

**Anregungen zum  
Bebauungsplan He 35**



\_\_\_\_\_, macht zu o.a. Bebauungsplan  
folgende Anregung:

- \_\_\_\_\_z würde gern von dem städtischen Grundstück 2-5 Meter (so viel wie möglich) als weitere Abstandsfläche zu seinem Gebäude erwerben
- Des Weiteren steht er dem Geh-/ fahr- und Leitungsrecht über sein Grundstück kritisch gegenüber, diesbezüglich wird er sich noch Beratung holen. Ebenfalls möchte er Beratung zu dem keinen Dreieck mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht, welches nicht auf seinem Grundstück liegt. Dies würde er gerne erwerben, damit es seinem Grundstück zugeschlagen werden kann
- Der neu geplante Müllplatz wird von Seiten \_\_\_\_\_ als zu gering angesehen und es fehlen im Rahmen der Neuordnung seiner Stellplätze Besucherstellplätze

Bornheim, den 10.02.2020

Für die Stadt Bornheim  
Amt 7:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



Heinle Redeker und Partner Rechtsanwälte mbB · Am Schaumburger Hof 10 · 53175 Bonn

**Stadt Bornheim  
Der Bürgermeister  
Rathausstraße 2**

**53332 Bornheim**

Stadt Bornheim  
21. Feb. 2020  
Rhein-Sieg-Kreis

*Handwritten signature/initials*

Rechtsanwälte in Partnerschaft mit  
beschränkter Berufshaftung (mbB)  
Amtsgericht Essen PR 3223

Bonn

Am Schaumburger Hof 10  
53175 Bonn

Telefon 0228 / 957 20 – 0  
Telefax 0228 / 957 20 – 99  
www.heinle-partner.de  
kanzlei@heinle-partner.de

Gerichtsfach 121

USt-ID: DE 122247537

**JOACHIM HEINLE**  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Erbrecht

**DR. HELMUT REDEKER \***  
Fachanwalt für Informationstechnologierecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**SABINE GRIES-REDEKER \***  
Rechtsanwältin  
Familienrecht  
Verkehrs- und Haftungsrecht  
Versicherungsrecht

**JOSEF SICKMANN**  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht  
Gesellschaftsrecht  
Arbeitsrecht

\* Partner

Bonn, 19. Februar 2020 / D18/114-20 /ke

Reg.-Nr.: - 1191/14 E31 - Bitte stets angeben  
Sachbearbeiter: Dr. Helmut Redeker

**Bebauungsplan He 35**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige an, dass ich weiter die Interessen von [REDACTED]  
[REDACTED] z vertrete. [REDACTED] ist nicht mehr  
Eigentümerin des im Bebauungsplan überplanten Grundstücks  
mit der Flurstück-Nr.: 550.

Das Gleiche gilt für das Flurstück Nr. 715. Unser Mandant hat  
bei Ihnen ja schon Einwendungen persönlich erhoben. Ich  
möchte aber ergänzend noch einmal die Einwendungen  
zusammenfassen, die auch im Zuge der frühzeitigen  
Bürgerbeteiligung schon erhoben worden sind.

Durch die Überplanung der Fläche werden die Grundstücke  
Flurstück Nr. 715 und Flurstück Nr. 550 unseres Mandanten in

In Kooperation mit:  
**STEFAN ANTRETTER**, Fachanwalt für Arbeitsrecht  
**ALEXANDER WOLFF**, Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigenumsrecht  
Kurfürstendamm 66, 10707 Berlin  
Telefon 030 / 280 979 - 36  
Telefax 030 / 280 979 - 38  
info@antretter-wolff.de



Bankverbindungen:	Kontonummer	Bankleitzahl	IBAN
Sparkasse Bonn	2000 3901	370 501 98	DE35 3705 0198 0020 0039 01
Deutsche Bank Bonn	123 4517	380 700 24	DE62 3807 0024 0123 4517 00
Anderkonto: Deutsche Bank Bonn	123 4483	380 700 24	DE03 3807 0024 0123 4483 00

BIC  
COLSDE33  
DEUTDEB380  
DEUTDEB380

besonderer Weise in Anspruch genommen. Das Flurstück Nr. 715 wollen Sie für die Verkehrsfläche in Anspruch nehmen, obwohl die Enteignung mit der Auswahl und der weiteren öffentlichen Verkehrsfläche nur anderen Eigentümern und nicht unserem Mandanten zugutekommt. Schon dies allein zeigt, dass Sie deutlich die Interessen anderer Nachbarn mehr in Betracht ziehen als die privaten Belange unseres Mandanten.

Darüber hinaus wollen Sie auch noch Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des Grundstücks 343/147 und 143/1 auf das Grundstück unseres Mandanten legen.

Möglich wäre auch ein entsprechendes Geh-/Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 719 und 718. Das war in der Variante 1 im früheren Verfahren auch schon einmal so vorgesehen. Es ist also möglich.

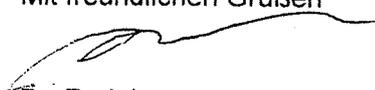
Dies alles zeigt eine einseitige Benachteiligung der privaten Belange unseres Mandanten und entspricht nicht einer gerechten Abwägung.

Unser Mandant ist durchaus bestrebt, hier in einvernehmlicher Weise die Fragen zu lösen. Dies wird aber durch die Gestaltung des Bebauungsplans zu seinen Lasten einseitig verhindert.

Deswegen kommt unter den vorliegenden Umständen eine Zustimmung zu der Planung nicht in Betracht. Vielmehr werden die Bedenken weiter aufrecht erhalten.

