschule Villip („Schule im Ländchen“) mit den Schulstandorten in Pech und Villip. Der Grundschulverbund der beiden katholischen Schulen befindet sich aber ebenfalls in Trägerschaft der Gemeinde.<sup>84</sup>

### Sekundarschulen

In Wachtberg gibt es eine Sekundarschule (profilierter Hauptschule) „Drachenfelder Ländchen“. Die Schule wird aktuell von 278 Schülern besucht und ist mit insgesamt 14 Klassen zwei- und dreizügig. Neben Schülern aus den Ortschaften Wachtbergs wird sie auch von Schülern aus Bonn und Meckenheim besucht.<sup>85</sup>

### Sonstige weiterführende Schulen

Sonstige weiterführende Schulen wie Realschulen, Gesamtschulen und Gymnasien befinden sich in direktem Umfeld der Gemeinde Wachtberg (Meckenheim, Bonn und Rheinbach).

## 10.3 Verwaltung, Polizei und Feuerwehren

### Behörden/ Verwaltung

Im Flächennutzungsplan werden folgende Behörden und Verwaltungen als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt:

- Rathaus, Gemeindeverwaltung Wachtberg
- Gemeindewerke AöR (Anstalt öffentlichen Rechts)

Der folgende öffentliche Betrieb gewerblicher Art kann ebenfalls zu den Anlagen für öffentliche Verwaltungen gerechnet werden, wird aber im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt:

- Baubetriebshof der Gemeinde Wachtberg (Mischbaufläche)

Auf Mischbauflächen sind öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauGB allgemein zulässig.

---

<sup>82</sup> Aktualisierung des Grundlagenmaterials durch die Gemeinde Wachtberg, Mail vom Fachbereich IV, 26.06.2012

<sup>83</sup> ebenda

<sup>84</sup> ebenda

<sup>85</sup> ebenda

Sonstige Behörden befinden sich vor allem in Bonn, Siegburg, Köln und St. Augustin oder haben Nebenstellen in Meckenheim oder Rheinbach (Arge Rhein-Sieg, das Gesundheitsamt und die Kfz-Zulassungsstelle).

### Feuerwehren

Zum Schutz ihrer Bürger und um Gefahren von Personen und Gegenständen abzuwenden, unterhält die Gemeinde Wachtberg eine Freiwillige Feuerwehr mit drei Löschzügen, aufgeteilt in sieben Löschgruppen. Durch diese Aufteilung wird ein Brandschutz in allen Ortschaften gewährleistet. Die Standorte der Feuerwehrgerätehäuser werden im FNP dargestellt.

Der Löschzug 1 besteht aus den Löschgruppen Berkum und Niederbachem, der Löschzug 2 setzt sich aus den Löschgruppen Villip und Pech zusammen. Dem Löschzug 3 gehören die Löschgruppen Adendorf, Arzdorf und Fritzdorf an.<sup>86</sup>

### Post

Postservicestellen befinden sich in den Ortschaften Berkum, Niederbachem, Villip, Pech sowie in Adendorf und werden im FNP mit dieser Zweckbestimmung dargestellt.

## **10.4 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen, Jugendeinrichtungen**

Der Flächennutzungsplan stellt die bestehenden Sporteinrichtungen im Rahmen der Standortssicherung dar.

### 10.4.1 Turn- und Sportstättenangebot

In Wachtberg gibt es fünf<sup>87</sup> Allgemeinsporthallen, eine Gymnastikhalle (Villip) sowie vier Schützenhallen (Darstellung als Gemeinbedarfsfläche). Die Sporthalle in Berkum ist als Dreifachsporthalle ausgelegt. Die Turnhalle in Fritzdorf kann zusätzlich auch als Mehrzweckhalle genutzt werden. Neben diesen Sporthallen gibt es weitere Außenanlagen. Unter anderem befinden sich sechs Sportplätze im Gemeindegebiet. Diese werden im Flächennutzungsplan durch ein entsprechendes Punktsymbol dargestellt.

Die öffentlichen Sporthallen stehen vorrangig dem Schulsport zur Verfügung und werden zudem von den hiesigen Sportvereinen genutzt.

Neben den o.a. Sportstätten existieren weitere private Sportstätten: Eine Tennisanlage, acht Reitanlagen (Reithalle und Reitplatz), vier Schießsportanlagen und ein Golfplatz, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Allgemeine Sportstätten“ dargestellt werden.

Sportplätze und Sporteinrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Schulen stehen, werden als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

### 10.4.2 Schwimmbad

In der Ortschaft Berkum befindet sich neben den anderen Sportanlagen auch das Hallenbad<sup>88</sup> der Gemeinde Wachtberg, welches für Freizeit-, Schul- und Seniorensport zur Verfügung steht und auch im FNP gesichert wird.

### 10.4.3 Jugendeinrichtungen

Für die Kinder und Jugendlichen im Gemeindegebiet sind verschiedene Einrichtungen vorhanden, die sich in kommunaler und kirchlicher Trägerschaft befinden. Zudem bestehen wei-

---

<sup>86</sup> Internetseite der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Wachtberg, Stand: 05.02.2009

<sup>87</sup> Internetseite Gemeinde Wachtberg, Turn- und Sportstätten, Stand: 12.02.2009

<sup>88</sup> Internetseite Gemeinde Wachtberg, Hallenbad Wachtberg, Stand: 12.02.2009 und Internetseite Hallenbad Wachtberg



tere Angebote durch die in Wachtberg ansässigen Vereine und Einrichtungen wie die Freiwillige Feuerwehr. Die Einzelnen in kommunaler oder kirchlicher Trägerschaft befindlichen Jugendeinrichtungen (Pech, Berkum, Fritzdorf, Niederbachem und Villip) werden durch eine entsprechende Punktausweisung im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### 10.4.4 Vereine

Die Gemeinde Wachtberg verfügt über ein vielfältiges Vereinsleben. Diese Vereine sind jedoch nicht raumbedeutsam und werden daher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### 10.4.5 Einrichtungen für Behinderte

In der Gemeinde Wachtberg gibt es folgende Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen<sup>89</sup>:

- Jakobushaus in Werthhoven – ein Wohnheim für geistig Behinderte
- Lebensgemeinschaft Martinshof in Pech – ein heilpädagogisches Kleinheim für Kinder und Jugendliche mit seelischen und geistigen Behinderungen

Die aufgeführten Einrichtungen werden als Wohnbaufläche im FNP dargestellt, da hier der Wohnzweck im Vordergrund steht, und erhalten die Punktausweisung „Wohnheime/ Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderungen“.

#### 10.4.6 Altenbetreuung

Die Darstellung der Betreuungseinrichtungen für ältere Mitmenschen erfolgt dort, wo es sich nicht nur um eine besondere Form der Wohnnutzung (Altenwohnungen) handelt.

Das ansässige Altenwohnheim Limbach<sup>90</sup> in Berkum umfasst derzeit 145 Betreuungsplätze. Neben den langfristigen Pflegeplätzen ist auch eine kurzzeitige Pflege möglich. Zusätzlich gibt es hier einen Seniorenwohnpark.<sup>91</sup>

#### 10.4.7 Einrichtungen für Asylbewerber

Zur Betreuung von Aussiedlern und Asylbewerbern stellen die Kirchengemeinden der Gemeinde ihre Hilfe zur Verfügung. Im Ortsteil Fritzdorf befindet sich ein Übergangsheim für Aussiedler, und der Gereonshof wird als Übergangsheim für Asylbewerber genutzt. Eine Darstellung erfolgt aufgrund der fehlenden langfristigen Entwicklungsperspektiven der Standorte nicht.

#### 10.4.8 Wohlfahrtsverbände und Beratungsstellen, weitere Einrichtungen

Die Einwohner Wachtbergs haben die Möglichkeit innerhalb ihrer Gemeinde Beratungsstellen im Bereich der Konfliktberatung zu kontaktieren. Diese Verbände und Beratungsstellen sind nicht raumbedeutsam, sondern in auch anders genutzten bzw. nutzbaren Gebäuden angesiedelt so dass eine gesonderte Darstellung nicht erfolgt.

#### 10.4.9 Gesundheitswesen/ Krankenhaus

Die für Wachtberg zuständigen Krankenhäuser und Kliniken befinden sich alle außerhalb des Gemeindegebietes. Hier sind das St.-Marien-Hospital in Bonn und die Evangelischen Klini-

---

<sup>89</sup> Gewusst wo in Alfter und Wachtberg, Wegweiser zu sozialen Einrichtungen, Institutionen, Verbänden und Vereinen, S. 29 ff

<sup>90</sup> Gewusst wo in Alfter und Wachtberg, Wegweiser zu sozialen Einrichtungen, Institutionen, Verbänden und Vereinen, S. 21

<sup>91</sup> Internetseite des Altenstiftes Limbach Wachtberg-Berkum, Unser Haus, 26.06.2009

ken Bonn gGmbH in Bad-Godesberg zu nennen. Die Evangelischen Kliniken haben zwei Betriebsstätten: Das Waldkrankenhaus und das Johanniter-Krankenhaus, die beide in Bad-Godesberg liegen. Ebenfalls in räumlicher Nähe zu Wachtberg liegen die Venusberg Kliniken, ein Standort des Universitätsklinikum Bonn im Stadtteil Bonn-Venusberg.

