

**Anregungen zum
Bebauungsplan Ro 23**

1.)



machen zu o.a. Bebauungsplan folgende Anregung:

Die Erschienenen weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Zuwegung zu dem Ro 23 ausschließlich über die Koblenzer Straße und nicht über den Fuhrweg erfolgen soll. Der geplante Fuß- und Rettungsweg soll nur als dieser genutzt werden und nicht als zweite Zuwegung zum Wohngebiet Ro 23.

Wir haben Bedenken, dass der Fuhrweg zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen kann.

Bornheim, den 19.06.2018



V.g.U.

Unterschrift

Für die Stadt Bornheim
Amt 7:
(Probierz)

G.w.o. 

Unterschrift

2.)

Einschreiben/Einwurf

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



Betr.: Einspruch zu den Bebauungsplänen Ro23 und Ro25

13.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe hiermit Einspruch gegen das geplante neue Baugebiet Ro23 und den Bebauungsplan Ro25 zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße als einzige Zuwegung zum Baugebiet Ro23 und begründe dies wie folgt:

1. Es besteht keine zwingende Notwendigkeit nur eine Zuwegung zum Baugebiet Ro23 über die Koblenzer Straße zu schaffen. Ich schlage folgende Lösung vor.
2. Das Baugebiet Ro23 wird in Richtung des Wirtschaftsweges/Hochspannungstrasse erweitert und der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Die Abstandsbeschränkung der Bebauung parallel der Hochspannungstrasse wird bis an den Wirtschaftsweg verkürzt Es obliegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt diese Abstandsbeschränkung aufzuheben. (*)
3. Von der Herseler Straße (L118) kann über den Wirtschaftsweg, parallel zur Hochspannungstrasse, in Verlängerung der Zuwegung zum Ro22, eine Zuwegung bis zum erweiterten Ro23 geschaffen werden.
4. Die geplante einzige Zuwegung zum Ro23 von der Koblenzer Straße wird als Fuß- und Radweg zurück gestuft.
5. Die Zuwegung zum Ro23 über den Fuhrweg bleibt als Fuß- und Fahrradweg bestehen.
6. Die Kosten für die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges von der Herseler Straße (L118) bis zum Fuhrweg werden durch den Investor Montana im Rahmen des Bebauungsplans Ro22 getragen (**). Die Kosten für die Verlängerung vom Fuhrweg bis zum erweiterten Baugebiet Ro23 trägt der Investor Brings. Dazu werden städtebauliche Zusatzverträge mit den beiden Investoren geschlossen.
7. Vom ertüchtigten Wirtschaftsweg aus werden 1 oder 2 Zuwegungen zum erweiterten Ro23 geführt.
8. Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist damit überflüssig. Die Koblenzer Straße und der Fuhrweg werden zu gegebener Zeit im Rahmen des Straßenausbauplans der Stadt Bornheim behandelt.

Aufgrund der verfahrenen Situation der Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße, Eigentümer verweigern Verkauf der Flurstücke 167/168, wenn keine 2. Zuwegung geschaffen wird, ist jetzt eine Erweiterung der Baufläche Ro23 notwendig. Die Verantwortlichen bei den Investoren, die

Stadt Bornheim und die Rats- und Ausschussmitglieder werden hiermit aufgefordert, diesen Lösungsvorschlag ernsthaft zu prüfen und Wege zu suchen den Vorschlag umzusetzen.

Mit diesem Vorschlag sollten alle Beteiligten gut leben können. Der Investor erhält ein größeres Areal, was die Wirtschaftlichkeit verbessert, die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf nicht mehr verweigern (***) . Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet und es müssen keine Grundstücksflächen zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden.

Der Bebauungsplan Ro25 zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig. Der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem PKW-Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die enormen Belastungen durch den Anlieferverkehr zu den neuen Baugebieten während der mehrjährigen Bauzeit, der dann über den ertüchtigten Wirtschaftsweg geleitet werden kann. Dieser Vorschlag wurde von Anliegern der Koblenzer Straße in Zusammenarbeit mit der ABB entworfen. Der General-Anzeiger berichtete darüber am 11.04.2018. (****)

Ich bitte um eine zeitnahe schriftliche Antwort, eine mit Name und Adresse versehene Veröffentlichung im Internet der Stadt Bornheim und die unverzügliche und mit vollem Namen versehene Weiterleitung (keine Schwärzungen des Absenders) an alle Rats- und alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung.

(*) Siehe Bebauung in Widdig, Karolingerstraße, dort wurde sogar unter der Hochspannungstrasse gebaut

(**) Die Zusage des Investors liegt schon seit längerem vor!

(***) <https://www.aktivebuergerbornheim.de/2018/04/anliegerinitiative-ro23-das-neubaugebiet-ro23-soll-weiter-gefuehrt-werden/>

(****) General-Anzeiger: https://www.aktivebuergerbornheim.de/wp-content/uploads/2018/04/GA_Arbeitsgruppe_will_Roisdorfer_Neubaugebiet_erweitern_11_04_2018.pdf

Mit freundlichen Grüßen



Kopie: ABB mit der Bitte um Veröffentlichung im Internet
Anlage: Flugblatt der ABB zum Thema mit Plan

Aktive Bürger Bornheim (ABB)

Wir erobern unsere Stadt zurück.

Das Baugebiet Ro23 soll weiter geführt werden!

Am 5. April traf sich die Arbeitsgruppe Ro23, die von 3 Anliegern der Koblenzer Straße und von [REDACTED] von der ABB gebildet wurde. Die Arbeitsgruppe will das Baugebiet Ro23 ausdrücklich nicht verhindern. Damit die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Grundstückseigentümer, Investoren, Stadt Bornheim) sinnvoll zusammen geführt werden können, hat die Arbeitsgruppe einen Vorschlag unterbreitet, den sie in Anlehnung an die Machbarkeitsstudie Roisdorf Ost die Alternative 5 nennt.

1. Das Baugebiet Ro23 wird in Richtung des Wirtschaftsweges erweitert und der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. (Plan siehe Rückseite)
2. Die Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße wird als Fuß- und Fahrradweg zurück gestuft.
3. Die Zuwegung zum Ro23 über den Fuhrweg bleibt als Fuß- und Fahrradweg bestehen.
4. Die Kosten für die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges von der Herseler Straße (L118) bis zum Fuhrweg werden durch den Investor I getragen. (*)
5. Der Wirtschaftsweg wird vom Fuhrweg weiterführend bis zu den 2 neuen Zuwegungen ertüchtigt. Die Kosten übernimmt der Investor II.
6. Vom erweiterten Wirtschaftsweg aus sollen 1 oder 2 Zuwegungen zum erweiterten Ro23 führen.
7. Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist damit nicht mehr notwendig.
8. Ein Ausbau des Fuhrweges ist ebenfalls nicht erforderlich.
9. Die zugesagte Kostenbeteiligung des Investor II von 20% für den Ausbau der Koblenzer Straße kann jetzt zum Ausbau des Wirtschaftsweges verwendet werden.

(*) Zusage liegt schon seit längerem vor!

Aufgrund der verfahrenen Situation der Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße, Eigentümer verweigern Verkauf, wenn keine 2. Zuwegung geschaffen wird, ist jetzt eine Erweiterung der Baufläche Ro23 notwendig.

Die Arbeitsgruppe Ro23 fordert die Verantwortlichen bei den Investoren, die Stadt Bornheim und die Rats- und Ausschussmitglieder auf, diesen Vorschlag ernsthaft zu prüfen und umzusetzen. Mit diesem Kompromiss sollten alle Beteiligten leben können.

