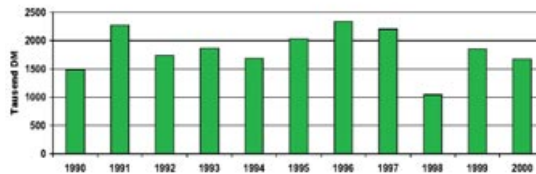


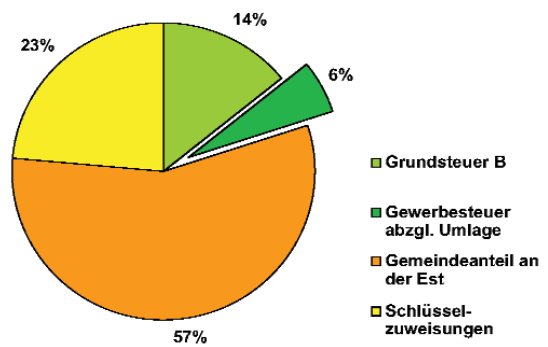
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Wachtberg 2001

(Quelle: Gemeinde Wachtberg)



Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens

(Quelle: Gemeinde Wachtberg)



Die wichtigsten Einnahmen der Verwaltungshaushaltes 2000

(Quelle: Gemeinde Wachtberg)

Die geringe Wirtschaftskraft Wachtbergs wird auch bei einer Betrachtung der wichtigsten Einnahmepositionen des Verwaltungshaushaltes der Gemeinde deutlich. Lediglich 6 Prozent des Gesamtvolumens in Höhe von knapp 19 Mio. Euro waren Einnahmen aus der Gewerbesteuer. Der deutlich überwiegende Teil der Einnahmen floss aus dem Gemeindeanteil der Einkommensteuer. Durch die Ansiedlung weiterer Betriebe in Wachtberg kann langfristig das Gewerbesteueraufkommen erhöht werden. Die positiven Auswirkungen einer aktiven Ansiedlungspolitik auf den Gemeindehaushalt beschränken sich aber nicht allein hierauf: ein hochwertiges Arbeitsplatzangebot zum Beispiel in Verbindung mit der FGAN führt auch dazu, dass sich einkommenstarke Haushalte in Wachtberg ansiedeln und sich das Volumen des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer - der mit Abstand größte Einnahmeposten der Gemeinde - weiter erhöht. Dieser Effekt tritt deutlich früher ein als höhere Gewerbesteuereinnahmen. Letztere können bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes in den ersten Jahren sogar sinken, da Verluste, die zum Beispiel mit einer Betriebsverlagerung und den damit verbundenen Investitionen verbunden sind, in den Folgejahren steuerlich geltend gemacht werden können und mit den Erträgen verrechnet werden (Verlustvorträge). Bei Betriebsverlagerungen innerhalb einer Gemeinde reduziert dies das Gewerbesteueraufkommen. Auch in Wachtberg sind diese Entwicklungen zu beobachten, da im ersten, weitgehend abgeschlossenen Bauabschnitt viele Wachtberger Unternehmen einen neuen Standort gefunden haben.

Die zukünftige, wirtschaftliche Entwicklung Wachtbergs ist differenziert nach unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen zu betrachten. Bei der folgenden, perspektivischen Untersuchung wird unterschieden zwischen den Bereichen

- Land- und Forstwirtschaft,
- Handwerk,
- Einzelhandel,
- Dienstleistung, Verwaltung, Büronutzungen und
- Wissenschaft und Forschung.

Land- und Forstwirtschaft

In der Land- und Forstwirtschaft arbeiten knapp 160 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigtenzahl ist mit 8 Prozent mehr als doppelt so hoch wie im Kreis. Es gibt über 100 landwirtschaftliche Betriebe, die die bäuerliche Kulturlandschaft kennzeichnen und maßgeblich zum landschaftlichen Reiz der Umgebung beitragen. Neben dem Getreideanbau bildet aufgrund der klimatisch begünstigten Lage der Obstanbau ein wichtiges Standbein. Fast zwei Drittel der Katasterfläche der Gemeinde sind landwirtschaftliche Nutzfläche, im Kreis liegt der Anteil lediglich bei 47 Prozent. Die Waldfläche liegt dagegen mit 18 Prozent unter dem Kreisdurchschnitt von 29 Prozent.

Die Erhaltung der reizvollen Kulturlandschaft ist ein wesentlicher weicher Standortfaktor für die Wirtschaft. Vor diesem Hintergrund sind Perspektiven gerade auch für die kleineren Betriebe zu finden und Einkommensquellen außerhalb der traditionellen Nahrungsmittelproduktion zu erschließen. Eine Möglichkeit hierzu ist in vielen Ortschaften bereits vorhanden: die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte. Sie schafft eine hochwertige Alternative zu Angeboten in Supermärkten und erfüllt den Wunsch der Bevölkerung nach einer ortsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (vgl. Kapitel "Einzelhandel"). Eine weitere Perspektive kann unter dem Begriff "Ferien auf dem Bauernhof" bzw. "Reiten auf dem Bauernhof" zusammengefasst werden. Insbesondere Reiterferien sind beliebt als Kurzurlaub und als Urlaub für Familien mit jüngeren Kindern. Auch die Reittherapie ist ein möglicher Ansatzpunkt für eine Neuorientierung der Landwirtschaft. Die zum Teil bereits bestehende Infrastruktur für Reiter kann ausgebaut werden und den Freizeitstandort Wachtberg weiter stärken (vgl. Kapitel "Freizeit, Naherholung und Tourismus"). Ein weiteres Aufgabengebiet bildet die Landschaftspflege. So könnten zum Beispiel öffentliche Flächen oder Böschungen entlang von Straßen in Kooperation mit der Gemeinde oder dem Kreis durch Landwirte gepflegt werden. Erneuerbare Energien können einerseits für Wachtberg auch eine wirtschaftliche Bedeutung erlangen, andererseits ist bezogen auf die Nutzung der Windenergie auf mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu achten. Aufgrund der exponierten Lage des Gemeindegebietes nordöstlich einer gedachten Linie zwischen den südwestlichen Ortsrändern von Villip und Werthhoven ist die Landschaftsverträglichkeit von Windkraftanlagen in weiten Teilen des Gemeindegebietes genau zu prüfen. Eine detaillierte Potenzialermittlung zur Nutzung regenerativer Energien im Gemeindegebiet steht noch aus. Ein Schwerpunkt der zukünftigen Gemeindeentwicklung liegt in der Stärkung der Freizeitfunktionen (vgl. Kapitel "Freizeit, Naherholung und Tourismus"). Die Nutzung des Landschaftsraumes als Naherholungs- und Freizeitgebiet darf jedoch nicht dazu führen, dass sich die Bedingungen für die Land- und Forstwirtschaft verschlechtern. Dieser Zielkonflikt ist durch Schwerpunktsetzung und Konsensfindung bei der Entwicklung der Gemeinde zu lösen. Hierzu sind Räume zu definieren, die vorrangig der Land- bzw. Forstwirtschaft dienen und in denen sich Freizeitaktivitäten den Interessen der Land- und Forstwirtschaft unterzuordnen haben. Dies hat unter intensiver Beteiligung aller Betroffenen zu erfolgen. Nur so kann durch Motivation für die Interessen der jeweils "anderen Seite" ein Klima der Toleranz geschaffen werden, von dem letztlich alle Seiten profitieren.

Handwerk

Das Handwerk ist eine tragende wirtschaftliche Kraft in der Gemeinde. Insgesamt sind rund 175 Handwerksbetriebe in Wachtberg ansässig. Besonders erwähnenswert sind aufgrund ihrer überkommunalen Bedeutung das Töpferhandwerk in Adendorf sowie die Treppenbauer in Fritzdorf. Die meisten Handwerksbetriebe haben nur wenige Mitarbeiter. Die Betriebe sind im Gemeindegebiet verteilt und liegen überwiegend innerhalb der bestehenden Ortslagen. Erst im

Zuge der Entwicklung des nördlichen Bauabschnittes des Gewerbeparks in Villip haben einige Handwerksbetriebe ihren Standort aus den Ortslagen verlagert. Vereinzelt bilden Handwerksbetriebe in den Ortskernen mit der umgebenden Wohnnutzung Gemengelagen, deren negative Auswirkungen im Rahmen der jeweiligen Ortskernentwicklung zu lösen sein werden. Dort, wo mit dem "Dekret der gegenseitigen Rücksichtnahme" ein Neben- und Miteinander auch aus der Sicht der Immisionen vertretbar ist, sind die kleinteiligen und gemischten Strukturen unbedingt zu erhalten. Sie verfolgen nicht nur Tradition, erhalten kurze Wege und Nachbarschaften, sondern machen auch einen wesentlichen Teil des "Flairs" Wachtbergs aus.

Insbesondere der Keramikstandort Adendorf ist vor dem Hintergrund der Stärkung von Freizeitfunktionen zu sichern und auszubauen (vgl. Kapitel "Freizeit"). Der Bestand sollte gesichert und entwickelt werden. Dazu gehört auch Erweiterungspotenziale bereit zu halten. Darüber hinaus sollte die Ansiedlung von Betrieben unterstützt werden, die Leistungen speziell für die kaufkräftige Wohnbevölkerung in Wachtberg anbieten, zum Beispiel Dekoration, Installation, Badartikel und Armaturen etc. (vgl. Kommunikations- und Vermarktungskonzept für den Wohn- und Gewerbepark Villip am Wachtberg, Oktober 2002).

Einzelhandel

Der Einzelhandel prägt die Wirtschaftskraft Wachtbergs nicht. Momentan arbeiten knapp 160 Beschäftigte in knapp 50 Einzelhandelsbetrieben. Der Bau eines Einkaufszentrums in Berkum wird keine größeren Beschäftigungsimpulse geben, sich jedoch durch die Bindung von mehr Kaufkraft oder die allgemeine Verbesserung der Standortqualitäten auf die kommunale Wirtschaftsentwicklung positiv auswirken. Das vorrangige Ziel im Bereich Einzelhandel ist die Bedarfsdeckung der Wachtberger Bevölkerung, die in einem eigenen Kapitel behandelt wird (vgl. Kapitel "Einzelhandel").

Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Büronutzungen

Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Büronutzungen konzentrieren sich aufgrund des Verwaltungssitzes derzeit in Berkum. Zwei Drittel der Wachtberger Beschäftigten arbeiten in diesen Bereichen. In Zukunft werden sie weiter gestärkt und am Standort Villip im Rahmen der Vermarktung des zweiten Bauabschnittes des Gewerbeparks ausgebaut. Darüber hinaus könnten Teile dieser Nutzungen (Klein- und Kleinstbetriebe) in neue Wohn- und Mischgebiete, insbesondere innerhalb der Siedlungsschwerpunkte Berkum, Villip und Niederbachem integriert werden. Der Bedarf an Betriebsstandorten in integrierten Lagen, und nicht in monostrukturell ausgerichteten Gewerbegebieten, wird gerade auch in Wachtberg in Zukunft steigen. Denkbar ist die Entwicklung von Mischgebieten, die diesen Bedarf aufnehmen, am nordwestlichen Ortsrand von Berkum oder am östlichen Ortsrand von Villip (vgl. Kapitel "Wohnsiedlungsentwicklung").



Wissenschaft und Forschung

Der Wirtschaftsbereich Wissenschaft und Forschung wird derzeit ausschließlich durch die zwischen Berkum und Werthhoven ansässige FGAN repräsentiert. Die Forschungsgesellschaft ist international renommiert und beschäftigt am Standort Wachtberg rund 400 zum Teil hochqualifizierte Mitarbeiter. Jährlich werden 300 bis 400 Tagungen unterschiedlicher Größe durchgeführt. Die laufenden Ausgaben des Institutes belaufen sich allein auf Wachtberg und die nähere Umgebung bezogen auf jährlich rund 35 Mio. Euro - angefangen bei Ausgaben für Lebensmittel bis hin zu Bauunterhaltungen. Die FGAN ist damit nicht nur wesentlicher Bestandteil der Forschungslandschaft der Region Bonn/Rhein-Sieg, sondern auch wichtiger Akteur auf kommunalen und regionalen Märkten und Imagefaktor für die Gemeinde. Die intensive Einbindung der FGAN in die wirtschaftliche Entwicklung Wachtbergs und die Unterstützung und Zusammenarbeit seitens der Gemeinde bei Aktivitäten der Forschungseinrichtung ist zwingend geboten. Hierzu wird konkret vorgeschlagen, dass

- die FGAN gemeinsam mit der Gemeinde einmal jährlich eine Veranstaltung organisieren sollte, zu der die Zulieferer der FGAN eingeladen werden und in der das Zukunftsprogramm des Instituts dargestellt wird. Im Rahmen einer solchen Veranstaltung kann sich auch die Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort präsentieren. Einfließen können die Vorstellung des Gewerbeparks in Villip oder in Planung befindlicher Wohn- bzw. Mischgebiete. Qualifiziertes Standortmarketing ist somit möglich. Darüber hinaus ist einmal jährlich zur Pflege und Sicherung der wirtschaftlichen Beziehungen eine Veranstaltung zu organisieren, zu der sämtliche Firmen vor allem aus Wachtberg und der näheren Umgebung eingeladen werden, die Bestandspflege betreiben.
- In regelmäßigen Abständen sollte darüber hinaus ein Jour-fix zwischen der FGAN und der Gemeinde stattfinden, an dem die Belange des Institutes, der "Politik" und der Verwaltung ausgetauscht sowie aktuelle Entwicklungen erörtert werden und eine Erfolgskontrolle durchgeführt wird.

Perspektiven

Aus den dargestellten Analysen werden Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung in Wachtberg abgeleitet und im folgenden Abschnitt dargestellt. Diese Perspektiven sind im weiteren Arbeitsprozess zu prüfen und näher auszuarbeiten.

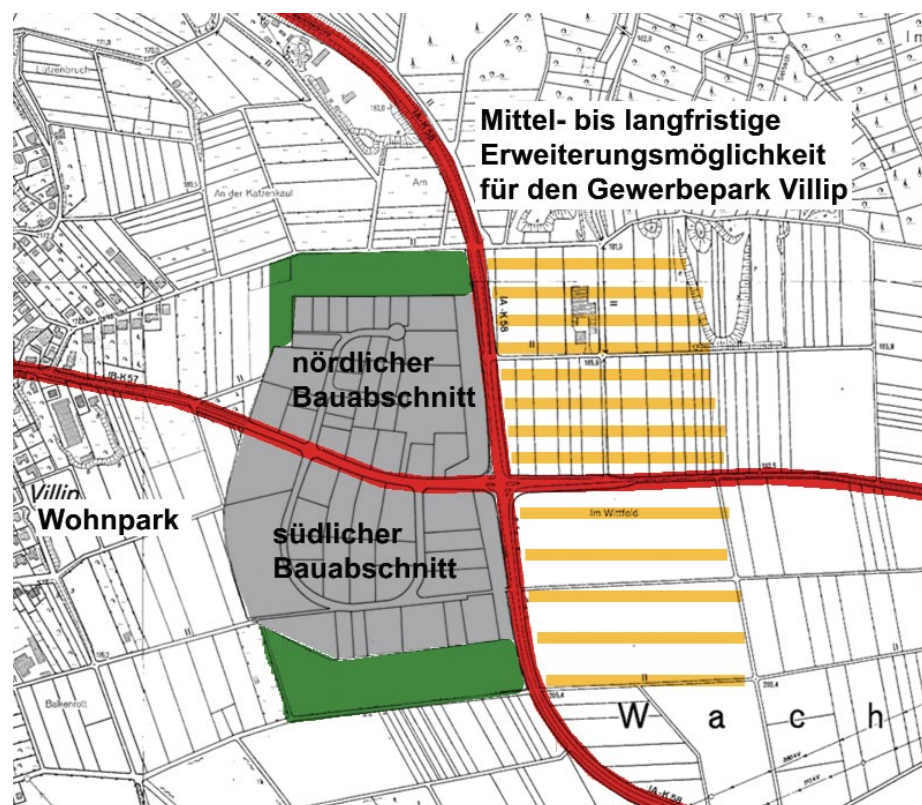
Die Grundlage einer zukunftsorientierten und gleichzeitig soliden Entwicklung sollte eine konsequente **Bestandspflege** in allen Bereichen bilden. Vor allem das Handwerk und die Land- und Forstwirtschaft sind als prägende Elemente in Wachtberg zu sichern und zu ergänzen. Darüber hinaus sind der Ausbau des Forschungsstandortes ergänzt um Dienstleistungen, Verwaltung und Büronutzungen und die Stärkung des Freizeitgewerbes in Wachtberg die Schwerpunkte der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung.

Aufgrund der Nähe zur Rheinschiene und besonders zu Bonn hat Wachtberg die Chance, sich als **Wissenschafts- und Forschungsstandort** in der Region zu präsentieren und zu profilieren. Die weit über die Grenzen Wachtbergs hinausgehende Bedeutung der ortsansässigen FGAN bietet beste Voraussetzungen für eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Weiche Standortfaktoren wie Bildungs- und Kulturangebote oder eine attraktive landschaftliche Umgebung werden in Zukunft bei der Standortwahl von Unternehmen an Bedeutung gewinnen. Voraussetzung für die Ansiedlung ist eine gute Infrastruktur, die in Wachtberg vorzufinden ist, jedoch bezogen auf die Leitungs- und Kabelinfrastruktur noch auszubauen ist. Im Zusammenhang mit der FGAN ist der Standort Wachtberg besonders für Branchen interessant, die von der räumlichen Nähe zur oder durch Nutzung des Imagefaktors FGAN direkt oder indirekt profitieren können. Innerhalb dieser Branchen, die im weiteren Arbeitsprozess noch definiert werden müssen, kann dann auf den Forschungsstandort Wachtberg bezogen eine gezielte Akquisition zur Ansiedlung erfolgen. Die im Rahmen des "Kommunikations- und Vermarktungskonzeptes für den Wohn- und Gewerbepark Villip am Wachtberg" von der Firma Matrix, Düsseldorf, vorgeschlagenen Maßnahmen können hier angewendet werden.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Akquisition ist die Bereitstellung geeigneter Flächen. Der südliche Bauabschnitt des Gewerbeparks in Villip ist vordergründig für Betriebe aus den zu definierenden Branchen vorzuhalten, die aufgrund von Fühlungsvorteilen zur FGAN den Standort Wachtberg präferieren. Damit sind auch die Voraussetzungen erfüllt, dass zukünftige Ausgründungen kleinerer Unternehmen aus der FGAN nicht mehr, wie in der Vergangenheit, mangels geeigneter Angebote in Wachtberg Standorte außerhalb der Gemeinde wählen müssen, sondern sich vor Ort im direkten Umfeld der FGAN ansiedeln können. Die sechs Hektar zur Verfügung stehender Flächen im südlichen Bauabschnitt werden den Bedarf kurz- und mittelfristig decken können. Langfristig ist bei entsprechender Flächennachfrage über das be-

stehende Flächenangebot hinaus zu prüfen, ob am Standort in Villip Flächen durch Erweiterung des Gewerbeparks vorgehalten werden, oder dezentrale Angebote in Mischgebieten oder Wohnsiedlungsbereichen in den Ortschaften Berkum und Villip geschaffen werden (vgl. nebenstehenden Plan).