#### 10.4.10 Familienzentren

Die Familienzentren bieten oft eine Vielzahl an sozialen Angeboten wie Offene Tür, Beratungsstellen und Kursen an. Daher werden die folgenden Familienzentren neben ihrer Funktion als „Kindergarten“ auch als Punktausweisung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im FNP dargestellt:

- Kommunales Familienzentrum Drachenfelser-Ländchen in Villip
- Kath. Familienzentrum St. Marien (Am Bollwerk 13) in Berkum
- Elterninitiative Familienzentrum „Drachenhöhle“ (Mehlemer Straße 1) in Niederbachem

### 10.5 Kulturelle Einrichtungen, Kirchen und andere religiöse Einrichtungen

#### 10.5.1 Kulturelle Einrichtungen

##### Heimatismuseum

Das Heimatismuseum in Villip, Träger ist der Heimatverein Villip e.V., beschäftigt sich mit der Geschichte der Gemeinde Wachtberg. Das bedeutendste Exponat ist eine originalgetreue Kopie des 1954 entdeckten Fritzdorfer Goldbechers. Dieser wird auf das Jahr 1500 vor Christus datiert und gilt als einer der berühmtesten Funde in der Region. Das Heimatismuseum wird als Punktsymbol „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im FNP dargestellt.

##### Büchereien

Die neun, z.T. kirchlich organisierten Büchereien in der Gemeinde Wachtberg werden als Punktsymbol „Kulturelle Einrichtungen“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

##### Kulturelle Angebote

Darüber hinaus findet sich noch eine Vielzahl weitere kultureller Einrichtungen im Gemeindegebiet, v. a. verschiedene Ateliers und Galerien. Als Veranstaltungsorte gelten vor allem das Limbachstift, die Aula der Sekundarschule in Berkum, der Köllenhof sowie die Dorfsäle in den Ortsteilen.

Diese und auch die folgenden Einrichtungen sind zwar feste Bestandteile des Gemeindelebens, können aber nicht langfristig einem Standort zugewiesen bzw. in auch anderweitig genutzten Gebäuden angesiedelt werden und werden daher nicht dargestellt. Sie sind innerhalb der jeweiligen Gebietskategorie zulässig und gehen über die infrastrukturelle Grundausstattung hinaus.

- Die Volkshochschule als Teil des VHS-Zweckverbandes Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg. Die VHS ist Anlaufstelle für weiterführende Bildungsangebote und hält an verschiedenen Orten innerhalb des Gemeindegebietes Veranstaltungen ab.
- Die Musik- und Kunstschule Wachtberg mit einem vielfältigen Angebot, die jedoch ihre Unterrichtsstätten nach Bedarf auswählt.

## 10.5.2 Kirchen

### Katholische Kirchen

Das Gemeindegebiet ist zur Katholischen Pfarrgemeinde St. Marien mit Pfarrbüros in Berkum und Villip zusammengeschlossen. Zur Pfarrgemeinde gehören sieben katholische Kirchen, die im FNP dargestellt werden. Zudem befinden sich im Gemeindegebiet noch neun Kapellen, die ebenfalls den katholischen Pfarrgemeinden angehören. Der Wiederaufbau der alten Marienkapelle in Klein-Villip ist im Jahr 2010 abgeschlossen worden und dient seitdem u.a. als Standesamt für Trauungen in der Gemeinde Wachtberg. Bis auf die Kapelle im Altenstift Limbach sind alle Kapellen im Flächennutzungsplan dargestellt.

### Evangelische Kirchen

Das Gemeindegebiet wird auf zwei evangelische Pfarrgemeinden aufgeteilt. Die evangelische Kirchengemeinde Wachtberg ist für die Ortsteile Berkum, Züllighoven, Niederbachem, Oberbachem, Kürrighoven, Gimmersdorf und Ließem sowie für Werthhoven, Holzem, Villip, Villiprott und Pech zuständig. Die evangelische Kirchengemeinde Meckenheim betreut die Menschen der Ortsteile Adendorf, Arzdorf und Fritzdorf. Hinzu kommt das evangelische Gemeindezentrum in Niederbachem sowie das Gemeindehaus Helvetia in Berkum, welches ebenfalls zu kirchlichen Zwecken und als ständige Gottesdienststätte dient. Beide evangelischen Kirchen sind im FNP dargestellt.

## **10.6 Neudarstellungen Gemeinbedarf**

Die Gemeinde Wachtberg verfügt über ein gutes Angebot an sozialen Einrichtungen. Insbesondere das Vereinsleben sowie Sportstätten, Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Einrichtungen für Senioren sind qualitativ und quantitativ gut vertreten, auch wenn nicht jedes Angebot im FNP dargestellt wird.

Die Prognosezahlen für Wachtberg zeigen einen Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppen, so dass zukünftig insbesondere altersgerechte Wohnformen innerhalb der gewohnten Umgebung der Senioren, möglichst in Kombination mit Dienstleistungen und professioneller Pflege, vermehrt vorgehalten werden müssen.

Die Kindergartenversorgung ist zurzeit ausreichend und wird regelmäßig durch Fortschreibung des Kindergartenbedarfsplanes überprüft. Aufgrund der künftig sinkenden Geburtenzahlen ist mit einem Mangel an Kinderbetreuungseinrichtungen nicht zu rechnen. Jedoch ist trotz Schrumpfung dieser Altersgruppen zur Stärkung von Wachtberg als attraktiver Wohnstandort der derzeitige Ausbau der U3-Betreuung unverzichtbar. Das Betreuungsangebot und damit die Situation für berufstätige Eltern oder Alleinerziehende sollen hiermit deutlich verbessert werden.

Das schulische Angebot in Wachtberg ist langfristig zu sichern, um so zumindest die Basisversorgung aufrechtzuerhalten. Durch die Einrichtung der Sekundarschule (ehemals Hauptschule) wird das schulische Angebot weiter ausgebaut. Aufgrund der künftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen ist eine Aktualisierung des Schulentwicklungsplanes unbedingt erforderlich.

Bei allen anderen sozialen Einrichtungen liegen zum jetzigen Kenntnisstand keine Engpässe vor. Aufgrund der Bevölkerungsprognosen ist mittel- bis langfristig ein erhöhter Bedarf der Bevölkerungsgruppe 60+ sowohl bei den Wohn-/ Betreuungsangeboten, aber auch bei sonstigen sozialen Einrichtungen (Freizeit- und Sport, Kultur) anzunehmen.

## **11. GRÜNFLÄCHEN**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) haben die innerörtlichen Grünflächen neben einer städtebaulich gliedernden Funktion insbesondere kleinklimatische und ökologische Bedeutung. Im lokalen Biotopverbund stellen sie bedeutende Bindeglieder zu dem überregionalen Ausgleichs- und Biotopverbundsystem dar und erfüllen je nach Lage und Größe Freizeit- und Erholungsansprüche.

Im Rahmen der gemeinderäumlichen Gliederung leisten Parkanlagen und Grünflächen eine besondere Vernetzungsfunktion. Von lokaler Bedeutung und als Nutzungsangebot zu betrachten sind hingegen Spielplätze, Sportplätze und sonstige Freizeitanlagen, Privatgärten und Friedhöfe. Eine Gliederungsfunktion von großen Landschaftsräumen wird auch durch die Topographie erreicht.

Die räumliche Gliederungsfunktion wird neben den Grünflächen auch durch bereits in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte oder umgesetzte Ausgleichsflächen erfüllt. Aufgrund der Lage der Gemeinde Wachtberg im ländlichen Raum ist das Angebot an Grünflächen für die Bevölkerung gut.

Im Flächennutzungsplan werden diese je nach Größe flächig oder auch nur als Symbol „Parkanlagen, Sportanlagen, Spielplätze und Friedhöfe“ dargestellt. Des Weiteren werden die nicht mit Symbol versehenen Grünflächen in sonstige öffentliche Grünflächen und private Grünflächen unterschieden.

### **11.1 Parkanlagen und Grünflächen**

Im Flächennutzungsplan sind Grün- und Erholungsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Als bedeutende Grünfläche findet sich in der Ortschaft Berkum eine größere, als Parkanlage gekennzeichnete Grünanlage zwischen der Rathausstraße und der Straße Auf dem Pesch. Weitere kleinere Grünflächen liegen innerhalb der Siedlungsstrukturen der Ortschaften Aendorf, Villip, Ließem und Oberbachem.

### **11.2 Sportplätze und sonstige sportbezogene Freianlagen**

Die öffentlichen Sportplätze stehen vorrangig dem Vereinssport zur Verfügung und werden auch von den Schulen genutzt. Mit den dargestellten und vorhandenen Sportanlagen ist eine ausreichende Versorgung der Ortschaften gewährleistet.

Die Sportplätze sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

### **11.3 Spielplätze**

Im Gemeindegebiet befinden sich insgesamt 26 Spielplätze und 3 Spielflächen (im Baugebiet Rondo in Berkum) im direkten Wohn- und Lebensumfeld bzw. an Schulen/ Kindergärten, welche über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind. Die Ortschaften Berkum und Ließem sind mit sieben Spielplätzen und -flächen bzw. vier Spielplätzen am besten ausgestattet. Ein Spielplatzangebot ist jedoch in allen Ortschaften vorhanden. Es sollte berücksichtigt werden, dass besonders in den ländlichen Gebieten aufgrund der Nähe zum Landschaftsraum großflächige natürliche Freiräume zum Spielen und Verweilen vorhanden sind.

Die Standorte der Spielplätze sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die Spielflächen im Baugebiet Rondo sind aus rechtlichen Gründen keine Spielplätze und werden daher auch innerhalb der festgesetzten Grünflächen nicht dargestellt.