Dies gilt auch im Hinblick auf die Tatsache, dass die Überplanung der derzeit vorhandenen Parkplätze auf dem Flurstück 550 bestehenden Wohnhauses teilweise überplant, und diese auf den bisherigen Eigentumsflächen unseres Mandanten nicht ersetzt werden können. Ohne Überplanung anderer Flächen bzw. Eigentumsabtretung wird eine Verlagerung der vorhandenen Parkplätze, die für das Wohnobjekt gebraucht werden, nicht möglich sein. Auch dafür müsste im Rahmen der Bebauungsplanung Sorge getroffen werden, was hier nicht geschehen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Redeker

Rechtsanwalt

### Stellungnahme(n) (Stand: 02.03.2020)

Sie betrachten: Hersel - Bebauungsplan He 35  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 06.02.2020 - 10.03.2020

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED]
Bürger ID:	13677
Stellungnahme:	Erstellt am: 29.02.2020  Sehr geehrte Frau Schneidenbach,  als Eigentümer des Grundstückes 487 bitten wir Sie uns in den Bebauungsplan HE 35 aufzunehmen, da unser Grundstück an der Grenze des Geltungsbereichs des Planes HE 35 liegt. Wir bitten Sie uns ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL- Verlängerung zu unserm Grundstück) einzuräumen. Durch die entstehende Zufahrt bekommen wir auch eine Möglichkeit das Grundstück zu bebauen. Damit wollen wir auch zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Hersel beitragen.  Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  Vielen Dank!  Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]  Anhänge: -

4

Bornheim, den 08.03.2020



### Einspruch gegen das Bebauungsprojekt HE35

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner der Lahnstraße möchten wir Einspruch gegen das Bauprojekt HE35 im Ortsteil Hersel (Lahnstraße) aus folgenden Gründen erheben:

1. Die weitere Bebauung durch mehrere Einheiten mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ist überdimensioniert. Die dörfliche Struktur wird hierdurch weiter zerstört. Das leider bereits bestehende Mietshaus (Lahnstraße 14) zeigt auf, wie sehr diese Gebäude aus dem Umfeld heraus ragen, anstatt sich einzufügen.
2. Die Wohndichte wird im Verhältnis zur sehr kurzen Sackgasse zu hoch. Die Verkehrs- und Parksituation ist bereits jetzt sehr angespannt.
3. In der Lahnstraße wohnen viele Familien mit kleinen Kindern. Wir sehen bereits jetzt durch die Verkehrsbelastung eine hohe Gefährdung der Kinder.

Wir möchten an ähnlich überdimensionierte Projekte in Hersel erinnern, wie in der Heisterbacher Str. auf dem ehemaligen Gelände der Maschinenfabrik KRAMER, wo 5 große Wohnblöcke mit 130 Eigentumswohnungen geplant waren. Nachdem dieses Projekt trotz 180 Einsprüchen von Anwohnern problemlos durch den Stadtrat bewilligt wurde, zeigte sich, dass nicht genug Wohnungen im Vorfeld verkauft werden konnten. Denn die Wohnqualität in diesen größeren Gebäuden war nicht ansprechend genug.

Es wurden dann Reihenhäuser ("Auf der Tränke") gebaut, die sich gut verkaufen ließen. Am Ende waren alle mit der heutigen Lösung zufrieden. Wir möchten eindringlich an Sie appellieren, auch in der Lahnstraße die geplanten Gebäude auf ein Format zu beschränken, das sich gut in die dörfliche Struktur einfügt und wodurch die Verkehrsbelastung auf ein vernünftiges Maß reduziert wird.

Mit freundlichen Grüßen



## Stellungnahme(n) (Stand: 09.03.2020)

Sie betrachten: Hersel - Bebauungsplan He 35  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 06.02.2020 - 10.03.2020

Kontakt:	
Bürger ID:	13706
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 04.03.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus den Plänen lässt sich entnehmen, dass sich durch die vorgesehenen Stellplätze der Autoverkehr in der Lahnstr. mehr als verdoppeln wird (laut Zeitungsartikel über die geplante Bebauung 29 Tiefgaragenstellplätze + Besucher + max. 8 Stellplätze für die vier DHH) Welche verkehrsberuhigenden Maßnahmen sind vorgesehen, um die Sicherheit der zahlreichen Kinder in der Lahnstr. z.B. auf dem Schulweg aber auch in ihrer Freizeit sicherzustellen?</p> <p>Im Gegensatz zu den bei der Einwohnerversammlung vorgestellten max. 16 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern, sind inzwischen max. 24 zulässig, der Investor in der Zeitung spricht allerdings von 10 pro Haus, d.h. insgesamt 20 in den beiden Mehrfamilienhäusern. Warum wurde diese Erweiterung um 50% zulässig gemacht? Dies erscheint mir eine zusätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ohne besonderen Grund.</p> <p>Ich kritisiere erneut, wie auch schon in der Einwohnerversammlung am 9.2.2017, dass im Bebauungsplan kein Kinderspielplatz vorgesehen ist. Es wäre ein leichtes, hier von Seite der Stadt entsprechende Vorgaben, wenigstens für eine kleine Spielmöglichkeit zu machen, die ein Investor, der ja offensichtlich ohnehin ein generationenübergreifendes Projekt plant, sicherlich gerne erfüllen würde. Damit wäre auch für Kinder eine Spielmöglichkeit gegeben, damit sie nicht, wie heute, auf die Straße zurückgreifen müssen.</p> <p>Ist inzwischen geklärt, dass wir als Anwohner durch die Bebauung, d.h. auch die Nutzung der Straße durch die Baufahrzeuge, den damit verbundenen Schäden z.B. an Straßen oder Kanalisation keinen finanziellen Schaden erleiden, bzw. dass der Investor die Kosten dafür übernimmt? Der Straßenzustand im gesamten Gebiet ist ja leider schon jetzt sehr schlecht und wird dadurch voraussichtlich nicht besser.</p> <p>Wie sind die konkreten Zeitpläne für den Ausbau, insbesondere den Straßenausbau? In den Plänen ist für den geplanten Wendehammer lediglich in 2023 20 Tsd EUR eingeplant und der Kommentar erwähnt Gesamtkosten von geschätzt 160 Tsd. EUR. Wie ist die Finanzierung der geschätzten 140 Tsd. EUR vorgesehen? In der Einwohnerversammlung ist diese Frage offen geblieben mit dem Hinweis, dass dies mit dem Investor verhandelt werden könnte. Wie hat man sich hier mit dem Investor verständigt? Welche Möglichkeiten gibt es, dies z.B. im Bebauungsplan oder anderen Verfahren festzulegen. Ich gehe davon aus, dass die Stadt hier alle Möglichkeiten ausschöpft um im Sinne ihrer Einwohner eine Lösung zu finden und hätte gerne Information zu der Frage, welche Kosten bzgl. des Straßenausbaus auf uns Anwohner in der Lahnstr. zu kommen werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen </p> <p>Anhänge: -</p>

