

2. V.  
22.6.2014, 07

1112

07

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Persönliche Übergabe  
Kreisstadt Bergheim  
Abt. 6.1 Planung und Umwelt  
Bethlehemer Straße 9 – 11

Kreisstadt Bergheim  
21. Juni 2017

50126 BERGHEIM

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 277 - 50126 Bergheim,  
Kölner Straße sowie 135. Änderung des Flächennutzungsplanes Bahnhof Bergheim  
2. Offenlegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich der 2. Offenlegung des o.g. Projektes erlauben wir uns vollumfänglich die  
Stellungnahme zur 1. Offenlegung zu wiederholen und zu erweitern.

1. Ausgehend von der Stellungnahme zu Szenarien der Innenstadtentwicklung –  
Konzeptentwurf vom 26. August 2014 mit Endfassung Juni 2015 – wurden die Weichen für den  
Bebauungsplan Nr. 277 gestellt. Die Szenarienabwägung kann in keiner Weise überzeugen.  
Sie beschreibt, wie wichtig für die Innenstadtentwicklung z. B. die Ansiedlung eines  
Discounters wäre um den Hit-Markt im Westbereich zu stützen. Widersprüchlich wird im  
Endeffekt der Standort Bahnhofoareal auf eine Einzelhandelbelegung vorbereitet. Nach  
weiteren städtebaulich sinnvollen Lösungen wird wohl im Interesse des Investors nicht  
gesucht. Im Gutachten von Dr. Jansen wird die Bedeutung und die Beeinflussung der  
Magnetbetriebe Hit und Kaufland für die Existenz des Einzelhandels in der westlichen  
Einkaufszone durch einen dritten, östlich angesiedelten Einzelhandelsschwerpunkt, völlig  
unterschätzt. Unter 5.1.1 wird im Gutachten der Dr. Jansen GmbH der worst case in der  
Stadtentwicklung beschrieben – nämlich - wenn am Bahnhof ein SB-Warenhaus (oder  
größerer Verbrauchermarkt) als Ankermieter angesiedelt würde und am Hit Standort kein  
frequenzerzeugender Nutzer mehr angesiedelt wäre. Dieser Fall ist eingetreten. Hit existiert in  
Bergheim nicht mehr.

**Frage: Wie wird dieser Tatsache Rechnung getragen? Hat diesbezüglich ein Umdenken zur  
Nachbesserung unter diesem Aspekt stattgefunden und wurden die entsprechenden  
Konsequenzen hinsichtlich des eingetretenen worst case im Zuge der Planung für das  
Bahnhofoareal gezogen?**

Ein Umdenken zur Nachbesserung zur Bahnhofoplanung unter diesem Aspekt erfolgt derzeit  
nicht, was im Nachhinein die **Zielsetzung der Stellungnahme durch die Dr. Jansen GmbH**  
bestätigt: **ein schon vorher beschlossenes Konzept im Bahnhofsbereich sollte rechtfertigt  
werden.** Im Rat scheint die Devise ausgegeben zu sein: jetzt Augen zu und durch!!! Von einer  
massiven Verschlechterung der Verkaufssituation in der Fußgängerzone ist daher auszugehen.

**Frage: Wurde unter den gegebenen Bedingungen eine neue Bewertung/Gutachten mit belastbaren Zahlen erstellt?**

Hinsichtlich der Verkaufsflächen wird die tatsächliche Planung am Bahnhof nicht durch das Gutachten Jansen gestützt. Zudem gehen **die Zahlen zu Verkaufsflächen in Bergheim von falschen Bezugsjahren aus**, was durch die Ansiedlung von Kaufland zu gravierenden Veränderungen geführt hat. **Vom Ergebnis sind die Zahlen schlicht unbrauchbar.**