Spielplatz:		Gemarkung:	Eigentümer:	Darstellung
1	Bachstraße	Adendorf	Kath. Kirchengemeinde St. Margareta	Grünfläche
2	Remagener Weg	Arzdorf	privat	Grünfläche
3	Achtmorgenweg	Berkum	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
4	Ahrweiler Straße	Berkum	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
5	Stumpebergweg	Berkum	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
6	Alte Gasse	Berkum	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
7	Spielflächen Rondo	Berkum	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
8	Oevericher Straße	Fritzdorf	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
9	Am steinernen Kreuz	Gimmersdorf	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
10	Kommunalweg	Gimmersdorf	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
11	Anton-Raaf-Platz	Holzem	privat	Grünfläche
12	Am Hammelsgraben	Ließem	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
13	Auf dem Köllenhof (neben Hs.Nr. 80)	Ließem	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
14	Auf dem Köllenhof, Innenzone	Ließem	Gemeinde Wachtberg	Wohnbaufläche
15	Rodderbergstraße	Ließem	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
16	Eschenweg	Niederbachem	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
17	Bondorfer Straße	Niederbachem	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
18	Mehlemer Straße	Niederbachem	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
19	Dreikönigenstraße	Oberbachem	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
20	Kürrihovener Straße	Oberbachem	privat	Grünfläche
21	Milchpützweg	Pech	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
22	Zwischen den Hüllen	Villip	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
23	Auf dem Äckerchen	Villip	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
24	Gimmersdorfer Straße	Villip	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
25	Dorfstraße	Villiprott	privat	Grünfläche
26	Ahrtalstraße	Werthhoven	Gemeinde Wachtberg	Grünfläche
27	Im Ort	Züllighoven	Kath. Kirche Berkum	Grünfläche

Tabelle 6: dargestellte Spielplätze im Gemeindegebiet (bis auf Spielflächen Rondo)  
Quelle: Gemeinde Wachtberg

Der Spielplatz "Auf dem Köllenhof, Innenzone" in Ließem liegt in einer Wohnbaufläche. Er wird nur durch das entsprechende Punktsymbol dargestellt, ist aber auch als öffentlicher Spielplatz einzuordnen.

Die Spielplätze im Bereich der Schulen werden nicht als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt, sondern in der Gemeinbedarfsfläche gesichert. Sie sind auch als öffentliche Spielplätze einzuordnen, da sie nach den Schulzeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Ebenso werden die Spielplätze von Kindergärten oder Kindertagesstätten nicht separat dargestellt, sondern sind ebenfalls über die Gemeinbedarfsfläche gesichert.

## 11.4 Friedhöfe

In den Ortschaften Adendorf, Berkum, Fritzdorf, Niederbachem, Oberbachem und Villip besteht jeweils ein Friedhof, die im Flächennutzungsplan einschließlich ihrer Erweiterungsflächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt und somit für die Zukunft gesichert sind.

Auf den Friedhöfen in Berkum, Villip und auf dem Rheinhöhenfriedhof (Gemarkung Ließem) sind noch Erweiterungsflächen vorhanden, so dass eine Verschiebung der Altersstruktur auch künftig bewältigt werden kann.

## 12. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Flächennutzungsplan kommen folgende technische Infrastruktureinrichtungen als Trassen, Anlagen, Schutzgebiete und Einrichtungen mit den daraus resultierenden Restriktionen zur Darstellung, werden nachrichtlich übernommen oder vermerkt. Diese haben auch eine zentrale Bedeutung für die Standortausweisungen Wohnen, Gewerbe und Freizeiteinrichtungen. Es werden als Linien, Flächen und Symbole dargestellt:

### Energie

- Hochspannungsleitungen (110 kV, 220 kV, 380 kV), Umspannanlage in Ließem
- Bioenergieanlage (geplant)
- geplante Maßnahmen (Neubau der 110/380-kV-Leitung Weißenthurm – Sechtem)
- Ferngasleitungen sowie 4 Gasübergabestationen

### Nachrichtentechnik

- Richtfunk (Berücksichtigung von Schutzabständen)

### Wasserver- / Abwasserentsorgung

- Wasserschutzgebiete und Wasserschutzzonen
- Hauptwasserleitungen
- Hochbehälter
- Abwasserhauptsammler
- Abwasserbehandlungs- und -sammelanlagen

### Verkehr

- Straßenverkehrsflächen, sonstige Hauptverkehrsstraßen, Bestand und geplant (auch als Hinweis)

## 12.1 Energie

### 12.1.1 Stromversorgung

Das Hoch- und Höchstspannungsnetz (220 kV – 380 kV) wird von der Amprion GmbH betrieben. Das 110-kV-Netz ist Eigentum der RWE Deutschland AG und wird betrieben von der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH.

Westlich Ließem / nördlich Gimmersdorf befindet sich eine Umspannanlage. Hierzu benachbart befindet sich eine Kompostierungsanlage, die um eine Bioenergieanlage erweitert wird. Diese befindet sich derzeit in Planung.

Der Strom wird im Gemeindegebiet Wachtberg über die 380-kV-Leitung Brauweiler – Koblenz, die 380-kV-Leitung Brauweiler – Pkt. Neuenahr, welche im westlichen Gemeindegebiet verlaufen und die 380-kV-Leitung Pkt. Fritzdorf – Ließem, welche bis zur Umspannanlage Ließem läuft, geliefert. Dort schließen zwei 110-kV-Leitungen und zusätzlich zwei weitere Hochspannungskabel an, die 110-kV-Kabel Ließem – Godesberg und Ließem – Plittersdorf. Eine weitere 110-kV-Hochspannungsleitung Meckenheim – Altenahr läuft ebenfalls durch das westliche Gemeindegebiet.<sup>92</sup>

Im Zusammenhang mit dem erfolgten Neubau einer 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem durch die Amprion GmbH wurde die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Goldenbergwerk – Koblenz demontiert. Die bis dahin an diese Leitung angeschlossene 110-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Fritzdorf – Mehlem wurde am Pkt. Fritzdorf an die im Frühjahr 2013 fertiggestellte 110-/380-kV Hochspannungsleitung Weißenthurm – Sechtem angebunden.

---

<sup>92</sup> Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Frau Limper, Stand 15.01.2009

Die Schutzabstände der Hochspannungsleitungen zu den baulichen und sonstigen Nutzungen (z.B. Wald) sind je nach Stärke und Lage der Hochspannungsleitungen sowie Abstände der Leitungsmasten zueinander nach Aussage der RWE Power AG unterschiedlich. Das Hoch- und Höchstspannungsnetz (220 kV – 380 kV) wird einschließlich der erforderlichen äußeren Schutzabstände in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Grundversorgung<sup>93</sup> ist durch die Rhein-Energie AG über das Niedrig- und Mittelspannungsnetz gewährleistet.

Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert.

### 12.1.2 Gasversorgung

Die Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG ist für die Erdgasversorgung im gesamten Kreis Euskirchen und dem linksrheinischen Teil des Rhein-Sieg-Kreises zuständig. Zusätzlich fungiert sie als Dienstleister im Bereich der Wärme- und Wasserversorgung und der Abwasser-/ Wasserversorgung. Das Unternehmen ist der Gaslieferant in der Gemeinde Wachtberg und betreibt im gesamten Gemeindegebiet das Gasleitungsnetz.<sup>94</sup>

Das Gesamtrohrnetz in Wachtberg hat eine Länge von 125.897 m (31.12.2008), davon sind 87.622 m Hauptrohrnetz und 38.275 m Netzanschlussleitungen. Es gibt ca. 2.900 Kundenanschlüsse im Gemeindegebiet Wachtberg.<sup>95</sup>

Es stehen die folgenden Gas-Übergabestationen<sup>96</sup> für die Einspeisung in das Endverteilungsnetz der Regionalgas Euskirchen GmbH zur Verfügung:

1. Adendorf
2. Villiprott
3. Villip
4. Berkum

Die Leitungen sind überwiegend in öffentlichen Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Plätzen verlegt.<sup>97</sup>

Im Flächennutzungsplan werden die Leitungstrassen der Gashochdruckleitungen inklusive des Schutzstreifens von 4,00 m nachrichtlich übernommen und stellen Restriktionen für bauliche Anlagen, Neubaugebiete und Abgrabungsflächen dar.

### 12.1.3 Regenerative Energien

#### 12.1.3.1 Windenergienutzung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg weist bislang keine Konzentrationszonen für Windenergie aus. Eine erste Untersuchung fand im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 statt. Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung nicht fortgeführt. Die planerisch ermittelten Zonen wurden nicht in den geltenden Flächennutzungsplan übernommen. Nach dem jetzigen Stand der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bietet diese Planung nach der aktuellen Rechtsprechung des BGH keine Handhabe für die Steuerung von Windenergieanlagen, die vorgeschlagenen Konzentrationszonen stellen keinen öffentlichen Belang dar.

---

<sup>93</sup> Internetseite der Gemeinde Wachtberg, Ver- und Entsorgung, Stand: 22.01.2009

<sup>94</sup> Regionalgas Euskirchen GmbH, Schreiben vom 16.12.2008 und Anlage

<sup>95</sup> Mail von Herrn Hoscheid, Regionalgas Euskirchen GmbH, 03.02.2009

<sup>96</sup> Regionalgas Euskirchen GmbH, Schreiben vom 16.12.2008 und Anlage

<sup>97</sup> Mail von Herrn Hoscheid, Regionalgas Euskirchen GmbH, 03.02.2009

Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat demnach 2011 eine 42. Änderung des (derzeit gültigen) Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziel ist es, nach der aktuellen Gesetzes- und Urteilslage zu überprüfen, ob es wirtschaftlich tragfähige und umweltverträgliche Standorte für Windenergieanlagen im Gemeindegebiet gibt. Sollte dies der Fall sein, wird die 42. Änderung in die Erarbeitung der Neufassung des Flächennutzungsplanes integriert und entsprechend eine oder mehrere Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

## 12.2 Nachrichtentechnik

### 12.2.1 Richtfunk

Richtfunkstrecken benötigen Freihaltekorridore, die in der Regel maximal auf jeweils 100m beidseits des Richtstrahls begrenzt und daher als Schutzabstände zu verstehen sind.

