Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XIII/0609/V**

Eitorf, den 02.12.2011

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____

Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf 19.12.2011

Tagesordnungspunkt:

Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Auf Empfehlung des APUE beschließt der Rat:

1. Der Anregung WA statt MI auszuweisen wird **nicht entsprochen**.
2. Der Anregung für die Ausweisung einer zusätzlichen Bauparzelle im Überschwemmungsgebiet der Sieg **wird stattgegeben**.
3. Der Anregung die Straßenbreite auf 7,5 m zu reduzieren wird **nicht entsprochen**.
4. Die Legende wird korrigiert auf MI (Mischgebiet).

Begründung:

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 19.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit den in der 1. Offenlage stattgegebenen Anregungen gebilligt. Nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschloss der Rat, den Bebauungsplan **erneut** öffentlich auszulegen und Stellungnahmen **nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** zuzulassen. Die erneute Offenlegung hat in der Zeit vom 17.10.2011 bis einschließlich 16.11.2011 stattgefunden. Die hierzu von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und die Abwägung der Verwaltung wurden vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien vorberaten.
Anregung der Ehel. Thäsler, Färberweg 15, 53783 Eitorf, Schreiben vom 14.11.2011

„1.) Umwandlung in Mischgebiet

Die neue Festlegung in diesem Bebauungsplan können wir als Eigentümer und Anwohner nicht mittragen und sind sehr besorgt. Das Konzept der Stadterneuerung im Rahmen der Regionale 2010 war doch, das Stadtbild und die Wohnqualität zu verbessern, d.h. für das Plangebiet 25, Stadtvillen zu errichten mit hoher Wohn- und Lebensqualität, und keinen erweiterten Industriepark. Dieses Ziel wird sicher nicht erreicht, indem man dieses Gebiet von einem Wohngebiet in ein Mischgebiet umwandelt

und dort somit Gewerbebetriebe zulässt, die Lärm und Schmutz verursachen. Wir sehen keine klare Linie im Sinne einer positiven Stadtentwicklung, wenn man verschiedene Einrichtungen aus dem Ortskern auslagern will, und andererseits in dem Planungsgebiet die neue Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht, welche störenden Lärm und sonstige Belästigungen verursachen können. Wir beantragen, dass in dem Planungsgebiet 25 nur Betriebe nach den Vorschriften für Wohngebiete (WA) zugelassen werden. Dazu gehört auch die Einhaltung der Betriebsverbote nach 32. BImSchV. Wir wohnen jetzt seit über 40 Jahren am Färberweg und hatten in der Nachbarschaft westlich des Färberweges keinerlei Probleme mit der Einhaltung der 32. BImSchV. Wir haben Sorge, dass diese Ordnung durch die Umwandlung in ein Mischgebiet verloren geht. Bei der Neuplanung des Areals geht es in erster Linie um die Menschen, die bereits dort leben und leben werden. Die Wünsche der Betreiber außerhalb liegender Gewerbe sollten bei dieser Entscheidung zweitrangig sein!

2.) Weitere Bauparzelle am Eichelkamp – Ecke Färberweg

Wir sind der Meinung, dass es durchaus möglich ist, eine weitere Bauparzelle auszuweisen, zumal die zur Verfügung stehende Fläche von ca. 3000 m² damit sinnvoll genutzt wird. In dem vorgestellten ersten Planungsentwurf vom 14.12.2010 mit Ausführung einer durchgehenden geraden Eichelkampstraße lag eine von Ihnen geplante Baufläche eindeutig im sogenannten „Überschwemmungsgebiet“, etwa da, wo jetzt auch die zweite Bauparzelle liegen würde. Der Kanal am Eichelkamp ist 1972 bis in 50 m Tiefe abgerechnet und bezahlt worden, d.h., auf der gesamten Länge des Eichelkamps als Bauland. „Zu Weyerhof“ und „Im Diedrichshof“ wurde vor wenigen Jahren bis ca. 30 m an das Flussbett der Sieg angeschüttet und gebaut. (Fotos davon stehen zur Verfügung). Unsere beantragte Bauparzelle liegt ca. 250 m von der Sieg entfernt und eindeutig hinter dem Sieg-bzw. Eipbachdamm. Technisch bestehen auch keine Probleme, dort ein Haus auf dem Höhenniveau der anderen geplanten Häuser zu erstellen. Wir beantragen, diese Parzelle in Ihrem Bebauungsplan bürgerfreundlich als Bauland auszuweisen, da sie im ersten Planungsentwurf für die Gemeinde ebenfalls als Bauland für eine Straße ausgewiesen war. Durch den Bau eines Hauses an dieser Stelle wird auch eine eventuelle Überschwemmungssituation nicht negativ beeinflusst im Gegensatz zu anderen Entscheidungen in den letzten Jahren (auch hierzu stehen Fotos zur Verfügung).

