

An die  
Stadt Bornheim  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim



Hersel, den 18. Februar 2013

**Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 –  
öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum jetzigen Planungsstand in o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt  
Stellung:

- Die geplante Bebauung erscheint uns wie vielen anderen Herselern nach wie vor als zu massiv, sowohl optisch als auch von der Zahl der Wohneinheiten her. Hier sollen in Ortsrandlage, in einer Umgebung von Ein- bis Zwei-, vereinzelt Dreifamilienhäusern, drei Objekte mit je 10 Wohneinheiten und 54 Parkplätzen ermöglicht werden. Im gesamten Karree zwischen Weingarten, Bayerstraße und Siegstraße sind derzeit weniger als 30 Wohneinheiten vorhanden. Mit einer solchen Änderung des Bebauungsplanes würde sich allein durch die drei großen Gebäude die Zahl der Wohneinheiten auf einen Schlag mehr als verdoppeln. Das Argument der Stadtverwaltung, es gäbe mit der Herseler-Werth-Schule, dem Ursulinum und dem Altenwohnstift in der Bierbaumstraße bereits Objekte ähnlicher Dimension, ist für eine an die offene Landschaft grenzende Ortsrandbebauung abwegig.
- Die Begründung des B-Plans geht davon aus, dass nur die an der unteren Bayerstraße geplante Bebauung (WA2 und WA3) im Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt (S.7). Nach der vorläufigen Sicherung liegt jedoch auch die Bebauung des ehemaligen Kläranlagen-Geländes (WA4) im Überschwemmungsgebiet. Weshalb die Begründung dies ignoriert (die Karten lagen seit dem 12.11.2012 bei der Bezirksregierung offen, die Begründung wurde laut Dateieigenschaften am 16.11. erstellt, also fertiggestellt), wird nicht begründet
- Wir begrüßen, dass der geplante Ausbau der Bayerstraße im Abschnitt entlang des Sportplatzes reduziert worden ist, halten aber auch den entlang des Sportplatzes noch verbliebenen Ausbau für entbehrlich. Die neuen Wohneinheiten bzw. auch die Stellplätze für die Bebauung des Platzes an der Ecke (WA3) sollen vom anderen Teil der Bayerstraße her

angefahren werden. Lediglich das in WA2 neu mögliche Ein- oder Zweifamilienhaus würde über diesen Straßenabschnitt erschlossen. Angesichts des Wegfalls des sportplatzbedingten Verkehrs wird die untere Bayerstraße diese kleine zusätzliche Belastung auch im jetzigen Zustand problemlos verkraften können. Somit besteht für diesen ersten Abschnitt der unteren Bayerstraße keine Veranlassung zum Ausbau.

- Ebenso halten wir den Umbau des kleinen Kreisels mit der Linde zu einer Wendeanlage gemäß den Vorgaben der RAST 06 für dreiaxlige Müllfahrzeuge für entbehrlich. Die Müllfahrzeuge kommen stets die Siegstraße heruntergefahren und fahren über die Bayerstraße wieder Richtung Rheinstraße, sie wenden bisher nicht und müssen es auch nach der Änderung des Bebauungsplans nicht tun.
- Nach Verlagerung des Sportplatzes soll diese Fläche als Ausgleichsfläche mit einer artenreichen Mähwiese und einigen Gehölzen angelegt werden. Dies passt ansich gut ins Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet (die alternativ angegebene Magerwiese/weide dagegen eher nicht, da durch die Überschwemmungen immer wieder Nährstoffe eingetragen werden). Eine artenreiche Mähwiese kann sich aber nur entwickeln, wenn sie nicht betreten wird. Die ursprünglich angedachte Nutzung als Festplatz wird zwar eingeschränkt, aber nicht ausgeschlossen (S. 6: „Kleinere Freizeitaktivitäten und Feiern können gegebenenfalls im Bereich des ehemaligen Sportplatzes stattfinden.“) Dies widerspricht der Funktion als Ausgleichsfläche. In der Bilanzierung wird ja schließlich davon ausgegangen, dass keine Nutzung als Veranstaltungsfläche erfolgt. Aus der Erfahrung vor Ort sind wir der Überzeugung, dass angesichts der zahlreichen Spaziergänger, Grill-Willigen und Hundeausführer ohne Einzäunung keine artenreiche Wiese entstehen kann, die Fläche wäre allenfalls wie Intensivrasen zu bewerten und böte nicht das gewünschte Ausgleichspotenzial, die gesetzlich geforderte Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wäre gefährdet. Eine Einzäunung würde die Fläche und die Nachbarn zudem vor nächtlicherweise trinkenden, lärmenden, Scherben und Abfälle hinterlassenden Besuchern schützen, wie sie sich jetzt schon am Gebäude des Fischervereins, an der Bootsrampe, am kleinen Kiesel mit der Linde und am ehemaligen Grillplatz einfinden.
- Die Abwasserentsorgung der Häuser Bayerstraße 61 und 63 erfolgt bisher über eine gemeinsame Druckleitung zu einem Schacht auf dem Flurstück 333. Sie verläuft in der Nordwest-Böschung des Flurstücks 333, die im Zuge des Kanalneubaus bereits teilweise abgegraben wurde. Die Begründung führt dazu auf S. 7 aus: „Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über eine neu zu errichtende Freigefälleleitung in Richtung östliche Bayerstraße und wird dort über ein Pumpwerk in Richtung Weingarten abgeführt. Das Abwasser der bestehenden Anlieger an der Bayerstraße wird ebenfalls dieser Leitung zugeführt.“ Wir gehen davon aus, dass wir unser Abwasser ohne Zusatzkosten über unsere vorhandene Druckleitung und den neu erstellten Kanal entsorgen können.

