

Eichmanns, Nicole

EINGANG

09. April 2019

Gemeinde Swisttal

Ö2

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Dienstag, 9. April 2019 12:35

Eichmanns, Nicole; Braun, Dirk

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 "Am Burggraben"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte an dieser Stelle meine Bewunderung für so eine unausgereifte Projektplanung zum Ausdruck bringen.

Die Aufteilung der Gebäude und Straßen strotzt von Ignoranz der jetzigen Anwohner gegenüber.

Wie kommen Sie bitte dazu unser Grundstück für 50% des Jahres zu verschatten und Anwohnerstraßen, die nicht ansatzweise für die Anbindung eines derartigen Wohngebietes taugen in diese Planung mit einzubeziehen?

Wir werden den Einspruch ganz formell einreichen und parallel alle Optionen mit den Betroffenen Anwohnern in unserer Nachbarschaft abstimmen.

z.B. Gutachten über Wertminderung unserer Immobilien mit Juristische Schadensersatz- Prüfung und ein Normkontrollverfahren zur Prüfung der Bebauungspläne.

Es geht hierbei auch um die Anbindung an die Birkenallee, die durch das massive zu erwartende Verkehrsaufkommen beeinträchtigt wird. Hier am Ende der Birkenallee handelt es sich um eine Zufahrtsstraße die für eine Wohngebietsanbindung dieser Größe nicht ausgelegt ist.

Bei 120 Wohneinheiten und der vom Statistischen Bundesamt aufgeführten Zahlen für PKWs je Haushalt kommen hier schließlich ca. 190 PKWs dazu, ohne Zulieferer oder Handwerker zu berücksichtigen. Wenn ca. 50% davon 2x Täglich die Birkenallee befahren würden sind das ca. 200 Fahrzeuge zusätzlich am Tag. Und in NRW werden ja Anwohner auch an der Instandsetzung von Straßen kostentechnisch beteiligt und ein ganzes Stück der engsten Stelle an der Birkenallee ist ja ein gepflastertes Teilstück und (bei 220 Arbeitstagen) **zusätzlichen 44.000 PKWs** im Jahr weiß ja keiner genau was das finanziell mal für uns bedeuten könnte?

An dieser Stelle sollten auch die Schwächsten nicht vergessen werden und die Brutzeit der unter Naturschutz stehenden Fledermäuse in unseren Gärten und die Falken, die hier im Wohngebiet leben berücksichtigt werden.

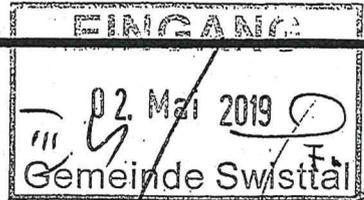
Ich möchte übrigens vermeiden, dass der Eindruck entsteht wir wären gegen Ihr angestrebtes Bauvorhaben aber die Art und Weise wie die Gebäude und Straßen aufgeteilt sind, geht dies komplett zu Lasten der jetzigen Anwohner und bilden nichts anderes wieder als den maximalen Kapitalvorteil der Gemeinde.

Wenige Änderungen würden ja schon reichen. Trennen Sie zum Beispiel die Birkenallee verkehrstechnisch von dem neuen Wohngebiet ab. Und setzen Sie die größeren Mehrfamilienhäuser weiter an den Rand des geplanten Bebauungsgebiets Richtung Entwässerungsgraben. Passen Sie die Parkplatzzahlen der angebotenen Wohnungen mit mindestens dem Faktor 1 an. Planen Sie einen neuen größeren Kinderspielplatz, da unserer hier bereits stark genutzt ist und schaffen Sie fehlende öffentliche Parkmöglichkeiten. Aber da die Immobilien ja schon für horrenden Summen angeboten werden, scheinen die Möglichkeiten für eine Einigung nicht Ihr Interesse zu sein.

Mit freundlichen Grüßen

Eichmanns, Nicole

Ö9



Von:

Gesendet:

Sonntag, 14. April 2019 11:44

An:

Eichmanns, Nicole; Braun, Dirk

Cc:

Betreff:

Einwände gegen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 "Am Burggraben"

Wichtigkeit:

Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir offiziell unsere Einwände vorbringen.

Durch den Bebauungsplan beabsichtigen Sie unser Grundstück für 50% des Jahres zu verschatten und die Anwohnerstraßen als Zufahrt zum Bebauungsgebiet mit einzubeziehen.

Durch diesen Bebauungsplan sehen wir eine erhebliche Wertminderung unserer Immobilien. Durch höheres Verkehrsaufkommen, Grundstücksverschattung, zu geringe Parkplätze, zu wenige Spielplätze für Kinder/Jugendliche und eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Bei der Anbindung der Birkenallee ist ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Anwohner nutzen jetzt auch schon lieber die Birkenallee um in den Ortskern zu gelangen als die Hauptstraße, da diese oft sehr stark befahren ist. Hier am Ende der Birkenallee handelt es sich um eine Zufahrtsstraße, die für eine Wohngebietsanbindung dieser Größe nicht ausgelegt ist.