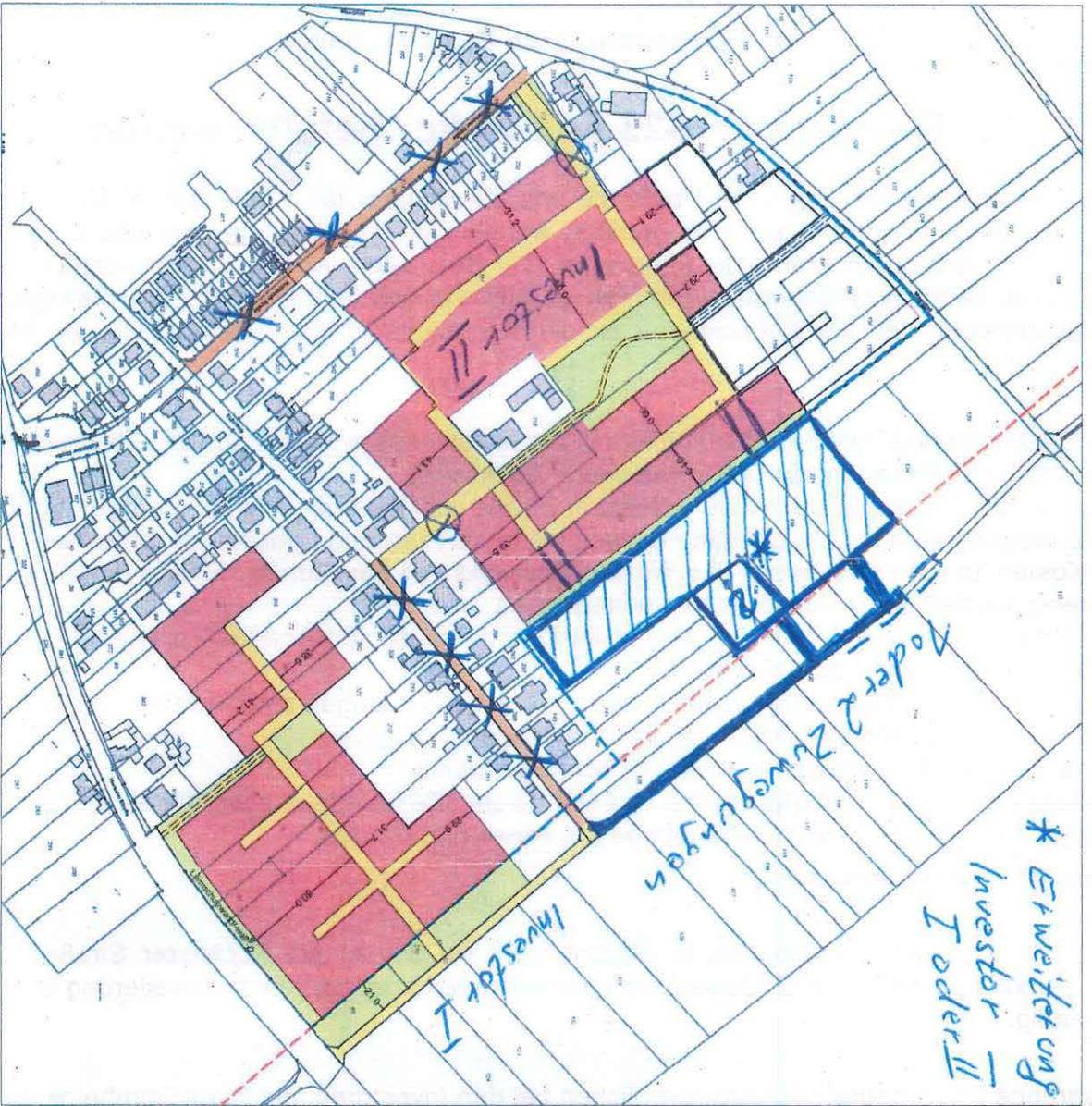
Der Investor erhält einen größeres Areal, was die Wirtschaftlichkeit verbessert, die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf nicht mehr verweigern. Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet und es müssen keine Grundstücksflächen zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden. Der Bebauungsplan zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig. Der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem PKW-Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die enormen Belastungen durch den Anlieferverkehr zu den neuen Baugebieten während der mehrjährigen Bauzeit.

Bornheim, den 10. April 2018

[REDACTED]

<http://www.aktivebuergerbornheim.de>

[REDACTED]



* Erweiterung
Investor I
oder II

LEGENDE

- Wohnbauflächen (50 Einwohner/ha)
- Optionale Erweiterung
- Straßenverkehrsflächen
- Auszubauflächen Kohlenzer Straße und Fußweg
- Fuß- und Radwege
- Grünflächen
- Grenze Hochspannungsfresse
- Grenze Flächennutzungsplan
- Fuß- und Fahrradweg

Vorschlag der
Anlieger und der HBB

Bornheim-Roisdorf

Machbarkeitsstudie **Alternative 15**

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung PartG
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Stand: 08.01.2016
Maßstab: 1:2000

Blattgröße: A2 im Original

3.)

Stellungnahme(n) (Stand: 02.07.2018)

Sie betrachten: Roisdorf - Bebauungsplan Ro 23
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 14.06.2018 - 11.07.2018

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 01.07.2018</p> <p>Sehr geehrter Herr Probiez,</p> <p>ich wohne nun schon seit über 25 Jahren auf der Koblenzer Straße. Da wir im Moment unser 2. Kind erwarten, sind wir sehr an dem neuen Baugebiet interessiert, da wir uns vergrößern müssen/möchten. Wir wohnen sehr gerne hier in diesem Ortsteil von Roisdorf und würden auch sehr gerne hier in der Nähe bleiben. Mir ist allerdings bei der Einwohnerversammlung am 28.06. bei der Vorstellung der Pläne aufgefallen, das sehr viele freistehende Einfamilienhäuser auf recht großen Grundstücken geplant sind, die meiner Meinung nach nicht mehr so ganz zeitgemäß sind.</p> <p>- Wäre es nicht besser mehr Doppelhaushälften mit kleineren Grundstücken zu realisieren, um "jungen Familien" wie uns eine bessere Chance auf ein bezahlbares Eigenheim zu ermöglichen?!?!? Auf dem Plan ist ja in 2 Teilbereichen des Baugrundstücks vermerkt, dass in diesen Teilbereichen auch eine Doppelhaushälftenbebauung möglich wäre! Ich bitte Sie dieses zu berücksichtigen. Auch wäre es für uns sehr von Vorteil und wünschenswert, wenn der Bebauungsplan so schnell wie möglich realisiert würde, auch unter dem Aspekt, dass das beschlossene Baukindergeld ab Dezember 2020 voraussichtlich eingestellt werden soll.</p> <p>- Auch wenn wir aus vorgenannten Gründen natürlich ein sehr großes Interesse an einer sehr schnellen Umsetzung des Bebauungsplanes haben, möchten wir auf die Problematik des Baustellenverkehrs hinweisen. Die Koblenzer Straße ist schon jetzt verkehrstechnisch hoch frequentiert! Durch den zusätzlichen Baustellenverkehr wäre eine noch größere Gefährdung meiner Kinder zu erwarten. Deshalb würde ich Sie sehr darum bitten, zu prüfen, ob nicht auch Ausweichmöglichkeiten für den Baustellenverkehr zu finden sind. Hierfür würden sich meiner Meinung nach der Gemüseweg, Maarpfad, oder auch der Wirtschaftsweg, der von der Herselerstraße abzweigt, sehr gut eignen!</p> <p>Abschließend möchten wir noch einmal sagen, das wir uns sehr freuen würden, wenn wir zukünftig im neuen Baugebiet wohnen würden, da wir schon viele Jahre sehr gerne in Roisdorf leben und sehr verbunden mit dem Ort sind!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED]</p> <p>Anhänge: -</p>

4.)

Von: 
Gesendet: Mittwoch, 4. Juli 2018 20:33
An: Probierz, Maximilian
Betreff: Bebauungsplan RO 23 im Stadtbezirk Roisdorf

Wichtigkeit: Niedrig

Sehr geehrter Herr Probierz,

in den Informationen / Unterlagen zum Bebauungsplan RO 23 wird erklärt, dass das geplante Baugebiet ausschließlich über die Koblenzer Straße erschlossen werden soll und eine untergeordnete Anbindung an den Fuhrweg durch einen Fuß- und Radweg geplant ist..

Mit diesem Schreiben möchten wir zum Ausdruck bringen, dass der Fuhrweg bereits jetzt schon verkehrstechnisch extrem belastet ist. Die geplante Anbindung an den Fuhrweg sollte daher auch NUR als Fuß- und Radweg genutzt werden. Zusätzlicher Verkehr kann nicht mehr aufgenommen werden.

Aus diesem Grunde sollte auch während der Bauphase die Anbindung zum Fuhrweg nicht anderweitig als geplant, genutzt werden, wie z.B. als Baustraße o.ä.

Wir bitten Sie, dieses Schreiben zu Ihren Unterlagen zu nehmen.

Mit freundlichem Gruß



Gesendet von Mail für Windows 10

5.)

Sehr geehrte Stadtverwaltung,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrter Stadtrat,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Bebauungsplan Ro23“, möchte ich klar dem vorgelegten Bebauungsplan widersprechen. Hier soll ein Baugebiet mit einer beachtlichen Größe nur über eine einzige Straße erschlossen werden. Das ist zu wenig!

Weiter weist das Areal noch deutlich mehr Potentialflächen auf, als in der ersten Bebauung (eingezeichneten Grundstücken und Häusern) vorgesehen ist. Die grau markierten Flächen weist die vorliegende Planung bereits als weitere Potentialflächen aus. Die roten Pfeile im Bild zeigen den daraus resultierenden und zu erwarteten Verkehrsfluss an.

Der türkis markierte Bereich wird von der Planung nicht berücksichtigt. Dies wäre aber durch aus sinnvoll und er muss mit eingeplant werden.

Die Planung der Erschließung sollte langfristiger erfolgen. So können umfangreiche erschließungsnotwendige Straßenbaukosten auf eine größere Menge an zukünftigen Bauherren verteilt werden und wären somit kein Hinderungsgrund für eine Alternative mit höheren Erschließungskosten. So können diejenigen, die jetzt schon bauen, früher zahlen und dort, wo die Grundstücke später verkauft werden, zahlen die Bauherren dann später.

Daher sollte vom Investor bzw. der Stadt schon frühzeitig ein Grundstückserwerb geplant werden, um den oberen dicken roten Pfeil im Bild folgend eine Erschließungsstraße anzulegen.



Diese Straße hätte einerseits den Vorteil, dass dort Baufahrzeuge entlang fahren können ohne Fußgänger und Radfahrer zu gefährden. Andererseits würde eine solche Straße von Anfang an die zusätzliche Belastung der Anwohner der anliegenden Straßen verringern.

