

## Bebauungsplan Rb 01 (Ortschaft Rösberg)

Protokoll der Einwohnerversammlung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Datum: 14.03.2018

Dauer: 18:30 Uhr bis 20:30 Uhr

Ort: Turnhalle der Markus-Schule, Weberstraße 19, Bornheim

Teilnehmer: Herr Schwarz, Ausschussvorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung

Herr Schier, Technischer Beigeordneter der Stadt Bornheim

Herr Erll, Amtsleiter Stadtplanungsamt

Frau Bongartz, Mitarbeiterin Stadtplanungsamt

Herr Uzunoff, Fa. Hauspartner

Frau Rösch, Fa. Hauptpartner (ab ca. 19:20 Uhr)

Frau Werner, Ingenieurbüro Stelter

Anzahl der anwesenden Bürger: ca. 100 - 120 Personen

---

Ablauf der Einwohnerversammlung:

Erläuterung des Verfahrens

Vorstellung der städtebaulichen Entwürfe durch Herrn Erll sowie der Ausbauplanung Rüttersweg durch Frau Werner

Wortmeldungen der Bürger sowie Antworten der am Podium sitzenden Personen dazu:

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Zur geplanten Fahrbahnbreite 3,95 m: Wo sollen Handwerker-Fahrzeuge halten, wenn man bei den Altanliegern dort selbst Arbeiten verrichten lassen muss? Der laufende Verkehr wäre dann praktisch 'gesperrt'

*Antwort Fr. Werner*

Das Abstellen von Handwerker-Fahrzeugen im Schmalbereich der Straße ist nicht zulässig.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Warum sollen 2 Fußwege erstellt werden? (*dieser Bürger sieht die Notwendigkeit dazu nicht*)

*Antwort Herr Schier*

Bei Straßenneubauten sind bei beidseitig angebauten Straßen laut der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zwingend 2 Gehwege zu erstellen.

*Bürgerkommentar dazu (Anwohner Rüttersweg)*

Es würde doch ausreichen, diese Fußwege zu kennzeichnen, also eine Misch-Verkehrsfläche.

*Weiterer Bürgerkommentar dazu*

Die RAST 06 ist gesetzlich nicht zwingend; sie ist nur eine Verwaltungsrichtlinie.

*Antwort Herr Erll*

Die RASt 06 ist eine anerkannte Regel der Technik. Die Stadt ist mit der geplanten Gehwegbreite von 1,50 m im Rüttersweg schon jetzt unterhalb dieser Richtlinie geblieben. Die Bürgersteig-Mindestbreite ist in der RASt 06 mit 2,50 m vorgesehen

*Bürgerbemerkung dazu ( [REDACTED] Anwohner Rüttersweg)*

Frau Werner hatte seinerzeit schon Anregungen von Bürgern dazu aufgenommen; jedoch kam kein Feedback seitens der Stadtverwaltung dazu.

In Hemmerich gibt es Neubau-Straßen mit nur einem Fußweg; in einem anderen Teil von Bornheim sogar ohne Fußweg.

*Antwort Herr Schier*

Ein neues Baugebiet in Dersdorf wird eine Sackgasse sein; insofern ist dies nicht vergleichbar mit Rb 01. Dennoch nimmt die Verwaltung die Vorschläge der Bürger auf, wird die Straßensituation überdenken und abwägen; letztlich wird die Ortspolitik darüber entscheiden.

*Bürgerbemerkung dazu*

Das Plangebiet Rb 01 könnte mit an den Kuckucksweg angebunden werden - ggfls. als Spielstraße.

*Antwort Herr Erll*

Verkehrsberuhigte Bereiche funktionieren bei längeren Strecken nicht. Tempo 7 wird hier dann nicht eingehalten. Das Problem hierbei ist, dass verkehrsberuhigte Bereiche keinen Gehweg haben und der Schutz der Fußgänger nur über die Geschwindigkeit gegeben ist. Wenn diese überschritten wird, fällt der Schutz weg.

*Antwort Schier*

Die Anregung wird aufgenommen, weitere Erschließungsvarianten zu prüfen.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Wie sollen bei Ausbau des Rüttersweges die Anwohner ihre PKW's unterbringen?

*Antwort Herr Erll*

Im neuen Baugebiet Rb 01 sind 20 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Pro Wohngebäude werden 2 Stellplätze angelegt.

Im alten Rüttersweg: auf der Ostseite sind durch den Neuausbau der Straße keine PKW-Stellplätze betroffen; die Westseite ist allerdings stärker betroffen. Hinsichtlich der Anwohner auf der Westseite wird wohl vorgeschlagen werden, nochmals einen Gesprächstermin mit diesen Einzelanliegern aufzunehmen.