Bei 120 Wohneinheiten und der vom Statistischen Bundesamt aufgeführten Zahlen für PKWs je Haushalt kommen hier schließlich ca. 190 PKWs dazu, ohne Zulieferer oder Handwerker zu berücksichtigen. Wenn ca. 30 bis 50% davon 2x täglich die Birkenallee befahren würden, sind das im schlechtesten Fall ca. 200 Fahrzeuge zusätzlich am Tag. Und in NRW werden ja Anwohner auch an der Instandsetzung von Straßen kostentechnisch beteiligt und ein ganzes Stück der engsten Stelle an der Birkenallee ist ja ein gepflastertes Teilstück. Bei 220 Arbeitstagen) zusätzlichen ca. 30.000 bis 44.000 PKWs im Jahr weiß keiner genau was das finanziell mal für uns bedeuten könnte.

An dieser Stelle sollten auch die Schwächsten nicht vergessen werden. Es gibt dadurch auch Beeinträchtigungen für die Fledermäuse und die in diesem Gebiet lebenden Falken.

Wir möchte übrigens vermeiden, dass der Eindruck entsteht wir wären gänzlich gegen Ihr angestrebtes Bauvorhaben, aber die Art und Weise wie die Gebäude und Straßen aufgeteilt sind, geht komplett zu Lasten der jetzigen Anwohner und bilden nichts anderes wieder als den maximalen Kapitalvorteil der Gemeinde.

Wenige Änderungen würden ja schon reichen. Trennen Sie zum Beispiel die Birkenallee verkehrstechnisch von dem neuen Wohngebiet ab. Und setzen Sie die größeren Mehrfamilienhäuser weiter an den Rand des geplanten Bebauungsgebiets Richtung Entwässerungsgraben. Passen Sie die Parkplatzzahlen der angebotenen Wohnungen mit mindestens dem Faktor 1 an. Planen Sie einen neuen größeren Kinderspielplatz, da unserer hier bereits stark genutzt ist und schaffen Sie fehlende öffentliche Parkmöglichkeiten. Aber da die Immobilien ja schon für horrenden Summen angeboten werden, scheinen die Möglichkeiten für eine Einigung nicht Ihr Interesse zu sein.

Bitte senden Sie uns eine Eigangsbestätigung zu.

Danke

Schmitz, Karin

ös

Von: Kalkbrenner, Petra
Gesendet: Dienstag, 23. April 2019 19:17
An: Schmitz, Karin
Betreff: WG: Hz 39 Am Burggraben



Von: .
Gesendet: Dienstag, 23. April 2019 19:16:46 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien
An: Eichmanns, Nicole; Braun, Dirk; Funke, Jürgen
Cc: Kalkbrenner, Petra
Betreff: Hz 39 Am Burggraben

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anwohner der Bachstraße und Quellenstraße in Heimerzheim, würden gerne von Ihnen informiert werden, wie das Oberflächenwasser aller befestigten Flächen dieses neuen Baugebietes abgeleitet werden soll. Im Plan der 5. Flächennutzungsänderung ist eine Fläche mit "RÜB" = Regenüberlaufbecken dargestellt.

Wird das Wasser aller befestigten Flächen, wie im Kammerfeld, in das RÜB zum versickern eingeleitet ??????

Mit einem freundlichen Gruß aus Swisttal

53913 Swisttal

Ö6



53913 Swisttal-Heimerzheim

Gemeinde Swisttal
Fachbereich III/1- Gemeindeentwicklung-
z. Hd. Nicole Eichmanns
Rathausstraße 15
53913 Swisttal-Ludendorf

Einwände gegen den Bebauungsplan Hz39 Heimerzheim „Am Burggraben“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir offiziell unsere Einwände vorbringen.

Durch den Bebauungsplan beabsichtigen Sie unser Grundstück für 50% des Jahres zu verschatten und die Anwohnerstraßen als Zufahrt zum Bebauungsgebiet mit einzubeziehen.

Durch diesen Bebauungsplan sehen wir eine erhebliche Wertminderung unserer Immobilien. Durch höheres Verkehrsaufkommen, Grundstücksverschattung, zu geringe Parkplätze, zu wenige Spielplätze für Kinder/Jugendliche und eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Bei der Anbindung der Birkenallee ist ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Anwohner nutzen jetzt auch schon lieber die Birkenallee um in den Ortskern zu gelangen als die Hauptstraße, da diese oft sehr stark befahren ist. Hier am Ende der Birkenallee handelt es sich um eine Zufahrtsstraße, die für eine Wohngebietsanbindung dieser Größe nicht ausgelegt ist.

Bei 120 Wohneinheiten und der vom Statistischen Bundesamt aufgeführten Zahlen für PKWs je Haushalt kommen hier schließlich ca. 190 PKWs dazu, ohne Zulieferer oder Handwerker zu berücksichtigen. Wenn ca. 30 bis 50% davon 2x täglich die Birkenallee befahren würden, sind das im schlechtesten Fall ca. 200 Fahrzeuge zusätzlich am Tag. Und in NRW werden ja Anwohner auch an der Instandsetzung von Straßen kostentechnisch beteiligt und ein ganzes Stück der engsten Stelle an der Birkenallee ist ja ein gepflastertes Teilstück. Bei 220 Arbeitstagen) **zusätzlichen ca. 30.000 bis 44.000** PKWs im Jahr weiß keiner genau was das finanziell mal für uns bedeuten könnte.