Deshalb werden im Flächennutzungsplan zusätzlich zu den Darstellungen von Richtfunkstrecken die Freihaltekorridore angegeben.

Im westlichen Gemeindegebiet verläuft die Richtfunkstrecke der RWE Brauweiler – Gänsehals, Funkfeld Nr. 3 westlich der Ortschaft Adendorf.

## 12.3 Wasserversorgung

### 12.3.1 Trinkwasserbereitstellung, -versorgung

Die Gemeindewerke Wachtberg AöR sind seit dem 01.01.2006 für die Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet zuständig. Ausgenommen ist hier der Ortsteil Niederbachem, welcher von der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH (EnW) versorgt wird.

Seit dem 01.01.2013 ist die enewa GmbH Energie + Wasser Wachtberg der neue Wasserversorger von Wachtberg. Die enewa ist eine Tochtergesellschaft der Gemeindewerke Wachtberg, AöR. Damit liegt die Trinkwasserversorgung in Wachtberg jetzt in öffentlicher Hand. Zum Jahreswechsel 2012/ 2013 hat die enewa diese Aufgabe für alle Wachtberger Ortsteile übernommen, mit Ausnahme vom Niederbachem, die weiterhin von den Stadtwerken Bonn – SWB Energie- und Wasserversorgung Bonn/ Rhein-Sieg GmbH (enW) versorgt wird.

Das Versorgungsnetz für Trinkwasser der Gemeindewerke im Gemeindegebiet Wachtberg hat eine Länge von 116,4 km. Im Jahr 2011 wurden 16.598 Einwohner mit Trinkwasser durch die Gemeindewerke versorgt. Für die Wasserlieferung ist der Wahnbachtalsperrenverband (WTV) zuständig. Im Jahr 2011 wurden 1.570.783 m<sup>3</sup> Wasser ins Netz der Gemeinde Wachtberg eingespeist. Enthalten ist hier allerdings ein Anteil von 587.178 m<sup>3</sup>, der ins Netz der Gemeinde Grafschaft geleitet wurde. So ergibt sich für das Netz der Gemeinde Wachtberg (ohne Niederbachem) eine Liefermenge von 983.605 m<sup>3</sup>.<sup>98</sup>

Das Gemeindegebiet wird über den Hochbehälter des Wahnbachtalsperrenverbandes (WTV) am Wachtberg mit einem Fassungsvermögen von 4.500 m<sup>3</sup> und über eine Übergabestelle in Villiprott versorgt. Von hier führen Hauptwasserleitungen (DN 250) in alle Ortsteile. Über je eine Leitung zum Sammelbehälter Ringen und zum Hochbehälter Birresdorf wird Wasser ins Netz der Gemeinde Grafschaft geliefert. Der Hochbehälter am Wachtberg wird über eine Trinkwassertransportleitung DN 600 Röttgen - Wachtberg gespeist. Diese Leitung hat einen Schutzstreifen von jeweils 6 m. Vom Hochbehälter Wachtberg des WTV verläuft eine Transportleitung nach Bad Neuenahr.

Der Ortsteil Niederbachem wird vom Hochbehälter „Am Rodderberg“ versorgt.

Zudem befindet sich in Wachtberg auch eine Ringleitung des Wasser- und Bodenverbandes Wachtberg und Umgebung, welche zur Versorgung der landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich dient und speziell für diesen Zweck errichtet wurde.

---

<sup>98</sup> Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2011, Gemeindewerke Wachtberg, Entwurf Stand 20.06.2012



Im Flächennutzungsplan werden die im Gemeindegebiet gelegenen Bauwerke zur Wasserversorgung sowie die Hauptwasserleitungen dargestellt.

Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den jeweiligen technischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert.

### 12.3.2 Oberflächengewässer

#### Fließgewässer

Ferner werden die größeren Fließgewässer im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Swistbach
- Milchpützbach
- Godesberger Bach
- Arzdorfer Bach
- Heltenbach
- Mehlemer Bach
- Züllighovener Bach
- Kernbach
- Ölbach
- Compbach
- Sprüsselbach
- Wittgesbach

Generell ist im Außenbereich ein Uferrandstreifen von der Böschungsoberkante der Gewässer aus gemessen von mindestens 10 m Breite bzw. 5 m beiderseits der Ufer von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Ansonsten gilt ein Mindestmaß von 3 m auf beiden Seiten des Gewässers.

#### Kleine Stillgewässer

Größere Teichanlagen befinden sich an der Bruchmühle, an der Burg Gudenau, an der Burg Odenhausen und an der Burg Adendorf.

Weitere kleinere Teiche kommen überall im Gemeindegebiet innerhalb und außerhalb der Ortschaften vor. Diese sind ab einer bestimmten Größe im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 12.3.3 Wasserschutzgebiete und -zonen

Prinzipiell dient der Hinweis auf geplante Wasserschutzgebiete im Rahmen der Flächennutzungsplanung dazu, frühzeitig auf Konflikte wie beispielsweise bei Wohn- und Gewerbeflächenneuausweisungen einzugehen. Die geplante Wasserschutzgebietsverordnung „Heimerzheim“ ist nach Auskunft der Bezirksregierung in Köln noch nicht im Verfahren zur Unterschutzstellung. Im Regionalplan<sup>99</sup> wird dieses geplante Wasserschutzgebiet jedoch bereits als Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion (BGG) textlich und im Erläuterungsplan dargestellt.

---

<sup>99</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg, 2. Auflage (Stand. 2006)

Lage des geplanten Wasserschutzgebietes:

Geplante Trinkwasserschutzgebiete	Lage	Zonen
Heimerzheim	an der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze bei Fritzdorf und Adendorf	III B

Tabelle 7: Geplante Trinkwasserschutzgebiete in Wachtberg

Quelle: Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz – Siedlungswasserwirtschaft 09.01.2009, eigene Darstellung

#### 12.3.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist innerhalb der Ortschaften überwiegend durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Lediglich im Ortsteil Züllighoven können die Richtwerte<sup>100</sup> nicht eingehalten werden. Hier gibt es eine einzige Versorgungsleitung, die aus Berkum nach Züllighoven führt. Diese stammt jedoch aus den 60er Jahren und ist daher dringend erneuerungsbedürftig. Derzeit können lediglich 42 m<sup>3</sup>/h Wasser entnommen werden. Bei Bränden wird daher auf das Wasser aus der Kläranlage in Züllighoven zurückgegriffen.

Ansonsten kann der Löschwassermindestrichwert von 48 m<sup>3</sup>/h im Gemeindegebiet eingehalten werden; in vielen Bereichen liegt die Verfügbarkeit deutlich höher.

Problematisch sind jedoch die Aussiedlerhöfe, da hier teilweise lange Leitungsstrecken überwunden werden müssen und auch nicht grundsätzlich auf Zisternen oder Leitungen zur Bewässerung der Felder zurückgegriffen werden kann. Aufgrund dessen verfügt die Feuerwehr Wachtbergs über ein Fahrzeug mit 2 Kilometer Schlauchleitungen zur Sicherung des Außenbereichs.

Zum Schutz von Menschen, Tieren, Sachwerten sowie Umwelt und um Gefahren von Personen und Gegenständen abzuwenden, unterhält die Gemeinde Wachtberg eine leistungsfähige freiwillige Feuerwehr.

Die genannten Ortschaften Adendorf, Arzdorf, Berkum, Fritzdorf, Niederbachem, Pech und Villip verfügen jeweils über ein Gerätehaus<sup>101</sup> der Freiwilligen Feuerwehr. In Berkum befindet sich zudem ein Funkraum, der zur Koordinierung von größeren Schadensfällen genutzt wird. Die Freiwillige Feuerwehr besitzt insgesamt 18 Fahrzeuge<sup>102</sup>, hierzu zählen u.a. sechs Löschfahrzeuge, vier Tanklöschfahrzeuge, Rüstwagen, Einsatzleitwagen, Gerätewagen Logistik, Mannschaftstransportfahrzeug und Schlauchwagen.

Die Feuerwehrgerätehäuser werden über entsprechende Darstellungen im FNP (Symbol Feuerwehr auf einer Fläche für den Gemeinbedarf) gesichert (vgl. hierzu Kapitel 10.3).

#### 12.3.5 Hochwasserschutz

In den Jahren 2004 in Adendorf, Berkum und Villip sowie 2005 wurden in Oberbachem Hochwasserereignisse gemeldet. Ursache dieser Ereignisse waren hauptsächlich Sturzfluten. Bis dahin erfolgte Maßnahmen des Landes NRW wie Karten hochwassergefährdeter Bereiche, Hochwasseraktionspläne, Hochwassermeldedienste und Hochwassergefahrenkarten der Landesverwaltung bezogen sich nicht auf das Gemeindegebiet Wachtberg. Aus die-

<sup>100</sup> DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Ausgabe 1978-07, Richtwerte

<sup>101</sup> Internetseite: [feuerwehr-wachtberg.de](http://feuerwehr-wachtberg.de), 06.06.2012

<sup>102</sup> ebenda

sem Grund wurde für die Gemeinde Wachtberg im Jahr 2005 ein Schutzkonzept „Hochwasser/ Überflutungen im Gebiet der Gemeinde Wachtberg“, federführend vom damaligen Abwasserbeseitigungsbetrieb, AöR in Abstimmung mit dem damaligen Fachbereich 3, Gemeindeentwicklung, erarbeitet, welches die Ursachen darstellt und Vorschläge für Vorsorge- und Schutzmaßnahmen aufzeigt.