**Stadt Bornheim**  
**Rathausstraße 2**  
**53332 Bornheim**

Bornheim, 9. März 2020

### **Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans He 35 in der Ortschaft Hersel**

Sehr geehrte Frau Schneidenbach,  
sehr geehrter Herr Erll,  
als Eigentümer einer Wohnung in Haus Lahnstraße 1 nehme ich zu dem ausliegenden Bebauungsplan HE35 wie nachfolgend Stellung.

#### **Parkflächen<sup>1</sup>**

Dies war einer der hervorstechenden Themen in der Einwohnerversammlung. Bereits heute wird es durch verschiedene Faktoren bedingt täglich eng in der Straße. Das zum einen dadurch, dass Anwohner zwar verpflichtet sind Stellflächen beim Bau der Immobilie zu schaffen, jedoch nicht verpflichtet sind diese zu nutzen. Andererseits ist zu verzeichnen, dass heutzutage nahezu jeder Haushalt über 2 Fahrzeuge verfügt.

Gemäß Ziffer 4.2 des zugrundeliegenden Bebauungsplanes He 35 können im Plangebiet auf Grundlage der derzeitigen Planung voraussichtlich ca. 24 Wohneinheiten entstehen. Bei einem Ansatz von 2,5 Einwohnern / Wohneinheit entspricht dies ca. 60 neuen Bewohnern. Bei vorsichtiger Schätzung ergibt dies rund 40-50 Fahrzeugen.

Gemäß den Ausführungen des zugrundeliegenden Dokumentes heißt es: Plangebiet WA1: Für jede realisierte Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, dabei kann der zweite Stellplatz in der Garageneinfahrt liegen. Zu dem Plangebiet WA3 heißt es lediglich: „Die Stellplätze für die neu geplanten Mehrfamilienhäuser im WA3 werden durch die Festsetzung einer Tiefgarage sichergestellt.“ Eine Anzahl damit einhergehender Stellplätze ist dem Dokument nicht zu entnehmen. Gemäß dem grafischen Bebauungsplan ist in WA1 von 4 Wohneinheiten auszugehen. Damit entfielen auf jeden Wohnblock im Plangebiet WA3 zehn Wohneinheiten, zusammen 20 Wohneinheiten (General Anzeiger nennt 12 WE je Haus=24). Bei dem von Ihnen zugrunde gelegten Berechnungsschlüssel ergibt dies rund 50 Bewohner, demnach vermutlich 30-40 Fahrzeuge.

Lediglich aus dem referenzierten Bericht des General Anzeigers ist die geplante Kapazität der Garage mit 29 SP zu entnehmen. Das ergibt rund 1,5 Stellplätze/Wohnung, ein Besucherverkehr wird hier in keiner Weise berücksichtigt. Für Besucherverkehr ist im Umkreis von mehreren hundert Metern keine Parkflächen vorhanden. Der Parkraum der gegenwärtigen Lahnstraße ist durch den Ist-Zustand bereits überlastet. Weitere öffentliche Parkflächen gibt es im näheren Umkreis weder auf der Lahnstraße, Gartenstraße, Mertensgasse oder Vorgebirgsstraße.

Insofern sehe ich es als absolut erforderlich bei der Kalkulation der Parkflächenvorgabe in der weiteren Planung Augenmaß unter Berücksichtigung gegenwärtiger Entwicklungen anzuwenden. Die Zeiten in denen je Haushalt 0,5 – 1 Auto anzurechnen waren sind schon lange vorbei.

Valide Daten bestätigen dies:

- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/172093/umfrage/anzahl-der-pkw-im-haushalt/>
- <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/mobilitaet-privater-haushalte#-hoher-motorisierungsgrad>

Darüber hinaus bitte ich zu prüfen, welche rechtlichen Mittel im Zuge des weiteren Verfahrens durch die Stadt eine zwingende Nutzung der entstehenden Parkflächen bedingen können. Insbesondere bei Tiefgaragenplätzen liegen diese preislich mit einem durchaus 5-stelligen Betrag zusätzlich zu dem eigentlichen Wohnungspreis. Wenn nicht sichergestellt werden kann, dass ein Erwerber die Parkfläche kaufen muss, kann er davon absehen und der angedachte Parkraum

<sup>1</sup> Im Zuge der Baumaßnahmen zur Erneuerung des Kanals und Verlegearbeiten Glasfaser die nahezu ein Jahr die Gartenstraße im Bereich Mertensgasse/Lahnstraße und fortführend tangiert haben, kam es aufgrund Wegfalles öffentlicher Parkflächen dort zeitweise zu chaotischen Parksituationen in der Lahnstraße. Nicht nur zugeparkte Grundstückflächen, auch zugeparkte private Stellflächen waren nahezu an der Tagesordnung. Ferner haben viele den Bürgersteig auf der „ungeraden“ Straßenseite zum Parken genutzt, was zu dem laufenden Bauverkehr zu einer Dramatisierung der Wegeverhältnisse der in der Straße wohnenden Schulkinder auf dem Schulweg geführt hat. Der Einsatz von z.B. Feuerwehrfahrzeugen in der Lahnstraße war zeitweise nicht adäquat gegeben.

bleibt ungenutzt. Gleiches ist im Fall einer Vermietung der Fall. Sofern ein Vermieter den Parkraum separat berechnen würde, neigt der Mieter zur Nutzung öffentlichen Parkraumes, welcher defacto nicht vorhanden ist.