An dieser Stelle sollten auch die Schwächsten nicht vergessen werden. Es gibt dadurch auch Beeinträchtigungen für die Fledermäuse und die in diesem Gebiet lebenden Falken.

Wir möchte übrigens vermeiden, dass der Eindruck entsteht wir wären gänzlich gegen Ihr angestrebtes Bauvorhaben, aber die Art und Weise wie die Gebäude und Straßen aufgeteilt sind, geht komplett zu Lasten der jetzigen Anwohner und bilden nichts anderes wieder als den maximalen Kapitalvorteil der Gemeinde.

Wenige Änderungen würden ja schon reichen. Trennen Sie zum Beispiel die Birkenallee verkehrstechnisch von dem neuen Wohngebiet ab. Und setzen Sie die größeren Mehrfamilienhäuser weiter an den Rand des geplanten Bebauungsgebiets Richtung Entwässerungsgraben. Passen Sie die Parkplatzzahlen der angebotenen Wohnungen mit mindestens dem Faktor 1 an. Planen Sie einen neuen größeren Kinderspielplatz, da unserer hier bereits stark genutzt ist und schaffen Sie fehlende öffentliche Parkmöglichkeiten. Aber da die Immobilien ja schon für horrenden Summen angeboten werden, scheinen die Möglichkeiten für eine Einigung nicht Ihr Interesse zu sein.

Bitte senden Sie uns eine Eingangsbestätigung zu.

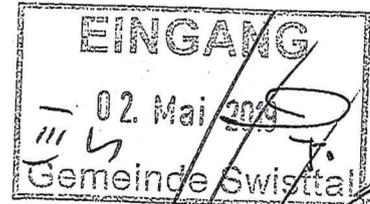
Mit freundlichen Grüßen,

09

53913 Swisttal

Gemeinde Swisttal
Rathausstr.115

53913 Swisttal



Betr.: Stellungnahme zur Bauplanung im Neubaugebiet Hz 39 „Am Burggraben“

Heimerzheim, 26.04.2019

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu der Erstellung des Neubaugebiets Hz 39 „Am Burggraben“ haben Sie am 08.04.2019 die Planungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB offengelegt.

Als betroffene Anwohner nehmen wir zu den Planungen des von Ihnen vorgesehenen Neubaugebiets wie folgt Stellung und erheben die nachfolgend genannten Einwände:

Vorbemerkung

Unter der Bezeichnung Heimerzheim Hz 39 „Am Burggraben“ hat die Gemeinde Swisttal, einen Bebauungsplan zu einem Neubaugebiet, mit insgesamt 120 Wohneinheiten inklusive einer Kindertagesstätte erstellt. Dieses Neubaugebiet soll sich in Richtung Süden unmittelbar an die bestehende Bebauung „Am Schäfers Kreuz“ anschließen. Für die Schaffung von Wohnraum in unserer Gemeinde mag es durchaus gute Gründe geben. Hinsichtlich einer zukunftsweisenden Weiterentwicklung unserer Ortschaft Heimerzheim birgt dies bei Berücksichtigung der Interessen aller betroffenen Mitbürgerinnen und Mitbürger durchaus Chancen, die wir nicht verkennen.

Letztlich werden hier die Folgen einer verfehlten Infrastrukturpolitik in den angrenzenden Städten, insbesondere in Bonn spürbar. Dort haben gezielt geförderte, attraktive Arbeitsplatzangebote einen Bevölkerungszuzug verursacht, dem die vorhandene Wohnraumsituation nicht mehr standhält. Die Einstellung des sozialen Wohnungsbaus und die Verknappung der vorhandenen Bauflächen, haben zu einer unerträglichen Kostenexplosion auf dem dortigen Wohnungsmarkt geführt. Dies führt zu Abwanderungsbewegungen in die Umlandgemeinden.

Die daraus entstehenden Belastungen sollen jetzt die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises bewältigen.

Bebauung

Sie sehen im Bebauungsplan unterschiedliche Bebauungsarten mit Einfamilienhaus-, Doppelhaus-, Mehrfamilienhausbebauung sowie die Erstellung einer Kindertagesstätte vor. Dabei sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils neun Wohneinheiten unmittelbar an die bestehende Bebauung „Am Schäfers Kreuz“ erstellt werden. Durch die vorgesehene Geschoßhöhe dieser Häuser droht uns eine Verschattung unseres Grundstücks. Dadurch ist eine nicht unerhebliche Wertminderung unserer Immobilie zu erwarten. Dies ist für uns absolut inakzeptabel. Die von Ihnen angeführte behutsame Erweiterung und Abrundung des bestehenden Siedlungsrandes erkennen wir eben so wenig, wie eine Orientierung am nördlich angrenzenden Baubestand.

Vielmehr ignorieren Sie mit den in der Anschlussbebauung vorgesehenen Mehrfamilienhäusern, die bisher „Am Schäfers Kreuz“ genehmigten Geschosshöhen völlig.