*Bürgerbemerkung dazu ( [REDACTED] Anwohner Rüttersweg)*

Auch bei Häusern auf der Ostseite fallen sehr wohl PKW-Stellplätze weg.

*Antwort Herr Erll*

Er schlägt hierzu einen Besprechungstermin mit Frau Werner vor (Ing. Büro Stelter)

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Die Verwaltung soll bitte einen 2. Zuweg zum neuen Baugebiet prüfen; dann wird der Rüttersweg entlastet werden.

*Antwort Herr Schier*

Die Verwaltung wird dies prüfen.

*Bürgerbemerkung dazu*

Bitte keine Anbindung über den Kuckucksweg, denn die Hemmersgasse ist oft mit PKW's zugestellt.

*Antwort Herr Schier*

Man wird dies über das Ordnungsamt prüfen lassen; desweiteren wird man prüfen, ob zum Rb 01 ein zusätzlicher Zuweg möglich und sinnvoll ist.

*Bürgerbemerkung dazu (Anwohner Rüttersweg)*

Die neuen Eigentümer von Rb 01 werden selbst eine Verkehrsverteilung wählen, z.B. über die Eifelstraße zur Proffgasse und/oder über den Kuckucksweg.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Wer gewährleistet die Fertigstellung der Straßenbauarbeiten? Was ist, wenn der Investor pleite geht?

*Antwort Herr Schier:*

Der Investor wird eine Bürgschaft zur Sicherheit seiner vertraglichen Vereinbarungen hinterlegen. Hierdurch wird die Fertigstellung der Straßenbauarbeiten gewährleistet.

*Frage (Anwohner Kuckucksweg)*

Was ist mit einem etwaigen Ausbau des Kuckucksweges, falls der Verkehr über diesen laufen soll? Beahlt den auch der Investor?

*Antwort Herr Schier:*

Die zu erwartende Anzahl der PKW, welche über die einzelnen Straßen abfließen, wird gerechnet. Der Ausbau der Straßen wird entsprechend geplant werden.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Es werden ja wohl auch junge Familien dort hinziehen. Was ist mit der dann notwendigen Erweiterung der Infrastruktur für diesen Stadtteil?

*Antwort Herr Schier*

Die Anzahl bzw. die Größe der Kindergärten wird die Stadt -unabhängig vom Rb 01- sowieso weiter ausbauen. Das relativ kleine Baugebiet Rb 01 wird zur weiteren Auslastung der Kindergarten- und Schulinfrastruktur beitragen.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Ist es vorgesehen, im neuen Plangebiet auch öffentlich geförderten Wohnungsbau mit aufzunehmen? Z.B. für Flüchtlingsunterkünfte?

*Antwort Herr Schier*

Die städtischen Gremien erwarten einen Ausgleich des Bedarfes durch neuen öffentlich geförderten Wohnungsbau - nicht zuletzt auch deswegen, weil viele Wohnobjekte aus den früheren Jahrzehnten aus der seinerzeitigen Förderung herausgefallen sind (Laufzeitende). Geförderter Wohnungsbau ist jedoch nicht gleichzusetzen mit Flüchtlingsunterkünften. Ein Mehrfamilienhaus im Plangebiet soll als geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

*Bürgerbemerkung*

Er weist auf das Problem hin, dass es nicht ausreicht, neue Kindergärten zu errichten. Einige Kindergärten müssen aus Personalgründen oft frühzeitig am Tage schließen.

*Frage*

Wie ist die Vermarktung der neuen Baugrundstücke vorgesehen? Werden diese evtl. im Bieterverfahren versteigert?

*Antwort Herr Uzunoff*

Das Bieterverfahren wurde durch die Firma Hauspartner bisher nicht praktiziert. Es gibt bereits einige Interessenten für die geplanten Baugrundstücke, die Liste ist lang. Vermutlich werden die Grundstücke gar nicht in die Vermarktung gehen, weil sie bereits vorher alle weg sind.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Die Stadt soll bitte die Einführung einer Tempo-20-Zone für den Rüttersweg prüfen. Dies wurde in anderen Straßen auch umgesetzt. Die Anlage einer Spielstraße im Rüttersweg ist ja wohl nicht möglich.

Weiterhin: bis wann läuft die Frist für die Abgabe des Grundstücksanteiles für den Straßenausbau im Rüttersweg an die Stadt?

*Antwort Herr Schier*

Die Verfügbarkeit aller benötigten Grundstücksflächen für den Ausbau des Rüttersweges muss rechtzeitig vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Rb 01 vorliegen.

*Anmerkung Herr Erll*

Sollten die Verträge über die Abtretung der Grundstücksflächen im Rüttersweg nicht rechtzeitig abgeschlossen werden können, wird die Stadt die Straße ausbauen. In diesem Fall erwirbt die Stadt die entsprechenden Grundstücke und die Eigentümer der betroffenen Grundstücke tragen die anfallenden Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % der Baukosten nach Regelung des Baugesetzbuches (BauGB).

