

An den
Bürgermeister der Stadt Bornheim
Herrn Christoph Becker
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
09. Juni 2021
Rhein-Sieg-Kreis

Herr Schütz

LL7

8. Juni 2021

15/6

Öffentliche Auslegung Bebauungsplan Ro 25 / Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Becker,
sehr geehrte Rats- und Ausschussmitglieder,

vor dem Hintergrund der von Ihnen beabsichtigten Baumaßnahmen im Einmündungsbereich Koblenzer Str./Maarpfad teilen wir Ihnen als Eigentümer der Koblenzer Str. 1 hiermit vorab mit, dass wir keine Flächen abtreten werden.

Uns ist sehr wohl an einem raschen Ausbau der Koblenzer Str. gelegen. Nicht zuletzt, weil diese aktuell insbesondere in der dunklen Jahreszeit in Teilen wohl kaum einen sicheren Weg für Kinder auf ihrem Weg zur neuen Kindertagesstätte am Gemüseweg darstellen kann. Gleichwohl sind wir nicht bereit, Teile unseres Gartens zu veräußern, um im Gegenzug u.a. eine Verkehrsinsel für den ungehinderten Fluss des motorisierten Straßenverkehrs zu ermöglichen. Um für die Kinder einen möglichst sicheren Fußweg in diesem Bereich zu erreichen, könnte es sich aus unserer Sicht jedoch anbieten, die Koblenzer Str. an der Grenze zum Maarpfad als Einbahnstraße auszubauen. Auf unsere nicht verkäuflichen Flächen wären Sie dann vermutlich nicht mehr angewiesen.

Freundliche Grüße

Rechtsanwalt Dr. Reinhard Hartstein, Fliederweg 117, 51143 Köln

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Köln, 18. Juni 2021

Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Ro 25 „Koblenzer Straße“ in der Ortschaft Roisdorf / Vergrößerung des Plangebietes / Weiterführung im beschleunigten Verfahren, Öffentliche Auslegung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass ich im Verfahren des im Betreff genannten Bebauungsplans – und auch dem nachfolgenden Verfahren wegen Erhebung von Erschließungsbeiträgen –

[REDACTED]

anwaltschaftlich vertrete. Eine auf mich lautende Vollmacht füge ich bei.

Gegen den ausgelegten Bebauungsplan Ro 25 „Koblenzer Straße“ in der Ortschaft Roisdorf erhebe ich namens meiner Mandantschaft folgende

Einwände:

1. Erschließung bereits früher erfolgt, neue Erschließung nicht erforderlich

Ausweislich der Begründung zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf geht die Stadt Bornheim davon aus, dass die Koblenzer Straße sich in einem nicht ausgebauten Zustand befindet. In der Stellungnahme der Stadt zu den „Ergebnissen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit“ zu Plan Ro 25 und den in diesem Verfahren vorgebrachten Einwendungen heißt es, es handle sich um eine erstmalige Erschließung der Koblenzer Straße, weil dies im Jahr 1961 noch nicht dem Anbau und dem innerörtlichen Verkehr gedient habe. Dieser Ausgangspunkt ist jedoch nicht richtig, Fehlende Bürgersteige alleine sind nämlich für die Beurteilung des Ausbaus nicht entscheidend. Für die Zwecke der Anwohner wurde die Straße schon vor Jahrzehnten, aber nach dem Jahr 1961, ausreichend ausgebaut und mit einer Teerdecke versehen. Die Anwohner haben diesen Ausbau auch direkt oder indirekt – über den Bauträger – bezahlt.

Die Stadt Bornheim hat auch in den Jahren vor 1990 Versorgungsleitungen (Gas,

Wasser, Strom, Abwasser usw.) gelegt und dabei auch die Teerdecke erneuert. Für den Anschluss der im Jahr 2002 bereits erstellten Gebäude wurden von der Stadt Bornheim für den Anschluss an das Abwassernetz Gebühren erhoben. Von einem fehlenden oder unzureichenden Ausbauzustand kann also keine Rede sein. Es ist nicht ersichtlich, wieso für die Anwohner ein weitergehender Ausbau erforderlich sein sollte.

Nicht einmal die im Jahr 2021 errichtete Kindertagesstätte am Ende der Koblenzer Straße, Ecke Maarpfad / Gemüseweg erfordert einen weitergehenden Ausbau im Vergleich zum derzeitigen Zustand. Die Straße bewältigt das Verkehrsaufkommen problemlos, eine Gefährdung von Anwohnern oder Passanten ist nicht ersichtlich.

2. Ausbau führt zu Sicherheitsrisiken

Einer völligen Fehleinschätzung unterliegt die Planung beim Thema Sicherheitsrisiken. Wenn in der Stellungnahme der Stadt zu den „Ergebnissen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit“ zu Plan Ro 25 und den in diesem Verfahren vorgebrachten Einwendungen behauptet wird, die (selten verkehrenden) landwirtschaftlichen Fahrzeuge und LKW stellten ein Sicherheitsrisiko dar, weshalb auch unabhängig vom Baugebiet Ro 23 ein Ausbau der Koblenzer Straße „im Trennprinzip“ erforderlich sei, ist das schlicht die Unwahrheit. Es gibt keine Verkehrsuntersuchung, kein Gutachten, das eine solche Gefährdung nachweisen würde. Unfälle gab es in der Vergangenheit nicht, auch keine sonst aktenkundigen problematischen Verkehrssituationen. Es bleibt schleierhaft, woher die Stadt das angebliche Sicherheitsrisiko nimmt, das sie – irriger Weise - wohl ausschließlich auf das Fehlen von Bürgersteigen zurückführt.

Dabei berücksichtigt sie offenbar nicht, dass gerade das Fehlen von Bürgersteigen die motorisierten Verkehrsteilnehmer gegenwärtig zu erhöhter Vorsicht veranlasst und damit die Sicherheit der Koblenzer Straße gewährleistet. Die Straße erweckt im aktuellen Ausbauzustand eher den Eindruck einer „verkehrsberuhigten Zone“, die – ergänzt um die gegenwärtig existierende Tempo-30-Zone - zum Langsamfahren und zur Rücksicht veranlasst. Wegen der in der Straße befindlichen Kindertagesstätte ist diese Verkehrsberuhigung auch zwingend notwendig.

Der Ausbau hingegen beseitigt nicht Sicherheitsrisiken, er führt diese erst herbei. Er erhöht das Verkehrsaufkommen und veranlasst durch die Errichtung von Bürgersteigen zum Schnellfahren. Die Bürgersteige werden kein Schutz sein, die Straße wird insgesamt zur Gefahrenzone, da durch die Verbreiterung noch mehr zum Schneller-Fahren animiert wird. Ein Konzept zur Verkehrsberuhigung ist nirgends in der Vorlage ersichtlich, es ist wohl auch nicht möglich sein, wenn zusätzlicher Verkehr über diese Straße abgewickelt werden soll. Fußgänger und Radfahrer würden nachrangig behandelt werden, Vorrang wird dem Autoverkehr eingeräumt. Schon dieser Aspekt führt zu einem schweren Abwägungsfehler der Planung und damit zur Angreifbarkeit des beabsichtigten Bebauungsplans.

3. Ausbau dient ausschließlich dem Baugebiet Ro 23

In Wirklichkeit dient der beabsichtigte Ausbau der Koblenzer Straße ausschließlich dazu, ein benachbartes neues Baugebiet (Bebauungsplan Ro 23) zu erschließen. Erst der Verkehr zu diesem Baugebiet wird die Koblenzer Straße zu einer „Sammelstraße“ – was sie derzeit nicht ist – aufwerten. Die Perfidie der Planung besteht darin, dass letztlich durch den Bebauungsplan Ro 25 und den anschließenden Ausbau der Koblenzer Straße die Anwohner dieser Straße für die Ausbaukosten aufkommen sollen, obwohl der Ausbau für sie nicht erforderlich ist und der Erschließungsverkehr des neuen Baugebiets für die Anwohner der Koblenzer Straße nur Nachteile (Dreck, Lärm, Gefährdung) mit sich bringt.

Aus diesem Grund ist es auch eine rechtsfehlerhafte Vorgehensweise, den Bebauungsplan Ro 25 von dem Plan Ro 23 zu trennen. Diese Trennung ist willkürlich und dient ausschließlich dazu, den eigentlichen Zweck der Ausbaumaßnahme zu verschleiern, mit dem Ziel, die Kosten den Anwohnern der Koblenzer Straße aufzuerlegen. Der Investor des Baugebiets Ro 23 soll offensichtlich geschont und von Kosten entlastet werden. Zu fragen ist, aus welchen Gründen das geschieht bzw. was die Stadt Bornheim zu einem solchen Verhalten veranlasst.

4. Kostenbeteiligung des Investors Ro 23 nicht gesichert

Während es in früheren Vorlagen hieß, der Investor des Baugebiets Ro 23 übernehme 20 Prozent der Ausbaukosten der Koblenzer Straße (siehe Stellungnahme der Stadt zu den „Ergebnissen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit“ zu Plan Ro 25), ist jetzt davon keine Rede mehr. Jedenfalls wurde diese Kostenbeteiligung bisher nicht in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Investor gesichert. Ohnehin ist eine Kostenbeteiligung in Höhe von 20 Prozent viel zu niedrig, weil der Ausbau ausschließlich den Interessen dieses Investors dient.

Richtig wäre es, wenn schon die Koblenzer Straße ausgebaut werden soll, eine deutlich höhere (nahezu vollständige) Kostenübernahme des Investors durchzusetzen, diese in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern und für eine Hinterlegung (oder Bankbürgschaft) der voraussichtlichen Kostensumme zu sorgen, um einer späteren Insolvenz des Investors zu begegnen.

5. Erschließung des Baugebiets Ro 23 auf andere Weise möglich und geboten

Seit langem gibt es in der Gemeinde Roisdorf zurecht Streit darüber, wie das Baugebiet Ro 23 erschlossen werden soll. In der Stellungnahme der Stadt zu den „Ergebnissen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit“ zu Plan Ro 25 und den in diesem Verfahren vorgebrachten Einwendungen werden Erschließungsalternativen abgelehnt.

Einer der ins Feld geführten Gründe besteht darin, dass ein Grundstückserwerb für

die anderweitige Erschließung erforderlich wäre. Aber warum verschont hier die Stadt erneut den Investor davon, zwecks Erschließung seiner Baufläche Grundstücke erwerben zu müssen?

Ein weiteres Argument besteht darin, dass die „Verbreiterung des Wirtschaftswegs“ (über den eine anderweitige Erschließung möglich wäre) eine zusätzliche Flächenversiegelung bedeuten würde. Die Versiegelung an der Koblenzer Straße ist also nach Meinung der Stadt offenbar kein Problem, diejenige des neuen Baugebiets auch nicht, aber dessen Zufahrt über den Wirtschaftsweg soll angeblich zu einem Versiegelungsproblem führen? Diese Argumentation trägt offensichtlich nicht. Sie zeigt einen weiteren Abwägungsfehler auf.

Dann gibt es noch das in der Vorlage genannte Zeit-Argument, weil der Investor offenbar ganz schnell in die Lage versetzt werden soll, zu bauen, ohne die Grundstücke zur alternativen Erschließung erwerben zu müssen. Verkaufsverhandlungen mit einer Reihe von Grundstückseigentümern würden zu einem unverhältnismäßigen Zeit- und Kostenaufwand führen, so heißt es in der Stellungnahme der Stadt zu den „Ergebnissen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit“ zu Plan Ro 25. Auch hier zeigt sich, dass es der Stadt nicht um die Anwohner der Koblenzer Straße, sondern um die Interessen des Investors geht. Welche Interessenlage bindet die Stadt an den Investor?

Dieses Zeitargument darf für die Stadt kein in der Abwägung entscheidendes Argument sein. Es geht darum, eine richtige Planung aufzustellen, die auch die Interessen der Anwohner an der Koblenzer Straße berücksichtigt, und es ist falsch, eine fehlerhafte Planung möglichst schnell durchzusetzen. Hinzu kommt, dass gerade die bei Ablehnung einer alternativen Erschließung zu erwartenden Gerichtsverfahren gegen die Bebauungspläne Ro 25 und Ro 23 die ehrgeizigen Zeitpläne gefährden würden.

6. Erhebung von Erschließungsbeiträgen rechtsfehlerhaft

Schon jetzt wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Anwohnern der Koblenzer Straße rechtswidrig sein wird und daher von den Anwohnern vor Gericht mit Erfolg angefochten werden wird. Die Stadt Bornheim wird dann die Kosten des Ausbaus in vollem Umfang tragen müssen.

