

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0246/V

Eitorf, den 03.08.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 24.08.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Josefshöhe
Hier: Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Siehe Begründung.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zu o. g. Bebauungsplan gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde zwischen dem 18.03.2021 und dem 28.03.2021 in der Aushangtafel der Gemeinde ausgehängt und am 18.03.2021 auf der Internetseite der Gemeinde bereitgestellt. Die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf erfolgte am 26.03.2021. Anregungen konnten bis einschließlich 16.04.2021 vorgebracht werden.

Anregungen der Öffentlichkeit sind bei der frühzeitigen Beteiligung nicht eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde zwischen dem 17.06.2021 und dem 28.06.2021 in der Aushangtafel der Gemeinde ausgehängt und am 17.06.2021 auf der Internetseite

der Gemeinde bereitgestellt. Die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf erfolgte am 25.06.2021. Anregungen konnten während der Offenlage vom 29.06.2021 bis einschließlich 28.07.2021 vorgebracht werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden zwei Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan vorgetragen, im Wesentlichen mit gleichem Inhalt.

1. E-Mail vom 20.07.2021, Bürger 1:

„Sehr geehrter Damen und Herren,

angesichts der jüngsten Hochwasserkatastrophe im Westen Deutschlands ist es sicherlich an der Zeit, den Plänen zur Bebauung des Hanges an der Josefshöhe einen Riegel vorzuschieben. Schon jetzt ist klar, dass dieser Hang, der zahlreiche Quellen beherbergt, bei Starkregen kaum noch genügend Wasser aufnehmen kann, um die Häuser in Pfaffensiefen und sogar das südliche Ende der Jakobstraße vor Überschwemmungen zu schützen. Bei den immer häufiger auftretenden Wetterextremen mit plötzlichen und sehr starken Regenfällen ist es offensichtlich, dass eine Bebauung dieses Hanges - und damit eine massive Einschränkung der Wasseraufnahmefähigkeit - zu großen Schäden an den bereits bestehenden Häusern führen wird. Nach Angaben der Bebauungsplan - "Der Verbindungssammler wird mit DN 500 mit deutlicher Reserve gegenüber dem Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens dimensioniert. Mit der Maßnahme wird auch die bestehende Verrohrung unter der Straße „Pfaffensiefen“ erneuert und auf DN 500 erweitert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -bewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Josefshöhe“ später deutlich weniger Niederschlagswasser bei der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Pfaffensiefen“ und den anschließenden Unterliegern ankommen wird als heute, und zwar sowohl im 10-jährigen Regelfall als auch bei kurzfristigem Starkregen (Sommergewitter) oder langfristigem „Jahrhundertregen“ (Überflutungsfall).“ Angesichts der zu erwartenden Schwere und Häufigkeit von Starkregen in der Zukunft bezweifle ich sehr, dass dies ernsthaft erwartet werden kann.

Da sich unser Klima verändert - und da wir offenbar auch anfälliger für "Cross-over"-Viren wie Covid-19 werden, ist es sicherlich an der Zeit, unsere Beziehung zur Natur zu überdenken. Wir können sie nicht "kontrollieren", noch können wir sie mit Füßen treten - wir müssen mit ihr arbeiten. Vielleicht könnte Eitorf in diesem Bestreben eine Vorreiterrolle einnehmen - neue Häuser, die die Landschaft und das Ökosystem nicht schädigen. Häuser, die nicht noch mehr Autos brauchen, um erreichbar zu sein. Häuser, die nicht durch ihre bloße Existenz die "idyllische" Lage Eitorfs ruinieren.

