



Bornheim-Hersel, den 10. August 2011

25/08.2011 

An den
Vorsitzenden des Bürgerausschusses des Rates der
Stadt Bornheim

Bürgerantrag: Hände weg von unseren Grünflächen – öffentliche Grünflächen sind keine Baulücken!

Sehr geehrter Herr Vorsitzender des Bürgerausschusses,
sehr geehrte Damen und Herren Vertreter des Rates im Bürgerausschuss,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren der Verwaltung der Stadt Bornheim,

wir bitten, dem Bürgerausschuss stellvertretend für den Rat, in seiner nächsten Sitzung am 15. September 2011 unser Anliegen vortragen zu dürfen.

Wir wenden uns gegen die Umwandlung öffentlicher Grünflächen in Baugrundstücke. Dies wollen wir verhindern! Wir haben uns hierzu als **Bürgerinitiative** zusammengefunden. Unsere Auffassung wird in unserem Wohngebiet von den Bürgern nahezu geschlossen geteilt. Gegenstimmen, die uns bekannt geworden sind, begründen ihre Auffassung damit:

- man wolle selbst die neuen Baugrundstücke erwerben und bebauen,
- man wolle als Nachbar eines Spielplatzes nicht mehr den Lärm von Jugendlichen, die sich dort gelegentlich abends aufhalten,
- die eigenen Kinder seien den vorhandenen Kinderspielplätzen entwachsen, ihnen käme ein Spielplatz mit Geräten für ältere Kinder entgegen,
- die Bürgerinitiative verfolge nur egoistische Motive, angesichts der finanziellen Notlage der Stadt Bornheim müssten Individualinteressen zurückstehen.

Unsere Initiative nahm ihren Anfang Ende Mai, als die Vorlage zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans 220 C bekannt wurde. Dort ist die Umwandlung dreier öffentlicher Grünflächen, von denen zwei als Kinderspielplätze genutzt wurden, in Baugrundstücke vorgesehen. Dies widersprach so völlig den Vorstellungen der Anwohner, dass noch in der Nacht vor der Ratssitzung ganze Straßenzüge geschlossen mit ihren Unterschriften eine erste Initiative zum Erhalt der Kinderspielplätze unterstützten. Noch am Morgen der entscheidenden Ratssitzung wurden Ratsvertreter über den aufgekommenen Proteststurm und seine Gründe informiert mit dem Ziel, die Vorlage an die Verwaltung zurückzuverweisen mit dem Auftrag, die Gründe des Proteststurms auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen und in eine überarbeitete Vorlage mit einzubeziehen. Der Bürgermeister verwies in der Ratssitzung auf die besondere Eilbedürftigkeit des Vorgangs; Zusagen von dritter Seite zur Mitfinanzierung des „Grünen C“ würden sonst leichtfertig aufs Spiel gesetzt. Der Rat beschloss sodann, den Bürgermeister aufzufordern, ergänzend zur Anhörung im Aufstellungsverfahren eine Einwohnerversammlung anzusetzen.

Die Einwohnerversammlung fand am 29. Juni statt. Obwohl viele Einwohner wegen beruflicher oder privater Verpflichtungen nicht teilnehmen konnten und erstaunlich viele - wie sich später herausstellte - von dem Termin erst im Nachhinein erfuhren, hatte die Versammlung einen **überwältigenden Zuspruch** - in der Vorlage des Bürgermeisters vom 21. Juli wird die Zahl der Teilnehmer auf 100 geschätzt. Mehr als drei Stunden trugen die Bürger ihre Bedenken vor. **Emotionen**, die tief empfundene Betroffenheit zum Ausdruck brachten, ließen sich dabei nicht vermeiden.