Wir fordern Sie deshalb auf, eine Veränderung des Bebauungsplanes mit einer anderen, weniger kritischen Platzierung der Mehrfamilienhäuser vorzunehmen. Dies wäre am Südrand des Neubaugebiets durchaus machbar.

Verkehrsführung / Verkehrsaufkommen

Die sogenannte „innere Erschließung“ soll über die Birkenallee als Zufahrtsstraße erfolgen. Die Birkenallee ist bereits jetzt die kürzeste Verbindung zum Ortskern und den Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmärkte) am nördlichen Ortsrand. Im bestehenden Wohngebiet sowie im geplanten Neubaugebiet existieren keinerlei Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs. Dadurch ist eine drastische Erhöhung des Anliegerverkehrs zu erwarten. Legt man bei den 120 neuen Wohneinheiten den statistischen Wert von 1,5 Kraftfahrzeugen je Haushalt in Nordrhein-Westfalen zugrunde, so bedeutet dies eine zusätzliche Mehrbelastung des angrenzenden Straßennetzes durch 180 Fahrzeuge. Die Kfz-Inhaber werden ihre Arbeitsplätze erreichen und ihre Einkäufe erledigen müssen. Dies ist aufgrund der mangelhaften Erschließung unserer Ortschaft mit dem öffentlichen Personennahverkehr, innerhalb eines zumutbaren zeitlichen Aufwandes nicht möglich.

In ihrem derzeitigen baulichen Zustand verjüngt sich die Birkenallee ab dem Wendehammer „Am Schäfers Kreuz“ zu einer reinen Wohnstraße und mündet am Ende in einen betonierten Feldweg, der lediglich zur landwirtschaftlichen Nutzung freigegeben ist. Um die Funktion als reguläre Zufahrtsstraße zu übernehmen, müsste eine Ertüchtigung bzw. ein Ausbau mindestens dieses Teilstücks der Birkenallee erfolgen. Eine von Ihnen eventuell jetzt bereits in Erwägung gezogene Kostenbeteiligung von uns, als unmittelbarem Anlieger lehnen wir ausdrücklich ab.

Die Einlegung von Rechtsmitteln dagegen behalten wir uns vor.

Verschärft wird die Situation zusätzlich durch die Mitnutzung des Kinderspielplatzes „Am Schäfers Kreuz“ (weit und breit der einzige) durch die Bewohner des Neubaugebiets. Hier ist ebenfalls mit erheblichem Zubringerverkehr jedweder Art zu rechnen.

Parkplatzsituation

Die gesamte Parkplatzsituation im Bereich „Am Schäfers Kreuz“ und in der Birkenallee ist bereits jetzt ein unhaltbarer Zustand. Der öffentlich nutzbare Parkraum, bzw. die ausdrücklich ausgewiesenen Stellplätze sind schon lange nicht mehr ausreichend.

Für das Neubaugebiet sehen Sie die Ausweisung des erforderlichen Stellplatzbedarfs direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken vor. Bei genauer Betrachtung Ihrer Planungen wird sich das als unzureichend erweisen. Ein „Parkplatzrückstau“ in die Straßen Birkenallee und „Am Schäfers Kreuz“ ist die unausweichliche Folge.

Fazit

Die derzeitigen von Ihnen veröffentlichten Planungen zum Neubaugebiet HZ 39 „Am Burggraben“ basieren auf einer Vielzahl theoretischer Annahmen. Mit diesem Bebauungsplan negieren Sie zunächst nahezu vollständig unsere Interessen als dort lebende Anwohner.

Während das Beteiligungsverfahren noch im Gange ist, werden Eigentumswohnungen im Neubaugebiet bereits per Internet zum Verkauf angeboten. Offensichtlich sollen hier Fakten geschaffen werden. Wir halten das für keinen bürgerfreundlichen Stil.

Die Erstellung dieses Neubaugebiets zeigt ganz deutlich, dass für Heimerzheim die Erstellung eines umfassenden Verkehrsplanungskonzepts dringend notwendig ist. Das vorhandene Verkehrsnetz hält der Belastung durch die bestehende Bebauungsstruktur, aber insbesondere der fortlaufenden Entstehung neuer Baugebiete nicht mehr stand.

Sollten die Planungen in dieser Form umgesetzt werden, erwarten wir erhebliche negative Einflüsse auf die Wohn- und Lebenssituation in unserem Wohnviertel. Eine drastische Wertminderung unserer Immobilien durch Verschattung der Grundstücke, Belästigung durch zusätzlichen Verkehrslärm und Schadstoffemissionen ist zu befürchten.

Deshalb widersprechen wir ausdrücklich dem von Ihnen geplanten Neubauvorhaben HZ 39 „Am Burggraben“ in der jetzt vorgelegten Form.

Mit freundlichen Grüßen,

33 UNTERSCHRIFTEN

Zusatz der Anlieger „Birkenallee“ sollte es zur Genehmigung des Bauvorhabens kommen.

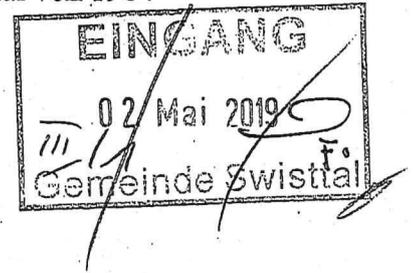
Die Anlieger der Birkenallee sind grundsätzlich gegen die Ausweisung bzw. Nutzung der Birkenallee als Zugangs- Durchgangsstraße für die Anlieger des neuen Baugebiets (Burggarten) Zugangsstraße ausschließlich über die Parkstraße.