Ich freue mich auf Ihre Antwort.“

Abwägung:

Das Planerfordernis für die Bereitstellung weiteren Baulandes ergibt sich aus der drängenden Nachfragesituation im Bereich der Gemeinde Eitorf. Zum einen besteht grundsätzlich auf Bundesebene ein so hoher Wohnbaulandnachfragedruck, dass die Bundesregierung im Mai dieses Jahres eine Novellierung des Baugesetzbuches beschlossen hat mit der ausdrücklichen Zielrichtung der schnelleren Aktivierung von Bauland zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Baulandmobilisierungsgesetz). Zum anderen dokumentiert sich der hohe Nachfrageüberhang in weiterhin deutlich gestiegenen Kosten von Bauland und Wohnimmobilien. Auch im Gemeindegebiet Eitorf stehen derzeit keine nennenswerten freien Baugrundstücke mehr der gestiegenen Wohnbaunachfrage gegenüber. Das letzte zusammenhängende Baugebiet „Blumenhof“ mit rd. 35 Baugrundstücken ist vollständig bebaut. Gleichzeitig könnten im Gemeindegebiet von Eitorf jedoch in Bezug auf den Großraum Bonn/Köln noch vergleichsweise bezahlbare Baugrundstücke erschlossen werden. Aus diesem Grund betreibt die Gemeinde derzeit mehrere Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur mittelfristigen Wohnbedarfsdeckung auf geeigneten Flächen in Eitorf. Das vorliegende Gebiet ist nach einschlägigen Untersuchungen und Bewertungen ein solch

grundsätzlich geeignetes Gebiet.

Grundsätzlich ist die umweltgerechte Entsorgung des Schmutzwassers und die gefahrlose Bewirtschaftung des Niederschlagswassers für dieses Gebiet nach den einschlägigen technischen Regelwerken bestätigt. Die Regelwerke geben dabei standardmäßig ein fünfjähriges Regenereignis als Dimensionierungsgrundlage vor. Aufgrund der aktuellen Hochwasserkatastrophenereignisse sollen jedoch zur nachhaltigen Minderung der potenziellen Hochwassergefährdung der Anlieger und Unterlieger des „Pfaffensiefen“ die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowohl im Plangebiet als auch des Rückhaltehaltebeckens (RRB) am Hangfuß deutlich erweitert auf ein 100-jähriges Regenereignis abgestellt werden.

Hierbei wurden auch die Themenbereiche „Starkregenvorsorge“ und „Überflutungsschutz“ bei der Planung der Niederschlagsanlagen berücksichtigt. Das bei einem Starkregen aus dem Plangebiet diffus über die Wiesenhänge ablaufende Überflutungswasser wird ebenfalls zu dem RRB geleitet und dort aufgefangen. Mit der Maßnahme wird auch die bestehende Verrohrung unter der Straße „Pfaffensiefen“ erneuert und auf DN 500 erweitert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -bewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Josefshöhe“ später deutlich weniger Niederschlagswasser an der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Pfaffensiefen“ und den anschließenden Unterliegern ankommen wird als heute, und zwar sowohl im statistischen 100-jährigen Katastrophenfall als auch bei kurzfristigem Starkregen (Sommergewitter) oder langfristigem „Jahrhundertregen“ (Überflutungsfall).

Beschlussvorschlag:

Aus v.g. Gründen wird die Planung für das Neubaugebiet „Josefshöhe“ weitergeführt und den Anregungen auf Einstellung der Planung nicht entsprochen.

2. E-Mail vom 20.07.2021, Bürgerin 2:

„ich schreibe an Sie als besorgte Bürgerin von Eitorf. Wie wir - ausgelöst durch die jüngste Hochwasserkatastrophe - immer wieder von Experten erklärt bekommen haben, ist die BODENVERSIEGELUNG in dem Ausmaß wie wir das bisher gewohnt sind, ganz einfach ZU VERMEIDEN. Keiner dieser Experten sagt jemals etwas von angepassten Kapazitäten des Kanalsystems, wie es in der Bauleitplanung "Josefshöhe" vom 23.6.2021 vorgeschlagen wird. Wenn dort von 10-jährigen Regenereignissen ausgegangen wird, dann bezieht sich das natürlich auf die Vergangenheit, denn niemand kennt die zukünftigen 10-jährigen Regenereignisse. Die Zukunft hat aber eindeutig - wieder von Experten belegt - schon begonnen! Logischerweise ist der einzige verantwortungsvolle Schritt - jetzt, wo wir durch die jüngste Katastrophe einen Vorgeschmack für die Zukunft bekommen haben - das Bauvorhaben "Josefshöhe" sofort zu stoppen. Ich freue mich auf eine baldige und vor allem informative Antwort.“