Die Gründe dafür liegen in der Fehlerhaftigkeit der vorgelegten Planung, in der Annahme, der Ausbau der Koblenzer Straße sei erstmalig, und in der dem Äquivalenzprinzip und dem Adäquanzprinzip widersprechenden Belastung der Anwohner der Koblenzer Straße, die von dem Ausbau keinen Vorteil, sondern nur Nachteile haben werden.

Um Berücksichtigung dieser Stellungnahme wird gebeten.

Es wird **beantragt**,

- das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Ro 25 auszusetzen,
- auf den Ausbau der Koblenzer Straße zu verzichten,
- das Plangebiet Ro 23 alternativ zu erschließen,
- dem Investor die Kosten der Erschließung des Plangebiets Ro 23 aufzubürden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Reinhard Hartstein
Rechtsanwalt

Weiner, Carla

Von: Zentraler Posteingang Ratsbüro
Gesendet: Montag, 28. Juni 2021 08:03
An: 7.1 Stadtplanung
Cc: Schier, Manfred (1. Beigeordneter); Becker, Christoph (Bürgermeister)
Betreff: WG: Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Ro 25 (Koblenzer Straße)

Guten Morgen zusammen,

beigefügte Stellungnahme von [REDACTED] zu Ihrer Kenntnis und mit der Bitte um Eingangsbestätigung an den Herrn.

Vielen Dank!
 Mühlens

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 27. Juni 2021 23:23
An: Bürgerdialog Stadt Bornheim ; Bürgerbüro Stadt Bornheim ; Zentraler Posteingang Ratsbüro
Betreff: Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Ro 25 (Koblenzer Straße)

Sehr geehrte Stadtverwaltung,
 Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
 Sehr geehrter Stadtrat,
 Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den ausgelegten Bebauungsplan Ro25 „Koblenzer Straße“ in der Ortschaft Roisdorf erhebe ich folgende Einwände:

1 – Es ist keine Ersterschließung

Die Stadt Bornheim argumentiert,

- z.B. im ausgelegten Bebauungsplanentwurf, dass die Koblenzer Straße sich in einem nicht-ausgebauten Zustand befindet.
- z.B. in „Ergebnissen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit“ zu Bebauungsplan Ro25, es handle sich um eine erstmalige Erschließung der Koblenzer Straße, weil dies im Jahr 1961 noch nicht dem Anbau und dem innerörtlichen Verkehr gedient habe.

Dieser Darstellung möchte ich deutlich widersprechen:

- Fehlende Bürgersteige alleine sind für die Beurteilung des Ausbauzustands nicht entscheidend. Für die Zwecke der Anwohner wurde die Straße schon vor Jahrzehnten, aber nach dem Jahr 1961, ausreichend ausgebaut und mit einer Teerdecke versehen. Wir Anwohner haben diesen Ausbau auch direkt oder indirekt – über den Bauträger – bezahlt.
- Die Stadt Bornheim hat auch in den Jahren vor 1990 Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Abwasser usw.) gelegt und dabei auch die Teerdecke erneuert. Für den Anschluss der im Jahr 2002 bereits erstellten Gebäude wurden von der Stadt Bornheim für den Anschluss an das Abwassernetz Gebühren erhoben.

Von einem fehlenden oder unzureichenden Ausbauzustand kann also keine Rede sein. Es ist nicht ersichtlich, wieso für uns Anwohner ein weitergehender Ausbau erforderlich sein sollte.

2 – Ausbau „im Trennprinzip“ nicht belegt

Die Stadt argumentiert in den „Ergebnissen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit“ zu Bebauungsplan Ro25 und den in diesem Verfahren vorgebrachten Einwänden, die (selten verkehrenden) landwirtschaftlichen Fahrzeuge und LKW stellten ein Sicherheitsrisiko dar, weshalb auch unabhängig vom Baugebiet Ro23 ein Ausbau der Koblenzer Straße „im Trennprinzip“ erforderlich sei. Jedoch wird diese Argumentation weder

- mit einer Verkehrsuntersuchung,
- einer Unfallstatistik,
- aktenkundigen problematischen Verkehrssituationen,
- noch einem Gutachten

belegt. Woher nimmt die Stadt das angebliche Sicherheitsrisiko, das sie anscheinend ausschließlich auf das Fehlen von Bürgersteigen zurückführt?

Natürlich empfinde ich als Anwohner die Verkehrssituation aktuell nicht als optimal. Jedoch stehen hier sicherlich mehr Alternativen zur Auswahl, als ausschließlich ein Ausbau „im Trennprinzip“. Man könnte die Koblenzer Straße z.B. auch als Spielstraße ausweisen und so alle Verkehrsteilnehmer auf Schrittgeschwindigkeit begrenzen.

3 – Erst das Baugebiet Ro23 macht die Koblenzer Straße zu einer „Sammelstraße“

Die Koblenzer Straße (Fuhrweg bis Maarpfad) ist keine „Sammelstraße“. Erst der Verkehr zu dem Baugebiet Ro23 wertet die gesamte Koblenzer Straße zu einer „Sammelstraße“ auf. Damit dient der beabsichtigte Ausbau der Koblenzer Straße ausschließlich dazu, ein benachbartes neues Baugebiet (Bebauungsplan Ro23) zu erschließen. Die Perfidie der Planung besteht darin, dass letztlich durch den Bebauungsplan Ro25 und den anschließenden Ausbau der Koblenzer Straße die Anwohner dieser Straße für die Ausbaurkosten aufkommen sollen, obwohl der Ausbau für sie nicht erforderlich ist und der Erschließungsverkehr des neuen Baugebiets für die Anwohner der Koblenzer Straße nur Nachteile (Dreck, Lärm, Gefährdung) mit sich bringt.

Aus diesem Grund ist es auch eine rechtsfehlerhafte Vorgehensweise, den Bebauungsplan Ro25 von dem Bebauungsplan Ro23 zu trennen. Diese Trennung ist willkürlich und dient ausschließlich dazu, den eigentlichen Zweck der Ausbaumaßnahme zu verschleiern, mit dem Ziel, die Kosten den Anwohnern der Koblenzer Straße aufzuerlegen. Warum wird der Investor des Baugebiets Ro23 offensichtlich geschont und von Kosten entlastet?

4 – Kostenbeteiligung des Investors Ro23 nicht gesichert

Während es in früheren Vorlagen hieß, der Investor des Baugebiets Ro23 übernehme 20 Prozent der Ausbaurkosten der Koblenzer Straße (siehe Stellungnahme der Stadt zu den „Ergebnissen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit“ zu Bebauungsplan Ro25), ist jetzt davon keine Rede

mehr. Jedenfalls wurde diese Kostenbeteiligung bisher nicht in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Investor gesichert. Ohnehin ist eine Kostenbeteiligung in Höhe von 20 Prozent viel zu niedrig, weil der Ausbau ausschließlich den Interessen dieses Investors dient.

Richtig wäre es, wenn schon die Koblenzer Straße ausgebaut werden soll, eine deutlich höhere (nahezu vollständige) Kostenübernahme des Investors durchzusetzen, diese in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern und für eine Hinterlegung (oder Bankbürgschaft) der voraussichtlichen Kostensumme zu sorgen, um einer späteren Insolvenz des Investors zu begegnen.

5 – Erschließung des Baugebiets Ro23 auf andere Weise möglich und geboten

Das Baugebiet Ro23 kann auch auf andere Weise als über die Koblenzer Straße erschlossen werden. Hier verweise ich auf meine Stellungnahmen zu Ro23. Es gibt von dieser Seite also weder einen Zeitdruck noch Gestaltungsanforderung an einen möglichen Ausbau der Koblenzer Straße.

6 – Erhebung von Erschließungsbeiträgen rechtsfehlerhaft

Schon jetzt möchte ich darauf hinweisen, dass die beabsichtigte Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Anwohnern der Koblenzer Straße rechtswidrig sein wird. Es muss damit gerechnet werden, dass diese von den Anwohnern vor Gericht angefochten werden wird.

Die Gründe dafür liegen in der Fehlerhaftigkeit der vorgelegten Planung, in der Annahme, der Ausbau der Koblenzer Straße sei erstmalig, und in der dem Äquivalenzprinzip widersprechenden Belastung der Anwohner der Koblenzer Straße, die von dem Ausbau keinen Vorteil, sondern nur Nachteile haben werden.

7 – Fazit

Um Berücksichtigung dieser Stellungnahme wird gebeten.

Ich beantrage,

- das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Ro25 auszusetzen,
- auf den Ausbau der Koblenzer Straße zu verzichten,
- das Plangebiet Ro23 alternativ zu erschließen,
- dem Investor die Kosten der Erschließung des Plangebiets Ro23 aufzubürden.
- die Koblenzer Straße zwischen Fuhrweg und Maarpfad als Spielstraße auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen,



Stadt Bornheim

01. Juli 2021

Rhein-Sieg-Kreis

gescannt

5/2

Einschreiben – Einwurf

An den
Bürgermeister der Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

30. Juni 2021

Betr.: Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Ro 25 „Koblenzer Straße“ in Roisdorf / Vergrößerung des Plangebietes / Weiterführung im beschleunigten Verfahren, Öffentliche Auslegung vom 7. Juni bis 9. Juli 2021

hier: Einspruch und Antrag

Bezug: Amtliche Bekanntmachung der Stadt Bornheim vom 21. Mai 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir wegen rechtswidriger Verfahrensfehler der Stadt Bornheim Einspruch gegen den Bebauungsplan Ro 25 ein. Hierzu führen wir folgende Gründe an:

- 1.) Die Koblenzer Straße ist bereits seit Jahrzehnten mit einer Teerdecke ausgebaut sowie mit Kanalisation und anderen Versorgungsleitungen ausgestattet. Fehlende Bürgersteige sind dabei nicht von Belang. Daher handelt es sich keineswegs, wie die Stadt argumentiert, um eine erstmalige Herstellung der Koblenzer Straße, sondern um deren Neugestaltung. Es ist also rechtswidrig, hierfür die Kosten auf die Anwohner der Koblenzer Straße abzuwälzen.
- 2.) Der Straßenneubau wird mit Sicherheit zum schnelleren Fahren verleiten. In Kombination mit der erhöhten Verkehrslast erhöht die Stadt auf diese Weise die Sicherheitsrisiken für die Anwohner. Dieser Gesichtspunkt ist bisher nicht untersucht. Die von der Stadt vorgebrachten Argumente für eine erhöhte Sicherheit des Neubaus der Koblenzer Straße sind nicht belegt und daher nicht haltbar.
- 3.) Der Aus-/Neubau der Koblenzer Straße dient in erster Linie der Erschließung des Neubaugebietes und damit hauptsächlich den Interessen des Investors von Ro 23. Die ursprüngliche Planung hatte ja den Ausbau der Koblenzer Straße in die Planung des Neubaugebiets Ro 23 integriert.

Es drängt sich der Verdacht auf, daß die Stadt den Investor vor einer Kostenbeteiligung zu schützen sucht. Eigentlich müßte der Investor des Neubaugebietes Ro 23 in erheblichem

Maße an den Kosten für Ro 25 beteiligt werden, und zwar deutlich höher als mit 20 %, nämlich nahezu vollständig. Für diese Verfahrensweise – die Übernahme des Aus-/Neubaus einer Straße durch den Investor zur Erschließung eines Neubaugebietes – gibt es aus verschiedenen Stadtteilen von Bornheim Beispiele.

Offensichtlich ist die Trennung des Neubaugebietes Ro 23 vom Aus-/Neubau der Koblenzer Straße Ro 25 ebenfalls rechtswidrig. Das bedeutet, daß die Ausbauplanung für das Neubaugebiet Ro 23 unterbrochen und auch hier eine alternative Erschließung erwogen werden sollte.

- 4.) Die Stadt hat die vorgeschlagenen Erschließungsalternativen für das Neubaugebiet Ro 23 anstelle des Aus-/Neubaus der Koblenzer Straße Ro 25 nicht hinreichend geprüft. In den Abwägungen wurden Sachfehler begangen (so sind in der Koblenzer Straße Versiegelungen der Oberflächen kein Problem, an anderen Stellen aber sehr wohl).