- Aus den für den Hochwasserfall eingeräumten Gehrechten (S. 12, im Plan bisher nicht dargestellt) wird nicht ersichtlich, wie die Nutzung im Bedarfsfall aussehen soll, da der Zugang zu den jeweiligen Grundstücken durch Einzäunung sowie durch die bestehenden und durch Umsetzung des Bebauungsplanes geschaffenen Höhenverhältnisse behindert wird. Daher ist eine weitere Konkretisierung erforderlich.
- Der Baumbestand auf dem Flurstück 333 ist seit Jahrzehnten ein integraler Bestandteil des Biotopverbundes entlang der Niederterrassenkante und Rheinböschung und dient einigen in NRW sog. planungsrelevanten Tieren als Trittsteinbiotop zwischen Siegmündung und Urfeld. Durch die geplante Bebauung soll nach der Plandarstellung des Investors der gesamte Baumbestand verschwinden. Ein erheblicher Teil des Baumbestandes in der Kanalböschung ist bereits zu einem unnötig frühen Zeitpunkt (fast ein Jahr vor Beginn der Kanalbauarbeiten) gefällt worden; im Widerspruch dazu will die Umweltgutachterin des Investors den Baumbestand möglichst erhalten. Die inzwischen erfolgte Bewertung der Biotopfunktion der Reste des Gehölzbestandes sowie des gesamten Projektumfeldes ist unvollständig, weil sie auf einer lediglich eine Vegetationsperiode umfassenden Bestandsaufnahme beruht. So gehört nach langjähriger Beobachtung der Verfasser dieser Stellungnahme der Baumbestand auf den Flurstücken 333, 346, 410 und 426 zum Revier des zwar nicht planungsrelevanten, aber Baumhöhlen schaffenden Grünspechtes und zum Lebensraum des planungsrelevanten Pirols, der zwischen Siegmündung, Herseler Werth und dem o.g. Baumbestand der Niederterrassenkante pendelt. Zudem wurden die Eulen als Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Betrachtung ausgeklammert, obwohl im direkten Wirkraum der geplanten Neubebauung an der unteren Bayerstraße in den vergangenen Jahren wiederholt Rufe einer Schleiereule verhört wurden (zuletzt im Dezember 2012) sowie ein in der Morgendämmerung jagendes Individuum (im Januar 2013) am Bayerhof beobachtet wurde. Weiterhin ist festzustellen, dass der seit ca. 4 Jahren regelmäßig auf dem Herseler Werth brütende, planungsrelevante Schwarzmilan auch in der Herseler Rheinaue jagt.

Diese artenschutzrechtlich relevanten Beobachtungen sind entsprechend zu würdigen und daraus ggf. folgende Konsequenzen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

2

Datum: 25.02.2013 08:19:27 Uhr  
Planverfahren: Hersel - Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 - 3. Änderung + 1. Erweiterung  
Beteiligungszeitraum: 24.01.2013 - 25.02.2013  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahme von: [REDACTED]  
Abgabedatum: 20.02.2013 12:46:51 Uhr  
Adresse: [REDACTED]

Stellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird um Berücksichtigung meiner Stellungnahme vom 25.01.12 gebeten, die auch in dem aktuellen Entwurf keine Berücksichtigung fand.

Ich bitte daher um eine der bestehenden Bebauung angeglichene Bauhöhe, Bauform und Bauörtlichkeit, zumal auch für die Einwohner vom Weingarten eine höhere Bebauung nicht erlaubt ist und bei der damaligen Nachfrage auch von bestehendem Gartenland gesprochen wurde, welches nicht für eine Bebauung vorgesehen ist.