- So sollen u.a. Schadensereignisse sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich zentral erfasst und dokumentiert werden, um hieraus geeignete Maßnahmen ableiten zu können.
- Regelmäßige und ausreichende Gewässerunterhaltungen als vorbeugender Hochwasserschutz sind erforderlich.
- Einteilung der Gewässerabschnitte in verschiedene Kategorien mit entsprechenden Kontrollen, sog. Gewässerschauen.
- Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln zur Erstellung von Hochwassergefahrenkarten für den Godesberger Bach und den Mehlemer Bach.

Noch bevor die Hochwassergefahrenkarten erarbeitet waren, trat in Form eines Jahrtausend - Hochwassers im Juli 2010 der Mehlemer Bach über seine Ufer und überschwemmte größere Bereiche besonders in Niederbachem. Durch die Bezirksregierung Köln wurden im Rahmen der Umsetzung der EG - Hochwasserrisikomanagementrichtlinie daher zeitnah Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten für den Mehlemer Bach und die Swist, die das Gemeindegebiet im Westen tangiert, erarbeitet.

Die Überflutungsflächen für ein Hochwasser HQ-100 (hundert-jähriges Regenerereignis) sind für den Mehlemer Bach ab dem 15.07.2013 rechtskräftig per Verordnung als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden. Für den Swistbach sind die Überflutungsflächen für ein Hochwasser HQ-100 ab dem 19.03.2013 per Verordnung vorläufig gesichert und gelten insofern als Überschwemmungsgebiet. Beide Überschwemmungsgebiete werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (Querverweis: Kap. 3.4.3.2).

## 12.4 Abwasserbeseitigung

### 12.4.1 Einzugsgebiete

In Wachtberg erfolgt die Abwasserbehandlung seit dem 01.01.2005 über das neu gegründete Kommunalunternehmen Abwasserbeseitigungsbetrieb Wachtberg – Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) (ab 01.01.2006 auch für die Wasserversorgung zuständig und umbenannt in Gemeindewerke Wachtberg AöR). Die kommunale Abwasserbehandlung richtet sich nach den Vorgaben des Abwasserbeseitigungskonzeptes 2008 – 2013.

Das Kanalnetz in Wachtberg erstreckt sich auf eine Gesamtlänge von ca. 116,8 Kilometern.<sup>103</sup> Hieran sind etwa 19.841 Einwohner angeschlossen; der Anschlussgrad liegt somit bei 99,96%. Derzeit sind 37 Grundstücke aufgrund ihrer Lage im Außenbereich nicht angeschlossen.<sup>104</sup>

### 12.4.2 Geplante Ausdehnung des Kanalnetzes

Folgende Planungen müssen nach dem aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) an die zentrale Entwässerung angeschlossen werden. Bei zukünftigen Planungen muss das anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) beseitigt werden. In Wachtberg müssen hier folgende Baumaßnahmen<sup>105</sup> beachtet werden:

---

<sup>103</sup> Gemeindewerke Wachtberg AöR, Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011, Entwurf Stand 20.06.2012

<sup>104</sup> Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Wachtberg, Zeitraum 2008 – 2013

<sup>105</sup> Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeindewerke Wachtberg AöR, Zeitraum 2008 – 2013, Aussagen zur zukünftigen Niederschlagsbeseitigung in geplanten Entwässerungsgebieten

- Bebauungsplangebiet Burgstraße, Villip (zwischenzeitlich abgeschlossen)

Sonstige Kanalbaumaßnahmen betreffen Lückenschließungen im Bestand oder nötige Sanierungsmaßnahmen.

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Kläranlagen in Pech und Arzdorf. Weiter gibt es die Kläranlage Züllighoven, die dem Abwasserzweckverband Wachtberg-Remagen gehört. Die Kläranlage Arzdorf soll in den Jahren 2013/ 2014 aufgegeben werden. Das Abwasser soll dann dem Klärwerk Pech zugeführt werden. An das Klärwerk in Arzdorf ist momentan das Netz 2 angeschlossen (Arzdorf, Familiensportbund Bonn, Fritzdorf, Klein-Villip). Das Netz 3 ist an die Kläranlage Pech angebunden (Holzem, Pech, Villip, Villiprott). Die Netze 7 und 8 sind der Kläranlage Züllighoven zugeordnet (Werthhoven, Züllighoven). Das Netz 1 (Adendorf) ist an die Kläranlage Flerzheim, Ortsteil der Stadt Rheinbach, des Erftverbandes angeschlossen. Die Netze 5 (Ließem) und 6 (Berkum, Gimmersdorf, Niederbachem, Oberbachem) sind an die Kläranlage Bad Godesberg angeschlossen. Das Klärwerk Pech reinigt zusätzlich Abwasser aus einem Teilbereich der Stadt Bonn (Marienforster Tal).

In den einzelnen Netzen sind insgesamt 40 Sonderanlagen wie Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken oder Versickerungsbecken zur Speicherung und Behandlung des Misch-/Regenwassers enthalten.<sup>106</sup>, die als Ver- und Entsorgungsanlagen zu einem geringen Teil als Punktsymbole in Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## 12.5 Abfallwirtschaft

Das Landesabfallgesetz in NRW regelt die Abfallentsorgungspflicht des öffentlich-rechtlichen Versorgungsträgers, die Organisation der Beseitigung vor Ort erfolgt durch die Kreise als öffentliche Entsorgungsträger (§5 Landesabfallgesetz LAbfG). Die kreisangehörigen Gemeinden haben die Aufgabe, die in ihrem Gebiet anfallenden Abfälle einzusammeln und zu den Abfallbeseitigungs- bzw. Wertstoffbehandlungs- und Aufbereitungsanlagen zu befördern (Bereitstellen, Überlassen, Einsammeln und Befördern). Dem Kreis als entsorgungspflichtige Körperschaft obliegt die Behandlung, Lagerung und Ablagerung der Abfälle zur Beseitigung.

Die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises haben mit einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung 1982 die ihnen obliegenden Aufgaben des Einsammelns und Beförderns des Abfalls auf den Rhein-Sieg-Kreis übertragen. Dieser hat daraufhin die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG) gegründet.

Die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) hat ihren Sitz in Siegburg, ein Entsorgungs- und Verwertungspark der RSAG befindet sich in Sankt Augustin. Weitere Entsorgungsanlagen liegen in Troisdorf, Swisttal und Eitorf. Ein Kompostwerk gibt es in Gut Müttinghoven in der Gemeinde Swisttal<sup>107</sup>. Im Gemeindegebiet gibt es eine private Kompostierungsanlage nördlich von Gimmersdorf, die als Fläche für die Ver- und Entsorgung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Abfall“ im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Im Gemeindegebiet sind weder Entsorgungs- und Verwertungsparks oder sonstige Anlagen wie Sortier- und Vorbehandlungsanlagen, Umladestationen und Erddeponien vorhanden noch geplant.

<sup>106</sup> Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Wachtberg, Zeitraum 2008 – 2013

<sup>107</sup> Internetseite der RSAG, Unternehmen, 20.01.2009

## 13. VERKEHR

### 13.1 Motorisierter Individualverkehr

#### 13.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Wachtberg liegt am südlichen Rand des Ballungsraumes Bonn in einer überwiegend ländlich geprägten Raumstruktur.

In direkter östlicher Nachbarschaft liegen die Bundesstraße B 9 als großräumige Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, zwei Schienenstrecken (links- und rechtsrheinisch) und der Rhein als europäischer Wasserstraße. Zudem wird das Gemeindegebiet im Westen von der BAB 565 geschnitten, welche als Zubringer zur Autobahn BAB 61 als großräumige Verbindungsachse zwischen den Oberzentren Mönchengladbach und Koblenz (Rheinland-Pfalz) dient.

#### 13.1.2 Klassifiziertes Straßennetz

Durch das Gemeindegebiet Wachtberg führen neben einer Autobahn auch mehrere Landes- und Kreisstraßen.

Die Gemeinde Wachtberg ist über die BAB 565 - Abfahrt Meckenheim-Merl / Wachtberg-Villip an das Autobahnnetz angebunden. Diese Autobahn führt im westlichen Bereich in Randlage durch Wachtberg.

Die einzelnen Ortschaften im Gemeindegebiet von Wachtberg werden über klassifizierte Straßen/ Landesstraßen netzartig erschlossen. Weitere klassifizierte Straßen (Kreisstraßen), Gemeindestraßen und Wirtschaftswege als Nebenerschließungen verknüpfen die Landes- und Kreisstraßen untereinander.

Die L 267 durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung von Villip über Arzdorf und Fritzdorf bis zur Gemeindegrenze. Im nördlichen Gemeindegebiet verläuft die L 158 von Bad Godesberg über Pech, Villip und weiter Richtung Meckenheim. In Ost-West Richtung durchquert die L 123 die Gemeinde Wachtberg und verbindet die Ortschaften Adendorf, Arzdorf, Berkum, Oberbachem, Niederbachem und schließlich Bonn-Mehlem.

Die K 14 führt ausgehend von Bonn-Pennenfeld über Ließem und Gimmersdorf nach Berkum und trifft dort auf die L 123. Die K 57 stellt eine Verbindung zwischen der L 123 ab der Ortschaft Oberbachem und der K 58 dar, über die man in nördlicher Richtung zwischen Pech und Villip auf die L 158 gelangt. In südlicher Richtung verläuft die K 58 an Berkum vorbei über Werthhoven bis zur Gemeindegrenze. Die K 59 bindet Werthhoven an die Stadt Remagen (Rheinland-Pfalz) an. Über die K 63 gelangt man nach Fritzdorf und über die K 64 nach Adendorf. Beide Kreisstraßen gehen an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz über auf die K 37 bzw. K 36 des Kreises Ahrweiler. Die vorgenannten Straßenverbindungen werden als Straßenverkehrsflächen, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

#### 13.1.3 Maßnahmen und Planungen

Für die K 14 ist eine Umgehung der Ortschaft Gimmersdorf, die K 14n, geplant. Im Planbereich besteht derzeit eine Veränderungssperre. Der Planfeststellungsbeschluss ist erfolgt.<sup>108</sup> Im Flächennutzungsplan ist diese geplante Ortsumgehung als „Hinweis“ aufgenommen. Der Bau der Umgehungsstraße soll voraussichtlich 2014 begonnen werden.