Daher beantragen wir folgende Maßnahmen:

- a) Aussetzung des Aufstellungsverfahrens für Ro 25,
- b) Verzicht auf den Aus-/Neubau der Koblenzer Straße,
- c) Alternative Erschließung von Ro 23,
- d) vollständige Kostenumlage von Ro 25 bzw. anderen Zuwegungslösungen für die Erschließung von Ro 23 auf den Investor.

Mit freundlichen Grüßen

Bornheim, 04.07.2021

Stellungnahme zum Bebauungsplan Ro25 „Koblenzer Straße“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den ausgelegten Bebauungsplan Ro25 „Koblenzer Straße“ erhebe ich folgende Einwände:

Der Ausbau der Koblenzer Straße dient vorrangig der Erschließung des Neubaugebietes und damit hauptsächlich den Interessen des Investors von Ro23. Es stellt sich die Frage warum nicht der Investor von Ro23, wie es bei anderen Baugebieten der Stadt Bornheim in der Vergangenheit üblich war, die Kosten der Zuwegung trägt. Auch bei dem neuen Baugebiet Rbo1 (Rösberg 01) wird die Zuwegung über den Rüttersweg komplett vom Investor bezahlt. Offensichtlich soll bei Ro23/25 der Investor vor den Kosten geschützt werden und die Anwohner der Koblenzer Straße sollen zahlen. Hat der Investor von Ro23 einen besonders guten Draht zum Rathaus oder warum erfährt er eine Sonderbehandlung? Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass in diesem Falle etwas nicht mit rechten Dingen zugeht.

Die Stadt hat in der Vergangenheit etliche, vorgeschlagene Erschließungsalternativen ignoriert. Einer der ins Feld geführten Gründe besteht darin, dass ein Grundstückserwerb für die anderweitige Erschließung erforderlich wäre. Aber warum verschont hier die Stadt erneut den Investor davon, zwecks Erschließung seiner Baufläche Grundstücke erwerben zu müssen?

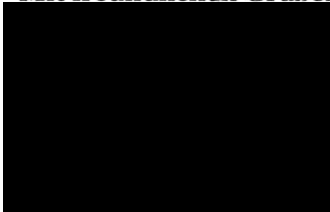
Das Argument für eine erhöhte Sicherheit durch den Neubau der Koblenzer Straße ist haltlos und nur vorgeschoben. In der Vergangenheit hat es bei der Stadt niemanden interessiert, wie sicher die Koblenzer Straße ist. Zudem ist es in der Vergangenheit noch nie zu Unfällen gekommen. Das Fehlen von Bürgersteigen ist dabei unerheblich.

Zudem handelt es sich nicht, wie die Stadt Bornheim argumentiert, um einen Erstausbau, sondern um eine Neugestaltung, weil die Koblenzer Straße schon seit Jahrzehnten mit einer

Teerdecke ausgebaut und mit Versorgungsleitungen und Kanalisation versehen ist. Die Anwohner haben diese Maßnahmen in der Vergangenheit auch bezahlt.

Schon jetzt wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Anwohnern der Koblenzer Straße rechtswidrig sein wird. Es muss damit gerechnet werden, dass diese von den Anwohnern vor Gericht angefochten werden wird.

Mit freundlichen Grüßen



**An die
Stadt Bornheim
Rathausstr. 2**

53332 Bornheim

e-mail 

Mobil 

 / 

Bonn,
05. Juli 2021

Stellungnahme zur Planung Ro_23 / Ro_25

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Anlieger der Koblenzer Straße und in besonderem Maße von den Erschließungsplänen des Bebauungsplans Ro_25 und auch Ro_23 betroffen.

Die Koblenzer Straße wird nach dem bisherigen Planungsstand die einzige Erschließungsstraße für das Planungsgebiet Ro-23 sein. Daher hätte sie bei ordnungsgemäßer Beplanung nicht von diesem getrennt werden dürfen.

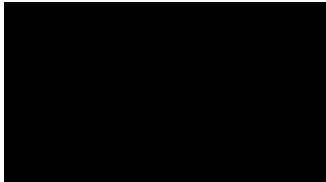
Der einzige Grund für die Trennung von Ro_23 und Ro_25 ist meines Erachtens die gesonderte planungsrechtliche Behandlung der Koblenzer Straße und, nicht zuletzt, die Kostenumlage an die Bewohner. Der Ausbau zugunsten der bisherigen Anwohner der Koblenzer Straße wird hierzu nur vordergründig als Rechtfertigung vorgeschoben und dient damit anderen Zwecken, nämlich der finanziellen Entlastung eines Investors. Es besteht Anlass dafür, diese Maßnahme in ihren Teilen und insgesamt als rechtswidrig zu werten:

- 1 Die Koblenzer Straße besteht in ihrem jetzigen Ausbauzustand bereits mehrere Jahrzehnte. Dies schließt Kanalisation, Teerdecke und Versorgungsleitungen ein. Hier hat es nie Anlass für die Stadt Bornheim gegeben, diesen Ausbauzustand zu ändern. Insbesondere wurden Gehwege nie als so wesentlich angesehen, dass sie in diesen Jahren angelegt worden wären. Zudem wurden in den Neunziger Jahren bereits Kostenumlagen der Anwohner für den Kanalanschluss vorgenommen. Ich fordere von der Stadt Bornheim eine Begründung, warum die Koblenzer Straße im Hinblick auf die jetzigen Anlieger ausgebaut werden soll. Hier muss eine separate Begründung erbracht werden, um Kostenbescheide zu Lasten der Anwohner überhaupt zu rechtfertigen. Hierbei ist zu bedenken und differenzierend in die Begründung mit einzubringen, dass es sich nicht um die erstmalige Erschließung, sondern um einen Ausbau (ausschließlich zugunsten eines Investors) handelt.
- 2 Zudem fordere ich eine Begründung, warum der Ausbau der Koblenzer Straße aus der Planung für Ro_23 herausgenommen wurde und als Ro_25 separat beplant wird. Augenscheinlich soll damit der Investor von Ro-23 von den Aufwendungen des Ausbaus der Koblenzer Straße entlastet werden. Das ist aber u.a. deshalb nicht rechtens, weil die Koblenzer Straße nach bisherigem Planungsstand die einzige Erschließungsstraße für das Planungsgebiet Ro-23 sein wird. Daher muss der Investor des Planungsgebiets Ro_23 den kompletten Anteil der Ausbaukosten der Koblenzer Straße zahlen und nicht nur 20%.
- 3 Angreifbar sind daher meines Erachtens in besonderem Maße außer Acht gelassene Erschließungsalternativen. Die Koblenzer Straße führt schon bei oberflächlicher Betrachtung am Planungsgebiet Ro_23 „vorbei“, während einer Erschließung über den Fuhrweg und eine abgehende Stichstraße viel sinnvoller erscheint. Hier ist von der Stadt Bornheim zu begründen, warum diese Alternative nicht berücksichtigt wurde, zumal im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes Ro_22 eine einfache neue Zuwegung von der Herseler Straße aus zum Fuhrweg gewährleistet ist.

- 4 Es ist auch zu begründen, warum die Stadt Bornheim dabei eine erhöhte und völlig unnötige Verkehrsbelastung der Koblenzer Straße in Kauf nimmt. Die Hauptlast des aus und in das Neubaugebiet Ro-23 fahrenden Verkehrs wird augenscheinlich die Herseler Straße und ihren Zubringer zur A 555 ansteuern. Genau dieser Verkehr wird dann aber quasi „rückwärtig“ am äußersten Ende der Koblenzer Straße in Höhe der Straße „Am Maarpfad“ und damit über einen Umweg in das Planungsgebiet Ro_23 hinein oder herausgeführt und wird zwangsläufig die Koblenzer Straße Richtung Süden befahren. Es würde alle Anwohner der Koblenzer Straße entlastet, wenn die Erschließung von Ro_23 beispielsweise komplett von Norden aus erfolgen würde.
- 5 Ferner fordere ich eine Begründung, warum die Anlieger der Koblenzer Straße, offensichtlich ohne nennenswerte Beteiligung des Investors von Ro_23, die Kosten für den Ausbau tragen sollen. Den weit überwiegenden Nutzen trägt der Investor von Ro_23. Offensichtlich wurde Ro_25 überhaupt nur daher vom Vorhaben Ro_23 getrennt, um diese Anliegerbelastung realisieren zu können. Dies wäre rechtswidrig. Während die bisherigen Anlieger mit dem jetzigen Ausbauzustand der Koblenzer Straße seit Jahrzehnten hervorragend klar gekommen sind, ist der Profiteur des Ausbaus augenscheinlich der Investor des Neubaugebiets Ro_23. Diese äußerst interessante Konstellation muss ausreichend begründet werden.
- 6 Ich fordere eine Beendigung der Beplanung der Koblenzer Straße in Ro_25 und eine Zusammenlegung mit dem Bebauungsplan Ro_23. Das Vorhaben Ro_25 muss als Planungsverfahren gestoppt werden und eine Erschließung von Ro_23 über den Fuhrweg oder andere Alternativen geprüft werden. Nur falls eine rechtmäßige Prüfung zum Ergebnis kommt, dass keine alternative Erschließung von Ro_23 als über die Koblenzer Straße möglich ist, darf eine Erschließung über den Ausbau der Koblenzer Straße weiter geplant werden; hierbei muss dann der Investor von Ro_23 die alleinigen Kosten des Ausbaus der Koblenzer Straße tragen, weil dieser Ausbau für ihn alternativlos ist.

Für den Fall einer nicht ausreichenden Begründung zu den aufgeworfenen Punkten oder eines unveränderten Festhaltens an Ro_25 und der Kostenbeteiligung der Anwohner kündige ich die rechtsanwaltliche Überprüfung und gerichtliche Anfechtung an.

Mit freundlichem Gruß



Weiner, Carla

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 6. Juli 2021 18:13
An: Weiner, Carla
Betreff: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung - Ro 25

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan "Ro 25 - Koblenzer Straße" nehmen wir als Anlieger der Koblenzer Straße ([REDACTED]) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung:

1. Der Ausbau der Koblenzer Straße erfolgt inhaltlich in unübersehbarem faktischen Zusammenhang zum Bebauungsplan Ro 23. Zur Erschließung des Baugebietes Ro 23 ist ausschließlich die Koblenzer Straße vorgesehen. Sie dient nicht nur zunächst dem Bauverkehr (und damit verbunden tragen die Anlieger die Lärm- und Dreckbelastung), sondern auch später dem Liefer-, Anlieger- und Besucherverkehr. Es wurde immer wieder von Seiten der Stadt darauf hingewiesen, dass es hierzu - angeblich - keine Alternative gibt. Dies spricht nach unserer Auffassung eindeutig dafür, dass die Kosten für den Ausbau der Straße vom Investor, dem Profiteur der Baumaßnahme Ro 23 zu tragen sind. Selbst eine ursprünglich vom Investor angekündigte Beteiligung von (wenigstens) 20 % der Kosten scheint ja inzwischen vom Tisch zu sein. Es ist aus unserer Sicht absolut nicht nachvollziehbar, wieso die Stadt Bornheim den Investor von dieser Verpflichtung komplett freistellt und nicht einmal die 20 % (vom Investor angekündigt im Rahmen einer Absichtserklärung) einfordern will. Im Schwabenland würde man an dieser Stelle von "einem Geschmäcke" sprechen
2. Die Koblenzer Straße ist bereits seit fast 30 Jahren mit einer Teerdecke ausgebaut und mit Kanalisation, Versorgungsleitungen und Straßenbeleuchtung versehen. Seinerzeit hat der damalige Bauträger, die Montana GmbH, die Kosten dafür auf uns Immobilienkäufer (im Rahmen des Kaufpreises für unser Haus) umgelegt. Es handelt sich folglich jetzt nicht - wie von der Stadt argumentiert - um einen Erstausbau, sondern lediglich um eine Neugestaltung der Koblenzer Straße. Insofern halten wir die Abwälzung der Kosten dafür auf uns Anwohner für rechtswidrig.
3. Nach wie vor sind wir der festen Überzeugung, dass eine Erschließung des Baugebietes Ro 23 über andere Alternativrouten sinnstiftend möglich gewesen wären. Es ist für uns weiterhin nicht einsehbar, warum der gesamte Verkehr in beide Fließrichtungen lediglich und ausschließlich über die Koblenzer Straße erfolgen muss. Wir bitten darum, zur Entlastung der Anlieger der Koblenzer Straße noch einmal über Alternativrouten nachzudenken.

