

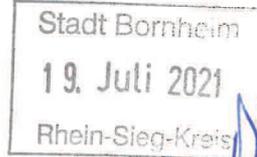
HEENEN RECHTSANWÄLTE

Partnerschaft

HEENEN RECHTSANWÄLTE Königstr. 108 • 53332 Bornheim

Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim

Herrn Erll
Rathausstr 2
53332 Bornheim



BORNHEIM
KÖNIGSTR. 108
53332 BORNHEIM
TELEFON (02222) 99 57 731
TELEFAX (02222) 99 57 735
(Zweigstelle)

KÖLN
HANSARING 45 - 47
50670 KÖLN
TELEFON (0221) 91 39 29 80
TELEFAX (0221) 13 80 02
(Hauptsitz)

BERLIN
DAHMESTR. 16a
12527 BERLIN
TELEFON (030) 58 91 12 69
TELEFAX (0221) 13 80 02
(Zweigstelle)

Bornheim, den 15.07.2021

Unser Zeichen: Du- al 2391

— **Beratung baurechtl.**

Unser Telefonat vom 6.7.2021

DORIS DUTTENHOFER
RECHTSANWÄLTIN
doris.duttenhofer@heenen-law.com
KÖLN, BORNHEIM

Dr. jur. NORBERT HEENEN
RECHTSANWALT
Norbert.heenen@heenen-law.com

TOBIAS KORTH
RECHTSANWALT im Anstellungsverh.
tobias.korth@heenen-law.com
KÖLN, BERLIN

Sehr geehrter Herr Erll,

KREISSPARKASSE KÖLN
IBAN: DE27 3705 0299 0049 7236 79
BIC: COKSDE 33XXX

zunächst zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED]
[REDACTED] Donnerbachweg 10, 53332 Bornheim vertreten. Unsere diesbezügliche
Bevollmächtigung wird hiermit anwaltlich versichert.

Wir nehmen Bezug auf unser oben bezeichnetes Telefonat. Unsere Mandanten sind Eigentümer und Bewohner des Grundstücks Donnerbachweg 10, 53332 Bornheim. Sie betreiben hier zum einen in zwei Industriehallen den Betrieb eines Kfz- Sachverständigenbüros für PKW und für LKW, sowie ein Kosmetikstudio. Des Weiteren ist das Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus, das von ihnen bewohnt wird. Sie haben dieses Grundstück, innerhalb eines seinerzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bebauungsplanes (Bebauungsplan-Nr. Wd 147) erworben, um in den vorhandenen Industriehallen ein Kfz-Sachverständigenbüro mit entsprechenden Werkstattmöglichkeiten zu betreiben. Ausschlaggebend für die Kaufentscheidung war insbesondere die Lage des Grundstücks innerhalb eines als

Gewerbegebiet ausgewiesenen Bebauungsplanes, was den Betrieb des KFZ-Sachverständigenbüros mit einer starken Lärmentwicklung innerhalb eines Gewerbegebietes ermöglicht.

Dem vorausgegangen war, dass die vormals im Eigentum von Herrn [REDACTED] befindliche Immobilie Proffgasse 5, 53332 Bornheim wegen einer benachbarten Wohnbebauung nicht mehr von ihm zur Ausübung seines Gewerbebetriebes (freies Sachverständigenbüro) genutzt werden konnte und die vormals im Eigentum befindliche Immobilie von ihm verkauft werden musste. Deshalb haben unsere Mandanten im Jahr 2013 die Immobilie Donnerbachweg 10, 53332 Bornheim erworben, die ihnen den Gewerbebetrieb innerhalb eines Gewerbegebietes mit der entsprechenden Lärmemission ermöglichte.

Wie sie nun in Erfahrung bringen mussten, plant die Stadt Bornheim eine Umwidmung innerhalb des Bebauungsplanes Wd 147 von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet. Das Gebiet innerhalb des Wd 147, wird als Wd 56 bezeichnet. Das Grundstück unserer Mandanten liegt innerhalb dieses aktuell noch nicht rechtskräftigen, aber im Verfahren befindlichen Bebauungsplangebietes Wd 56.