- *Aus vorgenannten Gründen sehe ich das geplante Parkraumkonzept entgegen der Einsprüche/ Forderungen der Bürger auf der Einwohnerversammlung in 2017 und als nicht tragfähig/ ausreichend an und erheben Einspruch.*

### **Zunehmender Verkehr**

Der Verkehr in der – trotz Ausbau mit Wendehammer – verbleibenden Stichstraße (Lahnstraße) wird sich durch die oben aufgeführte Anzahl hinzukommender Fahrzeuge stark erhöhen. Ferner wird sich der Lieferverkehr oder anderweitiger Ver-Entsorgungsverkehr erhöhen. Neben der regelmäßigen Fahrtätigkeit der Fa. Guett-Dern im Planungsgebiet und dem derzeitigen Anwohnerverkehr ist mit einer Zunahme des Gefahrenpotentials zu rechnen. Ich möchte in dieser Stellungnahme zu Protokoll geben, dass im Einzugsgebiet der Lahnstraße (direkte Lahnstraße und das neue Haus vor Kopf) allein mir bekannt 14 Kinder im Kindergarten- bzw. Grundschulalter wohnen, für die die Zunahme des rollenden und parkenden Verkehrs eine potentielle Bedrohung darstellt. Eine durch die Vertreter der Stadt vorgebrachte Möglichkeit, den Ausbau der Lahnstraße zu einer verkehrsberuhigten Zone durch Finanzierung der Anwohner lehne ich entschieden ab. Ich habe den sich verändernden Zustand des Verkehrs nicht zu verantworten, daher zeige ich für eine adäquate Begegnung dieses Umstandes keine Bereitschaft zu zahlen.

- *Der geplante Ausbau und der damit einhergehende zunehmenden Verkehr in der Stichstraße stellen in meinen Augen eine große Gefahr für die hier lebende Vielzahl von Kindern dar. Auf die Stadt entfällt hier bei der weiteren Planung eine Verkehrssicherungspflicht für diese Straße*

### **Erschließung**

Eine von Ihnen beauftragte Prüfung hat ergeben, dass eine Erschließung des Baugebietes durch die Vorgebirgsstraße auszuschließen ist<sup>2</sup>. Dadurch fließt der oben prognostizierte Verkehr in Höhe von rund 40-50 hinzukommenden Fahrzeugen durch die Lahnstraße. Das bedingt eine deutliche Verschlechterung der Wohnsituation in den Kopfgebäuden Lahnstraße 1 und 2. Insbesondere am Kopf der Stichstraße entsteht durch notwendigen abbremsen und beschleunigen Verkehrslärm und Abgase. Die Verschlechterung der Wohnsituation stellt eine damit einhergehende Verminderung des Immobilienpreises dar. Die Aussage im vorliegenden Bebauungsplan „Mit der Durchführung des öffentlich rechtlichen Planverfahrens wird eine gegenseitig gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gewährleistet“ sehe ich gegenwärtig nicht gegeben und verweise auf das Gebot der Rücksichtnahme. Ein laut General-Anzeiger geplantes Einfamilienhaus in der Einfahrt zum Plangebiet WA3, welches im Bebauungsplan auch nicht eingezeichnet ist, kann sehr wohl über die Vorgebirgsstraße erschlossen werden?

### **Erschließung - Kosten**

Im Zuge der Errichtung Wohnflächen ist der Ausbau der Lahnstraße u.a. mittels notwendiger Wendehammer geplant. Ein weiterer, den Anwohnern bereits in der Einwohnerversammlung geäußelter Wunsch, war die erforderliche Kostenübernahme durch den Bauträger. Hr. Schier erläuterte freundlicherweise zwei Vorgehensweise im Rahmen der Versammlung. Die Verhandlung über die Kosten mit den Investoren wurde von den Einwohnern gewünscht. Aus den veröffentlichten Unterlagen kann ich eine Sachlagendarstellung dahingehend nicht feststellen und erbete mir diesen Wunsch der Anwohner im weiteren Verfahren durchzusetzen.

### **Wohnbild**

Bei Erwerb meiner Immobilie in Hausnummer 1 Lahnstraße vor rund 13 Jahren habe ich die Lahnstraße dörfliche Stichstraße mit aufgelockertem Straßenbild wahrgenommen. Bereits durch den Bau der Häuser auf der linken (ungeraden) Straßenseite hat zu einer Verdichtung des Wohngebietes geführt. Da hier jedoch lediglich Einfamilien-Doppelhäuser zugelassen wurden, hat sich dennoch ein homogenes Bild ergeben und die Zunahme des Verkehrs lag

[REDACTED] T. [REDACTED]

im akzeptablen Bereich. Insbesondere durch die beiden großen Gebäuden in PG WA3 geht der dörfliche Wohncharakter gänzlich verloren. Den Charme von Hersel hat lange Jahre der eher aufgelockerte Bebauungsstil geprägt. Die Menschen fühlen sich wissenschaftlich erwiesen in einer derartigen Besiedlung wohler als bei einer Verdichtung. Ferner hat das Mikroklima in Hersel, was Jahrzehnte von der Nähe zum Rhein positiv beeinflusst wurde, bereits jetzt stark gelitten. Die Bebauung der Planfläche WA3 ähnlich der in WA1 (einzelnen Doppelhaushälften) dürfte für Investoren ebenso interessant sein, würde doch z.B. der Wegfall einer Tiefgarage eine Vielzahl Herausforderungen und Geld sparen. Die Stadt Bornheim würde das entwickelte Mikro-Nachbarschaftsklima durch die so vermutlich zu gewinnenden neuen Bewohner (Familien) stärken. Auf dem Plangebiet WA3 wäre bei lockerer Bebauung mit Doppelhaushälften auch noch zusätzlich Platz für Gemeinschaftsflächen mit u.a. Spielflächen. Die so entstehende Bebauung würde auch die Mehrbelastung der Lahnstraße durch zunehmenden Verkehr reduzieren. Der entstehende Wohncharakter könnte Pilot für ähnliche Projekte in Hersel und Bornheim werden, gibt es hier doch viele Stichstraßen bzw. auch „Hinterhöfe“.

