

~~1.2 Oberkreisdirektor Rhein-Sieg-Kreis~~

Mit Schreiben vom 6.4.98 wird mitgeteilt, daß keine Einwendungen erhoben werden, wenn

1. sichergestellt wird, daß die Ersatzmaßnahmen in der Siegaue - gelegen außerhalb des Plangebietes - auf Dauer gesichert werden und
2. die Erledigung des Ergebnispunktes 4 des Vermerks über das Abstimmungsgespräch zu den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen vom 21.1.78 zugesagt wird.

Die Sicherstellung der Ersatzmaßnahmen in der Siegaue werden mit öffentlich-rechtlichem Vertrag geregelt, der der Zustimmung des Staatl. Umweltamtes bedarf. Bei der Abstimmung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse war u.a. vereinbart worden, daß im Bereich der Straße "Am Kapellenhof" zur gesonderten Ableitung von ggf. anfallendem "wild abfließendem Wasser" in der Geländesenke ein Einlaufbauwerk in den Kanal geschaffen wird.

Hierzu sind besondere Berechnungen im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind als "Öffentliche Grünfläche" im Beb.-Plan festgesetzt. Die Gemeinde wird Eigentümer dieser Fläche, so daß sichergestellt werden kann, daß ggf. ein Einlaufbauwerk geschaffen werden kann.

Die Hinweise des Oberkreisdirektors werden zur Kenntnis genommen. Sie sind ohne weitere Planänderung realisierbar.

2. Anregungen und Bedenken Privater

2.1

Auf dem Erlenberg 20, Eitorf

Die Eheleute teilen mit, daß sie erst einige Monate Bürger der Gemeinde Eitorf sind und als Bewohner des Hauses "Auf dem Erlenberg 20" vom Beb.-Plan betroffen sind.

Allgemein führen sie aus, daß ihrer Meinung nach die Bebauung des Siefens von einer Beplanung ausgenommen werden sollte. Es handele sich bei dieser Teilfläche um die einzige größere ökologisch wertvolle und unberührte Fläche in unmittelbarer Nähe des Ortskerns. Eine Bebauung - auch mit wenigen Häusern - zerstöre diese, nach ihrer Meinung ohne Notwendigkeit und nicht im Interesse der Bürger, sondern nur im Interesse des Eigentümers der Grünfläche, der Finckh GmbH & Co. KG.

...

Sollten jedoch die Interessen des Eigentümers höher bewertet werden, halten sie eine Aufschiebung bis zu einer Gesamtplanung für die gesamte Grünfläche bis zur Jahnstraße für unbedingt erforderlich. Eine spätere Gesamtplanung sollte nicht durch eine voreilige Teilbebauung unmöglich gemacht werden.

Die Bebauung der Flächen in unmittelbarer Nähe von S-Bahnhof, Marktplatz, Rathaus und Kirche sollte nicht einigen Wenigen vorbehalten sein. Bei Grundstückspreisen von 250.000,00 bis 300.000,00 DM bedeute dies eine Reservierung der Bauplätze nur für äußerst vermögende Bürger. Insbesondere die Flächen am Kapellenhof böten sich für eine Bebauung mit seniorenberechtigten Stadtvillen an (Vermietung oder Eigentumswohnungen). Dabei sei eine Zerstörung des Siefens durch eine neue Straße nicht erforderlich.

Die Eheleute führen weiter persönliche Gründe gegen eine Bebauung an, und zwar werde durch die geplante Bebauung ihr freistehendes Haus von allen Seiten bebaut und dabei erheblich im Wert gemindert.

Der Bau von Straßen und Häusern um ihr Haus werde sie über Jahre hinaus erheblich belästigen. Aus der ruhigen Anliegerzufahrtstraße werde eine Durchgangsstraße mit entsprechenden Gefahren, Lärm usw..

Die geplante Umlegung der Kosten zur Erneuerung der jetzigen Zufahrtstraße auf die Anlieger bedeute eine Finanzierung der Wertsteigerung der Grünfläche durch unbetroffene Anlieger. Durch die vorgesehene Planung werde aus preisgünstigem Grünland wertvolles Bauland zum ausschließlichen Nutzen der Finckh GmbH & Co. KG. Die Kosten würden soweit als möglich den Leidtragenden dieser Planungsmaßnahme aufgebürdet.

Aus all den genannten Gründen wenden sich die Eheleute gegen den Beb.-Plan. Für den geplanten Müllwendeplatz und andere Maßnahmen würden ihrerseits keine Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt.

Zu den allgemeinen Anregungen und Bedenken ist auszuführen, daß gerade in Kenntnis der hohen ökologischen Wertigkeit dieses Bereichs eine sorgfältige und sparsame Bepflanzung vorgenommen wurde. Durch die Vergabe des Planungsauftrages an ein Fachbüro sind insbesondere diese Belange besonders berücksichtigt worden. Es war Wunsch der Gemeinde, daß unter Berücksichtigung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes großzügige Grundstückszuschnitte erfolgen. Gegenüber ursprünglicher Planung wurde ein

großer Teil des Siefenbereiches ausgespart und wird als "Öffentliche Grünfläche" an die Gemeinde übertragen. Eine Berücksichtigung des Bereiches zur Jahnstraße hin ist bereits mit der Umweltverträglichkeitsstudie untersucht worden. Eine evtl. Bebauung kann hier erschlossen über die Straße "Schiefener Weg" separat erfolgen, sofern die Grundstückseigentümer Interesse bekunden und zur Übernahme der Planungskosten bereit sind.

Daß im Planbereich großzügige Grundstückszuschnitte erfolgen sollten, war Wunsch der Gemeinde zur Erhaltung des parkähnlichen Charakters. Logischerweise sind die Kosten für ein solches Grundstück in dieser Lage entsprechend hoch.

Zur Wertung der persönlichen Gründe ist zu sagen, daß den Eheleuten bereits beim Kauf des Grundstückes bekannt war, daß hier entsprechende Planung erfolgt, die bei Realisierung vorübergehend notwendige Belästigungen zur Folge hat. Die Umlegung der entsprechenden Kosten betrifft das Verhältnis zum bisherigen Grundstückseigentümer und ist weiter im Bebauungsplanverfahren nicht zu werten.

Die Anregungen und Bedenken der Eheleute Beneke werden zur Kenntnis genommen.
Aus den vorgenannten Gründen verbleibt es bei der bisherigen Planung.