**Frage: Wie erklärt es sich, daß den Entscheidungsträgern dieser Stadt derartige Ungereimtheiten nicht aufgefallen sind? Wie soll der Bürger verstehen, daß die Stadt Bergheim u.A. gegen die Flächen bei „Zentrenrelevanten“ Sortimenten einer Firma in Pulheim geklagt hat, ihr aber gleichzeitig völlig gleichgültig zu sein scheint, daß mit dem geplanten Projekt am Bahnhof die bestehenden Arbeitsplätze der Mitarbeiter in der Fußgängerzone gefährdet sind – denn wer bemüht sich noch in die „Fußgängerzone“, wenn er im neu geschaffenen „Einkaufsparadies“ doch alles findet und dazu gratis auf dem Parkdeck ein gegrilltes Fahrzeug bei Sonnenschein erhält? – Auch hierzu bitten wir um Stellungnahme.**

2. Als Ankermieter im Bahnhofsareal ist ein Expert-Elektro-Markt vorgesehen. Entsprechender Bedarf wurde ermittelt. Nach Gutachten Jansen soll ein Elektromarkt sogar nahezu ausschließlich für die positiven Effekte für den Gesamtstandort zuständig sein.

**Frage: Wie kann es sein, daß Expert-Geschäfte in Quadrat (im Radius von 3Km) und Bedburg (7 Km) geschlossen haben – und für Bergheim davon ausgegangen wird, daß eben genau dieser Gewerbebezirk der Allheilbringer sein soll?**

**In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, wie von der Stadt Bergheim vorgegangen wird, um zum Schutz bestehender Geschäfte auf bestimmte Betreiber zu begrenzen?**

Ein solches Unterfangen ist nicht durchzusetzen und ist auch langfristig nicht realistisch, da jede Neubelegung mit vertraglichen Veränderungen oder bauplanerischen Anpassungen einhergehen müßten.

3. Uns war bisher nicht bekannt, daß wir an der Kölner Straße, gegenüber dem Bahnhof – in der Bergheimer Innenstadt wohnen, zumal der Stadtteil Kenten bis dato ein eigener Stadtteil war und die Häuser Kölner Straße 17 – 29 als Wohngebäude genutzt werden.

**Frage: Wie kommen wir zu dieser urplötzlichen Ehre?**

Mit blumigen Worten dargestellt, soll nun südlich der Kölner Straße das „Entre“ der Innenstadt mit einem 6-geschossigen Bürogebäude „aufgewertet“ werden. Eine 3-dimensionale Darstellung des Objektes – wie sie bei derartigen Größenordnungen vorgegeben sein sollte, würde das absolute planerische Missverhältnis unweigerlich darstellen – nämlich den entstehenden schluchtförmigen Effekt. Für die Anwohner Kölner Straße 17- 29 würde eine massive Lichtreduktion entstehen, direkte Sonneneinstrahlung würde fast gänzlich nicht mehr erfolgen. Passivwärme durch Sonneneinstrahlung entfällt, die Möglichkeit alternativer Energiequellen (Photovoltaik, Solarthermie) entfällt. Das Gutachten zur Lärmentwicklung bezieht sich nur auf das erhöhte Verkehrsaufkommen und geht noch im Febr. 2017 von 4 Geschossen aus. Berechnungen der zu erwartenden schalltechnischen Veränderungen durch die 4(!)geschossige Front nach Norden fehlen schlichtweg. Während heute trotz hohem Verkehrsaufkommen durch die B 55 (Kölner Straße) die Lärmentwicklung und gesundheitsgefährdenden Rußpartikel- und Stickoxydemissionen noch erträglich sind, da der Schall und Abgase durch das nach Süden tiefer liegende Bahnhofsareal nicht reflektiert bzw. gestaut werden, wird durch die Höhe des Gebäudes ein deutlich

114

gesundheitsgefährdenderer Zustand entstehen. Auch das aktuelle Gutachten berücksichtigt vorrangig Beeinträchtigungen im Neubaubereich. Wir, als direkt der massivsten Bebauung gegenüberliegenden Häuserzeile lebenden Anwohner, finden keine Berücksichtigung – obwohl die Häuserzeile laut Gutachten ausdrücklich in der Zukunft mit einer wesentlichen Verschlechterung im Bereich Lärm- und Abgasbelastung zu rechnen haben.

