

## Stellungnahme der Gemeinde Wachtberg zur Neuaufstellung des Regionalplans im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die vorliegende Stellungnahme der Gemeinde Wachtberg ist Ergebnis intensiver Beratungen innerhalb der Verwaltung sowie der politischen Gremien. Sie bezieht sich in erster Linie auf die Siedlungsraumfestlegungen im Gemeindegebiet, die im Folgenden beschrieben und in einer Kartenübersicht im Anhang 1 zusammengefasst sind.

### **Einführung**

Der Regionalplan-Entwurf legt in Wachtberg vier Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) fest, davon erstmals Berkum als zentralörtlich bedeutsamen ASB (zASB) sowie Pech als neuen ASB. Diese Aufwertung der Bedeutung Wachtbergs und seiner größeren, bedeutsamen Ortsteile wird begrüßt.

Zudem sieht der Regionalplan-Entwurf bzgl. der künftigen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) eine Erweiterung nördlich des bestehenden GIB Villip vor.

### **Siedlungsraum**

Auf Basis der Wohnbauflächenbedarfsberechnung der Bezirksregierung ergibt sich für die Gemeinde Wachtberg bis zum Zieljahr 2043 ein Bedarf an Wohn- und Mischnutzungsflächen i.H.v. 74 ha, der mit den 54 ha Flächenpotenzialen des Regional- bzw. Flächennutzungsplans nur teilweise gedeckt wird.

Die Gemeinde Wachtberg ist in ihrem im Jahr 2014 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan bei der Darstellung der Bauflächen sowohl hinsichtlich der Wohnbauflächen als auch hinsichtlich der Gewerbeflächen hinter den ermittelten Bedarfen zurückgeblieben.

Die seinerzeit im Flächennutzungsplanverfahren politisch ausdrücklich gewünschte „sparsame“ Wohnbauflächenausweisung war insbesondere durch den Wunsch des Erhalts des landschaftlich hochwertigen Freiraums der wertvollen Kulturlandschaft des Drachenfelder Ländchens mit seinem hohen agrarischen und touristischen Potential geprägt sowie dem Ziel der Aktivierung von Entwicklungspotenzialen im Bestand (Baulücken, Nachverdichtung, Nachnutzung von Bestandsimmobilien) verbunden.

Auch heute noch ist sich die Gemeinde Wachtberg ihrer naturräumlichen und landschaftlichen Wertigkeiten sehr bewusst. Aus diesem Grund werden im Folgenden einige Wünsche auf Rücknahme bzw. Änderung von im Regionalplan-Entwurf enthaltenen Siedlungsräumen formuliert.

### **Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)**

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

Im Regionalplan wird Berkum die Funktion des **zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichs (zASB)** in Wachtberg zugeschrieben.

Diese Einschätzung wird geteilt. Auch wenn Berkum nicht der einwohnerstärkste Ortsteil Wachtbergs ist, so bildet er das Hauptversorgungszentrum von Wachtberg da sich hier Behörden-, Bildungs-, Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen konzentrieren. Mit seiner zudem zentralen Lage im Gemeindegebiet sollte Berkum den Schwerpunkt künftiger Siedlungsentwicklungen bilden.

Der seitens der Bezirksregierung vorgeschlagene neue ASB-Bereich im Nord-Osten Berkums liegt in einem Gebiet, das sich weiträumig zur Landschaft hin öffnet und hohe Freiraumfunktionen (Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie Gebiet Regionaler Grünzüge) aufweist. Bauliche Entwicklungen in dieser einzigartigen und sensiblen Lage unterhalb des Stumpebergs wären mit einer erheblichen Sichtwirkung in die offene Landschaft Richtung Siebengebirge verbunden, die irreversibel wären. Sie können daher gemeindeseits nicht mitgetragen werden. Diese Einschätzung deckt sich mit der der Unteren Naturschutzbehörde.



*Blick auf die zASB-Fläche Berkum-Ost des Regionalplan-Entwurfs  
Fotos: Gemeinde Wachtberg*

Mit deutlich geringeren Eingriffen in naturräumliche Einheiten und das Landschaftsbild verbunden wäre eine ASB-Erweiterung im Westen Berkums. Der Ortsteil Berkum würde sich hierdurch noch stärker in Richtung „Wachtberg Mitte“ entwickeln und somit das Einkaufszentrum und die sonstigen zentralen Versorgungseinrichtungen stärken sowie die Vorteile des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) nutzen.