Bezüglich der geplanten Erschließung über die Koblenzer Straße ist meinem Kenntnisstand nach der Besitzer des im Bild grün markierten Bereiches nicht an einem Verkauf seines Grundstückes interessiert. Es stellt sich also die Frage wieso wird hier eine Erschließung geplant wird, wenn diese ohne den Grundstückskauf gar nicht möglich ist. Wenn die fehlende Bereitschaft zu verkaufen kein Hinderungsgrund für eine Planung ist, muss man eine Erschließung über den türkis markierten Bereich ebenfalls planen!

Wenn tatsächlich kein Grunderwerb für eine Erschließungsstraße im Bild türkis markierten Bereich möglich ist und mein Kenntnisstand zum grünen Bereich veraltet ist, darf eine Erschließung über die Koblenzer Straße nur erfolgen, wenn auch eine vollwertige Erschließung über den Fuhrweg erfolgt. Die Last muss planerisch auf beide Straßen gleichmäßig verteilt werden.

Die Mehrkosten des Ausbaus der Koblenzer Straße und des Fuhrwegs, die nur deswegen entstehen, weil die Koblenzer Straße und der Fuhrweg als Zuweg zum Neubaugebiet erhalten müssen, müssen vom Investor des Neubaugebiets übernommen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature]

6.)

An den
Bürgermeister der Stadt Bornheim
Herrn Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
10. Juli 2018
Rhein-Sieg-Kreis

8. Juli 2018

Betr.: Einspruch zum Bebauungsplan Ro23

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

bezüglich Ihrer Planung im Bereich zwischen Fuhrweg und Maarpfad möchte ich Sie zunächst bitten, Ihre Mitarbeiter zu wahrheitsgemäßen Aussagen anzuhalten. Es wirkt äußerst fragwürdig, wenn Ihr Beigeordneter während der Anwohnerversammlung behauptet, dass ihm eine sogenannte „Alternative 5“, die eine unmittelbare Erschließung des geplanten Baugebiets über die Herseler Straße vorsieht, nicht bekannt sei. Schließlich durfte ich am 11. April d. J. persönlich miterleben, wie Ihr Beigeordneter sich mit einem Bürger über den am selben Tag erschienen Presseartikel austauschte, in dem es ausschließlich um genau diesen Vorschlag zur Erschließung ging.

Des Weiteren erhebe ich hiermit Einspruch gegen das geplante Baugebiet Ro23. Zwar begrüße ich es ausdrücklich, wenn Sie neuen Wohnraum schaffen. Auch die Entwicklung in der Region lässt dies als notwendig erscheinen. Die Erschließung, die ausschließlich über die Koblenzer Straße erfolgen soll, lehne ich jedoch ab. Zum einen besteht dazu keine zwingende Notwendigkeit. Zum anderen sehe ich keine Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches. Ursache dafür sind das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die damit Verbundenen Immissionen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den

Baustellenverkehr, den Sie über Jahre mitten durch die bereits bestehende Bebauung führen möchten.

Ich schlage daher folgendes vor:

- Erweiterung des geplanten Baugebiets Ro23 in östlicher Richtung bis zu dem Wirtschaftsweg, der die Herseler Straße mit dem Maarpfad entlang der Hochspannungstrasse verbindet, sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.
- Erschließung des geplanten Baugebiets Ro23 über die derzeit noch als Wirtschaftsweg genutzte Fläche, die die Herseler Straße mit dem Maarpfad entlang der Hochspannungstrasse verbindet.
- Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße durch die Errichtung eines Fuß- und Radwegs.
- Zuwegung zum R023 über den am Fuhrweg bereits geplanten Fuß- und Radweg.

Begründung:

Die für die bisher von Ihnen geplante Erschließung notwendigen Grundstücke (Flurstück 167 und 168) befinden sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Einer Einigung über die Veräußerungen steht bisher insbesondere ihre derzeit verfolgte Variante zur Erschließung des geplanten Baugebiets zwischen Fuhrweg und Maarpfad im Weg und ist auch nicht absehbar. Schließlich würde die Umsetzung der bisherigen Planung erheblichen Einfluss auf die Lebensqualität an der Koblenzer Straße haben, an der auch die Eigentümer der Flurstücke 167 und 168 leben. Hinzu kommen Ungewissheiten über ihre Pläne am Gemüseweg (Festbauten für Asylbewerber, Kindertagesstätte, neue Gewerbeflächen...), die ebenfalls einen erheblichen, derzeit jedoch unüberschaubaren Einfluss auf die Koblenzer Straße haben dürften.

Zwar behauptet der Investor, bereits Verträge mit allen Parteien geschlossen zu haben, die für Ihre derzeitigen Erschließungspläne notwendig sind. Mit Blick auf die mir vorliegenden Erbverträge erscheinen mir jedoch Zweifel an dieser Aussage bzw. an der Rechtswirksamkeit solch eines Vertrags angebracht, sollte ein solcher für die Flurstück 167 und 168 tatsächlich mit einem Teil der Erbengemeinschaft geschlossen worden sein.

Bei der von mir vorgeschlagenen Variante wären Sie auf die genannten Flurstücke für die Erschließung des Plangebiets jedoch gar nicht mehr angewiesen und die Wahrscheinlichkeit, dann auch die Flurstücke 167 und 168 für eine Wohnbebauung nutzen zu können, wäre größer.

Hinzukommt, dass die Montana Wohnungsbau GmbH sich offenbar bereits dazu bereiterklärt hat, den Wirtschaftsweg entlang der Hochspannungstrasse zwischen Herseler Straße und Fuhrweg im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ro22 komplett auszubauen. Die weitere Ertüchtigung des Wirtschaftswegs, die vom Fuhrweg in nordwestlicher Richtung bis in das Baugebiet notwendig wäre, könnte mit städtebauliche Zusatzverträgen zwischen Ihnen und der Brings Gruppe als Investor auf den Weg gebracht werden. Die vermeintliche teurere Erschließung würde dabei insofern kompensiert, als dass der Investor ein größeres Areal erhält.

Auch der Bauverkehr müsste bei der von mir vorgeschlagenen Variante nicht mehr über Jahre mitten durch die bestehende Wohnbebauung fließen, sondern könnte von der Herseler Straße über den Wirtschaftsweg in das Baugebiet geführt und somit um die bestehende Wohnbebauung geleitet werden.

Außerdem schließen Sie eine Erweiterung des Ro23 für die Zukunft bereits jetzt nicht aus. Auch vor diesem Hintergrund erscheint mir die von mir beschriebene Alternative geeignet zu sein.

Ich bitte um eine zeitnahe schriftliche Antwort, eine mit Name und Adresse versehene Veröffentlichung im Internet der Stadt Bornheim und die unverzügliche Weiterleitung an alle Rats- und alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen



An die
Stadt Bornheim
Stadtplanungsamt
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Ro 23

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den ausgelegten Planungen geben wir die folgende Stellungnahme ab:

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung:

Wir bewirtschaften auf unserer Hofstelle am Fuhrweg im Haupterwerb einen Gartenbaubetrieb. Unser Unternehmen besteht seit mehreren Generationen. Wir bilden aus, haben zwei fest angestellte Mitarbeiter sowie Saisonarbeitskräfte. Wir sind spezialisiert auf den Gemüsebau mit Schwerpunkt geschützter Anbau, d.h. Anbau in Gewächshäusern. Der Betrieb wird seit dem Jahr 2007 biologisch-organisch bewirtschaftet und ist Mitglied im Verband Bioland e.V..

Die Begründung zum FNP stellt im Kapitel 4.3 dar, dass die beiden im Geltungsbereich bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits eine Betriebsaufgabe beschlossen haben. Diese Annahme gilt nicht für unseren Gartenbaubetrieb. Im Flächennutzungsplangebiet befinden sich von uns auch künftig weiterhin genutzte Hof- und Gebäudeflächen, Kühlräume und unsere Marktaufbereitungshalle. Täglicher Lieferverkehr, Ablieferungen per LKW auch an Sonntagen und nachts, Anlieferung von Leergut, Jungpflanzen etc. sind für eine angrenzende Wohnbebauungen mit erheblichen Emissionen verbunden.

Außerdem befinden sich im Planbereich mehrere Gewerbebetriebe, u.a. eine Autowerkstatt.

Die in der FNP-Änderung vorgesehene Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen, ist aus diesem Grunde nicht zulässig. Außerdem ist es erforderlich, die entstehenden Emissionen und die daraus erwachsenden Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung gutachtlich untersuchen zu lassen.

Auch die in geringem Abstand zur Flächennutzungsplangrenze betriebenen Gewächshäuser sind in die Betrachtung mit einzubeziehen. Hier entstehen ebenfalls relevante Emissionen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Ro 23 und Ro 22

Die geplante Wohnbebauung hält zu den von unserem Betrieb genutzten Gewächshausflächen nur einen Abstand von ca. 30 m ein. Die Emissionssituation ist gutachtlich zu untersuchen. Wir sehen einen erheblichen Nutzungskonflikt.

Der Betrachtungsraum der o.g. Machbarkeitsstudie umfasste zwei Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplans Ro 23 stellt den nördlichen Teilbereich dar. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Ro 22 umfasst den südlichen Teilbereich.

