[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
26. April 2021
Rhein-Sieg-Kreis

[redacted]

-vorab per Email: ina.breuer@stadt-bornheim.de-

[redacted] den 20.04.2021
20/00040 H/Bi

[redacted]

Betrifft: Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlage nehme ich für [redacted] der Eigentümer des Hausgrundstücks Ohrbachstraße [redacted] ist, zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung. Eine auf mich lautende Vollmacht ist beigefügt.

Das Grundstück von [redacted] ist durch die geplante Bebauung unmittelbar betroffen, insbesondere auch im Hinblick darauf, dass ein Teil seines Grundeigentums für die Durchführung der Planung in Anspruch genommen werden soll.

1.

Bereits im Entwurf des Bebauungsplans BO 12, der nicht weiterverfolgt wurde, wurde die „Fortsetzung der öffentlichen Erschließung der Ohrbachstraße nach Osten" als städtebauliches Ziel angegeben. Dieses Ziel wird mit dem jetzt vorliegenden Entwurf offenkundig weiterverfolgt, aktuell mit der Begründung, dass die verkehrliche Erschließung ausschließlich von der Burgstraße aus über die Gebrüder-Grimm-Straße und die Ohrbachstraße möglich sei. Zudem sei es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite, worauf noch gesondert einzugehen

[redacted]

sein wird, auszubauen. Dazu sei es unabdingbar, eine Teilfläche des Grundstücks von [redacted] in einer Tiefe von rund 1,5 m in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche sei die Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.

Dies ist unzutreffend. Hierzu ist zunächst zur Kenntnis zu nehmen, dass die vorgesehene Planung der von einer privaten Investorengemeinschaft gewünschten Bebauung dient. Einer der beteiligten Investoren hätte die erforderliche verkehrliche Erschließung ohne weiteres über ein Grundstück gewährleisten können, das in seinem Eigentum steht. Es handelt sich dabei um die Parzelle 626, die unmittelbar an die Burgstraße angrenzt und im rückwärtigen Teil die Verbindung zu den Parzellen 625 und 441 schafft. Zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens war bereits klar, dass die Zufahrt über das Flurstück 626 frei werden würde. Der Abriss der dort befindlichen Bebauung erfolgte im August 2020. Die Anbindung über diese Parzelle drängt sich auf. Diese Planungsvariante ist aber offensichtlich nicht in Betracht gezogen worden, was im Hinblick auf die privaten Belange von [redacted] als Eigentümer eines Grundstücks, das für die Zwecke des Investors in Anspruch genommen werden soll, nicht hinnehmbar ist. Hier liegt ein offenkundiger Ermessensfehler vor.

Ähnliches gilt für die Flurstücke 124 und 431. Den jeweiligen Eigentümern war seit spätestens August 2017 bekannt, dass ihre Grundstücke über die benachbarte Parzelle 619 hätten erschlossen werden können. Der Eigentümer dieses Grundstücks hatte im Jahr 2017 Kontakt mit den Eigentümern dieser Grundstücke und angeboten, die Erschließung der beiden Flurstücke, mit Hilfe von Teilflächen seines Grundstücks zu gewährleisten. Diese Möglichkeit hat keiner der beiden Eigentümer wahrgenommen. Stattdessen zog man die aktuell vorliegende Planung vor, die sich dadurch auszeichnet, dass die Investoren ihre eigenen Grundstücke schonen und stattdessen die Unannehmlichkeiten auf Dritte verlagern. Es ist nicht das Anliegen von [redacted] für das Gewinnmaximierungsinteresse anderer eigene Flächen zur Verfügung zu stellen.

Dies wird zur Folge haben, dass [redacted] sich mit allen gebotenen Mitteln gegen die Verwendung seines eigenen Grundstücks zugunsten der Erwerbsinteressen der Investorengruppe wehren wird. Insoweit bedeutet bereits die Bezeichnung der Teilfläche des Grundstücks von [redacted] als für die „Erschließung/Straßenbau benötigten Flächen" einen Ermessensausfall. Tatsächlich wird

diese Teilfläche nicht benötigt, jedenfalls dann nicht, wenn die obigen Einwendungen gegen die Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Der Hinweis im Begründungsentwurf, die „geplante Straßenfläche" sei „bereits im Lageplan zur Baugenehmigung kenntlich gemacht" ist grob irreführend, wenn nicht gar falsch. Die Baugenehmigung datiert vom 7.3.2008. Zu diesem Zeitpunkt dachte niemand an den jetzt im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan BO 17. Stattdessen war bereits zeitlich vorher die Planung zu einem BO 12 aufgegeben worden mit der Folge, dass auch die in diesem Zusammenhang erlassene Veränderungssperre auslief. Sollte tatsächlich in einem zum Baugenehmigungsverfahren gehörenden Lageplan eine „geplante Straßenfläche" kenntlich gemacht worden sein, was bestritten wird, so hätte sich dieser Eintrag nur auf die Planung zu BO 12 beziehen können, die allerdings zu diesem Zeitpunkt bereits aufgegeben worden war, d. h. mangels Plan konnte es auch keine „geplante Straßenfläche" geben. Der diesbezügliche Hinweis in dem Begründungsentwurf ist also sachlich unzutreffend und zu entfernen.

Dessen ist sich die städtische Bauverwaltung offenkundig bewusst. Mit seinem Bauantrag für eine Garage (ablehnender Bescheid Nr. 326-2020 vom 3.8. 2020) hat [redacted] einen Lageplan eingereicht, der die oben genannte „geplante Straßenfläche" nicht enthält. Dies wurde selbstverständlich von der Verwaltung nicht moniert.

Entgegen den oben zitierten Angaben im Planentwurf ist es also ohne weiteres möglich, das Plangebiet zu entwickeln, ohne Teile des Grundstücks von [redacted] in Anspruch zu nehmen. Ausweislich der im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellten Dokumente wurde nicht einmal der Versuch unternommen, die Planung so zu modifizieren, dass das Grundstück von Herrn Schmitz unbehelligt bleibt, ganz im Unterschied zu der Vorgehensweise im Zusammenhang mit dem geplanten Wendekreis. Dieser war zunächst mit einem Radius von 8 m geplant, was verkehrstechnisch wahrscheinlich sinnvoll gewesen wäre. Allerdings wäre es zur Realisierung erforderlich gewesen, eine Teilfläche des Grundstücks 331/128 in Anspruch zu nehmen. Davon hat man im Zuge der weiteren Planung abgesehen und stattdessen den Radius des Wendekreises auf 6 m verringert, was im Entwurf kommentiert wird mit der höchst zweifelhaften Bemerkung, dies reiche für 3-achsige Müllfahrzeuge aus. Jedenfalls wird nun von der Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks 331/28 abgesehen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentümer dieser Parzelle es ablehnte, die für die Durchführung der Planung erforderliche Teilfläche abzutreten. Ebenso wie in diesem Fall erwar-

tet [redacted] eine Anpassung der Planung zur Vermeidung der Inanspruchnahme seines Grundstücks. Falls die Investoren der Auffassung sein sollten, dass eine Anpassung nicht möglich ist, wäre notfalls auf die Planung insgesamt zu verzichten. Allerdings wurde oben dargelegt, wie eine sozialverträgliche Planung aussehen könnte.

2.

Die Planung wird u.a. damit begründet, dass in Bornheim ein erheblicher Bedarf an altersgerechten Wohnungen bestehe. Die dieser Annahme zugrunde liegenden Daten wurden im Rahmen der Offenlage nicht zur Verfügung gestellt. Es wird daher gebeten, zu veröffentlichen, wann eine Erhebung über den Bedarf an altersgerechten Wohnungen durchgeführt wurde und mit welchem Ergebnis.

Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass im gesamten Stadtgebiet altersgerechte Wohnungen gebaut werden bzw. bereits fertiggestellt sind. Ich verweise hierzu beispielhaft auf die Bebauung der Freibadwiese. Aus öffentlich zugänglichen Quellen ist zu entnehmen, dass bei diesem Neubauvorhaben 18 Apartments von je 41 m² und 3 größere Wohnungen zwischen 60 und 90 m² entstehen. Hinzu kommen in einem weiteren Gebäudeflügel 24 Wohnungen, die ausdrücklich als seniorengerecht und barrierefrei beschrieben werden. Auf dem gleichen Gelände entsteht eine moderne Altenpflegeeinrichtung mit 75 stationären Plätzen, eine Tagespflege mit 17 Plätzen sowie 13 Wohnungen für betreutes Wohnen. Ebenfalls als altersgerecht beworben wird ein Vorhaben an der Königsstraße mit 2 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 11 Eigentumswohnungen. Unter dem Begriff „Königstrio" gibt es ein weiteres Neubauprojekt, das ebenfalls ausdrücklich auch für „körperlich eingeschränkte Personen" beworben wird mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Weitere altersgerechte Wohnungen sind vorgesehen auf dem Gelände des ehemaligen evangelischen Pfarrzentrums an der Königstraße, das abgerissen wird. Dies ist eine Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Wenn der behauptete Bedarf an altersgerechten Wohnungen nicht im angenommenen Umfang besteht, stellt sich der unter 1. erläuterte Ermessensfehler noch schwerwiegender dar.

3.

In dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass der von den einschlägigen Vorschriften abweichende „Minderausbau" der Erschließungsstraße dem Bestandsschutz des

Grundstücks von [redacted] diene. Dies ist in zweierlei Hinsicht eine untaugliche Maßnahme. Zum einen führt dieser „Minderausbau" beispielsweise dazu, dass Gehweg und Fahrbahn höhengleich ausgeführt werden sollen, was insbesondere im Hinblick auf die Altersgerechtigkeit der geplanten Wohnungen mindestens kontraproduktiv ist. Ältere Mitbürger benötigen den Schutz eines von der Fahrbahn abgesetzten Gehweges. Zum anderen ist diese Vorgehensweise auch nicht geeignet, das Eigentum von [redacted] sachgerecht zu schützen. Dies wäre alleine dadurch möglich, dass die unter 1. beschriebene Erschließungsvariante gewählt wird.

4.

Unrichtig sind auch die Annahme und deren Wertung, es sei nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Nach der im Begründungsentwurf enthaltenen Berechnung ist mit 82 Pkw-Fahrten pro Tag an zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass dieses Pkw-Aufkommen über eine stark eingeengte Fahrbahn abgewickelt werden muss, die als Mischfläche ausgeführt werden soll, d. h. auch von Fußgängern und Fahrradfahrern benutzt werden wird. Es wird also sehenden Auges ein Engpass mit erheblichem Verkehrsaufkommen und der damit einhergehenden Gefährdung von Verkehrsteilnehmern geplant. Dies ist umso schwerwiegender, als die Ohrbachstraße als Schulweg für die katholische Johann-Wallraff-Grundschule dient. Die Nutzungsfrequenz durch Grundschüler ist erheblich (außer aktuell coronabedingt), und zwar nicht nur durch einzelne Schüler bzw. Schülergruppen, sondern die Straße wird auch klassenweise benutzt um von der Schule zur katholischen Kirche zu gelangen und zurück. Die beabsichtigte Baumaßnahme würde das Fahrzeugaufkommen erheblich erhöhen, was zu einer massiven Gefährdung der Schüler und Schülerinnen über die gesamte Strecke führen würde, insbesondere in dem Bereich, in dem aus Platzgründen eine Mischfläche eingerichtet werden soll, d. h. dass die Kinder dem Kraftfahrzeugverkehr ungeschützt ausgesetzt sein werden.

