



Plan: Leaflet | © Mapbox © OpenStreetMap contributors

Gemeinsam Much gestalten!

Ortsteilforum West
am Montag den 29.08.2018

- Dokumentation der Veranstaltung -



Ansprechpartner Gemeinde Much
Thomas Maffei, Fachbereich 3
Tel. 02245-6851
E-Mail: thomas.maffei@much.de

Ansprechpartner plan-lokal
Jürgen Weinert
Tel. 0231-952083-0
E-Mail: juegen.weinert@plan-lokal.de

Weitere Informationen
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. Durch die Veranstaltung soll ein transparenter Planungsprozess gewährleistet werden. Anschließend übergibt er das Wort an Herrn Schäfer, Beigeordneter der Gemeinde Much. Dieser erläutert die Notwendigkeit der Neuaufstellung des FNP.

Der zurzeit rechtswirksame FNP stamme aus dem Jahr 1984 und bilde nicht mehr die aktuellen planerischen Zielsetzungen der Gemeinde ab. Herr Schäfer erläutert, dass ein FNP behördenverbindlich ist, die Entwicklungsmöglichkeiten darstelle, daraus aber kein Baurecht abgeleitet werden könne.

Herr Schäfer leitet über an Herrn Scholle vom Büro plan-lokal, der die Themen und das Aufgabenspektrum eines FNP näher erläutert.

THEMEN UND AUFGABENSPEKTRUM DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Herr Scholle macht deutlich, dass die Neuaufstellung des FNP die Chance biete, die Planungen von 1984 grundlegend zu überarbeiten sowie die gemeindlichen und übergemeindlichen Planungen zu synchronisieren. Dies betreffe insbesondere den Flächennutzungsplan und den Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, der sich gleichfalls in Neuaufstellung befände. Die Bevölkerungsentwicklung stelle Herrn Scholle zufolge einen der wesentlichen Parameter für die Flächennutzungsplanung dar. In der Vergangenheit sei die Bevölkerung im Kreis sowie in der Gemeinde gleichfalls gewachsen. Much verzeichne jedoch im Verhältnis einen deutlich höheren Zuwachs.

Die Prognose die bis zum Jahr 2035 reiche, zeige, dass die Gemeinde Much die Bevölkerung auch über diesen Zeitraum halten könne. Für viele ländliche Kommunen in NRW treffe dies nicht zu. Häufig müssten diese mit schrumpfenden Bevölkerungszahlen umgehen, was in der Planung wesentlich schwieriger sei und Auswirkungen auf die Infrastruktur und die damit verbundenen Kosten habe. Much profitiere von den positiven Entwicklungen der Rheinschiene. Daher ergäben sich kaum Änderungen in der Infrastrukturauslastung.

Da deutschlandweit der Trend zu verzeichnen sei, dass die Haushalte auch bei sinkender, bzw. stagnierender Einwohnerzahl kleiner werden und die Anzahl der Haushalte insgesamt zunehme, steige trotz stagnierender Bevölkerung der Flächenverbrauch. Dies sei durch gesellschaftliche Veränderungen zu erklären (Pluralisierung der Lebensstile, demografischer Wandel, etc.), weshalb die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten bestehe. Gleichzeitig sei eine anhaltend steigende Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage

zu verzeichnen. Um den Bedarf sicher zu stellen, spiele jedoch nicht nur die Neuausweisung von Bauland eine Rolle, sondern auch die Bestandsentwicklung. Es müssten Anreize geschaffen werden, Immobilien im Rahmen eines Generationenwechsels beispielsweise für junge Familien, wieder auf den Markt zu bringen. Entscheidend sei, dass geeigneter Wohnraum in zentraler Lage mit entsprechenden Infrastrukturangeboten für Auszugswillige geschaffen werde. Letztendlich sei der FNP jedoch ein Planwerk, welches lediglich die räumlichen Voraussetzungen für Entwicklungen schaffe.

Herr Scholle gibt Hinweise zu den Flächenreserven und -bedarfen, wobei dies nur vorläufige Zahlen seien, da eine Neuberechnung Ende des Jahres 2018 erfolge. Die Angaben beruhen auf Erhebungen zum Siedlungsflächenmonitoring und zur Neuaufstellung des Regionalplans. Durch die Bezirksregierung seien Flächenbedarfe ausgewiesen worden, wobei letztendlich die Gemeinde entscheiden müsse, inwiefern sie diese ausschöpft.

ABLAUF DES PLANUNGSPROZESSES

Herr Scholle erläutert den Ablauf des Planungsprozesses, der mit dem Bürgerforum Ende 2017 seinen Anfang genommen hat. Die derzeit stattfindenden Ortsteilforen ermöglichen eine Diskussion wesentlicher Aspekte des Vorentwurfs durch die Bürgerinnen und Bürger. Dabei sei die Teilnahme nicht auf das Forum am eigenen Wohnort beschränkt. 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.

Wichtiger Bestandteil des Planungsprozesses seien die Hinweise aus Bürgerschaft, Unternehmen und Behörden. Letztendlich müsse die Gemeinde abwägen, was für das Gemeinwohl am besten sei. Dieser komplexe Prozess finde in Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung statt, wobei der Flächennutzungsplan der Genehmigung der Bezirksregierung Köln unterliege.

BISHERIGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHEN BETEILIGUNG

Herr Scholle erläutert, dass die bisherige Beteiligung der Bürgerschaft, wie die über PLAN-PORTAL, der Gemeinde viele wichtige Anregungen und Hinweise gegeben habe, die je nach Planungsnotwendigkeit auch berücksichtigt würden. Bei PLAN-PORTAL habe es im Wesentlichen Anregungen zu verkehrlichen Fragestellungen gegeben. Aber auch Themen der Wohnbaulandentwicklung hätten bei den Anregungen ein großes Gewicht.

Anschließend stellt Herr Weinert eine Auswahl der Ergebnisse der Onlinebeteiligung aus dem Planungsbezirk West vor. Es habe Themen gegeben mit Relevanz für den Flächennutzungsplan, aber auch Themen, die im Flächennutzungsplan nicht behandelt werden können. Diese seien an die Verwaltung weitergeleitet worden und werden – falls geeignet – in bestehende Planungsprozesse eingearbeitet. FNP-bezogene Anmerkungen im PLAN-PORTAL betreffen u. a. das Thema wohnbauliche Erweiterungen, insbesondere in den Ortsteilen Hohr, Niederbruchhausen und Növerhof. Für den Ortsteil Bövingen stand insbesondere das Thema Gewerbe und die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen im Vordergrund. In den Ortsteilen Scheid und Eckhausen seien Maßnahmen im Bereich Verkehr genannt worden. Angesprochen auf den Umgang mit den bisherigen Anregungen aus der Bürgerschaft weist Herr Schäfer darauf hin, dass alle Eingaben die zuzuordnen seien, zu einem späteren Zeitpunkt beantwortet würden. Nicht alle seien flächennutzungsplanrelevant, würden aber, wenn möglich in die Fachplanungen der Gemeinde eingehen. Die Bürgerinnen und Bürger könnten jederzeit im Laufe des Planungsprozesses bei der Gemeinde Vorschläge einreichen. Eine nachträgliche Einstellung in PLAN-PORTAL könne allerdings nicht vorgenommen werden.

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.

Weiterhin seien die rechtskräftigen Ortslagensatzungen nach § 34 BauGB in Abstimmung mit der Politik und der Bezirksregierung Köln im Flächennutzungsplan mit Bauflächendarstellungen zu versehen. Dies betreffe zusätzlich zu den bisherigen Darstellungen sieben weitere Ortslagen.

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 wie in Bövingen und Bitzen erfolgen.

SUCHRÄUME ZUR WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Herr Weinert stellt die Suchräume sowie die vorhandenen Reserven zur Wohnbauflächenentwicklung für den Planungsbezirk West, die sich auf Bövingen beschränken, sowie für das Zentrum Much vor. Dabei sei zu beachten, dass es einen Arbeitsstand darstelle und somit zwar aktuell, aber noch nicht abschließend sei. Hinsichtlich der Entwicklung neuer Wohnbauflächen müsse immer der Landschafts- und der Wasserschutz mit betrachtet werden, ein Großteil des Gemeindegebietes sei hiervon betroffen.

Im Planungsbezirk West gebe es nach dem Baulückenkataster der Gemeinde Much zudem 153 unbebaute Baugrundstücke. Darin erfasst seien alle Grundstücke, bei denen Baurecht vorliege, inwiefern diese jedoch zur Verfügung ständen, könne nicht abschließend gesagt werden. Abzufragen sei das Baulückenkataster auf der Homepage der Gemeinde Much unter folgendem Link:

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

– Anmerkungen und Diskussion

Durch einen Teilnehmer kommt die Frage auf, weshalb nur bei sieben Ortslagen eine zusätzliche Bauflächendarstellung im FNP erfolge und inwiefern in den restlichen Ortsteilen eine Entwicklung möglich sei. Denn auch in den kleinen Ortsteilen bedürfe es Flächenneuausweisungen, da die Immobilien nicht den Ansprüchen der jetzigen Eigentümer entspreche und barrierefreie Neubauten nötig mache. Herr Weinert und Herr Schäfer machen deutlich, dass für die Siedlungsdarstellung auch eine gewisse Größe der Ortsteile voraussetze. Die sieben in Zukunft zusätzlich dargestellten Ortslagen hätten eine Ortslagensatzung und rechtfertigen daher eine Darstellung. Die Entwicklung der restlichen Ortsteile sei durch die Eigenbedarfs-Regelung möglich. Dies bedeute, dass eine Weiterentwicklung im Hinblick auf den endogenen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung möglich gemacht werde. Es richte sich nach den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches, die gemäß § 34 eine bauliche Entwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile möglich mache. Dies sei auch ohne Ortslagensatzung bzw. einer Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan zurzeit schon möglich. Es müssten nur die Voraussetzungen nach § 34 BauGB innerhalb einer bebauten Ortslage vorliegen. Da Much durch seine vielen kleinen Ortslagen eine besondere Planungssituation aufweise, sind diese Gegebenheiten bereits mit der Bezirksregierung besprochen worden.

Ein weiterer Vorschlag aus der Bürgerschaft bezieht sich darauf, eine bauliche Entwicklung entlang von bestehenden Erschließungsstraße, wie zwischen Strünkerhof und Neverdorf, zu ermöglichen. Dies sei aufgrund der bereits bestehenden Erschließung auch wirtschaftlich. Es könnten auch nicht realisierbare Flächen im FNP zurückgenommen und diese für die wohnbauliche Entwicklung kleinerer Ortslagen eingesetzt werden. Herrn Büscher zufolge sei es auch im FNP wichtig, die Lebensrealität abzubilden. Ein

Flächentausch sei grundsätzlich möglich und solle im Laufe des Verfahrens im Rahmen der Erörterung mit der Bezirksregierung Köln zum Tragen kommen.

SUCHRÄUME ZUR GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Herr Weinert stellt die Suchräume zur Gewerbeflächenentwicklung vor, die bereits im Gewerbeflächenkonzept 2035 des Rhein-Sieg-Kreises dargestellt wurden. Diese befänden sich an den Bestandsflächen in Bitzen und Bövingen, wobei eine ökologische Untersuchung der Flächen und damit Machbarkeit noch erfolgen müsse. Da mit einer Verkleinerung der Suchräume gerechnet werde, sei die Flächenbilanz nicht deckungsgleich mit dem Bedarf.

– Anmerkungen und Diskussion

Durch die Anwesenden wird erfragt, inwiefern bei einer Weiterentwicklung der Gewerbeflächen Schutzmaßnahmen für die Anwohnerinnen und Anwohner umgesetzt werden. Es wird deutlich, dass hinsichtlich der Umfeld-Verträglichkeit der gewerblichen Entwicklung bereits bei der Neuaufstellung des FNP eine Vorprüfung erfolge. In den weiterführenden Planungsschritten wie dem B-Plan erfolge dann eine detailliertere Überprüfung und damit auch eine Entwicklung von Schutzmaßnahmen. Weiterhin werde die Bevölkerung in diesem Verfahren ebenfalls eingebunden. Herr Büscher berichtet von den erfolgreich entwickelten interkommunalen Gewerbegebieten Much – Neunkirchen-Seelscheid und die für alle Anwohner zufriedenstellenden Schutzmaßnahmen und Abschirmung des Gewerbegebietes. Auch bei der Auswahl der Gewerbebetriebe würde seitens der Gemeinde darauf geachtet, dass die Belastungen durch neue Gewerbe umfeldverträglich seien. So würden z.B. keine Logistikunternehmen mit hohen Verkehrsaufwendungen in der Nähe von schutzwürdigen Nutzungen wie einer Wohnbebauung angesiedelt.

Bezüglich der Frage woraus sich die Grundstückspreise für gewerbliche Bauflächen in Much zusammensetzten und ob die Gemeinde in der Vergangenheit beim Verkauf die Preise zu niedrig angesetzt habe antwortete Herr Büscher, dass beim Verkauf die ortsüblichen Grundstückspreise angesetzt werden. Diese seien in Much niedriger als in umliegenden Kommunen, die z.T. eine bessere Anbindung aufweisen würden. Z.B. sei es in Köln möglich Gewinne durch die Veräußerung gewerblicher Bauflächen zu erzielen. Auch wenn der Verkauf von Gewerbeflächen nicht immer kostendeckend möglich wäre, so würden doch die positiven finanziellen Effekte durch vermehrte Steuereinnahmen überwiegen.

DISKUSSION DER PLANUNGSTHEMEN

Einer der Anwesenden erfragt, inwiefern die Umgehungsstraße in die Neuaufstellung des FNP einfließe. Herr Schäfer erläutert, dass diese im Regionalplan eingezeichnet sei und eventuell durch die Wohnbaufläche nördlich von Much (W-016) verlaufe.