In der Machbarkeitsstudie wurden insgesamt vier Varianten, die sich hauptsächlich bzgl. der Erschließung der beiden Teilbereiche unterscheiden, gegenübergestellt:

In der Alternative 1 wird das Plangebiet des Ro 23 über die bestehende Einmündung der Koblenzer Straße in die Herseler Straße und dann weiter über die Koblenzer Straße erschlossen. Zusätzlich stellt diese Alternative eine Verkehrsanbindung in östliche Richtung über den Fuhrweg dar, welcher ebenso wie die Koblenzer Straße ausgebaut werden müsste. Im weiteren Verlauf wäre dann auch ein Ausbau des östlich an den Fuhrweg anbindenden Wirtschaftswegs als Sammelstraße bis zur Kreuzung Herseler Straße/ Raiffeisenstraße im Süden erforderlich.

Die Alternative 2 stellt eine Erschließung des Plangebiets ausschließlich über den auszubauenden Feldwirtschaftsweg im Osten dar. Ein Ausbau der Koblenzer Straße oder des Fuhrwegs ist hier nicht vorgesehen.

Eine ausschließliche Erschließung des Plangebiets über die Koblenzer Straße wird in den Alternativen 3 und 4 dargestellt.

Die oben in der Machbarkeitsstudie beschriebenen Alternativen 1 und 2 stellen erhebliche Einschränkungen für die Bewirtschaftung unserer Freilandflächen und des gesamten Betriebes dar, auch für umliegende Landwirte, und ist aus diesem Grunde abzulehnen. In Variante 3 und 4 ist ein vollständiger Ausbau des Wirtschaftsweges zwischen Fuhrweg und Herseler Straße nicht notwendig und stellt für uns eine Einschränkung in der Bewirtschaftung dar. Der Ausbau des südöstlichen Teiles des Wirtschaftsweges bis zur Einmündung in Ro 22 würde unsere Bewirtschaftung nicht beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen



8.)



E. 09.07.18

Bürgermeister der Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
533332 Bornheim

04.07.2018

Anregungen zum Bebauungsplan RO 23

Sehr geehrter Bürgermeister, sehr geehrtes Planungsamt,

wir würden gerne folgende Anregungen zur für den Bebauungsplan RO 23 geben:

1. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zuwegung zu dem RO 23 ausschließlich über die Koblenzer Straße und nicht über den Fuhrweg erfolgen soll.

Der geplante Fuß- und Rettungsweg soll nur als dieser genutzt werden dürfen und nicht als zweite Zuwegung zum Wohngebiet RO 23.

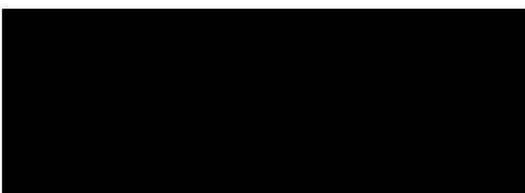
2. Im Bereich der derzeitigen Zuwegung zu den Häusern Fuhrweg 49 und 49a liegt neben und unter dem zur Zeit asphaltierten Weg eine Wasserleitung. Diese ermöglicht die Nutzung eines gemeinschaftlichen Brunnen der Par- teier . Bei einer Neugestaltung des Fuß- und Rettungswegs möchte ich sicher gestellt ha- ben, dass diese Wasserleitungen nicht beschädigt werden, damit eine weitere Nutzung möglich ist.

3. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass dieser Zuweg nicht als provisorische Baustraße genutzt wer- den soll, auch schon aus den unter 2. genannten Gründen.

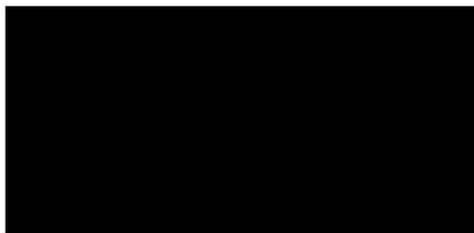
Anregung zur 9ten Änderung des Flächennutzungsplanes:

Wir bitten die Änderung des Flächennutzungsplanes insoweit zu verändern, dass das geplante Wohngebiet bis zur Herseler Straße ausgedehnt wird. Die nördliche Seite der Herseler Straße wird zurzeit ausschließlich wohnwirt- schaftlich genutzt. Für uns ist es daher nicht erkennbar, warum dieser Teil nicht auch, wie das restliche Gebiet aus RO 22, vollständig als reines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Wir befürchten, dass durch den aufkommen- den Ziel- und Quellverkehr der Gewerbebetriebe das zukünftige Wohngebiet RO 22 beeinträchtigt wird. Anstatt das Wohngebiet durch das Gewerbegebiet zu schützen, schlagen wir als lärmindernde Maßnahme den Bau einer Lärmschutzwand vor.

Bornheim den 04.07.2018



9.)



An den
Bürgermeister der Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

E: 09.07.18

Bornheim, den 06.07.2018

Anregungen zu Bebauungsplan RO 23

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrtes Planungsamt,

wir, die Unterzeichner, 

, würden gerne folgende Anregungen geben:

A. Bebauungsplan RO 23

1. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zuwegung zu dem RO 23 ausschließlich über die Koblenzer Straße und nicht über den Fuhrweg erfolgen soll. Der geplante Fuß- und Rettungsweg soll nur als solcher genutzt werden und nicht als zweite Zuwegung zum Wohngebiet RO 23.

2. Im Bereich der derzeitigen Zuwegung zu den Häusern Fuhrweg 49 und 49a liegt neben und unter dem zurzeit asphaltierten Weg eine Wasserleitung. Diese ermöglicht uns die Nutzung des gemeinschaftlichen Brunnen . Bei einer Neugestaltung des Fuß- und Rettungsweges möchten wir sicher gestellt haben, daß diese Wasserleitungen nicht beschädigt werden, damit eine weitere zukünftige Nutzung erhalten bleibt.

3. Wir möchten ferner ausdrücklich darauf hinweisen, daß dieser Zuweg nicht als provisorische Baustraße genutzt werden soll, auch schon aus den unter 2 genannten Gründen.

B. Anregung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. Übersichtskarte zu den Bebauungsplänen RO 23 und RO 25, Stand 2.5.2018

Wir bitten die Änderung des Flächennutzungsplanes insoweit zu verändern, daß das geplante Wohngebiet bis zur Herseler Straße ausgedehnt wird. Die nördliche Seite der Herseler Straße wird zurzeit ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. Für uns ist es daher nicht erkennbar, warum der nördliche Teil der Herseler Straße Mischgebiet bleiben soll. Wir befürchten, daß durch den Ziel- und Quellverkehr für eventuelle Gewerbebetriebe das zukünftige Wohngebiet RO 22 beeinträchtigt wird. Durch Lärmschutzmaßnahmen könnte das Wohngebiet seitens Herseler Straße geschützt werden.

Für Fragen stehe ich Ihnen jeder Zeit unter der  zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



10.)

Bornheim, 11.07.2018



Stadt Bornheim
11. Juli 2018
Rhein-Sieg-Kreis

13/7

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Betr.: Einspruch zu den Bebauungsplänen Ro23 und Ro25

11.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe hiermit Einspruch gegen das geplante neue Baugebiet Ro23 und den Bebauungsplan Ro25 zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße als einzige Zuwegung zum Baugebiet Ro23 und begründe dies wie folgt:

1. Es besteht **keine zwingende Notwendigkeit nur eine Zuwegung zum Baugebiet Ro23 über die Koblenzer Straße zu schaffen.**

Ich schlage folgende Lösung vor:

2. Das Baugebiet Ro23 wird in Richtung des Wirtschaftsweges erweitert und der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Die Abstandsbeschränkung der Bebauung parallel der Hochspannungstrasse wird bis an den Wirtschaftsweg verkürzt¹.

3. Von der Herseler Straße (L118) kann über den Wirtschaftsweg, parallel zur Hochspannungstrasse, in Verlängerung der Zuwegung zum Ro22, eine Zuwegung bis zum erweiterten Ro23 geschaffen werden.

4. Die geplante einzige Zuwegung zum Ro23 von der Koblenzer Straße wird als Fuß- und Radweg zurück gestuft.

5. Die Zuwegung zum Ro23 über den Fuhrweg bleibt als Fuß- und Fahrradweg bestehen.

6. Die Kosten für die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges von der Herseler Straße (L118) bis zum Fuhrweg werden durch den Investor Montana im Rahmen des Bebauungsplans Ro22 getragen². Die Kosten für die Verlängerung vom Fuhrweg bis zum erweiterten Baugebiet Ro23 trägt der Investor Brings. Dazu werden städtebauliche Zusatzverträge mit den beiden Investoren geschlossen.

7. Vom ertüchtigten Wirtschaftsweg aus werden 1 oder 2 Zuwegungen zum erweiterten Ro23 geführt.

8. Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist damit überflüssig. Die Koblenzer Straße und der Fuhrweg werden zu gegebener Zeit im Rahmen des Straßenausbauplans der Stadt Bornheim behandelt.

Aufgrund der verfahrenen Situation der Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße, (Eigentümer verweigern Verkauf, wenn keine 2. Zuwegung geschaffen wird) ist jetzt eine Erweiterung der Baufläche Ro23 notwendig. Die Verantwortlichen bei den Investoren, die Stadt Bornheim und die Rats- und Ausschussmitglieder werden hiermit aufgefordert, diesen Lösungsvorschlag ernsthaft zu prüfen und Wege zu suchen den Vorschlag umzusetzen.