Auf diesen Sachverhalt hat das Polizeipräsidium Bonn bereits mit seiner Stellungnahme vom 15.03.2019 hingewiesen mit der Formulierung:

> „Diese Vermischung einer einheitlichen mit einer getrennten Verkehrsfläche ist nicht verständlich, da ausgerechnet in der „Engstelle" zwischen Ohrbachstraße und Wendefläche auf eine gesicherte Fußverkehrsführung verzichtet wird."

Es ist schwer verständlich, dass diese Stellungnahme von fachkundiger Seite im weiteren Planungsverfahren nicht berücksichtigt wurde.

Auch ist den im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu entnehmen, ob die topographische Situation auf Höhe des Grundstücks von [redacted] berücksichtigt wurde. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Hausgrundstück mit der Nummer 28 (Flurstück 619), das deutlich höher liegt als die Ohrbachstraße sowie das Grundstück meines Mandanten. Um die Zufahrt zu den Stellplätzen vor dem Haus Ohrbachstraße 28 zu gewährleisten, wären erhebliche bauliche Maßnahmen erforderlich, die die Befahrbarkeit und Begehbarkeit der Straße über das bereits eingeräumte Maß des „Minderausbaus" erschweren würde. Dem Planverfasser ist diese Situation möglicherweise nicht klar (anderenfalls wäre diese Verkehrsplanung kaum zu erklären), allerdings ist sie amtsbekannt, da [redacted] und weitere Betroffene bereits u.a. mit Schreiben vom 29.07.2016 darauf hingewiesen haben ebenso wie [redacted] mit E-Mail vom 07.03.2019.

Es ist nicht erkennbar, dass im Rahmen der Planung eine kritische Betrachtung der aktuellen Verkehrssituation stattgefunden hat. Bezogen auf die Situation unmittelbar an der Ohrbachstrasse hätte beispielsweise berücksichtigt werden müssen, dass diese abgesehen von ihrer Funktion als Schulweg aktuell bereits stark frequentiert wird als Verbindung zu dem katholischen Pfarrheim (Flurstück 550). Erhebliche Verkehrsfrequenz ergibt sich daraus, dass im Pfarrheim in großem Umfang und in Regelmäßigkeit publikumswirksame Veranstaltungen stattfinden, beispielsweise durch die Nutzung der Räume für VHS-Veranstaltungen, aber auch in der Funktion als Heimstatt für die Schützenbruderschaft (einschließlich Schützenfest und andere publikumswirksame Veranstaltungen der Bruderschaft sowie Proben der Schützenkapelle). Des Weiteren wird das Pfarrheim genutzt von der kfd Bornheim, die dort u.a. ihre Karnevalsveranstaltungen durchführt. Es geht also nicht lediglich um die angeblichen 82 Verkehrsbewegungen zusätzlich, sondern zunächst um eine belastbare Bestandsaufnahme der aktuellen Verkehrsverhältnisse. Erst danach kann seriös festgestellt werden, wie sich die errechnete Zusatzbelastung tatsächlich auswirkt.

Auch im Umfeld ist mit Verkehrsproblemen zu rechnen, die in der Planung nicht berücksichtigt sind. Dort ist beispielsweise die Rede davon, dass die Gebrüder-Grimm-Straße den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen könne. Dies ist bereits deswegen mindestens irreführend, weil die Gebrüder-Grimm-Straße bereits überlastet ist. Da die Straße dauerhaft auf einer Fahrbahn zugeparkt ist, steht für den fließenden Verkehr lediglich eine Fahrbahn zur Verfügung, was aktuell bereits zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Es ist mit weiterer Lärmbelastung und Emissionen zu berechnen. Dies hätte im Rahmen der Überlegungen zur Verkehrsplanung untersucht werden müssen.

5.

Bezüglich der Ordnung des ruhenden Verkehrs bekennt der Planentwurf, dass dieser im Plangebiet nicht sachgerecht untergebracht werden kann. Selbst wenn man von der Annahme ausgehen sollte, dass lediglich 3-4 Besucherparkplätze erforderlich sein sollten, können diese in der öffentlichen Straßen Verkehrsflächen nicht untergebracht werden. Zwar wird im Entwurf die Auffassung vertreten, im Plangebiet könnten 2 öffentliche Besucherstellplätze hergestellt werden. Diese sind eingezeichnet unmittelbar vor bzw. auf dem Grundstück meines Mandanten sowie am Ende des auszubauenden Teils, dort wo die gesamte Fahrbahnbreite lediglich 4,50 m beträgt. Insbesondere der vorgesehene Stellplatz an der Hausnummer 15 ist höchst problematisch, da er die – wie bereits dargestellt wurde – sowieso zu schmale Verkehrsfläche weiter einengt. Dies gilt umsomehr, als die Ohrbachstraße deutlich tiefer liegt als das gegenüberliegende Hausgrundstück mit der Nummer 28. Wenn die Ohrbachstraße an dieser Stelle ausgebaut wird, wird die unter Berücksichtigung des Stellplatzes für den fließenden Verkehr verbleibende Verkehrsfläche nochmals beschnitten, weil eine Höhenanpassung an die auf dem gegenüberliegendem Grundstück Nr. 28 vorhandenen Stellplätze erforderlich sein wird, um deren Erreichbarkeit zu gewährleisten. Dadurch ist an dieser Engstelle mit Fahrzeugrückstau zu rechnen, der zu einer erheblichen Belastung der Anwohner mit Fahrzeugemissionen einhergehen wird. Dieser einzige Stellplatz, der in relativer Nähe zum Plangebiet liegt, ist völlig unzureichend und fehl am Platz. Dieses Problem dürfte aber kaum lösbar sein, was wiederum gegen die Durchführung des Vorhabens spricht. Der Hinweis, es seien weitere öffentliche Besucherstellplätze auf dem Parkstreifen vor dem Pfarrheim und der Gebrüder-Grimm-Straße zu finden, ist sachfremd: tatsächlich sind die Stellplätze vor dem Pfarrheim durchgehend ausgelastet, was sich aus der oben beschriebenen Nutzungsintensität des Vereines ergibt. Auch hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass die Gebrüder-Grimm-Straße als Ausweichfläche für ruhenden Verkehr faktisch

nicht in Betracht kommt, da die Gebrüder-Grimm-Straße durchgehend einseitig zugeparkt ist. Das durch die Durchführung der vorgesehenen Planung entstehende Verkehrsproblem ist ungelöst.

6.

Gänzlich erspart hat sich der Entwurfsverfasser eine sachgerechte Behandlung des Themas Abwasserbeseitigung. Es erfolgt lediglich der Hinweis bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung auf den vorhandenen Mischwasserkanal. Es gibt offenkundig keine konkreten Untersuchungen, ob der Kanalquerschnitt geeignet ist, die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Ebenso wurde ausdrücklich keine Überflutungsbetrachtung vorgenommen, dies mit dem Hinweis, eine solche werde „im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemacht" (8.2.2.des Begründungsentwurfs). Dies ist die Verlagerung eines im Bebauungsplanverfahren zu lösenden Konflikts auf die Ebene der Baugenehmigung und damit unzulässig.

Diese Vorgehensweise ist umso unverständlicher, als der Stadtbetrieb Bornheim mit Schreiben vom 11.03.2019 eine umfassende Stellungnahme unter anderem zur Abwasserentsorgung abgegeben hat. Unter 5. macht der Stadtbetrieb detaillierte Ausführungen zur Überflutungsbetrachtung. Unter anderem wird empfohlen, es solle „mit Beginn eines Bebauungsplanverfahrens auf eine nachhaltige und wassersensible Stadtplanung" hingearbeitet werden. Es schließt sich eine Reihe von detailliert beschriebenen Handlungsmöglichkeiten an, mit deren Hilfe das vorstehend formulierte Ziel erreicht werden kann. All dies ist im weiteren Verfahren unbeachtet geblieben, und zwar nicht etwa versehentlich, sondern ganz bewusst. Anders ist der Hinweis auf die Behandlung dieser Problematik im Baugenehmigungsverfahren nicht zu verstehen. Hier liegt ein klarer Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB vor. Dieser wird keineswegs kompensiert durch den lapidaren Hinweis 9 des Textteils auf einen Leitfaden des StEB der Stadt Köln.

Ich weise darauf hin, dass dies nicht nur die Nichtigkeit des Bebauungsplans nach sich ziehen wird, sondern bei dessen Durchführung unter Umständen zu einer Schadensersatzpflicht aus Amtspflichtverletzung führen kann, da in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seit langen Jahren anerkannt ist, dass zumindest § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB drittschützend ist.

Die Ausführungen im Begründungsentwurf zur Behandlung des Niederschlagswassers sind zum Teil schwer verständlich, jedenfalls aber widersprüchlich. Unter 5.3 heißt es, „mangels fehlender Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Mischwasserkanalisation solle Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken" versickert werden. Vermutlich ist damit gemeint, dass die dezentrale Versickerung „wegen" fehlender Aufnahmekapazitäten erfolgen solle. Es wird dann auf eine hydrogeologische Beurteilung (4.5) verwiesen. Diese ist allerdings keineswegs so eindeutig, wie der Plan Verfasser möglicherweise nahelegen will. Zwar ist dort davon die Rede, dass Bodenschichten als durchlässig zu klassifizieren seien, jedoch keineswegs der komplette Bodenaufbau, sondern ausdrücklich lediglich „die anstehenden sandig-kiesigen" Bodenschichten. Im weiteren wird ausdrücklich davon abgeraten, Niederschlagswasser über Versickerungsmulden zu versickern, da „in den entsprechenden oberflächennahen Schichten der untersuchten Grundstücke noch schluffig-feinsandige Lehmdeckschichten angetroffen" würden. Der Gutachter folgert daraus, dass die örtlichen Gegebenheiten eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen zulasse, allerdings ausdrücklich nur „im Grundsatz". Damit ergibt sich bezüglich des Niederschlagswassers folgende Situation: einerseits ist der Mischwasserkanal nicht in der Lage, dieses Wasser aufzunehmen; andererseits ist der Bodenaufbau im Plangebiet nur bedingt für Versickerung auf den Baugrundstücken geeignet. Daraus ergibt sich, auch im Zusammenhang mit der weiteren Bodenversiegelung, dass eine erhöhte Überflutungsgefahr eingeplant wird. In dieser Situation verzichtet der Plangeber ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung. Dies ist fehlerhaft.

7.

Abschließend wird Bezug genommen auf die Eingaben von [redacted] und weiteren Betroffenen vom 15.09.2019 nebst Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Galunder. Die dortigen Einwendungen werden aufrechterhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung zu einem fehlerhaften Bebauungsplan führen würde, dessen Bestand spätestens im Normenkontrollverfahren enden würde.
Die Verwaltung wird daher ersucht, das Planverfahren nicht weiterzuführen.