#### Entwicklungsoptionen Berkum



*Karte: Gemeinde Wachtberg (Luftbild: [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw))*

Aus diesen Gründen wird empfohlen, den zASB nicht nach Nordosten [D1] sondern nach Westen zu erweitern [B1, B2] und um eine geringfügige Arrondierung in dem topografisch moderaten sowie naturschutzfachlich wenig sensiblen Gebiet im Südosten [B3] zu ergänzen. Gemeinsam mit den im FNP 2014 festgelegten Wohn- und Mischgebieten im Westen und Norden Berkums, die bis auf das noch aus dem FNP-Mischgebiet [C1] zu übernehmende Gebiet bereits im ASB berücksichtigt wurden, ergibt sich ein räumlich abgerundeter zASB (s. Anhang). Im Zuge einer seitens der Gemeinde beabsichtigten Rahmenplanung für den zASB Berkum können diese Entwicklungsoptionen näher konkretisiert werden.

### **Ergebnis der Ratssitzung**

- Die Flächen B1, B2 und C1 sollen nach dem einstimmigen Votum des Rates als ASB-Bereiche in den Regionalplan aufgenommen werden.
- Ebenso einstimmig sprach sich der Rat dafür aus, die Fläche D1 (Stumpeberg) nicht als ASB-Bereich in den Regionalplan aufzunehmen.
- Bei B3 hat der Rat mehrheitlich (29:17) für eine Aufnahme in den Regionalplan gestimmt.

### **Stellungnahme UNSER WACHTBERG**

Die Verlagerung möglicher Siedlungsbereich vom Stumpeberg in den Bereich EKZ / FGAN halten wir für absolut richtig. Gerade der Bereich am EKZ eignet sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur für eine Entwicklung. Die Fläche im Bereich des Friedhofs hätte nach unserer Meinung nicht sein müssen. Insgesamt für Berkum und die Gemeinde eine gute Weichenstellung.

## **A.2 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)**

Neben Berkum als zASB werden in der Gemeinde Wachtberg die Ortsteile Niederbachem, und Villip sowie im Regionalplan-Entwurf erstmals auch Pech als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Die Festlegungen werden begrüßt – im Sinne des Gegenstromprinzips wird lediglich um folgende Änderungen gebeten:

### **A.2.1 ASB Niederbachem**

Die Abgrenzung des ASB Niederbachem wird mitgetragen, allerdings sollte westlich des Schulgeländes die im FNP beschlossene und genehmigte Gemeinbedarfsfläche [C2] mit in den ASB aufgenommen und ein im Osten Niederbachems bestehender Siedlungsstreifen [C3] ergänzt werden (s. Anhang).

### **Ergebnis der Ratssitzung**

Dem Vorschlag der Verwaltung die mit C2 und C3 gekennzeichneten Bereiche als ASB-Gebiete auszuweisen, wurde mehrheitlich (17:29) nicht gefolgt. Sowohl hinter der Schule als auch im Bereich des Rodderbergs ist daher eine über die bereits jetzt schon gegebenen Möglichkeiten hinausgehende Bebauung nicht möglich.

### **Stellungnahme UNSER WACHTBERG**

Eine weise Entscheidung. Hinsichtlich unseres Standpunktes verweisen wir auf die Anträge zur Ratssitzung vom 21.06.2022 (Dokument zu 7)

## **A.2. 2 ASB Villip**

Die Abgrenzung des ASB Villip kann nachvollzogen werden, allerdings sollte der Nordteil der Fläche nordwestlich des Gewerbegebietes [D2] aufgrund besonderer örtlicher Sensibilitäten (Topographie, Biotopvernetzung, Kaltluftbahnen) von einer baulichen Entwicklung ausgenommen bleiben.

### **Ergebnis der Ratssitzung**

Dem Vorschlag der Verwaltung den mit D2 gekennzeichneten Bereiche nicht als ASB-Gebiet auszuweisen, wurde einstimmig gefolgt.

### **Stellungnahme UNSER WACHTBERG**

Es ist absolut richtig, diesen Bereich aus den von der Verwaltung genannten Gründen als Freiraum zu erhalten.