¹Siehe Bebauung in Widdig, Karolingerstraße

²Zusage liegt schon seit längerem vor!

Mit diesem Vorschlag sollten alle Beteiligten gut leben können. Der Investor erhält ein größeres Areal, was die Wirtschaftlichkeit verbessert, die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf nicht mehr verweigern. Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet und es müssen keine Grundstücksflächen zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden.

Der Bebauungsplan R025 zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig. Der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem PKW-Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die enormen Belastungen durch den Anlieferverkehr zu den neuen Baugebieten während der mehrjährigen Bauzeit, der dann über den ertüchtigten Wirtschaftsweg geleitet werden kann. Dieser Vorschlag wurde von Anliegern der Koblenzer Straße in Zusammenarbeit mit der ABB entworfen. Der General-Anzeiger berichtete darüber am 11.04.2018.

Ich bitte um eine zeitnahe schriftliche Antwort, eine mit Name und Adresse versehene Veröffentlichung im Internet der Stadt Bornheim und die unverzügliche und mit vollem Namen versehene Weiterleitung (keine Schwärzungen des Absenders) an alle Rats- und alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Stadt Bornheim
10. Juli 2018
Rhein-Sieg-Kreis

08.07.2018

Betr.: Einspruch zu den Babauungsplänen Ro23 und Ro25

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe hiermit Einspruch gegen das geplante neue Baugebiet Ro23 und den Bebauungsplan Ro25 zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße als einzige Zuwegung zum Baugebiet Ro23 und begründe dies wie folgt:

1. Es besteht keine zwingende Notwendigkeit nur eine zuwegung zum Baugebiet Ro23 über die Koblenzer Straße zu schaffen. Ich schlage folgende Lösung vor.
2. Das Baugebiet Ro23 wird in Richtung des Wirtschaftsweges erweitert und der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Die Abstandsbeschränkung der Bebauung parallel der Hochspannungstrasse wird bis an den Wirtschaftsweg verkürzt (*).
3. Von der Herseler Straße (L118) kann über den Wirtschaftsweg, parallel zur Hochspannungstrasse , in Verlängerung der Zuwegung zum Ro22, eine Zuwegung bis zum erweiterten Ro23 geschaffen werden.
4. Die geplante, einzige Zuwegung zum Ro23 von der Koblenzer Straße wird als Fuß- und Radweg zurückgestuft.
5. Die Zuwegung zum Ro23 über den Fuhrweg bleibt als Fuß- und Radweg bestehen.
6. Die Kosten für die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges von der Herseler Straße (L118) bis zum Fuhrweg werden durch den Investor Montana im Rahmen des Bebauungsplanes Ro22 getragen (**). Die Kosten für die Verlängerung vom Fuhrweg bis zum erweiterten Baugebiet Ro23 trägt der Investor Brings. Dazu werden städtebauliche Zusatzverträge mit beiden Investoren geschlossen.
7. Vom ertüchtigten Wirtschaftsweg aus werden 1 oder 2 Zuwegungen zum erweiterten Ro23 geführt.
8. Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist damit überflüssig.

Aufgrund der verfahrenen Situation der Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße, Eigentümer verweigern Verkauf, wenn keine zweite Zuwegung geschaffen wird, ist jetzt eine Erweiterung der Baufläche Ro23 notwendig. Die Verantwortlichen bei den Investoren, die Stadt Bornheim und die Rats- und Ausschussmitglieder werden hiermit aufgefordert, diesen Lösungsvorschlag ernsthaft zu prüfen und Wege zu suchen den Vorschlag umzusetzen.

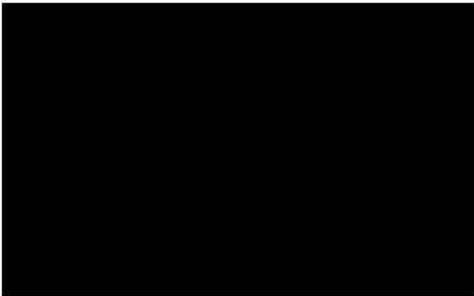
Mit diesem Vorschlag sollten alle Beteiligten gut leben können. Der Investor erhält ein größeres Areal, was die Wirtschaftlichkeit verbessert, die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf nicht mehr verweigern. Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet und es müssen keine Grundstücksflächen zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden.

Der Bebauungsplan Ro25 zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig. Der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die enormen Belastungen durch den Anlieferverkehr zu dem neuen Baugebiet während der mehrjährigen Bauzeit, der dann über den ertüchtigten Wirtschaftsweg geleitet werden kann. Dieser Vorschlag wurde von Anliegern der Koblenzer Straße in Zusammenarbeit mit der ABB entworfen. Der General-Anzeiger Bonn berichtete darüber am 11.04.2018.

Ich bitte um eine zeitnahe, schriftliche Antwort, eine mit Name und Adresse versehene Veröffentlichung im Internet der Stadt Bornheim und die unverzügliche Weiterleitung an alle Rats- und alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung.

(*) Siehe Bebauung in Widdig, Karolingerstraße

(**) Zusage liegt schon seit längerem vor !



Kopie: ABB mit der Bitte um Veröffentlichung im Internet

Anlage: Kopie Artikel General-Anzeiger vom 11.04.2018, Flugblatt der ABB zum Them mit Plan

Aktive Bürger Bornheim (ABB)

Wir erobern unsere Stadt zurück.

Das Baugebiet Ro23 soll weiter geführt werden!

Am 5. April traf sich die Arbeitsgruppe Ro23, die von 3 Anliegern der Koblenzer Straße und von [REDACTED] von der ABB gebildet wurde. Die Arbeitsgruppe will das Baugebiet Ro23 ausdrücklich nicht verhindern. Damit die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Grundstückseigentümer, Investoren, Stadt Bornheim) sinnvoll zusammen geführt werden können, hat die Arbeitsgruppe einen Vorschlag unterbreitet, den sie in Anlehnung an die Machbarkeitsstudie Roisdorf Ost die Alternative 5 nennt.

1. Das Baugebiet Ro23 wird in Richtung des Wirtschaftsweges erweitert und der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. (Plan siehe Rückseite)
2. Die Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße wird als Fuß- und Fahrradweg zurück gestuft.
3. Die Zuwegung zum Ro23 über den Fuhrweg bleibt als Fuß- und Fahrradweg bestehen.
4. Die Kosten für die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges von der Herseler Straße (L118) bis zum Fuhrweg werden durch den Investor I getragen. (*)
5. Der Wirtschaftsweg wird vom Fuhrweg weiterführend bis zu den 2 neuen Zuwegungen ertüchtigt. Die Kosten übernimmt der Investor II.
6. Vom erweiterten Wirtschaftsweg aus sollen 1 oder 2 Zuwegungen zum erweiterten Ro23 führen.
7. Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist damit nicht mehr notwendig.
8. Ein Ausbau des Fuhrweges ist ebenfalls nicht erforderlich.
9. Die zugesagte Kostenbeteiligung des Investor II von 20% für den Ausbau der Koblenzer Straße kann jetzt zum Ausbau des Wirtschaftsweges verwendet werden.

(*) Zusage liegt schon seit längerem vor!

Aufgrund der verfahrenen Situation der Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße, Eigentümer verweigern Verkauf, wenn keine 2. Zuwegung geschaffen wird, ist jetzt eine Erweiterung der Baufläche Ro23 notwendig.

Die Arbeitsgruppe Ro23 fordert die Verantwortlichen bei den Investoren, die Stadt Bornheim und die Rats- und Ausschussmitglieder auf, diesen Vorschlag ernsthaft zu prüfen und umzusetzen. Mit diesem Kompromiss sollten alle Beteiligten leben können.

Der Investor erhält ein größeres Areal, was die Wirtschaftlichkeit verbessert, die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf nicht mehr verweigern. Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet und es müssen keine Grundstücksflächen zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden. Der Bebauungsplan zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig. Der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem PKW-Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die enormen Belastungen durch den Anlieferverkehr zu den neuen Baugebieten während der mehrjährigen Bauzeit.