[redacted]

Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen [redacted]

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.
Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Bornheim, April 2021
(Ort, Datum)

[redacted]

Einheitsvollmacht (1751-XII/10)
Bestell-Nr. 33140-00
Soldan
4 259340 943924

Stadt Bornheim
16. Juni 2021
Rhein-Sieg-Kreis

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

[redacted]

[redacted] **Stadt Bornheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf meine im Auftrag von [redacted] abgegebene Stellungnahme vom 20.04.2021. Diese ergänze ich wie folgt:

Mit der Vorlage-Nummer 815/2020-7 legte die Verwaltung den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses einen Beschlussentwurf vor, mit dem unter anderem der Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BO 17 um das Grundstück 331/128 vorbereitet wurde. Zum Sachverhalt wird mitgeteilt, die Einbeziehung dieses Grundstücks in das Plangebiet sei vom Eigentümer nicht gewollt. Weiter heißt es:

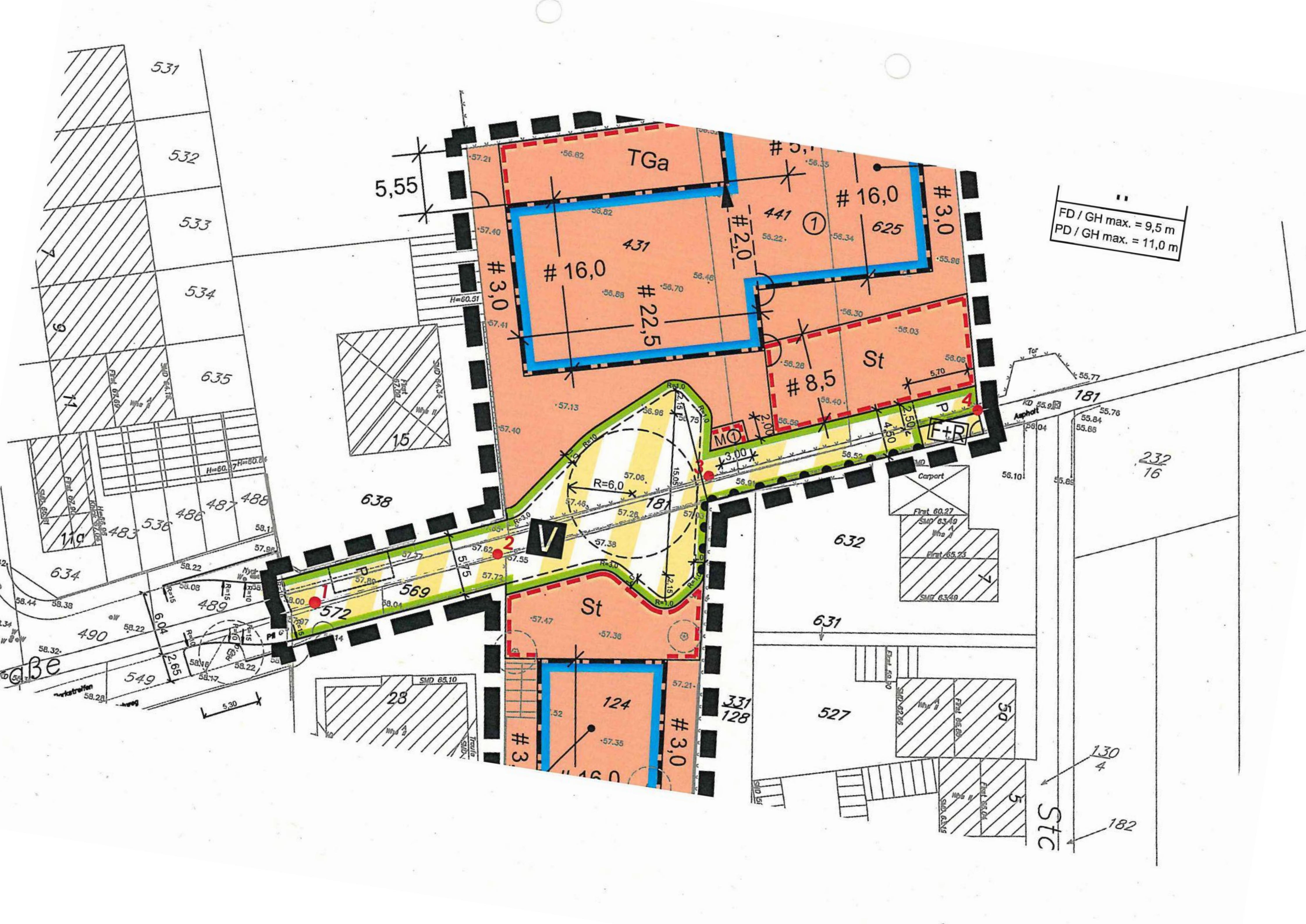
„Der weitere Sachverhalt bleibt bestehen."

Dies ist sachlich unzutreffend, da zumindest in einem – maßgeblichen – Punkt die Verkleinerung des Plangebietes Änderungen nach sich zog, nämlich im Hinblick auf die Reduzierung des Radius der Wendeanlage von 8 m auf 6 m. Es ist also festzustellen, dass der Stadtentwicklungsausschuss und der Stadtrat vor der Beschlussfassung insoweit falsch informiert wurden.

[redacted]

[redacted]

533
534
P
635
II
First 67.69
SMD 64.16
I
H=60.51
II
First 67.93
SMD 64.34
15
II + SG
57.40
57.41
58.48
56.03
St
56.28
St
56.06
Tor
55.77
KD 55.92
56.04
55.78
55.84
55.86
P
2.5
Asphalt
56.49
56.66
57.13
57.40
6.00
56.92
57.21
57.30
57.46
57.28
57.03
57.00
638
181
232
16
56.10
55.89
Carport
SMD 63.49
First 65.23
II
7
SMD 63.49
632
I
H=60.57
H=60.84
First 67.80
Kniest 67.04
11 a
483
536
486
487
488
58.11
57.96
58.22
Pflaster
634
57.76
57.64
57.65
57.62
57.53
57.38
P
57.77
57.69
57.78
Asphalt
569
57.87
57.94
St
St
631
58.38
Platten
Bürgersteig
58.08
489
58.00
Asphalt
58.04
572
57.97
58.14
490
58.4
96
nrbachstraße
549
58.32
58.44
38
619
SMD 65.10
28
II
First 70.14
SMD 68.
Traufe
SMD 68.27
Traufe 67.47
II + SG
57.48
57.30
57.21
331
128
527
First 59.89
SMD 62.89
II
First 65.86
5a
SMD 59.25
First
SMD 63.19
II
First 66.04
5
244
130
4
Stormstr
16
2


FD / GH max. = 9,5 m
PD / GH max. = 11,0 m
TGa
16,0
22,5
2,0
3,0
8,5
St
V
F+R
P
5,55
R=6,0
15,05
5,75
6,04
2,65
4,50
2,50
5,70
3,00
2,00
441
431
625
124
638
632
631
527
569
572
181
232
16
331
128
130
4
182
Carport

Stadt Bornheim
21. Juni 2021
Rhein-Sieg-Kreis

Dez III / Amt 6

Amt 7

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

22/6

[redacted] **Stadt Bornheim**

Betrifft: Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Veröffentlichung in der Dienstagsausgabe (15. Juni) des Generalsanzeigers veranlasst mich, die Stellungnahme, die ich für [redacted] zum Entwurf des Bebauungsplanes BO 17 abgegeben habe, wie folgt zu ergänzen:

In dem genannten Artikel wird der Sprecher der Stadt Bornheim zur Erschließung des Plangebietes von der Burgstraße aus wie folgt zitiert:

> „Das genannte Grundstück liegt nicht im Plangebiet des Bebauungsplans BO 17. Der Antragsteller hatte Anspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung."

Da bislang ein Widerspruch dazu nicht veröffentlicht wurde, gehe ich davon aus, dass der Stadtsprecher zutreffend zitiert wurde.

Die zitierte Aussage ist insofern zutreffend, als das dort angesprochene Grundstück mit der Flurnummer 626 tatsächlich nicht im aktuell festgelegten Plangebiet liegt. Dies bedeutet aber nicht, dass es nicht hätte einbezogen werden können. Gerade für solche Fälle, in denen es planerisch sinnvoll ist, andere Flächen einzubeziehen, und zwar auch ohne weiteres gegen den Willen des Vorhabenträgers, ist in § 12 Abs. 4 BauGB geregelt, dass „einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungs-

[redacted]

plans ..... einbezogen werden können". Aus der Formulierung des Stadtsprechers ist zu entnehmen, dass dieser Ansatz für eine Alternativplanung von der Stadt überhaupt nicht in Erwägung gezogen wurde. Dies würde einen weiteren Ermessensfehler darstellen, und zwar in der Form des vollständigen Ermessensausfalls, der zwingend die Nichtigkeit des Bebauungsplans zur Folge hätte.

Es entsteht der Eindruck, dass planerische Alternativen von Seiten der Verwaltung überhaupt nicht in Betracht gezogen wurde, stattdessen ohne eigene Planungsüberlegungen der einseitig interessengerichtete Planentwurf des Vorhabenträgers übernommen wurde. Dabei hätte von Anfang an die Möglichkeit bestanden, die Erschließung von der Burgstraße aus vorzunehmen, was zur Folge gehabt hätte, dass das Grundstück von [redacted] nicht hätte in Anspruch genommen werden müssen. Stattdessen wird im Begründungsentwurf die vorgesehene Inanspruchnahme bereits festgeschrieben.

An dem Flurstück 626 hat der Vorhabenträger in Person von [redacted] im November 2019 Eigentum erworben. Es wäre von Seiten der Stadt bereits vor diesem Zeitpunkt möglich gewesen, das Grundstück in das Plangebiet einzubeziehen, was sich aufgedrängt hätte, da es die unmittelbare Verbindung zwischen dem Flurstück 625, das seit September 2014 im Eigentum von [redacted] steht, und der Burgstraße herstellt. Auch hätte die Stadt die Möglichkeit gehabt, diese sinnvolle Planungsvariante sicherzustellen, indem sie im Jahr 2019 bezüglich des Flurstücks 626 das ihr zustehende gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeübt hätte. All dies hat die Stadtverwaltung – möglicherweise sehenden Auges – unterlassen und stattdessen weiter geplant mit der vom Vorhabenträger gewünschten Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks von [redacted], einschließlich der Möglichkeit einer eventuellen Enteignung.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
19. Juli 2021
Rhein-Sieg-Kreis

Sv 23/7

Scan am 19.7.

[redacted] **Stadt Bornheim**

Betrifft: Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts der aktuellen Hochwassersituation komme ich zurück auf meine mit Schreiben vom 20.04.2021 für Herrn Peter Schmitz abgegebene Stellungnahme im Rahmen der Offenlage. Unter 6. hatte ich dort Ausführungen gemacht zu der lückenhaften Planung zur Beseitigung insbesondere des Oberflächenwassers. Bei den aktuellen Niederschlägen, die nach sachkundiger Einschätzung zukünftig häufiger zu erwarten sind, gab es in der näheren Umgebung des Plangebietes Überschwemmungen der Straßen, Grundstücke und Keller. Im Plangebiet selbst kam es aktuell wohl nicht zu Überflutungen, was darauf zurückzuführen sein dürfte, dass die Oberflächen in diesem Bereich augenblicklich noch nicht versiegelt sind. Dies wird nach Durchführung der geplanten Bebauung deutlich anders sein. Herr Schmitz regt daher aufgrund der aktuell gemachten Erfahrungen dringend an, die Planung der Abwasserentsorgung einer nicht lediglich oberflächlichen Betrachtung zu unterziehen, wie dies bislang der Fall ist.