Aus den vorgenannten (und weiteren noch bestehenden) Gründen weisen wir Sie an dieser Stelle darauf hin, dass wir einen eventuell zukünftig ergehenden Umlagebescheid zu den Straßenausbaukosten rechtlich detailliert prüfen werden und behalten uns rechtliche Schritte dagegen vor.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Weiner, Carla

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 6. Juli 2021 23:39
An: Weiner, Carla
Betreff: Stellungnahme "Ro25"

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Weiner,

bezüglich des Bebauungsplans „Ro25-Koblenzer Straße“ möchte ich als Anwohner Stellungnahme gegen die aktuelle Planung abgeben.

Autofahrer, die bereits zum aktuellen Zeitpunkt zu schnell durch die Koblenzer Straße fahren, werden durch einen Ausbau der Straße noch mehr dazu verleitet schneller zu fahren.

Daher ist es mein Anliegen, dass die Koblenzer Straße als Spielstraße ausgebaut wird, um die Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Kinder, zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Öffnung des Kindergartens, kann ich mir durchaus vorstellen, dass einige Eltern ihre Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad/Laufrad zum Kindergarten bringen möchten und um diesen ebenfalls einen sicheren Weg zum Kindergarten zu ermöglichen, sollten Sie als Verantwortliche den Bebauungsplan noch einmal überarbeiten und eine Spielstraße aus der Koblenzer Straße machen.

Des Weiteren sehe ich es kritisch, Parkbuchten zu errichten. Die Straße wird somit breiter und verleitet Autofahrer schneller zu fahren. Parkflächen auf der Straße stellen eine bessere Alternative zu den Parkbuchten dar, so werden natürliche Hindernisse geschaffen, um so die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer zu reduzieren.

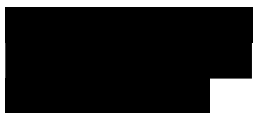
Wir haben als Anwohner während der Bauphase des neuen Kindergartens feststellen müssen, dass sich vor allem der Bauverkehr, mit den großen 3-Achs-Kipplastern nicht an die Geschwindigkeit gehalten haben. Die Fahrzeugführer sind noch nicht einmal vom Gas runter gegangen, wenn wir mit unseren Kindern (3 und 1 Jahre) auf der Straße spazieren waren und die LKW's uns an Engstellen passieren mussten. Da handelte es sich nur um die Bauphase eines einzelnen Gebäudes, wie soll die Situation erst werden, wenn der Bauverkehr des neuen Wohngebietes durch die Straße fährt?

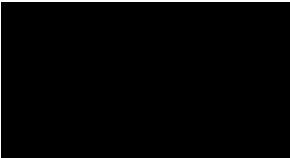
Ebenfalls kam es morgens um 07:00 Uhr zu deutlichen Verkehrsbehinderungen, als die ersten Arbeiten für „Ro23“ im Gange waren und die Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei Tönnessen abgerissen wurden. Es standen mehrmals vier 3-Achs-Kipplaster auf der Straße und warteten darauf beladen zu werden, man hatte als Fußgänger schon Probleme an den Fahrzeugen vorbeizukommen. Die Straße glich einer vielbefahrenen Hauptstraße und machte es für alle Verkehrsteilnehmer, die nicht mit dem Auto unterwegs waren, sehr gefährlich.

Meiner Meinung nach handelt es sich bei „Ro25“ auch nicht um einen Erstausbau, da die Kanalisation, Straßenabläufe (in geringer Stückzahl vorhanden) und eine Teerdecke in der Koblenzer Straße bereits vorhanden sind.

Die Beschleunigung des Bauvorhabens „Ro25“ dient aus meiner Sicht nur dazu, die zukünftigen Anwohner der Baugebietes „Ro23“ eine entsprechend „schöne“ Anbindung an ihr neues Wohngebiet zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sollte dann auch der Investor des Baugebietes „Ro23“ deutlich an den Kosten des Ausbaus beteiligt werden. Es darf nicht sein, dass wir als Anwohner der Koblenzer Straße den Ausbau allein finanzieren und sich der Investor den Ausbau finanzieren lässt. Ebenfalls muss es möglich sein, dass das neue Baugebiet „Ro23“ eine weitere Zufahrt bekommt.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Bornheim
07. Juli 2021
Rhein-Sieg-Kreis

gesamt

Bürgermeister
der Stadt Bornheim

Öffentlichkeitsbeteiligung Ro25
Koblenzer Straße/Roisdorf

06.07.2021

Sehr geehrter Herr Becker,

bei der Planung für Ro25 hat die Stadt rechtswidrige Fehler gemacht, die wir im Nachhinein darlegen. Darüber hinaus sind die vorgesehenen Maßnahmen nach unserer Ansicht teilweise fachlich unsinnig, dazu ungerecht und bürgerverachtend. Den Betroffenen wie auch den Außenstehenden bleibt nur Verwunderung und Kopfschütteln!

1. Die Koblenzer Straße ist bereits seit Jahrzehnten mit einer intakten Teerdecke ausgebaut und mit Kanalisation und den kompletten Versorgungsleitungen ausgestattet. Die Stadt hat für diese Leistungen vor Jahren Kostenbeiträge bei den Anrainern erhoben. Damit handelt es sich nicht, wie die Stadt ausführt, um einen Erstbau sondern um eine Neugestaltung der Koblenzer Straße. Die Kosten auf die Anwohner abzuwälzen ist rechtswidrig. Im Streitfall wird eine gerichtliche Klärung notwendig werden.

2. Der Straßenausbau wird dazu führen, daß die Raserei auf der Straße zunimmt. Eventuelle Geschwindigkeitsbeschränkungen sind wirkungslos, wie wir aus eigener leidvoller Erfahrung wissen. Die von der Stadt angeführten Argumente für eine erhöhte Sicherheit sind nicht haltbar, weil es keine entsprechenden Untersuchungen gibt. Die Stadt hat sich im übrigen jahrzehntelang nicht um die Sicherheit seiner Bürger auf der Koblenzer Straße gekümmert und würde das auch die nächsten Jahrzehnte nicht tun. Das urplötzliche Umdenken der Stadt läßt sich unschwer damit erklären, daß die Bedeutung der Straße wegen der **einzigen** Zuwegung zum Neubaugebiet Ro23 in den Vordergrund gerückt ist.

3. Da das neue Baugebiet Ro 23 ausschließlich über die Koblenzer Straße erschlossen werden soll, bedeutet das auch, daß der komplette Baustellenverkehr über die Koblenzer Straße geführt wird. Das wird sich voraussichtlich über Jahre hinziehen und es werden sicher mehr als 20.000

Durchfahrten von Baufahrzeugen zusammenkommen. Was das für die Sicherheit der Menschen bedeutet (gerade die Sicherheit soll doch künftig in erhöhtem Maße verbessert werden!!!) kann man sich ausmalen. Dazu kommen Schmutz und Lärm ohne Ende und gleichzeitig sorgen Sie dafür, daß die Straße, die sich heute in gutem Zustand befindet, von Schwertransportern kaputtgefahren wird.

Aber Sie wissen ja heute schon, wer für die Kosten herangezogen wird.

Dazu kommen während der Erntezeit ca 50 Traktoren, die die Straße täglich passieren und zusätzlich belasten. Findet das auch in Ihren Überlegungen Berücksichtigung?

Natürlich gäbe es die Möglichkeit, die Baufahrzeuge über die vorhandenen Wirtschaftswege Richtung L 281 und Autobahn zu leiten. Dort würde niemand gestört bzw. belästigt und die Straßen dort sind nahezu genauso breit wie die Koblenzer Straße (da, wo Traktoren fahren und sich ausweichen können, ist das auch für Baufahrzeuge im Einzelfall möglich). Aber darüber denkt die Stadt nicht nach. Herr Schier wollte sich kümmern, aber das muß man wohl nur als belangloses Gerede eines Ihrer Mitarbeiters verstehen.

Für den Fall, daß es bei der Regelung bleibt, erwarten wir von Ihnen vorweg eine Information, damit wir unseren Anwalt wegen entsprechender Maßnahmen (womöglich Erwirkung einer Einstweiligen Verfügung) konsultieren können.

4. Nach unserem Verständnis hat die Koblenzer Straße den Status einer Sammelstraße (soweit uns bekannt, sieht die Stadt das ähnlich), also einer öffentlichen Straße, deren Ausbau nur deshalb notwendig wird, damit die Erschließung des Neubaugebietes Ro23 erfolgen kann. Eine zweite Zufahrt zum Neubaugebiet wird nicht gebaut, wäre aber durchaus möglich. Wir halten es vor diesem Hintergrund für ausgeschlossen, daß wir als Anrainer der Koblenzer Straße zu den Erschließungskosten eines Neubaugebietes, das uns in keinsten Weise tangiert, herangezogen werden. Zum Thema Sammelstraße liegen uns 2 Gerichtsurteile vor, die dies bestätigen.

Es hat andere, bessere Lösungsvorschläge gegeben, als den, die Koblenzer Straße als einzige Zuwegung einzuplanen, auch von Anrainern der Koblenzer Straße. Varianten mit Erschließung über die Wirtschaftswege wurde vom Ausschuß für Stadtentwicklung und vom Rat seinerzeit leider abgelehnt.

Unser Vorschlag, datiert vom 20.07.2018, versandt per Einschreiben, wurde – wie nicht anders zu erwarten - nie beantwortet.

Aber selbstverständlich leuchtet es ein, daß die geplante Regelung die billigste Lösung für die Stadt und den Investor ist. Schließlich weiß man ja, wer am Ende zahlt!

5. Aus unserer Sicht ist der Investor in der Pflicht, die Ausbaukosten der Straße zu übernehmen. So wird z. B. laut Bebauungsplan Rb01 (Rösberg01) die Zuwegung über den Rüttersweg komplett vom Investor bezahlt. Der Rüttersweg ist Bestandteil des Rb01. Es ist also durchaus rechtlich möglich, den Investor mit den Kosten für die Zuwegung mittels eines städtebaulichen Zusatzvertrages zu belasten. Diese Lösung wurde auch beim Ro 22 und beim Me18 angewendet. Es gibt also Lösungen, ohne daß die Anwohner zur Kasse gebeten werden müssen. Übrigens der Trick, die Koblenzer Straße aus dem Ro 23 nachträglich abzuspalten und eigenständig als Ro 25 zu führen und damit aus dem Kostenrahmen Neubaugebiet Ro 23 auszuklammern ist uns und anderen nicht entgangen und wird u. E. vor Gericht kaum Bestand haben, weil rechtswidrig.

Was halten Sie vor diesem Hintergrund von dem Gleichheitsprinzip? Wieso wird mit ungleichem Maß gemessen? Was zeichnet diesen Investor aus, daß man ihn zu Lasten der Bürger in jeder Hinsicht hofiert und entgegenkommt? Offensichtlich verfügt er über gute Kontakte zur Verwaltung, die ihm die Kosten der Zuwegung nachträglich abgenommen hat. Hintergründe werden wir

natürlich nie erfahren!!! Es bleibt - wie am Anfang bereits ausgeführt - Verwunderung und Kopfschütteln.

Aber vielleicht lassen sich diese Ungereimtheiten gerichtlich klären.

Im übrigen gab es nach unserem Kenntnisstand eine Absichtserklärung des Investors, in der er sich bereit erklärt, einen Kostenanteil von 20% zu übernehmen. Ist es bei der Absicht geblieben?

Abschließend noch folgende Anmerkungen:

Wir, die Anrainer der Koblenzer Straße haben absolut nichts gegen neue Baugebiete einzuwenden, weil uns allen die Wohnungsnot sehr wohl bewußt ist. Aber die Erschließung, so wie Sie sie realisieren wollen ist auch aus fachlicher Sicht fraglich. (Innenerschließung über Umwege statt Erschließung über den Wirtschaftsweg, ähnlich wie Ro 22). Wir empfehlen einen Blick auf die Übersichtskarte zum Bebauungsplan, der die Umwegeerschließung sichtbar macht und insbesondere aufzeigt, welchen Umweg die Bürger, die künftig im östlichen Teil des Neubaugebietes angesiedelt sind, fahren müssen um zur Herseler Straße zu gelangen.

Wir legen hiermit gegen die Realisierung von Ro 25 Einspruch ein und beantragen den Verzicht auf den Ausbau der Koblenzer Straße. Sie sollten nicht darauf spekulieren, daß die Anwohner der Koblenzer Straße sich scheuen, auf den Rat von Anwälten zurückzugreifen. Nach unserer Kenntnis wird eine Vielzahl von Betroffenen diesen Weg gehen. **Natürlich wird auch über eine Normenkontrollklage nachgedacht.**

Zu Ihrer Kenntnis: Wir haben mit gleicher Post den Bund der Steuerzahler, dessen Mitglieder wir sind, eingeschaltet.