Bezüglich der im Regionalplanentwurf erstmals aufgenommenen GIB-Fläche nördlich des GE-Villip (E) bietet es sich an, diese als ASB darzustellen, um die in Kürze anstehende wohnbauliche Entwicklung im westlich angrenzenden WA-Gebiet Quellenstraße (städtebauliches Konzept liegt vor) nicht zu belasten.

### **Ergebnis der Ratssitzung**

Dem Vorschlag der Verwaltung den mit E gekennzeichneten Bereiche als ASB-Gebiet und nicht als GIB-Bereich auszuweisen, wurde nicht gefolgt (23:23). Damit gilt der Vorschlag als abgelehnt. Die Verwaltung wird daher in ihrer keine Veränderung des Vorschlags der Bezirksregierung anstreben.

### **Stellungnahme UNSER WACHTBERG**

Ein knapper, aber guter Ausgang. Hinsichtlich unseres Standpunktes verweisen wir auf die Anträge zur Ratssitzung vom 21.06.2022 (Dokument zu 6). Herauszustellen ist, dass durch diesen Bereich als GIB-Gebiet Neuausweisungen in Fritzdorf und Villip (Wittfelder Hof) nach unserer Überzeugung entbehrlich geworden sind. Hierzu auch weiter unten.

Zu den weiteren Eingaben bezüglich Villip sei auf die Stellungnahme zum Thema GIB (s. Kapitel B) verwiesen.

## **A.2. 3 ASB Pech**

Die Aufwertung des Ortsteils Pech zum ASB wird begrüßt. Angesichts des fortgeschrittenen Bauleitplanverfahrens zum Gelände der Wiesenau [C4] wird um Einbeziehung dieses Bereichs in den ASB gebeten.

Die im Südosten eingeräumte ASB-Erweiterung [D3] wird angesichts der Topografie, des Landschaftsbildes, wasserwirtschaftlicher Restriktionen seitens der Gemeinde Wachtberg als nicht umsetzbar angesehen. Es wird daher um Herausnahme dieser ASB-Fläche gebeten.

### **Ergebnis der Ratssitzung**

- Zu C4 wurde der Vorschlag der Verwaltung, diese Fläche als ASB-Gebiet auszuweisen, einstimmig abgelehnt. Die Pläne, dort ein Pflegeheim und ein Betreutes Wohn-

nen zu ermöglichen, werden hierdurch nicht tangiert. Sollten sich diese allerdings zerschlagen, wird an dieser Stelle jedenfalls keine andere, insbesondere gewerbliche oder wohnbauliche Entwicklung möglich.

- Ebenso einstimmig votierten die Ratsmitglieder dafür, die Bezirksregierung aufzufordern, die Fläche D3 (Heltenbachtal) als Siedlungsbereich aus dem Regionalplan zu streichen.

### Stellungnahme UNSER WACHTBERG

Beides gute und richtige Entscheidungen. Das Heltenbachtal ist aus vielen Gesichtspunkten von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Verkehrliche Anbindung, Überflutungsgefahren bei Starkregen sind neben einer fragilen Natur nur einige Gründe gegen die Bebauung.

Im Bereich Wiesenau und damit nicht nur am Ortseingang von Pech und damit von Wachtberg können wir uns angesichts der örtlichen Gegebenheiten zwar grundsätzlich ein Pflegeheim vorstellen, aber eben keine anderweitige Bebauung.

### A.2.4 ASB Gimmersdorf – Oberbachem

Für den Fall, dass die im Westen Berkums vorgeschlagene ASB-Erweiterung sich als nicht umsetzbar erweist, wird vorgeschlagen, Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung im Umfeld Berkums offenzuhalten.

Hier bietet der Ortsteil Gimmersdorf Potenziale. Gimmersdorf liegt nahe des zASBs Berkum, ist über den künftigen kommunalen Fuß-Radweg direkt, konfliktfrei und ohne große topografische Hürden mit Berkum verbunden (ca. 1 km) sowie über Buslinien und gut ausgebaute Straßen sehr gut angebunden. Die naturräumlichen Potenziale sowie die Landschaftsbildqualitäten sind im Umfeld von Gimmersdorf deutlich geringer ausgebildet als am Hang des Stumpebergs. Auch aufgrund der gering ausgeprägten Topografie, ist eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort deutlich raumverträglicher.