Die Kölner Straße ist die Verbindung Rettungswache – Krankenhaus. Die Einsatzfahrzeuge frequentieren, ebenso wie Polizei und Feuerwehr diese Strecke mit Blaulicht und Martinshorn mehr als 20 Mal täglich. Diese Geräuschkulisse grenzt heute schon teilweise an Körperverletzung für uns Anwohner. **Sollte es unverändert zu der geplanten Bebauung kommen, melden wir schon heute aus den vorgenannten Gründen Schadensersatzansprüche für alle entstehenden gesundheitlichen Schäden an. Ebenso werden wir keine Vorschläge akzeptieren, die eventuell – zur Lärm- und Schadstoffreduzierung – die Umwandlung unseres Hauses in ein Gebäude mit Zwangslüftung vorsehen.**

**Frage: Wie geht die Stadt mit dem Schutzgut Mensch in diesem Zusammenhang um? Ist das Schutzgut „Investor“ höher einzustufen? Würden für alle unter Punkt 3 aufgeführten Belange Gutachten erstellt, die sich mit der Gefährdung für uns Anwohner befassen?**

Bei der zu bebauenden Fläche besteht keine Notwendigkeit, aus optisch zweifelhaften Geschmacksgründen, die Bergheimer Bürger der angrenzenden Kölner Straße so massiv einseitig zu benachteiligen.

#### 4. Parkplatzsituation auf dem Bahnhofsgelände

Entgegen der von der Verwaltung der Stadt angegebenen 284 Parkplätze befinden sich tatsächlich 311 Parkplätze auf der Fläche. Hinzu kommen für Mitarbeiter vom RVK 45 eigene Stellplätze auf dem Bereich der RVK. Es wird demnach von völlig falschen Zahlen ausgegangen. Obwohl die Mitarbeiter der RVK seit Abriss der Hallen und Büro nicht mehr in den von Ihnen angenommen Mengen auf dem allgemeinen Gelände parken (Aussage der Verwaltung, daß Mitarbeiter die Stellplätze in erheblichem Umfang nutzen), wird es trotzdem für Pendler immer prekärer, einen Parkplatz zu finden. Dies ist nicht nur der Baustelle geschuldet, sondern der Tatsache, daß schon heute, wie auch in der Vergangenheit zu wenig Parkplätze zur Verfügung standen.

Die weit verstreut liegenden Park-Ersatzflächen sind keine Alternative – zumal diese Parkplätze dann wohl kostenpflichtig werden, was viele jetzige Pendler von der Nutzung abhalten wird, und die umliegenden Straßen mehr und mehr wild zugeparkt werden dürften. Während andere Bahnhöfe, die auch den Namen verdienen, einige bahnhofstypische Einzelhandelsgeschäfte haben (z.B. Zeitschriftenladen, Kiosk etc.) wird Bergheim ein Einkaufszentrum mit einem – für eine Kreisstadt – lächerlichem Gleisanschluß haben, wobei ja nach Ratsbeschuß auch gebaut wird, wenn der S-Bahnanschluß gar nicht hierher gelegt wird.

5. Dem Gutachten des Kölner Büros für Faunistik ist zu entnehmen, daß eine Reihe von Vogelarten sowie 2 Arten von Fledermäusen auf dem Bahnhofsgelände nachgewiesen wurden, ebenso eine größere Schar von Haussperlingen. Allerdings wurde die Aussage getroffen, daß die Tiere in diesem Gebiet nur zur Futtersuche unterwegs seien, die Tiere ihre Brutstätten in den Schuppen des nördlichen Busgeländes hätten.