Bekommen wir von Ihnen eine Antwort oder bleibt's wieder beim Großen Schweigen?

Gruß



Durchrift an

Frau Carla Weiner.

die Fraktionen der CDU, SPD, Die Grünen, FDP, UWG, ABB.

Herrn Karl-Heinz Nauroth, Ortsvosther von Roisdorf.

Anlage

Anlage



- Diese Straße soll komplett erneuert werden, obwohl sie sich in einem tadellosen Zustand befindet. Eine Vielzahl anderer Straßen in Bornheim müssen dafür zurückstehen, die meisten davon in desolaten Zustand!
- Über diese Straße sollen in Kürze ca. 20.000 Baufahrzeuge fahren, damit ein Neubaugebiet errichtet werden kann!
- Auf dieser Straße sollen beiderseitig Bürgersteige in einer Breite von je 1,50 Meter verbaut werden. Der dann noch verbleibende Anteil ist dem übrigen Straßenverkehr als Fahrbahn vorbehalten. Wie z. B. LKW's aneinander vorbeikommen bleibt geheimnisvoll!
- Die Straße soll mit Park- und Ausweichbuchten ausgestattet werden. Aber kein Anwohner wird zu diesem Zweck private Flächen abgeben!

**Hier bleibt nur Kopschütteln
und der Gang zum Anwalt !**

Weiner, Carla

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 6. Juli 2021 22:24
An: Weiner, Carla
Betreff: Stellungnahme Ro25

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Weiner,

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen ich zum Bebauungsplan Ro 25 wie folgt Stellung:

1. Ich lehne den Ausbau der Koblenzer Straße ab.

2a. Falls es zu einer Umgestaltung/Ausbau der Koblenzer Straße kommen sollte, fordern ich die Kostenübernahme durch die Stadt Bornheim und den Investor von Ro 23.

2b. Ich halte die Trennung von Ro 23 und Ro 25 für falsch.

3. Ich fordere für das im Zusammenhang mit Ro 25 stehende Baugebiet Ro 23 eine andere bzw. mindestens eine weitere Zuwegung für Fahrzeuge, sowohl für die Bauphase als auch danach. Warum wird an der Kreuzung Herselerstraße / Raiffeisenstraße eine Ampelanlage gebaut mit entsprechender Zuwegung zum dortigen Neubaugebiet und zum Fuhrweg? Es stehen somit alternative Zuwegbarkeiten zur Verfügung.

4. Die Auffassung der Stadt Bornheim, die Koblenzer Straße sei in einem nicht ausgebauten Zustand (Wortlaut), teilen ich ausdrücklich NICHT. Es bestehen unstrittig Merkmale einer ausgebauten Straße (z.B. Kanal, Straßenlaternen, markierter Gehweg, alle Hausanschlüsse, neue Teerdecke). Es kann sich ggf. also bestenfalls um eine Umgestaltung der Koblenzer Straße handeln.

Bei Kauf meines Hauses wurde mir mitgeteilt, dass beim Bau des Hauses Erschließungskosten in Höhe von 25.000 DM gezahlt wurden. Daher halte ich es für rechtswidrig, die Umbau/Ausbaukosten auf die Anwohner abzuwälzen. Entgegen dem Wortlaut in der Begründung der Stadt Bornheim zur Aufstellung von Ro 25 kann die Koblenzer Straße in ihrer jetzigen Form sehr wohl vollumfänglich ihrer Funktion gerecht werden; jedenfalls BISHIER!

5a. Wenn überhaupt eine Umgestaltung der Koblenzer Straße erforderlich wird, dann ist diese EINZIG UND ALLEIN durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, bedingt durch die neue KiTa am Maarpfad und das Baugebiet Ro 23, erforderlich (nicht unerheblich, bei zu erwartenden 121 bis 134 WE).

Demzufolge sollten hier auch die Stadt Bornheim und der Investor von Ro 23 die Kosten für eine Umgestaltung/Ausbau übernehmen (analog zum Städtebaulichen Vertrag zu Rb 01, in dem der Investor eines Baugebietes von vornherein durch die Stadt Bornheim verpflichtet wird, die Kosten für den Ausbau des Rüttersweg zu übernehmen).

Unabhängig davon wäre eine Offenlegung der Kostenschätzung interessant. Ich bitte daher um Mitteilung.

5b. Insoweit halte ich die Abtrennung von Ro 25 von Ro 23 für falsch.

6. Eine alleinige Erschließung von Ro 23 über die Koblenzer Straße halte ich in der geplanten Form für nicht realistisch umsetzbar. Es entstünde eine gefährliche T-Kreuzung an einer denkbar ungünstigen, weil zu schmalen und unübersichtlichen Stelle. Auch im Hinblick auf die naheliegende Kreuzung der Koblenzer Straße mit dem Maarpfad.

Es müssen (zusätzliche) alternative Zuwegungen her. Geeignete Vorschläge für hierzu liegen der Verwaltung vor und wurden bisher nicht beachtet.

Hier will die Stadt ihr Konzept GEGEN DIE BERECHTIGTEN Interessen der Anwohner um jeden Preis und auf Kosten der Anwohner durchdrücken.

WARUM???

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Weiner, Carla

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 6. Juli 2021 17:43
An: Weiner, Carla
Betreff: Ro25 (Öffentlichkeitsbeteiligung, Stellungsnahme)

[REDACTED] Bornheim 6.7.2021

53332 Bornheim

Öffentlichkeitsbeteiligung in Bezug auf Ro25

Sehr geehrte Frau Weiner,

Hiermit wollen wir unsere Stellungnahme zu Bebauungsplan Ro 25 abgeben.

Als bereits bestehende Anwohner der Koblenzer Straße sehen wir Ro25 als nicht rechtmäßig an und sind damit ganz und gar nicht einverstanden. Man greift dadurch unsere Rechte an und versucht mit allen möglichen Mitteln das Vorhaben des Investors von Ro23 umzusetzen.

Folgende Punkte finden wir müssen streng geprüft werden, ggf. müssen diese auch in Bezug auf Rechtswidrigkeit vor Gericht geklärt werden.

1. Initiale Beschluss von Ro23 in dem die Koblenzer Str. als einzige Zugangsstraße zu Neubaugebiet dienen sollte. Im Verlauf durch Widerstand der Anlieger Ausgliederung der Koblenzer Str. zum alleinigen Ro25 Bauvorhaben als Trick um einerseits die Kosten auf die Anlieger zu verteilen und zum anderen Investor vor Beteiligungskosten für Erneuerung der Straße zu schonen.
2. Einstufung der Koblenzer Straße als Neuerschließung erscheint nicht plausibel.

Vor allem, weil die Straße seit mehreren Jahrzehnten existiert und bereits 2010 und später an dieser existierenden Straße weitere Häuser gebaut wurden. Sie mündet auch in andere Straßen ein. Die Koblenzer Straße hat bereits Infrastruktur, Anschlüsse an jegliche technischen Einrichtungen (Kanalisation, Strom, Kabel für Festnetzanschlüsse, Beleuchtung, teilweise Fußgängerweg Markierung). Somit wäre aus unserer Sicht das Bauvorhaben ein Ausbau. Dieser Ausbau ist wiederum in dem Umfang nur notwendig, um Ro23 zu realisieren und Zugang zu der neu erbauten Kita Maarpfad zu verbessern. Die Kosten dafür möchte die Stadt allerdings nur auf die Anwohner verteilen. Das ist mehr als ungerecht.

3. Durch Neubaugebiet und neue Kita wird Verkehrsaufkommen der Koblenzer Straße enorm wachsen. Somit wird die Sicherheit der bereits ansässigen Anwohnern (viele Familien mit Kindern) nicht berücksichtigt. Die Lärmbelastung wird ebenfalls enorm steigen.
4. Das Problem bereits aktuell auch schon voll zugeparkten Straße wird nirgendwo berücksichtigt. z.B. Einsatz der Rettungsfahrzeuge?
5. Die Interessen des Investors von Ro23 werden konsequent umgesetzt. Auch Ausgliederung von Ro25 ein Beispiel dafür. Interessen der Anlieger wiederum gar nicht. Das zeigt auch das Vorhaben der voraussichtlichen Kostenaufteilung zusätzlich sehr deutlich. Zudem wurden alternativen der Erschließung von Ro23 über andere Straßen ohne jegliche Begründung abgewälzt.

Unter o.g. Punkten sehen wir die Ausgliederung der Koblenzer Str. als Ro25 aus Ro23 sehr fragwürdig und bereits nicht rechtmäßig.

Für uns ist wichtig!

-andere Einstufung der Straße und Übernahme der Kosten für Ausbau durch die Stadt und Investor

-schaffen der alternativen Zugangswege an Neubaugebiet Ro23

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Stellungnahme(n) (Stand: 07.07.2021)

12

Sie betrachten: Roisdorf - Bebauungsplan Ro 25 \ "Koblenzer Straße\"
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 07.06.2021 - 09.07.2021

Kontakt:	Name: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	Erstellt am: 06.07.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen wir zum Bebauungsplan Ro 25 wie folgt Stellung: 1. Wir lehnen den Ausbau der Koblenzer Straße ab. 2a. Falls es zu einer Umgestaltung/Ausbau der Koblenzer Straße kommen sollte, fordern wir die Kostenübernahme durch die Stadt Bornheim und den Investor von Ro 23. 2b. Wir halten die Trennung von Ro 23 und Ro 25 für falsch. 3. Wir fordern für das im Zusammenhang mit Ro 25 stehende Baugebiet Ro 23 eine andere bzw. mindestens eine weitere Zuwegung für Fahrzeuge, sowohl für die Bauphase als auch danach. 1. Die Auffassung der Stadt Bornheim, die Koblenzer Straße sei in einem nicht ausgebauten Zustand (Wortlaut), teilen wir ausdrücklich NICHT. Es bestehen unstrittig Merkmale einer ausgebauten Straße (z.B. Kanal, Straßenlaternen, markierter Gehweg, alle Hausanschlüsse, neue Teerdecke). Es kann sich ggf. also bestenfalls um eine Umgestaltung der Koblenzer Straße handeln. Auch wurden von uns bei Bau des Hauses Erschließungskosten in Höhe von 25.000 DM gezahlt. Entgegen des Wortlautes in der Begründung der Stadt Bornheim zur Aufstellung von Ro 25 kann die Koblenzer Straße in ihrer jetzigen Form sehr wohl vollumfänglich ihrer Funktion gerecht werden; jedenfalls BISHER! 2a. Wenn überhaupt eine Umgestaltung der Koblenzer Straße erforderlich wird, dann ist diese EINZIG UND ALLEIN durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, bedingt durch die neue KiTa am Maarpfad und das Baugebiet Ro 23, erforderlich (nicht unerheblich, bei zu erwartenden 121 bis 134 WE). Demzufolge sollten hier auch die Stadt Bornheim und der Investor von Ro 23 die Kosten für eine Umgestaltung/

Ausbau übernehmen (analog zum Städtebaulichen Vertrag zu Rb 01, in dem der Investor eines Baugebietes

von vornherein durch die Stadt Bornheim verpflichtet wird, die Kosten für den Ausbau des Rüttersweg zu übernehmen).

Unabhängig davon wäre eine Offenlegung der Kostenschätzung interessant. Wir bitten hier um Mitteilung.

2b. Insoweit halten wir die Abtrennung von Ro 25 von Ro 23 für falsch.

3. Eine alleinige Erschließung von Ro 23 über die Koblenzer Straße halten wir in der geplanten Form für nicht realistisch

umsetzbar. Es entstünde eine gefährliche T-Kreuzung an einer denkbar ungünstigen, weil zu schmalen und

unübersichtlichen Stelle. Auch im Hinblick auf die naheliegende Kreuzung der Koblenzer Straße mit dem Maarpfad.

Es müssen (zusätzliche) alternative Zuwegungen her. Geeignete Vorschläge für hierzu liegen der Verwaltung vor

und wurden bisher nicht beachtet.

Hier will die Stadt ihr Konzept GEGEN DIE BERECHTIGTEN Interessen der Anwohner um jeden Preis und auf Kosten

der Anwohner durchdrücken.

WARUM???