ASB Gimmersdorf - Oberbachem



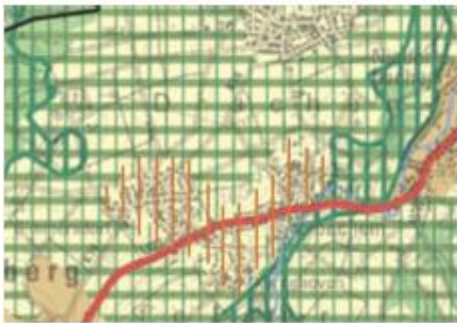
*Karte: Gemeinde Wachtberg  
(Luftbild: www.geoportal.nrw)*


Durch den fließenden Übergang der Siedlungsbereiche von Gimmersdorf und Oberbachem könnte ein gemeinsamer „ASB Gimmersdorf – Oberbachem“ definiert und perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten im Herzen Wachtbergs mit sehr guter verkehrlicher Anbindung offengehalten werden.

Mit rund 2.000 Einwohnern und einer Fläche von mehr als 60 ha erfüllt der Siedlungsbereich die grundsätzlichen Voraussetzungen als ASB in den Regionalplan aufgenommen zu werden.

Da der Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie der Regionale Grünzug bereits durch den Bau der Umgehungsstraße Gimmersdorf unterbrochen wurden, die naturschutzfachlichen Restriktionen im Umfeld des heutigen Siedlungsbereichs zudem relativ gering und die dortigen Nachweise von Rotmilan (Jagdgebiet) und Steinkauz (schon lange unbesetzt) sehr alt sind, ist auch aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ein bedarfsorientierter ASB Gimmersdorf/Oberbachem vorstellbar. Möglichkeiten einer naturschutzfachlichen Aufwertung und Vernetzung sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte konkret zu definieren.

Es wird darum gebeten, Möglichkeiten der Festlegung eines ASB Gimmersdorf – Oberbachem im Regionalplan zu prüfen und einen Vorschlag zur Abgrenzung zu unterbreiten. Die in die Karte im Anhang aufgenommene Abgrenzung [A2.4] kann als Anregung dienen.



 *Suchraum für einen möglichen  
ASB Gimmersdorf - Oberbachem*

*Karte: ASB-Vorschlag Gemeinde Wachtberg auf Basis des Regionalplan-Entwurfs 2021*

### **Ergebnis der Ratssitzung**

Dem Vorschlag der Verwaltung ein ASB-Gebiet Gimmersdorf – Oberbachem auszuweisen und die Bezirksregierung aufzufordern, innerhalb des durch Schraffur gekennzeichneten Bereichs eine ASB-Gebietsabgrenzung vorzuschlagen, wurde mehrheitlich (33:13) gefolgt.

### **Stellungnahme UNSER WACHTBERG**

Wir halten das für eine Fehlentwicklung. Es geht nämlich entgegen der Argumentation im Rat, es sollten doch „nur“ zwei kleinere Bereiche innerhalb der Ortsumgebung Gimmersdorf nur für den Fall in den Blick genommen werden, wenn die Vorstellungen zu Berkum sich als nicht umsetzbar erweisen, auch darum, die Fläche zwischen den Ortschaften einer Bebauung zugänglich zu machen. Die diesbezüglichen Aussagen aus der Verwaltung und von den Befürwortern lassen unberücksichtigt, dass der ausdrücklich aus Suchbereich gekennzeichneten Flächen sehr viel weiter gehen.

Ergänzend verweisen wir auf die Dokumente unter 6) und 7) und die dortigen Ausführungen.

## **B. Bereiche für Gewerbliche und Industrielle Nutzungen (GIB) in Wachtberg**

### **B.1 Einführung**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung (Rechtskraft 2014) wurde ein über die Darstellungen des FNP hinausgehender Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 7,5-9,5 ha bis zum Planungszieljahr 2025 ermittelt und seitens der Bezirksregierung durch Genehmigung bestätigt. Mit Blick auf die geplante Neuaufstellung des Regionalplans wurde seinerzeit auf eine FNP-Darstellung des gesamten Bedarfs mit paralleler Regionalplananpassung verzichtet. Hochgerechnet auf den zeitlichen Horizont der aktuellen Regionalplanung (Zieljahr 2043) ergibt sich für die Gemeinde Wachtberg entsprechend ein Gewerbeflächenbedarf i.H.v. ca. 17 ha.