Das gemeinsame Ziel der Einwohner ist die Erhaltung der **Wohnqualität**. Die zuvor vom historischen Bayerhof landwirtschaftlich genutzte Fläche war in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre von einem Unternehmer als Baugebiet erschlossen worden. Dieser verkaufte anschließend einen Teil der Fläche als parzellierte Baugrundstücke, den anderen Teil nachdem er diesen selbst als Bauträger bebaut hatte. Für die drei öffentlichen Grünflächen, deren Umwandlung zu Bauland die Verwaltung jetzt vorschlägt, hatte die Stadt dem Unternehmer im Erschließungsvertrag vorgegeben, diese auf seine Kosten als Grünflächen bzw. Spielplätze nach den Plänen der Stadt herzurichten und sie anschließend der Stadt unentgeltlich zu übertragen. Diese Kosten wurden beim Verkauf auf die Erwerber der Grundstücke umgelegt. Für den Unternehmer war es wichtig, dass auch die Stadt die Grünflächen als solche aufrecht erhielt, da die Lage der Grundstücke beim Verkauf den Wert bestimmt. Nicht von ungefähr gilt bei Maklern die Devise: „Drei Faktoren entscheiden über die Verkaufsaussichten: Lage, Lage und noch mal Lage.“

Diese Grünflächen - auch die Spielplätze sind im geltenden Bebauungsplan zeichnerisch durch Planzeichen als öffentliche Grünflächen gekennzeichnet - sind für die Qualität des Wohngebiets von ganz entscheidender Bedeutung:

- Sie unterbrechen und öffnen die **erste Reihe der Bebauung** für die weiter zurückliegenden Bereiche der Siedlung jeweils an der Stelle, an der erschließende Stichstraßen auf die Randstraßen stoßen.
- Sie eröffnen den **Blick ins Rheintal bzw. aufs Siebengebirge**.
- Sie gewährleisten einen **Luftaustausch**, der **erlebbar** ist.
- Sie sind **ideal sicher** gelegen für **Kleinkinder**.
- Sie ermöglichen **soziale Kontakte** außerhalb des eigenen Grundstücks und des Straßenraums, und werden dazu auch im Rahmen der Straßenfeste genutzt - für das Wohlbefinden in der Straßengemeinschaft von nicht zu unterschätzender Bedeutung.

Die Geschwister-Bebauungspläne 220 A und C waren wohl die **umstrittensten Bebauungspläne der Stadt Bornheim**. Ihr Aufstellungsverfahren zog sich über **17 Jahre** hin (vom 27.4.1971 bis zum 25.5.1988). Ohne die jetzt von der Verwaltung wieder zur Disposition gestellten „**Minimierungsmaßnahmen**“ wären sie so wohl nicht zu Stande gekommen.

Die Anwohner haben beim Kauf ihrer Häuser und Grundstücke den Grünflächen und ihrer Bedeutung für das Wohngebiet einen erheblichen Wert beigemessen. Dies brachten sie zum Ausdruck, indem sie laut **Bodenrichtwertliste** der Stadt Bornheim pro m² Grundfläche ca. 200 DM bzw. 100 € z.B. in den Jahren 1998 bis 2000 in der Donaustraße und in den Jahren 2000 und 2001 in der Ruhrstraße mehr zahlten als zur gleichen Zeit für Grundstücke in der Herseler Neckarstraße, deren Entfernung zum Rhein etwa gleich weit ist, die aber insofern einen Mehrwert bieten, als sie deutlich näher zu den zentralen örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Geschäften, Schulen, Stadtbahnhaltestelle) liegen.

Die Anwohner fühlen sich **verletzt** in ihrem **Vertrauen** auf die Rechtsbeständigkeit der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festlegungen. Schließlich sind die öffentlichen Grünflächen in der geltenden Fassung des Bebauungsplans **zeichnerisch festgelegt** und in der **textlichen Begründung** der Freiräume ausdrücklich erläutert (A.8, letzte beide Anstriche):

- „Der alte Weg, der in Verlängerung der Rheindorfer Straße hinunter in die Rheinaue führt, soll nicht zur Verkehrsstraße ausgebaut werden, sondern Wirtschafts- und Spa-