**Frage: Wie wurde der Nachweis von Brutstätten an dieser Stelle erbracht – oder handelt es sich nur um eine „Mutmaßung“?**

Bereits bei unseren Einwendungen für das Projekt Kölner Straße/Erftland hatten wir – wie andere Anwohner auch – darauf hingewiesen, daß eben genau diese Fledermäuse in den Hallen, die abgerissen werden sollen, zu finden seien, was ja eigenartiger Weise von den „**Erftland-Gutachtern**“ in Abrede gestellt wurde. Ebenso dürfte ein großer Teil der auf dem Bahnhofsgelände vorgefundenen Vögel in den dort gelegenen Hallen und dem Gartengelände beheimatet sein!

**Frage: Wie kann es sein, daß ein unabhängiger Gutachter die Fledermäuse nachweist, ein „Gutachter“ in eigener Sache das Vorhandensein einfach vom Tisch wischt. Wir fordern einen entsprechenden Nachweis von NABU oder BUND gestützt, daß die Fledermäuse und Sperlinge sich nicht im Bereich der Kölner Straße befinden. Das Aufhängen von 2 Fledermauskästen ist wohl nicht die Lösung.**

6. Wir hatten gehofft, endlich im Rahmen der 2. Offenlegung eine detaillierte Planung des Projektes vorzufinden. Statt dessen wurden nach wie vor lediglich „Grundrisspläne“ und auf einem Plan im unteren Teil eine winzige Ansicht des Bürogebäudes in der Ansicht von der Kölner Straße angetroffen.

**Frage: A. Ist es üblich, daß eine Offenlegung eigentlich nichts offenlegt, was uns als Nachbarn interessiert, da ja Details und Ansichten nicht offengelegt werden? Es ist umso verwunderlicher, da der heutige Plan ja ein gänzlich anderer ist, als der, mit dem der Investor (die Spatzen pfeifen es von den Dächern.... Herr Ralf Schumacher und nicht die Gallionsfigur Herr Pieroth) von 3 Investorengruppen den Zuschlag erhielt – mit einem gänzlich anderen Konzept. Der heutige Plan hat mit dem damaligen nichts mehr gemein. Von einem Verwaltungshochhaus war dort nicht die Rede, sondern es sollte ein Rundturm entstehen in dem ein Hotel, Restaurant und Kino angesiedelt werden sollten. Ist hier etwa das Gleiche geschehen wie seinerzeit beim Kaufland (heute Postgalerie genannt)? Uns Bürgern wurde ein sehr ansprechender Plan vorgestellt... und herausgekommen ist eine bauliche Sünde, die mit den ursprünglichen Plänen nichts mehr gemein hatte, da man dem „Investor“ freie Hand lassen musste, damit er das Projekt ausführt? Ist ein solches Vorgehen überhaupt zulässig, einen Zuschlag für ein, im Rahmen einer Ausschreibung vorgestelltes Projekt zu erteilen und gebaut wird etwas gänzlich anderes?**

**B. Wie und durch wen wurde der Bedarf für Büroflächen ermittelt? Die Leerstände im Zentrum von Bergheim dürften dem Bedarf entgegenstehen.**

7. Auf Nachfrage bei Information zur Offenlegung wurde 9,50 m als Abstand Gebäudekante Bürogebäude zur Straßenmitte von einer Mitarbeiterin auf unsere Bitten hin heraus gemessen, da den Plänen diese Werte nicht entnommen werden konnten.

**Frage: Entspricht ein so geringer Gebäudeabstand rechtlichen Vorgaben? Die Front unseres Hauses spielt für eine derartige Berechnung keine Rolle, sondern unsere Grundstücksgrenze.**

Wir machen darauf aufmerksam, daß wir einen Anwalt mit der Wahrung unserer Rechte beauftragt haben und gegen den Bebauungsplan Nr. 277 sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Bahnhof Bergheim vorgehen.

Mit freundlichen Grüßen