Im vorliegenden Plankonzept des Regionalplans wurde eine ca. 7 ha große GIB-Fläche nördlich des Gewerbeplatzes Villip als neue GIB-Fläche aufgenommen. Damit bleiben die Darstellungen des Regionalplans – selbst nach Anrechnung gewisser Flächenpotenziale in den ASBs sowie im „allgemeinen Freiraum“ – deutlich hinter dem im FNP ermittelten kommunalen Gewerbeflächenbedarf zurück.

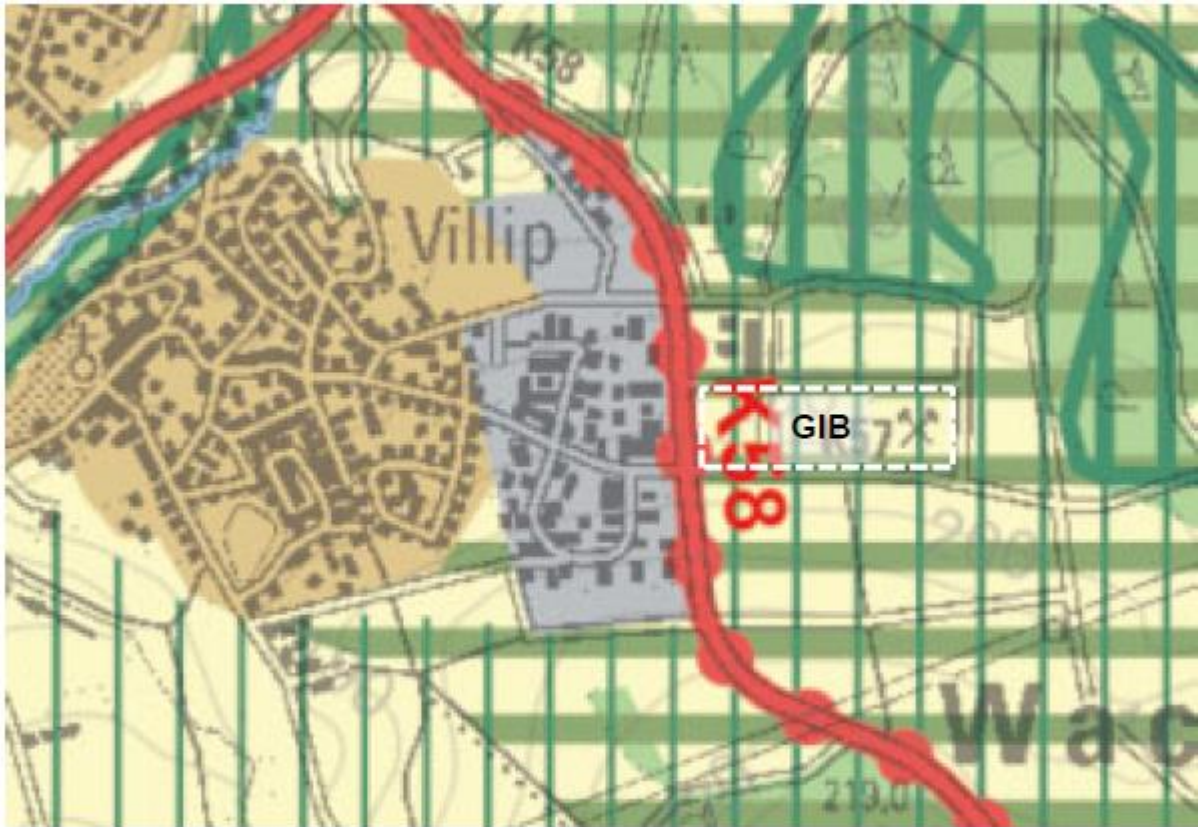
Hinzu kommt, dass auf der im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen GIB-Fläche nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Villip angesichts in Planung befindlicher wohnbaulicher Entwicklungen westlich des Gebietes gewerbliche Nutzungen iSd von GIB-Vorranggebieten (d.h. emittierenden Industrie- und Gewerbebetriebe) nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein werden. Es wird daher vorgeschlagen, dieses Gebiet [E] künftig als ASB einzustufen. (s. A.2.2)

Zudem bittet die Gemeinde darum, die im FNP enthaltene Gewerbegebietsfläche Villip [F] entsprechend der Gewerblichen Bauflächen der FNP-Darstellung 2014 in den Regionalplan als GIB zu übernehmen.