In Ergänzung hierzu ist, aufbauend auf den bestehenden landschaftlichen und betrieblichen Strukturen, das **Freizeitgewerbe** als weiteres wirtschaftliches Standbein auszubauen. Die wirtschaftliche Bedeutung der Naherholung und des Kurzzeittourismus wird im Zuge einer Freizeitausrichtung der Gemeinde zunehmen. Davon werden vor allem auch Hotel- und Gastronomiebetriebe profitieren können. Darüber hinaus werden neben neuen Freizeitangeboten zum Beispiel im Zusammenhang mit dem Reit- und Golfsport sich auch bestehende Handwerksbetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe im Freizeitsektor spezialisieren und wirtschaftlich neu orientieren. (Keramikstandort Adendorf, Ferien auf dem Bauernhof, vgl. Kapitel "Freizeit").



Mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für den Gewerbepark in Villip



Landschaft und Freizeit

Freizeit, Naherholung und Tourismus

Ein wichtiges Entwicklungsziel für Wachtberg ist die Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion und der Ausbau der touristischen Angebote zur Förderung des Fremdenverkehrs und damit der Wirtschaftskraft der Gemeinde. Die Freizeitqualität und das Freizeitangebot ist ein wesentlicher weicher Standortfaktor der Gemeinde und entscheidend für die hohe Wohnqualität. Die Angebote in diesem Bereich bedingen schon heute die Attraktivität der Gemeinde. Wird das Angebot verbessert bzw. vermehrt publiziert, ist dies ein wichtiger Beitrag für eine zukunftsfähige Gemeindeentwicklung.

Im Folgenden werden vor dem Hintergrund der vielfältigen kleinräumigen Angebote meist auf Ortschaftenebene, die vor allem für die Wachtberger Bevölkerung von großem Wert sind, Entwicklungsperspektiven zur adäquaten Nutzung der vorhandenen Potenziale vorgestellt. Diese zielen vor allem auch darauf ab, über die Gemeindegrenzen hinweg wirksam zu sein. Drei Entwicklungsszenarien bauen auf den besonderen Qualitäten der Gemeinde auf. Die Situation wird nach den Schwerpunkten landschaftsbezogene Freizeit, Freizeit- und Kulturstandorte, Freizeitvereine, Gastronomie und Hotellerie beleuchtet.

Die Freizeitangebote Wachtbergs sind vielfältig und reichen von den Töpferfesten in Adendorf über die zahlreichen Angebote für den Reitsport bis hin zu Konzerten in Burghöfen der Wasserburgen zum Beispiel in Villip. Allerdings fehlt der Gemeinde ein klares, regional wirksames Profil. "Wachtberg hat unglaublich viel und macht unglaublich wenig daraus! Die Gemeinde lebte in den vergangenen Jahren in einem touristischen Dornröschenschlaf." So oder so ähnlich wurde die Situation im Arbeitsprozess wiederholt dargestellt. Aktuell gibt es aber gute Ansätze, an dieser Situation etwas zu verändern. Wachtberg beteiligt sich an einer kürzlich ins Leben gerufenen Initiative, ein interkommunales Tourismuskonzept der linksrheinischen Kommunen zu entwickeln, mit dem Ziel, unter Berufung auf die zahlreichen Qualitäten in den einzelnen Kommunen abgestimmte Angebote zu schaffen. Diese sollen die momentan meist nur einen Tag kommenden Besucher länger in der Region halten und damit unter anderem durch qualitätvolle Beherbergung Finanzmittel in den Kommunen binden. In diesem Zusammenhang nimmt die Gemeinde derzeit auch an einer vergleichenden Standortuntersuchung für spezialisierte Hotelangebote teil.

Aufgrund der reizvollen und anziehenden Landschaft sind die Möglichkeiten zur Ausübung landschaftsbezogener Freizeitaktivitäten wie Reiten, Wandern oder Fahrradfahren wichtige Schwerpunkte in der Freizeitentwicklung. Die abwechslungsreiche Kulturlandschaft, der Kotenfost und der Rodderberg als Naherholungsgebiete mit herausragender Qualität und Einzigartigkeit, das dichte, teilweise regional eingebundene Wegenetz mit Themenrouten wie die Wasserburgenroute bieten viele Anknüpfungspunkte zum Ausbau von spezialisierten Angebo-



ten. Vor allem für Reiter und Golfspieler ist eine in Teilen sehr gut ausgebaute Infrastruktur anzutreffen, für die es Erweiterungsabsichten gibt. Für den lokalen Radverkehr hingegen gibt es lediglich Planungen für ein Radwegenetz, Ausbau und Beschilderung scheiterten bisher an mangelnden Finanzierungsmöglichkeiten.

Standorte für Freizeit- und Kulturaktivitäten sowie Gastronomie- und Hotellerieangebote finden sich im Gemeindegebiet zahlreich. Zu nennen sind hier unter anderem die historischen Ortskerne insbesondere in Pech und Gimmersdorf, die vier Wasserburgen, zwei Mühlentürme, Gruben und Steinbrüche und die bereits genannten Naherholungsgebiete Kottenforst und Rodderberg. Neben diesen, über die Gemeindegrenzen hinweg bedeutsamen Angeboten, gibt es in Wachtberg zahlreiche öffentliche und private Veranstaltungsorte (vgl. Kapitel "Kultur") und Sportstätten wie zum Beispiel das Schwimmbad oder die Tennisplätze in Berkum. Fünf Hotels und eine Reihe von Gasthäusern und Restaurants komplettieren das Angebot.

Für die Wachtberger Bevölkerung bietet eine Vielzahl von Freizeitvereinen ein breites Spektrum möglicher Aktivitäten. Diese reichen von Sportvereinen über Heimat-, Bürger-, und Brauchtumsvereine bis hin zu einer Großzahl an Interessenverbänden und -gemeinschaften. Für Jugendliche ist das vorzufindende Angebot dennoch sehr spärlich. Neben der Möglichkeit, sich in den Vereinen zu engagieren, gibt es keine adäquaten Angebote oder Anlaufstellen für diese Altersgruppe. Das hat zur Folge, dass viele Jugendliche keine Bindung zur Gemeinde Wachtberg aufbauen und der Grad der Identifikation nachlässt (vgl. Kapitel "Bildung").

Perspektiven

Die Erarbeitung des geplanten regionalen Tourismuskonzeptes, das es für das Ahrgebiet schon gibt, ist unbedingt zu forcieren. Im Rahmen dessen hat Wachtberg die Möglichkeit, sich in der Region zu profilieren, zum Beispiel mit dem traditionellen Handwerk. Um die Freizeitangebote, wie angestrebt, als wesentliches Zugpferd der Entwicklung Wachtbergs nutzen zu können, sind die Erhaltung und darüber hinaus die Stärkung und Ergänzung der vielfältigen, individuell nutzbaren Angebote vor allem auch für die Wachtberger Bevölkerung wesentlich. Ergänzend dazu sollten die Kultur- und Freizeitangebote zur terminlichen Koordinierung und gemeinsamen Vermarktung stärker als bislang zusammengeführt werden (vgl. Kapitel "Kultur").

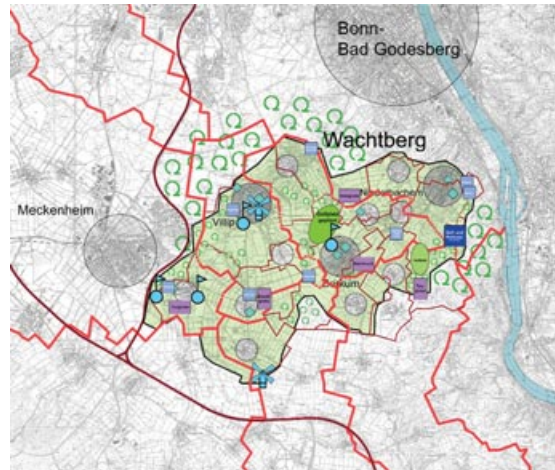


Auf der Grundlage des vorhandenen dichten Wegenetzes ist die Schließung von Netzlücken insbesondere auf Fern- und Rundrouten möglichst umgehend zu realisieren. Damit verbunden ist die Beschilderung der einzelnen Wege und Routen - auch überkommunal. Dies gilt für Reitwege wie für Wander- und Fahrradwege. Ideen, die die Ausarbeitung weiterer Routen für unterschiedliche Nutzergruppen - ein Obstbaumpfad, ein geologischer Lehrpfad auf dem Rodderberg oder eine römische Route - beinhalten, sind weiterzuverfolgen und ebenso wie weitergehende spezielle Angebote zum Beispiel für Mountain-Biker hinsichtlich ihrer Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen. Stets zu beachten ist ein konfliktfreies Zusammenspiel mit den Interessen der Landwirtschaft, der die vorzufindende Wegevielfalt zu verdanken ist.

Grundsätzlich ist die Verknüpfung der Freizeit- und Kulturstandorte und der übrigen Zielpunkte, wie Landmarken (vgl. Kapitel "Kultur") oder gastronomische Einrichtungen, mit dem ausgewiesenen Wegenetz vermehrt zu betreiben. Dabei sind eine weitestgehende Öffnung und die Sicherung und Qualifizierung der Angebote zu garantieren, so dass die Bekanntheit und Beliebtheit der Standorte gefördert werden. Eine Integration in ein regionales Tourismuskonzept ist ein Grundstein dafür. Die Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Kottenforst-Ville ist wiederzubeleben. Es ist zu prüfen, wie innerhalb eines vernetzten Gesamtkonzeptes Spezialisierungsmöglichkeiten (beispielsweise Angebote für Golfer) bestehen bzw. zielgruppenspezifische Angebote ausgeschrieben werden können (zum Beispiel ein Jugendgästehaus). In diesem Zusammenhang sind auch Standortfragen zu klären. Darüber hinaus ist eine intensive Bestandspflege zu betreiben und Einrichtungen, die bereits heute einen hohen Stellenwert in den Bereichen Freizeit und Naherholung haben, unbedingt zu sichern.

Das enorme Vereinsangebot ist mit größter Sorgfalt zu sichern. Es ist zu prüfen, inwieweit es möglich ist bzw. die Bereitschaft besteht, die zahlreichen Aktivitäten in ein lokales Tourismuskonzept einzubinden und die vorhandenen "Ressourcen" zu nutzen. Es ist vorstellbar, dass von Wachtberger Bürgerinnen und Bürgern Führungen veranstaltet werden - Streuobstwiesenerwanderungen - oder in Informationsveranstaltungen Besuchern die Geschichte des Drachenfesler Ländchens nahe gebracht wird. Der Bereich der Jugendangebote ist dringend zu stärken. Darunter sind vor allem nicht-verbandlich gebundene Aktivitäten gemeint, die für die Jugendlichen eine echte Alternative zur Fahrt nach Bonn sind und dem heutigen Trend der Individualisierung auch bei den Jugendlichen entsprechen. In diesem Zusammenhang ist auch die Realisierbarkeit eines Fitnesscenters zu prüfen.

Wegeparadies Reiten
Quelle: Teichner, Reitwegekonzept, 2001



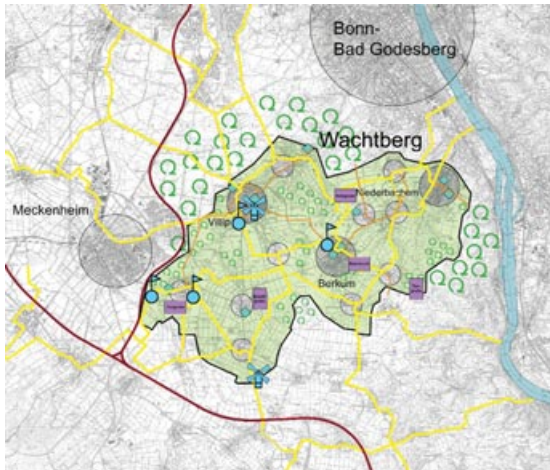
“Freizeit-High-Lights”

Auf der Basis einer umfassenden Situationsanalyse können die Potenziale im Bereich Freizeit in drei “Freizeit-High-Lights” zusammengefasst werden, die jeweils eine spezifische Besonderheit der Gemeinde herausstellen und definierte Zielgruppen ansprechen. Sie sind nicht substitutiv sondern additiv zu verstehen und im weiteren Arbeitsprozess als Entwicklungsperspektive für Wachberg zusammenzuführen. Grundsätzlich besteht das Ziel der aufgezeigten Handlungsfelder darin, sie in ein regionales Tourismuskonzept einzufügen und nicht in Konkurrenz zum angrenzenden Bonn zu treten. Die Gemeinde Wachberg soll sich als attraktive Gemeinde am Rand des Ballungsgebietes Köln-Bonn und im Übergang zum Ahrgebiet präsentieren.

Wegeparadies Wachberg

Das Wegeparadies Wachberg baut auf dem dichten, bestehenden bzw. konzipierten (Freizeit-)Wegenetz im Gemeindegebiet auf und verbindet die vielzähligen Anknüpfungs- bzw. Zielpunkte in der Gemeinde und im Umland. Die Schließung von Netzlücken, die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten von Hauptverkehrsstraßen und der Ausbau des Netzes an kommunal und regional bedeutenden Abschnitten stellen langfristige Entwicklungsziele dar. Die Verknüpfung des Reitsports mit dem Golfsport ist auszubauen. Es ist die Machbarkeit eines Reit- und Golfhotels zum Beispiel in Niederbachem zu prüfen. Außerdem ist der Bau des geplanten Golfplatzes in Berkum denkbar, wenn sich für eine solche Anlage ein Investor findet. Sie soll nicht in Konkurrenz zur bestehenden (Club-) Anlage in Niederbachem stehen, sondern sich für breitere Nutzergruppen öffnen und in Verbindung mit weiteren landschaftsbezogenen Freizeitaktivitäten zum Beispiel das Durchreiten und Durchlaufen ermöglichen.

Mit dem dargestellten Szenario werden vor allem Reiter, Radfahrer und Wanderer angesprochen, für die ein entsprechend ausgebautes Wegenetz zu großen Teilen neben gastronomisch unterschiedlichen, integrierten Angeboten die Qualität eines Standortes ausmacht. Es baut auf der Erkenntnis auf, dass Wachberg eine Brückenfunktion zwischen dem Raum Bonn und dem Ahrgebiet besitzt und bietet die Möglichkeit, neue Besucher für die Gemeinde zu gewinnen. Ortschaften in Wachberg wie Villip oder Berkum könnten sich als optimale Ausgangspunkte für vielfältige Freizeitaktivitäten im Drachenfelder Ländchen profilieren.