- *Ich bitte Sie diese Erwägungen in den weiteren Planungen & Abstimmungen einzubeziehen*

Ich erwarte, dass die von den Anwohnern in der oben genannten Einwohnerversammlung und im Zuge dieser Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen angemessen und nachvollziehbar bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan Berücksichtigung finden, und das Gebot der Rücksichtnahme adäquat Anwendung findet.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

## Stellungnahme(n) (Stand: 09.03.2020)

7

Sie betrachten: Hersel - Bebauungsplan He 35  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 06.02.2020 - 10.03.2020

Kontakt:

[REDACTED]

Bürger ID:

13718

Stellungnahme:

Erstellt am: 09.03.2020

[REDACTED]

Stellungnahme zum ausliegenden Bebauungsplan HE35 vom 08. März 2020

Sehr geehrte Frau Schneidenbach,

mit Sorge sehe ich die Pläne der Stadt Bornheim hier die Stichstraße (Sackgasse) Lahnstraße mit noch mehr Verkehr zu belasten. Von meinem Mieter habe ich verschiedene Beschwerden bekommen, dass sein Parkplatz permanent von Fremden, die nicht zum Haus Lahnstraße 1 gehören, zugeparkt wird. Dies ist übrigens gleichzeitig noch die Feuerwehruzufahrt. Wenn er abends nach Hause kommt kann es passieren das

1. Der Parkplatz durch Fremdpersonen besetzt ist
2. oder zugeparkt.

Ich selber habe mir die Lage vor Ort mehrere Male persönlich angeschaut. Es ist wirklich dramatisch. Es gibt schlichtweg nicht genug physischen Platz für all die PKW seit es die Neubauten Lahnstraße 5 und 7 gibt. Verschiedene Anwohner in der Lahnstraße parken nachts schon quer zur Fahrtrichtung, um zusätzlichen Parkraum zu gewinnen. Das ginge nach Fertigstellung des Projektes auch nicht mehr. Wo bleiben dann die Autos? Wenn es zusätzlich noch Veranstaltungen der evangelischen Kirche in der Gartenstraße gibt, geht nichts mehr. Der Autoverkehr in der Gartenstraße entspricht schon heute nicht mehr dem dörflichen Charakter von Hersel. Selbst nur Sackgasse ist die Einfädelung aus der Lahnstraße in die Gartenstraße, auch auf Grund der vielen geparkten PKW, schwierig. Die Lärmbelästigung für die Balkonbesitzer dürfte wesentlich zunehmen.

Ich kann mir beim besten Willen nicht vorstellen wie die Lahnstraße noch diesen zusätzlichen Verkehr, nicht nur der neuen Anwohner, sondern auch deren Besucher aufnehmen soll.

Von daher habe ich schwere Bedenken und erhebe hiermit Einspruch!

Außerdem kann ich den Unterlagen nicht entnehmen wo die „ausgelagerten“ Parkplätze der Lahnstraße 14 und 16 endgültig platziert werden.

Die Veröffentlichung über das Projekt im General Anzeiger vom 11. Dezember 2019 spricht zusätzlich von der Erschließung über die Vorgebirgsstraße. Vielmehr wird in den Berichten und durch die Stadt selber eine Erschließung der Plangebiete WA1 und WA3 über die Vorgebirgsstraße als „nicht machbar“ eingestuft. Das in dem Bereich des Grundstückes zur Vorgebirgsstraße ein Einfamilienhaus geplant ist, kann ich nur dem Artikel im General Anzeiger entnehmen, jedoch nicht dem zugrundeliegenden Bauplan. Für mich ist unklar, warum dieses geplante Haus über die Vorgebirgsstraße <https://www.op.de/bornheim/plan?L1=13&pid=27099>ebirgsstraße erschlossen werden kann, eine Zweitausfahrt oder eine Erschließung aus dem Plangebiet WA3 jedoch nicht machbar ist.

Ich bitte um Stellungnahme und Erläuterung.

Da ich Hersel als Bewohner schon in den 80iger Jahren verlassen habe sehe ich die Veränderungen der Region vielleicht mit anderen Augen. Für mich ist der gesamte Bereich bis Uedorf (Elbestraße) verkehrstechnisch schon völlig überlastet. Ich habe durchaus Verständnis, das man bestehende Wohngebiete verdichten möchte, bevor man zusätzliche Neubaugebiete ausweist. Aber das setzt aus meiner Sicht neue Mobilitäts- und Wohnkonzepte voraus, die zusätzlichen Autoverkehr vermeiden helfen.

In Hersel gibt es nahezu ideale Nahverkehrsverbindungen (ÖPNV). Wir haben hier ein Projekt u.a. für sozialen Wohnungsbau was sich durch den Bau der Tiefgarage enorm verteuert. Warum nicht neue Konzepte wagen und hier Wohnungen ohne Anspruch auf Auto und damit gezwungener Weise

verbundenen Stellplatz erstellen? Wenn man da ein Modellprojekt daraus macht und das wissenschaftlich begleitet, gibt es vielleicht sogar noch Fördergelder. Ich habe von verschiedenen Projekten dieser Art im Süden Deutschlands gelesen. Da werden Mietverträge abgeschlossen, die einen Autobesitz ausschließen. Interessenten dafür dürften in so einer attraktiven Lage wie in Hersel Schlange stehen, speziell weil die Baukosten und damit die Mieten durch den Wegfall der Tiefgarage wesentlich günstiger sein könnten.