Zur Wahrung von Entwicklungsmöglichkeiten und zur perspektivischen Deckung kommunaler gewerblich-industrieller Bedarfe bittet die Gemeinde Wachtberg darum, die folgende Fläche im Regionalplan als GIB-Fläche festzulegen und somit für künftige wirtschaftliche Nutzungen offenzuhalten.

### **B.2 GIB Villip-Nordost**

Die ehemalige Abgrabungsfläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes Villip und nordöstlich des Kreisels der K58/K57 gelegene Teilfläche [G] ist durch jahrzehntelangen Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Kies) vorgeprägt. Die Abgrabung läuft zeitnah aus.



Karte: Gemeinde Wachtberg

Kartengrundlage: Regionalplan-Entwurf 2021 (BezReg Köln)

Das natürliche Gelände ist vergleichsweise eben (Höhendifferenz < 0,5m), Bodenvorbereitungen (Grundierungen) müssten bei der Rekultivierung der Flächen berücksichtigt werden.

Rekultivierungsmaßnahmen sind auf dem Gelände bislang nur sehr kleinteilig erfolgt, sodass keine flächen- und dauerhafte Nutzungseinschränkung des Gebietes besteht.

Diese Fläche ist lt. Regionalplanentwurf Teil eines regionalen Grünzugs sowie einer Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung ist die naturschutzfachliche Wertigkeit derzeit begrenzt. Durch landschaftspflegerische Festsetzungen könnten eine Biotopvernetzung und Durchgängigkeit begründet und perspektivisch z.B. mit einem internen Grünzug entlang des Wolfsbacher Grabens gesichert werden. So könnten auch denkmalrechtliche Belange zum Schutz eines Bodendenkmals (Nachweise eines Teiles einer römischen Villa rustica) mit integriert werden. Nach erster Einschätzung der Gemeindewerke ist eine gewerbliche Entwicklung auch mit wasserrechtlichen Belangen vereinbar. Eine Gebietseingrünung – vergleichbar mit dem bestehenden Gewerbegebiet Villip – ist auch hier sowohl aus Gestaltungsgrundsätzen als selbstverständlich auch zur Biotopvernetzung anzuraten.

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen der Biotopvernetzung ist voraussichtlich ein Flächenaufschlag erforderlich.

### **Ergebnis der Ratssitzung**

Sowohl Fritzdorf als auch die mögliche Erweiterung in Villip in den Bereich des Wittfelder Hofes fanden keine Mehrheit.



Die Verwaltung hat den Vorschlag Fritzdorf als GIB-Bereich aufzunehmen dem Votum des Planungsausschusses folgende nicht weiterverfolgt. Ein Antrag, den Bereich als eine Art Rückfalloption aufzunehmen, wenn Villip nicht umsetzbar ist oder scheitert, wurde mehrheitlich (28:18) abgelehnt.

Ein GIB-Bereich in Villip im Bereich Wittfelder Hof fand ebenfalls keine Mehrheit. (17xJA, 25x NEIN, 4 Enth.).

### **Stellungnahme UNSER WACHTBERG**

Beides gute und richtige Entscheidungen. Wachtberg verfügt auch so über ausreichend Flächen, den hier ansässigen Handwerkern und Gewerbebetrieben Flächen bei Veränderungsbedarf oder Veränderungswunsch zur Verfügung zu stellen.

In Bezug auf den Bereich am Wittfelder Hof hat die Verwaltung in Ihrer Vorlage die ökologischen und landschaftlich wesentlichen Gesichtspunkte dargestellt. Ergänzend war noch zu berücksichtigen, dass der Sprung über den Wachtbergring für den Wittfelder Hof, eine bio-zertifizierte Schweineaufzucht, mit Sicherheit das Aus bedeutet hätte, und das, wo der Hof gerade modernsten Anforderungen genügende neue Halle für die Tiere errichtet, eine Millioneninvestition.

Schlussendlich wurde dann noch einstimmig (44 Ja, 2 Enth.) beschlossen, gegenüber der Bezirksregierung zu beantragen, die Fläche F, die im Flächennutzungsplan ohnehin schon als Bereich für Gewerbe ausgewiesen ist, auch als GIB-Gebiet aufzunehmen.

### **Stellungnahme UNSER WACHTBERG**

Auch dies halten wir letztlich für richtig und angesichts des ohnehin schon bestehenden Gewerbegebiets für vertretbar, um den heimischen Handwerkern und Gewerbebetrieben Flächen anbieten zu können.