- „Kleine öffentliche Grünanlagen sollen den künftigen Bebauungsrand des Gebietes und des Nachbargesbietes 220 A gliedern und „Guckfenster“ in die offene Landschaft bilden. Hier sollen bei der weiteren Durchplanung in angemessener Größe Spielflächen für Kinder über das Angebot im Wegebereich hinaus ausgewiesen werden.“

Zum Hauptziel der Änderung war ausgeführt (A.4, letzter Anstrich):

„Die städtebaulich-räumliche Gliederung des Gebietes und die Gestaltung und Bepflanzung seiner Ränder und der öffentlichen und privaten Freiflächen soll der Naherholung dienen, ein angenehmes Wohnumfeld schaffen und zu möglichst hohem Wohnwert führen.“

Die mikroklimatische Bedeutung des Rheintalwindes für die angrenzenden Wohnlagen hebt der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan hervor (Seite 72, letzter Satz unter „Rheintalwind“, Std. 24. Juni 2009):

„Der Rheintalwind übernimmt im Bornheimer Stadtgebiet während austauscharmer Strahlungswetterlagen eine Funktion zur nächtlichen Belüftung der Rheinorte Hersel, Uedorf und Widdig.“

Die Stadt plant als Ersatz einen neuen Spielplatz mit Spielangeboten für mehrere Altersgruppen. Dieser soll auf einer vorhandenen Grünfläche angelegt werden. Diese würde keinen adäquaten Ersatz bieten für die Kinder, die jetzt die Spielplätze besuchen. Ob ein Mehrwert für ältere Kinder erreicht wird, ist zweifelhaft, da die Spielflächenbedarfserhebung der Stadt Bornheim aus dem Jahr 2007 darlegt, dass für Kinder ab dem Grundschulalter vielfältige Freizeitmöglichkeiten vorhanden sind (Spielplatz Grundschule, nahebei gelegener Bolzplatz, Fußballplatz am Rhein, freies Spiel in der Rheinaue, Gemeindehäuser, u.a.). Mit der Bebauung der jetzigen Grünflächen wäre dieser Schritt unumkehrbar. Der Umfang an Grünflächen nähme ab, Sichtachsen würden zerstört, ihre mikroklimatische Funktion ginge verloren.

Unausgesprochener Grund für das Vorhaben der Stadt ist offensichtlich der aus dem Verkauf der Grundstücke auch nach Abzug der Kosten für die Einrichtung des neuen Spielplatzes erwartete Erlös. Dieses nachvollziehbare **fiskalische Interesse der Stadt** ist bei der Planungsentscheidung des Stadtrats abzuwägen gegen die dargestellten Interessen der Bürger. Die Festlegungen des geltenden Bebauungsplans haben Rechtsnormcharakter; bei der Abwägungsentscheidung des Rates ist ihnen erhebliches Gewicht beizumessen. Nach den **Abwägungsvorgaben des Baugesetzbuches** wäre es sachwidrig, dem das fiskalische Interesse der Stadt entgegen zu setzen. Das Vorhaben kann auch nicht mit dem Argument der Nachverdichtung begründet werden. Öffentliche Grünflächen sind keine Baulücken im Sinne des Baugesetzbuches; ein solches Vorgehen würde gegen den ihnen vom Baugesetzbuch zugedachten Schutz verstoßen.

Nicht wenige Anwohner haben bereits ausgesprochen, dass sie ihr Haus verkaufen würden, sollte die Stadt ihre Planungen weiterverfolgen. Andere überlegen diesen Schritt. Damit würde eine **soziale Erosion** eingeleitet, die für Bornheim auch wirtschaftlich schlecht wäre. Viele sind auch entschlossen, den **Rechtsweg** notfalls bis zur höchsten Instanz durchzuführen: nicht nur die Naturschutzverbände NABU und BUND halten die Planung schon aus Gründen des Naturschutzes für rechtswidrig. Das Bundesverwaltungsgericht misst der Situationsberechtigung von Grundstücken im Einzelfall Eigentumsschutz bei. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung kann auch das Interesse am Erhalt einer Aussichtslage bei der Planaufstel-

lung schutzwürdig sein. Die Stadt könnte es darauf ankommen lassen; dem Rechtsfrieden wäre damit nicht gedient.

