



# Gemeinsam Much gestalten!

Ortsteilforum Nord  
am Mittwoch den 20.06.2018

- Dokumentation der Veranstaltung -



**Ansprechpartner Gemeinde Much**  
Thomas Maffei, Fachbereich 3  
Tel. 02245-6851  
E-Mail: [thomas.maffei@much.de](mailto:thomas.maffei@much.de)

**Ansprechpartner plan-lokal**  
Jürgen Weinert  
Tel. 0231-952083-0  
E-Mail: [jueergen.weinert@plan-lokal.de](mailto:jueergen.weinert@plan-lokal.de)

**Weitere Informationen**  
[www.plan-portal.de/fnp-much](http://www.plan-portal.de/fnp-much)

Fotos: plan-lokal

## **EINFÜHRUNG IN DIE VERANSTALTUNG**

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Büscher, Bürgermeister der Gemeinde Much, alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Mitarbeiter der Verwaltung und des Planungsbüros vor. Die Veranstaltung diene dazu, die Ergebnisse der bisherigen Planung zu erläutern und zu diskutieren sowie weitere Anregungen aus der Bürgerschaft einzuholen.

Anschließend übergibt Herr Büscher das Wort an Herrn Schäfer, Beigeordneter der Gemeinde Much, der die Notwendigkeit zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erläutert. Der zurzeit rechtswirksame FNP stamme aus dem Jahr 1984 und bilde nicht mehr die aktuellen planerischen Zielsetzungen der Gemeinde ab. Er weist insbesondere darauf hin, dass durch die Landesentwicklungs- und Regionalplanung, die sich zurzeit in Revision bzw. Neuaufstellung befänden, für den Flächennutzungsplan enge planerische Grenzen gesetzt seien. Die bisherige Beteiligung der Bürgerschaft, wie die über PLAN-PORTAL, hätte der Gemeinde viele wichtige Anregungen und Hinweise gegeben, die je nach Planungsnotwendigkeit auch berücksichtigt würden.

## **ABLAUF DES PLANUNGSPROZESSES**

Herr Scholle verweist auf die Chancen für die Gemeindeentwicklung durch die beiden parallel verlaufenden Planungsverfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans und des Flächennutzungsplans. Für eine erfolgreiche Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, sei auch die frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft wichtig, was auch Verständnis für die Planungen schaffe. Er weist auch auf das große Interesse an den stadtentwicklungspolitischen Themen im Rahmen der Auftaktveranstaltung hin.

Herr Scholle gibt zudem Hinweise auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger. Diese können sich im Rahmen der nächsten Ortsteilforen an der Diskussion beteiligen und ihre Anregungen einbringen. Die Teilnehmenden sei nicht auf das Forum am eigenen Wohnort begrenzt. Gerne könnten auch Foren in den Nachborten bzw. Foren, deren Themen von besonderem Interesse seien, besucht werden.

Die nächsten förmlichen Verfahrensschritte seien die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans, welche im 1. Quartal 2019 geplant sei und die fürs 4. Quartal 2019 geplante öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs.

## BISHERIGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHEN BETEILIGUNG

Herr Scholle erläutert, dass im wesentlichen Anregungen zu verkehrlichen Fragestellungen im Vordergrund stehen. Aber auch Themen der Wohnbaulandentwicklung hätten bei den Anregungen ein großes Gewicht.

Anschließend stellt Herr Weinert die Ergebnisse der Onlinebeteiligung im Überblick vor. Es habe Themen gegeben mit Relevanz für den Flächennutzungsplan, aber auch Themen, die im Flächennutzungsplan nicht behandelt werden können. Nach Aussage von Herrn Schäfer werden die Anregungen ohne FNP-Relevanz soweit möglich in anderweitigen Planungen und Vorhaben der Gemeinde Much berücksichtigt. Die Gemeinde stehe diesbezüglich zu Auskünften bereit. Im Rahmen der planerischen Abwägung würden aber z.B. auch die verkehrlichen Anregungen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Berücksichtigung finden. Die FNP-Themen bezögen sich Herrn Weinert zufolge insbesondere auf Anregungen zu Baulandausweisungen bzw. auf die Abgrenzung von Ortslagensatzungen. Weiterhin habe eine touristische Entwicklung der ehemaligen Militäranlage auf dem Heckberg im Fokus gestanden.