Birkenallee muß im hinteren Bereich gesperrt werden.

IDHS - Interessengemeinschaft der Hochwassergeschädigten Swisttal von 1984

Ö 10

53913 Swisttal
, 53913 Swisttal
, 53913 Swisttal
, 53913 Swisttal
, 53913 Swisttal



Gemeinde Swisttal
Frau
Bürgermeisterin Petra Kalkbrenner
Rathaus Swisttal Ludendorf

02. Mai 2019

mit der Bitte um nachrichtliche Weiterleitung an die Fraktionsvorsitzenden der im Swisttaler Gemeinderat vertretenen Parteien / Wählervereinigungen.

**Aufstellung des Bebauungsplanes Hz 39 „Am Burggraben“,
Offenlage des Vorentwurfs vom 07.03.2019 gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. a. Vorentwurf machen wir

Bedenken

geltend.

Nach Punkt 4.4 (Belange der Ver- und Entsorgung) soll das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah in ein Gewässer (**Swistbach**) eingeleitet werden. Diese Absicht ist uns vollkommen unverständlich und trägt im Ergebnis zur Verschärfung der Hochwassergefahr in der Ortslage Heimerzheim bei. Im Vorentwurf wird dem Hochwasserschutz in keinsten Weise Rechnung getragen.

Trotz der bisher durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. teilweise Ufererhöhungen in der Ortslage Heimerzheim, hochwasserdichte Schmutzwasser-Kanaldeckel, Pumpstation Ecke Bachstraße / Frongasse sowie Retentionsflächen südlich der B 56) würden diese vor dem Hintergrund des Klimawandels und zunehmender Starkregenereignisse und dadurch potenziell ausgelöster Gefährdungen nicht ausreichen. Signifikante Pegelerhöhungen sind bereits aktuell bei mittelstarkem Gewitterregen bzw. ebenso bei länger andauerndem Niederschlag festzustellen.

Ausgehend von der Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 29.000 m² wird erfahrungsgemäß ein Großteil (bis zu 2/3) in versiegelte Fläche umgewandelt werden (Dächer, Terrassen, Zufahrten, öffentliche Straßen und Wege), so dass das Niederschlagswasser von 15.000 – 20.000 m² befestigter Fläche ungebremst in die Swist eingeleitet wird und dadurch das Hochwasserrisiko verschärft.

Q10

- 2 -

In den B-Plangebieten Heimerzheim Nordwest (BP Hz 29, 30 und 31) mussten Regenrückhaltebecken gebaut und von den Grundstückseigentümern finanziert werden, damit ein kontrollierter Abfluss des Niederschlagswassers in die Swist gewährleistet wird. Insofern erheben wir die **Forderung**, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser durch ein Regenrückhaltebecken bzw. durch einen Stauraumkanal zurückgehalten und kontrolliert und gewässerverträglich in die Swist eingeleitet wird.

Dem „Widerspruch“ der Interessengemeinschaft Swistbach-Anlieger (Bach- und Quellenstraße) mit anliegenden Unterschriftenlisten von April 2019 schließen wir uns mit dem ergänzenden Hinweis an, dass gemäß Bodenkarte NRW die Böden im Plangebiet nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind (Pkt. 4.4 des Vorentwurfs Hempel + Tacke GmbH Bielefeld, Entwässerungssystem, 2. Absatz).

Mit freundlichen Grüßen

5 UNTERSCHRIFFTEN

Gemeinde Swisttal
z.Hd. Frau Bürgermeisterin
Petra Kalkbrenner
Rathausstraße 115

53913 Swisttal

ÖM

Swisttal, den 2. Mai 2019



**Betr.: Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 „Am Burggraben“
„Offenlage“ zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
vom 13.12.2018 Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung
des Vorentwurfs gem. §3, Abs. 1 Baugesetzbuch**

WIDERSPRUCH

**Zu Punkt 4.4, Belange der Ver- und Entsorgung
„Entwässerungssystem“**

Die Interessengemeinschaft Swistbach-Anlieger möchte dem Vorentwurf, konkret dem vorgeschlagenen Entwässerungssystem für das Niederschlagswasser, widersprechen.

In dem Vorentwurf steht auf Seite 11 geschrieben, dass das aus dem betroffenen Baugebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah in ein Gewässer (Swistbach) eingeleitet werden soll. Wir als direkte Anlieger am Swistbach sind der Meinung, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem neuen Baugebiet über geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Regenwasserversickerungsanlagen und/oder Regenrückhalteräume bzw. das Kanalnetz erfolgen muss.

