

Stellungnahme

Im Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan, der derzeit für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt wird, wurde das Wochenendhausgebiet Bülgenuel als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet dargestellt, wie auch im Flächennutzungsplan 1992.

Im Flächennutzungsplan 1992 wurde die Sonderbaufläche bereits deutlich im Vergleich zum Flächennutzungsplan 1972 nur auf den bebauten Teil des Wochenendhausgebietes reduziert. 1992 verlief die Grenze des Überschwemmungsgebietes Sieg entlang des Siegdeiches, das Wochenendhausgebiet selbst lag außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Baugenehmigungen für die Wochenendhäuser stammen aus der Zeit vor der Festsetzung als Überschwemmungsgebiet.

Durch den Klimawandel wird zukünftig sich die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Hochwasser verändern, dem nun Rechnung getragen wird.

Das Überschwemmungsgebiet der Sieg ist auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW von der Bezirksregierung Köln mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 08.07.2013 festgesetzt. Demnach wird das Wochenendhausgebiet fast vollständig von einem Hochwasser überflutet, das statistisch in hundert Jahren einmal eintritt. Die Festsetzung als Überschwemmungsgebiet dient dem Erhalt natürlicher Rückhalteflächen, der Regeneration des Hochwasserabflusses, dem Erhalt und Verbesserung der ökologischen Strukturen der Sieg sowie deren Überflutungsflächen. Dem Begriff der Jährlichkeit liegt eine Wahrscheinlichkeitsbetrachtung zugrunde, die häufig dahingehend fehlinterpretiert wird, dass Hochwasser mit einer Jährlichkeit von 100 auch nur in Abständen von 100 Jahren auftreten. Die Zeitspanne für solche Hochwasserereignisse kann deutlich kürzer sein, wie es in den Jahren 1993 und 1995 an der Sieg auch der Fall war.