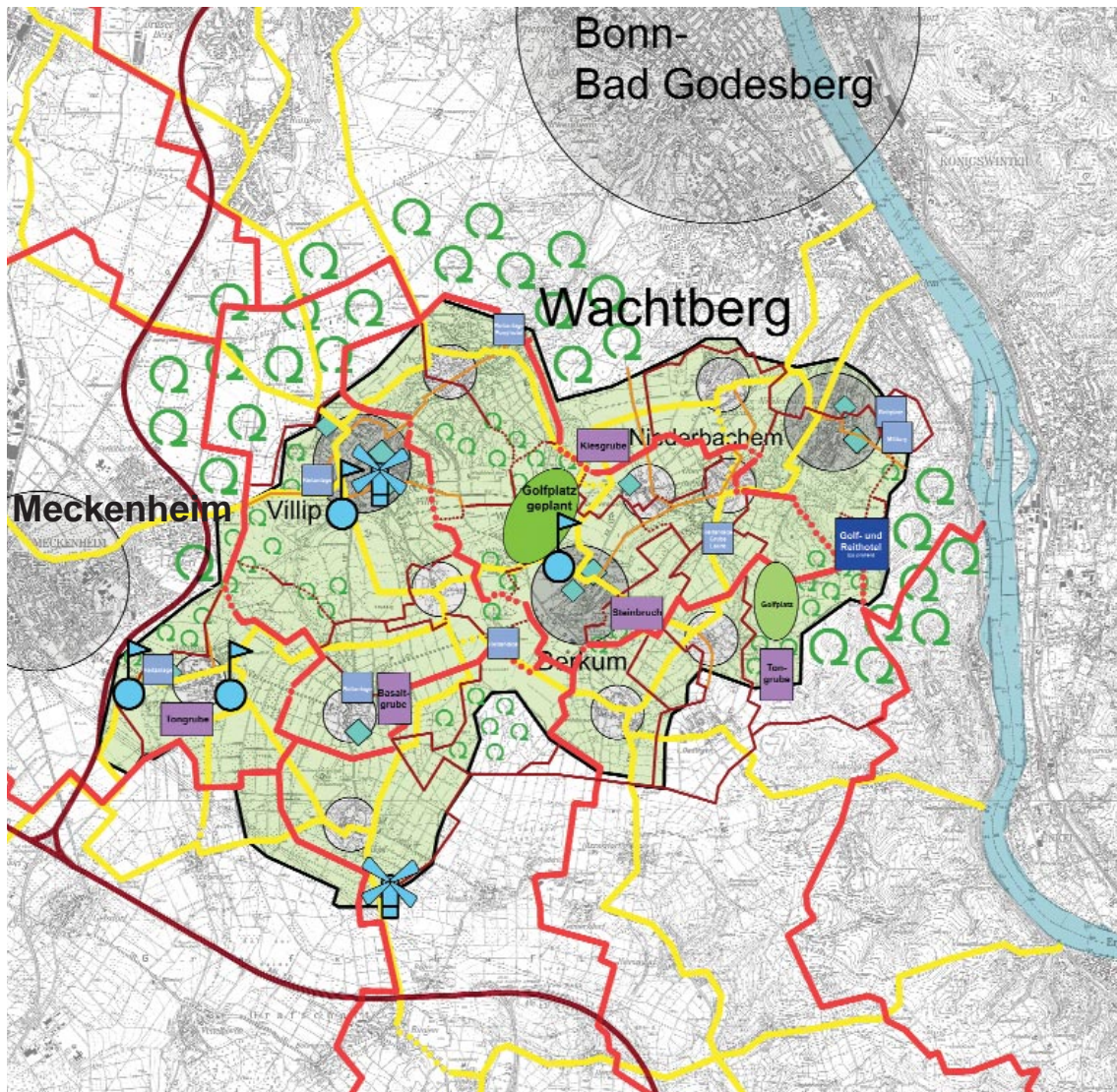






Wegeparadies Radfahren

Quelle: Radwanderkarte des Rhein-Sieg-Kreise und Vorplanungen des ADFC

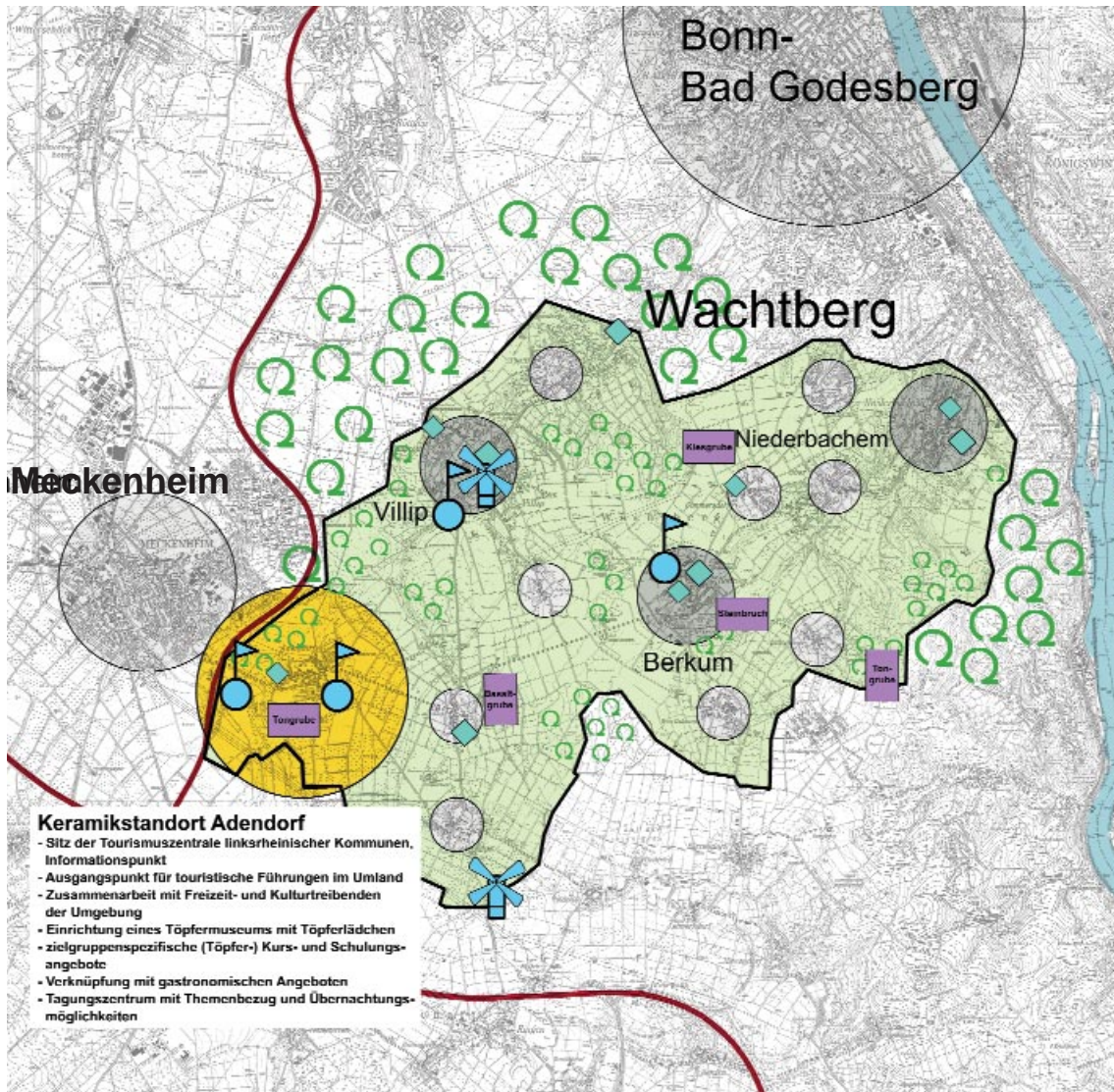
- regionaler Reitweg
- kommunaler Reitweg
- regionaler Radweg
- kommunaler Radweg
- Maßnahmen zur Optimierung des Wegenetzes erforderlich
-
- Wald
- Wasserburg
- ✕ Mühlenturm
- ◇ bedeutsame Gastronomie- und Hotellerieeinrichtung

Freizeit - Entwicklungsperspektiven "Wegeparadies Wachberg"



-  Wald
-  Wasserburg
-  Mühlenturm
-  bedeutsame Gastronomie- und Hotellerieeinrichtung

Keramikstandort Adendorf



Keramikstandort Adendorf

Der Keramikstandort Adendorf ist im Zusammenhang mit einer sukzessiven Erarbeitung des regionalen Tourismuskonzeptes für die linksrheinischen Kommunen zu sehen. Er bietet sich, so wie schon angedacht, hervorragend als Zentrum für Angebote an, die direkt oder indirekt mit der Töpferei zusammenhängen. Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit, diese Angebote mit einer Informationsstelle für interessierte Besucher und als Ausgangspunkt für Führungen und andere Aktivitäten im Umland zu koppeln. Die Arbeit aller Freizeit- und Kulturtreibenden kann hier zusammenlaufen. In Bezug zum ortstypischen Handwerk und zur Geschichte des Ortes ist die Einrichtung eines Tröpfermuseums mit Töpferladen sinnvoll. Darüber hinaus sollte die Zentrale auch Räumlichkeiten für entsprechend auszuschreibende Schulungs-, Kurs- und Tagungsangebote bereitstellen. Zur Ausdehnung dieses Angebotes ist über die Einrichtung eines Tagungszentrums nachzudenken (vgl. Kapitel "Bildung"). An diesem Ort besteht die Chance, Angebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen und lokale Freizeit- und Kulturarbeit sinnvoll mit den Interessen des Fremdenverkehrs zu koppeln. Die Ausbildung Adendorfs als markanter Keramikstandort mit regionaler Tourismuszentrale schafft einen Identifikationspunkt mit regionaler Ausstrahlung für die gesamte Gemeinde Wachtberg.

"Veranstaltungen an besonderen Orten"

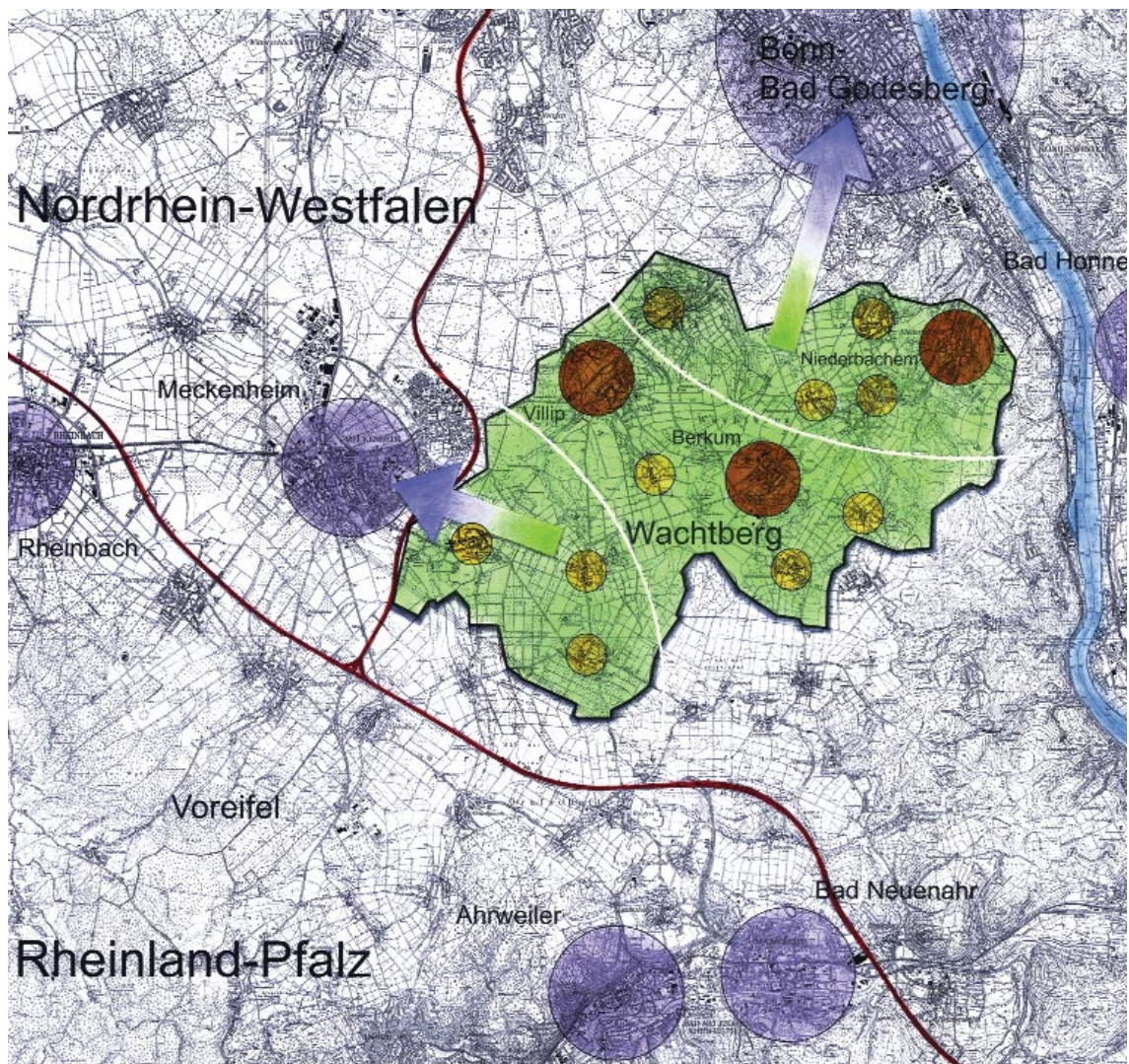
Das Entwicklungs-High-Light "Veranstaltungen an besonderen Orten" ist aus der Vielzahl unterschiedlicher, ungewöhnlicher Orte abgeleitet, die Veranstaltungen ein außergewöhnliches Ambiente bieten können. An vorderster Stelle sind hier die Burghöfe der Wasserburgen zu nennen, die bereits regelmäßig für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Im Sommer 2002 wurde zum Beispiel die Oper Carmina Burana auf Burg Gudenau open-air aufgeführt. Eine Verstetigung solcher Angebote an/in den Burgen und Mühlen ist wünschenswert. Dies setzt allerdings zumindest temporär eine Öffnung der in Privatbesitz befindlichen Anlagen voraus. Durch intensive Einbindung der Burgherren in die Planung besteht die Möglichkeit, einen Ausgleich von öffentlichen und privaten Interessen zu schaffen und die Anlagen als Veranstaltungsorte zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen. Die Steinbrüche und Gruben können unter Berücksichtigung der ökologischen Belange ein interessantes Feld für Ausstellungen oder Videoinstallationen sein. Beispiele andernorts gibt es genug: so gibt es Lichtinstallationen in Kellergewölben oder Filmvorführungen in Steinbrüchen. Bei der Nutzung solcher Orte ist stets auf die Erhaltung des attraktiven und wertvollen Landschaftsraumes zu achten. Kommerzielle Großveranstaltungen in der Natur entsprechen nicht dem Charakter der Gemeinde Wachtberg und können nicht in ihrem Interesse liegen.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen, sich darstellenden Situation wird deutlich, dass in den Tourismus- und Freizeitmöglichkeiten große Potenziale der Gemeinde Wachtberg liegen. Sie können mit relativ geringem (finanziellen) Aufwand optimiert und verstärkt nutzbar gemacht werden. Die drei dargestellten "Entwicklungs-High-Lights" zeigen auf, wie dies im Einzelnen geschehen kann. Im Vorfeld werden aber noch zahlreiche Gespräche und Verhandlungen zu führen sein, deren Ergebnisse das Angedachte stetig modifizieren und qualifizieren werden. Es muss verdeutlicht werden, dass Besucher von außen das Leben in Wachtberg nicht stören, sondern eine Bereicherung und Chance zur Kommunikation und Lebendigkeit der Gemeinde darstellen und dass die Freizeitqualität unmittelbar die Lebensqualität beeinflusst und den Wohnstandort Wachtberg attraktiviert. Darüber hinaus wird durch die Stärkung des Freizeitsektors auch die Wirtschaftskraft der Gemeinde indirekt gestärkt. Die wirtschaftlichen Standortvoraussetzungen werden verbessert (vgl. Kapitel "Wirtschaft"). Parallel dazu wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde durch die Entwicklung als Tourismusstandort auch direkt gestärkt. Nicht nur das unmittelbar betroffene Gewerbe profitiert von der Entwicklung. Es entstehen auch Führungsvorteile zu anderen Gewerbebereichen, wie dem Einzelhandel. Bei all diesen Entwicklungen ist aber stets zu beachten, dass zum Einen Angebot allein keinen Markt macht, Marketing damit eine entscheidende Zukunftsaufgabe ist, zum Anderen sämtliche Aktivitäten angesichts der aktuellen Haushaltslage der Gemeinde nur umzusetzen sind, wenn private Investoren gefunden werden. Hier schliesst sich der Kreis, weil das Finden von bzw. die Suche nach Investoren nur in einer attraktiven und aktiven Gemeinde Aussicht auf Erfolg hat.

Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Wachtberg liegt an der südlichen Grenze Nordrhein-Westfalens im Spannungsfeld zwischen den übergeordneten Zentren Meckenheim / Rheinbach und Bonn-Bad Godesberg. Die ländlichen Strukturen mit einer Vielzahl kleiner Ortschaften, die nur in Teilen Funktionen der Grundversorgung übernehmen, provozieren eine Orientierung der Bevölkerung nach Außen. Dokumentiert wird dies zum Beispiel durch den großen Kaufkraftabfluss oder die hohen Auspendlerzahlen. Die im Mai 2002 von der Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg unter Leitung von Prof. Dr. Löwenbein durchgeführte Befragung konkretisiert diese Aussage anhand des Einkaufsverhaltens der Wachtberger Bevölkerung insgesamt: Fritz-, Arz- und Adendorfer (mit Klein-Villipern) und in geringerer Ausprägung auch die Werthhovener orientieren sich nach Meckenheim, die Einwohner der Ortschaften Berkum, Pech, Ließem, Villip, Gimmersdorf, Oberbachem mit Kürrighoven und Züllighoven kaufen dagegen überwiegend in Lannesdorf (Grundbedarf) bzw. Bad Godesberg (gehobener Bedarf) ein. Die Deckung des Grundbedarfes erfolgt innerhalb der Gemeindegrenzen nur in wenigen Ortschaften, an vorderster Stelle in Niederbachem.

Wachtberg steht vor der besonderen Herausforderung, trotz der Nähe zu Bonn und der Lage an der südlichen Landesgrenze ein eigenes Profil in der Region zu entwickeln und die überdurchschnittliche Finanzkraft der Wachtberger Haushalte zum Wohle des Gemeinwesens in der Gemeinde zu binden. In diesem Zusammenhang muss die Lage kein Nachteil sein. Sie ist im Gegenteil als Chance zu begreifen, Brückenfunktionen zwischen Bonn, Meckenheim, Rheinbach und den südlich benachbarten Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu übernehmen und zum Beispiel im Freizeitbereich Besucher von Außen nach Wachtberg zu ziehen.

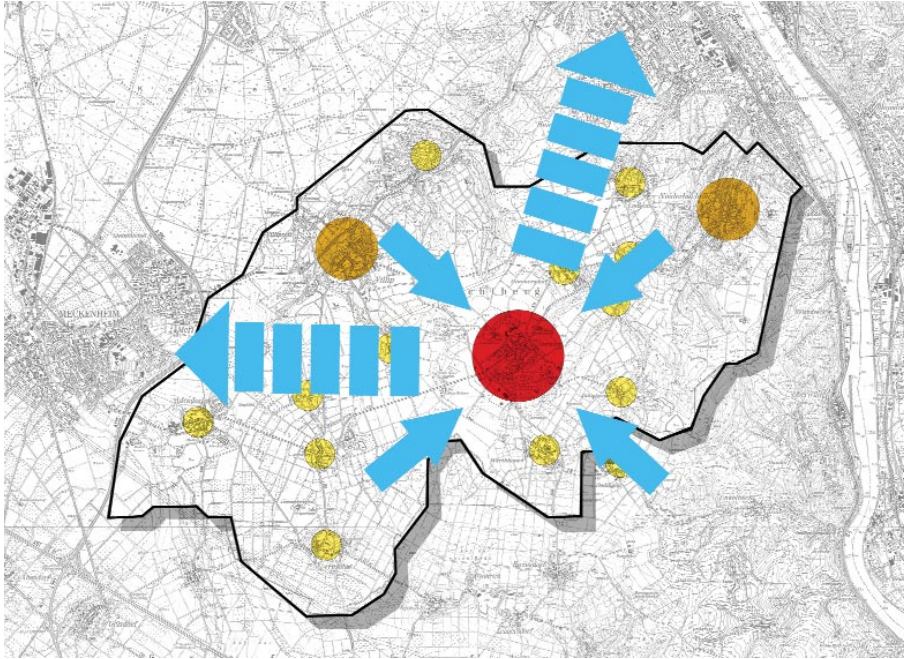


Regionale Einbindung

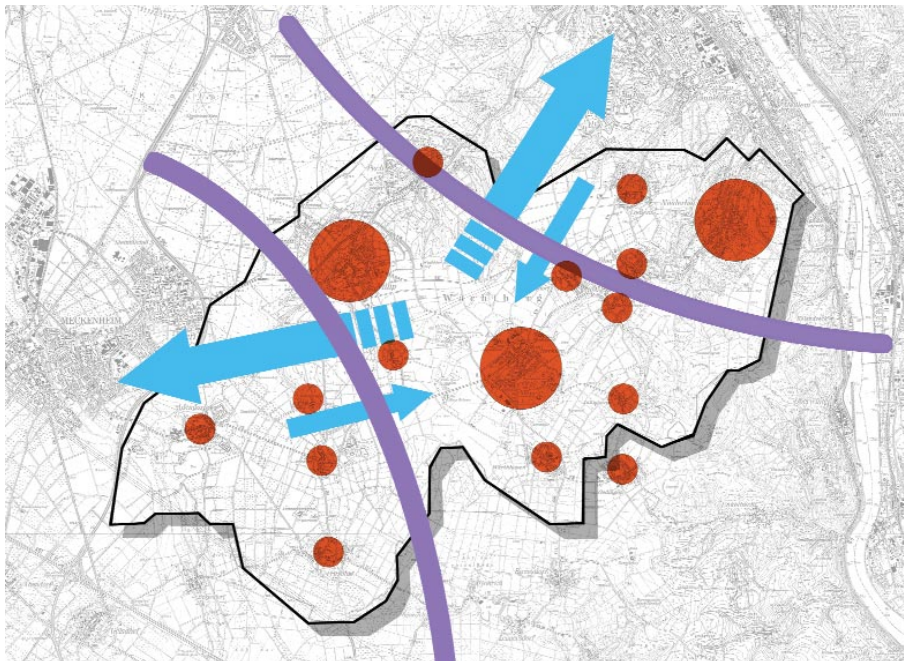
Rahmenbedingungen, Entwicklungsszenarien und Zielsetzung

Um diese Ziele zu erreichen und strukturell umzusetzen, ist die Siedlungsstruktur in Wachtberg zu betrachten. Die Gemeinde wurde im Rahmen der im Vorfeld geführten Gespräche wiederholt als "Kunstgebilde" bezeichnet. Diese Einschätzung liegt in der jüngeren Verwaltungsgeschichte Wachtbergs begründet. Bereits zu Zeiten der französischen Besetzung des Rheinlandes Ende des 18. Jahrhunderts ist die Bürgermeisterei Villip gegründet worden, die die Preußen später mit der Schaffung des Bürgermeisteramtes Villip übernahmen. Diesem Amt zugeordnet waren alle selbständigen Gemeinden, die heute als Ortschaften unter dem Namen Wachtberg subsummiert sind - allerdings mit drei Ausnahmen: die Ortschaften Arzdorf, Adendorf und Fritzdorf waren dem Amt Meckenheim zugeordnet. Erst mit der kommunalen Neugliederung des Bonner Raumes im Jahr 1969 wurden diese drei Ortschaften in Wachtberg eingemeindet. Auch die heutige Bedeutung der einzelnen Ortschaften ist zum Teil vor diesem Hintergrund zu erklären. Villip war über Jahrhunderte Amtssitz und hatte schon allein deshalb eine übergeordnete Bedeutung. In Berkum wurde bereits im Jahr 1873 ein Rathaus errichtet, das "Amt Villip in Berkum" ist allerdings erst 1930 ins Leben gerufen worden. Bis heute ist Berkum Standort der Gemeindeverwaltung und des Rathauses und nicht nur geografisch Mittelpunkt der Gemeinde. Mit dem Limbach-Stift, der Hauptschule, dem Schwimmbad oder auch dem geplanten Einkaufszentrum besitzt Berkum gegenüber den übrigen Ortschaften Bedeutungsüberschüsse. Niederbachem und Pech sind zwei weitere Ortschaften, die hinsichtlich ihrer Einwohnerzahlen hervortreten, erstgenannte auch im Bezug auf einige Nahversorgungsangebote. Die Entwicklung beider Ortschaften ist bis heute eng mit den Siedlungserweiterungen am Stadtrand von Bonn verknüpft. Sie befinden sich auf dem Gemeindegebiet Wachtberg, siedlungsstrukturell sind sie aber dem Siedlungsbereich Bonn zuzuordnen. Der Übergang zu Mehlem auf Bonner Stadtgebiet ist von Niederbachem aus fließend.