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage: Bestätigung Erschließungsbeiträge

Anhänge:

Bestätigung-Erschliessungskosten [REDACTED].pdf (bb_18896_bestatigung-erschliessungskosten-[REDACTED].pdf)

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH

53604 BAD HONNEF · AEGIDIENBERGER STRASSE 29 c

B E S T Ä T I G U N G

Laut notariellem Kaufvertrag [REDACTED] erwarben Sie
eine Einfamilienhaus in Bornheim-Roisdorf, [REDACTED]
zum Festpreis von

DM [REDACTED]

Die im Kaufpreis enthaltenen Kosten für den Grundstücksanteil
betragen

DM [REDACTED]

Die im Kaufpreis enthaltenen Erschließungskosten für das Grund-
stück betragen

DM [REDACTED]

53604 Bad Honnef, den 09. Februar 1996

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
Aegidienberger Str. 29 c
53469 Bad Honnef

[Handwritten signature]

13

Bornheim, 06.07.2021

C6/2

An die
Stadtverwaltung
Bornheim
Fax 02222 945-126
E-Mail: carla.weiner@stadt-bornheim.de

Einsicht / Offenlegung der Pläne für das Bebauungsgebiet Ro 25**Stellungnahme - Änderungen und Anregungswünsche zu Ro 25**

(siehe auch unser Fax vom 06.01.2021 „Einsicht/Offenlegung der Pläne zu Ro23“)

Sehr geehrte Frau Weiner,
sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Baugebietes Ro 25 haben wir folgende Hinweise, Änderungswünsche und Anregungen:

1. Erstmalige Herstellung der Straße nach dem Baugesetzbuch

Die Koblenzer Straße wird schon seit mindestens 25 Jahren als Anliegerstraße genutzt. Außerdem dient sie im Verbundnetz mit anderen Straßen als Gemüseweg zur Anlieferung von Agrarerzeugnissen für den Zentralmarkt.

Im Abschnitt Ro 25 ist die Straße asphaltiert, verfügt über Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Entwässerung, Strom, Telefon etc.) und eine Straßenbeleuchtung.

Beim Kauf der Häuser (Fa. Montana) ab Mitte der 1990ziger Jahre wurden den Käufern Erschließungskosten nach Maßgabe der Stadt Bornheim entweder pauschal oder als ausgewiesener Teilbetrag in Höhe von 25.000 DM in Rechnung gestellt. Die Fa. Montana wies in den Kaufverträgen darauf hin, dass es sich um eine Teilerschließung nach Maßgaben der Stadt Bornheim handelt. Von einer Ersterschließung im Sinne des Baugesetzbuches, wie von der Stadt Bornheim behauptet, kann daher zum heutigen Zeitpunkt keine Rede sein.

2. Mangelnde Verkehrssicherheit

Nach Angaben der Stadt Bornheim ist die Verkehrssicherheit der Koblenzer Straße im derzeitigen Zustand nur bedingt gewährleistet. Der Ausbau der Koblenzer Straße hatte dennoch bisher im Rahmen der Straßenausbaupläne die niedrigste Priorität. Im Einzelnen:

Im Abschnitt zwischen Maarpfad und Fuhrweg hatte die Koblenzer Str. bisher den Charakter einer Anwohnerstraße. Zur Sammelstraße würde sie erst durch die geplante Erschließung und Verkehrsführung im Zusammenhang mit Ro23.

Auch aus dieser Perspektive ergibt sich kein Grund für die Trennung der Bebauungspläne (Ro 23 und Ro 25), denn offensichtlich besteht hier ein sachlicher Zusammenhang (s. auch Ziff. 3).

„Im heutigen Zustand handelt es sich bei der Koblenzer Straße um eine nicht ausgebaute Straße, die ihrer Funktion als Sammelstraße nicht gerecht wird. Aufgrund des nicht ausgebauten Zustands der Straße ist die Verkehrssicherheit für die heutigen Verkehrsteilnehmer lediglich eingeschränkt gegeben. Die Anordnung des ruhenden Verkehrs ist ungeklärt. Daher dient der Ausbau der Koblenzer Straße zwischen Fuhrweg und Maarpfad auch den jetzigen Anwohnern, indem die Verkehrssicherheit und die Parksituation verbessert werden.“ (aus: Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf, Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, Stellungnahme Stadt Bornheim S. 3)

Dass die Koblenzer Str. „ihrer Funktion als Sammelstraße nicht gerecht wird“, liegt sicher auch an den in den letzten 30 Jahren erteilten Baugenehmigungen und daran, dass die Koblenzer Str. ursprünglich nicht als Sammelstraße geplant und angelegt war.

Bei Neubauten in jüngerer Zeit auf der Koblenzer Straße (Abschnitt zwischen Herseler Str. und Fuhrweg) und auf dem Fuhrweg (Ecke Koblenzer Str.) wurde bereits bisher die Parksituation nicht genügend berücksichtigt. Die Anwohner parken teils in der Koblenzer Str. bis zur Spedition. Auch Mietwagen, kleine Baufahrzeuge (s. unser Fax vom 07.06.21), Kleintransporter oder LKW aus umliegenden Gewerbegebieten (Herseler Str.) werden immer häufiger in der Koblenzer Str. abgestellt.

Durch den geplanten Ausbau der Koblenzer Str. mit Gehwegen ist mit einer Verringerung der Parkmöglichkeiten zu rechnen.

Völlig unklar bleibt, wie bei steigendem Verkehrsaufkommen die Verkehrssituation verbessert werden soll bzw. wie bei einem Ausbau ohne zusätzlichen Grunderwerb weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden sollen; die zur Verfügung stehenden Flächen hierfür sind schon jetzt nicht ausreichend.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wo und in welchem Umfang Grunderwerb durch die Stadt Bornheim zum Straßenausbau geplant ist. Berechnungen hierzu existierten offensichtlich bereits. In diesem Zusammenhang bitten wir um Mitteilung, wo genau und in welchem Umfang Grunderwerb für den Straßenausbau geplant ist.

3. Abtrennung des Bebauungsplanes Ro 25 vom Bebauungsplan Ro 23

In der ursprünglichen Planung war der Ausbau der Koblenzer Str. im Rahmen des Ro 23 vorgesehen. Ein sachlicher Zusammenhang zwischen der Erschließung des Baugebietes und dem Straßenausbau bestand und besteht auch weiterhin.

Das Baugebiet Ro 23 soll, entgegen den Wünschen der Anlieger der Koblenzer Str., für den PKW- und LKW-Verkehr ausschließlich über die Koblenzer Str. erschlossen werden. In diesem Zusammenhang hatte die Fa. Brinks eine Beteiligung an den Ausbaukosten zugesagt. Nach der aus unserer Sicht sachfremden und somit willkürlichen Trennung der beiden Baugebiete besteht für den Investor keine weitere Veranlassung, sich an den Erschließungskosten, die für das Baugebiet beim Ausbau der Koblenzer Str. anfallen, zu beteiligen. Die Erschließungskosten für das Baugebiet Ro 23 sollen somit zum wesentlichen Teil von den Anwohnern der Koblenzer Str. getragen werden.

Alternativen zur Erschließung des Baugebietes Ro 23 wurden von der Verwaltung nicht ausreichend erläutert und vor allem nicht ausreichend begründet.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 21.02.2018 wurde durch die Stellungnahme des Beigeordneten sehr deutlich, dass wenig Bereitschaft bestand, alternative Verkehrsführungen zu eruieren.

Verschärfend kommt hinzu, dass ein Eigentümer aus dem Fuhrweg Teile seines Grundstücks (Ackerland) verkaufte und gleichzeitig den Zugang zum Baugebiet einschränkte: Eine potentielle Alternative für den Zugang zu Ro 23 wird dadurch auf Radfahrer, Fußgänger sowie im Bedarfsfall die Feuerwehr und den Rettungsdienst beschränkt.

Hieraus ergeben sich für uns folgende Forderungen:

Aussetzung des Aufstellungsverfahrens Ro 25

Verzicht auf den Ausbau der Koblenzer Str.

Prüfung alternativer Erschließungen Ro 23

Volle Übernahme der Kosten für die Erschließung Ro 23 durch den Investor

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Weiner, Carla

Von: [REDACTED]
 Gesendet: Mittwoch, 7. Juli 2021 09:15
 An: Weiner, Carla
 Betreff: Stellungnahme für Ro_25

An die Stadt Bornheim,
 sehr geehrte Frau Weiner,
 unserer Meinung nach hat die Stadt rechtswidrige Verfahrensfehler begangen.
 Diese sind:

1. Die Koblenzer Straße ist bereits seit Jahrzehnten mit einer Teerdecke ausgebaut und mit Kanalisation und anderen Versorgungsleitungen versehen. Das Vorhandensein von Bürgersteigen ist dabei unerheblich. Die Stadt hat in den 90er Jahren sogar von Anwohnern Kostenbeiträge für den Anschluss an die Kanalisation erhoben. Wir gehen davon aus, dass die Bauträger ebenfalls zur Kasse gebeten worden sind.
Damit handelt es sich nicht, wie die Stadt argumentiert, um einen Erstbau, sondern um eine Neugestaltung der Koblenzer Str.. Die Kosten hierfür auf die Anwohner abzuwälzen ist rechtswidrig.
2. Der Straßenneubau wird mit Sicherheit zum Schnell(er)fahren verleiten. Zusammen mit der erhöhten Verkehrslast erhöht die Stadt die Sicherheitsrisiken für die Anwohner. Hierzu hat es bislang keine Untersuchung geben. **Die von der Stadt angeführten Argumente für eine erhöhte Sicherheit des Neubaus sind nicht haltbar**, weil nicht belegt.
3. Der Ausbau dient in erster Linie der Erschließung des Neubaugebietes und damit hauptsächlich den Interessen des Investors von Ro_23. Die ursprüngliche Planung hatte ja den Ausbau der Koblenzer in Ro_23 vorgesehen.
 Offensichtlich versucht die Stadt aber, den Investor vor einer Kostenbeteiligung zu schützen. **Eigentlich müsste der Investor des Neubaugebietes Ro_23 in erheblichem Maße an den Kosten für Ro_25 beteiligt werden, und zwar deutlich höher als mit 20%, nämlich nahezu vollständig. Offensichtlich ist die Abspaltung von Ro25 von Ro_23 gleichfalls rechtswidrig** und müsste noch einmal gerichtlich überprüft werden.
4. Die Stadt hat die vorgeschlagenen Erschließungsalternativen für Ro_25 nicht hinreichend geprüft. In den Abwägungen wurden Sachfehler begangen (Versiegelungen der Oberflächen sind in der Koblenzer Str. kein Problem, an anderen Stellen aber sehr wohl).
5. Insgesamt hat die Stadt so viele Fehler begangen, dass die Kostenumlagebescheide erfolgreich vor Gericht angefochten werden.

Deshalb beantragen wir folgendes:

- Aussetzung des Aufstellungsverfahrens für Ro_25
- Verzicht auf den Ausbau der Koblenzer Str.
- Alternative Erschließung von Ro_23
- vollständige Kostenumlage für die Erschließung von Ro_23 auf den Investor

Zudem haben wir eine Frage:

Im Städtebaulichen Vertrag Rb01 übernimmt der Investor die Kosten für die Erschließung der erforderlichen Straße.

Im Gegensatz dazu wird der Ro23 in zwei Verfahren, den Ro 23 und den Ro 25, geteilt und der Investor wird nur zu einem kleinen Teil an den Erschließungskosten beteiligt.

Was ist der Genaue Unterschied der Verfahren Rb01 und Ro23 welcher die unterschiedliche Kostenbeteiligung des Investors ausmacht?

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Bornheim, den 08.07.2021

Herrn Bürgermeister
Christoph Becker
Rathausstraße 2

VORAB per Mail

53332 Bornheim

Betr.:
Einwendungen gegen den Bebauungsplan Ro 25

Sehr geehrter Herr Becker,

zunächst herzlichen Dank, dass auf Grund meiner Anregung vom 11.07.2018 zum städtebaulichen Entwurf des Ro 25 im Ausbauplan nun im Bereich der Einmündung der Zufahrt zum neuen Baugebiet Ro 23 eine Verengung der Koblenzer Straße geplant ist. So kommt es dort sicher zu einer Geschwindigkeitsreduzierung der Fahrzeuge und vor allem aber muss die zum Haus Maarpfad 20 gehörende Doppelgarage nicht abgerissen und ersetzt werden was die Kosten des Ausbaus entsprechend senkt.