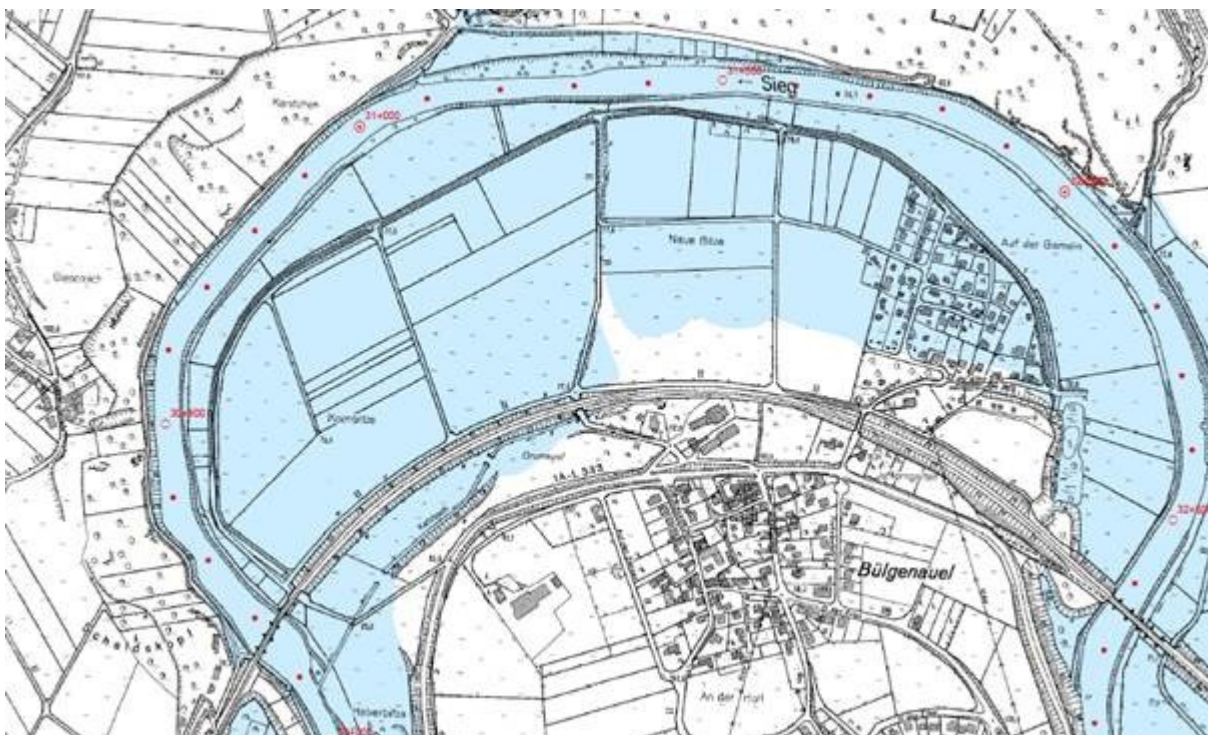


Abbildung 24 Auszug aus der Ordnungsbehördlichen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Sieg vom 08.07.2013 Überschwemmungsgebietsverordnung "Sieg")

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden kamen entsprechende Stellungnahmen zu Baugebieten innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Demnach ist zu beachten, dass Grundstückseigentümer selbst verpflichtet sind, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen. Im Interesse des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist eine geeignete eigenverantwortliche Bauvorsorge zur Minimierung möglicher Hochwasserschäden angeraten. Die Zulässigkeit neuer Baumaßnahmen steht unter dem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt der Bezirksregierung Köln.

Laut Hochwasser - Gefahrenkarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie NRW besteht für das Wochenendhausgebiet eine erhebliche Überflutungsgefährdung mit einer Wassertiefe von 0,5m – 2m. Zudem sind auch die Belange des Deichschutzes zu beachten. Der vorhandene Deich, der sich entlang der gesamten Grenze des Wochenendhausgebietes zur Sieg hin erstreckt, bietet bei einem HQ 100 keinen ausreichenden Schutz gegen das Sieghochwasser. Für das gesamte Wochenendhausgebiet besteht daher nachweislich eine erhebliche Überflutungsgefährdung, insbesondere aufgrund der Überflutungshöhe von bis zu 2m. Hochwasserrisiken für die in den Wochenendhäusern aufhaltenden Personen sind durch geeignete Vorsorgemaßnahmen gem. § 5 (2) WHG nicht auszuschließen. Die Wochenendhäuser sind fast durchgehend eingeschossig, könnten folglich bei einem Hochwasserereignis komplett einschließlich Dach überflutet werden.

Darüber hinaus können Abflussereignisse eintreten, die das zugrundeliegende „Jahrhunderthochwasser“ übersteigen. Bei einem HQ extrem sind für die besagte Fläche Wassertiefen von 2 – 4 m ausgewiesen. Zudem kann eine Beeinträchtigung durch Qualmwasser (aufsteigendes Grundwasser im Vorland infolge von Hochwasserereignissen) nicht ausgeschlossen werden.

Die Bandbreite der Bebauung reicht von verfallenen Unterständen und Schuppen bis zu in überwiegender Anzahl errichteter Wochenendhäuser. Einige dieser baulichen Anlagen wurden ohne bauaufsichtliche Genehmigung errichtet oder im Laufe der Jahre durch An- und Umbauten erweitert. Die Häuser werden in zunehmendem Maß als alleiniger Wohnsitz zum dauerhaften Wohnen genutzt. Die dauerhafte Wohnnutzung ist mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nicht vereinbar. Prägendes Merkmal dieser Siedlung war ursprünglich das gelegentliche Wohnen während der Freizeit.

Das Wochenendhausgebiet ist zudem nicht ausreichend erschlossen. Die Straßen „Im Siegfeld“ und „A. d. Alten Sieg“ haben keine ausreichende Breite, an vielen Stellen unter insgesamt 3m Fahrbahnbreite und sind unbefestigt. Die Grundstücke sind an einen Mischwasserkanal angeschlossen. Für eine weitere Entwicklung dieser Baufläche müssten hier umfangreiche Baumaßnahmen zur Verkehrserschließung und zur Regenentwässerung erfolgen. Da es sich bei Wochenendhäusern bei Gebäuden mit der Zweckbestimmung eines zeitlich begrenzten – also nicht dauerhaften – Aufenthalt i.S. der Freizeiterholung handelt, ist normalerweise von einem weiteren ständigen Wohnsitz der Bewohner auszugehen.