Eine weitere Nachfrage bezieht sich darauf, welche Themen zusätzlich zu Wohnen und Gewerbe durch den FNP dargestellt werden und inwiefern beispielsweise das Thema Verkehr, bzw. Förderung des ÖPNV, durch eine Neuaufstellung des FNP beeinflusst werden können. Herr Scholle erklärt, dass der FNP bereits bestehende Fachgutachten und -pläne bündele und somit einen zusammenfassenden Plan darstelle. Herr Büscher ergänzt, dass es im ländlichen Raum schwierig sei, ein flächendeckendes ÖPNV-Angebot bereitzustellen. Der FNP sei für dieses Thema nicht das richtige Instrument, die Regionale 2025 biete jedoch die Chance, dafür Fördergelder generieren zu können. Weiterhin folgt der Hinweis auf einen Pendlerparkplatz, welcher die Verbindung nach Overath verbessern würde.

Es besteht weiterhin die Frage, inwieweit bei der Neudarstellung von Wohnbauflächen und einem dadurch entstehenden möglichen Bevölkerungszuwachs bereits auf FNP-Ebene die soziale Infrastruktur mitgeplant werde. Herr Scholle merkt an, dass der FNP lediglich Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre schaffe. Im Hinblick auf die Bedarfe von Kindertagesstätten und Schulen könne ein solch langer Zeitraum nicht geplant werden. Die sei auch Aufgabe der Fachplanungen, welche im Rahmen der Flächennutzungsplanung wiederum Berücksichtigung fänden. Herr Büscher macht darauf aufmerksam, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) diese Fragestellungen vertiefend berücksichtigt würden. So habe es in letzter Zeit auch Erweiterungen entsprechender Einrichtungen gegeben.

Herr Büscher führt weiterhin aus, dass wichtige Themen im Rahmen der Flächennutzungsplanung auch die Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft sowie der Schutz von Natur- und Landschaft seien. Neue Bauflächen gingen immer zu Lasten der Landwirtschaft. Es sei wichtig, den Landwirten Ersatzflächen anzubieten. Weiterhin trage insbesondere die Landwirtschaft zum Erhalt der Kulturlandschaft bei, die prägend für Much sei und einen wesentlichen Standortfaktor im Hinblick auf die Lebens- und Wohnqualität darstelle.

Angesprochen auf mögliche bauliche Entwicklungen in Növerhof führt Herr Büscher aus, dass zurzeit keine weitere gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sei. Bezüglich der gewerblichen Entwicklung befände die Gemeinde sich in Klärung mit der Bezirksregierung in Köln. In der Hauptsache stelle Növerhof ein Wohnort dar. Eine neue Wohnbebauung straßenbegleitend sei vorstellbar. Im Raum stünde die Entwicklung eines neuen Baugebietes mit ca. 40 neuen Wohneinheiten, was nach Einschätzung von Herrn Büscher nicht darstellbar sei. Die Gemeinde prüfe aber, inwieweit eine Ortslagensatzung bzw. eine Darstellung von Bauflächen im FNP möglich sei.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wird der Wunsch geäußert, eine weitere öffentliche Veranstaltung durchzuführen, wenn die Flächen konkreter feststehen und damit eine Diskussionsgrundlage vorhanden sei. Herr Schäfer entgegnet, dass die öffentliche Beteiligung im vorgeschriebenen förmlichen Verfahren noch erfolgen wird.

SCHLUSSWORT

Herr Scholle bedankt sich bei den Anwesenden für die ausführliche und spannende Diskussion der Planungsthemen. Die Gemeinde und die Planungsbüros hätten eine Vielzahl von Hinweisen erhalten. Nun gelte es diese für die politische Beratung im Arbeitskreis zum Flächennutzungsplan aufzuarbeiten. Die informelle Beteiligung der Bürgerschaft sei ein wichtiger Baustein in dem Prozess, in dem viele weitere Akteure, wie die einzelnen Fachbehörden und Institutionen, eine Rolle spielen würden. Herr Büscher weist darauf hin, dass der nächste Schritt, indem die Vorgaben und Anregungen in den Flächennutzungsplan umgesetzt würden, entscheidend seien. Erfolgen solle dieser im Frühjahr 2019. Alle Bürgerinnen und Bürger seien weiterhin zur Mitwirkung an der Flächennutzungsplanung eingeladen. Auch Herr Büscher bedankt sich für die rege Teilnahme und verabschiedet alle Anwesenden.

Weitere Informationen sowie Materialien seien auf der für das FNP-Verfahren geschalteten Internetseite www.plan-portal.de/fnp-much einzusehen und von dort herunterzuladen.

Dortmund, den 10.09.2018

Katharina Thomalla, Jürgen Weinert (plan-lokal)