Was für mich und meine Frau aber nicht nachvollziehbar ist, ist der Umstand, dass im Ausbauplan vor unserem Haus über mehr als die gesamte Gebäudebreite weiterhin ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen ist. Wenn das so umgesetzt wird können wir unseren Stellplatz vor dem Haus nicht mehr anfahren und vor allem können wir **unsere beiden reinen E-Autos** an unserer dort montierten Wallbox **nicht mehr laden!**

Selbst wenn auf diesem oder einem anderen öffentlichen Stellplatz in der Koblenzer Straße eine öffentliche Ladestation geplant wäre (was leider nicht der Fall ist aber aus meiner Sicht bei jedem Straßenausbau mindestens einmal mit eingeplant werden sollte, sonst **passt das nicht zum Ziel eines klimaneutralen Bornheims**) wäre das für uns keine Alternative, denn unsere Wallbox wird über unsere beiden Photovoltaik-Anlagen mit Strom versorgt, günstiger kann man nicht laden.

Statt dessen könnte dieser öffentliche Stellplatz statt vor unserem Reihenhauses ganz bequem auf der gegenüberliegenden Straßenseite zusätzlich vor den dort bereits vor der Mauer der dortigen Spedition geplanten öffentlichen Stellplätzen mit vorgesehen werden. Und dies entspricht auch der seit Jahren so geübten Praxis der Anwohner (auch wenn eine Zugmaschine der Fa. Vendel da dann nicht mehr hinpasst).

Zur Wahrung unserer Rechtsposition in einem eventuellen späteren Gerichtsverfahren weise ich abschließend noch auf Folgendes hin:

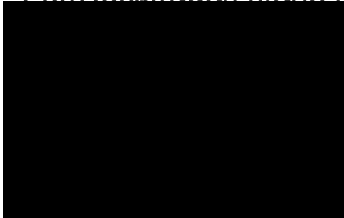
Der Ausbau dient in erster Linie der Erschließung des Neubaugebietes und damit hauptsächlich den Interessen des Investors von Ro 23. Die ursprüngliche Planung hatte ja den Ausbau der Koblenzer Straße im Ro 23 vorgesehen.

Offensichtlich versucht die Stadt aber, den Investor vor einer Kostenbeteiligung zu schützen. **Eigentlich müsste der Investor des Neubaugebietes Ro 23 in**

erheblichem Maße an den Kosten für Ro 25 beteiligt werden, und zwar deutlich höher als mit 20%, nämlich nahezu vollständig. Der Rat der Stadt Bornheim hat aktuell den Bebauungsplan Rb 01 (Rösberg 01) beschlossen. Dort wird im Gegensatz zum Ro 23 die Zuwegung über den Rüttersweg komplett vom Investor bezahlt. Der Rüttersweg ist Bestandteil des Rb 01. Es ist also durchaus rechtlich möglich, den Investor mit den Kosten der Ertüchtigung der Zuwegung mit einem städtebaulichen Zusatzvertrag zu belasten und nicht wie im Fall Ro 23/Ro 25 diese Kosten auf die Anlieger der Zuwegung umzuschichten.

Offensichtlich ist die Abspaltung von Ro 25 von Ro 23 gleichfalls rechtswidrig und müßte noch einmal gerichtlich überprüft werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe mit herzlichen Grüßen



Stellungnahme(n) (Stand: 09.07.2021)

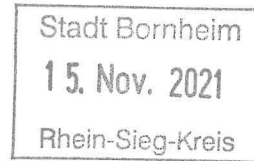
16

Sie betrachten: Roisdorf - Bebauungsplan Ro 25 \"Koblenzer Straße\"
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 07.06.2021 - 09.07.2021

Kontakt:	Name: [REDACTED] [REDACTED] Telefon: [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	Erstellt am: 08.07.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, ich erhebe hiermit Einwendungen gegen Ro 25 Koblenzer Straße. Der Bereich der Koblenzer Straße hat ursprünglich zum Bebauungsplan Ro 23 gehört. Die Herausnahme der Koblenzer Straße aus dem Ro 23 und die daraus resultierende unverhältnismäßige Inanspruchnahme der Anlieger der Koblenzer Straße für die Ausbaukosten ist meiner Meinung nach rechtswidrig. Den Anliegern der Koblenzer Straße werden die Kosten zur Anbindung des geplanten Baugebietes Ro 23 aufgebürdet, obwohl der Investor von dieser Maßnahme massiv profitiert und einen entsprechenden Beitrag leisten müsste. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Anhänge: -

Dr. Zimmermann • Stremmel • Fischer
Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Rechtsanwälte

Stadt Bornheim
 Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
 Rathausstraße 2
 53332 Bornheim



Dr. Hh. Zimmermann
 bis 31.12.2018
 Of Counsel
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Steuerrecht

G. Stremmel
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Fachanwalt für Bau-
 und Architektenrecht
 Fachanwalt für Vergaberecht

R. Fischer
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Erbrecht
 Fachanwalt für Familienrecht

L. Laska
 Rechtsanwalt*
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Fachanwalt für Miet- und
 Wohnungseigentumsrecht

S. Hemmes, LL.M.
 Rechtsanwältin*

*im Anstellungsverhältnis

Datum: 10. November 2021
 Unser Zeichen: 4/512/21La

**Bebauungsplan Ro 25 „Koblenzer Straße“
 Planungsrechtliche Einwendungen**

Mandant: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Akteneinsicht in die Planungsunterlagen zum
 Bebauungsplan Ro 25 „Koblenzer Straße“.

Nach Auswertung der maßgeblichen Unterlagen stellt sich die Bauleit-
 planung aus mehreren Gründen als rechtswidrig dar.

Die Absicht der Stadt, in der Ortschaft Roisdorf ein neues Baugebiet zu
 entwickeln (Ro 23) und es über die Koblenzer Straße zu erschließen, er-
 scheint für sich genommen nachvollziehbar.

Die ursprüngliche Planung aus dem Jahre 2016, bei der die Koblenzer
 Straße als Erschließungsanlage vom Plangebiet Ro 23 umfasst war, stell-
 te sich als logische Konsequenz dar, um beides - Baugebiet und Straße -
 aufeinander abgestimmt zu entwickeln.

Dann allerdings beschloss der Rat, die Koblenzer Straße aus dem Plangebiet herauszutrennen und den separaten Bebauungsplan Ro 25 aufzustellen.

Diese Vorgehensweise ist städtebaulich nicht vertretbar, sie dient offenkundig allein dazu, den Erschließungsträger von den Ausbaukosten der Koblenzer Straße freizustellen. Aus der Begründung des Bebauungsplans Ro 25 zu Anlass und Zweck der Planung wird ersichtlich, dass städtebauliche Belange nur vorgeschoben werden.

Die Planung ist nicht erforderlich, setzt sich in Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben und lässt eine gerechte Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen vermissen.

Im Einzelnen:

1. Eine Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 3 BauGB nur dann zulässig und geboten, wenn sie erforderlich ist. Das ist dann der Fall, wenn nach den kommunalen Entwicklungsvorstellungen ein Vorgehen planerischer Art vernünftigerweise geboten erscheint (BVerwGE 92, 8).

Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt der Planung und für jede einzelne Festsetzung. Die Planung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und diese auch praktisch gewährleisten können (OVG NRW BauR 2006, 1696).

Aus der Begründung zur Offenlage vom 3. Februar 2021 des Ro 23 ergibt sich als Ziel und Zweck der Planung, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 25 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, die Koblenzer Straße zwischen Fuhrweg und Maarpfad erstmalig, ihrer Einstufung als Sammelstraße entsprechend, im Trennprinzip auszubauen. Für die Durchführung der Planung sei Grunderwerb notwendig. Der Bebauungsplan diene als Grundlage, um Instrumente zur Umsetzung der Planung nach dem BauGB einzusetzen.

Diese Begründung ist nicht in der Lage, die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung zu begründen.

- a) Für beide genannten Ziele (Straßenausbau und Grundstückserwerb) ist grundsätzlich kein Bebauungsplan notwendig oder dienlich.

Der Straßenausbau kann wie im Regelfall ohne Bauleitplanung zwanglos bei erstmaliger Herstellung als Erschließungsmaßnahme, ansonsten als Straßenbaumaßnahme erfolgen.

Den Erwerb von privaten Grundstücken könnte der Bebauungsplan nur dann ermöglichen, wenn die in Betracht kommenden privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Planes lägen, denn nur dann kommt überhaupt ein Vorkaufsrecht nach § 24, 25 BauGB in Betracht. Das Plangebiet erstreckt sich aber ausschließlich auf die Koblenzer Straße und gerade nicht auch auf angrenzende Privatgrundstücke.

- b) Selbst wenn man unterstellt, dass die genannten Planungsziele tatsächlich bestünden, ist kein Vorteil bzw. städtebauliches Erfordernis darin zu erkennen, die Straße aus dem Plangebiet Ro 23 herauszutrennen und einem eigenen Bebauungsplan zuzuführen.

Die vorgegebenen städtebaulichen Ziele könnten ebenso effektiv (bzw. praktisch hier: ebenso wenig – dazu unten) verwirklicht werden, wenn die Koblenzer Straße Teil des Bebauungsplans Ro 23 wäre. Der Hinweis, dass ein separater Bebauungsplan die Umsetzung beider Bebauungsplanverfahren angeblich erleichtere, ist nicht begründet und belegt. Dafür ist auch nichts ersichtlich. Im Gegenteil bedingt ein zweites Bebauungsplanverfahren deutlich höheren Verwaltungsaufwand, höhere Kosten, die Beteiligung der politischen Gremien, die Auseinandersetzung mit der Öffentlichkeit etc.

- c) Die Begründung zum städtebaulichen Erfordernis für den Bebauungsplan Ro 25 ist widersprüchlich.

Auf der einen Seite wird in den Planungsunterlagen an den verschiedensten Stellen immer wieder darauf hingewiesen, dass es sich bei der Koblenzer Straße (schon heute) um eine Sammelstraße handle, die dieser Funktion aufgrund ihres aktuellen Ausbauszustandes nicht gerecht werde; sie müsse daher ausgebaut wer-

den, wofür ein separater Bebauungsplan notwendig sei. Ein gewisser Lärmpegel sei aufgrund der Funktion der Straße als Sammelstraße für die Anwohner hinzunehmen.

In der Begründung zur Offenlage heißt es unter Ziff. 1.2 ausdrücklich, dass dem nördlichen Abschnitt der Koblenzer Straße (Plangebiet) mittlerweile eine Sammelfunktion zukomme.

Auf der anderen Seite ist in der Begründung unter Ziff. 3.3 völlig entgegengesetzt davon die Rede, dass selbst eine dreifach erhöhte Verkehrsstärke auf der Koblenzer Straße im Vergleich zum status quo nach wie vor weit unter der gewöhnlichen Verkehrsstärke einer Wohn- oder Sammelstraße liege.

In der Tat stellt die Koblenzer Straße entgegen aller Behauptungen in den Planungsunterlagen keine Sammelstraße dar.

Denn im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts läge eine Sammelstraße nach § 127 BauGB nur vor, wenn sie nicht selbst zum Anbau bestimmt wäre. Hier ist die Koblenzer Straße aber beidseitig durch Häuser bebaut, sodass sie keine Sammelstraße darstellen kann.

Versteht man den Begriff verkehrstechnisch liegt eine Sammelstraße nach der üblichen Definition erst bei einer Verkehrsstärke von 400-800 Kfz pro Stunde vor. Hier beträgt die Verkehrsstärke 1.200 Kfz pro Tag, also gerade einmal 50 Kfz pro Stunde.

Die Angabe unter Ziff. 3.3 der Begründung, dass die Verkehrsstärke selbst unter Berücksichtigung des Baugebietes Ro 23 weit unter einer gewöhnlichen Sammelstraße liege, ist also zutreffend. Folgerichtig ist es nicht erforderlich und vertretbar, bei der Koblenzer Straße von einer Sammelstraße zu sprechen und ihren Ausbau zu planen. Die vorhandene Straße kann das erhöhte Verkehrsaufkommen auch ohne Ausbau und ohne Bebauungsplan bewältigen.

Die Planung ist nicht erforderlich.

- d) An der gesetzlichen Erforderlichkeit fehlt es auch im Falle einer Gefälligkeitsplanung, wenn die Planung also allein dazu dient, private Interessen zu befriedigen.