Die dezentralen Strukturen Wachtbergs sind als Chance zu begreifen. Wenn einige Rahmenbedingungen beachtet werden, ist ein Auseinanderbrechen der Gemeinde in ihrer heutigen Form nicht zu erwarten. Das einseitige Herausbilden eines Hauptzentrums, zum Beispiel Berkum, ist für Wachtberg schädlich (siehe Szenario "Berkum als Hauptzentrum" auf der folgenden Seite). Eine solche Struktur widerspricht nicht nur den gewachsenen historischen Hintergründen, sondern schwächt langfristig auch die übrigen Ortschaften und macht eine Identifikation der gesamten Bevölkerung mit der Gemeinde Wachtberg unmöglich. Es hätte zur Folge, dass weite Teile der Gemeinde sich verstärkt nach Außen orientieren, da Wege in der Gemeinde länger werden. Einige Ortschaften bluteten über das heutige Maß hinaus "aus", die besondere Qualität von Wachtberg - die unterschiedlichen, eigenständigen Ortschaften mit ihren spezifischen Besonderheiten - ginge verloren. Auf der anderen Seite zeigt die Vergangenheit, dass eine gleiche Entwicklung aller Gemeindeteile auch nicht zu einer stabilen Ge-



Entwicklungsszenario: "Berkum als Hauptzentrum"



Entwicklungsszenario: "Wachtberg dezentral"

meindestruktur führt (siehe Szenario "Wachtberg dezentral"). Ohne eine räumlich und funktional ausgewogene Entwicklung wird sich die Dreiteilung des Gemeindegebietes, die heute bereits zu beobachten ist - das "Wegbrechen" der nördlichen und westlichen Gemeindeteile nach Außen - weiter verstärken und gerade auch die siedlungsstrukturellen Hauptorte Berkum, Villip und Niederbachem geschwächt werden.

Die zukünftige Gemeindeentwicklung muss nach dem Prinzip der Arbeitsteilung einzelnen Gemeindeteilen Funktionsschwerpunkte zuordnen, die insgesamt betrachtet Wachtberg ausmachen. Die Besonderheiten und Stärken jeder Ortschaft bzw. jedes Gemeindeteiles sind herauszustellen und zu stärken. Auf die im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) wird sich die Entwicklung insgesamt konzentrieren, ohne die Eigenständigkeit der übrigen Ortschaften unverhältnismäßig einzuschränken. Das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept stellt die angestrebte zukünftige Entwicklung der Gemeinde Wachtberg in ihrer räumlichen Ausprägung dar und führt die einzelnen, sektoral abhängigen Untersuchungsergebnisse zu einem integrierten Gesamtkonzept zusammen. Dabei werden die bislang allgemein, abstrakt formulierten Ziele sowie das Leitbild konkretisiert und räumlich ausgeformt. Im Sinne eines iterativen Prozesses wurden die anfangs formulierten Zielvorgaben unter Berücksichtigung der sektoralen Untersuchungsergebnisse auf ihre Plausibilität überprüft und die in weiten Teilen gemeinsam in Workshops erarbeiteten Perspektiven hinsichtlich ihrer Zielkongruenz überprüft.

Die oberste Prämisse für die Untersuchungen war/ist die Bewahrung der hohen Lebensqualität und Vielfaltigkeit in Wachtberg mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den Ortschaften.

Ortschaftenvergleich

In einem Ortschaftenvergleich werden die im vorangegangenen Prozess erarbeiteten Inhalte zur sich aktuell darstellenden Situation zusammengefasst, beschrieben und nach Maßgabe der vereinbarten Ziele bewertet, um sie zu objektivieren und auf die räumliche Ebene transportieren zu können.

Engerer Untersuchungsraum sind die Ortschaften **Berkum, Niederbachem** und **Villip mit Villiprott**, die im Gebietsentwicklungsplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesen sind.

Darüber hinaus werden die mit rund 2.700 Einwohnern drittgrößte Ortschaft **Pech** sowie die als siedlungsstrukturelle Einheit betrachteten Ortschaften **Adendorf (mit Klein-Villip), Arzdorf** und **Fritzdorf** in die Betrachtung mit aufgenommen.

Werthhoven, Züllighoven, Oberbachem (mit Kürrighoven), Gimmersdorf, Holzem und **Ließem** werden sich schwerpunktmäßig auf die Eigenentwicklung konzentrieren und in Zukunft nicht expandieren. Die Bedeutung dieser Ortschaften für die räumlich-funktionale Gesamtentwicklung ist aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten untergeordnet. Die Ziele der Sicherung der Grundversorgung und der maßvollen Arrondierung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen bleiben davon unberührt. Sie haben aber keine überörtlichen Auswirkungen, weshalb sie nicht in den folgenden Ortschaftenvergleich aufgenommen wurden.

Anhand von Kriterien besonderer zentralörtlicher Relevanz und solcher mit zentralitätsunterstützender Wirkung wird eine Gegenüberstellung und Bewertung der ausgewählten Ortschaften vorgenommen. Als Kriterien mit zentralörtlicher Relevanz werden

- öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Sondernutzungen,
- Handel und Dienstleistung,
- soziale Infrastruktureinrichtungen,
- Freizeit und Naherholung sowie
- Kultur

verstanden. Solche Angebote beschreiben den über die einzelne Ortschaft hinausgehenden Bedeutungsüberschuss von Einrichtungen, Nutzungen und Strukturen, der "Anziehungskraft" auch auf die nähere und weitere Umgebung ausübt.

Daneben sind Kriterien mit zentralitätsunterstützender Wirkung

- Erreichbarkeit und Verkehr,
- Gewerbe und Handwerk,
- Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaupotenziale sowie
- die Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Allgemeine Bewertung

In der Gegenüberstellung wird deutlich, dass Berkum bei den Kriterien mit zentralörtlicher Relevanz den meisten Bedeutungsüberschuss und damit das größte Potenzial zur Entwicklung zu einem Zentrum besitzt. So sind zum Beispiel nur hier öffentliche Verwaltungseinrichtungen angesiedelt. Die Sondernutzung FGAN befindet sich statistisch zwar auf Werthovener Gebiet, ist aber nach Berkum orientiert und wird in der öffentlichen Wahrnehmung auch mit der Ortschaft Berkum in Verbindung gebracht. Niederbachem, in direkter Nähe zu Bonn vor allem mit dem ÖV regional gut erreichbar, tritt mit einem vergleichsweise guten Versorgungsangebot auch mittelfristiger Bedarfe und einer zentralitätsrelevanten Ausstattung im Freizeitbereich bezogen auf Sportstätten und Gastgewerbe hervor. Villip mit Villiprott, Pech und die Einheit Adendorf mit Arz- und Fritzdorf weisen im Vergleich zu Berkum und Niederbachem vor allem eine geringere Bedeutung bei sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie bei der Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs auf. Bei den Kriterien mit zentralitätsunterstützender Wirkung stehen Berkum und Villip mit Villiprott im Vordergrund - in erster Linie wegen ihrer Wohn- und Gewerbeflächenpotenziale. Niederbachem, Pech und die Einheit Adendorf mit Arz- und Fritzdorf werden bei diesen Kriterien ihren jetzigen Funktionen gerecht, haben aber keine überörtlich wirksamen Entwicklungspotenziale. Hinsichtlich landschaftsorientierter Freizeit als wichtiges Potenzial Wachtbergs verfügen sowohl Villip mit Villiprott und Pech aufgrund ihrer Lage am Kottenforst als auch Niederbachem in unmittelbarer Nähe zum Rodderberg über einen deutlichen Bedeutungsüberschuss. Berkum hat aufgrund der Sportstätten, insbesondere des Schwimmbads, Bedeutungsüberschuss. Insgesamt liegen Pech und Adendorf mit Arz- und Fritzdorf hinsichtlich der Kriterien mit zentralörtlicher Relevanz wie auch der mit zentralitätsunterstützender Wirkung deutlich hinter Berkum, Niederbachem und Villip mit Villiprott (vgl. Übersicht auf der folgenden Seite).

	Berkum	Niederbachem	Villip mit Villiprott	Pech	Adendorf mit Arz-, Fritzdorf
Kriterien mit besonderer zentralörtlicher Relevanz:					
1. Administrative Einrichtungen, Sondernutzungen	+	-	-	-	-
2. Handel und Dienstleistung					
2.1 Nahversorgung	+	+	0	0	+
2.2 Mittelfristiger Bedarf	+	+	-	-	0
3. Soziale Infrastruktur / Bildung (öffentlich und privat getragen)					
3.1 Schulen	+	0	0	0	0
3.2 Kindergärten	+	+	+	+	+
3.3 Alteneinrichtungen	+	-	-	-	-
3.4 Veranstaltungsorte	+	+	-	-	+
3.5 Jugendzentren	-	-	-	-	-
4. Freizeit, Naherholung und Tourismus					
4.1 Sport	+	+	0	0	+
4.2 Landschaftsorientierte Freizeit	0	+	+	+	0
4.3 Veranstaltungen	+	0	+	0	-
4.4 Hotel/Gastronomie	0	+	+	0	0
5. Kultur					
5.1 Öffentliche Angebot	+	0	+	-	0
5.2 Private Initiativen	0	-	+	0	-
5.3 Jugendangebote	0	0	0	0	0
5.4 Seniorenangebote	+	0	0	0	0

	Berkum	Niederbachem	Villip mit Villiprott	Pech	Adendorf mit Arz-, Fritzdorf
Kriterien mit zentralitätunterstützender Wirkung					
1. Erreichbarkeit, Verkehr					
1.1 Mit dem MIV					
- regional	0	0	+	0	0
- kommunal	+	+	+	+	+
1.2 Mit dem ÖPNV					
- regional	0	+	-	-	-
- kommunal	+	0	0	0	0
1.3 Fuß- und Radwege					
- kommunal	+	0	+	0	0
- innerörtlich	0	0	0	0	0
2. Gewerbe und Handwerk					
- Flächenpotenziale	0	0	+	-	+
	0	-	+	-	-
3. Bevölkerungsentwicklung					
Wohnbaupotenziale					
- Flächenpotenziale	+	0	+	-	-
	+	0	+	-	-
4. Gestaltung des öffentlichen Raumes					
4.1 Aufenthaltsqualität	0	0	0	+	+
4.2 Kommunikationsort	+	0	0	0	+
4.3 Gestaltung	0	-	+	+	0

Ortschaftenvergleich

Berkum

Berkum weist als einziger Standort für administrative Einrichtungen und Sondernutzungen die meisten Potenziale auf und nimmt eine zentrale Stellung in der Gemeinde ein (vgl. Ergebnisse der Haushalts- und Jugendlichenbefragung). Neben einer Mehrzahl an sozialen Infrastruktureinrichtungen (zum Beispiel die Hauptschule und das Limbachstift) wird ein eindeutiger Bedeutungsüberschuss im Bereich von Handel und Dienstleistung sichtbar, der mit dem in Realisierung befindlichen Einkaufszentrum noch verstärkt wird. Außerdem ist Berkum die Drehscheibe des Busverkehrs in Wachtberg und der näheren Umgebung. Gemeinsam mit Villip mit Villiprott finden sich hier zudem die wesentlichen Potenzialflächen Wachtbergs zur Siedlungserweiterung. Bezogen auf Freizeit- und Kulturangebote ist Berkum wichtiger Standort von Sportstätten sowie Ort öffentlicher Angebote und Veranstaltungen (vgl. Ergebnisse der Haushalts- und Jugendlichenbefragung). Anknüpfend an diese Situation ist anzustreben, Berkum zu einem Zentrum Wachtbergs mit den Schwerpunkten Administration, öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen, Versorgung, Wohnen, kulturelle Angebote und Sportangebote zu sichern und zu entwickeln. Die bisherigen Defizite, vor allem in den Bereichen der Erreichbarkeit und der Aufenthaltsqualität in Teilen des Ortskerns, sind im Zuge einer solchen Ausrichtung zu beheben.

Niederbachem

Es ist erkennbar, dass Niederbachem über ein erweitertes Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsangebot verfügt, das in den Bereichen der täglichen und mittelfristigen Versorgung einen Bedeutungsüberschuss bedingt. Darüber hinaus sind verstärkt Hotellerie und Gastronomie sowie Sporteinrichtungen und mit der Nähe zum Naherholungsgebiet Rodderberg der direkte Zugang zur landschaftsbezogenen Freizeit zu finden. Die Haushalts- und Jugendlichenbefragung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass in Niederbachem Bedeutungsüberschüsse in den Sektoren Einkauf und Freizeit wirksam werden. Hingegen hat die Ortschaft im Vergleich zu Berkum weniger soziale Infrastruktureinrichtungen, und auch Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung sind nur begrenzt verfügbar. So sind in Niederbachem die Versorgung, das Handwerk und das (evtl. zu spezialisierende) Gastgewerbe, das gerade in der direkten Nähe zum Naherholungsgebiet Rodderberg und zu Bonn sehr attraktiv ist, als zentralitätsausstrahlende Schwerpunkte auszubauen.

Villip mit Villiprott

Die Stärken dieser Ortschaft liegen zum einen in der unmittelbaren Verfügbarkeit von Wohnbau- und Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zu einem Autobahnanschluss und zum anderen im direkten Zugang zum attraktiven und vielfältig, individuell nutzbaren Freiraum - dem Naturpark Kottenforst-Ville - mit entsprechendem Hotellerie- und Gastronomieangebot. Hier besitzt Villip mit Villiprott Bedeutungsüberschüsse. Dagegen ist bei der mittelfristigen Versorgung Handlungsbedarf festzustellen, ebenso wie in wesentlichen Punkten der sozialen Infrastruktur (zum Beispiel Alten- und Jugendeinrichtungen, Veranstaltungsorte). Für Villip mit Villiprott wird empfohlen, die vorhandenen Bedeutungsüberschüsse verstärkt geltend bzw. nutzbar zu machen. Eine gezielte, qualitätvolle Entwicklung des Gewerbeparks Villip und die

Aktivierung der vorhandenen Wohnbaupotenziale ist umzusetzen, wie auch eine Verbesserung des Zugangs zum Freiraum. So wird die Bedeutung Villips in der Gemeinde weiter gestärkt.

Pech

In ähnlicher Weise wie Villip mit Villiprott präsentiert sich Pech hinsichtlich des unmittelbaren Zugangs zum Landschaftsraum, der vorzufindenden Versorgungseinrichtungen sowie der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Gänzlich anders aber stellen sich die Bereiche Gewerbe und Handwerk sowie Wohnbaupotenziale als Möglichkeiten zur Entwicklung dar. In Pech gibt es kaum gewerbliches, handwerkliches oder Dienstleistungsangebot bzw. existieren Potenzialflächen für ein solches. Aufgrund dessen weist Pech kein Potenzial zur Entwicklung einer zentralen Ortschaft der Gemeinde auf. Dies ist auch in der Regionalplanung nicht vorgesehen. Dennoch sollte die Ortschaft als Wohnstandort in erster Linie durch Ergänzung des Versorgungsangebotes eine qualitative Aufwertung anstreben.

Adendorf mit Arz- und Fritzdorf

Diese siedlungsstrukturelle Einheit verfügt entsprechend der Ortschaft Pech nicht über ausreichendes Potenzial, eine zentralörtliche Bedeutung für das Gemeindegebiet zu erreichen. Handlungsbedarf im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen und der regionalen ÖPNV-Anbindung ist im Vergleich deutlich. Bei den meisten Kriterien ist aber ein der jetzigen Funktion entsprechendes Angebot in den Ortschaften zu finden. Eine Besonderheit ist das Töpferhandwerk in Adendorf, das Bedeutungsüberschüsse in den Sektoren Freizeitgestaltung, Kultur und Handwerk bewirkt (vgl. Ergebnisse der Haushalts- und Jugendlichenbefragung). Dieses Potenzial ist im Rahmen der Gesamtentwicklung für Wachtberg zu nutzen (vgl. Kapitel "Freizeit, Naherholung und Tourismus" und "Kultur"). Die bereits aufgezeigten Überlegungen zu dessen Nutzbarmachung sollten auf jeden Fall bis zur Realisierung verfolgt werden. Damit kann Adendorf Fremdenverkehrszentrum Wachtbergs bzw. sogar der linksrheinischen Kommunen im Umland werden.