In den zurückliegenden Jahrzehnten haben lokal auftretende Starkregen auch in Swisttal-Heimerzheim mehrfach durch Überflutungen des Swistbach erhebliche Schäden am Eigentum der Swistbach-Anlieger verursacht. Durch den prognostizierten Klimawandel und die damit sehr wahrscheinlich einhergehende Zunahme extremer Regenereignisse, wird sich die Überflutungsgefahr in Zukunft spürbar erhöhen. Um künftige Schäden durch extreme Niederschläge und damit verbundener Überflutungen an Gebäuden und Hausrat zu vermeiden oder zumindest abzumildern, ist es erforderlich, entsprechende Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen durch die Städte und Gemeinden sowie die privaten Haus- und Grundstückseigentümer zu ergreifen.

**Interessengemeinschaft Swistbach - Anlieger,
insbesondere Anlieger der Bach- und Quellenstraße,
53913 Swisttal-Heimerzheim**

Für die anhängenden Unterschriftenlisten:
Bachstraße 4 Blatt Quellenstraße 5 Blatt

53913 Swisttal

53913 Swisttal

133 UNTERSCHRIFTEN
(DAVON 2 IM FRAHRAG)

Ö13



53913 Swisttal

Gemeindeamt Ludendorf

Heimerzheim, den 6.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchte ich Stellung nehmen, zu Ihrem Bebauungsplan in Heimerzheim Hz 39 „Am Burggraben“.

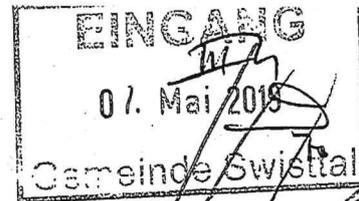
Ich wehre mich vehement gegen diese Planung ihrerseits.

Ich bin strikt dagegen das die wunderschöne Landschaft aufgrund angeblichem Platzmangels in Heimerzheim besiedelt werden soll.

Wenn Sie es durchsetzen wollen, dann müssen Sie diese Punkte beachten:

- Aktuell ist erhebliche Parkplatznot,- bzw. Mangel und in jedem Haushalt befinden sich durchschnittlich 2-3 Autos. Ich bin mir dessen gewiss, (und das ist nicht weit hergeholt) dass wird durch das Neubaugebiet nicht besser, sondern massiv schlimmer werden. Sie müssen damit nicht leben,- aber die aktuellen Bewohner und somit auch ich.
- Trotz Geschwindigkeitsbegrenzung fahren die Autos hier in der Regel schneller als erlaubt. Wenn diese Straße für das Neubaugebiet freigegeben wird, dann wird es zur allgemeinen „Durchfahrtsstraße“ und dadurch eine erhebliche Gefährdung der Allgemeinheit, bzw. der Anwohner und deren Familien. Diese Straße müsste zum Feld hin gesperrt werden.
- Zudem stellt es mit dem Kindergarten und den neuen Häusern auch eine deutliche Lärmbelästigung dar und es kommt das Gefühl auf, das man in einer Stadt lebt. Ich komme aus Bayern und lebe seit 2014 in Heimerzheim und habe die Ruhe gerne, da ich dort in einer Stadt gelebt hatte. Die Landschaft und die Ruhe sollten erhalten bleiben.
- Ich sehe es nicht ein, dass ich auch als Bewohner Heimerzheims, die Kosten für die Straße die Sie bauen wollen, als Zufahrt für das Neubaugebiet tragen muss. Diese Kosten würden Sie sicherlich an die bestehenden Bewohner verteilen. Auch hier bitte ich Sie, sich in die Lage der bestehenden Bewohner zu versetzen.
- Je mehr das Land bebaut wird, umso weniger gelangt Regenwasser in die Erde und weniger kann agrarwirtschaftlich angebaut werden. Gedenken Sie nur an die Dürreperiode im letzten Jahr 2018. Wenn Ihnen das egal ist,- mir ist es das nicht und damit stehe ich nicht alleine.

Ö19



53913 Swisttal

Gemeindeamt Ludendorf

Heimerzheim, den 6.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchte ich Stellung nehmen, zu Ihrem Bebauungsplan in Heimerzheim Hz 39 „Am Burggraben“.

Ich wehre mich vehement gegen diese Planung ihrerseits.

Ich bin strikt dagegen das die wunderschöne Landschaft aufgrund angeblichem Platzmangels in Heimerzheim besiedelt werden soll.

Wenn Sie es durchsetzen wollen, dann müssen Sie diese Punkte beachten:

- Aktuell ist erhebliche Parkplatznot,- bzw. Mangel und in jedem Haushalt befinden sich durchschnittlich 2-3 Autos. Ich bin mir dessen gewiss, (und das ist nicht weit hergeholt) dass wird durch das Neubaugebiet nicht besser, sondern massiv schlimmer werden. Sie müssen damit nicht leben,- aber die aktuellen Bewohner und somit auch ich.
- Trotz Geschwindigkeitsbegrenzung fahren die Autos hier in der Regel schneller als erlaubt. Wenn diese Straße für das Neubaugebiet freigegeben wird, dann wird es zur allgemeinen „Durchfahrtsstraße“ und dadurch eine erhebliche Gefährdung der Allgemeinheit, bzw. der Anwohner und deren Familien. Diese Pflasterstraße haben wir als langjährige Bewohner damals teuer bezahlt und eignet sich als solche nicht zu Durchfahrt. Diese Straße müsste zum Feld hin gesperrt werden.
- Zudem stellt es mit der Kita und den neuen Häusern auch eine deutliche Lärmbelästigung dar und es kommt das Gefühl auf, das man in einer Stadt lebt. Wegen der Ruhe habe ich auch mein Haus hier gebaut. Nun muss ich wegen Ihren Ideen auf das verzichten was ich mir mit meinen eigenen Händen erarbeitet habe? Ich würde Sie gerne mal in meine Lage versetzen.
- Ich habe 9 erwachsene Kinder die alle schon ihre eigenen Familien haben und somit auch um ihre Kinder bangen müssen.
- Ich sehe es nicht ein, dass ich auch als langjähriger Bewohner Heimerzheims, die Kosten für die Straße die Sie bauen wollen, als Zufahrt für das Neubaugebiet tragen muss. Diese Kosten