## BISHERIGE ERGEBNISSE DER POLITISCHEN BERATUNG UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Herr Weinert stellt die Ergebnisse der bisherigen Behördenbeteiligung und der politischen Beratung im Arbeitskreis zum Flächennutzungsplan vor. Von Seiten der Regionalplanung werde vorgegeben, dass der Hauptteil der zukünftigen Wohnbaulandentwicklung im Ortsteil Much erfolgen soll. Für die kleineren Ortsteile sei eine Eigenbedarfsentwicklung bis zu max. 7 % der Gesamtwohnbaufäche am Ort möglich. In die 7 % seien die am Ort vorhandenen Baulücken sowie Reserveflächen einzurechnen. Im Planungsbezirk Nord gebe es zurzeit 131 Baulücken, die auf der Homepage der Gemeinde Much als Baulückenkataster abzufragen seien. Herr Büscher erläutert, dass die Darstellung auf der Homepage der Gemeinde Much nicht alle Baulücken umfasse. Die Baulücken, die nach Auskunft der Eigentümer definitiv zurzeit nicht zur Verfügung stünden, seien im Baulückenkataster nicht aufgeführt.

*Baulückenkataster auf der Homepage der Gemeinde Much:*

<https://www.much.de/staticsite/staticsite.php?menuid=473&topmenu=42>

Weiterhin seien die rechtskräftigen Ortslagensatzungen nach § 34 BauGB in Abstimmung mit der Politik und der Bezirksregierung Köln im Flächennutzungsplan mit Bauflächendarstellungen zu versehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans werde seitens der Gemeinde Much für die Ortslage Marienfeld eine Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich eingebracht. Dies werde durch die Bezirksregierung geprüft und böte der Gemeinde mehr Handlungsspielraum bei der Wohnbauflächenentwicklung.

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung solle im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete erfolgen.

#### – Anmerkungen und Diskussion

Es wird die Frage gestellt, inwiefern die gewerbliche Entwicklung in Niedermiebach in die Planungen integriert werde. Herr Weinert erläutert, dass die betriebsgebundenen Erweiterungen in Niedermiebach sowie in Birrenbachshöhe ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, was auch dem Gewerbeflächenkonzept 2035 des Rhein-Sieg-Kreises entspräche. Größere Neuentwicklungen seien allerdings nur im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten in Bövingen und Oberheiden sowie Bitzen und Huven möglich. Voraussetzung hierzu sei die Festlegung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen im Regionalplan.

Die Eigenbedarfsentwicklung unter Anrechnung der vorhandenen Baulücken werde kritisch gesehen, da die Baulücken nicht im gesamten Umfang zu mobilisieren und eher als Zukunftsvorsorge gedacht seien. Herr Schäfer geht darauf ein und erklärt, dass dies ein Streitthema in der Planung sei, besonders für wachsende ländliche Regionen, bei denen eine Entwicklung nötig sei. Im Rahmen der Regionalplanung käme bei der Bezirksregierung Köln das Hannoveraner Modell zur „Steuerung der Eigenentwicklung in ländlichen Siedlungen“ zur Anwendung. Dies sei hinreichend erprobt und gehe von einem Eigenbedarf von bis zu 7 % aus, womit für die Gemeinde Much ein guter Kompromiss gefunden sei.