Betroffen fühlen sich nicht nur Bürger, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 220 C wohnen sondern auch Anwohner aus dem Bereich des Bebauungsplans 220 A und angrenzender Straßen. Zum einen strahlt das Geschehen im Bereich des Bebauungsplans 220 C über seine räumlichen Grenzen hinaus, zum anderen deutet alles darauf hin, dass hier ein Präzedenzfall entsteht. Schließlich betrafen die Überlegungen der Stadt im Rahmen der Spielflächenbedarfserhebung 2007 zugleich die Spielplätze Rheindorferstraße und Donaustraße. Das Jugendamt der Stadt beteiligte ab März 2011 im Rahmen seiner Information der Spielplatzpaten über die geplanten Änderungen auch die Paten des Spielplatzes Donaustraße - der Spielplatz Rheindorferstraße hatte zu diesem Zeitpunkt noch keine Paten. Aber auch Bewohner der Häuser in der ersten Reihe zum Rhein fürchten, dass - zu einem späteren Zeitpunkt - Grünstreifen und Ackerland vor ihrer Nase zu Geld gemacht werden sollen. Im Bereich des Bebauungsplans 220A entspräche dies der ursprünglich vorgesehenen Hangbebauung. Auch vor den Häusern in der ersten Reihe im Bereich des Bebauungsplans 200 C kann der Grünstreifen des „Grünen C“ keinen rechtlich wirksameren Schutz bieten als die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im geltenden Bebauungsplan.

Es gab wohl selten eine Einwohnerversammlung, in der es um Maßnahmen ohne unmittelbare finanzielle Auswirkungen für die Bürger ging, die derart gut besucht war wie die Einwohnerversammlung am 29. Juni. Das zeigt, wie wichtig uns die dargestellten Interessen sind. Oder sehen Sie sich die Zahl der Stellungnahmen von Seiten der Bürger an, die in zwei vergleichbaren Verfahren in Waldorf und Walberberg eingingen, den einzigen in denen das Ergebnis der Bürgerbeteiligung in diesem Jahr dem Planungsausschuss vorgelegt wurde: Null, keine einzige Stellungnahme eines Bürgers ging dort ein. Hier dürften es deutlich mehr werden, der Beigeordnete Schier sprach in der Sitzung des Rates am 21. Juli von „mehreren Dutzend“.

Wir bitten Sie deshalb, dem Planungsausschuss zu empfehlen,

- unseren Bürgerantrag in die Beratungen mit einzubeziehen,
- sich gegen die Umwandlung der drei öffentlichen Grünflächen in Bauland auszusprechen,
- und den Bürgermeister zu bitten, gemeinsam mit Grünflächen- und Spielplatzpaten und weiteren interessierten Anwohnern eine zukunftsweisende Lösung zu erarbeiten, die der Stadt Kosten spart, uns Bürger in Verantwortung nimmt und uns im Gegenzug die Rechtssicherheit schafft, dass die drei öffentlichen Grünflächen erhalten bleiben.