Ö19

würden Sie sicherlich an die bestehenden Bewohner verteilen. Auch hier bitte ich Sie, sich in die Lage der bestehenden Bewohner zu versetzen.

- Je mehr das Land bebaut wird, umso weniger gelangt Regenwasser in die Erde und weniger kann agrarwirtschaftlich angebaut werden. Gedenken Sie nur an die Dürreperiode im letzten Jahr 2018. Wenn Ihnen das egal ist,- mir ist es das nicht und damit stehe ich nicht alleine.

Ich will hier kein Neubaugebiet!

Ich bitte Sie um Kenntnisnahme meines Schreibens und sogleich um eine Empfangsbestätigung.

Mit freundlichem Gruß, ,

Ö15



53913 Swisttal

Gemeindeamt Ludendorf

Heimerzheim, den 6.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchte ich Stellung nehmen, zu Ihrem Bebauungsplan in Heimerzheim Hz 39 „Am Burggraben“.

Ich wehre mich vehement gegen diese Planung ihrerseits.

Ich bin strikt dagegen das die wunderschöne Landschaft aufgrund angeblichem Platzmangels in Heimerzheim besiedelt werden soll.

Wenn Sie es durchsetzen wollen, dann müssen Sie diese Punkte beachten:

- Aktuell ist erhebliche Parkplatznot,- bzw. Mangel und in jedem Haushalt befinden sich durchschnittlich 2-3 Autos. Ich bin mir dessen gewiss, (und das ist nicht weit hergeholt) dass wird durch das Neubaugebiet nicht besser, sondern massiv schlimmer werden. Sie müssen damit nicht leben,- aber die aktuellen Bewohner und somit auch ich.
- Trotz Geschwindigkeitsbegrenzung fahren die Autos hier in der Regel schneller als erlaubt. Wenn diese Straße für das Neubaugebiet freigegeben wird, dann wird es zur allgemeinen „Durchfahrtsstraße“ und dadurch eine erhebliche Gefährdung der Allgemeinheit, bzw. der Anwohner und deren Familien. Diese Pflasterstraße haben wir als langjährige Bewohner damals teuer bezahlt und eignet sich als solche nicht zu Durchfahrt. Diese Straße müsste zum Feld hin gesperrt werden.
- Zudem stellt es mit dem Kindergarten und den neuen Häusern auch eine deutliche Lärmbelästigung dar und es kommt das Gefühl auf, das man in einer Stadt lebt.
- Ich habe 8 Geschwister die alle schon ihre eigenen Familien haben und somit auch um ihre Kinder bangen müssen.
- Ich sehe es nicht ein, dass ich auch als langjährige Bewohnerin Heimerzheims, die Kosten für die Straße die Sie bauen wollen, als Zufahrt für das Neubaugebiet tragen muss. Diese Kosten würden Sie sicherlich an die bestehenden Bewohner verteilen. Auch hier bitte ich Sie, sich in die Lage der bestehenden Bewohner zu versetzen.

Ö 15

- Je mehr das Land bebaut wird, umso weniger gelangt Regenwasser in die Erde und weniger kann agrarwirtschaftlich angebaut werden. Gedenken Sie nur an die Dürreperiode im letzten Jahr 2018. Wenn Ihnen das egal ist,- mir ist es das nicht und damit stehe ich nicht alleine.

Ich will hier kein Neubaugebiet!

Ich bitte Sie um Kenntnisnahme meines Schreibens und sogleich um eine Empfangsbestätigung.

Mit freundlichem Gruß,

An die Gemeindeverwaltung:
 FB III/1
 Rathausstraße 115
 Rathaus
 53913 Swisttal

Betrifft: Offenlage Hzh 39 Burggraben

Sehr geehrte Damen und Herren,
 zu dem geplanten Bebauungsplan „Hzh 39 Burggraben“ habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Die Festlegung von maximal 2 WE pro Einzel- und Doppelhaus, die festgelegte „offene Bauweise, die Planung eines Fahrradwegs, die Festlegung eines Bereich für einen Kindergarten im Gebiet, wird ausdrücklich begrüßt.