Bornheim, den 10. April 2018

[REDACTED]

<http://www.aktivebuengerbornheim.de>

[REDACTED]

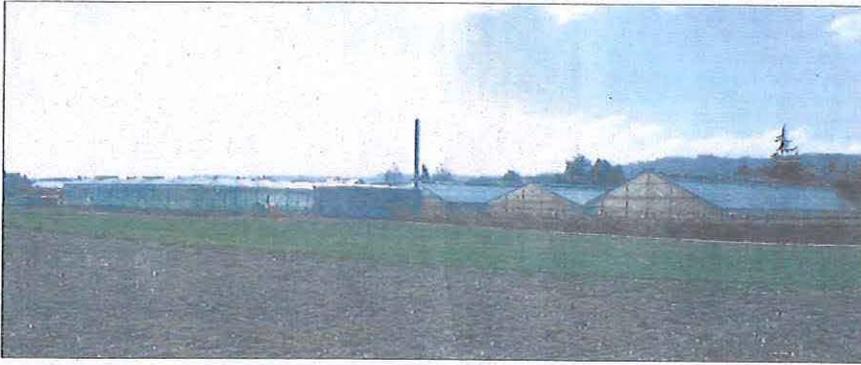
Arbeitsgruppe will Roisdorfer Neubaugebiet erweitern

Anwohner der Koblenzer Straße und die ABB-Fraktion präsentieren unter dem Titel „Alternative 5“ eine Liste mit Vorschlägen

VON ANNE WILDERMANN

BORNHEIM-ROISDORF. Die Arbeitsgruppe zum geplanten Neubaugebiet in Roisdorf (Ro 23) hält eine Erweiterung der Fläche für notwendig. Während eines Treffens am 5. April haben die Gruppenmitglieder, bestehend aus Anwohnern der Koblenzer Straße und den ABB-Fraktionsmitgliedern Paul Breuer und Adelheid Wirtz, neun Punkte zusammengestellt, die das „Baugebiet ausdrücklich nicht verhindern“, wie es schriftlich heißt. Die Vorschläge, die der Redaktion schriftlich vorliegen, bezeichnet die Gruppe als „Alternative 5“. Hintergrund ist, dass zu dem Baugebiet ein Stadtplanerbüro 2016 vier Alternativen für die Machbarkeitsstudie Fuhrweg den Ratsmitgliedern präsentierte.

Die Arbeitsgruppe schlägt unter anderem vor, dass das Baugebiet in Richtung Norden erweitert und der Flächennutzungsplan geändert wird. Damit würde das geplante



Das Neubaugebiet in Roisdorf soll zwischen Maarpfad und Fuhrweg entstehen.

ARCHIVFOTO: AXEL VOGEL

Baugebiet bis an die Grenze der Hochspannungstrasse reichen. Des Weiteren ist laut der Arbeitsgruppe denkbar, „die Zuwegung zum Ro 23 über die Koblenzer Straße“ als Fuß- und Radweg zurückzustufen, und dass die Zuwegung zum Ro 23 über den Fuhrweg als Fuß-

und Fahrradweg bestehen bleibe. Während die Montana Wohnungsbau GmbH als Investor des geplanten Baugebietes Ro 22, das südlich entstehen soll, den dortigen Wirtschaftsweg, der sowohl an die L 118 als auch an den Fuhrweg grenzt, ausbauen will, schlägt die Arbeits-

gruppe vor, den Wirtschaftsweg, der nordwestlich vom Fuhrweg abgeht, ebenfalls auszubauen und von dort eine oder zwei Zuwegungen zum Baugebiet Ro 23 abgehen zu lassen. Die Kosten dafür soll der Investor Brings tragen, der das Neubaugebiet Ro 23 entwickelt.

Schließlich habe laut der Arbeitsgruppe Brings für den Ausbau der Koblenzer Straße eine Beteiligung von 20 Prozent zugesagt und diese könne für den Ausbau des Wirtschaftsweges genutzt werden.

Das Fazit der Gruppe: „Der Investor erhält ein größeres Areal, das die Wirtschaftlichkeit verbessert, und die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf nicht mehr verweigern. Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet, und es müssen keine Grundstücksflächen zur Eröffnung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden. Der Bebauungsplan zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig, und der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem Pkw-Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die Belastung von Anlieferverkehr.“ Die Arbeitsgruppe fordert, dass die Vorschläge geprüft und umgesetzt werden.

GA 11.04.2018

An den

Bürgermeister der Stadt Bornheim

Herrn Wolfgang Henseler

Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Stadt Bornheim
09. Juli 2018
Rhein-Sieg-Kreis

05. Juli 2018

Einspruch zu den Bebauungsplänen Ro23 und Ro25

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

ich begrüße es ausdrücklich, wenn Sie neuen Wohnraum schaffen; ebenso die Entwicklung in der Region lässt dies als notwendig erscheinen. Aufgrund seiner Lage scheint das von Ihnen ins Auge gefaßte Gebiet in Roisdorf darüber hinaus gute Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mitzubringen. Die Erschließung, die ausschließlich über die Koblenzer Straße erfolgen soll, lehne ich jedoch vehement ab. Zum einen besteht dazu keine zwingende Notwendigkeit. Zum anderen sehe ich keine Vereinbarkeit mit §1 Abs. 7 des Baugesetzbuches. Ursache dafür sind das durch die geplante Erschließung zu erwartende Verkehrsaufkommen und die damit Verbundenen Immissionen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den zu erwartenden Baustellenverkehr, den Sie über Jahre mitten durch die bereits bestehende Bebauung führen möchten.

Ich schlage daher folgendes vor:

- * Erweiterung des geplanten Baugebiets Ro23 in östlicher Richtung bis zum Wirtschaftsweg, sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.
- * Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße durch die Errichtung eines Fuß- und Radwegs.
- * Zuwegung zum Ro23 über den am Fuhrweg bereits geplanten Fuß- und Radweg.

Begründung:

Die für die bisher von Ihnen geplante Erschließung notwendigen Grundstücke (Flurstück 167 und 168) befinden sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Eine Einigung über die Veräußerungen steht bisher insbesondere Ihre derzeitige Erschließungsvariante im Weg und ist auch nicht absehbar. Schließlich wird die Umsetzung der bisherigen Planung erheblichen Einfluss auf die Lebensqualität an der Koblenzer Straße haben, an der auch die Eigentümer der besagten Flurstücke leben. Hinzu kommen Ungewissheiten über ihre Pläne am Gemüseweg (Festbauten für Asylbewerber, Kinder-

tagesstätte, neue Gewerbeflächen), die ebenfalls einen erheblichen, derzeit jedoch unüberschaubaren Einfluss auf die Koblenzer Straße haben werden. Zwar behauptet der Investor, bereits Verträge mit „allen“ Parteien geschlossen zu haben, deren Grundstücke für die Erschließung des Gebiets des Ro23 maßgeblich sind, was jedoch nicht der Wahrheit entspricht. Sollte ein Vertrag im Vorfeld tatsächlich geschlossen worden sein, so ist dieser zweifelsfrei nicht rechtskräftig.

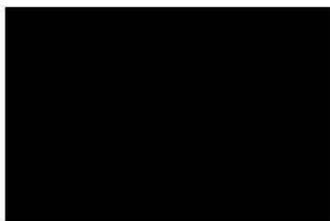
Bei der von mir vorgeschlagenen Variante wären Sie auf die genannten Flurstücke für die Erschließung des Plangebiets jedoch gar nicht mehr angewiesen und die Wahrscheinlichkeit, in Zukunft auch die Flurstücke 167 und 168 bebauen lassen zu können, wäre größer.

Hinzukommt, dass die Montana Wohnungsbau GmbH sich offenbar bereits dazu bereiterklärt hat, den Wirtschaftsweg entlang der Hochspannungstrasse zwischen Herseler Straße und Fuhrweg im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ro22 komplett auszubauen. Die weitere Ertüchtigung des Wirtschaftswegs, die vom Fuhrweg bis in das Baugebiet notwendig wäre, könnte mit städtebauliche Zusatzverträgen zwischen Ihnen und der Brings Gruppe als Investor auf den Weg gebracht werden. Die vermeintliche teurere Erschließung würde dabei insofern kompensiert, als dass der Investor ein größeres Areal erhält.

Auch der Bauverkehr müsste bei der von mir vorgeschlagenen Variante nicht mehr über Jahre mitten durch die bestehende Wohnbebauung fließen, sondern könnte von der Herseler Straße über den Wirtschaftsweg in das Baugebiet geführt und somit um die bestehende Wohnbebauung geleitet werden.

Außerdem schließen Sie eine Erweiterung des Ro23 für die Zukunft bereits jetzt nicht aus. Auch vor diesem Hintergrund erscheint mir die von mir vorgestellte Variante bessere Möglichkeiten zu bieten.

Ich bitte um eine zeitnahe schriftliche Antwort.



13.)



Bornheim, den 11.07.2018

Herrn Bürgermeister Wolfgang Henseler
-Planungs- und Liegenschaftsamt -
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Bebauungsplan Ro23
Stellungnahme zum städtebaulichen Entwurf

Mit der Bitte um Veröffentlichung und Weiterleitung an die genannten Stellen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,
Sehr geehrte Damen und Herrn des Bauausschusses,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Bebauungsplan Ro23“ möchte ich klar und unmissverständlich meinen Widerspruch anmelden.

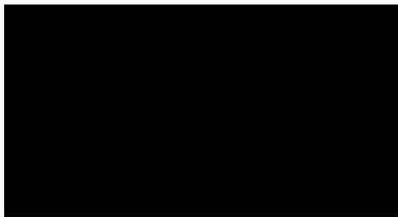
So sind die Potenziale einer Anbindung auf der rheinwärts gelegenen Seite des Areals nicht ausreichend berücksichtigt. Hier scheint es seitens der beteiligten Investoren durchaus Bereitschaft zu geben, sich bei der Erschließung über diese Seite stärker zu engagieren.

Es scheint in Bornheim Tradition zu haben, äußerst kurzfristig zu planen. Die aktuellen Bauvorhaben in Merten belegen dies eindrücklich – ebenso die extreme Verkehrsverdichtung in der Klosterstraße und der Beethovenstraße, die bei ein wenig mehr langfristiger Planung diese schlimme Situation vermieden hätten. Solche Verhältnisse wird die Umsetzung der Erschließungsplanung auch für die Koblenzer Str. bringen.