Einige Gutachten, die für das B-Plan-Verfahren Rb 01 notwendig sind, müssen noch erstellt werden; ebenso noch die Vereinbarungen sowie die Regelungen mit dem Investor. Die Abwägung der Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange sowie der Rechtsplan werden erarbeitet. Es folgt der Offenlagebeschluss des Rechtsplanes im Rat. Während der einmonatigen Offenlage des Rechtsplanes können erneut Anregungen eingereicht werden, über die dann im Rahmen der Abwägung wieder der Rat zu entscheiden hat. Erst dann kann frühestens der Satzungsbeschluss erfolgen. Er rechnet vor 2019 nicht mit einem Satzungsbeschluss für Rb 01.

*Frage*

Wie lange kann es bis zum Ausbau des Rüttersweges usw. dauern?

*Antwort Herr Schier*

Seiner Meinung nach ca. 3 Jahre ab Satzungsbeschluss.  
Herr Uzunoff bestätigt diesen Zeitrahmen.

*Frage*

Es scheint so, als lägen die drei Parzellen westlich der Einfahrt ins neue Baugebiet außerhalb der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans.

*Antwort Herr Schier*

Die drei Grundstücke westlich der Verlängerung des Rüttersweges stellen eine Anpassung an die Bebauung des Alt-Rüttersweges dar. Die Stadt ist der Meinung, dass die Ausweisung des Flächennutzungsplanes weitgehend erfüllt wurde.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Werden die Gespräche, die bereits mit den Anwohnern geführt wurden, im weiteren Verfahren berücksichtigt?

*Antwort Herr Ertl*

Die Anregungen werden, wenn möglich, berücksichtigt. Es werden weitere Gespräche stattfinden, um verbindliche Lösungen zu finden, die dann auch realisiert werden.

*Frage*

Warum werden keine Feldwege als Straßen ausgebaut, um das Baugebiet neu zu erschließen?

Können nicht Wirtschaftswege befahrbar gemacht werden für die Baufahrzeuge, um die Anwohner zu schonen?

*Antwort Herr Schier*

Der Rüttersweg soll die Erschließungsfunktion übernehmen. Der Feldweg liegt im Landschaftsschutzgebiet. Wirtschaftswege werden nur für landwirtschaftliche Nutzungen freigegeben. Es wird eine temporär (andere) Nutzungsmöglichkeit geprüft.

*Frage ( [REDACTED], Anwohner Eifelstraße)*

Wohin wird entwässert? Wird für starken Niederschlag ein Stauraumkanal o.ä. erstellt werden? Wo wird dieser angeordnet und wie groß wird dieser dimensioniert werden? Wird die Entwässerung evtl. über den Kuckucksweg abgeführt? Müssen hierfür Straßen erneuert werden, um größere Kanäle herzustellen?

*Antwort Herr Schier*

Dieses wird im weiteren Bebauungsplanverfahren abgeklärt werden. Die Lösung erfolgt durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern. Derzeit werden im Stadtgebiet an verschiedenen Stellen Kanalsanierungen durchgeführt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass auch die komplette Straße erneuert werden muss.

*Anmerkung ( [REDACTED])*

Sie merkt an, dass die Wirtschaftswege für den Landschaftsschutz nicht relevant sind, das neue Plangebiet aufgrund des vorhandenen Bewuchses jedoch schon.

*Antwort Herr Schier*

Die Abwägung des Landschaftsschutzes im Planbereich wurde bereits mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan erarbeitet und durch die Bezirksregierung genehmigt. Die jeweilige Abwägung hängt von der Größe des Vorhabens ab und muss gegenüber dem Träger der Landschaftsplanung entsprechend argumentiert werden. Für die Wirtschaftswege im Landschaftsschutzgebiet gilt dies auch. Über mögliche Verkehrsführungen entscheiden die Gremien, auch über die Variante der Zufahrt über den Kuckucksweg.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Wer zahlt die Entschädigung für die Straßenlandabtretung?

*Antwort Herr Erll*

Bei kostenfreier Abtretung der benötigten Flächen hat sich der Investor bereit erklärt, die anfallenden Kosten für den Straßenausbau zu übernehmen. Die Erschließungsbeiträge beliefen sich nach groben Schätzungen seinerzeit auf ca. 15.000 Euro pro Grundstück. Allerdings steigen die Baukosten derzeit stark an, so dass diese Kosten höher ausfallen könnten.

Beim Ausbau des Rüttersweges durch die Stadt wird die Stadt die benötigten Grundstücke erwerben und die anteiligen Erschließungsbeiträge nach BauGB berechnen.

Die anteiligen Erschließungsbeiträge am Straßenausbau bei Ausbau durch die Stadt sparen sich die Grundstückseigentümer bei kostenfreier Abtretung und Ausbau durch den Investor. Eine Entschädigung wird es nicht geben.

*Frage (Anwohner Eifelstraße)*

Die Dimension des Entwässerungskanals in der Eifelstraße liegt bei 40 cm Durchmesser. Er hat Bedenken, ob dies zur Ableitung ausreicht, selbst wenn ein Stauraumkanal vorgesehen wird.

*Antwort Herr Schier*

Der Investor muss den Nachweis darüber führen, dass das anfallende Abwasser ordnungsgemäß abgeführt werden kann. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

*Frage (Anwohner Rüttersweg Altteil)*

Worauf begründet sich die Grundstücks-"Enteignung" der Anlieger?

*Antwort Herr Erll*

Grundlage ist der gültige Bebauungsplan. Wenn an die Stadt eine Grundstücksabtretung erfolgt, dann übernimmt der Erschließungsträger die Erschließungskosten. Aber dafür müssen die Grundstücksanlieger ihre Flächen kostenlos übertragen.

*Antwort Schier*

Eine 'Enteignung' ist nicht vorgesehen - sondern eine einvernehmliche Einigung der Parteien. Bei Unstimmigkeiten erfolgt eine Abstimmung auf Ebene der Bezirksregierung. Dies wird jedoch nicht angestrebt, sondern man hofft auf eine einvernehmliche Lösung.

*Frage (Anwohner Rüttersweg)*

Besteht die Gefahr, dass durch die Straßenbauarbeiten Beschädigungen an den vorhandenen Gebäuden entstehen? Wer kommt für diese Beschädigungen auf?

*Antwort Herr Schier*

Vor Durchführung der Straßenbauarbeiten wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Das heißt, dass durch einen Sachverständigen alle vorhandenen Gebäude begutachtet und evtl. vorhandene Schäden aufgenommen werden. Sollten im Laufe der Bauarbeiten neue Risse auftreten, so werden auch diese begutachtet und aufgenommen, um im Schadensfall nach Abschluss der Arbeiten eine Lösung herbeizuführen.

*Frage*

Ist der Investor auch bereit, den Ausbau anderer Straßen, z.B. Kuckucksweg, zu tragen, falls hierüber erschlossen wird?

*Antwort Herr Schier*

Dies ist Verhandlungssache. Im Übrigen entscheiden die politischen Gremien, welche Straßen ausgebaut werden.

*Frage*

Wie hoch ist die Bürgschaft? Was passiert, wenn die Baukosten höher ausfallen als erwartet?

*Antwort Herr Erll*

Für die Höhe der Bürgschaft werden die Baukosten plus einen Zuschlag für Unwägbarkeiten angesetzt.

*Frage (Anwohnerin Schwarzwaldstraße)*

Was ist mit dem Baulärm? Wie werden die Anwohner gegen den Baulärm geschützt?

*Antwort Herr Schier*

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen müssen Anwohner Baulärm hinnehmen. Sollten sich die Arbeiter nicht an die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten halten, können sich die Anwohner an das Ordnungsamt der Stadt wenden.

*Frage*

Zur Noterschließung zwischen den zwei Mehrfamilienhäusern am Kuckucksweg: Muss dann nicht auch der Kuckucksweg bis dorthin ausgebaut werden?

*Antwort Herr Schier*

Zur Noterschließung: diese ist vorgesehen für einzelne Rettungseinsätze. Hierfür ist kein weiterer Ausbau des Kuckucksweges notwendig. Es reicht aus, wenn die Zufahrt für die Rettungsfahrzeuge mindestens 3 m breit ist.

*Frage*

Die Bauhöhe der neuen Häuser soll bitte an die bestehende Bebauung in der Schwarzwaldstraße und Eifelstraße angepasst werden. Wie hoch werden die Mehrfamilienhäuser? Warum werden überhaupt Mehrfamilienhäuser dort vorgesehen. Sie hat den Eindruck, dass dies nur in Rösberg umgesetzt wird, in anderen neuen Baugebieten jedoch nicht.

*Antwort Herr Schier*

Die Anregung bezüglich der Bauhöhe wird aufgenommen.

Der Rat hat beschlossen, dass nach Möglichkeit in allen neuen Baugebieten Flächen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden sollen. Dies dient der Sicherung von Wohnraum z.B. für ältere Bewohner, die auf der Suche nach einer Wohnung sind. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern soll dabei auf die Größe des Baugebietes sprich auf die Anzahl der Häuser abgestimmt werden.

*Hinweis von Herrn Schwarz*

Bis zum 21.03.2018 können zum Rb 01 noch Anregungen bei der Stadt eingereicht werden