Herr Scholle fügt hinzu, dass Wachstum für die Gemeinde Much positiv hinsichtlich der Auslastung der Infrastruktur sei. Es müsse aber auch betont werden, dass die Bevölkerung nur gering wachse und vielmehr das Flächenwachstum durch allgemeine landesweite Trends (Pluralisierung der Lebensstile, Demographischer Wandel, etc.) bedingt sei. Herr Schäfer erläutert die Problematik der § 34 BauGB-Satzung (Innenbereichs-Satzung) in der Gemeinde Much. Da nicht alle Ortsteile, darunter zum Beispiel auch der Ortsteil Wellerscheid, eine rechtskräftige Innenbereichssatzung hätten, seien Baugenehmigungen problematisch. Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll hierbei Klarheit geschaffen und Grenzfälle geklärt werden.

Eine weitere Frage bezieht sich darauf, inwieweit die Anzahl der Baulücken für den Planungsbezirk – Nord richtig sei. Herr Weinert stellt heraus, dass die Daten aus dem Baulückenkataster der Stadt stammen, die Bereiche zu den Baulücken und der Planungsbezirke des FNP aber nicht deckungsgleich seien und daher die Anzahl der Baulücken nur näherungsweise zugeordnet sei.

### **SUCHRÄUME ZUR WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG**

Anschließend stellt Herr Weinert die Suchräume zur Wohnbauflächenentwicklung vor. Es handele sich hierbei um größere Flächen, die auf Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes mit Priorisierung versehen seien. Für den Planungsbezirk Nord betreffe

dies die Fläche in Wellerscheid Süd. Die weitere Wohnbauflächenentwicklung solle auf Basis des Gemeindeentwicklungskonzeptes vornehmlich im Ortsteil Much sowie in Marienfeld erfolgen. Größere Reserven stünden im Ortsteil Gerlinghausen zur Verfügung. Hinsichtlich der Entwicklung neuer Wohnbauflächen müsse immer der Landschaftsschutz und die Wasserschutzgebiete mit betrachtet werden. Ein Großteil des Gemeindegebietes sei hiervon betroffen. Eine Herausnahme aus dem Schutzstatus könne nur durch die zuständige Behörde und nicht durch die Gemeinde erfolgen.

#### – Anmerkungen und Diskussion

Bezüglich des Suchraums im Ortsteil Wellerscheid kommt die Frage auf, wie wahrscheinlich eine Ausweisung sei und ob es ansonsten Alternativflächen gebe. Herr Scholle betont, dass dies erste Suchräume seien, die im Laufe des Prozesses konkretisiert würden, jedoch noch keine verbindliche Aussage zuließen. Herr Weinert stellt heraus, dass Wellerscheid im Planungsbezirk – Nord zu den größeren Orten gehöre, wodurch eine Stärkung sinnvoll erscheint. Alternativflächen seien z.B. erforderlich, wenn bereits vorhandene Reserveflächen nicht entwickelbar seien. Jedoch sei die Realisierung der Fläche relativ sicher, da diese bereits im Gemeindeentwicklungskonzept enthalten sei. Da Wellerscheid allerdings den Bedingungen der Eigenbedarfsentwicklung unterlege, müsse die Flächengröße diesbezüglich noch überprüft werden.

### **SUCHRÄUME ZUR GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG**

Die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen erfolge laut Herrn Weinert auf Grundlage des Gewerbeflächenkonzeptes 2035 des Rhein-Sieg-Kreises. Weiterhin seien die Vorgaben der Regionalplanung bindend, was bedeute, dass größere zusammenhängende Flächen nur in Verbindung mit einer Festlegung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) im Regionalplan möglich sei.

Im Planungsbezirk Nord sei eine betriebsgebundene Neudarstellung im Ortsteil Niedermiebach vorgesehen.

### **WEITERE PLANUNGSTHEMEN**

#### **Neudarstellung von Bauflächen nach Ortslagensatzungen**

Im Planungsbezirk Nord sei nach Angaben von Herrn Weinert für den Ortsteil Oberwahn eine Neudarstellung von Bauflächen auf Grundlage der dort nach § 34 BauGB festgesetzten Ortslagensatzung vorgesehen. Die Überschneidung mit dem Landschaftsschutz müsse mit der Höheren Naturschutzbehörde abgeklärt werden.