Ich bitte um Kommentierung meines Schreibens vom 25.01.12 aus dem die Kritikpunkte genauer hervorgehen.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

AUS FRÜHZEITIGER  
BETEILIGUNG

An die Stadt Bornheim  
Herrn Bürgermeister Henseler  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim-Hersel

Stadt Bornheim  
26. JAN. 2012  
Rhein-Sieg-Kreis

30/1

Datum: 25.01.2012

**Betrifft 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes  
Bornheim Nr.206**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

gegen eine als Angebot aufgeführte mögliche Neubebauung im Bereich des Sportlerheimes mit 2 Baugrundstücken mit alternativ im Bereich des Sportlerheimes denkbarem Baukörper mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach möchte ich hiermit meine erheblichen Bedenken und Einwände formulieren:

Bauten in der vorgesehenen Höhe befinden sich nur im Bereich des Sportplatzes auf der untersten Hangebene der Bayerstrasse gelegen. Da diese Häuser aber in Bezug auf den Anstieg zum Sportlerheim schätzungsweise 8-10 m tiefer gelegen sind, dominieren diese nicht wie es aber bei einer solchen Bebauung in der Höhe des Sportlerheimes sein würde.

Zweigeschossige Häuser befinden sich ansonsten lediglich an den Strassenenden der Siegstrasse und nur am Anfang des Weingartens.

Dagegen befinden sich auf gleicher Höhe der geplanten Bebauung („ Sportlerheim) lediglich eingeschossige Bauten.

Das Sportlerheim selbst, als auch die in gleicher Ebene und Linie dahinter liegenden Häuser im Weingarten und das davor liegende Bootshaus ( welches zudem tiefer gelegen ist) sind dagegen eingeschossige Bauten. Zumal man mir noch am 18.01.12 bestätigte, dass eine höhere Bauweise als zweigeschossiges Haus in der gleichen Ebene z.B. im Weingarten nicht vorgesehen und erlaubt ist, bleibt die Frage warum eine Änderung nun für ein Grundstück der Stadt zur Diskussion steht .

Die in der Planung vorgesehenen Bauten in Höhe des Sportlerheimes würden im Gegensatz zu dem Ist- Zustand der Umgebung- erheblich durch ihre Höhe herausragen und damit die umgebenden Bauten dominieren.

Für das von uns bewohnte Haus im Weingarten 4 käme hinzu, dass durch die Bebauung der bisherige Blick auf den Rhein beeinträchtigt oder sogar versperrt wird. Meinen damaligen Dachausbau ( Errichtung einer Dachgaube) machte ich vor einigen Jahren davon abhängig, dass man mir mitteilte, dass die vor unserem Haus gelegenen Grundstücke als Gartenland ausgewiesen sind und eine Änderung nicht vorgesehen sei.

In Hersel aufgewachsen habe ich die Entwicklung des Ausbau der Ortschaft verfolgen können. Die nun vorgesehene Neubebauung im Bereich des Sportlerheimes würde sich aus dem bestehenden „Kerndorf“ nicht nur durch die Höhe, sondern auch durch die Dachgestaltung von den bestehenden Häusern erheblich hervorheben.

Es kann aus meiner Sicht nicht sein, dass sich eine Stadtplanung hierbei nach den noch nicht bestehenden und genehmigten Neubauten an der Bayerstrasse ausrichtet und nicht an die bestehenden Häusern des „Kerndorfes“.

Um wirklich Wohnungen anzubieten, böten Neubebauung in dem nicht zum alten Dorfkernbereichen bestehenden Grundstücken meines Erachtens mehr Gestaltungsmöglichkeiten und Wohnraum. Zudem ist die enge Siegstrasse eine Einbandstrasse, und der Weingarten wird von den Schülern der Grund- und Hauptschule als Schulweg genutzt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wäre aus meiner Sicht ebenfalls ein Gegenargument für die dortigen Planungen.

Ich möchte Sie bitten ihre Planungen im Bereich Sportlerheimes neu zu bedenken und sich an den bestehenden Verhältnissen des eingeschossigen Gebäudes ( Sportlerheim) auszurichten.