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
05. Aug. 2021
Rhein-Sieg-Kreis

eingeg. 05.08

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

L 6/8

[redacted] **Stadt Bornheim**

Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme zurück auf mein Schreiben vom 16.7.2021, in dem ich auf die Notwendigkeit weiterer Ermittlungen bezüglich der Beseitigung von Oberflächenwasser im Plangebiet hingewiesen hatte. Aufgrund der weiteren aktuellen Erkenntnisse muss befürchtet werden, dass ähnliche Wetterereignisse in Zukunft häufiger auftreten werden. Keinesfalls kann über die geänderte Risikoeinschätzung hinweggegangen werden. Da ich davon ausgehe, dass die Stadt Bornheim jedenfalls aktuell keine Überlegungen anstellt bzw. bereits Maßnahmen ergreift, um erweiterte Vorsorge im gesamten Stadtgebiet zu treffen, ist besonderes Augenmerk auf die aktuelle Planung für das Gebiet des im Verfahren befindlichen BO 17 zu richten.

Konkret ist zu überprüfen, wie sich die Entsorgung von Wassermengen, insbesondere von Oberflächenwasser sicher organisieren lässt, wenn das Plangebiet, das augenblicklich völlig unversiegelt ist, jedenfalls zum Teil versiegelt wird. Selbst wenn Versickerungsmöglichkeiten vorgesehen werden, auf deren Problematik ich bereits in meiner ersten Eingabe für [redacted] hingewiesen hatte, ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein Großteil der jetzt unversiegelten Flächen überbaut und damit versiegelt werden wird. Erschwerend ist zu berücksichtigen, dass das Erdreich nach den letzten zwei extremen Dürrejahren enorm aufnahmefähig war, was als Standardsituation nicht angenommen werden kann.

[redacted]

Es besteht jetzt die Chance, dies seriös, d. h. mithilfe externer Sachverständiger, aufzuklären, damit nicht vollendete Tatsachen geschaffen werden, die später zu Schäden führen, die bei sachgerechter Planung jetzt verhindert werden können. Ich rege daher ausdrücklich an, das gesamte System der Wasserentsorgung im Plangebiet durch einen geeigneten Sachverständigen untersuchen zu lassen. Dies würde auch die Haftungsrisiken für die Stadt verringern.

Stadt Bornheim
08. Dez. 2021
Rhein-Sieg-Kreis

[redacted]

Stadt Bornheim
7.1 -Stadtplanung
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

[redacted]

Köln, den 07.12.2021

[redacted]

[redacted] **Stadt Bornheim**
Betrifft: Bebauungsplan BO 17
Ihr Zeichen: 7.1 – Bre

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme zurück auf meine mit Schreiben vom 20.04.2021 für [redacted] abgegebene Stellungnahme, in der ich mich unter 2. mit dem angeblich erheblichen Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Bornheim befasst habe. Nicht angegeben wurde in den zur Verfügung gestellten Unterlagen, wie der Bedarf ermittelt wurde. Es ist allerdings erkennbar, dass ein solcher Bedarf in Bornheim offensichtlich nicht flächendeckend gegeben ist. Dies ist beispielsweise zu ersehen aus den Ausführungen der Stadt zum Bebauungsplangebiet Hellenkreuz. Dort heißt es unter der Überschrift „Planungsanlass":

> „Nachgefragt werden insbesondere Wohnangebote in Form von Eigenheimen in Einzel- und Doppelhäusern sowie Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, speziell auch geförderter Wohnraum."

Von altersgerechten Wohnungen ist dort nicht die Rede, ebenso wenig in der städtischen Veröffentlichung zu BO 27 „Hellenkreuz", wo ausgeführt wird:

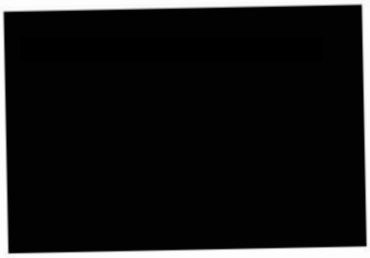
> „Das Entwurfskonzept sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern vor. Je nach Variante können in dem Gebiet zwischen 50 und 100 Wohneinheiten geschaffen werden."

[redacted]

Auch hier ist keine Rede von Wohnungen für altersgerechtes Wohnen, stattdessen werden weit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser geplant, die unter dem Aspekt der Altersgeeignetheit eher nicht zweckmäßig sind. Im Plangebiet wäre völlig problemlos die Planung von altersgerechten Wohnungen in weitaus größerer Anzahl möglich gewesen als innerhalb der Beschränkungen des Plangebiets BO 17. Dies stützt die Annahme, dass der angebliche Bedarf nach einer Vielzahl von altersgerechten Wohnungen mit der Realität nicht übereinstimmt. Zu dem gleichen Ergebnis gelangt man bei Betrachtung der Planung im Gebiet BO 24, das immerhin über 13 ha umfasst. Von altersgerechten Wohnungen ist auch hier nicht die Rede, sondern es heißt in den Zielen und Zwecken der Planung (6.1):

> „So soll eine baustrukturell durchmischte Entwicklung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, evtl. Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden."

Zusammenfassend: Der an keiner Stelle nachgewiesene angebliche Bedarf an altersgerechten Wohnungen ist offensichtlich in der stadtplanerischen Arbeit der Stadt in den großen Baugebieten, in denen umfangreiche Freiflächen überplant werden, kein Thema, obwohl es gerade dort ein leichtes gewesen wäre derartige Wohnungen zu planen, und zwar auch in großer Zahl. Stattdessen beschränkt sich die Annahme dieses speziellen Bedarfs auf die in der Relation zu BO 27 und BO 24 marginale Fläche des BO 17. Dadurch drängt sich der Schluss auf, dass die höchst fragwürdige Planung zu BO 17 durch die angebliche Deckung eines angeblich vorhandenen Bedarfs aufgewertet, wenn nicht legitimiert werden soll.



Stadt Bornheim
17. Dez. 2021
Rhein-Sieg-Kreis

gescannt

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Köln, den 16.12.2021
[redacted]

[redacted] **Stadt Bornheim**
Betrifft: Bebauungsplan BO 17
Ihr Zeichen: 7.1 – Bre

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 07.12.2021 hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass erhebliche Zweifel bestehen, ob der behauptete Bedarf an altersgerechten Wohnungen tatsächlich besteht und ob dies von Rat und Verwaltung allgemein und nicht nur auf BO 17 bezogen so gesehen wird. Ich hatte insoweit auf Veröffentlichungen zu mehreren aktuell in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplänen Bezug genommen.

Tatsächlich scheint dieser Aspekt für die Stadtplanung ohne jegliche Bedeutung zu sein. Dies ist zu entnehmen dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.10.2021 zur „Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung und Stadtplanung allgemein". Der Beschluss basiert auf der Verwaltungsvorlage 486/2021-7, die mit unwesentlichen Änderungen angenommen wurde. Danach sind folgende Kriterien bei der Erschließung von Wohnbauflächen in Bornheim von Bedeutung:

- Beschaffung von Wohnraum für junge Familien,
- in der Folge Planung von zusätzlichen Kindergarten- und Grundschulplätzen,
- nachhaltige Planung im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels,
- Entwässerungskonzepte und Überflutungsnachweise.

[redacted]

Von einem angeblich vorhandenen besonderen Bedarf an altersgerechten Wohnungen ist an keiner Stelle die Rede. Daraus ist der Schluss zu ziehen, dass dieses Kriterium, das wesentlich für die Begründung des BO 17 herangezogen wird, tatsächlich in Bornheim irrelevant ist. Damit entfällt ein wesentlicher Grund für diese Planung. Ich hatte bereits an anderer Stelle erläutert, in welchem Umfang im Stadtgebiet altersgerechte Wohnungen bereits gebaut sind bzw. sich im Bau oder in der Planung befinden. Der Bedarf dürfte tatsächlich gesättigt sein. Dies ist auch daraus zu ersehen, dass in Bornheim das ursprünglich geplante Seniorenwohnheim nicht mehr gebaut werden soll. Ich verweise hierzu auf Seite 5 der oben genannten Beschlussvorlage.

Sowohl in den Ausführungen auf Blatt 2 der Beschlussvorlage als auch in der aktuellen Bürgerinformation des Bürgermeisters wird zutreffend auf die Gefahr von Überflutungen hingewiesen. In der Beschlussvorlage heißt es dazu, bei allen Bebauungsplanverfahren werde ein Entwässerungskonzept und ein Überflutungsnachweis erstellt. Wie ich bereits in meiner Eingabe vom 20.04.2021 (zu 6.) erläutert hatte, wird im laufenden Bebauungsplanverfahren BO 17 ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. Dies ist völlig unverständlich und widerspricht nun auch der eindeutigen Beschlusslage des Stadtentwicklungsausschusses. Dies ist von besonderem Gefährdungspotenzial, weil der BO 17, der nach der Prioritätenliste gemäß Beschluss vom 28.11.2018 überhaupt keine Priorität besaß, nun – wenn auch ohne Begründung – in die Priorität 1 überführt wurde. Bisher wurde nicht bekannt, dass für das weitere Verfahren BO 17 ergänzende Untersuchungen angeordnet oder gar bereits durchgeführt wurden. In der oben genannten Beschlussvorlage heißt es dazu lediglich, der zukünftige Umgang mit solchen Ereignissen werde „gerade gutachterlich betrachtet und von der Verwaltung in Maßnahmen umgesetzt". Ohne derartige Maßnahmen wird der BO 17 nicht haltbar sein.