In Vertretung

für alle Unterzeichner der Unterschriftenlisten,

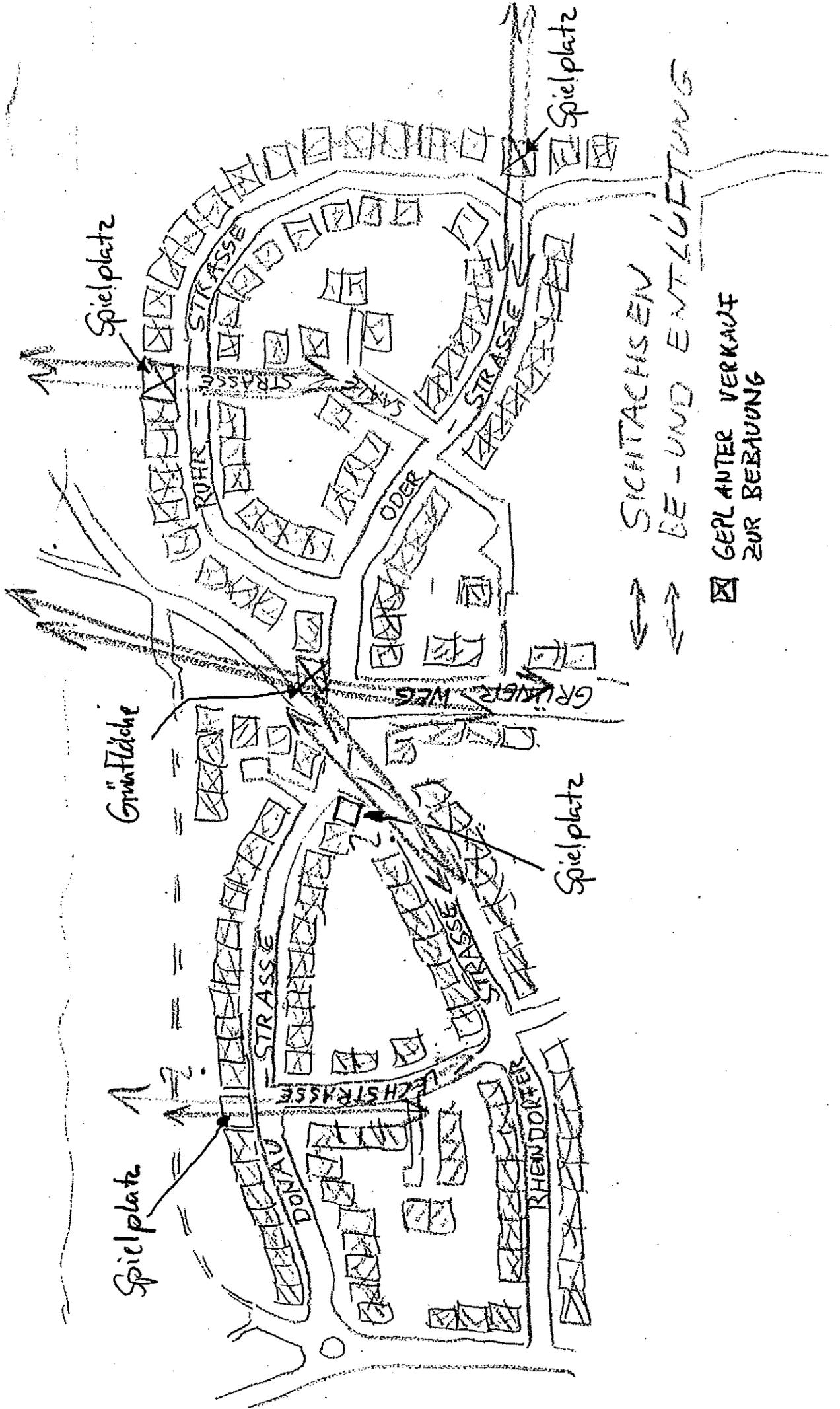
für alle, die sich auf unter www.hersel21.de als Unterstützer eintragen ließen,

und für alle weiteren nicht namentlich erfassten Unterstützer



Anlage: Skizze des Neubaugebiets mit Sichtachsen und Frischluftschneisen

RHEIN



Spielplatz

Spielplatz

SICHTACHSEN

BE- UND ENTLÜFTUNG

GEPLANTER VERKAUF ZUR BEBAUUNG

Grünfläche

Spielplatz

Spielplatz

ROHR STRASSE

LECHSTRASSE

GRUBER WEG

ODER

DONAU STRASSE

RHEINDORFER