Ich bitte mir Ihre Stellungnahme und den Ratsbeschluss zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

3

22.2.2013

An den Bürgermeister der  
Stadt Bornheim  
- Herrn Wolfgang Henseler -

**Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs zur 3. Änderung und 1.  
Erweiterung des B-Plan He 206**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf einer 3. Änderung des B-Plan He 206 nehme ich wie folgt Stellung:

Der Entwurf sieht vor, die Bayerstraße ab dem südlich des Plangebietes gelegenen Kreisverkehrsplatz, an dem die Donaustraße und die Straße Weingarten von der Bayerstraße abgehen, bis zu der von dem Investor geplanten Appartementanlage auszubauen – mit Verbreiterung des Fußwegs (auf 2 Meter), neuem gegenüberliegendem Sicherheitsstreifen (0,5 Meter) und einer Verbreiterung der Fahrbahn (auf 5,05 Meter); der Ausbau der Bayerstraße soll am nordöstlichen Ende des Plangebiets in einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge enden. Alt- und Neuanlieger sollen die Finanzierung über Erschließungsbeiträge übernehmen.

Den geplanten Ausbau der Bayerstraße halte ich für entbehrlich.

Die Zufahrt zu den geplanten Appartementshäusern könnte ohne Straßenausbau durch eine Änderung der Verkehrsführung ermöglicht werden. Hierzu sollte die Bayerstraße ab dem Kreisverkehrsplatz als Einbahnstraße um das Plangebiet geführt werden. Die Siegstraße zwischen der Straße Weingarten und der Rheinstraße (alternativ bis zum Fabrivogel), die bisher als Einbahnstraße von der Rheinstraße kommt, sollte künftig in umgekehrter Richtung befahren werden -entsprechend der Einbahnstraßenrichtung der Rheinstraße.

Hierdurch ließen sich für die Altanlieger, die in der Begründung der Planänderung als „begünstigt“ bezeichnet werden, erhebliche Kosten sparen. Angesichts der in der Einwohnerversammlung zum Ausdruck gebrachten Bedenken gegen die geplante Appartementanlage könnten die Altanlieger so wenigstens davor geschützt werden, diese selbst indirekt mitfinanzieren zu müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Bornheim (Rathaus)  
Rathausstr. 2

53332 Bornheim



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Telefon  
130225\_206  
120214\_206\_F\_S1 (vom 12.2.2012)

Bonn,  
25.2.2013

**Schriftlicher Beitrag des Eigentümers des Objektes Bayerstr. (53332 Bornheim-Hersel) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) und §4(2) BauGB zur geplanten 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 in der Ortschaft Hersel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben nehme ich Stellung zu der geplanten 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim 206 im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Ich bin Eigentümer des Objektes Bayerstraße in Bornheim Hersel [nachfolgend „B“ genannt] und damit direkt betroffener Nachbar in Bezug auf die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes und hierbei insbesondere den daraus resultierenden und vorgestellten Bebauungsplanungen des Vorhabenträgers Areecon GmbH.

Im Rahmen der Planung zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 206 in der Ortschaft mache ich folgende Einwendungen geltend:

1. Tiefgarage

Entsprechend des Dokumentes 397\_2012-7\_02\_Abwaegung.pdf (Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) der Stadt Bornheim [nachfolgend „A1“ genannt] in dem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 19.1. bis 15.2.2012

zusammengefasst und ausgewertet wurden, wird in Bezug auf die Tiefgarage auf Seite 3 argumentiert:

„Der Bau einer Tiefgarage unterhalb des Geländeneiveaus wäre aus statischen Gründen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. Die gesamte Bodenplatte müsste gegen drückendes Grundwasser vom Rhein gesichert werden. Zudem würden im Falle eines Hochwassers alle Fahrzeuge die Tiefgarage verlassen müssen. Dies würde zu einer stärkeren Verdrängung der Fahrzeuge in andere Bereiche von Hersel führen. Desweiteren ist zu bedenken, dass der Retentionsraum des Rheines unterhalb der Geländeoberfläche beeinträchtigt würde. Dies hätte wiederum negative Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Wasser und Boden.“

Hiermit sollte argumentativ mitunter meine Anmerkung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (s. mein Schreiben mit Zeichen 120214\_206\_E \_\_S1 vom 14.2.2012) entkräftet werden, in der ich z.B. vorgeschlagen habe: „Dies kann mitunter dadurch geschehen, dass die Parkfläche als „echte“ Tiefgarage unterhalb der Erdoberfläche angelegt wird und damit die geplanten Mehrfamilienhäuser 1 bis 3 Meter an Höhe verlieren.“

Jetzt wird mit dem Dokument 606\_2012-7\_04\_Begrueundung\_+\_Umweltbereich.pdf (Begründung mit Umweltbericht) der Stadt Bornheim [nachfolgend „A2“ genannt] auf Seite 7 folgendes erläutert:

„Eine vorläufige Unterschützstellung des angepassten Überschwemmungsbereiches gilt ab dem 27.11.2012. Die Stadt Bornheim geht davon aus, dass lediglich die Unterschützstellung des WA2 und WA3 erfolgen wird. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass als Kompensation für den Eingriff in das noch festzulegende Überschwemmungsgebiet die Flutung von Garagengeschoßen oder sonstiger Maßnahmen, die der Erhaltung des Retentionsvolumens dienen, umgesetzt werden. Die Höhe, ab der die Garagengeschosse im WA2 und WA3 geflutet werden müssen, ist im Bebauungsplan verankert.“

Entsprechend A2 werden Argumente aus A1 widerlegt. Da eine Flutung der Garagengeschosse nun sogar gefordert wird (und damit insbesondere die Fahrzeuge auch die Garage bei Hochwasser verlassen müssen), ist der Bau einer „echten“ Tiefgarage sehr wohl möglich und damit würde die Gesamthöhe des Objektes reduziert und dem Objekt die „Dominanz“ genommen. Ob dies für den Bauträger einen hohen Aufwand bedeutet, kann für die Stadt Bornheim kein Argument sein, da von den bestehenden Alteigentümern auch zu deren Nachteil verlangt wird, erhebliche Wertverluste ihrer Grundstücke / Immobilien und Ausgaben (Erschließungskosten) hinzunehmen. Im Rahmen der Gleichbehandlung und Abwägung der

gegenseitigen Argumente, erwarte ich eine entsprechende Umgestaltung der genehmigungsfähigen Bebauungsplanungen.

## 2. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Sehr hilfreich wird in vielen Dokumenten von der Stadt Bornheim die Dominanz der geplanten Mehrfamilienhäuser bestätigt.

Z.B. in A2 heißt es wörtlich:

„Dadurch wirkt die Bebauung **dominanter**, als dies eine reine Bewertung nach der Zahl der Vollgeschosse erlauben würde.“

§34 BauGB regelt die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Ich zitiere hierbei §34(1):

„§ 34 BauGB (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ich fordere daher die Stadt Bornheim auf die Planung des Bauvorhabens dem §34 anzupassen und eine Bebauung in der geplanten „dominanten“ Art nicht zu genehmigen. Ich verweise hierbei insbesondere auch auf meine Argumente zur Tiefgarage und die schon in meinem Schreiben mit Zeichen 120214\_206\_E \_S1 vom 14.2.2012 beschriebenen Möglichkeiten einer anderen Gestaltung.

Von Bedeutung ist zudem das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme.

## 3. Ausbau der Bayerstr. / Erschließungskosten

Eine Umgestaltung der Bayerstraße ist im Rahmen der geplanten Baumaßnahme geplant und es ist von einem provisorischen Charakter der Straße die Rede. Auf Höhe meines Hauses kann ich keinen provisorischen Charakter der Straße erkennen. Die angedachte Erweiterung der Straßenbreite auf insgesamt 7,55 Meter (2 m Fußweg, 5,05 m Fahrbahn, 0,5 m Sicherheitsstreifen) ist auf der Höhe des Objektes B nach einer ersten Einschätzung kaum möglich ohne Grundstücksflächen von den Immobilienbesitzern zu erwerben. Hierzu wurde ich bisher noch nicht aktiv angesprochen und informiert. (s. auch mein Schreiben mit Zeichen

120214\_206\_B. \_S1 vom 14.2.2012).

Die bisherige Straßenführung ist nach Aussagen, die im Verlauf der Bürgerversammlung getätigt wurden, kein Unfallschwerpunkt und es gibt daher keinen hierdurch bedingten Anlass zur Umgestaltung aus Sicht der bisherigen Anwohner. Die bisherige Straßenführung hat mit ihrem eindeutigen verkehrsberuhigenden Charakter laut Darstellung der dort wohnenden Teilnehmer eher zu einer Unfallvermeidung beigetragen, da die Verkehrsteilnehmer defensiv und vorausschauend agieren.

Ein Ausbau der Bayerstraße auf Höhe des Objektes B ist aus meiner Sicht nicht sinnvoll. Die Finanzierung der Umgestaltungsmaßnahme der Bayerstraße soll zudem auch über Anliegerbeiträge der bestehenden Anlieger (wie meiner Person in Bezug auf die B ) erfolgen. Ich erkläre mich hiermit mit den aktuell geplanten Änderungen der Straßenführung und der Art der Finanzierung, die ich dann mitbezahlen sollte, nicht einverstanden. Ich möchte Sie daher bitten ausführlich auf meine Punkte einzugehen, Stellung zu beziehen und meine privaten Belange zu berücksichtigen.