Wie zwischenzeitlich aus der Internetveröffentlichung zu erfahren war, ist die Veröffentlichung der geplanten Änderung in Wd 56 vom 14.9.2020 bis 12.10.2020 erfolgt. Da unsere Mandanten in dem Zeitraum, in dem die Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gegeben wurde, nicht mit dem Amtsblatt beliefert wurden und deshalb nicht fristgemäß davon erfahren haben, dass die Änderung des Bebauungsplanes im Rathaus ausgelegt war und sie als betroffene Bürger hierzu hätten Stellung nehmen können, haben sie die Frist, innerhalb der sie zu der geplanten Änderung hätten Stellung nehmen können, versäumt. Hinzu kam die coronabedingte, nur beschränkte Öffnung des Rathauses während des Auslegungszeitraumes, so dass sie von der Veröffentlichung der geplanten Änderung erst im Nachgang erfahren haben und ihre Bedenken gegen die geplante Änderung in Wd56 erst heute vorbringen können.

Wir bitten die geplante Änderung erneut zu überprüfen.

1. Zum einen halten wir es für möglich, dass die öffentliche Bekanntmachung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes in Bebauungsplan Nummer Wd 56 aus den oben bezeichneten Gründen möglicherweise fehlerhaft war. Wir bitten deshalb zu überprüfen, ob die Bekanntmachung ordnungsgemäß erfolgt ist.

2. Die Parkplatzsituation im gesamten Gebiet des Bebauungsplans Wd147 ist aktuell bereits extrem angespannt.
- a) Zum einen liegt der Bahnhof Waldorf für die Straßenbahnlinie 18 in unmittelbarer Nähe zu dem Bebauungsgebiet Wd 147 und die hierfür vorhandenen Parkplätze sind bereits nicht ausreichend, so dass eine Vielzahl von Pendlern ihre Fahrzeuge innerhalb des Gebietes des Wd 147 zu parken versuchen, was zu einer Anspannung der Parkplatzsituation führt.
 - b) Die Mitarbeiter des Autohauses Thomas sowie die Mitarbeiter des städtischen Bauhofes, die keine Parkplätze mehr auf dem Betriebsparkplatz finden, parken ihre Fahrzeuge ebenfalls auf den öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Wd 147. Für die Kunden unserer Mandanten verbleiben oftmals während des Tages keine freien Parkplätze mehr und andere Parkplatzsuchende parken oftmals rechtswidrig, wovon auch das Zuparken bzw. das Verengen der Einfahrt unserer Mandanten gehört, so dass größere Fahrzeuge, die in dem Kfz-Sachverständigenbüro innerhalb der Hallen inspiziert werden, oftmals wegen der verengten Ausfahrt nicht mehr ausgeparkt werden können.

Bemühungen unserer Mandantschaft, bei der Stadt Bornheim eine Schraffierung der erweiterten Ausfahrtsfläche zu erreichen, waren erfolglos.

- c) Durch die geplante Bebauung der neben dem Grundstück unserer Mandantschaft befindlichen Brachfläche mit einem 9-Familienhaus wird sich diese Parkplatzsituation zusätzlich verschärfen:

Zwar sind auf dem im Internet ersichtlichen Planentwurf zehn Stellplätze eingezeichnet, allerdings kann es sich bei dieser Zeichnung von Stellplätze nur um eine theoretische Annahme handeln. In der Realität werden sich auf dem relativ schmalen Grundstück keine zehn Stellplätze, wie eingezeichnet, realisieren lassen, da die realen Ausmaße des Grundstücks neben der geplanten Gebäudegrundfläche die Anordnung von zehn Stellplätzen nicht zulassen. In der Folge ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner ihre Fahrzeuge ebenfalls im öffentlichen Parkraum abstellen werden, was die Situation zusätzlich verschärfen wird.

- d) Im Übrigen erfordern die parallel zur Grundstücksgrenze angeordneten Stellplätze eine Verringerung der Rangierfläche im Ausfahrtsbereich der Einfahrt unserer

Mandantschaft, so dass zukünftig Kunden unserer Mandantschaft mit Lkw nur noch unter schwierigsten Voraussetzungen aus der Einfahrt unserer Mandanten herausrangieren können.