[redacted]

Stadt Bornheim
24. Feb. 2022
Rhein-Sieg-Kreis

[redacted]

G125/2

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Köln, den 23.02.2022
[redacted]

[redacted] **Stadt Bornheim**
Betrifft: Bebauungsplan BO 17 in der Ortschaft Bornheim
Ihr Zeichen: 7.1 – Bre

Sehr geehrte Damen und Herren,

in meinen Stellungnahmen für [redacted] hatte ich bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die der Planung zugrunde liegende Annahme, es bestehe im Stadtgebiet erhöhter Bedarf nach altersgerechten Wohnungen, höchst zweifelhaft ist. Aus der Kindergartenbedarfsplanung 2021-2025 die dem Jugendhilfeausschuss als Vorlage Nummer 027/2022 - 4 vorgelegt wurde, ist die Richtigkeit dieser Einschätzung zu ersehen. Auf Blatt 5 der Vorlage wird in der Rubrik „Annahmen Bedarfsplanung 2022" für BO 17 ein Neubauvolumen von 15 Wohneinheiten aufgeführt. Wenn diese neu zu errichtenden Wohnungen beim Kindergartenbedarf berücksichtigt werden, ist es nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen, dass es sich gleichzeitig um altersgerechte Wohnungen handelt. Kindergartenplätze werden regelmäßig erforderlich, wenn sich junge Eltern ansiedeln. Die Planung zu BO 17 ist (nicht nur) in dieser Hinsicht nicht konsistent. Vor einer Beschlussfassung über die vorliegende Planung ist eine Klärung zwingend erforderlich zur Vermeidung von Abwägungsfehlern.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
7.1 - Stadtplanung
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
30. März 2022
Rhein-Sieg-Kreis

31/3

[redacted]

Köln, den 28.03.2022

[redacted]

[redacted] Stadt Bornheim
Betrifft: Bebauungsplan BO 17
Ihr Zeichen: 7.1-Bre

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich hatte unter anderem in meinen für [redacted] [redacted] abgegebenen Stellungnahmen vom 20.04.2021 (zu 2.) und vom 07.12.2021 darauf hingewiesen, dass der angenommene Bedarf an altersgerechten Wohnungen als Begründung für BO 17 nicht geeignet ist. Eine Reihe von Planverfahren, in denen die Ausweisung von altersgerechten Wohnungen unproblematisch möglich wäre, schließt diese bereits aus, in dem gezielt auf die Bedürfnisse junger Familien mit Kindern geplant wird. Auch hatte ich bereits dargelegt, dass in anderen Baugebieten eine große Anzahl von altersgerechten Wohnungen gebaut wird. Dies wird aktuell bestätigt durch das von der Stadt herausgegebene Dokument „Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen", Stand 14.02.2022. Zu 6.1 werden unter der Überschrift „Geplante Neubaugebiete" die Bebauungspläne BO 18 und BO 23 angegeben, und zwar jeweils mit der Erläuterung „Seniorenwohnungen". Neben den bereits bestehenden altersgerechten Wohnungen werden also zeitnah größere Mengen von derartigen Wohnungen errichtet werden. Unter diesem Aspekt kann ein angeblicher Bedarf nicht herangezogen werden zur Begründung von BO 17. Sollte es zu diesem Bedarf und dessen Deckung nähere Erkenntnisse bei der Verwaltung geben, bitte ich um deren Offenlegung.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
22. April 2021
Rhein-Sieg-Kreis

22/4

An
Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, den 21. April 2021

Betreff: Bebauungsplan Bo 17
Hier: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung während der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend nehme ich zu dem Entwurf zu dem oben genannten Bebauungsplan im Rahmen der Offenlage Stellung:

Ich bin Eigentümer des Hausgrundstücks Ohrbachstraße [redacted] und damit von den Planungen unmittelbar betroffen. Insbesondere im Hinblick auf die geplante Verkehrserschließung des Baugebietes werden sich für mein Eigentum erhebliche Auswirkungen einstellen.

Die Planung sieht vor, dass die Straße als Fahrstraße ausgebildet werden soll, allerdings im Hinblick auf die beengten Verhältnisse, im sogenannten „Minderausbau". Darüber hinaus sollen Fahrbahn und Fußgängerbereich offenkundig höhengleich ausgeführt werden. Im Hinblick auf die zu erwartende höhere Fahrzeugfrequenz ist aufgrund der engen Verkehrsführung und der sich daraus ergebenden besonderen Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer mit Unfällen zu rechnen, aber auch mit Fahrzeugstaus an den Engstellen. Aus den veröffentlichten Planentwürfen ist zu ersehen, dass dies nicht hinreichend problematisiert worden ist, und zwar nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit, sondern auch im Hinblick auf erhöhte Lärm-, Staub- und Abgasbelastung.

Ebenso wenig ist berücksichtigt worden, dass mein Grundstück deutlich höher liegt als die aktuell vorhandene Straße. Wenn die freie Zugänglichkeit der Stellplätze vor meinem Grundstück gewährleistet werden soll, was ich selbstverständlich erwarte, müsste ein Höhenausgleich stattfinden, der die geplante Verkehrsfläche weiter einengen würde. Damit würde die Verkehrssituation noch einmal verschlechtert. Dies halte ich insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass die auszubauende Straße sowohl als Schulweg dient als auch von überwiegend älteren Menschen frequentiert werden wird, für völlig unsachgemäß.

Insoweit hätte auch berücksichtigt werden müssen, dass die Straße auch als Zugang und Zufahrt zum katholischen Pfarrheim, das unmittelbar neben meinem Grundstück liegt, fungiert. Dort finden regelmäßig publikumsstarke Veranstaltungen statt, etwa von Seiten der VHS oder von Vereinen, die dort Räume für ihre Vereinsveranstaltungen nutzen. Dies gilt besonders, aber nicht nur für die Schützenbruderschaft.

[redacted]

Bei der Betrachtung der Verkehrssituation scheint die planende Stelle davon ausgegangen zu sein, dass die Verkehrssituation aktuell völlig unproblematisch ist. Dies ist unzutreffend. Insbesondere der Hinweis, die Gebrüder-Grimm-Straße könne den zusätzlichen Verkehr ohne weiteres aufnehmen, ist sachlich unzutreffend. Schon jetzt stellt die Gebrüder-Grimm-Straße ein Nadelöhr dar, weil sie einseitig durchgehend zugeparkt ist. Dies hat zur Folge, dass faktisch nur eine einzige Fahrbahn zur Verfügung steht für beide Fahrtrichtungen zusammen. Dies führt bereits jetzt zu erheblichen Problemen, die der Planer möglicherweise nicht sehen mochte, der Stadtverwaltung allerdings bekannt sein dürfte.

Außerdem ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass gegenüber meinem Grundstück ein Fahrzeugstellplatz vorgesehen ist. Falls diese Planung realisiert wird, würde dies dazu führen, dass die Stellplätze auf meinem Grundstück nur noch eingeschränkt genutzt bzw. angefahren werden können. Die Fläche, die zum Ein-und Ausparken erforderlich ist, wird durch den vorgesehenen Stellplatz derart beschnitten, dass die freie Nutzung meiner Stellplätze nicht mehr möglich sein wird.

Aus der Planbegründung sehe ich, dass die Positionierung der beiden vorgesehenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum eine Verlegenheitslösung darstellt, da der geplante Straßenausbau aufgrund der örtlichen Verhältnisse kaum sachgerecht möglich ist. Der Verweis auf Stellflächen vor dem Pfarrheim oder in der Gebrüder-Grimm-Straße ist insoweit ebenfalls nicht zielführend, da diese Stellplätze in der Realität nicht verfügbar, weil ständig belegt sind. Was die Situation an der Gebrüder-Grimm-Straße angeht, hatte ich bereits dargelegt, dass diese aufgrund der Parksituation bereits nicht geeignet ist, als Zufahrtsstraße zum Plangebiet zu dienen. Diese Situation würde noch einmal verschlimmert, wenn man den ruhenden Verkehr aus dem Plangebiet noch zusätzlich in die Gebrüder-Grimm-Straße verlagern wollte.

Bei dieser Sachlage verbietet sich die Erschließung des Plangebietes über die Ohrbachstraße. Die Planung hätte andere Erschließungsmöglichkeiten zumindest in Betracht und meiner Auffassung nach vorziehen müssen. Es wäre ohne weiteres möglich gewesen, das Plangebiet zu erschließen über die Parzelle 626, die unmittelbar an der Burgstraße liegt. Über diese Parzelle hätten die im Plangebiet liegenden Flurstücke 625 und 441 problemlos erschlossen werden können. Dies wäre auch möglich gewesen, ohne Grundstücke Dritter in Anspruch zu nehmen, da das Flurstück 626 im Eigentum eines der Investoren steht. Auch für die Erschließung der Flurstück 124 und 431 wäre die jetzige Planung nicht erforderlich gewesen, da ich den Eigentümern bereits im Jahr 2017 meine Bereitschaft bekundet habe, ihre Grundstücke über mein Grundstück (Flurstück 619) zu erschließen. Dieses Angebot wurde bisher nicht angenommen.

Da die aktuelle Planung von den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet vorgelegt wurde, mag es naheliegen, dass Alternativen, die zu einer Verringerung der Bebauung zugunsten von Verkehrsflächen führen, nicht in Betracht gezogen wurden. Das Stadtplanungsamt hingegen kann sich nicht darauf beschränken, die Planung ausschließlich aus dem Blickwinkel der Bauherren zu sehen.

[redacted]

Im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung gibt es im Entwurf keine Äußerungen, sondern lediglich die Angabe, dass die Schmutzwasserbeseitigung mithilfe des vorhandenen Mischwasserkanals erfolgen solle. Ob dieser dazu geeignet ist, wurde nicht mitgeteilt, sodass davon auszugehen ist, dass eine Untersuchung tatsächlich nicht stattgefunden hat. Dies stellt eine potentielle Gefährdung für die Anleger dar, da in keiner Weise die Kapazität des vorhandenen Systems geprüft wurde. Besonders augenfällig wird die ausdrückliche Angabe, eine Überflutungsbetrachtung werde im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen, diese solle im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ich halte dies für unzulässig. Meiner Auffassung nach müssen diese Belange im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Dies sieht der Stadtbetrieb Bornheim ebenso. Ich verweise hierzu auf die Ausführungen, die der Stadtbetrieb im Schreiben vom 11.3.2019 gemacht hat. Er führt unter anderem aus, dass bereits mit Beginn des Bebauungsplanverfahrens auf eine nachhaltige und wassersensible Stadtplanung geachtet werden solle. Wenn mögliche Überflutungsereignisse überhaupt nicht in Betracht gezogen werden, ist diese Anforderung sicherlich nicht erfüllt.

Aus den vorgenannten Gründen halte ich den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form für fehlerhaft und daher mindestens überarbeitungsbedürftig. Sollte eine andere verkehrsmäßige Erschließung nicht möglich sein, ist das Vorhaben zum Scheitern verurteilt.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
19. Mai 2021
Rhein-Sieg-Kreis

An
Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, den 18. Mai 2021

Betreff: Bebauungsplan Bo 17
Hier: Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 21. April 2021 im Rahmen der Öffenlichkeits-beteiligung während der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme zurück auf meine Stellungnahme vom 21. April 2021, die ich im Hinblick auf die topographische Situation vor [redacted] Grundstück Ohrbachstraße [redacted] / Flurstück-Nr 619 ergänzen möchte.

Auf Blatt 1 meines vorgenannten Schreibens hatte ich im vorletzten Absatz darauf hingewiesen, dass mein Grundstück Flurstück-Nr 619 deutlich über dem aktuellen Straßenniveau liegt.

In dem vorliegenden Entwurf ist ausschließlich die Rede von Straßen- bzw. Fahrbahnbreiten, nicht thematisiert wird der erhebliche Höhenunterschied und dessen notwendige Folgen auf die nutzbare Straßenbreite beim Ausgleich dieses Höhenunterschieds.
Dies verwundert umso mehr, als mehrere Personen auf Seiten des Vorhabenträgers genaue Detailkenntnisse haben:
So war [redacted] in der Bauphase und über einen längeren Zeitraum zusammen mit seiner Ehefrau hälftiger Miteigentümer der Immobilie Ohrbachstraße 28, bis ich diesen Halbanteil übernommen habe.
Auch [redacted] ist aus eigener Kenntnis genau informiert über die örtliche Situation, da er im Jahr 1997/1998 das Souterrain des Hauses Ohrbachstr. 28 angemietet hatte.

Im Hinblick auf diese Detailkenntnis auf Seiten des Vorhabenträgers ist die aktuelle Planung als höchst defizitär anzusehen.
Das Problem wird nicht dadurch gelöst, dass es verschwiegen wird. Seriöser Weise müsste im aktuellen Planverfahren eine Lösung dargestellt werden, statt die Stadt Bornheim und insbesondere die Anwohner mit dem Problem alleine zu lassen.