Die Umwandlung des Wochenendhausgebietes Bülgenauel in ein Gebiet zum Dauerwohnen wurde geprüft. Gem. Schreiben des Ministeriums vom 06.02.2014 für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW sind dazu folgende Kriterien kumulativ anzuwenden:

- 1) Unmittelbares Angrenzen an einen genehmigten Allgemeinen Siedlungsbereich, genehmigte Bauflächen oder Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 2,3,4 und 5 BauNVO.
- 2) Darstellung als ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche) im Regionalplan mit entsprechenden Flächentausch unter Beachtung der Ziele der Landesentwicklungsplanung (LEP).
- 3) Gesicherte Erschließung / ausreichend vorhandene Infrastruktur.

Diese vorgenannten Kriterien werden in dem Wochenendhausgebiet Bülgenauel nicht erfüllt.

Die wirksamste Maßnahme, Schäden bei einem Hochwasser zu vermeiden, ist die Verhinderung einer weiteren Bebauung und der Umnutzung bereits vorhandener Bebauung zu Dauerwohnen und damit der Verfestigung zu einem neuen Ortsteil. Die weitere Darstellung einer Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ ohne eine aufwändige Deicherhöhung und -sanierung wird daher zur Vermeidung von Hochwasserrisiken für kaum vertretbar erachtet. Die Fläche, die bislang als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ dargestellt war, wird nunmehr im Entwurf als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Verringerung der Hochwassergefahr an der Sieg wird unter Bezugnahme auf die Verbotsvorschriften des § 78 (1) WHG eine Aufgabe des Wochenendhausgebietes langfristig angestrebt und eine Wiedergewinnung als Rückhaltefläche für die Sieg geprüft.

Nachtrag zum Faltblatt Anlage 1 vom 13.09.2016

Das Faltblatt „Hochwasser-Aktionsplan Sieg“ stammt aus dem Jahr 2002. Die Berechnungsgrundlage ist hier nicht bekannt. Im Rahmen der Prüfung des Hochwasserschutzes für das Stadtgebiet Hennef wurden im Jahr 2015 auch das Wochenendhausgebiet Bülgenauel genau betrachtet. Dabei wurde nicht nur die reine Erhöhung des Deiches betrachtet, sondern eine komplette „Nutzbarmachung“ des WE Gebietes.

Eine erste Einschätzung der Kosten einer Deichsanierung sind durch die zuständigen Fachbereiche, Tiefbau und Abwasser, vorgenommen worden.

Ferner sind die Kosten ermittelt worden die erforderlich sind, um das Gebiet dem Stand der Technik entsprechend zu erschließen.

Bisher sind lediglich rudimentäre Erschließungsanlagen vorhanden.

Bei der Kostenermittlung wurde unterstellt, dass der vorhandene Deichaufbau dem Aufbau der Anlagen Stoßdorfer Bogen und Weldergoven entspricht. Die Kostenermittlung erfolgte mit bekannten Durchschnittswerten.

Danach kann davon ausgegangen werden, dass rund 8,3 Mio. € an Investitionen zur Ertüchtigung dieses Gebietes aufgewandt werden müssen.

Darin sind die Kosten der Deichertüchtigung eines notwendigen HW-Pumpwerkes, des RW-Kanals, Wasserleitungen, Straßenbau und Baunebenkosten wie Planung, Vermessung, Sicherheiten etc enthalten.

Nicht darin enthalten ist jedoch eine etwaiger Grunderwerb der notwendig ist, um die Maßnahmen überhaupt umzusetzen z.B. um Straßenbreiten in ausreichenden Maßen realisieren zu können und der ggf. erforderliche Ausgleich für den weggefallenen Überschwemmungsraum.

Diese (verkürzte) Gesamtbetrachtung aller vorzunehmenden Maßnahmen im Wochenendhausgebiet Bülgenauel zeigt bereits auf, dass eine wirtschaftliche Darstellung eines HW Schutzes nicht möglich ist.

Beispielhaft wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Deichertüchtigung	rd. 4.050.000 €
Hochwasserpumpwerk und Regenwasserkanal	rd. 1.300.000 €
Straßenbau	rd. 1.000.000 €

Dazu kommen noch Planungskosten, ggf. Grunderwerbskosten beim Straßenausbau, Kosten für den Ausgleich von verlorengegangenem Retentionsraum und sonst. Baunebenkosten.