Dies völlig unabhängig von meinen oben beschriebenen Einwänden, die sich aber verkehrstechnisch damit alle lösen ließen. Zusätzlich wäre es ein Projekt was in die Zeit passt indem es Verkehr und CO2 vermeidet.

Bleibt der ästhetische Teil den dörflichen Charakter von Hersel, soweit noch vorhanden, durch so einen großen Wohnblock nun definitiv zu verschandeln.

Ich hoffe meine Idee findet Zuspruch und ermöglicht im Dialog eine von der Politik/Gesellschaft gewollte Verdichtung ohne deren Nachteile des zunehmenden Individualverkehrs.

Gleichzeitig könnte das Projekt „Spielstraße“ wieder aktiviert werden ohne das es zu erhöhten Kosten führt. Das geplante Konzept Alt mit Jung zu mischen könnte idealerweise durch die spielenden Kinder zur Einbindung der Menschen in eine dörfliche Gemeinschaft führen.

Mit freundlichem Gruß



Anhänge: -

Hersel 10.3. 2020



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner der Lahnstraße möchten wir Einspruch gegen das Bauprojekt HE35 im Ortsteil Hersel (Lahnstraße) aus folgenden Gründen erheben:

### **Müllentsorgungsplatz**

Gemäß ausliegendem Bebauungsplan ist innerhalb des zu errichtenden Wendehammers auch eine Sammelstelle für Müll des Plangebietes WA3 geplant. Diese befindet sich in sehr kurzer Distanz zu unserer Immobilie (Lahnstraße 12). Soweit dem ausliegenden Plan zu entnehmen ist dort die Sammlung der vier verschiedenen Müllarten (Papier, Restmüll, gelbe Tonne und Biotonne) für das Plangebiet WA3 vorgesehen.

Gemäß Ziffer 6.4 des Bebauungsplanes ist eine max. Anzahl Wohnungen je Gebäude von 12 zulässig, ergibt sich 24 Wohneinheiten zu denen in Haus 14-16 hinzukommend. Bei angenommenen 40 Gesamtwohneinheiten und einem skizzierten Entsorgungsbedarf je Wohneinheit und Müllart von 1x pro Woche, ergibt sich eine Frequentierung des „Mülltonnenstellplatzes“ von 24 Wohneinheiten x 4 Arten Müll = 96 Fälle der Nutzung des Müllsammelplatzes/Woche. Diesbezüglich sehe ich die Wohnqualität meiner Immobilie in Bezug zur aufgezeigten Häufigkeit und des gerade in den Sommermonaten zu erwartenden Geruchs als erheblich beeinträchtigt. Selbst wenn sich die Anwohner an ggf. geregelte „Einwurfzeiten“ halten würden, wäre die Geräuschbelastung in so unmittelbarer Nähe zu unserer Immobilie unzumutbar. Daher fordern wir Sie auf im Zuge des weiteren Planungsverfahrens die Möglichkeiten einer Verlegung des Sammelplatzes zu evaluieren und umzusetzen.

### **Tiefgarage**

Im Plangebiet WA3 ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Das ist grundsätzlich zu begrüßen, ergibt sich dadurch ja sowohl Parkraum, als auch eine Minimierung der Emissionen (Abgase/ Geräusche) bei den Parkvorgängen im Gegensatz zu einer Bebauung oberirdischer Stellplätze. Gemäß Plan ist diese Tiefgarage jedoch direkt angrenzend an unser Wohngebäude. In dem Zuge wird auch die Ein/Ausfahrt der Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zu unserer Immobilie errichtet. Das führt insbesondere bei Ein-Ausfahrt zu

Geräuschbelastungen (Beschleunigungsverfahren bei Berganfahrt aus der Garage heraus etc.). Ferner wird im Zuge der Errichtung der Tiefgarage und damit verbundenem Erdaushub die Errichtung von Stützmauern unumgänglich. Aufgrund der geplanten örtlichen Nähe des Erdaushubes zu unserer Immobilie bitte wir im weiteren Planungsverfahren die notwendigen baurechtlichen Mindestabstände und erforderlichen baulichen Vorgaben zu Berücksichtigen und soweit möglich den Bauherren vorzuschreiben. Es darf insbesondere durch den Bau der Garage zu keiner einmaligen, oder dauerhaften Beschädigung oder anderweitiger Einschränkung unserer Bestandsimmobilie durch z.B. Erschütterung, Absackung, Wassereintritt etc. kommen.

### **Quelle**

Auf unserem Grundstück befindet sich eine Quelle, welche wir gegenwärtig nutzen. Bei Bau der Tiefgarage und damit verbundenem Erdaushub könnte es dazu kommen, dass diese Quelle beeinträchtigt wird, oder versiegt. Wir möchten mit dieser Stellungnahme sicherstellen, dass dieser Umstand ausreichend Berücksichtigung findet und unsere Quelle insbesondere nicht tangiert wird.

### **Wintergarten**

Auf unserem Grundstück und direkt mit dem Gebäude verbunden befindet sich ein Wintergarten, der so gegenwärtig in dem ausliegenden Bebauungsplan HE35 nicht verzeichnet ist. Bei der weiteren Planung stellen Sie bitte insbesondere die Berücksichtigung der Freihaltebaulast und nötiger Abstände zu unserem Grundstück sicher. Siehe anbei dieser Stellungnahme eine Anlage (Kopie unseres amtlichen Lageplanes nach §18 BauPrüfVO aus dem Jahr 2017)

### **Spielfläche**

Durch die weitere Versiegelung der gegenwärtig noch freien Flächen in den Plangebieten WA1 und WA3 wird weiterer Raum zur Schaffung von Spielflächen für die 14 bereits wohnhaften Kindern im Gebiet Lahnstraße vernichtet. Bereits jetzt steht für Kinder im Gebiete Hersel sehr wenig Spielfläche zur Verfügung. Neben den kleineren Spielplätzen an der Grundschule und in dem Wohngebiet am Rhein ist lediglich der neu gestaltete Spielplatz am grünen „C“ als angemessen zu bezeichnen. Derzeit spielen die Kinder der Nachbarschaft notgedrungen auf der befahrenen Lahnstraße, was durch die Verkehrszunahme bei Ausbau nicht mehr möglich ist. Das gemeinsame Spielen gegenwärtig auf der Straße ist einem guten Nachbarschaftsverhältnis und der Ausprägung des Sozialverhaltens der Kinder immens zuträglich. Die 14 Kinder (derzeit, es könnten durch Neubau mehr werden) zum Spielen zu

den vorgenannten Spielplätzen zu schicken, sehen wir als nicht ausreichen an. Daher fordern wir bei der weiteren Bauplanung Spielflächen für Kinder zu schaffen.