Die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 158, insbesondere im Bereich Villip und Pech ist abgeschlossen.

---

<sup>108</sup> Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 19.01.2009, Kreisstraßen und Bezirksregierung Köln (Dezernat 25) Planfeststellungsbeschluss vom 30. Juni 2008 – Az.: 25.(65).3.3.4-1/03 (K 14n)

## 13.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

### 13.2.1 Regional- und Stadtbus

Das System des Busverkehrs in Wachtberg hat Bedeutung für die Auswahl geeigneter Wohnstandorte, ist aber ansonsten nicht darstellungsrelevant. Trotzdem soll an dieser Stelle ein kurzer Überblick über die Situation des ÖPNV gegeben werden.

Betreiber der Buslinien in Wachtberg sind die Gesellschaft Regionalverkehr Köln (RVK) und die Stadtwerke Bonn SWB Bus und Bahn. Die Gesellschaft Regionalverkehr Köln wurde 1976 gegründet und befindet sich seit 1996 in kommunaler Trägerschaft.<sup>109</sup>

Die Buslinien der SWB, die die Gemeinde Wachtberg bedienen, fahren im Verkehrsverbund Rhein-Mosel, die Buslinien des RVK, die Wachtberg anfahren, gehören zum Verkehrsverbund Rhein-Sieg.

Die Buslinien 856 und 857 fahren den zentralen Busbahnhof (ZOB) in Berkum an. Alle Ortschaften im Gemeindegebiet sind über einzelne Buslinien angebunden. Allerdings werden über die Linie 848 nur die Orte Adendorf, Arzdorf und Fritzdorf miteinander verbunden. Die Buslinie 854 fährt nicht mehr bis zum ZOB in Berkum, sondern endet in Werthhoven. Die Ortschaft Werthhoven wird von der Linie 851 nur tangiert und bildet keine Verknüpfung zur Linie 856. Trotzdem bestehen von Berkum aus die besten Verbindungen durch zwei Linien nach Bad-Godesberg und einer Linie nach Meckenheim. Das Einsetzen einer Taxi-Bus-Linie zwischen Pech – Villiprott – Villip – Holzem – Berkum – Züllighoven wird derzeit diskutiert.

Zusätzlich existiert mit der Linie 881 ein Taxi - Bus (AST), der den normalen Busverkehr unterstützt. Sein spezieller Fahrplan innerhalb des Gemeindegebietes (Züllighoven - Berkum - Villip - Pech) ergänzt die Fahrbeziehungen innerhalb der Ortschaften Bonn/Bad Godesberg – Wachtberg und Meckenheim – Wachtberg räumlich und / oder zeitlich.<sup>110</sup>

### 13.2.2 Schülerspezialverkehr

Um die Schülerinnen und Schüler in der Gemeinde Wachtberg zu den einzelnen Schulen befördern zu können, gibt es den Schülerspezialverkehr. Zu den vom Schülerspezialverkehr angefahrenen Schulen gehören die Grundschulen in Adendorf, in Berkum, in Niederbachem, in Pech und in Villip sowie die Sekundarschule in Berkum. Es werden grundsätzlich mehrere Anfahrzeiten und Rückfahrzeiten angeboten.<sup>111</sup>

### 13.2.3 Sonstige Verkehrsinfrastruktur

#### Hubschrauberlandeplatz

In der Ortschaft Pech befindet sich am nordwestlichen Ortsrand ein privat genutzter Hubschrauberlandeplatz, der im Flächennutzungsplan als solcher dargestellt wird.

## 13.3 Radwege

Wachtberg gehört zum Radverkehrsnetz NRW, welches die einzelnen Kommunen untereinander, und zur Rad Region Rheinland, welche die Rheinlandregion Köln radtouristisch erschließt.

---

<sup>109</sup> Internetseite der RVK, Unternehmensprofil, 20.01.2009

<sup>110</sup> Verbundfahrplan 2008, Verkehrsverbund Rhein-Sieg-GmbH und SWB Bus und Bahn

<sup>111</sup> Gemeinde Wachtberg, Fachbereich II Bildung und Soziales, Schulbusfahrpläne 2007/2008

### 13.3.1 Maßnahmen und Planungen

Der Landesbetrieb hat Anfang 2013 entlang der L 158 vom Knoten L 158/ L 267 bis zum Zukunftsweg im Bereich von Villip einen Radweg angelegt.

Weiter wird diskutiert Radwege entlang der K 58 zwischen Berkum und Villip und entlang der K 57 zwischen Villip und Gimmersdorf anzulegen.<sup>112</sup>

Eine Darstellung der Radwege im Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

---

<sup>112</sup> Amtsblatt der Gemeinde Wachtberg, 22. Jg., Nr. 12, 15. Mai 2009, 20. Woche, S. 22

## **14. VERTEIDIGUNG UND MILITÄRISCHE BELANGE**

### **14.1 Militärische Fernmeldetrasse**

Oberhalb des Gemeindegebietes von Wachtberg verläuft eine militärisch genutzte Fernmeldetrasse (Fm), deren Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden darf.

Ein Bereich von 100 m jeweils auf beiden Seiten der Trasse (d.h. in einem Korridor von 200 m Gesamtbreite) muss grundsätzlich von Hindernissen freigehalten werden, die die Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit der Fm-Trasse beeinträchtigen könnten.

Eine Realisierungsmöglichkeit von Planungen ist hier insbesondere unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten im Einzelfall zu bewerten.

In den angesprochenen Bereichen (jeweils 100 m rechts und links der Trassen) ist bei geplanten Baumaßnahmen mit der Wehrbereichsverwaltung West Einvernehmen herzustellen. Von einer Darstellung im FNP wird aus Sicherheitsgründen abgesehen. Die Unterlagen sind bei der Gemeinde einzusehen

### **14.2 Schutzbereich Verteidigungsanlage Wachtberg – Werthhoven**

Große Teile des Gemeindegebietes und daher des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wachtberg werden vom Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Wachtberg-Werthhoven tangiert. Dieser Schutzbereich wurde erneut durch das Bundesministerium der Verteidigung am 17.12.2012 – IUD I 6 – Anordnung Nr.: III/Wer/377/7 angeordnet. Dieser Schutzbereich, in dem die Benutzung von Grundstücken beschränkt ist und dessen Umfang aus dem der Anordnung beigefügten Schutzbereichsplan ersichtlich ist (liegt der Gemeinde Wachtberg vor), dient zum Schutz und zur Erhaltung der Verteidigungsanlage Wachtberg–Werthhoven.

Die Frage, ob bauliche Anlagen innerhalb des Schutzbereiches genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig sind, hängt insbesondere von den topographischen Gegebenheiten am Standort und von der Höhe der geplanten baulichen Anlagen ab. Informationen hierzu liegen zum jetzigen Zeitpunkt der Planung jedoch noch nicht vor.

Sofern die Regelungen und Genehmigungsnotwendigkeiten im weiteren Verfahren der Bauleitplanung Berücksichtigung finden, bestehen grundsätzlich – unter Schutzbereichsaspekten – keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan.

### **14.3 Belange der militärischen Luftfahrt**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen. Sollte dieses der Fall sein ist, in jedem Einzelfall, in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die oder einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m ü. Grund übersteigen, eine erneute Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West) durchzuführen.

Sollten bauliche Anlagen (z.B. Schornsteine, Kamine) geplant werden, deren Höhen 100 m über Grund oder mehr erreichen, so wird jetzt bereits darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der luftrechtlichen Bewertung des Bauvorhabens § 14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) Anwendung findet. Dies bedeutet, dass die für die Baugenehmigung zuständige Stelle eine Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilen darf.



## **15. LANDWIRTSCHAFT UND WALD**

### **15.1 Landwirtschaft**

Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist nach § 201 BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschl. Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage. Des Weiteren gehören die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinanbau, die berufsmäßige Imkerei und die Binnenfischerei zur Landwirtschaft. Die landwirtschaftlichen Flächen überwiegen mit einem Flächenanteil von ca. 65%<sup>113</sup> im Gemeindegebiet Wachtberg.

Der Wirtschaftszweig und die wirtschaftliche Entwicklung der Landwirtschaft im Gemeindegebiet sind in Kapitel 7.2.4 erläutert. Die Landwirtschaft in Wachtberg ist überwiegend von Ackerbau und hier speziell Getreideanbau geprägt. Ebenfalls häufig sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen und Weiden (Dauergrünland) im gesamten Gemeindegebiet anzutreffen, diese prägen dementsprechend auch entscheidend das Landschaftsbild.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft trifft keine weitere Differenzierung nach den einzelnen Zweigen der Landwirtschaft, auch um Darstellungen mit temporärem Charakter im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes zu vermeiden.

Im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Stand 2006 sind für die Gemeinde Wachtberg Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung zeichnerisch dargestellt. Dabei handelt es sich um Flächen mit intensiver Obst- und Gemüseproduktion sowie Weinanbau und Baumschulen. Gemäß Ziel 2 der „Freiraum- und Agrarbereiche“ im Regionalplan ist die Inanspruchnahme der entsprechend genutzten Flächen für andere Nutzungen auszuschließen. Die im ausgewiesenen Neubauf Flächen führen zu keinem Konflikt mit dieser Agrarnutzung.