#### 4. Lärmentwicklung

Entsprechend der Aussagen im Rahmen der Bürgerversammlung ist von einer deutlichen Erhöhung der Gesamtzahl der Wohneinheiten (und damit Anwohner) durch die Neubauten im Wohnviertel (Eingrenzung: Bayerstr.; Weingarten; Siegstr.) auszugehen – erste Schätzungen deuteten sogar auf eine Verdopplung hin. Ich befürchte hierbei eine deutliche Erhöhung des Lärmpegels (PKW Verkehr) in dem ansonsten sehr ruhigen Viertel. Hierbei spreche ich insbesondere von dem dauerhaft erhöhten Lärmpegel an allen Tagen und nicht von den „Spitzen“ bei Sportveranstaltungen. Ich befürchte durch den steigenden Verkehrslärmpegel eine Beeinträchtigung der derzeitigen Bewohner des Hauses B , die vermutlich gerade aufgrund der ruhigen Lage diesen Wohnort gewählt haben. Zumindest ein Bewohner hatte vor mehreren Jahren eine schwere Krankheit und ich vermag nicht zu bewerten, ob der zu erwartende Lärm der Baumaßnahme als auch der dann kontinuierlich höhere Verkehrslärmpegel Auswirkungen auf die Gesundheit haben könnten. Das Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit könnte in einem folgenden Prozess und dann zu erstellenden Gutachten vielleicht noch von Bedeutung werden.

Ich möchte Sie bitten mir darzustellen, welchen Anstieg der Lärm- und Abgasbelastigung Sie im Rahmen der Planung konkret in Bezug auf mein Objekt B bestimmt haben und ob dieser als angemessen unter Berücksichtigung meiner privaten Interessen anzusehen ist. Die vorliegende „Schalltechnische Untersuchung“ der Kramer Schalltechnik GmbH vom 12.11.2012 geht auf die zu erwartende Lärmbelastigung für B nicht ein.

## 5. Naturschutz

Mit Interesse habe ich den Artenschutzbeitrag von Hr. Diplom Geograph Elmar Schmidt (im Auftrag der Areecon GmbH) vom 18.9.2012 bzgl. Vögel und Fledermäusen im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans zur Kenntnis genommen.

Es überrascht mich wie hier durch eine lokal begrenzte Betrachtung eines Gebietes an wenigen gewählten Terminen ein Fazit in der Form gezogen werden kann, dass keine „erheblichen Beeinträchtigungen“ der betrachteten Arten zu erwarten ist.

Ein Vergleichsgutachten durch einen von der Stadt Bornheim bestellten Gutachter liegt nicht vor. Insbesondere in Hinblick auf die Bedeutung des Naturschutzes aus meiner Sicht ein Versäumnis, welches noch relevant werden kann.

## 6. Wertminderung

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht bisher keine Bebauung im Bereich der Fläche vor, die für die Beseitigung von Abwasser (Kläranlage; Flurstück 333) genutzt wird und eingetragen ist.

Die vorgestellte Bebauungsplanung zeigt die Errichtung von mehreren dominanten Mehrfamilienhäusern. Die Tiefgarage soll in Form eines Sockelgeschosses gestaltet werden. Hinsichtlich der gesamten Dimensionen der einzelnen Mehrfamilienhäuser wird von einer deutlich „dominanteren Erscheinung gesprochen, als dies eine reine Bewertung nach Anzahl der Vollgeschosse erlauben würde“.

Der Charakter der bisher vorliegenden Bebauung in dem Ortsviertel würde maßgeblich durch diese Mehrfamilienhäuser gestört. Die Gebäude integrieren sich nicht in das vorhandene Erscheinungs- und Landschaftsbild. Mehrfach wurde in der Bürgerversammlung von einer monströsen Bebauung gesprochen und dass der Charakter des Wohnviertels verloren geht und nachhaltig zerstört wird.

Es ist von einem erheblichen Wertverlust meines Objektes B in direkter Nähe solch dominanter Wohngebäude auszugehen. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass der bisher vorhandene freie Blick auf den Rhein und die besondere Naturlandschaft des Ufers hierdurch größtenteils verbaut wird.

In A1 wird wie folgt argumentiert:

„Seit den 1960er Jahren haben sich Gerichte mit der Beeinträchtigung der Aussicht von bestehenden Bebauungen durch Neubebauungen befasst (vgl. Fickert/ Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 16, RN 59.5). Dabei wurde deutlich, dass nicht jede

Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung von Gebäuden auf Nachbargrundstücken einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum dargestellt. Schwere, d.h. unerträgliche Beeinträchtigungen haben Gerichte nur in außergewöhnlichen Lagen (z.B. Fernblick auf die Alpen) bejaht."