Ferner sehe ich auch hier, wie auch im Planungsvorhaben Ro25 das Gebot des wirtschaftlichen Handelns stark verletzt. Sie planen zu Lasten der Anwohner, auf die erhebliche Kostenbeteiligungen zukommen würden, wenn die Gebietserschließung ausschließlich über die Koblenzer Straße erfolgen sollte.

Da mit dem Bauverkehr entsprechende Fahrzeuge über die Koblenzer Straße verkehren müssen, weise ich Sie bereits jetzt darauf hin, dass aufgrund der fehlenden Fußgängerwege keine ausreichende Trennung von Fußgänger- und Kraftverkehr gegeben ist. Sie würden mit dieser Erschließungsplanung billigend Gesundheit und Leben der dort verkehrenden Fußgänger (in erster Linie spielende Kinder und Bahnpendler) in Kauf nehmen. Bitte klären Sie die Risiken ab. Darf ich Sie darauf hinweisen, dass Sie bei Kenntnis solcher Gefahren auch strafrechtlich belangt werden können, sollte es zu einem ernsthaften Unfall kommen?

Bitte planen beziehen Sie den von den Anwohnern eingebrachten Vorschlag zur Planungsalternative IV in die weitere Planung mit ein.



14.)

An die Stadt Bornheim
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt



Anregung zum Bebauungsplan Ro 23

[Redacted]

Lu 17/2

machen zu o.a.

Bebauungsplan folgende Anregung:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Zuwegung zu dem Ro 23 ausschließlich über die Koblenzerstr. und nicht über den Fuhrweg erfolgen soll. Der geplante Fuß- und Rettungsweg soll nur als dieser genutzt werden und nicht als zweite Zuwegung zum Wohngebiet Ro 23.

Wir haben starke Bedenken, dass der Fuhrweg zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen kann. Darüber hinaus, wird vermutlich die Beschilderung der Zone 30, die im Bereich der Koblenzerstr. beginnt, zusätzlich massiv missachtet. Durch den Zuwachs von Kleinkindern im gesamten aktuellen und zukünftigen Wohngebiet wird das Tempolimit um so wichtiger.

[Redacted]

[Redacted]

**Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim**

Betr.: Einspruch zu den Bebauungsplänen Ro23 und Ro25

10.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe hiermit Einspruch gegen das geplante neue Baugebiet Ro23 und den Bebauungsplan Ro25 zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße als einzige Zuwegung zum Baugebiet Ro23 und begründe dies wie folgt:

1. Es besteht keine zwingende Notwendigkeit nur eine Zuwegung zum Baugebiet Ro23 über die Koblenzer Straße zu schaffen. Ich schlage folgende Lösung vor.
2. Das Baugebiet Ro23 wird in Richtung des Wirtschaftsweges erweitert und der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Die Abstandsbeschränkung der Bebauung parallel der Hochspannungstrasse wird bis an den Wirtschaftsweg verkürzt¹.
3. Von der Herseler Straße (L118) kann über den Wirtschaftsweg, parallel zur Hochspannungstrasse, in Verlängerung der Zuwegung zum Ro22, eine Zuwegung bis zum erweiterten Ro23 geschaffen werden.
4. Die geplante einzige Zuwegung zum Ro23 von der Koblenzer Straße wird als Fuß- und Radweg zurückgestuft.
5. Die Zuwegung zum Ro23 über den Fuhrweg bleibt als Fuß- und Fahrradweg bestehen.
6. Die Kosten für die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges von der Herseler Straße (L118) bis zum Fuhrweg werden durch den Investor Montana im Rahmen des Bebauungsplans Ro22 getragen². Die Kosten für die Verlängerung vom Fuhrweg bis zum erweiterten Baugebiet Ro23 trägt der Investor Brings. Dazu werden städtebauliche Zusatzverträge mit den beiden Investoren geschlossen.
7. Vom ertüchtigten Wirtschaftsweg aus werden 1 oder 2 Zuwegungen zum erweiterten Ro23 geführt.
8. Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist damit überflüssig. Die Koblenzer Straße und der Fuhrweg werden zu gegebener Zeit im Rahmen des Straßenausbauplans der Stadt Bornheim behandelt.

Aufgrund der verfahrenen Situation der Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße, Eigentümer verweigern Verkauf, wenn keine 2. Zuwegung geschaffen wird, ist jetzt eine Erweiterung der Baufläche Ro23 notwendig. Die Verantwortlichen bei den Investoren, die Stadt Bornheim und die Rats- und Ausschussmitglieder werden hiermit aufgefordert, diesen Lösungsvorschlag ernsthaft zu prüfen und Wege zu suchen den Vorschlag umzusetzen.

Mit diesem Vorschlag sollten alle Beteiligten gut leben können. Der Investor erhält ein größeres Areal, welches die Wirtschaftlichkeit verbessert, die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf wahrscheinlich nicht mehr verweigern. Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet und es müssen keine Grundstücksflächen zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden.

Der Bebauungsplan Ro25 zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig. Der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem PKW-Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die enormen Belastungen durch den Anlieferverkehr zu den neuen Baugebieten während der mehrjährigen Bauzeit, der dann über den ertüchtigten Wirtschaftsweg geleitet werden kann. Dieser Vorschlag wurde von Anliegern der Koblenzer Straße in Zusammenarbeit mit der ABB entworfen. Der General-Anzeiger berichtete darüber am 11.04.2018.

Ich bitte um eine zeitnahe schriftliche Antwort, eine mit Name und Adresse versehene Veröffentlichung im Internet der Stadt Bornheim und die unverzügliche und mit vollem Namen versehene Weiterleitung (keine Schwärzungen des Absenders) an alle Rats- und alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

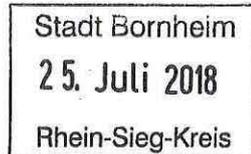
¹Siehe Bebauung in Widdig, Karolingerstraße

²Zusage liegt schon seit längerem vor!



Einschreiben/Einwurf

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



↳ 26/2

Betr.: Einspruch zu den Bebauungsplänen Ro23 und Ro25

20.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe hiermit Einspruch gegen das geplante neue Baugebiet Ro23 und den Bebauungsplan Ro25 zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße als einzige Zuwegung zum Baugebiet Ro23 und begründe dies wie folgt:

1. Es besteht keine zwingende Notwendigkeit nur eine Zuwegung zum Baugebiet Ro23 über die Koblenzer Straße zu schaffen. Ich schlage folgende Lösung vor.
2. Das Baugebiet Ro23 wird in Richtung des Wirtschaftsweges/Hochspannungstrasse erweitert und der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Die Abstandsbeschränkung der Bebauung parallel der Hochspannungstrasse wird bis an den Wirtschaftsweg verkürzt. Es obliegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt diese Abstandsbeschränkung aufzuheben.(*)
3. Von der Herseler Straße (L118) kann über den Wirtschaftsweg, parallel zur Hochspannungstrasse, in Verlängerung der Zuwegung zum Ro22, eine Zuwegung bis zum erweiterten Ro23 geschaffen werden.
4. Die geplante einzige Zuwegung zum Ro23 von der Koblenzer Straße wird als Fuß- und Radweg zurück gestuft.
5. Die Zuwegung zum Ro23 über den Fuhrweg bleibt als Fuß- und Fahrradweg bestehen.
6. Die Kosten für die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges von der Herseler Straße (L118) bis zum Fuhrweg werden durch den Investor Montana im Rahmen des Bebauungsplans Ro22 getragen (**). Die Kosten für die Verlängerung vom Fuhrweg bis zum erweiterten Baugebiet Ro23 trägt der Investor Brings. Dazu werden städtebauliche Zusatzverträge mit den beiden Investoren geschlossen.
7. Vom ertüchtigten Wirtschaftsweg aus werden 1 oder 2 Zuwegungen zum erweiterten Ro23 geführt.
8. Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist damit überflüssig. Die Koblenzer Straße und der Fuhrweg werden zu gegebener Zeit im Rahmen des Straßenausbauplans der Stadt Bornheim behandelt.

Aufgrund der verfahrenen Situation der Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße, Eigentümer verweigern Verkauf der Flurstücke 167/168, wenn keine 2. Zuwegung geschaffen wird, ist jetzt eine Erweiterung der Baufläche Ro23 notwendig. Die Verantwortlichen bei den Investoren, die

Stadt Bornheim und die Rats- und Ausschussmitglieder werden hiermit aufgefordert, diesen Lösungsvorschlag ernsthaft zu prüfen und Wege zu suchen den Vorschlag umzusetzen.

Mit diesem Vorschlag sollten alle Beteiligten gut leben können. Der Investor erhält ein größeres Areal, was die Wirtschaftlichkeit verbessert, die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf nicht mehr verweigern (**). Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet und es müssen keine Grundstücksflächen zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden.