[redacted]

[redacted]

Bornheim, 22.04.2021

Stadt Bornheim: Stadtplanung

Frau Ina Breuer

Rathausstr. 2

53332 Bornheim

Betrifft: Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Hausgrundstücks Stormstraße [redacted] (Flurstück [redacted]). Daher sind wir durch die Planung unmittelbar betroffen. Im Rahmen der Offenlage nehmen wir zu dem Planentwurf nachfolgend Stellung:

Aktuell liegt unser Grundstück an dem Bereich der Ohrbachstraße, der im Wesentlichen nur fußläufig genutzt werden kann. Falls die jetzt vorgelegte Planung umgesetzt wird, wird der Weg aufgearbeitet und für den Kraftfahrzeugverkehr zur Verfügung gestellt. Bereits daraus ergibt sich für uns eine Belastung in Form von Geräuschentwicklung sowie Staub- und Abgasbelastung. Hinzu kommt, dass unmittelbar vor unserem Haus die Tiefgaragenein- und –ausfahrt des geplanten Bauvorhabens liegen wird. Dadurch wird insbesondere die Lärmbelästigung noch einmal gesteigert. Außerdem ist damit zu rechnen, dass bei Dunkelheit das Licht der Scheinwerfer der ausfahrenden Fahrzeuge in unsere zur Straßenseite liegenden Fenster erscheinen wird, was als Beeinträchtigung unserer Lebensqualität zu sehen ist. Aus den im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellten Unterlagen ist zu ersehen, dass dies im bisherigen Planungsstand nicht berücksichtigt ist. Wir halten dies für fehlerhaft, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die uns treffenden Beeinträchtigungen die Kehrseite der in der Art der Bebauung zum Ausdruck kommenden Interessen der Investoren sind.

Letzteres gilt auch für die Auswirkungen, die die geplante Bebauung auf die Sicherheit des Schulweges für unsere Kinder haben wird. Bisher war der Weg zur Grundschule sicher, da Autoverkehr nicht zu gewärtigen war. Durch die Planung einer schmalen Fahrstraße („Minderausbau") verbunden mit höhengleich verlaufenden Gehwegen und den durch das Bauvorhaben generierte Verkehrsaufkommen ist eine erhebliche Gesundheits- bzw. Lebensgefährdung der Schulkinder einkalkuliert. Doch dies halten wir für eine Fehlplanung, die keinesfalls realisiert werden sollte.

Aus der Begründung des Planentwurfs ist zu ersehen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erfolgen soll. Diese sind aber nach den Feststellungen des in der Begründung erwähnten hydrogeologischen Gutachtens nur bedingt für die Versickerung geeignet („im Grundsatz"). Im Entwurf ist nicht dargestellt, wie die auch insoweit offensichtlich eingeplante

Gefährdungslage bewältigt werden soll. Jedenfalls wird im Fall von Überflutungen aus dem Plangebiet unser Grundstück beeinträchtigt werden. Dies sind wir nicht bereit, hinzunehmen. Insoweit ist eine sichere Planung erforderlich. Diese liegt bisher nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Zustimmungserklärungen:

Hiermit schließe ich mich den vorstehenden Einwendungen in vollem Umfang als Eigentümer des Grundstücks Parzelle-Nr [redacted] an.

Bornheim, den 22.04.2021

[redacted]

Hiermit schließen wir uns den vorstehenden Einwendungen in vollem Umfang als Eigentümer des Grundstücks Parzelle-Nr [redacted] an.

[redacted] 22.4.2021 [redacted]

Breuer, Ina

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 22. April 2021 21:32
An: Breuer, Ina
Cc: [redacted]
Betreff: Bebauungsplan Bo 17 in Bornheim, Offenlage

Gebr. Grimm-Str. [redacted]

Sehr geehrte Frau Breuer,

im Rahmen der laufenden Offenlage mache ich folgende Anmerkungen und bitte, diese angemessen zu berücksichtigen :

- seit Jahren spricht die Stadt Bornheim davon, daß in dem Gebiet 15 Wohnungen entstehen sollen.

  Wenn ich das aber richtig sehe, können gemäß der vorgesehenen Beschränkung „maximal 1 Wohnung pro 100 qm Grundstück" tatsächlich 21 Wohnungen entstehen.

- Im Laufe der Zeit wurde das Plangebiet auf der zur Burgstrasse gelegenen Seite in der Mitte durch eine „unnatürliche Erweiterung" eines für dieses Plangebiet nicht erforderlichen Bereiches ergänzt, die bis unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Burgstrasse heranreicht, und dort noch nicht mal einen kleinen Garten beläßt.

  Ist diese Erweiterung zulässig ?

  Sie dient meines Erachtens nur dazu, die Beschränkung der Anzahl Wohnungen im Plangebiet durch den Schlüssel „Wohnungen pro 100 qm Grundstück" zu unterlaufen.

- Ist die vorgesehene Infrastruktur und sind die Auswirkungen auf die Umgebung durch Verkehr, öffentliche Stellplätze, Müllplatz, Abwasser u.ä.m. tatsächlich nur auf die 15 Wohnungen und nicht auf offenbar tatsächlich möglichen 21 Wohnungen ausgerichtet ?

  Ich bitte Sie, das zu überprüfen.

- Der öffentliche Stellplatz gegenüber dem Haus „Ohrbachstr. 28" ist auf einem Grundstück geplant, über das der Investor nicht verfügt.

  Dieser dort geplante Stellplatz verhindert zusätzlich die Zufahrt zu den genehmigten Stellplätzen auf dem Grundstück „Ohrbachstr. 28".

  Er muß entsprechend an einer anderen Stelle vorgesehen werden.

- Wäre es im Bewusstsein dessen, was die Anlieger vor Ort tatsächlich an Bebauung wollen („Einfamilienhäuser"), nicht ratsam, die massiv vorgesehene Bebauung auf der zur Burgstrasse liegenden Seite durch Auflösen in 2 freistehende Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen in 2 Baufenstern umzusetzen ?

- Ich finde, es gut, daß vor dem Haus „Ohrbachstrasse 28" der Strassenquerschnitt von 5,75 m gewählt wird.

- Ich bitte Sie, diesen Strassenquerschnitt auch in dem Bereich von dem vorgesehenen Kreisel in Richtung Schule vorzusehen -

- o und damit die zukünftige Entwicklung des wohnwirtschaftlich gleich bedeutenden Baugebietes in dieser Richtung öffentlich - rechtlich für die Grundstückseigentümer in dem dort angrenzenden Bereich zu sichern.

  Zumal da derselbe Abwasserkanal, an den jetzt hier angeschlossen wird, auch genau so durch den unteren Bereich der Ohrbachstrasse weiter geht und dort schon eine wichtige Grundvoraussetzung für eine Bebauung dort erfüllt.

  Ich weiß von Grundstückseigentümern, die dort seit mehr als 50 Jahren eine bauliche Entwicklung herbeisehnen.

- o Ist gemäß den heutigen Erkenntnissen ein angemessener Stellplatzschlüssel, z.B. "1,5 private Stellplätze pro Wohnung" vorgesehen ?

- o Als direkter Anlieger an der Einmündung „Gebrüder Grimm Strasse in die Ohrbachstrasse" weise ich die falsche Aussage, daß in den beiden Strassen genügend öffentliche Parkplätze im Bestand seien, ausdrücklich zurück.

  In unmittelbarer Nähe befinden sich prosperierende Betriebe. Deren Mitarbeiter und Kunden und die Nutzer des 600 qm Nutzfläche großen katholischen Pfarrzentrums parken beide Strassen werktags regelmäßig und in Gänze zu. Das kann ich gerne jederzeit mit Fotos belegen.

- o Die bestehenden, sich gegenüberliegenden Einfahrten zu den Häusern „Ohrbachstr. 15" und "28" haben eine große Höhendifferenz.

  Wie kann das angepasst werden und wer wird die Kosten für die anfallenden Anpassungsarbeiten auf diesen beiden Grundstücken tragen ?

- o Wenn der geplante Müllplatz für alle Müllbehälter aller Häuser dienen soll, ist er m.E. viel zu klein geplant.

- o Wenn ich mich rund um das Plangebiet umsehe, sehe ich das nirgends 16 m Bautiefe für die wohnlichen Bereiche bestehen und damit „prägend" wären.

  Ich bitte Sie, die Bautiefen auf 14 m festzusetzen.

- o Wenn ich das richtig einschätze, wird dieser Bebauungsplan nur durch die teilweise Enteignung eines nicht in diese Maßnahme als Investor eingebundenen Grundstückseigentümers realisiert werden können.

  Ich fände diese Enteignung fatal, wenn ich bedenke, daß einer der Investoren, die den hier zugrundeliegenden Bebauungsplan seit vielen Jahren betreiben und mit dem auch gemäß Ihrer Aussage ein „städtebaulicher Vertrag" abgeschlossen werden soll, an der Burgstrasse jetzt vor Kurzem selbst einen Altbau abgerissen hat, wodurch er eine perfekte Zufahrt in den hier in Rede stehenden Bereich hätte auf seinem Grundstück selber schaffen können, damit die Enteignung eines Unbeteiligten hätte verhindern können, aber anstatt dessen jetzt an dieser Stelle einen Neubau errichtet.

  Ist das gerecht ?

Ich bitte, meine Anmerkungen und Argumente in dem vorliegenden Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]
Bebauungsplan Bo 17 in Bornheim, Offenlage
22. April 2021 um 21:31
[redacted]

Sehr geehrte Frau Breuer,

im Rahmen der laufenden Offenlage mache ich folgende Anmerkungen und bitte, diese angemessen zu berücksichtigen.

- seit Jahren spricht die Stadt Bornheim davon, daß in dem Gebiet 15 Wohnungen entstehen sollen.

  Wenn ich das aber richtig sehe, können gemäß der vorgesehenen Beschränkung „maximal 1 Wohnung pro 100 qm Grundstück" tatsächlich 21 Wohnungen entstehen.

- Im Laufe der Zeit wurde das Plangebiet auf der zur Burgstrasse gelegenen Seite in der Mitte durch eine „unnatürliche Erweiterung" eines für dieses Plangebiet nicht erforderlichen Bereiches ergänzt, die bis unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Burgstrasse heranreicht, und dort noch nicht mal einen kleinen Garten beläßt.

  Ist diese Erweiterung zulässig ?

  Sie dient meines Erachtens nur dazu, die Beschränkung der Anzahl Wohnungen im Plangebiet durch den Schlüssel „Wohnungen pro 100 qm Grundstück" zu unterlaufen.

- Ist die vorgesehene Infrastruktur und sind die Auswirkungen auf die Umgebung durch Verkehr, öffentliche Stellplätze, Müllplatz, Abwasser u.ä.m. tatsächlich nur auf die 15 Wohnungen und nicht auf offenbar tatsächlich möglichen 21 Wohnungen ausgerichtet ?

  Ich bitte Sie, das zu überprüfen.

- Der öffentliche Stellplatz gegenüber dem Haus „Ohrbachstr. 28" ist auf einem Grundstück geplant, über das der Investor nicht verfügt.

  Dieser dort geplante Stellplatz verhindert zusätzlich die Zufahrt zu den genehmigten Stellplätzen auf dem Grundstück „Ohrbachstr. 28".