Unser Mandant geht davon aus, dass die Koblenzer Straße aus dem ursprünglichen Plangebiet des Ro 23 nur deshalb herausgenommen und einem eigenen Bebauungsplan zugeführt wurde, um den Erschließungsträger des Gebietes Ro 23 finanziell auf Kosten der Anlieger zu entlasten. Denn normalerweise ist es Aufgabe des Erschließungsträgers, die Erschließungsstraße für ein neues Baugebiet herzustellen oder zu entwickeln.

Für die Annahme unseres Mandanten spricht der Verfahrensablauf, mit der plötzlichen Umplanung 15 Monate nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Ro 23.

Für die Annahme spricht, dass in den Bebauungsplänen Rb01, Ro22 und Me18 der Stadt Erschließungsstraßen im Plangebiet verblieben sind und vom Erschließungsträger auf eigene Kosten hergestellt bzw. ausgebaut werden. Es spricht also grundsätzlich nichts dagegen, Baugebiet und dazugehörige Erschließungsstraße in einem Plangebiet gemeinsam zu entwickeln.

Für die Annahme spricht schließlich auch, dass es keinen städtebaulichen Grund bzw. „Mehrwehrt“ gibt, einen eigenen Bebauungsplan für die Koblenzer Straße aufzustellen.

Eine reine Gefälligkeitsplanung ist unwirksam.

- e) An der Erforderlichkeit einer Bauleitplanung fehlt es auch dann, wenn die Verwirklichung der Planung (beispielsweise aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen) absehbar nicht möglich ist.

Auch das ist hier offenkundig der Fall.

Nach den Planunterlagen soll die Koblenzer Straße für die Erschließung des Baugebietes Ro 23 zwingend notwendig sein. Die Koblenzer Straße stelle sich als nicht ausgebaute Mischverkehrsfläche, ohne Separation durch Bordsteine o. ä. dar. Die Koblenzer Straße müsse deshalb ausgebaut werden, um ihrer Einstufung

als Sammelstraße gerecht zu werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 25 sei es zwingend erforderlich, die Koblenzer Straße auszubauen, um das Baugebiet zu erschließen. Es gebe aber Probleme bei den für den Ausbau der Koblenzer Straße benötigten Flächen. Die Anlieger der Koblenzer Straße seien nicht bereit, Flächen für den Ausbau zu veräußern. Ein Ausbau allein auf städtischen Flächen sei nicht möglich. Insbesondere die Parksituation stelle durch die vielen vorhandenen Einfahrten zu Garagen oder Stellplätze ein Problem dar.

Gegenstand des Bebauungsplanes Ro 25 soll der Ausbau der Koblenzer Straße sein. Voraussetzung für den Ausbau ist, dass die Anwohner private Flächen veräußern. Die Anwohner sind - das wird aus den Beschlussvorlagen des Stadtentwicklungsausschusses an den Rat sehr deutlich - nicht bereit, private Flächen zu veräußern. Ein Ausbau der Straße allein auf städtischen Flächen ist nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund ist nichts dafür ersichtlich, dass die Planung in absehbarer Zeit überhaupt verwirklicht werden könnte. Es handelt sich um eine unzulässige Vorratsplanung.

2. Der Bebauungsplan Ro 25 ist unwirksam, weil er gegen die gesetzliche Vorgabe des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. „Anpassen“ bedeutet in diesem Zusammenhang, die landesplanerischen Ziele in der Bauleitplanung zu konkretisieren.

Hier besteht der Regionalplan, der für das gesamte Plangebiet Freiraum- und Agrarbereich vorsieht. Dieser Rahmen darf nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verfeinert und ausdifferenziert werden.

Der Bebauungsplan Ro 25 sieht vor, die heute vorhandene Koblenzer Straße umfangreich auszubauen; er manifestiert damit eine Straße im Trennsystem mit beidseitigen Gehwegen in einem Freiraum- / Agrarbereich.

Da es sich hier nicht bloß um eine unvermeidbare Kollision oder einen geringfügigen Zielkonflikt handelt, sondern die Bauleitplanung

den Darstellungen des Regionalplans fundamental widerspricht, liegt ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht vor.

3. Der Bebauungsplan ist auch deshalb unwirksam, weil er gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Bau GB verstößt.

Das Entwicklungsgebot bindet die Kommune bei der Aufstellung von Bebauungsplänen intern an den Flächennutzungsplan. Es lässt Abweichungen vom Flächennutzungsplan zu, soweit sie sich aus dem - im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden - Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, sofern der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht (BVerwG 4 C 74.72; OVG NRW 7 D 110/09.NE).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan Ro 25 sieht ausschließlich Verkehrsfläche vor. Die Darstellung „gemischte Baufläche“ eröffnet zwar einen gewissen Gestaltungsspielraum, die Darstellung muss aber im Kern erhalten bleiben.

Eine Verkehrsfläche ist keine wie auch immer geartete Baufläche.

4. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen gibt es keine sachgerechten, an Planungsleitsätzen orientierte und hinreichend gewichtige Gründe, die privaten Belange hinter den öffentlichen zurücktreten zu lassen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass von vornherein kein Vorrang der öffentlichen vor den privaten Belangen besteht. Es herrscht der Grundsatz der Gleichgewichtigkeit aller Belange (BVerwGE 34, 301; 47, 144).

Auch im Planungsrecht ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten, also die Schutzwürdigkeit von Individualinteressen.

- a) Die in die Abwägung einzustellenden privaten Belange resultieren in erster Linie aus der Eigentumsfreiheit und dem Recht auf körperliche Unversehrtheit der Anwohner der Koblenzer Straße.

In der Begründung zur Offenlage wird unter Ziff. 11.6 das „Schutzgut“ Mensch und seine Gesundheit in den Blick genommen. Durch den Ausbau der Koblenzer Straße sei nicht von negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, heißt es dort.

Diese Annahme lässt insoweit einen vollständigen Abwägungsausfall erkennen.

Durch das Baugebiet Ro 23 wird das Verkehrsaufkommen der Koblenzer Straße erheblich steigen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen ist planungsrechtlich gewollt, der Rat hat sich ausdrücklich zwischen mehreren Alternativen für die Koblenzer Straße als Erschließung des neuen Baugebiets entschieden. Zwischen dem neuen Baugebiet und der Koblenzer Straße als seine Erschließungsanlage besteht ein unmittelbarer Zusammenhang.

Nach dem Gutachten der Ingenieurgruppe Stadt+Verkehr ist im Plangebiet von einer aktuellen Belastung der Koblenzer Straße von 443 Kfz pro Tag auszugehen. Ist das neue Baugebiet mit seinen Wohnungen und der Kita entstanden, beläuft sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen prognostisch im Mittelwert auf 752 Kfz pro Tag. Das bedeutet eine Gesamtbelastung von fast 1.200 Kfz pro Tag, mithin nahezu eine Verdreifachung der Verkehrszahlen.

Mit einem derart stark erhöhten Verkehrsaufkommen gehen naturgemäß nicht nur Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner der Koblenzer Straße einher, sondern auch Belastungen durch Kfz-Abgase. Hierzu gibt es ausweislich der Planungsunterlagen bislang keine Erhebungen und sind keine Schutzmaßnahmen geplant.

Gerade in Zeiten, in denen Staat und Gesellschaft auf allen Ebenen darum ringen, „klimaneutral“ zu werden, in denen es aufgrund zu hoher Feinstaubbelastung Fahrverbote in Innenstädten gibt und Verbrennungsmotoren bei Autos abgeschafft werden sollen, kommt der Gesundheit des Menschen mit Blick auf die Belastungen durch Fahrzeuge eine besondere Bedeutung zu. Dieser Bedeutung wird die Bauplanung mit einer Verdreifa-

chung des Verkehrsaufkommens auf der Koblenzer Straße ohne Schutz der Anwohner nicht gerecht.

Auch die psychischen Auswirkungen, unmittelbar an einer Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu leben, bleiben in der Abwägung gänzlich außer Betracht.

Die Straße kann den erhöhten Verkehr aufnehmen, der Mensch nicht.

- b) Aus dem Planungsunterlagen ergibt sich, dass die Möglichkeit geprüft werden soll, den Baustellenverkehr des neuen Baugebietes anderweitig als über die Koblenzer Straße zu führen. Das Ergebnis dieser Prüfung steht soweit ersichtlich noch aus.

Auch wenn der durch das Baugebiet Ro 23 ausgelöste zusätzliche Verkehr noch unterhalb der kritischen Lärmwerte liegen sollte, so wird der Baustellenverkehr jedenfalls den Grenzwert von 70 dB(A) am Tage sicher überschreiten.

Es ist nicht ersichtlich, dass die Anwohner der Koblenzer Straße für die Dauer der vermutlich mehrjährigen Bauarbeiten im Plangebiet Ro 23 geschützt werden sollen. Es steht zu befürchten, dass für die Dauer der Bauarbeiten die Koblenzer Straße ständig verschmutzt ist, aufgrund der schweren Lkw und Arbeitsmaschinen beschädigt wird und dass Fußgänger, der fließende und ruhende Verkehr durch Baustellenfahrzeuge gefährdet werden. Diese Belastungen werden allein von den Anwohnern der Koblenzer Straße getragen und gehen unmittelbar zu deren Lasten. Ausgleichende Schutzmaßnahmen fehlen in der Planung gänzlich.

Für das „Schutzgut Mensch“ schonender und deshalb im Rahmen der Abwägung zwingend, wäre es, den Baustellenverkehr, anstatt über die Koblenzer Straße über die vorhandenen Wirtschaftswege Richtung L281 und Autobahn zu leiten. Dort gibt es keine Anwohner, die gestört werden könnten und die dortigen Straßen sind nahezu genauso breit wie die Koblenzer Straße. Außerdem gibt es dort genügend Ausweichstellen für Begegnungsverkehr aufgrund der vielen Querstraßen. Bei diesem Areal

handelt es sich um Ackerland ohne Baumbestand, sodass bei dieser Verkehrsführung kein Landwirt Flächen abgeben müsste.

- c) Bei den privaten Belangen der Anwohner sind auch wirtschaftliche Aspekte in den Blick zu nehmen.

Wenn der Bebauungsplan zu einer unzumutbaren wirtschaftlichen Belastung für die Anwohner führt, muss es dafür ein mindestens gleichwertiges öffentliches Bedürfnis geben.

Mehrfach wird in den Planungsunterlagen darauf hingewiesen, dass die Kosten für den Ausbau der Koblenzer Straße zu 90 % auf die Anwohner umgelegt werden sollen. Dass durchgehend von einem Ausbau der Straße die Rede ist, man aber keine Straßenbaubeiträge, sondern Erschließungskosten erheben will, sei an dieser Stelle dahingestellt. Die Umsetzung der Planung wird jedenfalls zu einer erheblichen finanziellen Belastung der Anwohner führen.

Dass ein erschließungsrechtlicher Vorteil gegebenenfalls erschließungsrechtlich ausgeglichen werden muss, ist verständlich, aber unerheblich, weil es hier nicht um erschließungsrechtliche Zusammenhänge, sondern um die Frage geht, ob der finanziellen Belastung ein bauplanerischer Vorteil gegenübersteht. Das ist nicht der Fall.

Es wäre sachgerecht gewesen, die ursprüngliche Planung mit der Koblenzer Straße innerhalb des Plangebiets Ro 23 weiterzuverfolgen. Dann hätte wie üblich der Erschließungsträger die Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraße tragen müssen. Das wäre auch gerecht gewesen, weil der Erschließungsträger mit seiner Planung den Ausbaubedarf der Koblenzer Straße überhaupt erst verursacht.

Den Erschließungsträger von diesen Kosten durch Umplanung freizustellen und über das Erschließungskostenrecht die Anwohner zu belasten, ist nicht vertretbar. In den oben beispielhaft genannten anderen Neubaugebieten der Stadt Bornheim übernimmt der Erschließungsträger selbstverständlich auch die Kosten für den Bau/Ausbau der Erschließungsstraße für das jeweilige Baugebiet.

Die Vorgehensweise im Falle des Ro 25 verstößt gegen den Gleichheitsgrundsatz, ist rücksichtslos und spiegelt keine schützenswerten öffentlichen Belange wider.

Nach alledem ist der Bebauungsplan Ro 25 nicht aufrechtzuerhalten. Unser Mandant fordert deshalb, die Planung aufzugeben. Sollte die Stadt daran festhalten, wird er den Plan nach Inkrafttreten mit einer Normenkontrolle angreifen.


Lukas Laska
(Rechtsanwalt)