### **Erschließung**

Die Kosten der Erschließung der Plangebiete WA1 und WA3 wurden im Zuge der Eigentümerversammlung in 2017 von den Eigentümern zur Übernahme durch den zukünftigen Bauträger gewünscht. Der anwesende Stadtvertreter nahm diesen Wunsch mit. Aus der gegenwärtig offenliegenden Dokumentation ist nicht zu entnehmen, wer insbesondere den Wendehammer zahlt. Wir fordern weiterhin den Wunsch der Eigentümer zu berücksichtigen, da ohne Neubau in WA1 und WA3 kein Ausbau der Lahnstraße erforderlich wäre. Insofern sehen wir mit dem Ausbau einen direkten Kostenzusammenhang bei den Bauträgern.

Wir stellen uns die Frage warum eine Erschließung des Plangebietes WA3 nicht zusätzlich über die Vorgebirgstraße erfolgen kann. Erst aus der Tageszeitung „General Anzeiger“ mit Datum vom 11. Dezember 2019 haben wir ein nicht in dem Bebauungsplan HE35 eingezeichnetes Einfamilienhaus wahrgenommen. Dieses soll gemäß dem Bericht über die Vorgebirgstraße erschlossen werden. Wir fordern in der weiteren Planung die zusätzliche Erschließung des Plangebietes WA3 über die vorgenannte Straße erneut zu prüfen.

### **Zunahme Verkehr**

Durch den geplanten Ausbau und damit hinzukommenden 24 Wohneinheiten ist eine starke Zunahme des fließenden und ruhenden Verkehrs anzunehmen. Das erhöht im Verlauf der Lahnstraße aber auch in der Einmündung zur Gartenstraße die Gefahr – insbesondere für die derzeit 14 im Plangebiet wohnenden Kinder im Kindergarten/ Grundschulalter. Neben dem vorgenannten Wegfall von Spielmöglichkeiten auf der Lahnstraße (bedingt durch derzeit eher seltenen Verkehr) birgt die Verkehrszunahme versch. Risiken insbesondere in den Wintermonaten und auf dem Schulweg. Neben dem Bewohnerverkehr ist auch mit einer Zunahme von Lieferverkehr zu rechnen (Post, Amazon etc.). Bei Schaffung von Seniorenwohnungen, ist noch hinzukommende mit „Pflege-Verkehr“ mehrfach am Tag zu rechnen. Wir fordern daher bei der weiteren Planung die Sicherstellung eines sicheren Verkehrsflusses unter Berücksichtigung der dort wohnenden Kinder.

### **Ursprünglicher Wohnraum vs. zukünftige Gestaltung**

Bei Erwerb der Immobilie haben wir die Lahnstraße als eher ruhige Stichstraße mit lockerer Bebauung wahrgenommen. Durch den Ausbau insbesondere des Plangebietes WA3 mit zwei Wohnblöcken mit der Grundfläche 15x26 Meter und einer geplanten Höhe von 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss verdichtet sich das damals vorgefundene Wohnungsbild. Insbesondere der Ausblick aus dem in diesem Schreiben erwähntem Wintergarten wird dann zukünftig auf die Einfahrt der Tiefgarage, des Müllsammelplatzes und

dem vorderen Wohnblock ausgerichtet sein. In dem Zusammenhang weisen wir auf das Gebot der Rücksichtnahme hin. Sie selber erwähnen in Ziffer 6.6 des Bebauungsplanes „die Wahrung eines optisch angenehmen Erscheinungsbildes“. Diese wird aus vorgenannten Gründen aus unsere Sicht nicht erfüllt. In dem Zusammenhang könnte aus unserer Sicht bei der weiteren Bauplanung auch die Errichtung mehrerer Einzelgebäude im Plangebiet WA3, ähnlichem dem in WA1 eine Möglichkeit zur Wahrung des Gesamtbilde, und zur Minimierung der vorgenannten Restriktionen (Zunahme Verkehr, Versiegelung der Flächen, Wohnruhe etc.) führen. Im Interesse der Stadt sollte es auch liegen, die gegenwärtige Nachbarschaft weiter zu fördern, was durch eine Bebauung des Plangebietes WA3 mit Einfamilienhäusern aus unserer Sicht ermöglicht würde. Ferner würde dann noch ausreichend Platz für zu schaffende Spielflächen vorhanden sein. Aus Investorsicht ist ein Einfamilienhaus ähnlich gut vermarktbar wie der Bau dieser beiden großen Wohnblöcke inkl. Tiefgarage. Die Errichtung von beispielsweise 4 Doppelhäusern also 8 Wohneinheiten würde in dieser Stellungnahme erwähnten Restriktionen deutlich minimieren und insbesondere eine Art familienfreundliche Siedlung innerhalb von Hersel schaffen.

**Andere:**

Wir möchten an ähnlich überdimensionierte Projekte in Hersel erinnern, wie in der Heisterbacher Str. auf dem ehemaligen Gelände der Maschinenfabrik KRAMER, wo 5 große Wohnblöcke mit 130 Eigentumswohnungen geplant waren. Nachdem dieses Projekt trotz 180 Einsprüchen von Anwohnern problemslos durch den Stadtrat bewilligt wurde, zeigte sich, dass nicht genug Wohnungen im Vorfeld verkauft werden konnten.