Schlussfolgernd aus dem dargestellten Ortschaftenvergleich werden im Folgenden die drei Ortschaften Berkum, Niederbachem und Villip mit Villiprott als Hauptortschaften betrachtet. Trotz seiner Einwohnerstärke wird Pech ob der vergleichsweise geringen zentralen Bedeutung hinsichtlich der Entwicklungsausrichtung (Konzentration auf die Eigenentwicklung) als gleichrangig mit den Ortschaften Werthhoven, Züllighoven, Oberbachem (mit Kürrighoven), Gimmersdorf, Holzem und Ließem erachtet. Die siedlungsstrukturelle Einheit Adendorf mit Arz- und Fritzdorf wird basierend auf ihrem Potenzial im Freizeit- und Kultursektor gesondert behandelt.

Räumlich-funktionale Nutzungszuordnung

Im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept wird durch die arbeitsteilige Funktions- und Nutzungszuordnung einzelner Gemeindeteile die gesamte Gemeinde gestärkt. Sie ermöglichen zukünftig die Identitätsfindung und Profilbildung Wachtbergs. Die Nähe zu Bonn erschwerte dies in der Vergangenheit und hatte eine klare Orientierung der Bewohnerinnen und Bewohner Wachtbergs nach Außen zur Folge. Mit der Umsetzung des Konzeptes wird die Gemeinde als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort im Umland ausgebildet und ein "Ausbluten" verhindert.

Entsprechend dem Grundgedanken der Zuordnung von Funktions- und Nutzungsschwerpunkten ist und bleibt Berkum - geografischer und bereits seit 1873 administrativer Mittelpunkt der Gemeinde - in vielen Bereichen Zentrum mit Bedeutungsüberschüssen bei den Kriterien Administration / Sondernutzung, soziale Infrastruktur, Handel und Dienstleistung, Wohnen und Kultur. Zusätzliche Funktions- und Nutzungsschwerpunkte in den Ortschaften Niederbachem und Villip mit Villiprott unterstützen bzw. ergänzen das Hauptzentrum: In Niederbachem sind Handel / Handwerk und Gastgewerbe weiter zu stärken; in Villip mit Villiprott landschaftsbezogene Freizeitfunktionen, Wohnen und Gewerbe. So bilden Berkum, Villip mit Villiprott und Niederbachem in räumlicher Arbeitsteilung das zentrale Entwicklungsband für die angestrebte nachhaltige Entwicklung Wachtbergs. Hier finden sich die wesentlichen Funktionen im Bestand und die meisten Entwicklungspotenziale sowohl in den Ortschaften als auch im Freiraum. Eine funktionale und gestalterische Ergänzung und Aufwertung dieser drei Kerne sind für die Ausbildung des Entwicklungsbandes unabdingbar. Durch die Schaffung von Kommunikationsorten und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität können besonders für den Handel und touristische bzw. kulturelle Angebote neue Kunden und Besucher gewonnen werden. Auf diesem Weg können unter anderem der Kaufkraftabfluss vor allem im Lebensmittelbereich aufgehalten, der Einzelhandel gestärkt und neue Anbieter geworben werden. Die langfristige Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen innerhalb des zentralen Entwicklungsbandes wird die drei Entwicklungskerne weiter verknüpfen, ohne ihre räumliche und funktionale Eigenständigkeit aufzuheben. Die angestrebte gemeindliche Eigenständigkeit wird gefördert, die Lebensqualität in Wachtberg erhöht und damit die Attraktivität der gesamten Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort gesteigert. Dies sind die wichtigsten Voraussetzungen, um das anvisierte Wachstum zu realisieren. Alle anderen Ortschaften werden in ihren bestehenden Grundfunktionen gesichert. Sie richten sich zu dem zentralen Entwicklungsband aus und können die Nähe zu ihm für ihre Innenentwicklung nutzen. Der hochwertige Landschaftsraum in weiten Teilen des Gemeindegebietes wird in seinen Funktionen gesichert und bildet die Grundlage für die Entwicklungen im Bereich Freizeit. Die siedlungsstrukturelle Einheit Adendorf, Arzdorf und



Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept

Fritzdorf im Südosten der Gemeinde, traditionell nach Meckenheim orientiert, liegt nicht unmittelbar am zentralen Entwicklungsband. Als Besonderheit ist diese Einheit auf der Grundlage bestehender Strukturen zu einem regional bedeutsamen Zentrum für Fremdenverkehr auszubauen und damit trotz und gerade wegen der Randlage von besonderer Bedeutung für Wachtberg.

In einer tabellarischen Übersicht ist auf der folgenden Seite die im Konzept beschriebene und die angestrebte arbeitsteilige Funktions- und Nutzungszuordnung für die einzelnen Gemeindeteile zusammenfassend dargestellt. Dabei sind die einzelnen Funktionen und Nutzungen entsprechend ihrer Zentralitätsrelevanz bzw. zentralitätsunterstützenden Wirkung geordnet und in der Bewertung hinsichtlich der zukünftigen Ausprägung der Funktionswahrnehmung durch die jeweilige Ortschaft differenziert.

Folgende Zielperspektiven ergeben sich für die einzelnen Gemeindeteile:

Berkum

Die zentrale Stellung der Ortschaft wird in der Analyse und dem Vergleich der Ortschaften bestätigt. Mit dem Rathaus als administrative Einrichtung, der FGAN (statistisch auf Werthhovens Gebiet liegend), dem Limbachstift als einzige Senioreneinrichtung der Gemeinde und dem Schwimmbad finden sich hier Angebote kommunaler bis überregionaler Bedeutung.

Die Funktion als Verwaltungsstandort ist zu sichern. Die FGAN ist als international bekannte Forschungseinrichtung in die Gemeindeentwicklung verstärkt einzubinden und für Berkum, Werthhoven bzw. ganz Wachtberg zu nutzen. Die FGAN wird neben dem Sektor Freizeit in Zukunft das wirtschaftliche "Zugpferd" für die Gemeinde sein. Die zentrale Bedeutung im Bereich der sozialen Infrastruktur – in Berkum befindet sich zum Beispiel die einzige weiterführende Schule der Gemeinde - ist zu erhalten und unter Berücksichtigung der Wohnsiedlungsentwicklung voran zu bringen. Es ist anzunehmen, dass der Bedarf vor allem an Kindergartenplätzen in Berkum anhalten wird. Die ÖV-Anbindung der Hauptschule muss gesichert bleiben, um ihre unkomplizierte Erreichbarkeit zu gewährleisten. Für Senioren ist ein spezielles Angebot - beispielsweise eine Seniorenakademie in Verbindung mit dem Limbachstift - zu überdenken. Auch das Schwimmbad ist - insbesondere als Angebot für Senioren und Jugendliche - zu erhalten.

Der Funktions- und Nutzungsschwerpunkt Handel und Dienstleistung in siedlungsstruktureller Nähe zu Wohnbereichen und an einer Haupterschließungsachse gelegen, wird aktuell mit dem Einkaufszentrum Berkum deutlich ausgebaut. Speziell großflächige Angebote werden sich dort ansiedeln. Die oberste Prämisse muss zukünftig die Anbindung des Einkaufszentrums an den

Arbeitsteilige Funktionszuordnung - Perspektive

	Berkum	Niederbachem	Villip mit Villiprott	Adendorf mit Arz-,Fritzdorf
Nutzungen				
Administrative Einrichtungen, Sondernutzungen	●			
Handel und Dienstleistung				
- Nahversorgung	●	●	●	●
- Mittelfristiger Bedarf	●	●	○	
Soziale Infrastruktur / Bildung (öffentlich / privat getragen)				
- Kindergärten	●	●	●	●
- Grundschulen	●	●	●	●
- weiterführende Schulen	●			
- Weiterbildung	●			●
Freizeit, Naherholung, Tourismus				
- Ortsbezogen	●	●	●	●
- Landschaftsbezogen	○		●	○
- Hotellerie /Gastronomie	○	●	●	○
Kultur	●	○	○	○
Gewerbe				
- Kleinteilig, Verdichtung bestimmter Gebiete	○	○	●	
- Hochwertige, zukunftsorientierte Produktion / Dienstleistung, in Verbindung mit FGAN			●	
Wohnen				
- Realisierung innerörtlicher Potenziale	●	●	●	●
- Ortsweiterung	●	○	●	

- = volle Funktionswahrnehmung in diesem Bereich
○ = übernimmt eine Teilfunktion in diesem Bereich

bestehenden Ortskern sein. Dies wird über funktionale Verknüpfungen geschehen, insbesondere sind aber Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des gewachsenen Ortskerns notwendig. Berkum muss Anreize bieten, die es für die Besucher des Einkaufszentrums lohnenswert machen, den Ortskern zu besuchen. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die zusätzlichen Potenziale für den Einzelhandel in erster Linie vor dem Hintergrund einer qualitativen Ergänzung statt einer quantitativen Erweiterung realisiert werden.

Mit der Entwicklung der vorhandenen Wohnbaupotenziale wird Berkum gemeinsam mit Villip mit Villiprott das Wachstum der Gemeinde über den Betrachtungszeitraum 2012 hinaus wesentlich tragen. Dabei machen die unmittelbare Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Bildung, des Handels, der Dienstleistungen und der Kultur sowie die Lage, umgeben von reizvollem Landschaftsraum den Wohnstandort Berkum besonders attraktiv. Die Attraktivität hängt auch davon ab, dass Neubaugebiete sich baulich und gestalterisch in das Ortsbild einfügen, Ortsränder sind qualitativ abzurunden. Die zentrale Stellung Berkums wird mit der Realisierung der Potenziale erheblich unterstützt. Im Rahmen der Wohnsiedlungsentwicklung sind weitere, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Büros und Dienstleistungsnutzungen in Berkum dezentral anzusiedeln.

Die zentrale Stellung im Kultursektor - Sitz der Kulturforum gGmbH, der "Turm-Galerie", des Limbachsaals und der Aula der Hauptschule als Veranstaltungsräume - povoziert, die zentrale Informations- und Koordinationsstelle bei der Kulturforum gGmbH zu etablieren. Dabei ist es nicht das Ziel, die Vielfalt der kulturellen Aktivitäten in Berkum zu bündeln, macht doch gerade die Vielfältigkeit der Veranstaltungsorte im gesamten Gemeindegebiet einen besonderen Reiz aus, sondern die Koordination und Vermarktung des Kulturangebotes von Berkum aus vorzunehmen.

Niederbachem

Die ergänzende, zentrale Stellung Niederbachems im Gemeindegebiet ist zur Schaffung des angestrebten Entwicklungsbandes weiter zu entwickeln. Dabei ist die Funktion als Verknüpfungselement bzw. Eingangsbereich Wachtbergs aus Bonn-Bad Godesberg / Mehlem nicht außer Acht zu lassen. Ihr ist vor allem gestalterisch zu entsprechen. Ein weiteres Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche ist zu verhindern.

Der wesentliche Funktions- und Nutzungsschwerpunkt Handel / Handwerk und Dienstleistung ist, basierend auf dem heutigen Angebot, zu bewahren. Das vorzufindende Angebotsspektrum ist zu komplettieren und qualitativ zu ergänzen. Bei weiterer Handels- und Dienstleistungsentwicklung ist vor allem auf die Gestaltung baulicher Anlagen, von Außenbereichen und des angrenzenden öffentlichen Raumes zu achten. Die Schaffung von attraktiven Kommunikationsorten mit Aufenthaltsqualität ist für den Handel, aber ebenso im Zusammenhang mit der Ausbildung des Gastgewerbes relevant.

Mit dem unmittelbaren Zugang zum Naherholungsgebiet Rodderberg und seinen vielzähligen Freizeit- und Sportangeboten bieten sich Voraussetzungen, das bestehende Gastronomie- und Hotelangebot weiter zu differenzieren und zu profilieren. Eine spezialisierte Erweiterung der Einrichtungen stärkt die Funktion Niederbachems in der Gemeinde.

Die bestehenden Flächenpotenziale für Wohn- und Gewerbeentwicklung innerhalb Niederbachems sind prioritär zur Außenentwicklung zu aktivieren.

Villip mit Villiprott

Der westlichste Schwerpunkt des zentralen Entwicklungsbandes ist mit den Funktions- und Nutzungsschwerpunkten Wohnen, Freizeit und Gewerbe zu entwickeln. Die beiden Ortsteile Villip und Villiprott sind dabei als siedlungsstrukturelle und funktionale Einheit zu verstehen. Allerdings ist daraus nicht ein bauliches Zusammenwachsen über das Tal entlang des Villiper Wegs abzuleiten.

Die Potenziale zur Wohnsiedlungserweiterung sind langfristig auszuschöpfen. Mit der Wohnsiedlungserweiterung können die beiden Ortsteile besser miteinander verbunden werden und sie schafft Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Gemeindegebiet über das Jahr 2012 hinaus. Eine solche Entwicklung, die unter den für Berkum bereits beschriebenen Prämissen qualitativ hochwertig stattfinden muss, stärkt die zentrale Bedeutung der Ortschaft und macht Villip mit Villiprott zum Hauptwohrt Wachtbergs. Die Grundversorgung mit sozialer Infrastruk-

tur und Bildungseinrichtungen sowie Angebote dezentraler Basisversorgung sind zu sichern und nach Möglichkeit zu erweitern.

Die Nähe zum Naturpark Kottenforst-Ville und die gute Anbindung an das bestehende bzw. geplante Freizeitwegenetz machen Villip mit Villiprott zu einem optimalen Ausgangspunkt für landschaftsbezogene Freizeitaktivitäten. Die Ortschaft ist als zentraler Anlauf- und Ausgangspunkt auszubauen. Im Kontext damit ist die Verknüpfung zum Gastgewerbe auch in anderen Ortschaften im zentralen Gemeindegebiet, zum Beispiel in Berkum, zu verstärken. Gastronomie und Hotellerie können ergänzend zum Standort Niederbachem ausgebaut werden.

In Villip mit Villiprott findet sich mit dem Gewerbepark Villip ein wesentlicher Baustein zur Gewerbeentwicklung in Wachtberg. Hochwertige und zukunftsorientierte Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sind hier anzusiedeln und bilden einen elementaren Wachstumsfaktor der Gemeinde. Die FGAN mit ihrer wirtschaftlichen Ausstrahlung ist hier besonders einzubinden und dient als Impulsgeber für die Ansiedlung neuer Betriebe.

Adendorf mit Arz- und Fritzdorf

Die Idee einer Tourismuszentrale in Adendorf vor dem Hintergrund eines regionalen Tourismuskonzeptes für die linksrheinischen Kommunen als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen Einheit mit Arz- und Fritzdorf ist weiter zu verfolgen. Sie ist als Informationsstelle für interessierte Besucher und als Ausgangspunkt für Führungen und andere Aktivitäten im Umland zu entwickeln und als Veranstaltungsort für alle Angebote, die direkt oder indirekt im Kontext mit dem in Adendorf traditionellen Töpferhandwerk stehen, zu sichern und auszubauen.

Ziel soll die Verknüpfung lokaler Freizeit- und Kulturarbeit mit den Interessen des Fremdenverkehrs über die Gemeindegrenzen hinweg sein. Adendorf erlangt mit dieser Entwicklung regionale Zentralität und Bedeutung und kann dazu beitragen, die gesamte Gemeinde Wachtberg in der Region zu stärken und zu profilieren.

Das zentrale Entwicklungsband Villip/Villiprott - Berkum - Niederbachem bildet den "Wachtberger Bumerang". Wird dieser richtig "geworfen" ist ein "Zurückkommen" der eingesetzten Energie sicher. Die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung sind erfüllt und eine Wachtberger Identität wird gebildet. Das trägt dazu bei, die Gemeinde zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region auszubauen und die günstige räumliche Lage für die eigene Entwicklung zu nutzen.

Weitere Vorgehensweise

Das vorliegende räumlich-funktionale Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für die mittelfristige Entwicklung der Gemeinde Wachtberg. Aufbauend auf den sektoralen Untersuchungen, aus denen jeweils Perspektiven für einzelne funktionale Teilbereiche abgeleitet wurden, stellt das Gesamtkonzept räumlich konkretisiert die Leitlinie für Einzelmaßnahmen dar, die Wachtberg im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung stärken sollen.

Vor diesem Hintergrund wird dem Rat der Gemeinde Wachtberg vorgeschlagen, das gemeinsam mit Meinungsträgerinnen und Meinungsträgern sowie Politikerinnen und Politikern erarbeitete Leitbild, die Entwicklungsziele, die wichtigsten Ergebnisse aus den sektoralen Untersuchungen und das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept im Sinne einer Selbstbindung zu beschließen. Ein solcher, im Konsens gefasster Beschluss lässt eine zielgerichtete und effektive Konkretisierung und Umsetzung der einzelnen Inhalte zu und unterstützt die im Rahmen des Partizipationsprozesses angestoßene Aufbruchstimmung.

Die nächste Bearbeitungsstufe wird ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept sein, das die im Entwicklungskonzept formulierten und thematisierten Leitlinien, Perspektiven und Handlungsempfehlungen inhaltlich und räumlich konkretisiert. Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept wird durch seinen Zeit- (Prioritäten) und Finanzbezug die Orientierungshilfe auch für die mittelfristige Finanzplanung der Gemeinde darstellen. Zur weiteren Motivation und zur Förderung der Zusammenarbeit zwischen der Kommune und Privaten (Public-Private-Partnership) werden auf der einen Seite sowohl kurzfristig umzusetzende Maßnahmen vereinbart, wie auch langfristige Ziele, die einen längeren (Planungs- und Finanzierungs-) Vorlauf benötigen und nur in mehreren Schritten umgesetzt werden können, verfolgt. Auf der anderen Seite werden darüber hinaus Lösungsvorschläge mit städtebaulichen Konzepten und Entwicklungsstrategien für ausgewählte Teilbereiche in der Gemeinde erarbeitet. Ziel ist die Bildung von Maßnahmenbündeln, die mit Definition der Zuständigkeiten eine zielgerichtete Umsetzung forcieren.

Um diese Ziele zu erreichen, ist der im Mai 2002 begonnene Partizipationsprozess zur Erstellung eines Gemeindeentwicklungs- und Handlungskonzeptes für Wachtberg kontinuierlich weiterzuführen. Die vereinbarten Ziele und Handlungsfelder sind zu konkretisieren und können in arbeitsfähigen Gruppen (maximal 15 Personen) bei Bedarf erörtert werden. Dabei werden über den Kreis der bisher einbezogenen Meinungsträgerinnen und Meinungsträger hinaus Betroffene und Interessierte eingebunden. Aufgrund des erzielten Konsenses über das Entwicklungskonzept können kurzfristig themen- und standortbezogene Arbeitskreise mit klaren Aufgabenstellungen gegründet werden.