Abwägung:

Das Planerfordernis für die Bereitstellung weiteren Baulandes ergibt sich aus der drängenden Nachfragesituation im Bereich der Gemeinde Eitorf. Zum einen besteht grundsätzlich auf Bundesebene ein so hoher Wohnbaulandnachfragedruck, dass die Bundesregierung im Mai dieses Jahres eine Novellierung des Baugesetzbuches beschlossen hat mit der ausdrücklichen Zielrichtung der schnelleren Aktivierung von Bauland zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Baulandmobilisierungsgesetz). Zum anderen dokumentiert sich der hohe Nachfrageüberhang in weiterhin deutlich gestiegenen Kosten von Bauland und Wohnimmobilien. Auch im Gemeindegebiet Eitorf stehen derzeit keine nennenswerten freien Baugrundstücke mehr der gestiegenen Wohnbaunachfrage gegenüber. Das letzte zusammenhängende Baugebiet „Blumenhof“ mit rd. 35 Baugrundstücken ist vollständig bebaut. Gleichzeitig könnten im Gemeindegebiet von Eitorf jedoch in Bezug auf den Großraum Bonn/Köln noch vergleichsweise bezahlbare Baugrundstücke erschlossen

werden. Aus diesem Grund betreibt die Gemeinde derzeit mehrere Bebauungsplanaufstellungsverfahren zur mittelfristigen Wohnbedarfsdeckung auf geeigneten Flächen in Eitorf. Das vorliegende Gebiet ist nach einschlägigen Untersuchungen und Bewertungen ein solch grundsätzlich geeignetes Gebiet.

Grundsätzlich ist die umweltgerechte Entsorgung des Schmutzwassers und die gefahrlose Bewirtschaftung des Niederschlagswassers für dieses Gebiet nach den einschlägigen technischen Regelwerken bestätigt. Die Regelwerke geben dabei standardmäßig ein fünfjähriges Regenereignis als Dimensionierungsgrundlage vor. Aufgrund der aktuellen Hochwasserkatastrophenereignisse sollen jedoch zur nachhaltigen Minderung der potenziellen Hochwassergefährdung der Anlieger und Unterlieger des „Pfaffensiefen“ die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowohl im Plangebiet als auch des Rückhaltebeckens (RRB) am Hangfuß deutlich erweitert auf ein 100-jähriges Regenereignis abgestellt werden.

Hierbei wurden auch die Themenbereiche „Starkregenvorsorge“ und „Überflutungsschutz“ bei der Planung der Niederschlagsanlagen berücksichtigt. Das bei einem Starkregen aus dem Plangebiet diffus über die Wiesenhänge ablaufende Überflutungswasser wird ebenfalls zu dem RRB geleitet und dort aufgefangen. Mit der Maßnahme wird auch die bestehende Verrohrung unter der Straße „Pfaffensiefen“ erneuert und auf DN 500 erweitert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -bewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Josefshöhe“ später deutlich weniger Niederschlagswasser an der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Pfaffensiefen“ und den anschließenden Unterliegern ankommen wird als heute, und zwar sowohl im statistischen 100-jährigen Katastrophenfall als auch bei kurzfristigem Starkregen (Sommergewitter) oder langfristigem „Jahrhundertregen“ (Überflutungsfall).

Beschlussvorschlag:

Aus v.g. Gründen wird die Planung für das Neubaugebiet „Josefshöhe“ weitergeführt und den Anregungen auf Einstellung der Planung nicht entsprochen.