Allerdings handelt es sich bei dem zu bebauenden Flurstück (Flurstück 333) aktuell nicht um ein schon als Bauland ausgewiesenes Grundstück, bei dem über die Höhe oder den Umfang der Bebauung diskutiert wird, sondern um ein Überschwemmungsgebiet, dass zudem zur Beseitigung von Abwasser (Kläranlage; Flurstück 333) eingetragen ist. In dem Sinne besteht schon ein Vertrauensschutz für die bisherigen direkten Anwohner. Zudem sehe ich den bestehenden Blick auf den Rhein und das Umland als eine besondere Lage an, die auch einen Wert bei der Bestimmung des Immobilienwertes ausmacht. Entsprechend stellen die geplanten Maßnahmen einen schweren und unerträglichen Eingriff in mein Eigentum dar.

#### 7. Investoren

Insofern sich auch andere potentielle Investoren für die Bebauung des Grundstücks beworben haben, würde mich zudem interessieren wie deren Bebauungspläne ausgesehen haben und aus welchem Grund diese nicht weiter berücksichtigt wurden. Mehrere Investoren sollten auch im Interesse der Stadt Bornheim sein, da dadurch eine bessere Verhandlungsposition entsteht.

Ob die Umsetzung meiner Vorschläge dazu führen würde, dass der Verkaufspreis des Flurstücks 333 sich verändert oder die Rentabilität für den Investor sinkt, kann ich nicht beurteilen und ist für meine Sicht auf die Gesamtsituation auch nicht relevant.

Ob hier ein Ungleichgewicht in der Abwägung der Interessen vorliegt, da der wirtschaftliche Nutzen der Kommune in den Vordergrund gestellt wird, ist zu prüfen. Insbesondere wird dieser Aspekt interessant, sobald die Prüfung ergibt, dass die geplante Baumaßnahmen zu einem wirtschaftlichen Schaden bei mir als direktem Nachbarn führen.

Entsprechend erwarte ich auch eine Abwägung der öffentlichen und meiner privaten Interessen in Bezug auf die E. unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen, da das vorgestellte Vorhaben sicherlich nicht nur der Schaffung neuer Wohneinheiten sondern eindeutig auch dem wirtschaftlichen Nutzen (der Stadt Bornheim und der Areecon GmbH) dienen soll. Sofern der wirtschaftliche Nutzen nur einseitig ist, ist hier eindeutig von einem Ungleichgewicht zu sprechen.

Insbesondere da mögliche wirtschaftliche Schädigungen meiner Person durch die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen könnten und bisher in nicht ausreichender Form meine Interessen berücksichtigt wurden, möchte ich gerne folgendes zitieren:

"Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen."

Meine privaten Belange sehe ich bisher nicht ausreichend und gerecht berücksichtigt.

Mit Hinweis auf die dargelegten Gründe behalte ich mir vor gegen den geplanten späteren Bebauungsplan (insofern es nicht zu relevanten Anpassungen und Berücksichtigung meiner privaten Belange kommt) Rechtsschutz zu suchen. Dies wäre zum einen die Möglichkeit im Rahmen später zu erteilender Baugenehmigungen an den Vorhabenträger, z. B. als nachbarliche Anfechtungsklage. Im Rahmen eines solchen Verfahrens beim Verwaltungsgericht Köln würde dann inzident die Wirksamkeit des aufgestellten Bebauungsplans überprüft.

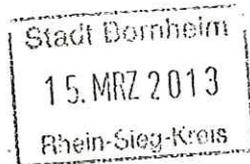
Zum anderen behalte ich mit die Möglichkeit offen, binnen zwei Jahren nach Inkrafttreten des neuen Bebauungsplan durch dessen ortsübliche Bekanntmachung (im Amtsblatt der Stadt Bornheim) eine Normenkontrollklage (§ 47 VwGO) zum Obergerverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster zu erheben. Beide Rechtsbehelfe setzen jedoch zunächst das Inkrafttreten und die Geltung des neuen Bebauungsplans voraus, welche - wie gesagt - mit der ortsüblichen Bekanntmachung stattfindet.