Folgende Themen bieten sich zum Beispiel an, in Arbeitskreisen behandelt zu werden:

- Entwicklung des Ortskernes in Berkum unter Berücksichtigung des entstehenden Einkaufszentrums
- Wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde unter enger Einbindung der FGAN und besonderer Berücksichtigung des Tourismus
- Entwicklung eines Keramikzentrums in Adendorf mit angegliederter Tourismuszentrale
- Vermarktung und Entwicklung des südlichen Bauabschnittes des Gewerbeparkes in Villip
- Wohnsiedlungsentwicklung und zukunftsorientierte Bodenpolitik in Berkum, Villip/Villiprott und Niederbachem
- Entwicklung eines detailliert ausgearbeiteten und integrierten Wander-, Rad- und Reitwegenetzes auf der Grundlage vorhandener Untersuchungen
- Herausstellung der Baukultur in Wachtberg an Hand einer Positivliste, Aufnahmen von Beispielen und Formulierung von Gestaltungsleitlinien als Beurteilungsgrundlage für bauliche Veränderungen im Bestand und bei Neubauten
- Schaffung innovativer Bildungsstrukturen unter Einbeziehung aller kommunalen Bildungsakteure, der Wirtschaft und der Kulturtreibenden
- Förderung der Wachtberger Kulturarbeit, Veranstaltungsmanagement / Öffentlichkeitsarbeit

In diesen Arbeitskreisen werden die weiteren Handlungsschritte in den behandelten Themenfeldern diskutiert, konkretisiert, mit Prioritäten versehen und in Maßnahmenkonzepte überführt.

Parallel kann der begonnene Partizipationsprozess unter anderem in Form von Workshops weitergeführt werden, in denen die Ergebnisse diskutiert und zur abwägenden Gesamtdiskussion letztlich dem Rat zum Beschluss vorgelegt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Partizipationsprozess zu verstetigen. Zur Institutionalisierung eines umfassenden Gemeindemarketings werden anhand von Beispielen aus anderen Kommunen Vorschläge für die Organisation und Finanzierung aufgezeigt. Ziel sollte es sein, im Laufe der Bearbeitung die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Gemeindemarketingprozess auch nach Fertigstellung des Konzeptes durch die Einrichtung eines Gemeindemarketingforums weitergeführt werden kann.

Anhang

**103 Standortsteckbriefe zur
Wohnsiedlungsentwicklung**

**110 Dokumentation der Veranstaltungen
und Teilnehmer**

125 Pressespiegel

Standortsteckbriefe

Neben den im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden weitere Flächen der Wohnbaupotenzialberechnung zugrunde gelegt, die größtenteils innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche des Gebietsentwicklungsplanes liegen, an vier Standorten teilweise oder vollständig aber auch darüber hinaus gehen. Sie konzentrieren sich ausschließlich auf die drei Hauptorte Niederbachem, Berkum und Villip mit Villiprott.

Die Flächen wurden im Einzelnen hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau geprüft und bewertet. Dabei wurden neben den planerischen Vorgaben die Lage im Landschaftsraum, die aktuelle Nutzung, Topografie, Verkehrsanbindung sowie die ökologische Wertigkeit berücksichtigt. Es handelt sich um eine erste Grobbewertung, die im weiteren Prozess insbesondere hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit detaillierte Untersuchungen noch erfordert und zur Orientierung bei der langfristigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Wachtberg dienen soll.

Niederbachem - Nord



Flächengröße:	2,9 Hektar
Wohneinheiten:	44 Wohneinheiten (15 WE pro ha)
Lage im Landschaftsraum:	Hanglage nach Westen, Blick auf das Rheintal und Bonn
Nutzung:	im Nordwesten: Obst- und Gemüseanbau, Streuobstwiesen im Süden: Weide, Obstbäume
Topografie:	Ost-West Gefälle, relativ steil
Verkehrsanbindung:	schlecht, nur über Wohnstraßen, z.T. sehr steil
Ökologische Wertigkeit:	gering bis mittel, im Bereich der Streuobstwiesen hoch
Ausweisungen im FNP:	im Osten: Flächen für die Landwirtschaft im Nordwesten: Grünflächen
Ausweisungen im GEP:	ASB
Bewertung:	Wegen der exponierten Hanglage bedingt geeignet für den Wohnungsbau. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation und des hochwertigen Landschaftsraums ist detailliert zu prüfen, ob eine wohnbauliche Entwicklung verträglich ist.



Niederbachem - Südost



Flächengröße:	3 Hektar
Wohneinheiten:	45 Wohneinheiten (15 WE pro ha)
Lage im Landschaftsraum:	Hanglage nach Westen, Blick auf Niederbachem
Nutzung:	Großflächiger Obstanbau
Topografie:	Ost-West Gefälle
Verkehrsanbindung:	Mäßig, nur über eine Wohnstraße
Ökologische Wertigkeit:	gering aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung
Ausweisungen im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Ausweisungen im GEP:	ASB
Bewertung:	Im Zusammenhang mit der Arrondierung des heutigen Ortsrandes nördlich der Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist, ist die Fläche für den Wohnungsbau geeignet. Langfristig könnte die Fläche damit der mit wenigen Flächenreserven ausgestatteten Ortschaft Niederbachem einen Erweiterungsbereich für die Siedlungsentwicklung bieten, um die heutige Einwohnerzahl zumindest halten zu können.



Berkum Jesuitenhof



Flächengröße: 2 Hektar
Wohneinheiten: 30 Wohneinheiten (15 WE pro ha)

Lage im Landschaftsraum: Exponierte Lage mit Weitblick nach Nordosten
Nutzung: Wiese, Weide, Bachlauf
Topografie: leichte Hanglage in einer Senke unterhalb der Straße
Verkehrsanbindung: gut über die L123
Ökologische Wertigkeit: mittel bis hoch aufgrund des Bachlaufes mit Ufergehölzen
Ausweisungen im FNP: Grünfläche, im Süden sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Ausweisungen im GEP: ASB

Bewertung: Die Fläche bietet sich zur Arrondierung des Siedlungsbereiches an, vor allem im Zusammenhang mit einer Flächenentwicklung westlich der Landesstraße. Allerdings sind die Dimensionen einer wohnbäulichen Entwicklung zu prüfen, da Teile der Fläche eine hohe ökologische Wertigkeit haben, Blickbeziehungen vom historischen Ortskern von Berkum auf das Siebengebirge beeinträchtigt werden können und der Jesuitenhof im Norden als Einzelbauwerk zu erhalten ist. Eine detaillierte Prüfung der Eignung der Fläche für den Wohnungsbau ist deshalb notwendig.



Berkum Nord



Flächengröße: 4 Hektar
Wohneinheiten: 60 Wohneinheiten (15 WE pro ha)

Lage im Landschaftsraum: Exponierte Lage mit Weitblick nach Nordosten
Nutzung: Ackerbau
Topografie: leichte Hanglage nach Osten
Verkehrsanbindung: gut über L123 und K14
Ökologische Wertigkeit: gering
Ausweisungen im FNP: Flächen für die Landwirtschaft, Sport- und Freizeitflächen
Ausweisungen im GEP: ASB

Bewertung: Der südlich angrenzende Bereich ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt und bietet sich aufgrund der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen für eine Nutzung mit Sonderwohnformen (Seniorenstift, Mehrgenerationenwohnen, etc.) an. Eine Fortführung der Siedlungsentwicklung nach Norden über die im FNP dargestellten Flächen hinaus ist auch aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen im Ortskern von Berkum naheliegend.



Berkum Nordwest



Flächengröße: 6,9 Hektar
Wohneinheiten: 104 Wohneinheiten (15 WE pro ha)

Lage im Landschaftsraum: Sehr exponierte Lage auf einem Höhenrücken mit Weitblick nach Osten
Nutzung: Ackerflächen
Topografie: eben
Verkehrsanbindung: gut über K56
Ökologische Wertigkeit: gering
Ausweisungen im FNP: Flächen für die Landwirtschaft, Änderungsverfahren in Wohnbauflächen lauft
Ausweisungen im GEP: ASB

Bewertung: Die Fläche ist sehr gut für eine Erweiterung des Siedlungsbereichs von Berkum geeignet, da der Bereich in fußläufiger Entfernung zum gewachsenen Ortskern, zum Zentralen Omnibusbahnhof und zum geplanten Einkaufszentrum liegt. Die Siedlungsentwicklung in Berkum sollte sich in diese Richtung konzentrieren. Eine langfristige, nach 2012 stattfindende Entwicklung über die dargestellten Flächen hinaus ist jedoch unter Berücksichtigung des räumlich-funktionalen Entwicklungskonzepts für die Gemeinde detailliert zu prüfen.



Villip Nordost



Flächengröße: 7,9 Hektar
Wohneinheiten: 118 Wohneinheiten (15 WE pro ha)

Lage im Landschaftsraum: Offener Landschaftsraum, aber nicht exponiert
Nutzung: Ackerbau, Weide
Topografie: eben
Verkehrsanbindung: gut, von Nordosten über die K56 Anbindung möglich, von Westen aus nur über kleine Wohnstraßen erreichbar
Ökologische Wertigkeit: gering
Ausweisungen im FNP: Flächen für die Landwirtschaft, Wasserschutzzonen I bis III
Ausweisungen im GEP: ASB

Bewertung: Eine wohnbauliche Entwicklung würde den Siedlungsbereich von Villip ohne große landschaftliche Eingriffe nach Osten erweitern. Vor allem im südlichen Bereich bietet sich eine Erweiterung im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark Villip an, insbesondere als Mischgebiet. Die Siedlungsentwicklung in Villip würde sich somit langfristig in östliche Richtung orientieren und konzentrieren.



Villiprott Ost



Flächengröße:	2,1 Hektar
Wohneinheiten:	31 Wohneinheiten (15 WE pro ha)
Lage im Landschaftsraum:	Exponierte Lage mit Weitblick nach Osten
Nutzung:	Weide, zur Landesstraße Gehölzstrukturen
Topografie:	Starkes Gefälle nach Südosten
Verkehrsanbindung:	Sehr gut, direkte Anbindung über die Landesstraße, Nähe zur Autobahn
Ökologische Wertigkeit:	Hoch, der Siedlungsrand und die Landesstraße sind durch dichte Gehölzstrukturen eingegrünt
Ausweisungen im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Ausweisungen im GEP:	ASB
Bewertung:	Aufgrund des starken Gefälles und der hochwertigen Grundstrukturen ist der Bereich nicht mit erster Priorität wohnbaulich zu entwickeln. Es besteht trotz der räumlichen Nähe keine Beziehung zu Villip, es handelt sich um eine Ortsrandlage. Es ist detailliert zu prüfen, ob eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich vertraglich wäre.



Niederbachem West



Flächengröße:	6 Hektar
Wohneinheiten:	84 Wohneinheiten (14 WE pro ha)
Lage im Landschaftsraum:	Talsenke über dem Rheintal mit Blick auf das Siebengebirge
Nutzung:	Im Norden: Streuobstwiesen Im Süden: Ackerflächen, Weide, Obstbäume
Topografie:	Im Norden: in sich hügelig, nach Osten stark abfallend Im Süden: beginnende Hanglage, West-Ost Gefälle
Verkehrsanbindung:	Mittel, über Wohnstraße
Ökologische Wertigkeit:	Gering bis hoch (Streuobstwiesen)
Ausweisungen im FNP:	Im Norden: Flächen für Landwirtschaft Im Süden: Flächen für Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
Ausweisungen im GEP:	Im Osten: ASB Im Westen: allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Bewertung:	Gut geeignet für den Wohnungsbau, Entwicklung von Osten nach Westen unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der Schule, im Westen außerhalb der ASB im GEP. Insbesondere im westlichen Bereich ist langfristig die (ökologische) Vertraglichkeit sowie Art und Maß einer wohnbaulichen Entwicklung zu prüfen.



Berkum Südwest



Flächengröße: 6,5 Hektar
Wohneinheiten: 98 Wohneinheiten (15 WE pro ha)

Lage im Landschaftsraum: Exponierte Lage auf einem Höhenrücken
Nutzung: Ackerfläche, im Norden Streuobstwiesen, ein Wohnhaus
Topografie: Eben
Verkehrsanbindung: Sehr gut, direkte Anbindung über die L123 und K56
Ökologische Wertigkeit: Gering
Ausweisungen im FNP: Flächen für Landwirtschaft
Ausweisungen im GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Bewertung: Aufgrund der Kreisstraße hat der Bereich keinen Bezug zum gewachsenen Ortskern Berkum und liegt in einer Ortsrandlage. Er liegt zudem in räumlicher Nähe zur FGAN. Die Fläche war im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen, wurde allerdings wieder herausgenommen, da die Schutzabstände zur FGAN unterschritten wurden. Aufgrund der Emissionen der FGAN und möglicher Störungen durch heranrückende Nutzungen für die FGAN ist nach aktuellem Sachstand eine bauliche Nutzung der Fläche nicht möglich. Bei neuen Sachständen zum Beispiel in Bezug auf das neue Einkaufszentrum sind die Entwicklungsmöglichkeiten erneut zu prüfen.



Villip Süd



Flächengröße: 11,3 Hektar
Wohneinheiten: 170 Wohneinheiten (15 WE pro ha)

Lage im Landschaftsraum: Im nördlichen Bereich exponierte Lage mit Blick auf Villip und Villiprott, im südlichen Bereich steile Hanglage
Nutzung: Weide, vereinzelt Bäume, im südlichen Bereich Wiesen
Topografie: nördlich des Turms leicht nach Westen abfallend südlich des Turms Starkes Nord-Süd-Gefälle
Verkehrsanbindung: gut, über die Ortsdurchfahrt Villip
Ökologische Wertigkeit: gering bis mittel aufgrund vereinzelter Baum- und Gehölzstrukturen

Ausweisungen im FNP: Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, z.T. Lärmschutzzone
Ausweisungen im GEP: im Norden: ASB
 im Süden: allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung

Bewertung: Die Weideflächen nördlich des Turms sind als Arrondierung der Ortslage Villip für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Dabei ist der solitare Charakter des Turms als Landmarke zu berücksichtigen. Südlich des Turms ist aufgrund des hochwertigen Landschaftsraums und des starken Gefälles detailliert zu prüfen, ob eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich verträglich ist.



Villiprott Südost



Flächengröße:	17 Hektar
Wohneinheiten:	255 Wohneinheiten (15 WE pro ha)
Lage im Landschaftsraum:	Zwischen der Ortslage Villiprott und der Landesstraße gelegen, Blick nach Südosten auf Villip
Nutzung:	Ackerbau, Weide, im nordöstlichen Bereich vereinzelte Baum- und Gehölzstrukturen
Topografie:	im Nordosten: hügelig im Südwesten: Leichtes Nord-Süd-Gefälle
Verkehrsanbindung:	sehr gut, direkte Anbindung über die Landesstraße, Nähe zur Autobahn
Ökologische Wertigkeit:	im Südwesten gering, im Nordosten durch Hecken und Obstbäume höher
Ausweisungen im FNP:	im Süden: Grünfläche (sportliche Zwecke, Reithalle, Gärtnerei), Flächen für Landwirtschaft, im zentralen Bereich Ver- und Entsorgungseinrichtung (Wasserwerk), übrige Bereiche: Flächen für Landwirtschaft, Flächen für Forstwirtschaft
Ausweisungen im GEP:	im Norden: ASB im Süden: allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Bewertung:	gut geeignet für den Wohnungsbau. Eine wohnbauliche Entwicklung des Bereiches kann die Siedlungsbereiche Villip und Villiprott räumlich verbinden. Eine bauliche Verknüpfung der Ortslagen ist jedoch aufgrund des Bachtals nicht möglich. Die Einbindung der Splittersiedlung im Westen ist anzustreben. Aufgrund der Nordhanglage ist zudem eine optimale Ausrichtung der Wohngebäude gegeben. Eine wohnbauliche Entwicklung von Nordwesten nach Südosten ist zu unterstützen. Die Eignung einiger Teilflächen für den Wohnungsbau ist zum Beispiel aufgrund der ökologischen Wertigkeit dieser Bereiche noch zu prüfen.



Dokumentation

Workshop "Zukunft Wachtberg", 17. Juli 2002

Der Workshop "Zukunft Wachtberg" fand am 17. Juli 2002 im Ratssaal der Gemeinde Wachtberg statt.

Folgende Punkte standen auf der Tagesordnung:

1. Begrüßung, Anlass und Aufgabenstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes

Bürgermeister Döring

2. Der Entwicklungsprozess und die Themen des Workshops

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

3. Ergebnisse der Gespräche mit Meinungsträgerinnen und Meinungsträgern

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

4. Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Prof. Dr. O. Löwenbein

Fragen und Diskussion

5. Erste Beurteilungen und Zielvorstellungen

Fragen und Grundsatzdiskussion

Moderation Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

6. Leitbild- und Zieldiskussion zur Entwicklung der Gemeinde Wachtberg

Moderation Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

7. Weiteres Vorgehen

In diesem Workshop wurden die Ergebnisse der Gespräche mit den Meinungsträgerinnen und Meinungsträgern und der Haushaltsbefragung vorgestellt. Schwerpunktmäßig wurden darauf aufbauend die Entwicklungsziele für die Gemeinde Wachtberg diskutiert und abgeleitet. Sie mündeten in die Formulierung eines Leitbildes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

Die Entwicklungsziele wurden um den grundsätzlichen Aspekt der "Stärkung der Finanzkraft der Gemeinde" als Basis aller zukünftigen Handlungsmöglichkeiten ergänzt. Außerdem wurden die Betrachtungsräume im Umland um die Ballungsräume Bonn und Köln sowie das Ahrgebiet aufgenommen. Die Forstwirtschaft allgemein sowie die Produktionsfunktion der Land- und



Forstwirtschaft, Angebote für Senioren und die Verkehrssicherheit im Gemeindegebiet waren weitere, in die Entwicklungsziele aufgenommene Inhalte.

Ein Leitbildvorschlag, in dem auch die schriftlich und telefonisch gemachten Anregungen zusammengefasst wurden, ist an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer versandt und in der folgenden Veranstaltung am 23. September 2002 zur Diskussion gestellt worden.

Die Ergebnisse der Gespräche mit den Meinungsträgerinnen und Meinungsträgern sind ausführlich in der Tischvorlage "Gespräche mit Meinungsträgerinnen und Meinungsträgern, Dortmund, Juli 2002", die der Haushaltsbefragung sind im vorliegenden Heft dargestellt und im Internet auf der homepage der Gemeinde Wachtberg abrufbar. Die Inhalte sind die Grundlage für das Entwicklungskonzept.