Denn die Wohnqualität in diesen größeren Gebäuden war nicht ansprechend genug. Es wurden dann Reihenhäuser ("Auf der Tränke") gebaut, die sich gut verkaufen ließen. Am Ende waren alle mit der heutigen Lösung zufrieden. Wir möchten eindringlich an Sie appellieren, auch in der Lahnstraße die geplanten Gebäude auf ein Format zu beschränken, das sich gut in die dörfliche Struktur einfügt und wodurch die Verkehrsbelastung auf ein vernünftiges Maß reduziert wird.

Mit freundlichen Grüßen,



Hersel 10.3. 2020

**Amtlicher Lageplan nach § 18 BauPrüfVO**

81651

Gemarkung: Hersel  
 Flur: 8  
 Flurstück: 638  
 Maßstab= 1:200



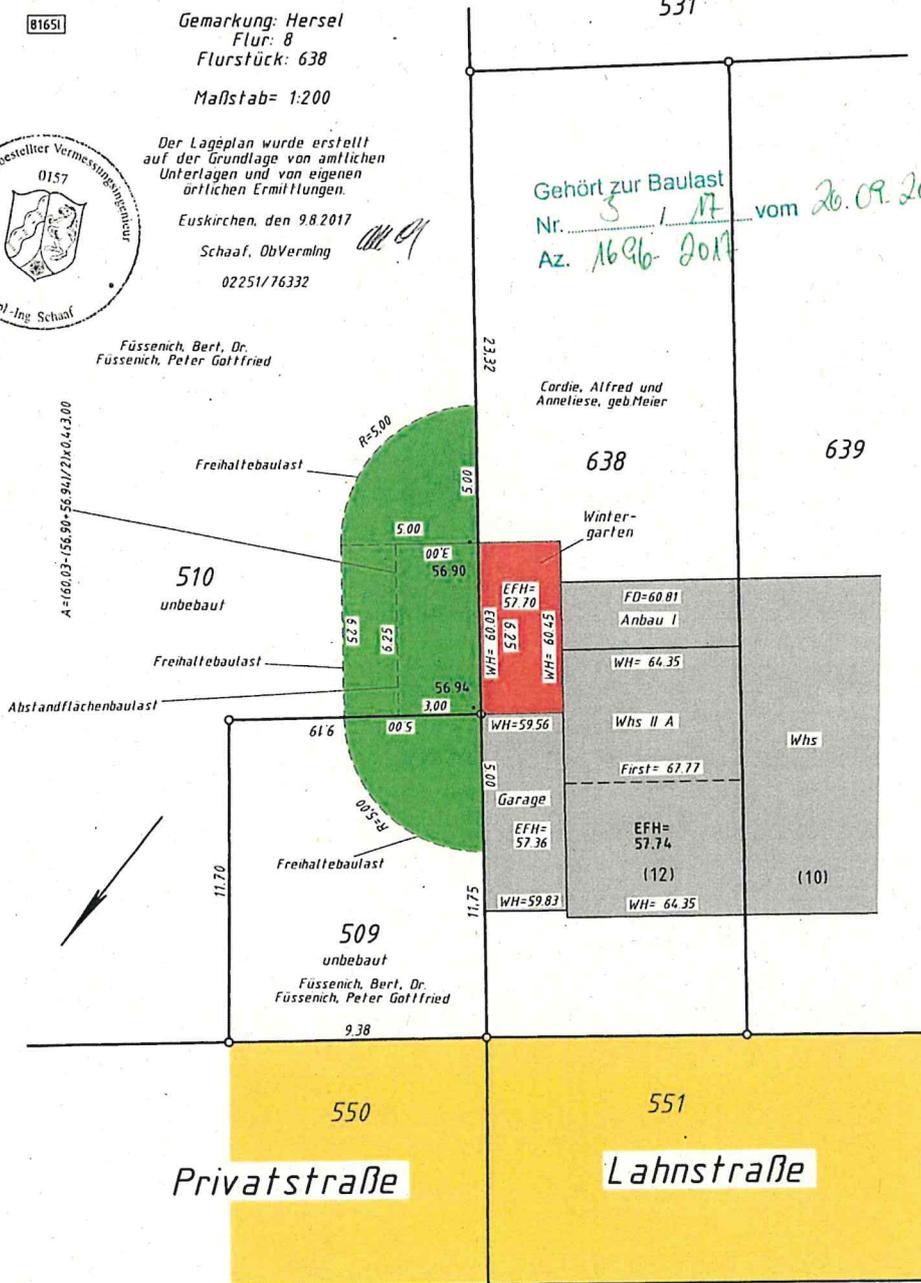
Der Lageplan wurde erstellt auf der Grundlage von amtlichen Unterlagen und von eigenen örtlichen Ermittlungen.

Euskirchen, den 9.8.2017  
 Schaaf, ObVerming  
 02251/76332

Füssenich, Bert, Dr.  
 Füssenich, Peter Gottfried

531

Gehört zur Baulast Nr. 3, 1, 17 vom 26.09.2017  
 Az. 16916/2017



## Stellungnahme(n) (Stand: 11.03.2020)

9

Sie betrachten: Hersel - Bebauungsplan He 35  
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Zeitraum: 06.02.2020 - 10.03.2020

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]
Bürger ID:	13733
Stellungnahme:	Erstellt am: 10.03.2020  Als Anwohnerin der Lahnstraße habe ich Bedenken, dass die geplante Tiefgarage zu zu viel Verkehr auf der Lahnstraße, wo sehr viele Kinder wohnen, führt. Ich möchte daher anregen, für die Tiefgarage zwei Ausgänge zu planen (z.B. einen weiteren zur Vorgebirgsstraße), damit sich die Belastung verteilt.  Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]  Anhänge: -