Die folgenden 13 Ortslagen haben rechtskräftige Ortslagensatzungen, die bereits Bauflächendarstellungen im FNP aufweisen.

- Gerlinghausen, Gibbinghausen, Heinenbusch, Henningen, Hündekausen, Oberbonrath, Niederhof, Niedermiebach, Niederwahn, Oberbusch, Oberdorf, Roßhohn, Heckhaus

#### – Anmerkungen und Diskussion

Es wird angeregt, eine Übersicht zu den Ortslagensatzungen und Bebauungsplänen auf die Homepage der Gemeinde Much einzustellen. Herrn Schäfer zufolge soll diese Möglichkeit geprüft werden. Ansonsten seien Pläne auch bei der Gemeinde einsehbar. In der Veranstaltung lege ein Plan aus und bei Fragen könnten die Ortslagen mit den Satzungen und Bebauungsplänen im Rahmen der Präsentation aufgerufen werden.

#### **Konversionsfläche Heckberg**

Herr Weinert erörtert, dass die Konversionsfläche am Heckberg im Rahmen der Regionale „Bergisches Rheinland“ 2025 touristisch und für Bildung genutzt werden solle.

Herr Büscher erläutert, dass die Fläche der Bundesvermögensverwaltung gehöre und vor einigen Jahren aufgegeben worden sei. Bisher seien kaum anderweitige Nutzungsideen vorhanden gewesen. Die Aufnahme als Regionale-2025-Projekt könne jedoch Chancen eröffnen und die Fläche zum Aushängeschild werden lassen, wie es auch bereits umgesetzte Regionale-Projekte vormachen. Die Vorgespräche mit der Bezirksregierung dazu seien bisher sehr positiv verlaufen.

#### **Sportplatz Much**

Herr Weinert stellt des Weiteren die Fläche „Sportplatz Much“ vor, für die nach ersten Überlegungen der Gemeinde eine Mehrfachsporthalle, auch als Veranstaltungshalle nutzbar, vorgesehen sei. Herr Büscher ergänzt, dass eine Nutzungsänderung bereits jetzt schon in Teilen vorgenommen wurde.

### **DISKUSSION DER PLANUNGSTHEMEN**

Nachdem die Planungsthemen vorgetragen und erläutert wurden, bittet Herr Scholle die Bürgerinnen und Bürger um Anregungen bzw. weitere Fragen. Er verweist noch einmal auf die notwendige Flächenentwicklung, auch wenn diese vordergründig im Widerspruch zur dörflichen Entwicklung stehe.

Ein Bürger merkt an, dass aufgrund der langen Laufzeit von Flächennutzungsplänen die bestehenden Flächenpotentiale gehalten werden sollen und je nach Nachfragesituation ausgeschöpft werden können. Der Flächennutzungsplan stelle eine Angebotsplanung dar.

Herr Büscher führt aus, dass in der Gemeinde Much eine vermehrte Nachfrage nach Immobilien und Baugrundstücken zu verzeichnen sei, die sich aufgrund der Lage zum Oberzentrum Köln ergebe. Weiterhin ergänzt er, dass Flächenoptionen auch deshalb von Vorteil seien, da die Verfügbarkeit nicht in jedem Fall gegeben sei.



Weiterhin wird angemerkt, dass die Flächen nun bekannt seien und diese im Arbeitskreis zum Flächennutzungsplan noch einmal zu besprechen seien, ggf. ergänzt durch zusätzliche sinnvolle Flächen.

Es wird die Frage gestellt, wie die Anmerkungen aus der Onlinebeteiligung, die nicht direkten im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan stehen, in weitere Planungen eingebunden werden. Herr Schäfer erklärt, dass diese von der Verwaltung aufgenommen und ggf. in Planungen und Vorhaben der Gemeinde weiterverfolgt werden. Eine Garantie zur Umsetzung könne jedoch nicht gegeben werden. Die Vorschläge müssten mit den kommunalen Planungen und dem Haushalt in Einklang zu bringen sein.