Workshopteilnehmerinnen und Workshopteilnehmer

Herr Döring (Bürgermeister), Herr Hüffel (CDU), Herr Schmitz (CDU), Herr Teichner (CDU), Herr Pilger (SPD), Herr Pönisch (UWG), Herr Gassen (FDP), Frau Schöpf (Bündnis 90 / Grüne), Frau Beck (Einzelhändlerin), Herr Brenig (Gewerbeverein), Herr Corzelius (Handwerk), Herr Zanders (IHK Bonn / Rhein-Sieg), Herr Dr. Dornhaus (FGAN), Herr Dr. Tengler (Wirtschaftsförderung Rhein-Sieg-Kreis), Herr Heinroth (Gartenarchitekt), Herr Bogusch (Sachverständiger), Herr Frings (Kreissparkasse Siegburg), Frau Hochgürtel (Agenda 21), Herr Wolf (Landwirtschaft), Herr Dr. Abs (Forstwirtschaft), Herr Karaszewski (Hauptschule Berkum), Frau Schreyer (Senioren), Frau Wolber (Gleichstellungsbeauftragte), Herr Zimmermann (KGS Niederbachem), Herr Meurer (Wachtberger Kulturforum), Frau Wandelt (Sport), Frau Tegethoff (Sport), Herr Hahn (Beigeordneter), Prof. Dr. Löwenbein (Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg), Frau Groß-Rinck (Stadtplanung und Stadtentwicklung), Herr Hamerla (Stadtplanung und Stadtentwicklung), Herr Kamplade (Stadtplanung und Stadtentwicklung), Frau Koch (Stadtplanung und Stadtentwicklung)

1. Workshop zu den Sektoren, 23. September 2002

Der 1. "Sektorenworkshop" fand am 23. September 2002 im Henseler Hof in Wachtberg-Niederbachem statt. In diesem Workshop wurden, aufbauend auf dem von der Workshopteilnehmerinnen und -teilnehmern verabschiedeten Leitbild und den Entwicklungszielen sektorale Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Wohnsiedlungsentwicklung und zur Entwicklung des Einzelhandels vorgestellt und erörtert.

Folgende Punkte standen auf der Tagesordnung

1. Begrüßung, Ablauf und Themen des Workshops

Bürgermeister Döring

2. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaupotenziale

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

3. Wohnsiedlungsentwicklung

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

4. Perspektiven für den Einzelhandel als Wirtschaftsfaktor

Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Prof. Dr. O. Löwenbein und
Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

5. Szenarien für ein räumlich-funktionales Entwicklungskonzept

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

6. Weiteres Vorgehen

Vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse zur Bevölkerungs-, Wohnsiedlungs- und Einzelhandelsentwicklung und der Ergebnisse der Haushalts- und Jugendlichenbefragung wurden die Perspektiven zu diesen Sektoren erörtert und auf Übereinstimmung mit dem Leitbild und dem Zielkatalog überprüft.

In den kommenden zehn Jahren sollte die Gemeinde durch entsprechende Bereitstellung von Wohnbauflächen ein stetiges Bevölkerungswachstum von rund 150 Einwohnern jährlich anstreben. Langfristig wird sich die Wohnsiedlungsentwicklung auf die Hauptorte Berkum, Niederbachem und Villip mit Villiprott, die im Gebietsentwicklungsplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind, konzentrieren. Die Entwicklung der übrigen Orte wird sich auf



den Eigenbedarf beschränken, für den genügend Flächen bereit stehen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass ausreichend Wohnbauflächen für die in Wachtberg bereits ansässige Bevölkerung bereitgestellt werden, damit junge Familien aus Wachtberg an die Gemeinde gebunden werden.

Die Nahversorgungsinfrastruktur in allen Ortschaften ist zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen, um die hohe Wohn- und Lebensqualität zu erhalten. Die strukturelle Eingliederung eines Einkaufszentrums sowohl in die Gemeinde als auch in die Ortschaft Berkum ist anzustreben. Aus der langjährigen Diskussion über das Einkaufszentrum und mögliche Standorte wird die Notwendigkeit eines ganzheitlichen Gemeindeentwicklungskonzeptes deutlich, das als Orientierungsrahmen für die Entscheidungsträger in der Verwaltung und den politischen Gremien dient.

Zur weiteren Vorgehensweise wurde die Untersuchung weiterer Sektoren der Gemeindeentwicklung angekündigt, die ebenfalls als Grundlage zur Erarbeitung eines räumlich-funktionalen Entwicklungskonzeptes dient und in weiteren Workshops zur Diskussion gestellt werden.

Workshopteilnehmerinnen und Workshopteilnehmer

Herr Döring (Bürgermeister), Frau Perkams (CDU), Herr Teichner (CDU), Frau Heid (SPD), Frau Morr (SPD), Herr Pönisch (UWG), Herr Pagels (FDP), Frau Schöpf (Bündnis 90 / Grüne), Frau Beck (Einzelhändlerin), Herr Brenig (Gewerbeverein), Herr Corzelius (Handwerk), Herr Zanders (IHK Bonn / Rhein-Sieg), Herr Dr. Dornhaus (FGAN), Herr Dr. Tengler (Wirtschaftsförderung Rhein-Sieg-Kreis), Herr Heinroth (Gartenarchitekt), Herr Schwind (Gewerbeverein), Frau Roos (Gastronomin, Hotellerie), Herr Bogusch (Sachverständiger), Frau Hochgürtel (Agenda 21), Herr Dr. Abs (Forstwirtschaft), Frau Bollig (Senioren), Frau Wolber (Gleichstellungsbeauftragte), Herr Zimmermann (KGS Niederbachem), Herr Steden (kath. Kirche), Herr Dr. Osterhage (ev. Kirche), Herr Berchem (kath. Kirche), Herr Meurer (Wachtberger Kulturforum), Frau Wandelt (Sport), Herr Prof. Dr. Löwenbein (Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg), Herr Hamerla (Stadtplanung und Stadtentwicklung), Herr Kamplade (Stadtplanung und Stadtentwicklung), Frau Koch (Stadtplanung und Stadtentwicklung)

Zukunftsforum Wachtberg, 25. September 2002

Das Zukunftsforum fand am 25. September 2002 in der Aula des Schulzentrums Berkum statt. In der Veranstaltung wurden im Überblick die Inhalte und der Prozess des Gemeindeentwicklungskonzeptes erläutert. Herr Prof. Dr. Löwenbein von der Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg stellte die Ergebnisse der Haushalts- und Jugendlichenbefragung vor und Meinungsträger die Zukunft Wachtbergs aus ihrer subjektiven Sicht. Im Hauptteil der Veranstaltung hatten die Bürgerinnen und Bürger das Wort, stellten Fragen und äußerten ihre Sichtweisen zu Themen der Gemeindeentwicklung.

Herr Hamerla leitete die Veranstaltung mit einem Überblick über den Prozess und die Inhalte des Gemeindeentwicklungskonzeptes ein. Dabei betonte er, wie wichtig das Thema Partizipation und Bürgerbeteiligung für eine positive Gemeindeentwicklung ist. Inhaltlich werden Schwerpunkte der Entwicklung für die drei Hauptorte gebildet, ohne jedoch den Blick für das gesamte Gemeindegebiet zu verlieren. Die vielen unterschiedlichen Gesichter Wachtbergs müssen gewahrt werden.

Herr Professor Dr. Löwenbein stellte die hohe Beteiligung an der Jugendlichen- und Haushaltsbefragung sowie die Qualität der Antworten heraus. Im wesentlichen konnten aus der Befragung Erkenntnisse zur Identifikation mit den einzelnen Ortschaften auf der einen Seite und der Gemeinde auf der anderen Seite, zum Einkaufsverhalten und damit verbunden zu Bedeutungsüberschüssen einzelner Ortschaften, zur Mobilität und zu den unterschiedlichen Funktionsschwerpunkten der Ortschaften gezogen werden.

Herr Bürgermeister Döring skizzierte seine Vorstellungen der Gemeindeentwicklung. Nachdem er Stärken und Schwächen grob analysierte, ging Herr Döring auf mögliche Entwicklungsmaßnahmen ein. Dazu gehört eine maßvoll geplante Einwohnerentwicklung sowie die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, um die Finanzkraft der Gemeinde zu stärken. Weiter sind die Angebote in der Gemeinde vor allem im Freizeit- und Erholungsbereich zu stärken. Abschließend betonte er die enge Verknüpfung von Sach- und Finanzziele, weshalb die Stärkung der kommunalen Finanzkraft im Mittelpunkt aller Überlegungen stehen sollte.

Herr Swoboda stellte seine Sicht Wachtbergs als Hauptgeschäftsführer der IHK zu Bonn/Rhein-Sieg und Bürger Wachtbergs dar. Er unterstrich die Stärke Wachtbergs als hervorragenden Wohnstandort und betonte die Zukunftschance Wachtbergs, sich als Wissenschaftsstandort zu entwickeln. Um einer Entwicklung der Gemeinde zur "Schlafgemeinde" entgegenzuwirken, ist mehr Kaufkraft zu binden und sind weitere Betriebe und Dienstleister anzusiedeln. Außerdem gilt es, den ÖPNV zu optimieren und Gemeinde- und Standortmarketing zu betreiben.



Für Herrn Bogusch als Architekt und Sachverständiger ist es für die Entwicklung Wachtbergs wichtig, dass die Einwohnerzahl nicht stagniert oder rückläufig sein wird, um das kommunale Steueraufkommen nicht zu verringern. Um dies zu ermöglichen, schlug er die Ausweisung weiterer Bauflächen vor. Ein wichtiger Punkt ist die Ausweitung des ÖPNV, dessen Akzeptanz er sich jedoch aufgrund der überdurchschnittlich hohen PKW-Dichte schwer vorstellen kann. Herr Meurer als Geschäftsführer der Kulturforum gGmbH stellte seine Anliegen im Bereich der kulturellen Entwicklung der Gemeinde dar. In erster Linie ist es ihm wichtig, das hohe kulturelle Niveau zu sichern und die vorhandenen Angebote auszubauen und zu ergänzen. Um dies zu ermöglichen, müssen allerdings die nötigen Finanzmittel zur Verfügung stehen, weshalb Herr Meurer einen Sponsorenpool vorschlägt, der sich aus Bürgern und Unternehmen zusammensetzt. Als ausbaufähig sieht er das kulturelle Angebot für Jugendliche an. Die Gründung der Kulturforum gGmbH als privatrechtliches Unternehmen bewertete Herr Meurer als zukunftsweisenden und richtigen Schritt im Rahmen einer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung.

In der anschließenden, umfassenden Diskussion konnten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger ihre Meinungen, Ideen und Vorschläge zu den einzelnen Themen und Kurzbeiträgen äußern. Die Beiträge sowie Antworten der Podiumsmitglieder wurden in das Entwicklungskonzept eingestellt.

Zusammenfassung und Ergebnisse der Diskussion:

Wohnsiedlungsentwicklung

- Ein behutsames Wachstum ist erforderlich.
- Eine maßvolle, geplante Einwohnerentwicklung soll das Wachstum bestimmen und sich positiv auf die Altersstruktur der Gemeinde auswirken.
- Die Entwicklung der drei Hauptorte steht im Vordergrund, ohne die kleineren Orte zu vernachlässigen.

- Qualitatives und langfristiges Wachstum steht nicht im Gegensatz zur Notwendigkeit, zeitnah Bauland zur Verfügung zu stellen, da Boden ein begrenztes Gut ist und eine langfristige Planung unabdingbar ist.

Gewerbeentwicklung / Wirtschaft

- Ein Gemeindemarketing ist erforderlich.
- Die Wirtschaftsförderung wird in ihrer aktuellen Arbeit kritisiert.
- Wachtberg ist auf dem Weg zu einem Wissenschaftsstandort und sollte entsprechend vermarktet werden.
- Eine Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe ist anzustreben, um Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen und die Finanzkraft der Gemeinde zu stärken.
- Auch bei der Gewerbeentwicklung ist eine weitsichtige und behutsame Planung erforderlich.

Landschaft

- Die Landschaft und die Natur sind große Stärken Wachtbergs und stellen ein wichtiges Potenzial für die Naherholung und den Tourismus dar.
- Eine Stärkung des Freizeit- und Erholungswertes kann durch ein teilregionales Naherholungskonzept erfolgen.
- Die Natur muss auch als Produktionsort von Landwirtschaft und Forstwirtschaft angesehen und gefördert werden.

Verkehr

- Die Analyse und Planung der Verkehrsinfrastruktur ist zu intensivieren.
- Jugendliche wünschen sich ein verbessertes ÖPNV-Angebot.
- Die Schulbusanbindung an bestimmte Wohngebiete wird als unzureichend dargestellt.
- Gerade weil Wachtberg eine "Durchfahrtsgemeinde" ist, sollte der Verkehrsfluss sichergestellt sein.
- Es ist kein Geld vorhanden, um den ÖPNV so auszubauen, dass er alle Bedürfnisse befriedigt.
- Man sollte vor der Wahl des Wohnstandortes wissen, inwieweit er an den ÖPNV angeschlossen ist.

Gemeindemarketing

- Ein gemeinsamer Internetauftritt von Kommune und Gewerbeverein ist wünschenswert.
- Der Informationsfluss zwischen der Gemeinde und den Bürgerinnen und Bürgern soll vor allem über das Medium Internet verbessert und aktualisiert werden.
- Für das Standortmarketing, insbesondere als Wissenschaftsregion, sollen Partner gesucht werden.
- Die Gründung einer Wirtschaftsförderungsgesellschaft wird vorgeschlagen.



Kultur/Freizeit

- Der kulturelle Standard der Gemeinde Wachtberg ist zu halten und weiter zu stärken.
- Durch einen Sponsorenpool unter Einbeziehung der Wachtberger Bürgerinnen und Bürger und Betriebe sollen die notwendigen Finanzen bereitgestellt werden.
- Jugendliche wünschen sich mehr Freizeiteinrichtungen in Wachtberg und Umgebung.

Allgemeine Aussagen zu Wachtberg

- Wachtberg ist ein Juwel, das erst noch geschliffen werden muss.
- Bei guten kulturellen Veranstaltungen nimmt man mehr mit nach Hause als man eingebracht hat.
- Das Problem Wachtbergs ist, das immer alles zerredet wird.
- Symptomatisch für Wachtberg ist, dass gesagt wird, warum etwas nicht geht, und nicht wie etwas geht.

Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Zukunftsforum

Herr Dr. Abs, F. Bense, Herr Dr. Blanke, Frau Blanke, Herr Bogusch, Herr Brenig, Herr Bußar, Herr Burkhardt, Herr Degen, Herr Freimuth, Herr Geibel, Frau v. Geußler, Herr Geppert, Herr Giersberg, Herr Dr. Granel, Frau Gruß-Rinck, Herr Groß, Herr Hahn, Herr Hamerla, Frau Heid, Herr Heinroth, Herr Hilloprath, Herr Hochgürtel, Frau Hochgürtel, Herr Hönscheid, Herr Hüllen, Herr Huse, Herr Kamplade, Herr Künzel, Herr Klose, Herr Köschen, Herr Lägel, Herr Ley, Herr Prof. Dr. Löwenbein, Herr Medith, Herr Meurer, Frau Morr, Frau Offergeld, Herr Penzer, Herr Schwind, Herr Schreiber, Herr Schmidt, Herr Schroth, Herr Schneider, Herr Schumann, Frau Simons, Herr Dr. Simons, Herr Staudenmeier, Herr Swoboda, Herr Teichner, Herr Thelen, A. Tewes, G. Wagner, Frau Wandelt, B. Wrobel, Herr Zanders

2. Workshop zu den Sektoren, 18. November 2002

Der Workshop fand am 18. November 2002 im Ratssaal der Gemeinde Wachtberg statt. Der Sektor Kultur mit den Schwerpunkten Baukultur, Kulturlandschaft und kulturelle Angebote bildete die Diskussionsgrundlage. Es fand ein äußerst engagierter Meinungs austausch und eine fruchtbare Ideenfindung statt, deren Ergebnisse in das Entwicklungskonzept eingebracht wurden. Die Themen Bildung und soziale Infrastruktur wurden nach der ausführlichen Diskussion auf den dritten "Sektorenworkshop" vertagt.

Die Tagesordnung gliederte sich wie folgt:

1. Begrüßung, Ablauf und Themen des Workshops

Bürgermeister Döring

2. Kultur - Kulturelle Angebote, Baukultur, Kulturlandschaft

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

3. Bildung – Erhaltung, Qualifizierung;

Zukunftsfähige Bildungseinrichtungen (Wissenstransfer)

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

4. Soziale Infrastruktur - Kindergärten, Grundschulen - Grundlagen, Erörterung, Perspektiven

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

5. Weiteres Vorgehen

Die Kernfrage der Veranstaltung lautete: "Wie können die erhaltenswerten, Identifikation stiftenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale geschützt und im Sinne der Baukultur bauliche Potenziale weiterentwickelt sowie die vielfältigen, hochwertigen kulturellen Angebote besser genutzt und gestärkt werden?". Vor dem Hintergrund der historischen Siedlungsentwicklung ist differenziert zu untersuchen und zu erarbeiten, "Wo kommt Wachtberg her - wo will Wachtberg hin?". Fragen zur Umsetzbar- und Anwendbarkeit von Denkmalschutzaufgaben und zum Inhalt von Gestaltleitlinien (bspw. Dachlandschaften) waren der Schwerpunkt der anschließenden Diskussion zur Architektur. Es besteht großes Interesse an der Bewältigung des Themas. Nächste Schritte zur Bearbeitung wären die Bildung eines Fachgremiums zur Dokumentation der Wachtberger Bauweisen und Baustrukturen und die anschließende Erarbeitung (mit Betroffenen) von Gestaltleitlinien z.B. in Form eines Gestalthandbuches. Grundsätzlich muss Motivation und Information statt Restriktion das Ziel sein.



Der Bedeutung der Kulturlandschaft widmeten sich die folgenden Fragen: "Wie geht man künftig behutsam mit der Kulturlandschaft um? Wie kann die Gemeinde daraus wirtschaftlichen Nutzen ziehen?" Themenfelder sind die Öffnung der Landmarken (v.a. der Burgen), die Auswirkungen des Reitsports auf die Kulturlandschaft, Angebote im Mountainbike-Sport, der Umgang mit der Landwirtschaft und der kleinstrukturierten Forstwirtschaft sowie Finanzierungsmöglichkeiten etwaiger Maßnahmen. Hierzu sind im Handlungskonzept konkrete Aussagen zu treffen. Aspekte der wirtschaftlichen Nutzbarkeit wurden im wesentlichen ausgeklammert, da sie Inhalt des nächsten Workshops sein werden.

Das kulturelle Angebot Wachtbergs ist in Relation zur Gemeindegröße als überdurchschnittlich zu bewerten. Kultur wird als wesentlicher weicher Standortfaktor wahrgenommen und erachtet. Langfristig werden aber die Probleme der Finanzierung der Kulturarbeit erkennbar. Wichtig ist die Abgrenzung zu den Ballungszentren Köln und Bonn. Außerdem werden eine verstärkte Verknüpfung der kulturellen Basisversorgung, d.h. Kultur- und Vereinsarbeit "von Wachtbergern für Wachtberger" und anspruchsvoller Veranstaltungen erforderlich sein. Den heutigen Spagat gilt es zu überwinden. Wesentlicher Handlungsbedarf wird darüber hinaus im Bereich der Jugendangebote gesehen. Grundsätzlich zu untersuchen und zu beurteilen ist die Vielfalt des Angebots verbunden mit den Fragen "Wieviel ist weiterhin leistbar? Wäre das Herausarbeiten eines Spezifikums sinnvoll?" Außerdem ist die Frage der Konkurrenz zu beantworten, in deren Zusammenhang eine sachliche Koordinierung der Angebote anzustreben ist.