3.) Eichelkamp – Straßenbreite

Eine 9 m breite Straße einschließlich Gehweg birgt die Gefahr, dass hier noch schneller gefahren wird, als bisher! Außerdem entstehen bei einer so breiten Straße auch unnötigerweise entsprechend höhere Kosten. Wir halten aus vorgenannten Gründen eine Straßenbreite von 6 m + 1,5 m Gehweg, also insgesamt 7,5 m für völlig ausreichend, zumal der Eichelkamp an der Brücke und im Bereich des Hallenbades und der Schule auch schmäler ist. Wesentliche Hauptverkehrsstraßen in der Gemeinde sind nicht breiter als 6-7 m. (K27 Am Erlenbach, L333 Hochstraße, L86 Asbacherstr., Schoellerstraße, Industriestr. „Im Auel“, u.a.)

4.) Symbole – Legende – Bebauungsplan

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Symbole in der Legende mit den Aussagen und Symbolen des Bebauungsplanes nicht übereinstimmen.

Abschließend möchten wir darum bitten, unsere Anträge eingehend zu prüfen und Entscheidungen zu treffen, die nicht gegen die Bürgermeinung und erst recht nicht gegen die Eigentümer und Anwohner dieses Planungsgebietes getroffen werden. Meinungen von außen haben dahinter zurück zu stehen. Zu der Ausschusssitzung des APUE, in der dieser Bebauungsplan Nr 25 beraten wird, möchten wir gerne eingeladen werden, um unsere Anliegen zu erläutern.“

<u>Abwägung:</u>

Zu 1: Umwandlung in Mischgebiet

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 06.09.2011 über die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der TÖB, die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht wurden, vorberaten und der Rat der Gemeinde Eitorf hat hierüber am 19.09.2011 entschieden.

U.A. haben die Firmen Langel und Rembrandtin sowie die IHK angeregt, das bereits im einfachen, schlichten Bebauungsplan Nr. 1 „Ortslage Eitorf“ und im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Mischgebiet als solches zu belassen und nicht als Allgemeines Wohngebiet (WA)

festzusetzen. Der Grund für die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung lag darin, dass befürchtet werden konnte, dass bei Ausweisung eines WA und bei Realisierung der neuen Nutzungen die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit betrieblichen Einschränkungen rechnen müssten.

Der Anregung der Ehel. Thäsler, das Gebiet wieder als WA festzusetzen, sollte aus o.g. Gründen nicht stattgegeben werden. Diese Empfehlung gab auch der APUE in seiner Sitzung am 22.11.2011.

Zu 2: Weitere Bauparzelle am Eichelkamp – Ecke Färberweg

Die Anregung wurde bereits von den Ehel. Thäsler bei der 1. Offenlage des Bebauungsplanes vorgebracht und APUE und Rat sind dieser Anregung damals **nicht gefolgt**, da sich das zusätzliche Grundstück im Überschwemmungsgebiet der Sieg befinden würde.

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 113 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist die Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen grundsätzlich **untersagt.**

„Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum umfang-,funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind **<u>und</u>**
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Da es sich bei den 9 Voraussetzungen um eine kumulative Aufzählung handelt, nach der alle genannten Punkte zu berücksichtigen sind, scheitert die Umsetzung bereits an der Voraussetzung Nr. 1, da in Eitorf auch noch zusätzlich andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen bzw. geschaffen werden können. Unabhängig davon sind auch keine durchgreifenden städtebaulichen Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, abweichend vom Rahmenplan die Bebauung dort zu erweitern und den Bauleitplan mit einer wasserrechtlichen Problematik zu befrachten. Aufgrund der besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im WHG und LWG sollte nach Meinung der Verwaltung der Anregung der Ehel. Thäsler, ein zusätzliches Gebäude im Überschwemmungsgebiet der Sieg darzustellen, **nicht entsprochen** werden. **Der APUE hat jedoch entgegen dem Vorschlag der Verwaltung einem zusätzlichen Gebäude im Überschwemmungsgebiet zugestimmt und dies als Empfehlung an den Rat ausgesprochen.**

Zu 3: Eichelkamp – Straßenbreite

Eine Reduzierung der angedachten Straßenbreite sollte im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden. In den Anliegergesprächen vom 14.12.2010 und 13.01.2011 haben sich die Eigentümer bereit erklärt, einen 2 m breiten Grundstücksstreifen für die Anlegung eines Bürgersteiges abzugeben. Beim endgültigen Bau der Straße kann jederzeit hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgeblieben werden, d.h. es ist nicht zwangsweise eine 9 m breite Straße zu bauen, die Möglichkeit sollte man sich jedoch offen halten. **Der APUE empfahl dem Rat die Straße in der Planung auf 9 m Breite zu belassen.**

Zu 4: Symbole – Legende-Bebauungsplan

Die Legende enthält fälschlicherweise WA (Allgemeines Wohngebiet) statt MI (Mischgebiet). **Die Legende wird korrigiert auf MI.**

Eine zusätzliche Einladung zu der Sitzung des APUE wurde seitens der Verwaltung nicht verschickt. Es handelt sich um eine öffentliche Sitzung. Die Ehel. Thäsler waren über den Termin informiert.