Der Bebauungsplan Ro25 zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig. Der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem PKW-Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die enormen Belastungen durch den Anlieferverkehr zu den neuen Baugebieten während der mehrjährigen Bauzeit, der dann über den ertüchtigten Wirtschaftsweg geleitet werden kann. Dieser Vorschlag wurde von Anliegern der Koblenzer Straße in Zusammenarbeit mit der ABB entworfen. Der General-Anzeiger berichtete darüber am 11.04.2018. (****)

Ich bitte um eine zeitnahe schriftliche Antwort, eine mit Name und Adresse versehene Veröffentlichung im Internet der Stadt Bornheim und die unverzügliche und mit vollem Namen versehene Weiterleitung (keine Schwärzungen des Absenders) an alle Rats- und alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung.

(*) Siehe Bebauung in Widdig, Karolingerstraße, dort wurde sogar unter der Hochspannungstrasse gebaut

(**) Die Zusage des Investors liegt schon seit längerem vor!

(***) <https://www.aktivebuergerbornheim.de/2018/04/anliegerinitiative-ro23-das-neubaugebiet-ro23-soll-weiter-gefuehrt-werden/>

(****) General-Anzeiger: https://www.aktivebuergerbornheim.de/wp-content/uploads/2018/04/GA_Arbeitsgruppe_will_Roisdorfer_Neubaugebiet_erweitern_11_04_2018.pdf

Mit freundlichen Grüßen

Kopie: ABB mit der Bitte um Veröffentlichung im Internet
Anlage: Flugblatt der ABB zum Thema mit Plan

Aktive Bürger Bornheim (ABB)

Wir erobern unsere Stadt zurück.

Das Baugebiet Ro23 soll weiter geführt werden!

Am 5. April traf sich die Arbeitsgruppe Ro23, die von 3 Anliegern der Koblenzer Straße und [REDACTED] von der ABB gebildet wurde. Die Arbeitsgruppe will das Baugebiet Ro23 ausdrücklich nicht verhindern. Damit die Interessen aller Beteiligten (Anwohner, Grundstückseigentümer, Investoren, Stadt Bornheim) sinnvoll zusammen geführt werden können, hat die Arbeitsgruppe einen Vorschlag unterbreitet, den sie in Anlehnung an die Machbarkeitsstudie Roisdorf Ost die Alternative 5 nennt.

1. Das Baugebiet Ro23 wird in Richtung des Wirtschaftsweges erweitert und der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. (Plan siehe Rückseite)
2. Die Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße wird als Fuß- und Fahrradweg zurück gestuft.
3. Die Zuwegung zum Ro23 über den Fuhrweg bleibt als Fuß- und Fahrradweg bestehen.
4. Die Kosten für die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges von der Herseler Straße (L118) bis zum Fuhrweg werden durch den Investor I getragen. (*)
5. Der Wirtschaftsweg wird vom Fuhrweg weiterführend bis zu den 2 neuen Zuwegungen ertüchtigt. Die Kosten übernimmt der Investor II.
6. Vom erweiterten Wirtschaftsweg aus sollen 1 oder 2 Zuwegungen zum erweiterten Ro23 führen.
7. Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist damit nicht mehr notwendig.
8. Ein Ausbau des Fuhrweges ist ebenfalls nicht erforderlich.
9. Die zugesagte Kostenbeteiligung des Investor II von 20% für den Ausbau der Koblenzer Straße kann jetzt zum Ausbau des Wirtschaftsweges verwendet werden.

(*) Zusage liegt schon seit längerem vor!

Aufgrund der verfahrenen Situation der Zuwegung zum Ro23 über die Koblenzer Straße, Eigentümer verweigern Verkauf, wenn keine 2. Zuwegung geschaffen wird, ist jetzt eine Erweiterung der Baufläche Ro23 notwendig.

Die Arbeitsgruppe Ro23 fordert die Verantwortlichen bei den Investoren, die Stadt Bornheim und die Rats- und Ausschussmitglieder auf, diesen Vorschlag ernsthaft zu prüfen und umzusetzen. Mit diesem Kompromiss sollten alle Beteiligten leben können.

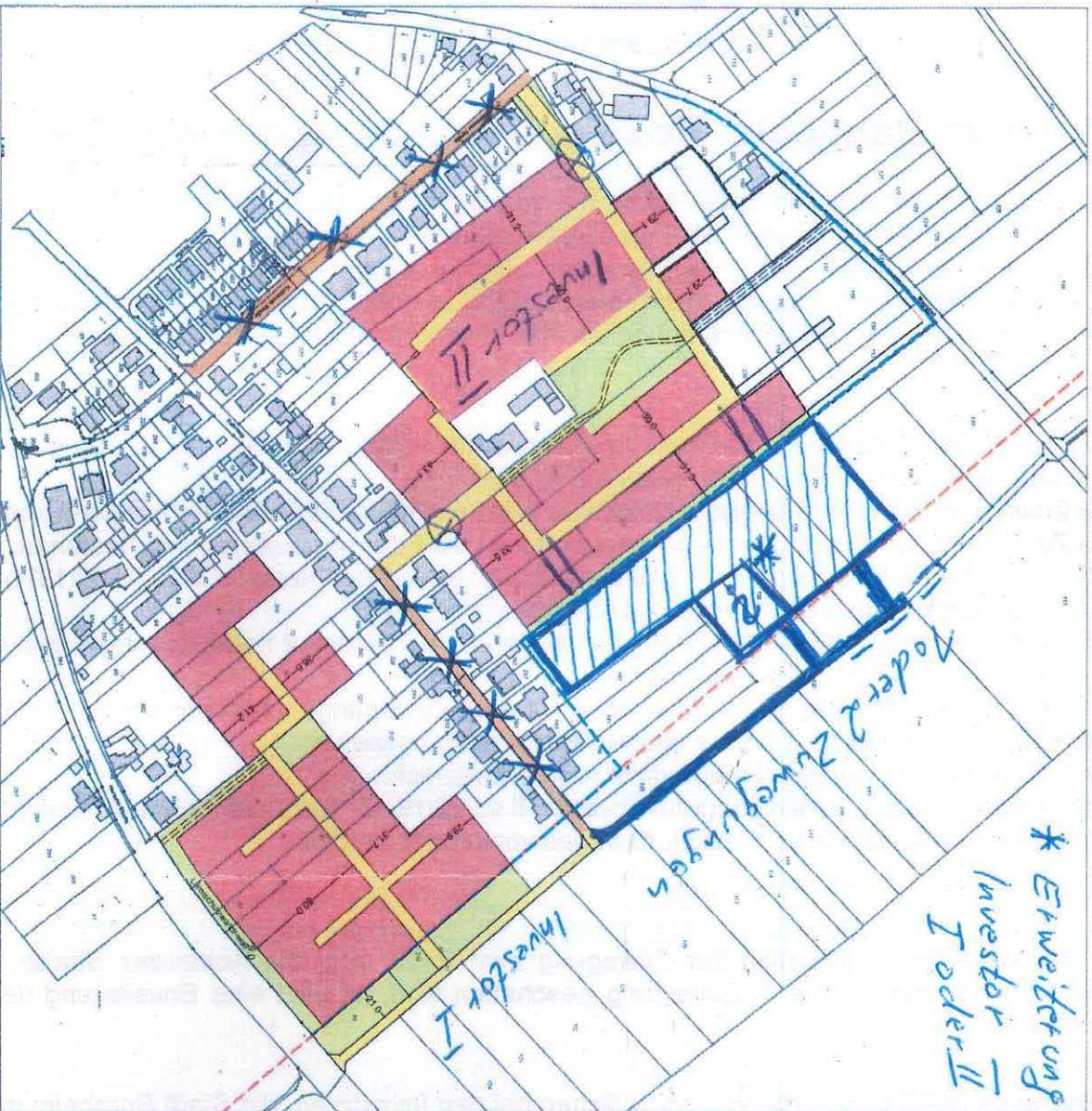
Der Investor erhält ein größeres Areal, was die Wirtschaftlichkeit verbessert, die Eigentümer der Schlüsselgrundstücke Flur 167 und 168 würden sich einem Verkauf nicht mehr verweigern. Die Anlieger der Koblenzer Straße werden finanziell nicht belastet und es müssen keine Grundstücksflächen zur Ertüchtigung der Koblenzer Straße an die Stadt abgetreten werden. Der Bebauungsplan zum Ausbau der Koblenzer Straße wird überflüssig. Der Fuhrweg und die Koblenzer Straße bleiben von zusätzlichem PKW-Verkehr zum neuen Baugebiet verschont. Das gilt auch für die enormen Belastungen durch den Anlieferverkehr zu den neuen Baugebieten während der mehrjährigen Bauzeit.

Bornheim, den 10. April 2018

[REDACTED]

<http://www.aktivebuengerbornheim.de>

[REDACTED]



* Erweiterung
Investor I
Investor II

Norder 2 Zuewegungen

LEGENDE

- Wohnbauflächen (50 Einwohner/ha)
- Optionale Erweiterung
- Straßenverkehrsflächen
- Auslaufflächen Kohlerzer Straße und Fußweg
- Fuß- und Radwege
- Grünflächen
- Grenze Hochspannungslinie
- Grenze Flächennutzungsplan
- Fuß- und Fahrradweg

Vorschlag der
Anlieger und der HBB

Bornheim-Roisdorf

Machbarkeitsstudie **Alternative 15**

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung PartG
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Stand: 08.01.2016
Maststab: 1:2000

Blattgröße: A2 im Original