Hinsichtlich der Versorgung mit dem Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) wird hinterfragt, welche Rolle diese bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans spiele. Herr Schäfer macht deutlich, dass die Kommune bei dessen Planung nur bedingt Einfluss haben. Die Umsetzung erfolge durch Verkehrsverbünde. Die Kommune müsse die Voraussetzungen schaffen, dass der ÖPNV grundsätzlich stattfinden könne. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung müsse die Anbindungsqualität einzelner Ortschaften hinsichtlich der Darstellung von Bauflächen Berücksichtigung finden.

Herr Büscher ergänzt, dass der ÖPNV auf dem Gemeindegebiet durch drei Säulen sichergestellt werde. Diese seien der Linienverkehr, das Anruf-Sammel-Taxi (AST) und der Bürgerbus. Zurzeit werde insbesondere der Bürgerbus noch zu gering genutzt, so dass einzelne Linien hinsichtlich ihrer Rentabilität geprüft würden. Die Bürgerinnen und Bürger würden durch ihr Nutzungsverhalten das Angebot auch selbst mitbestimmen.

Nach Herrn Büscher unterstütze die Gemeinde zukunftsfähige Verkehrskonzepte. Eine intelligente Verknüpfung von Verkehrsträgern sei eine wichtige Voraussetzung. Es betreffe u.a. die E-Mobilität (E-Fahrzeugen und E-Bikes), aber auch die Unterstützung von Car-Sharing-Angeboten z.B. im neuen Baugebiet von Marienfeld. Allerdings sei es nicht möglich, jeden der 114 Ortsteile adäquat an den ÖPNV anzubinden.

Es wird die Frage gestellt, inwieweit die Auswirkungen der demografischen Entwicklung in den Planungsprozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einbezogen würden. Herr Büscher führt aus, dass es sowohl Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sowie von der Bertelsmann-Stiftung gebe, die bei der Planung zum FNP Berücksichtigung fänden. Zusätzlich gebe es auch auf Kreisebene entsprechende Untersuchungen. Die Prognosen hätten allesamt gemein, dass sie eine gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung bis hin zu einem leichten Bevölkerungswachstum voraussagen. Fakt sei aber auch, dass alle Kommunen im ländlichen Raum mit einer Überalterung der Bevölkerung zu rechnen hätten. Neue Baugebiete böten Chancen für eine gewisse Verjüngung der Bevölkerung.

Herr Weinert weist noch darauf hin, dass IT.NRW im Herbst 2018 eine neue Bevölkerungsprognose plane. Diese soll auch Grundlage zur Neuberechnung von Wohnbauflächenbedarfen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung sein. Zu grundsätzlich geänderten Bedarfszahlen werde es aber nicht kommen.

## **SCHLUSSWORT BÜRGERMEISTER BÜSCHER**

Herr Büscher bedankt sich für die zahlreichen Anregungen, die in die Beratungen zur FNP-Neuaufstellung einfließen würden. Die Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern stelle ein wichtiges Element der Planung dar. Planung stelle aber auch immer einen Kompromiss zwischen Neuentwicklungen und Wachstum sowie den Erhalt der bestehenden Strukturen da. Wichtig sei es, die Voraussetzung zu schaffen, um Einwohnerzahl zu halten. Ein Einwohnerrückgang sei immer mit höheren Infrastrukturkosten für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger verbunden.

Zum Abschluss bedankt sich Herr Büscher noch einmal für die rege Teilnahme und verabschiedet die Anwesenden.

Weitere Informationen sowie Materialien seien auf der für das FNP-Verfahren geschalteten Internetseite [www.plan-portal.de/fnp-much](http://www.plan-portal.de/fnp-much) einzusehen und herunterzuladen.

Dortmund, den 04.07.2018

Katharina Thomalla, Jürgen Weinert (plan-lokal)