Workshopteilnehmerinnen und Workshopteilnehmer

Herr Döring (Bürgermeister), Herr Hüffel (CDU), Herr Teichner (CDU), Frau Heid (SPD), Frau Morr (SPD), Herr Pagels (FDP), Frau Schöpf (Bündnis 90 / Die Grünen), Herr Brenig (Gewerbeverein), Herr Panzer (Einzelhandel), Herr Heinrich (Gartenarchitekt), Herr Corzelius (Handwerk), Herr Frings (Kreissparkasse Siegburg), Frau Hochgürtel (Agenda 21), Herr Wolf (Landwirtschaft), Herr Dr. Abs (Forstwirtschaft), Herr Karaszewski (Hauptschule Berkum), Frau Schreyer (Senioren), Frau Wolber (Gleichstellungsbeauftragte), Herr Zimmermann (KGS Niederbachem), Frau Kleser (Kindergärten), Herr Meurer (Wachtberger Kulturforum gGmbH), Frau Wandelt (Sport), Herr Dr. Kremer (Heimatverein / Landschaftsökologie), Herr Hahn (Beigeordneter), Herr Müller (Bauamt), Frau Gruß-Rinck (Stadtplanung und Stadtentwicklung), Herr Kamplade (Stadtplanung und Stadtentwicklung), Frau Koch (Stadtplanung und Stadtentwicklung), Herr Schrader (Gast), Herr Häger (Gast)

3. Workshop zu den Sektoren, 02. Dezember 2002

Der Workshop fand am 02. Dezember 2002 im Ratssaal statt. Die Sektoren Bildung, soziale Infrastruktur und wirtschaftliche Entwicklung waren die zu behandelnden Themen. Das Thema Freizeit wurde angesichts der ausführlichen Diskussion zu den vorangegangenen Themen und seiner außerordentlichen Relevanz auf einen Sonderworkshop verlagert.

Die Tagesordnung lautete:

1. Begrüßung, Ablauf und Themen des Workshops

Bürgermeister Döring

2. Bildung – Erhaltung, Qualifizierung;

Zukunftsfähige Bildungseinrichtungen (Wissenstransfer)

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

3. Soziale Infrastruktur - Kindergärten, Grundschulen, Hauptschule

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

4. Wirtschaftsstruktur - Grundlagen der wirtschaftlichen Entwicklung, Perspektiven

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

5. Freizeit - Grundlagen, Restriktionen und Chancen

Ausrichtung der Gemeinde im Freizeitsektor, Freizeit als Wirtschaftsfaktor

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

6. Weiteres Vorgehen und aktuelle Zeitplanung

Die sich darstellende Situation im Sektor Bildung ist insgesamt im Verhältnis zur Größe der Gemeinde positiv zu beurteilen. Der Sektor Bildung bietet einen Anknüpfungspunkt, die Bekanntheit und Attraktivität der Gemeinde als Wohn- bzw. Bildungsstandort zu erhöhen. So steht die Erhaltung und Qualifizierung des bestehenden Angebotes sowie die Prüfung von Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Einrichtungen im Vordergrund. Im Schulbereich ist trotz eingeschränkter Einflussmöglichkeiten für die Gemeinde genau auszuloten, „Was kann die Gemeinde leisten? Wie kann sie lenken?“ Die Gemeinde ist aufgefordert, die möglichen Lücken der vorgegebenen Leitlinien zur Schulentwicklung auszunutzen und von ihrem Initiativrecht Gebrauch zu machen – bspw. zum Thema Ganztagschule und -betreuung.

Die Kooperation von Bildungseinrichtungen mit Gewerbebetrieben ist auf Grundlage der bereits stattfindenden Zusammenarbeit zu intensivieren. Die Gemeinde steht den Innovations-



gedanken und Veränderungswünschen der Bildungseinrichtungen grundsätzlich positiv und offen gegenüber steht.

Der Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen ist mit der Veränderung der Einwohnerzahl räumlich differenziert und integriert zu beleuchten, um eine Steuerung der Entwicklung zu ermöglichen. Grundsätzlich muss gelten, Plätze auch bei Reduktionsmöglichkeiten beizubehalten und so eine Qualitätserhöhung anzustreben. Stärker als bisher sind die Aktions- und Steuerungsmöglichkeiten – über die vom Land festgelegten Leitlinien hinaus – zu erörtern und auf diesem Weg kommunale Zielsetzungen zu formulieren.

Die Wirtschaftskraft Wachtbergs ist gering, die Gemeinde ist kein klassischer Gewerbestandort. Ziel ist die Ausbildung eines Bildungs- und Forschungsstandortes in der Nähe Bonns und die verstärkte Nutzung der Freizeitpotenziale als Wirtschaftsfaktor. Der Zusammenhang zwischen Ansiedlung bzw. Neugründung zukunftsfähiger Gewerbebetriebe und einem ansprechenden Wohnort ist nicht außer Acht zu lassen. Die Ansiedlung hochwertiger Betriebe mit entsprechender Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte ist einer schnellen Vermarktung vorzuziehen. Die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft / Forstwirtschaft und der Freizeit als Wirtschaftsfaktor sind kooperativ zu lösen.

Workshopteilnehmerinnen und Workshopteilnehmer

Herr Döring (Bürgermeister), Herr Hüffel (CDU), Herr Teichner (CDU), Frau Perkams (CDU), Frau Heid (SPD), Frau Morr (SPD), Herr Schrader (FDP), Frau Schöpf (Bündnis 90 / Die Grünen), Herr Pönisch (UWG), Herr Brenig (Gewerbeverein), Herr Zanders (IHK), Herr Panzer (Einzelhandel), Herr Heinroth (Gartenarchitekt), Frau Hochgürtel (Agenda 21), Herr Dr. Kremer (Heimatvereine), Herr Dr. Abs (Fostwirtschaft), Herr Stümer (ADFC), Herr Karaszewski (Hauptschule Berkum), Frau Wolber (Gleichstellungsbeauftragte), Frau Wandelt (Sport), Herr Dr. Osterhage (ev. Kirche), Herr Zimmermann (KGS Niederbachem), Frau Kleser (Kindergärten), Herr Hahn (Beigeordneter), Herr Müller (Verwaltung), Herr Kümpel (Verwaltung), Herr Ley (Verwaltung), Herr Wolf (Kämmerer), Herr Schulz (Verwaltung), Herr Baur (Verwaltung), Herr Strehl (Verwaltung), Herr Hamerla, Frau Gruß-Rinck, Herr Kamplade, Frau Koch (alle Stadtplanung und Stadtentwicklung),

4. Workshop zu den Sektoren, 18. Dezember 2002

Am 18. Dezember 2002 fand der Zusatzworkshop zum Thema Freizeit im Ratssaal der Gemeinde Wachtberg statt. Die Freizeit als wesentliches Potenzial der Gemeinde, vor allem auch im Kontext zur Wirtschaftsentwicklung, war Schwerpunkt des Workshops. Auf der Grundlage der sich heute darstellenden Situation - der anzutreffenden Angebote - wurden Entwicklungsperspektiven für diesen Sektor skizziert und die Freizeit als bedeutender Wirtschaftsfaktor herausgestellt.

Die Tagesordnung gliederte sich wie folgt:

1. Begrüßung, Ablauf und Themen des Workshops

Bürgermeister Döring

2. Freizeit

- **Grundlagen, Restriktionen und Chancen**
- **Angebote in Wachtebgr**
- **Entwicklungsperspektiven für Wachtberg**
- **Freizeit als Wirtschaftsfaktor**

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Diskussion und Ideenfindung

3. Weiteres Vorgehen

Der Sektor Freizeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Gemeindeentwicklung. Das anzutreffende Angebot ist herausragend und als weicher Standortfaktor zunehmend von Bedeutung bei der Wahl von Betriebs- und Wohnstandorten. Allerdings fehlt es insgesamt an Konzepten, die vorhandenen Potenziale wirkungsvoll zu nutzen. Trotz der eingeschränkten finanziellen Spielräume der Kommune besteht die Möglichkeit einer Verbesserung der Freizeitangebote mit relativ geringem finanziellem Aufwand. Zukünftig muss vor allem der landschaftsbezogene Freizeit verstärkt in die Gemeindeentwicklung aufgenommen werden und regional genutzt und publiziert werden. Der touristische „Dornröschenschlaf“ Wachtbergs ist zu beenden, ohne die Lebensqualität für die Wachtberger Bevölkerung einzuschränken. Das Handlungskonzept wird Wege der Optimierung differenziert aufzeigen.

„Wachtberg hat unglaublich viel und macht unglaublich wenig daraus!“ Angebote in der Region, wie das Glasmuseum in Rheinbach oder die römischen Ausgrabungen in Bornheim sind



mit Freizeitmöglichkeiten in Wachtberg zu verknüpfen. So kann erreicht werden, dass Besucher mehrere Tage in der Region bleiben und entsprechende Finanzkraft in die Region bringen. Das vorhandene Wegenetz kann zum Beispiel über Themenrouten genutzt werden. Durch die Möglichkeit, die Burgen begehen zu können, wäre bereits einiges erreicht. Die vorhandenen Planungen für ein kommunal ausgewiesenes Radwegenetz sind umzusetzen und in diesem Zusammenhang Fördermöglichkeiten auszuschöpfen. Im Zusammenhang mit einem Golf- und Reithotel sind auch Angebote bspw. in Form eines Jugendgästehauses oder Familienhotels ist zu prüfen, um auf diesem Wege auch die regionale und überregionale Bekanntheit der Gemeinde zu erhöhen. Die Zukunft des Golfsports ist von Bedeutung. Bei einer Ausweitung des Golfangebotes am Standort Berkum ist eine offene Konzeption zu verfolgen, die von Einheimischen wie Touristen gleichermaßen genutzt werden kann. Für Jugendliche ist das Angebot in Gänze zu stärken, wobei Vorschläge wie ein Indoorzentrum für Klettern und Skaten oder ein Fitnesscenter vorgebracht wurden. Die landschaftlichen Potenziale können genutzt werden, um Ferienprogramme für Kinder durchzuführen. Grundsätzlich sind klare Zielgruppen für die Angebote zu definieren und Ideenbündel zu schnüren, die dann einzelnen Investoren präsentiert werden können. Für die weitere Umsetzung sind im Rahmen eines attraktiven Gesamtkonzeptes für Investoren differenziert Finanzierungswege zur kommunalen und privaten Kooperation aufzuzeigen.

Workshopteilnehmerinnen und Workshopteilnehmer

Herr Döring (Bürgermeister), Frau Perkams (CDU), Frau Morr (SPD), Herr Schrader (FDP), Frau Schöpf (Bündnis 90 / Die Grünen), Herr Pönisch (UWG Wachtberg) Herr Brenig (Gewerbeverein), Herr Heinroth (Gartenarchitekt), Herr Zanders (IHK Bonn/Rhein-Sieg), Herr Frings (KSK Siegburg), Frau Hochgürtel (Agenda 21), Herr Dr. Abs (FAG Drachenfelder Ländchen), Frau Kleser (Kindergärten), Frau Wandelt (Sport), Herr Stümer (ADFC Wachtberg), Herr Wolf (Kämmerer), Herr Prof. Dr. Oded Löwenbein (Fachhochschule Bonn / Rhein-Sieg), Herr Hamerla, Frau Gruß-Rinck, Herr Kamplade, Frau Koch (alle Stadtplanung und Stadtentwicklung)

Hohe Kaufkraft fließt ab

Diskussion: Bürgermeister stellte Ergebnisse der Befragung vor

WACHBERG Die Einkommen der Azule und der öffentlichen Personennahverkehr sind in den letzten Jahren sinken. In der Mitte der 20er Jahre hat die Kaufkraft in der Azule um 10 Prozent abgenommen. Das hat die Stadtverwaltung festgestellt. Bürgermeister Hans-Jürgen Döring hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt.

Wachberg-Döring hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt.

Jugendlichen fehlen Freizeitmöglichkeiten

Die Jugendlichen in der Gemeinde sind in der Freizeit oft alleine. Es fehlen Freizeitmöglichkeiten. Die Stadtverwaltung hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt.

Wachberg-Döring hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt.

Wachberg hat Schlafstadt-Ruf satt

Die Stadtverwaltung hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt.

Wachberg-Döring hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt.

Wachberg hat Schlafstadt-Ruf satt

Die Stadtverwaltung hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt. Er hat die Ergebnisse der Befragung am Montag im Rathaus vorgestellt.

Entwicklungskonzept für die Gemeinde

Zukunft Wachbergs gemeinsam gestalten

Wachberg-Berkum. Mehr Bürgerbeteiligung hat Bürgermeister Hans-Jürgen Döring angekündigt. Am Montag erörterte der Verwaltungsrat gemeinsam mit Architektin Jutta Groß-Rinck vom Dortmunder Stadtplanungs- und -entwicklungsbüro Hamerla, Groß-Rinck und Partner die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept.

Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept. Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept. Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept.

Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept. Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept. Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept.

Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept. Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept. Die ersten Entwürfe für ein Wachberger Gemeindeentwicklungskonzept.

Wachberg hat Schlafstadt-Ruf satt

PERSPEKTIVE Dortmunder Planer erarbeiten Entwicklungskonzept im Auftrag der Gemeinde. Vom Fledermausexperten bis zum Landwirt sind alle gefragt

Von Mathias Neize

WACHBERG. Der regionale Strukturwandel, ausgelöst durch die Umgestaltung der Bundesregierung nach Berlin, stellt auch die Gemeinde Wachberg vor neue Herausforderungen. Ein Entwicklungskonzept, das die Gemeinde jetzt in Auftrag gegeben hat, soll langfristige Perspektiven und konkrete Entscheidungsbildung aufzeigen, wie der Wandel auch im Dorfkern gelingen kann. Erteilt wird das Konzept von dem Dortmunder Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung Hamerla, Groß-Rinck und Partner, das auf dem Gebiet der ersten Erfahrung bauen kann.

Nach Angaben von Bürgermeister Hans-Jürgen Döring und Jutta Groß-Rinck als Vertreterin des Entwicklungsbüros soll das „Entwicklungskonzept und Handlungsrahmen“ Mitte 2003 vorliegen. Es wird, einem Planungspapier des Büros zufolge, „Perspektiven der zukünftigen Ortsentwicklung aufzeigen, Orientierungshilfen bei der Auswertung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeplänen geben sowie Maßstäbe zur Schwerpunkt- und Prioritätensetzung der kommunalen Arbeit bieten.“ Statt allgemeiner Absichtserklärungen soll mit dem Konzept ein „klar formuliertes Aufgabenkatalog“ erarbeitet werden, dessen Horizont die zehn Jahre nach Fertigstellung umfasst. Dieses Handlungskonzept wird dann die Grundlage für die mittelfristige Finanzplanung der Gemeinde und die Bestimmung öffentlicher Fördermittel bilden.

Döring will betonen, dass bei dem „spannenden“ Vorhaben ausdrücklich der Bürger als „Partner und Mitwirkender“ gefragt sei. Er gebe in Wachberg eine ganze Palette sachkundiger Bürger, vom Fledermausexperten bis zum Landwirt, deren Sachwissen man einbeziehen müsse. Döring wünscht,



Die Entwicklungsmöglichkeiten Wachbergs soll das von Jutta Groß-Rinck vertretene Planungsbüro prüfen. Rechts: Bürgermeister Hans-Jürgen Döring.

das kein Papier „für die Schublade“ produziert werde, das man bei Notfällen unter den Tisch schieben könne. „Der Gemeinderat wird sich von den Vorschlägen des Konzeptes gebunden fühlen“, kündigte er an. Die politischen Zuständigkeiten werden dadurch allerdings nicht berührt. Auch es ist möglich, dass ein anders zusammengesetzter Rat die Vorschläge der Stadtentwicklungsbüro neu gewichte. Döring

„Die Verwaltung mischt sich in die Planung nicht ein“

wies darauf hin, dass das Planungsbüro unbefristet arbeiten könne. „Die Verwaltung mischt sich nicht ein.“ Die Kosten der Studie belaufen sich auf 100 000 Euro, von denen die Hälfte aus Städtehaushäl-

fungsmitteln des Landes stammt. Jutta Groß-Rinck vom Planungsbüro wies darauf hin, dass das gesamte Konzept in enger Abstimmung mit den Bürgern und „Mitwirkenden“ entwickelt werde. Bei letzteren handelt es sich um 35 Vertreter aus Politik, Institutionen und Vereinen aus Wachberg. Vorgesprochen sind in den nächsten anderthalb Jahren kleine Gesprächsrunden mit Vertretern aus Handwerk, Gewerbe, Vermittlung, Kirche oder Kultur, in denen die unterschiedlichen Vorkonzepte über die Zukunft Wachbergs erörtert werden. Der große „runde Tisch“ mit allen 35 Experten trifft erstmalig zu Workshop-Veranstaltungen. Außerdem wird die Zwischenergebnisse mehrfach im Internet

Ergebnisse werden die Diskussionen mit den Bürgern durch sogenannte „31 Arbeitsgruppen“ vorangetrieben. Sie werden von den Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg durchgeführt und unter Federführung von Professorin Odia Löwenstein, die den Fachbereich Wirtschaft in der A 10 hat, Rheinisch, ausgerollt. Die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppen fließen ebenfalls in das Entwicklungskonzept ein.

Lebensverhältnisse und Entwicklungsmöglichkeiten wollen die Planer am Ende allem für folgende Komplexe vorlegen: Was sich eine gemeindeverträgliche Lösungsentwicklung besonders in Berlin, Niederbayern und Villingen-Schwenningen, wie erreicht aus der Planung der Kaufkraft in Wachberg die Bücherei im F 100 Weg Kreis ist, wie verhalten die Nahversorgung, wie integriert man die Azule in der Ortskerne, wie in den Standortverträge Wachbergs, zu denen Stadterneuerung bei gleichem naturnahem Wissen zählt? Zu die Absicht von der früheren „mooon tunden“ Ausschuss als Wohnstätte in direkter Nähe der Bundeshauptstadt.

GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR WACHBERG

Im Frühjahr dieses Jahres wurde begonnen, für die Gemeinde Wachberg ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

WARUM IST DIESE MAßNAHME NOTWENDIG? Die Gemeinde Wachberg ist in den vergangenen Jahren einem starken Strukturwandel ausgesetzt. Die wirtschaftliche Entwicklung ist nicht mehr so dynamisch wie in den vergangenen Jahren. Die Gemeinde Wachberg ist in den vergangenen Jahren einem starken Strukturwandel ausgesetzt.

WIRTSCHAFT, HANDEL UND VERKEHR WERDEN BEFRAGT

Im Sommer dieses Jahres wurde begonnen, für die Gemeinde Wachberg ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Die Gemeinde Wachberg ist in den vergangenen Jahren einem starken Strukturwandel ausgesetzt.

Im Sommer dieses Jahres wurde begonnen, für die Gemeinde Wachberg ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Die Gemeinde Wachberg ist in den vergangenen Jahren einem starken Strukturwandel ausgesetzt.