Zudem wären gegebenenfalls mögliche Schadenersatz- und Entschädigungsansprüche zu prüfen, insofern die Klagen erforderlich werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Bornheim  
Abt. 7.1 Stadtplanung  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim



07.03.2013



im Rahmen der Beteiligung  
nach § 4a (3) BauGB  
L 15/3

**Bebauungsplan Nr. 206 (Ortschaft Hersel), 3. Änderung + 1. Erweiterung;  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Satz 3 BauGB; Ihr Schreiben vom  
26.02.2013**

Sehr geehrte Frau Michel,

grundsätzlich bin ich erfreut, dass meine Anregung vom 11.10.2012 im o. g. Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Zur erneuten Änderung des Planes nehme ich wie folgt Stellung:

Zur geplanten Änderung des Gehrechtes für die Parzelle 69 im Hochwasserfall über das Flurstück 333 habe ich keine Bedenken, sofern dieses Gehrecht auch in Lage und Breite im Bebauungsplan dargestellt wird.

Ohne die Darstellung in der Plangrundlage ist die textliche Festsetzung – unabhängig von der erforderlichen Eintragung einer Baulast bzw. dinglichen Sicherung des Gehrechtes auf der Parzelle 333 – aus meiner Sicht nicht ausreichend bestimmt.

Insbesondere ist auf Grund der Festsetzungen (3.) zur Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Bereich der Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 346 und 333 nicht sichergestellt, dass das Gehrecht auch wirklich umsetzbar sein wird. Das Gleiche gilt für die Grünordnerischen Festsetzungen (6.) auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des WA 4. Das lediglich textlich beschriebene Gehrecht kann hier ebenfalls mit dieser Festsetzung kollidieren.

Da Nebenanlagen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind, kann auch hier ein Interessenkonflikt entstehen, der durch „Verortung“ des Gehrechtes auf der Parzelle 333 schon im Vorfeld ausgeräumt werden könnte.

Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt, bitte ich nach Abschluss des Verfahrens um einen entsprechenden Auszug aus dem Vertrag für meine Unterlagen.

Abschließend bitte ich um eine Eingangsbestätigung meines Schreibens und um Information wie über meine Anregung entschieden worden ist.

Mit freundlichen Grüßen



07.03.2013

2

Stadt Bornheim  
Abt. 7.1 Stadtplanung  
Rathausstraße 2  
53332 Bornheim

Stadt Bornheim  
13. MRZ 2013  
Rhein-Sieg-Kreis

lv 13/3 im Rahmen der  
Beteiligung nach  
§ 4a (3) BauGB

**Bebauungsplan Nr. 206 (Ortschaft Hersel), 3. Änderung + 1. Erweiterung;  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Satz 3 BauGB; Ihr Schreiben vom  
26.02.2013**

Sehr geehrte Frau Michel,

grundsätzlich bin ich erfreut, dass meine Anregung vom 11.10.2012 im o. g. Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Zur erneuten Änderung des Planes nehme ich wie folgt Stellung:

Zur geplanten Änderung des Gehrechtes für die Parzelle 69 im Hochwasserfall über das Flurstück 333 habe ich keine Bedenken, sofern dieses Gehrecht auch in Lage und Breite im Bebauungsplan dargestellt wird.

Ohne die Darstellung in der Plangrundlage ist die textliche Festsetzung – unabhängig von der erforderlichen Eintragung einer Baulast bzw. dinglichen Sicherung des Gehrechtes auf der Parzelle 333 – aus meiner Sicht nicht ausreichend bestimmt.

Insbesondere ist auf Grund der Festsetzungen (3.) zur Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Bereich der Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 346 und 333 nicht sichergestellt, dass das Gehrecht auch wirklich umsetzbar sein wird. Das Gleiche gilt für die Grünordnerischen Festsetzungen (6.) auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des WA 4. Das lediglich textlich beschriebene Gehrecht kann hier ebenfalls mit dieser Festsetzung kollidieren.

Da Nebenanlagen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind, kann auch hier ein Interessenkonflikt entstehen, der durch „Verortung“ des Gehrechtes auf der Parzelle 333 schon im Vorfeld ausgeräumt werden könnte.

Aus genannten Gründen bitte ich die textliche Änderung mit der entsprechenden Darstellung im Plan zu komplettieren. Sofern dies auf andere Art und Weise rechtssicher möglich ist, z. B. durch einen Plan als Anlage zu einem Städtebaulichen

Aus genannten Gründen bitte ich die textliche Änderung mit der entsprechenden Darstellung im Plan zu komplettieren. Sofern dies auf andere Art und Weise rechtssicher möglich ist, z. B. durch einen Plan als Anlage zu einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt, bitte ich nach Abschluss des Verfahrens um einen entsprechenden Auszug aus dem Vertrag für meine Unterlagen.

Abschließend bitte ich um eine Eingangsbestätigung meines Schreibens und um Information wie über meine Anregung entschieden worden ist.

Mit freundlichen Grüßen