  Er muß entsprechend an einer anderen Stelle vorgesehen werden.

- Wäre es im Bewusstsein dessen, was die Anlieger vor Ort tatsächlich an Bebauung wollen („Einfamilienhäuser"), nicht ratsam, die massiv vorgesehene Bebauung auf der zur Burgstrasse liegenden Seite durch Auflösen in 2 freistehende Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen in 2 Baufenstern umzusetzen ?

- Ich finde es gut, daß vor dem Haus „Ohrbachstrasse 28" der Strassenquerschnitt von 5,75 m gewählt wird.

- Ich bitte Sie, diesen Strassenquerschnitt auch in dem Bereich von dem vorgesehenen Kreisel in Richtung Schule vorzusehen -

- und damit die zukünftige Entwicklung des wohnwirtschaftlich gleich bedeutenden Baugebietes in dieser Richtung öffentlich - rechtlich für die Grundstückseigentümer in dem dort angrenzenden Bereich zu sichern.

  Zumal da derselbe Abwasserkanal, an den jetzt hier angeschlossen wird, auch genau so durch den unteren Bereich der Ohrbachstrasse weiter geht und dort schon eine wichtige Grundvoraussetzung für eine Bebauung dort erfüllt.

  Ich weiß von Grundstückseigentümern, die dort seit mehr als 50 Jahren eine bauliche Entwicklung herbeisehnen.

- Ist gemäß den heutigen Erkenntnissen ein angemessener Stellplatzschlüssel, z.B. "1,5 private Stellplätze pro Wohnung" vorgesehen ?

- Als direkter Anlieger an der Einmündung „Gebrüder Grimm Strasse in die Ohrbachstrasse" weise ich die falsche Aussage, daß in den beiden Strassen genügend öffentliche Parkplätze im Bestand seien, ausdrücklich zurück.

  In unmittelbarer Nähe befinden sich prosperierende Betriebe. Deren Mitarbeiter und Kunden und die Nutzer des 600 qm Nutzfläche großen katholischen Pfarrzentrums parken beide Strassen werktags regelmäßig und in Gänze zu. Das kann ich gerne jederzeit mit Fotos belegen.

- Die bestehenden, sich gegenüberliegenden Einfahrten zu den Häusern „Ohrbachstr. 15" und "28" haben eine große Höhendifferenz.

Wie kann das angepasst werden und wer wird die Kosten für die anfallenden Anpassungsarbeiten auf diesen beiden Grundstücken tragen ?

- Wenn der geplante Müllplatz für alle Müllbehälter aller Häuser dienen soll, ist er m.E. viel zu klein geplant.

- Wenn ich mich rund um das Plangebiet umsehe, sehe ich das nirgends 16 m Bautiefe für die wohnlichen Bereiche bestehen und damit „prägend" wären.

  Ich bitte Sie, die Bautiefen auf 14 m festzusetzen.

- Wenn ich das richtig einschätze, wird dieser Bebauungsplan nur durch die teilweise Enteignung eines nicht in diese Maßnahme als Investor eingebundenen Grundstückseigentümers realisiert werden können.

  Ich fände diese Enteignung fatal, wenn ich bedenke, daß einer der Investoren, die den hier zugrundeliegenden Bebauungsplan seit vielen Jahren betreiben und mit dem auch gemäß Ihrer Aussage ein „städtebaulicher Vertrag" abgeschlossen werden soll, an der Burgstrasse jetzt vor Kurzem selbst einen Altbau abgerissen hat, wodurch er eine perfekte Zufahrt in den hier in Rede stehenden Bereich hätte auf seinem Grundstück selber schaffen können, damit die Enteignung eines Unbeteiligten hätte verhindern können, aber anstatt dessen jetzt an dieser Stelle einen Neubau errichtet.

  Ist das gerecht ?

Ich bitte, meine Anmerkungen und Argumente in dem vorliegenden Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

53332 Bornheim, den 23.4.2021

Stadt Bornheim
23. April 2021
Rhein-Sieg-Kreis

Vorab per E-Mail: ina.breuer@stadt-bornheim.de
Stadtverwaltung Bornheim
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Frau Ina Breuer
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim
hier: Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB vom 08.03.2021 - 23.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Breuer,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Becker,

als Eigentümer meines Grundbesitzes in Bornheim, Ohrbachstraße (Flurstück-Nr. 623), nehme ich hiermit form- und fristgerecht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bo 17 Stellung:

Ich **rege** erneut eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bo 17 unter Einbeziehung meines Grundstücks **an**, und bitte um Festsetzung eines Baufensters für ein freistehendes Einfamilienhauses mit maximal 2 Vollgeschossen.

Die Eigentümer der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um mein v.g. Grundstück sind inzwischen alle um die 70 Jahre alt (und seit meiner letzten Stellungnahme vom 15.3.2019 um weitere 2 Jahre älter geworden) und eine Betriebsnachfolge ist unwahrscheinlich; die Flächen werden mittelfristig kaum noch bewirtschaftet werden können.

Ich bin bereit, mich anteilig an den Verfahrens- und Erschließungskosten zu beteiligen und eine eventuell erforderliche Straßenlandabtretung schon zum jetzigen Zeitpunkt vorzunehmen.

Hinsichtlich der Begründung verweise ich auf die Ausführungen unter der Nr. 1 meines

Schreibens vom 15.3.2019.

Die Begründung in der Abwägung meiner damaligen Stellungnahme, mein Grundstück stünde in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des BO17 und eine zukünftige Erschließung meines Grundstücks sei weiterhin über die Stormstraße möglich, überzeugt nicht und widerspricht sich in sich selbst, da mein Grundstück nach dieser Argumentation ebenso wenig in einem räumlichen Zusammenhang mit der Stormstraße zu sehen wäre, die weniger als 10 Meter näher an meinem Grundstück liegt.

Zudem sollten bei einer vorausschauenden Stadt- und Erschließungsplanung das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet und unnötige Flächenversiegelungen vermieden. Dieselben Grundstücke, für die in Ihrer Vision zukünftig eine Erschließung durch eine Erweiterung und den Ausbau der ca. 80 Meter langen Stormstraße mit einer verkehrstechnisch problematischen Kreuzung Stormstraße/Secundastraße vorgesehen ist, lassen sich mit einem viel geringeren Aufwand mit weniger Flächenverbrauch durch eine Verlängerung der im BO17 derzeit geplanten Erschließungsanlage um gerade einmal 5-6 Meter anbinden, zumal die Flurstücke 15, 230/16 und 231/16 bereits über die Secundastraße erschlossen sind und für diese Grundstücke bereits Baurecht besteht. Eine solche Aussicht fördert nicht eben die Motivation, einen solch hohen Erschließungsaufwand lediglich für eine Teilfläche des Grundstücks zu betreiben und führt mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu, dass es tatsächlich **nie** zu der von Ihnen beschriebenen Entwicklung dieses Bereichs mit einer Erschließung über die Stormstraße kommen wird und diese wertvolle Fläche droht, nach Wegfall der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung für ewig komplett brach zu liegen.

Ich darf Sie daher bitten, die in meinem Eigentum stehende Parzelle 623 in den entsprechend erweiterten Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Bo 17 aufzunehmen und dies insbesondere dem Eigentümer (Investor) mit meinem nochmals unterbreiteten Angebot zur Beteiligung an den Verfahrens- und Erschließungskosten zu vermitteln, damit hierdurch eine städtebaulich gut zu rechtfertigende „win-win-Situation" geschaffen werden kann.

Hilfsweise **rege** ich **an**, wenigstens die geplante „Abbindung" der Ohrbachstraße nach Osten hin zu unterlassen respektive aus dem Bebauungsplan und dessen Geltungsbereich herauszunehmen.

Ich bin mir bezüglich der vorstehenden Punkte des Umstandes bewusst, dass mir zwar

auf der einen Seite kein Rechtsanspruch auf Änderung (Anpassung) des Geltungsbereichs eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes zusteht.

Auf der anderen Seite steht mir als Eigentümer einer nunmehr außer Acht gelassenen Grundstücksparzelle das **Recht auf gerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB** zu. Die erfolgte Abwägung aus dem vorherigen Verfahrensschritt scheint mir diesem Anspruch nicht gerecht zu werden.

Abschließend sei bemerkt, dass ich mit Verwunderung zur Kenntnis genommen habe, dass anstelle der ehemals 15 Wohneinheiten nun von 21 Wohneinheiten dort die Rede ist. Aber diese übermäßige Verdichtung ließe sich ja durch eine Erweiterung des Plangebiets mit einer dort sehr aufgelockerten Bebauung kompensieren.

Ich bitte um schriftliche Eingangsbestätigung zu dieser Stellungnahme und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

An
Stadt Bornheim
Bürgermeister Becker
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

G 14/5

Bornheim, den 8. Mai 2021

Betreff: Bebauungsplanverfahren Bo 17 in der Ortschaft Bornheim
Hier: Richtigstellung des tatsächlichen Hergangs bzgl. Grundstück Flurstück Nr 331/128

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Becker,

heute erhielt ich Kenntnis über den Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung
- Vorlage Nr. 815/2020-7 (Ergänzung)
- Stand: 18.11.2020

weswegen ich mich als Eigentümer des betreffenden Flurstücks Nr 331/128 hierzu umgehend wie folgt äußern möchte:

Von Anfang an habe ich den Investoren bzw. den Projektentwicklern dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bo 17 eindeutig und unmissverständlich mitgeteilt, dass mein Grundstück Flurstück Nr 331/128 für deren Zwecke nicht zur Verfügung steht.

Im Juni 2016 kam hierzu [redacted] als einer der Projektentwickler neben [redacted] Dalitz eigens zu mir nach Hause und überreichte mir eine Email von [redacted] nebst eines detaillierten Bebauungskonzeptes für das heutige Bebauungsplangebiet Bo 17. Beide Unterlagen sind diesem Schreiben zur Vollständigkeit beigefügt.

In diesem Gespräch im Juni 2016 versuchte [redacted] mich zu überzeugen, von meinem Grundstück Flurstück 331/128 eine Teilfläche von 45,6 Quadratmeter zu erwerben, so wie es [redacted] in seiner Email vom 7. Juni 2016 an [redacted] dargelegt hatte. [redacted] erklärte das Interesse an meinem Grundstück damit, dass nur so ein Wendehammer mit dem erforderlichen Radius von 8 Metern (wie er auch in dem beigefügten Bebauungskonzept dargestellt ist) möglich wäre.

Auch wenn ich den Wunsch von Seiten der Investoren bzw. [redacted] bzw. [redacted] persönlich nachvollziehen konnte, blieb ich bei meinem eigenen Wunsch, mein Grundstück Flurstück 331/128 in unveränderter Form zu belassen und zu behalten.

Dies teilte ich [redacted] in diesem Gespräch im Juni 2016 auch unmissverständlich mit.

Ich kann daher **absolut nicht nachvollziehen**, warum von [redacted] bzw. [redacted] (bei unveränderter Sachlage seit Juni 2016) dann wohl zunächst ein vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf eingereicht wurde, in dem mein Grundstück Flurstück 331/128 wohl enthalten gewesen ist, um dann später im November 2020 Ihnen gegenüber mitzuteilen, dass der Geltungsbereich des Baubauungsplangebietes Bo 17 um mein Grundstück Flurstück 331/128 verkleinert werden soll, was der Rat der Stadt Bornheim dann wohl auch so beschlossen hat.