Die Flächen für die Landwirtschaft stehen in Konkurrenz zu anderen Nutzungen und Flächenansprüchen. Darstellung und Erweiterung von Bauflächen, Verkehrsflächen und andere Nutzungen gehen häufig zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzflächen. Für Siedlungszwecke sind landwirtschaftliche Flächen nur so weit in Anspruch genommen worden, wie es zur städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Deckung des Bauflächenbedarfs unbedingt erforderlich ist. Das gilt insbesondere für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in den Abgrenzungen nicht flächendeckend, sondern punktuell. Die Maßnahmen sind nur in Abstimmung und in Zusammenarbeit mit den Eigentümern, Pächtern und Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Flächen als gemeinsames Entwicklungsziel zu realisieren.

Aufgrund der zum Teil von landwirtschaftlichen Betrieben in, am Rand oder in der Nähe von Siedlungsbereichen ausgehenden Immissionen sind bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen notwendige Abstandsflächen eingehalten bzw. bei Ortsrandarrondierungen Hinweise zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes für nachfolgende Bauleitplanverfahren in die Begründung aufgenommen worden.

### **15.2 Wald-, Forstflächen**

Im gesamten Gemeindegebiet sind Wald- und Forstflächen verteilt. Größere Waldflächen liegen insbesondere entlang der nordwestlichen Gemeindegebietsgrenze zwischen Adendorf und Villip, um die Siedlungsbereiche Pech und Gimmersdorf und entlang der südöstlichen Gemeindegebietsgrenze zwischen Niederbachem und Züllighoven sowie östlich der Ort-

---

<sup>113</sup> Vgl. Kap. 18.2 Gesamtlächenbilanz

schaft Arzdorf. Weitere Waldbereiche befinden sich südlich und östlich der Ortschaft Berkum.

Wanderwege und Radwanderrouten öffnen die Landschaft für die Bevölkerung, so dass die Waldflächen ein bedeutendes Potential für Erholungssuchende sind (vgl. hierzu Kapitel 7.2.3.1 Tourismus).

Die Waldbereiche grenzen häufig an die Siedlungsränder der Ortschaften (so z.B. in Adendorf, Pech und Villip/ Villiprott). Hier sind entsprechende Schutzabstände zwischen Bebauung und Waldrand einzuhalten.

Unter Wäldern werden naturnahe Bestände mit bodenständigen Gehölzen und standorttypischer Krautschicht verstanden, während in Forsten die Bewirtschaftung meist nicht bodenständiger Gehölze im Vordergrund steht. Auch in diesen ist das Potential häufig an der Krautschicht erkennbar, etwa wenn im Fichtenforst zumindest an aufgelichteten Stellen Waldhainsimse und Waldsauerklee auf einen Buchenwaldstandort hinweisen.

Im Nordwesten der Ortschaft Berkum befindet sich eine artenarme Ausprägung des Hainsimsen-Buchenwaldes, welcher in südlicher Richtung in einen Eichen-Buchenwald bzw. Eichen-Hainbuchenwald wechselt.

Westlich der Ortschaft Klein-Villip stockt ein alter Eichenwald. Im Nordosten der Ortschaft Adendorf sowie im Bereich der Wasserburg Adendorf befinden sich alte Buchen-Eichenwaldbestände. Der ausgewiesene Kottenforst westlich von Villiprott stellt hier ein großes zusammenhängendes Waldgebiet dar.

Laubholzforste, also angepflanzte Laubholzbestände, finden sich in Kürrighoven und am Ortsrand von Villip.

Mischbestände, also die Anpflanzung von Laub- und Nadelbäumen, liegen im Westen von Ließem und als kleiner Gehölzbestand im Norden von Gimmersdorf. Eine großflächige Anpflanzung der Waldkiefer befindet sich im Norden der Ortschaft Pech. Es gibt zahlreiche, aber meist kleinflächige Anpflanzungen der forstwirtschaftlich bedeutsamen Fichte. Nordwestlich und nordöstlich von Adendorf sowie im Südwesten von Villip befinden sich ältere Fichtenforste.

Die heute bestehenden Flächen für Wald sind in ihrer Gesamtheit in den Flächennutzungsplan aufgenommen und sind als wesentlicher Teil der Landschaft für die Zukunft zu sichern.

## **16. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **16.1 Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB**

Neben Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan auch Kennzeichnungen. Diese geben nicht den planerischen Willen der Gemeinde wieder, sondern dienen einer Hinweisfunktion. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg sind folgende Kennzeichnungen enthalten:

#### **16.1.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht**

Im Gemeindegebiet existieren historisch bedingte, größtenteils inzwischen erloschene Bergwerksfelder (vgl. auch Kap. 3.4.6 Baugrundverhältnisse / Bergbau). Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sollen im FNP gekennzeichnet werden (gem. §5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Hiervon sind bauliche Nutzungen des Grundstücks an der Oberfläche nicht ausgeschlossen.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Gemeindegebiet weiterer oberflächennaher und auch tagesnaher Bergbau geführt worden, der sich schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann. Eine Kennzeichnung dieser Flächen ist daher im Flächennutzungsplan erforderlich.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, kann jedoch auf eine detaillierte Darstellung der bergbaulichen Verhältnisse im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg verzichtet werden, da diese im nachgeordneten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

#### **16.1.2 Altstandorte / Altablagerungen**

Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden beispielsweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen im FNP gekennzeichnet werden. Zurzeit sind an den folgenden Stellen im Gemeindegebiet Wachtberg Altlastenstandorte und Altablagerungen vorhanden:

### Übersicht Altlasten- und Hinweisflächenkataster

Fläche Nr.	Ty	Gemarkung	Lage	Material	Zeitraum
5308/0001	AA	4105 (Berkum)	Am Humerich	Hausmüll, Gartenabfälle, zerkleinerter Sperrmüll, Verpackungsmaterialien, Bauschutt u. Erdaushub	1968 - 1974
5308/0002	AA	4160 (Villip)	Auf der Maarkoppe	Hausmüll, Gartenabfälle, zerkleinerter Sperrmüll, Verpackungsmaterialien, Bauschutt u. Erdaushub	1968 - 1978
5308/0003	AA	4117 (Gimmersdorf)	Am Roderforst	Hausmüll	1968
5308/0004	AA	4142 (Oberbachem)	Dreikönigenstr.	Hausmüll	1968
5308/0005	AA	4147 (Pech)	Gudenauer Weg	Hausmüll	
5308/0006	AA	4160 (Villip)	Galgenpfad	Erdaushub, Hausmüll	1974 - 1977
5308/0007	AA	4101 (Adendorf)	Erhard-Fischer-Str.	Hausmüll, Bauschutt, illegale Ablagerung von Schlachtabfällen, Autowracks u. Ölkanister	1965 - 1975
5308/0013	AA	4101 (Adendorf)	Auf der Schirben	vermutlich Erdaushub, Bauschutt, Hausmüll	1958 - 1970
5308/0016	AA	4115 (Fritzdorf)	Am Bohnemeracker	Hausmüll	1964
5308/0041	AA	4101 (Adendorf)	Auf den acht Morgen	unbekannt	
5308/0042	AA	4147 (Pech)	Auf der Regul	unbekannt	
5308/0062	AA	4160 (Villip)	Der große Bruch	unbekannt	
5308/0063	AA	4147 (Pech)	Auf der Regul	unbekannt	
5308/0064	AA	4160 (Villip)	Gimmersdorfer Str.	überwiegend Erdaushub u. Bauschutt mit Beimengungen von Hausmüll, Asche, Holz, Dachpappe, Plastik, Schwarzdecke u. Metall	1966 - 1977
5308/0065	AA	4142 (Oberbachem)	An der Wäsche	Hausmüll	1966 - 1968
5308/0066	AA	4147 (Pech)	Im Haselnbusch	Hausmüll	
5308/0075	AA	4147 (Pech)	Im großen Bruch	unbekannt	
5308/0076	AA	4160 (Villip)	Wachtbergring	Erdaushub, Hausmüll	1974 - 1977
5308/0077	AA	4160 (Villip)	Galgenpfad	unbekannt	
5308/0078	AA	4147 (Pech)	Auf der Regul	unbekannt	
5308/0079	AA	4105 (Berkum)	Domsteinbruch	Hausmüll, Gartenabfälle, zerkleinerter Sperrmüll, Verpackungsmaterialien, Bauschutt u. Erdaushub	1969 - 1974
5308/0080	AA	4105 (Berkum)	Humerich	Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt, Kehricht, Kantinenabfälle, Kohlenstoff- u. Grafitrückstände aus der Produktion	1967 - 1968
	AA		Fa. Ringsdorff-Werke	Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt, Kehricht, Kantinenabfälle, Kohlenstoff- u. Grafitrückstände aus der Produktion	1968 - 1975
5308/0081	AA	4160 (Villip)	Luetzenbruch	Hausmüll	1968
5308/0086	AA	4117 (Gimmersdorf)	Am Roderforst	unbekannt	
5308/0089	AA	4117 (Gimmersdorf)	Kommunalweg	Erdaushub u. Bauschutt	1975 - 1985
5308/0090	AA	4104 (Arzdorf)	Auf dem Treibweg	unbekannt	
5308/0091	AA	4147 (Pech)	Alte Hecke	Hausmüll	1965

Fläche Nr.	Ty	Gemarkung	Lage	Material	Zeitraum
5308/0092	AA	4163 (Werthoven)	Birkenhof 1	Hausmüll	1967
5308/0099	AA	4147 (Pech)	Im heiligen Stumpf	Hausmüll, Bauschutt, Sperrmüll	1972
				<b>Gewerbe</b>	
5308/0102	AA	4160 (Villip)	Galgenpfad	Erdaushub mit Anteilen von Bauschutt u. Schwarzdeckenresten	1978 - 1986
				<b>Gewerbe</b>	
				Instandhaltung/Reparatur von Kraftwagen ehem. KFZ- Werkstatt u. Handel	15.02.1993 - 31.10.1993
				Handel mit Kraftwagen An- und Verkauf von KFZ	05.01.1990 - 31.12.1990
				Handel mit Kraftwagen An- und Verkauf von KFZ	18.07.1991 - 15.02.1992
				Handel mit Kraftwagen An- und Verkauf von KFZ	15.04.1998 - 31.01.1990
5308/1000	AS	4147 (Pech)	Pecher Hauptstraße 90	genannt ehem. Schlosserei	17.10.1977
5308/1002	AA	4101 (Adendorf)	Merler Seite	neutrale Bodenmassen	1973 - 1979
5308/2001	AA	4142 (Oberbachem)	Am Bergwerk	unbekannt	
				<b>Gewerbe</b>	
				Kraftwagen, ehem. KFZ-	- 05.05.1967
				ehem. Tankstelle	- 15.12.1967
				Tankstellen	
				ehem. Tankstelle	21.08.1936
5308/2002	AS	4105 (Berkum)	Rathausstr. 38 (alt Hauptstr. 33)	Tankstellen ehem. Shell Tankstelle	
5308/2003	AA	4142 (Oberbachem)	Auf dem Schnoerfelsberg	unbekannt	
5308/2018	AA	4140 (Niederbachem)	Sebastianushöhe	kleingeschlagene asbest- haltige Eternitplatten	
5309/0034	AA	4140 (Niederbachem)	Auf dem Steinreichsweg	Hausmüll	1968
5309/0054	AA	4140 (Niederbachem)	Am Broichberg	unbekannt	
5309/0055	AA	4140 (Niederbachem)	Rolandstraße	unbekannt	
5309/0056	AA	4140 (Niederbachem)	In den Süßen	unbekannt	
5309/0057	AA	4140 (Niederbachem)	Am Krausen Baum	unbekannt	
5309/0059	AA	4129 (Ließem)	Siebengebirgsstraße	Hausmüll	1969
5309/0060	AA	4129 (Ließem)	Heilighäuschen	unbekannt	
5309/0061	AA	4140 (Niederbachem)	Am Liessemer Berg	Garten- u. Friedhofsabfälle	1970 - 1975
5309/0069	AA	4140 (Niederbachem)	Im Steinreichsberg	unbekannt	
5309/1004	AA	4140 (Niederbachem)	Landgrabenweg	unbekannt	

AA = Altablagerung AS= Altstandort

Tabelle 8: Altlastenstandorte und Altablagerungen in Wachtberg

Quelle: Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, 05.12.2012,  
eigene Darstellung

Diese aufgeführten Flächen sind im Plan gekennzeichnet, je nach Größe als Flächendarstellung oder Punktsymbol.

## 16.2 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Neben den bereits in Kapitel 12 Technische Infrastruktur genannten nachrichtlichen Übernahmen sind weitere, nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Nutzungsregelungen oder Schutzgebiete im Flächennutzungsplan enthalten:

### 16.2.1 Bodendenkmäler

Nach § 5 Abs. 4 BauGB werden auch die Bodendenkmäler im Gemeindegebiet (insgesamt 14 Teilflächen) als Symbol nachrichtlich übernommen (vgl. hierzu auch Kap. 3.4.5).

Liste der Bodendenkmäler:

SU 004	Domsteinbruch	Berkum	Steinbruch	Römisch bis mittelalterlich
SU 041	Schäferhof	Adendorf	Hofanlage	Hoch-MA, 11.-13. Jh.
SU 042	Sommerberger Hof	Fritzdorf	Hofanlage	Spätmitt.-Frühnz., 15.-16.Jh.
SU 051	Trutzenburg bzw. Trotzenburg	Klein Villip	Verschanzung	Mittelalter (allg.)
SU 059	Klein Villiper Hof	Klein Villip	Hofanlage	Mittelalter (allg.)
SU 113		Kottenforst	Villa rustica	Römisch, 4. Jh.
SU 121		Adendorf	Villa rustica	Römisch, 2.-3. Jh.
SU 122	Zingsheimer Hof	Fritzdorf	Hofanlage	Hoch-MA, 12.-13. Jh.
SU 151	Burg Münchhausen	Adendorf	Burganlage	Mittelalter (allg.)
SU 152	Burg Adendorf	Adendorf	Burganlage	Spätmittelalter, 14.-15. Jh.
SU 155	Burg Gudenau	Villip	Burganlage	Ausgehendes Hoch-MA, 13. Jh.
SU 174	Burg Odenhausen	Berkum	Burganlage	Spätmittelalter, 14.-15. Jh.
SU 216		Berkum	Villa rustica	Römisch (allg.)

Eine Eintragung der einzelnen Denkmäler in den Flächennutzungsplan würde die Planzeichnung überfrachten. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden jedoch die jeweiligen im Gebiet vorhandenen Denkmäler nachrichtlich übernommen. Die ungefähre Lage der Bodendenkmäler wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die nachrichtliche Übernahme drückt nicht den planerischen Willen der Gemeinde aus, sondern hat deklaratorische Bedeutung und wird somit nicht Bestandteil des FNP.

### 16.2.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

Als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes sind Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete (Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (siehe auch Kapitel 3.4.4).

## 16.3 Hinweise

Im Flächennutzungsplan sind die Grenzen der Ortsteile dargestellt. Diese kleinräumige Gliederung war wesentlicher Bestandteil der Grundlagenerfassung und erlaubte, spezifische Daten zu erfassen und somit Planungsrückschlüsse für einzelne Teilräume zu ziehen. Zur Information bleiben die Ortsteilgrenzen sowie die Ortsteilbezeichnungen daher in der abschließenden Fassung enthalten.

## 17. UMWELTBERICHT

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Teil B der Begründung beigefügt.

## 18. FLÄCHENBILANZEN

### 18.1 Neударstellungen

#### Neударstellungen Wohn- und Mischbauflächen

Ortsteil	Standortnr.	Bezeichnung	Größe in qm	Entwurf Flächengröße in ha
Adendorf	S 1.3	Erweiterung Scheesberg	13.087	1,31
Arzdorf	S 2.1	Remagener Weg	3.486	0,35
Berkum	S 3.2	Oberdorfstraße - Wohnbaufläche	34.708	3,47
Berkum	S 3.2	Oberdorfstraße - Mischbaufläche	16.158	1,62
Berkum	S 3.3	Erlenmaarweg - Mischbaufläche	8.087	0,81
Berkum	S 3.3	Erlenmaarweg - Wohnbaufläche	18.989	1,90
Ließem	S 7.6	Ließem Süd	12.227	1,22
Oberbachem	S.9.10	Werthhovener Weg	1.965	0,20
Villip	S 11.4	Quellenstraße	39.063	3,91
Villip	S 11.17	Westl. Holzemer Straße	4.145	0,41
<b>Gesamtsumme Neударstellungen Wohn-/ Mischbauflächen</b>			<b>151.915</b>	<b>15,19</b>

#### Rücknahmen Wohn- und Mischbauflächen

Ortsteil	Standortnummer	Größe in qm	
Berkum	S 3.6	Erlenmaarweg (vorh. Mischbaufläche)	0,06
Fritzdorf	S 4.3	Am Lindenhof	0,64
Gimmersdorf	S 5.2	Westl. Überdorf	0,08
Niederbachem	S 8.8	Auf dem Hügel	0,19
Pech	S 10.17	Auf der Hostert	2,21
Pech	S 10.18	Michpützhang	0,95
<b>Gesamtsumme Rücknahmen</b>			<b>4,13</b>

<b>Bilanz Neударstellungen Wohn- und Mischbauflächen</b>			<b>110.610</b>	<b>11,06</b>
--	--	--	----------------	--------------

#### Neударstellungen Gewerbliche Bauflächen

	Standortnummer	Größe in qm	
Villip	S 11.20	Gewerbepark Villip Erweiterung Süd	6,56
<b>Gesamtsumme Neударstellungen Gewerbliche Bauflächen</b>			<b>6,56</b>

#### Neударstellungen Sonderbauflächen (z.T. Bestandskorrektur)

	Standortnummer	Größe in qm	
Oberbachem	S 9.9	Sondergebiet für Erholung: Golfclub (Gebäude/ Parkplatz)	0,80
Werthhoven	S 12.9	Sondergebiet Forschung - Schwerpunkt Verteidigung und Sicherheit: Fraunhofer Institutszentrum	18,58
<b>Gesamtsumme Neударstellungen Sonderbauflächen</b>			<b>19,38</b>



## 18.2 Gesamtflächenbilanz

Fläche	Nutzung	Größe in ha	Anteil
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauflächen	397,30	8,00%
Art der baulichen Nutzung	gemischte Bauflächen	118,13	2,38%
Art der baulichen Nutzung	Gewerbliche Bauflächen	26,89	0,54%
Art der baulichen Nutzung	Sonderbauflächen	31,12	0,63%
Gemeindedarf	Gemeinbedarf	20,89	0,42%
Flächen für die Landwirtschaft	Landwirtschaft	3.258,23	65,58%
Flächen für Wald	Wald	908,35	18,28%
Grünflächen	Sport - und Spielflächen	43,76	0,88%
Grünflächen	verschiedene Zweckbestimmung	83,24	1,68%
Ver- und Entsorgung	verschiedene Zweckbestimmung	12,35	0,25%
Verkehrsfläche	verschiedene Zweckbestimmung	57,27	1,15%
Wasserfläche	Wasserfläche	11,14	0,22%
<b>Gesamtfläche Gemeindegebiet</b>		<b>4.968,68</b>	<b>100,00%</b>

Wachtberg und Aachen, den 07.11.2013