- e) Gleiches gilt für die Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze. Auch die zu geringe Anzahl der Tiefgaragenstellplätze unterhalb des Mehrfamilienhauses (22 Wohneinheiten) im Feldchenweg wird die Parkplatzsituation im Gebiet des Wd 56 und Wd 147 verschärfen. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze liegt bereits unterhalb der Anzahl der geplanten 22 Wohneinheiten, was unweigerlich dazu führen wird, dass die Bewohner dieses Mehrfamilienhauses ihre Fahrzeuge ebenfalls im öffentlichen Parkraum innerhalb des Gebietes Wd 147/Wd 56 abstellen werden.
 - f) Die Ihrerseits im Telefonat angeführte Argumentation, dass nicht alle Anwohner einen PKW benötigen, weil die Verkehrsanbindung an die nahegelegene Linie 18 einen PKW entbehrlich macht, dürfte in den meisten Fällen nicht greifen. Die Taktung der Linie 18 ist zu gering um eine attraktive Anbindung sicher zu stellen. Die Ausfallzeiten der Linie 18 sind demgegenüber zu hoch, um eine verlässliche Verbindung darzustellen. Im Übrigen würde das im Umkehrschluss bedeuten, dass in Städten mit einem dichten ÖPNV-Netz keine PKW mehr benötigt würden, was bekanntlich in der aktuellen Realität auch nicht zutrifft.
3. Da im Rahmen des geplanten Bebauungsplanes Wd 56 lediglich zwei Brachflächen geplant sind, mit großen Mehrfamilieneinheiten (22 Wohneinheiten +9 Wohneinheiten) zu bebauen, könnte es zu einem „Kippen“ des geplanten Mischgebietes hin zu einem allgemeinen Wohngebiet kommen. Die geplante Änderung könnte möglicherweise gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verstoßen.
 4. Schließlich fürchten wir, dass aufgrund der vom Grundstück unserer Mandanten ausgehenden Lärmemissionen, die z.B. mit dem Betrieb diverser Kompressoren im Kfz-Betrieb verbunden sind, dass sich die zukünftigen Bewohner des Nachbargrundstücks, deren Südbalkone vermutlich alle zum Innenhof unserer Mandantschaft ausgerichtet werden sollen, durch diesen regelmäßigen Lärm (auch an Sonn- und Feiertagen) massiv gestört fühlen. In der Folge sind Nachbarstreitigkeiten zu befürchten.

5. Die Ausübung des Gewerbetriebes durch unsere Mandantschaft wird bereits durch die Umwidmung des Bebauungsgebietes in ein Mischgebiet von der verringerten Zulässigkeit der Lärmemissionen entsprechend der TA Lärm beeinträchtigt.

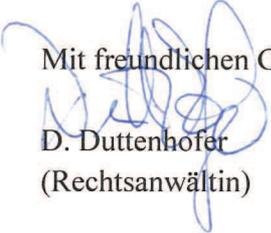
Aktuell erlaubt sind werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr 65 dB(A) und nachts von 22:00 bis 6:00 Uhr 50 dB(A).

In einem Mischgebiet sind statt der 65 dB(A) nur noch 60 dB(A) und statt der 50 dB(A) nur noch 45 dB(A) erlaubt.

Verstärkt wird der Lärm durch die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft, die zu einer regelrechten Trichterwirkung in Richtung zum Nachbargrundstück wirkt.

Zur Gewährung des Bestandsschutzes für die aktuelle Nutzung des Grundstücks unserer Mandantschaft sollte hier dringend ein Schallschutzgutachten erstellt werden, um zu überprüfen, ob die geplante Änderung mit der bereits anvisierten Bebauung rechtlich überhaupt möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



D. Duttenhofer
(Rechtsanwältin)



Gen an W 221/10



53332

Bornheim

Oberbürgermeister Christoph Becker
Rat der Stadt Bornheim
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Bornheim, den 15.7.2021

Antrag zur Vorlage in die Sitzung des Bürgerausschusses am 24.8.2021

hier: erneute Befassung mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Wd 56

Hiermit beantragen wir die Befassung des Bürgerausschusses mit der folgenden Thematik:

Wir sind Eigentümer und Bewohner des Grundstücks Donnerbachweg 10, 53332 Bornheim. Wir betreiben hier zum einen in zwei Industriehallen den Betrieb eines Kfz-Sachverständigenbüros für PKW und für LKW, sowie ein Kosmetikstudio. Des Weiteren ist unser Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus, das von uns bewohnt wird. Wir haben dieses Grundstück, innerhalb eines seinerzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bebauungsplanes (Bebauungsplan-Nr. Wd 147) erworben, um in den vorhandenen Industriehallen ein Kfz-Sachverständigenbüro mit entsprechenden Werkstattmöglichkeiten zu betreiben. Ausschlaggebend für die Kaufentscheidung war insbesondere die Lage des Grundstücks innerhalb eines als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bebauungsplanes, was den Betrieb des KFZ-Sachverständigenbüros mit einer starken Lärmentwicklung innerhalb eines Gewerbegebietes ermöglicht.

Dem vorausgegangen war, dass die vormalig in meinem Eigentum befindliche Immobilie 53332 Bornheim, Proffgasse 5, Flur 8 Flurstück 89 wegen einer benachbarten Wohnbebauung nicht mehr von mir zur Ausübung meines Gewerbebetriebes (freies Sachverständigenbüro) genutzt werden konnte und die vormalig im Eigentum befindliche Immobilie verkauft werden musste. Deshalb haben wir im Jahr 2013 die Immobilie Donnerbachweg 10, 53332 Bornheim erworben, die uns den Gewerbebetrieb innerhalb eines Gewerbegebietes ermöglichte.

Wie wir nun in Erfahrung bringen mussten, plant die Stadt Bornheim eine Umwidmung

innerhalb des Bebauungsplanes Wd 147 von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet. Das Gebiet innerhalb des Wd 147, wird als Wd 56 bezeichnet. Unser Grundstück liegt innerhalb dieses aktuell noch nicht rechtskräftigen, aber im Verfahren befindlichen Bebauungsplangebietes Wd 56.

Wie wir zwischenzeitlich aus der Internetveröffentlichung erfahren mussten, ist die Veröffentlichung der geplanten Änderung in Wd 56 vom 14.9.2020 bis 12.10.2020 erfolgt. Da wir in dem Zeitraum, in dem die Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gegeben wurde, nicht mit dem Amtsblatt beliefert wurden und deshalb nicht fristgemäß davon erfahren haben, dass die Änderung des Bebauungsplanes im Rathaus ausgelegt war und wir als betroffene Bürger hierzu hätten Stellung nehmen können, haben wir die Frist, innerhalb der wir zu der geplanten Änderung hätten Stellung nehmen können, versäumt. Hinzu kam die coronabedingte, nur beschränkte Öffnung des Rathauses während des Auslegungszeitraumes, so dass wir von der Veröffentlichung der geplanten Änderung erst im Nachgang erfahren haben und unsere Bedenken gegen die geplante Änderung in Wd56 erst heute vorbringen können.

Wir halten die geplante Änderung für nicht rechens.

- Zum einen halten wir es für möglich, dass die öffentliche Bekanntmachung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes in Bebauungsplan Nummer Wd 56 aus den oben bezeichneten Gründen möglicherweise fehlerhaft war. Wir bitten deshalb zu überprüfen, ob die Bekanntmachung ordnungsgemäß erfolgt ist.
- Die Parkplatzsituation im gesamten Gebiet des Bebauungsplans Wd147 ist aktuell bereits extrem angespannt.
- Zum einen liegt der Bahnhof Waldorf für die Straßenbahnlinie 18 in unmittelbarer Nähe zu dem Bebauungsgebiet Wd 147 und die hierfür vorhandenen Parkplätze sind bereits nicht ausreichend, so dass eine Vielzahl von Pendlern ihre Fahrzeuge innerhalb des Gebietes des Wd 147 zu parken versuchen, was zu einer Anspannung der Parkplatzsituation führt.
- Die Mitarbeiter des Autohauses Thomas sowie die Mitarbeiter des städtischen Bauhofes, die keine Parkplätze mehr auf dem Betriebsparkplatz finden, parken ihre Fahrzeuge ebenfalls auf den öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Wd 147. Für unsere Kunden verbleiben oftmals während des Tages keine freien Parkplätze mehr und andere Parkplatzsuchende parken oftmals unsere Einfahrt zu, bzw. verengen diese, so dass größere Fahrzeuge, die in dem Kfz-Sachverständigenbüro innerhalb der Hallen inspiziert werden, oftmals wegen der verengten Ausfahrt nicht mehr ausgeparkt werden können.

Bemühungen, bei der Stadt Bornheim eine Schraffierung der erweiterten Ausfahrtsfläche zu erreichen, waren erfolglos.

- Durch die geplante Bebauung der neben uns befindlichen Brachfläche mit einem 9-Familienhaus wird sich diese Parkplatzsituation zusätzlich verschärfen:

Zwar sind auf dem im Internet ersichtlichen Planentwurf zehn Stellplätze eingezeichnet, allerdings kann es sich bei dieser Zeichnung von Stellplätze nur um eine theoretische Annahme handeln. In der Realität werden sich auf dem relativ schmalen Grundstück keine zehn Stellplätze, wie eingezeichnet, realisieren lassen, da die realen Ausmaße des Grundstücks neben der geplanten Gebäudegrundfläche die Anordnung von zehn

Stellplätzen nicht zulassen. In der Folge ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner ihre Fahrzeuge ebenfalls im öffentlichen Parkraum abstellen werden, die Situation zusätzlich verschärft.

- Im Übrigen erfordern die parallel zur Grundstücksgrenze angeordneten Stellplätze eine Verringerung der Rangierfläche im Ausfahrtsbereich unserer Einfahrt, so dass zukünftig unsere Kunden mit Lkw nur noch unter schwierigsten Voraussetzungen aus unserer Einfahrt herausrangieren können.
- Auch die zu geringe Anzahl der Tiefgaragenstellplätze unterhalb des Mehrfamilienhauses (22 Wohneinheiten) im Feldchenweg wird dazu führen, dass die Bewohner dieses Mehrfamilienhauses ihre Fahrzeuge ebenfalls im öffentlichen Parkraum innerhalb des Gebietes Wd 147/Wd 56 abstellen werden.
- Da im Rahmen des geplanten Bebauungsplanes Wd 56 lediglich zwei Brachflächen geplant sind, mit großen Mehrfamilieneinheiten (22 Wohneinheiten +9 Wohneinheiten) zu bebauen, könnte es zu einem „Kippen“ des geplanten Mischgebietes hin zu einem allgemeinen Wohngebiet kommen. Die geplante Änderung könnte möglicherweise gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verstoßen.
- Schließlich fürchten wir, aufgrund der von unserem Grundstück ausgehenden Lärmemissionen, die mit dem Betrieb diverser Kompressoren in unserem Kfz-Betrieb verbunden sind, dass sich die zukünftigen Bewohner des Nachbargrundstücks, deren Südbalkone vermutlich alle zu unserem Innenhof ausgerichtet werden sollen, durch diesen regelmäßigen Lärm (auch an Sonn- und Feiertagen) massiv gestört fühlen.

Verstärkt wird der Lärm durch die Anordnung der Bebauung auf unserem Grundstück, die zu einer regelrechten Trichterwirkung in Richtung zum Nachbargrundstück wirkt.

Zur Gewährung des Bestandsschutzes für die aktuelle Nutzung unseres Grundstücks sollte hier dringend ein Schallschutzgutachten erstellt werden, um zu überprüfen, ob die geplante Änderung mit der bereits anvisierten Bebauung rechtlich überhaupt möglich ist.

Wir bitten unser Anliegen auf der Bürgerausschusssitzung am 24.8.2021 zu behandeln.