Meine Meinung (wie oben beschrieben) hat sich seit Juni 2016 nicht geändert und bleibt auch zukünftig unverändert bestehen.

Ich **verwehre mich entschieden** gegen den entstandenen Eindruck, dass mein Grundstück Flurstück 331/128 anfänglich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes von Bo 17 hätte gewesen sein sollen und ich es mir dann später einfach anders überlegt haben soll. Das ist nicht wahr.

Ich hoffe, Ihnen mit meinem Schreiben hiermit den Verlauf mit Blick auf mein Grundstück Flurstück 331/128 nunmehr richtiggestellt haben zu können.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: Email von [redacted] an [redacted] vom 7. Juni 2016; Bebauungskonzept Ohrbachstraße Stand 25.01.2016; Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung Vorlage Nr 815/2020-7 Datum 18.11.2020

TOP

HH 21/1 78

Stadt BORNHEIM
DER BÜRGERMEISTER

6 5

Stadtentwicklungsausschuss - Top 6	15.12.2020
Rat - Top 5	17.12.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	**Ergänzung** 815/2020-7
Stand	18.11.2020

Betreff **Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim; Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit, Offenlagebeschluss**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bo 17 um das südöstlich gelegene Flurstück Nr. 331/128 (Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 29) zu verkleinern.

2. zu den Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Bo 17 in der Ortschaft Bornheim die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,

3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Bo 17 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Die Einbeziehung des Grundstücks ins Plangebiet des Bebauungsplans Bo 17 ist vom Eigentümer nicht gewollt.

Die Übersichtskarte der Hauptvorlage (815/2020-7) wird ausgetauscht durch die Übersichtskarte dieser Ergänzungsvorlage. Der weitere Sachverhalt bleibt bestehen.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Dienstag, 7. Juni 2016 16:07
An: [redacted]
Betreff: Ohrbachstr. Gespräch [redacted]
Anlagen: Planungsvariante 4.PDF

Hallo [redacted]

hier nochmals die Variante die zum Tragen kommen könnte. Wir brauch 45,6 qm von der [redacted] Parzelle.

Gruß
[redacted]

[redacted]

Bebauungskonzept Ohrbachstraße

Grundriss EG M 1:100 - Wendehammervariante 4

Stand: 25.01.2016

derzeit vorh. Weg

#124

Terrasse 9,13 m²

Terrasse 9,13 m²

Wohnen/Essen 29,18 m²

Kochen 6,44 m²

Diele 13,07 m²

Schlafen 1 14,78 m²

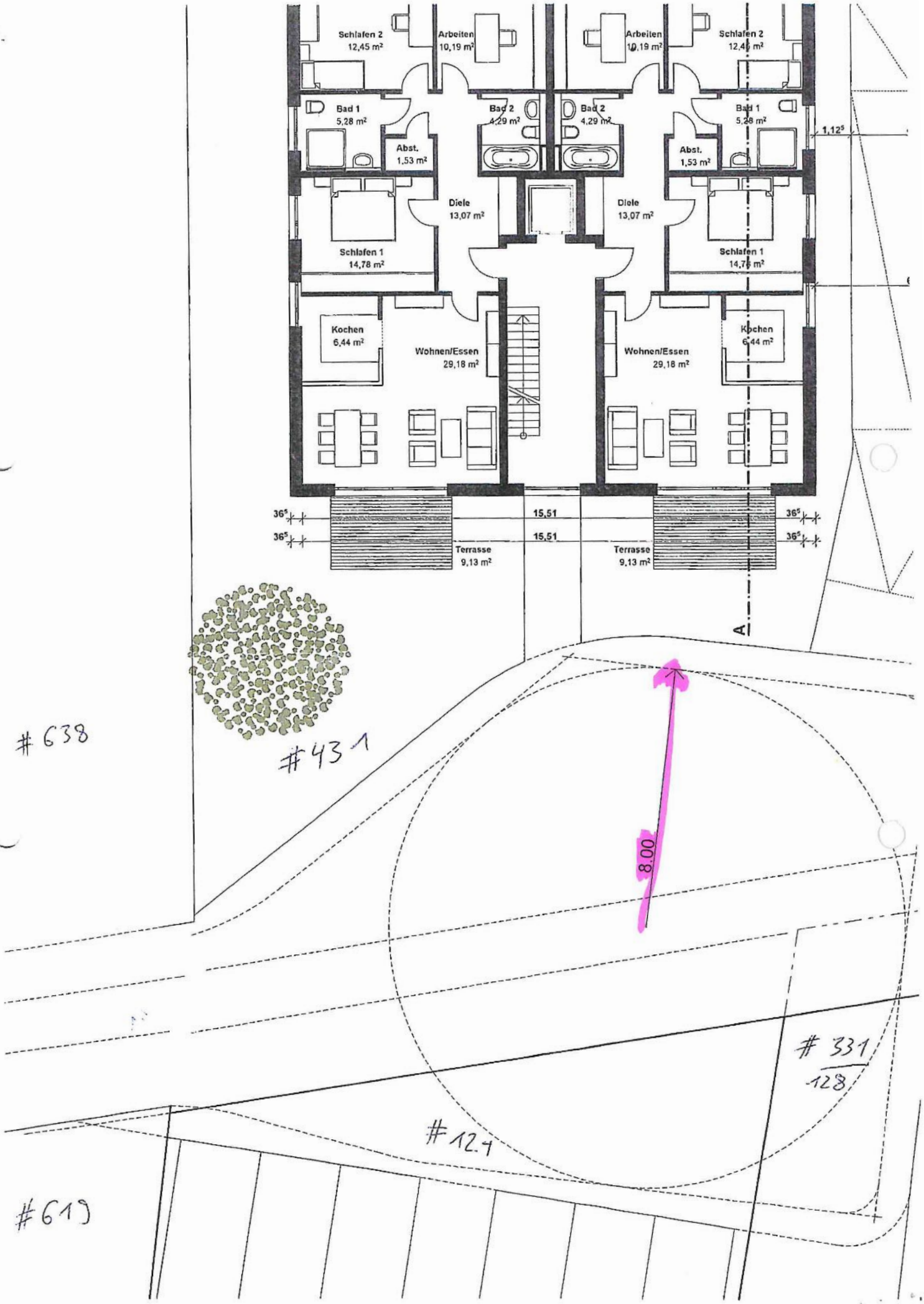
Wohnen/Essen 29,18 m²

Kochen 6,44 m²

Diele 13,07 m²

Schlafen 1 14,78 m²

7,51

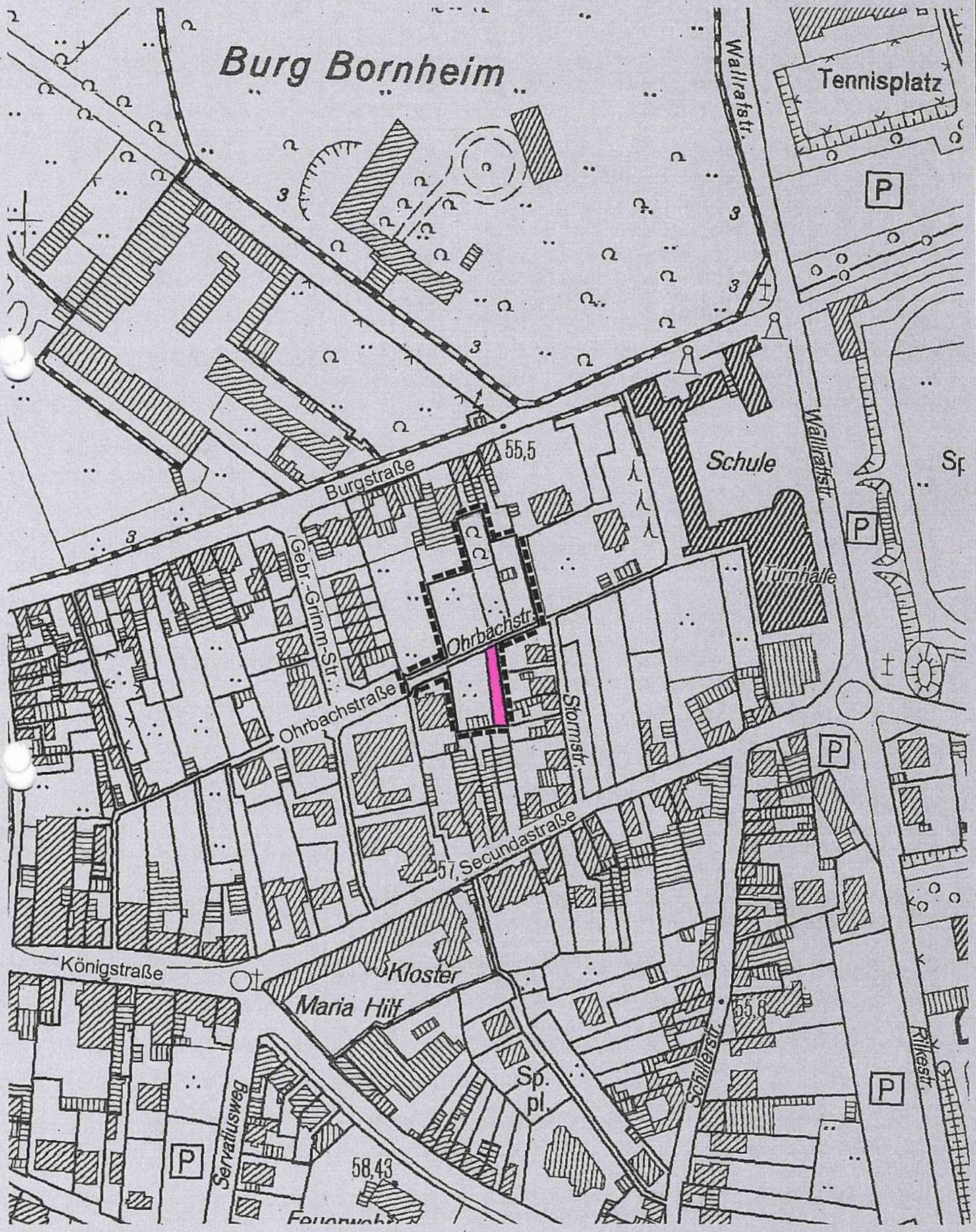

Schlafen 2
12,45 m²
Arbeiten
10,19 m²
Arbeiten
10,19 m²
Schlafen 2
12,45 m²
Bad 1
5,28 m²
Bad 2
4,29 m²
Bad 2
4,29 m²
Bad 1
5,28 m²
Abst.
1,53 m²
Abst.
1,53 m²
1,12⁵
Diele
13,07 m²
Diele
13,07 m²
Schlafen 1
14,78 m²
Schlafen 1
14,78 m²
Kochen
6,44 m²
Wohnen/Essen
29,18 m²
Wohnen/Essen
29,18 m²
Kochen
6,44 m²
36⁵
36⁵
15,51
15,51
36⁵
36⁵
Terrasse
9,13 m²
Terrasse
9,13 m²
A
#638
#431
8.00
#331
128
#124
#619

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Bo 17

in der Ortschaft Bornheim

Stadt BORNHEIM

06.09.2018



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim 2018

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches