



UNSER WACHTBERG
Fraktion der Wählervereinigung
im Rat der Gemeinde Wachtberg

Fraktion der Wählervereinigung UNSER WACHTBERG
c/o Ulrich Feyerabend, Quellenstr. 24a, 53343 Wachtberg

Bürgermeister der Gemeinde Wachtberg
Herrn Jörg Schmidt
Rathausstraße 34

53343 Wachtberg

Vorsitzender
Ulrich Feyerabend
Quellenstr. 24a
53343 Wachtberg
Mobil: 0172 / 3472536
E-Mail: Uli.Feyerabend@gmx.de

Stellvertretende Vorsitzende
Mira Schwarzenberger
Villiper Kreuzgasse 12
53343 Wachtberg
Mobil: 0151 / 54707837
E-Mail: mira.schwarzenberger@gmx.de

Datum: 09.06.2022

Anfrage zur Ratssitzung am 21.06.2022
Regionalplan

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

für die Ratssitzung am 21. Juni 2022 bitten ich im Namen der Wählergemeinschaft Unser Wachtberg um Beantwortung nachfolgender Fragen zu unterschiedlichen Themenkomplexen im Zusammenhang mit der anstehenden Verabschiedung der Stellungnahme der Verwaltung zum Entwurf des Regionalplans. Uns ist bewusst, dass diese Fragen auch in der Sitzung selbst gestellt werden könnten. Da wir für eine Entscheidung über die bisher bekannten Vorschläge noch belastbare Antworten der Verwaltung wünschen, die für unsere Beurteilung wichtig wären, sollen sie vorab übermittelt werden. Da es sicherlich einen Gesamtvorgang zur Neuaufstellung des Regionalplans gibt, gehe ich davon aus, dass der Verwaltung eine Beantwortung ohne erheblichen Aufwand möglich sein sollte.

I. Abstimmungsverfahren vor der Offenlegung

In der textlichen Fassung zur Offenlage des Regionalplans wird ausgeführt, der Offenlage sei ein umfangreicher Austausch zwischen den Kommunen und der Bezirksregierung vorausgegangen. In diesen Gesprächen sowie unterschiedlichen Foren sei u.a. über konkrete Flächen gesprochen worden, die auch in das Verfahren eingebracht wurden. Dies hat auch Herr Christian u.a. im Planungsausschuss inhaltlich bestätigt. Dies vorweggeschickt bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Flächen und/oder Suchbereiche wurden von der Verwaltung der Gemeinde Wachtberg in den der Offenlegung des Regionalplans vorausgehenden Gesprächen mit der Bezirksregierung oder den verschiedenen Foren als mögliche ASB und GIB-Flächen zur Berücksichtigung bei der Offenlage mitgeteilt, egal ob sie Eingang in den offengelegten Entwurf gefunden haben oder nicht?

Antwort des Bürgermeisters der Gemeinde Wachtberg

„Zu I. Nr. 1 und Nr. 4.

Welche Hinweise und Eingaben die Gemeinde Wachtberg im Rahmen des Kommunalgesprächs mit der Bezirksregierung im Frühling 2017 gemacht wurden, ist im folgenden ortsteilweise zusammengefasst:

- ASB Pech
Die Anregung zur erstmaligen Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pech als ASB erfolgte durch die Gemeinde Wachtberg basierend auf der gegenwärtigen Siedlungsstruktur.

- zASB Berkum
Zur Stärkung als Hauptzentrum der Gemeinde wurden die seitens der Bezirksregierung vorgeschlagenen geringfügigen ASB-Erweiterungen entsprechend der F & P Darstellungen sowie einer geringfügigen Anpassung in Richtung Südosten (vergleichbar des in der SV 20-25/0626 vorgelegten zASB- Vorschlags) begrüßt. Auf die Umwelt-und Denkmalschutzbelange in den Bereichen Im Saufang im Umfeld des Jesuitenhofes wurde im Kommunalgespräch 2017 hingewiesen.

Die ASB-Erweiterung östlich des Stumpebergs war nicht Gegenstand des Kommunalgesprächs. Diese Fläche wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt seitens der Bezirksregierung in das Planwerk eingebracht.

- ASB Villip
Bezüglich des ASBs Villip wurde im Rahmen des kommunalen Gesprächs seitens der Verwaltung auf verschiedene Restriktionen durch bestehendes verbindliches Baurecht (z.B. festgesetzte Ausgleichsflächen Umfeld des Gewerbegebiets), sensible Ortsränder (Villip-West) sowie bedeutenden Gehölzbestände und Topographie (z.B. Villip Nord entlang der nördlichen Verlängerung der Quellenstraße sowie der nördlich des FNP-Gebiets Quellenstraße - Fläche die zwei der SV 20 – 25/0626) hingewiesen.

- ASB Niederbachem
Bezüglich der seitens der Bezirksregierung vorgelegten ASB-Vorschläge in Niederbacher wurde auf die Berücksichtigung der Hochwasserbelange sowie Anpassungen an bereits umgesetzte bauliche Entwicklungen (Wohngebiet Am Hang) hingewiesen.

- GIB-Flächen
Da die seitens der BezReg im Frühling 2017 vorgelegte Grundlagenkarte außer der GIB- Erweiterung im Süden des bestehenden Gewerbegebiets Villip entsprechend des Flächennutzungsplans der Gemeinde bislang keine weiteren GIB- Flächen für künftige Entwicklungen enthielt, wurde auf eine Aufnahme dieses Belangs im weiteren Verfahren hingewiesen. Diesbezüglich erfolgte ein Verweis auf das in Erarbeitung befindliche Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Sieg Kreises und der Stadt Bonn. Ergebnisse hieraus wurden in das Regionalplan-Verfahren eingebracht, jedoch bezogen auf Wachtberg nicht im Regionalplan-Entwurf berücksichtigt.“

2. Zu welchen Zeitpunkten wurden diese Flächen oder Suchbereiche im Rahmen der vorbezeichneten Gespräche mitgeteilt oder eingebracht?

Antwort des Bürgermeisters der Gemeinde Wachtberg

„Die oben genannten Hinweise (Anmerkung: siehe oben Antwort zu I. Nr. 1 und Nr. 4) zu den jeweiligen Flächen wurden im Rahmen des kommunalen Gesprächs mit der Bezirksregierung im Frühling 2017 seitens der Gemeinde Wachtberg gegeben.“

3. Welche Größe weisen sämtliche die jeweiligen Flächen auf, egal, ob sie berücksichtigt wurden oder nicht?

Siehe Tabelle

4. Was waren die Gründe für die Benennung der betreffenden Flächen?

Siehe oben

5. Was waren die Gründe für eine Nichtberücksichtigung seitens der Bezirksregierung?

Antwort des Bürgermeisters der Gemeinde Wachtberg

„Dazu liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse vor“

6. Wie sind diese Flächen jeweils im Flächennutzungsplan ausgewiesen?

Siehe Tabelle

7. Welche der im aktuell vorliegenden Entwurf des Regionalplans niedergelegten ASB- und GIB-Bereiche sind ausschließlich auf einen Vorschlag der Bezirksregierung zurückzuführen?

Antwort des Bürgermeisters der Gemeinde Wachtberg

„Alle Flächen, außer den unter I. Nr. 1 und 4. genannten“

8. Zu dem Entwurf des Regionalplans liegen Umweltberichte für verschiedene Flächen vor. Wachtberg betreffend trifft dies für die Plangebiete WAC_ASB_1 (Stumpeberg), WAC_ASB_5 (Villiprott) und WAC_ASB_6 (Niederbachem – Schule) zu. Die Bezeichnung der Gutachten lässt erkennen, dass weitere Gutachten erstellt wurden. Zu welchen Flächen wurden die weiteren Gutachten nach Kenntnis der Verwaltung erstellt, mit welchen Ergebnissen?

Antwort des Bürgermeisters der Gemeinde Wachtberg

„Der Gemeinde sind die veröffentlichten Gutachten bekannt. Weitere sind nicht bekannt.“

II. beabsichtigte Stellungnahme der Verwaltung zur Offenlegung

Der Beratungsvorlage zum Planungsausschuss war der Entwurf einer Stellungnahme der Verwaltung beigefügt, die die Verwaltung im Auftrag des Rates gegenüber der Bezirksregierung abzugeben beabsichtigt. Zu den einzelnen darin genannten Flächen bitten wir um Mitteilung von Größe und Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan. Die Nummerierung und Bezeichnung der Flächen entspricht der Bezeichnung in der Beratungsvorlage. Der Einfachheit halber mag für die Antworten in die nachfolgende tabellarische Übersicht verwandt werden:

Die Angaben der Verwaltung wurden in die nachfolgenden Tabellen übertragen

1. Zu A.1 Berkum – Zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich (zASB)

Bezeichnung der Fläche	Größe in ha	Ausweisung FNP
B1	5,4	Fläche für die Landwirtschaft
B2	8,4	Fläche für die Landwirtschaft
B3	1,3	Fläche für die Landwirtschaft
C1	1,6	Wohnbaufläche
D1	13	Fläche für die Landwirtschaft

2. Zu A.2 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

a) A 2.1 ASB Niederbachem

Bezeichnung der Fläche	Größe	Ausweisung FNP
C2	0,7	Gemeinbedarfsfläche
C3	2,5	Wohnbaufläche

b) A.2. 2 ASB Villip

Bezeichnung der Fläche	Größe	Ausweisung FNP
D2	2,3	Fläche für die Landwirtschaft
E	5,8	Fläche für die Landwirtschaft

Zum Siedlungsbereich Villip bitten wir ergänzend um Mitteilung von Größe und Ausweisung im Flächennutzungsplan in Bezug auf die Fläche in Villip-rott, die nach dem Antrag der Wählervereinigung Unser Wachtberg (dort als

D 4 bezeichnet) zur Herausnahme als ASB-Fläche aus dem Regionalplan gegenüber der Bezirksregierung mitgeteilt werden soll.

Bezeichnung der Fläche	Größe	Ausweisung FNP
D4	6,3	Fläche für die Landwirtschaft

c) A.2.3 ASB Pech

Bezeichnung der Fläche	Größe	Ausweisung FNP
D3	4,7	Fläche für die Landwirtschaft
C4	2	Fläche für die Landwirtschaft

d) A.2.4 ASB Gimmersdorf – Oberbachem

aa) Am Ortsrand von Gimmersdorf sind 2 Flächen eingezeichnet, die allerdings keine konkrete Bezifferung erfahren haben. Diese Flächen liegen nördlich (größere Fläche) und südlich des Berkumer Weges, wobei die kleinere Fläche im Landschaftsschutzgebiet zu liegen scheint.

Fläche	Größe	Ausweisung FNP
nördlich Berkumer Weg	5	Fläche für die Landwirtschaft
südlich Berkumer Weg	1,5	Fläche für die Landwirtschaft

bb) Im Entwurf der Stellungnahme befindet sich auf Seite 5 oben ein durch Schraffur als Suchraum definierter Bereich, der deutlich über den auf Seite 4 als „Vorschlag zur ASB-Ergänzung“ markierten Bereich hinausgeht. Wie groß ist die Abweichung?

Fläche	Größe	Ausweisung FNP
Abweichung Schraffur / abgegrenzter Bereich		Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Ggf. Fläche für die Landwirtschaft (Randbereiche)

Anmerkung UNSER WACHTBERG: Durch die Zeichnerische Darstellung des von der Gemeinde als Suchbereich in den Blick genommenen Gebietes sowie die Aufforderung an die Bezirksregierung, „einen Vorschlag für zur Abgrenzung zu unterbreiten“, ist konkret zu befürchten, dass auch der Bereich zwischen Gimmersdorf und Oberbachem als ASB-Bereichs festgelegt werden kann (oder soll?), was zu einem nicht erwünschten Zusammenwachsen beider Ortschaften führen würde.

e) B.1 GIB Fritzdorf

Bezeichnung Suchbereich	Größe	Ausweisung FNP
G 1	10	Fläche für die Landwirtschaft Allgemeine Sportstätte

f) B.3 GIB_{flex} Villip-Nordost

Bezeichnung Suchbereich	Größe	Ausweisung FNP
G 2	10	Fläche für die Landwirtschaft

g) Weiter findet sich in der Planzeichnung die Fläche F. Auch hierzu bitten wir um Mitteilung von Größe und aktueller FNP-Ausweisung.

Fläche	Größe	Ausweisung FNP
F	2,8	Fläche für die Landwirtschaft

III. Reserveflächen aufgrund des aktuellen Flächennutzungsplans

Aus der der Beratungsunterlage beigefügten Planzeichnung ergeben sich größere Flächen in Niederbachem, Berkum und Villip, die als ASB-Bereich ausgewiesen, aber bislang unbebaut sind. Auch findet sich in der textlichen Fassung zum Entwurf des Regionalplans (S. 59) der Hinweis, es gäbe zusätzliche Flächenreserven von 11 ha. Ferner wird ausgeführt, FNP-Reserven (Wohn-, Misch- und gewerbliche Nutzungen), die außerhalb der im Planentwurf dargestellten Siedlungsgebiete (ASB, GIB) lägen, seien bei der Verteilung mit Blick auf das Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung unberücksichtigt geblieben. Sie seien dennoch für die Gesamtbetrachtung des Regionalplans Köln bzw. der Flächensituation in den jeweiligen Kommunen **relevant**.

Auch mit Blick hierauf bitten wir um Mitteilung, wo und in welchem Umfang auf Grundlage des aktuell geltenden Flächennutzungsplans Flächen für eine gewerbliche und eine wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Antwort des Bürgermeisters der Gemeinde Wachtberg:

„Der bestandskräftige F-Plan aus dem Jahre 2013 weist noch Entwicklungspotentiale auf. Allerdings muss jeder Bereich jeweils einzeln betrachtet werden. Die Gründe einer zurückhaltenden Entwicklung ergeben sich aus Eigentümerinteressen bzw. Planungsinteressen der Gemeinde. Teilweise besteht nicht die Absicht des Eigentümers, Flä-

chen zu entwickeln oder maßgebliche Belange (z.B. Auengebiet) stehen der Gemeinde einer Entwicklung entgegen. Eine tatsächliche Flächenangabe ist daher nur sehr aufwändig zu ermitteln und würde eine Abfrage aller Eigentümer voraussetzen.“

Anmerkung UNSER WACHTBERG:

Ob die Eigentümer Flächen zur Verfügung stellen, hat doch z.B. auch in Bezug auf den GIB-Bereich Fritzdorf keine Rolle gespielt. In der Diskussion wurde vielmehr gesagt: Wenn nicht verkauft wird, kann dort auch nichts geschehen. Wieso aber kann an dieser Stelle der von der Verwaltung angenommene Bedarf an Gewerbeflächen auch ohne Berücksichtigung von Eigentümerinteressen gedeckt werden, während die bei den tatsächlich bestehenden FNP-Reserven eine Rolle spielt?

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Feyerabend

Vorsitzender der Fraktion der Wählervereinigung UNSER WACHTBERG
im Rat der Gemeinde Wachtberg