1. Es wird hier ein relativ großes Neubaugebiet mit **120 geplanten Wohneinheiten** auf für Heimerzheimer Verhältnisse - kleinem Raum geplant: Dies erscheint an dieser Stelle überdimensioniert. Die Planung sollte „abgespeckt“, die Zahl der WE reduziert werden. Andernfalls schafft dies zu große Probleme für die angrenzenden Anwohner und die gesamte Ortslage „Heimerzheim-Nordwest“.
2. Um die Bewohner Heimerzheims nicht übermäßig zu beeinträchtigen, ist ein **Verkehrskonzept** für ganz Heimerzheim unabdingbar: Schließlich wollen die künftigen Bewohner des Burggrabens ebenso wie von Burglindchen etc zur Nahversorgung ans andere Ende des Ortes (Metternicher Weg) oder auch zum Arbeitsplatz, und dies keinesfalls nur in Richtung Bonn, sondern auch Richtung Weilerswist, Bornheim, Köln und alles durch die Euskirchener/Kölner Straße? – Hinzu kommt schon heute das neue Baugebiet am „Neukircher Weg“ (Hz 29) und zukünftig voraussichtlich das Baugebiet „Hinter dem Hambach“ (Hz 38). Das aus dem Jahre 2007 stammende Verkehrsgutachten/-konzept zur „Rahmenplanung Heimerzheim Nordwest“ berücksichtigt nur die Bebauungspläne Hz 29 bis Hz 33. Es ist jetzt, unter besonderer Berücksichtigung der Bebauungspläne Hz 39 und Hz 38 in Verbindung mit den bereits realisierten Baugebieten in „Heimerzheim Nordwest“, unverzüglich und vor Beginn der weiteren Planung in Hzh 39 fortzuschreiben.
3. Die Planung muss von vornherein unbedingt **mehrere Zufahrtsoptionen** vorsehen, um Zu- und Abfluss in Stoßzeiten (zB morgens) reibungs- und gefahrlos zu gewährleisten. Bei 120 Wohneinheiten und durchschnittlich 1,5 Pkw pro WE wird folglich mit ca 180 Pkw gerechnet (und dabei sind mehrere Fahrten pro Tag zu

berücksichtigen – meist werden pro PKW 3 Fahrten zugrunde gelegt). Zusätzlich werden Pkw von außen zum Kindergarten kommen.

4. Bei mehreren Zufahrtsoptionen rückt allerdings die *Birkenallee* in den Focus. Die Anbindung über die dortige Wohnstraße (ohne Bürgersteig, Mischprinzip) stellt einen planerischen Konflikt dar, der bislang zu wenig beachtet wurde. Das kurze Teilstück „vor dem Wendehammer“ eignet sich nicht als Durchgangsstraße für den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes.
5. **14 Mehrfamilienhäuser** nach Zahl der zugeordneten Parkplätze???: Die Mehrfamilienhäuser sollten in jedem Fall nicht an der „Grenze“ zum Einfamilienhaus-Bestand Burglindchen, sondern in der Mitte des geplanten Baugebiets Burggraben angesiedelt werden, um diese nicht zu „beschatten“.
6. Die **First- und Traufhöhe** sowie die Zahl der Stockwerke ist für die Mehrfamilienhäuser ebenso zu begrenzen wie dies bereits für die Ein- und Doppelhäuser festgeschrieben wurde. Vorschlag: 2 Etagen + Staffelgeschoß, maximal 10 m.
7. Es muss unbedingt eine „**öffentliche Grün- und Begegnungsfläche**“ eingeplant werden! Angesichts der relativ vielen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern kommt einem Treffpunkt hier besondere Bedeutung zu: Er sollte innerhalb des Baugebiets an zentraler Stelle als Mehrgenerationen-Platz eingeplant werden, der nur fußläufig erreicht werden kann (vgl. Morenhoven, Brunnenplatz), was auch Probleme durch Autoradio- und Motorradlärm am Abend minimiert.
8. Die städtebaulichen Voraussetzungen für „**Mehrgenerationenwohnen**“ sollte eingeplant, zumindest ermöglicht werden. Weitergehend wären konkrete Festsetzungen bzgl. der Baukörper. Es müsste zumindest barrierearm, besser noch barrierefrei geplant werden. Hier sollte auf jeden Fall der sog. „**Quartiersgedanke**“ für ein verantwortungsbewusstes soziales Miteinander innerhalb des „**Viertels**“ von vornherein eingeplant werden: Wir bauen für die Zukunft Swisttals!
9. Die **Zahl der Parkflächen** ist mit 1,5 Stellplätzen AUF dem Grundstück vorzugeben: Sie dürfen nur NEBEN-einander angelegt werden, da man sich bei Anordnung hintereinander selbst mit dem Zweitwagen im Wege stehen würde und praktisch immer nur einen von 2 Stellplätzen nutzt. (Wie bei uns im Rosenweg ersichtlich, parkt dann doch immer ein Wagen vor dem Haus auf der Straße bzw. im öffentlichem Stellplatzbereich.)
10. Aus Umweltgründen sollten **KEINE dunklen / schwarzen Dächer** und Vorgärten mit Folien und Steinen erlaubt werden (zusätzliche Klimaerwärmung, Schaffung ökologischer „Totflächen“).
11. Aus Umweltgründen sollen **Zisternen** (3 m³ je WE) auf jedem Grundstück gefordert und die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser nahegelegt werden.

Ö18

12. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Starkregenvorkommnissen ist die Einleitung des Regenwassers direkt in die Swist zu überdenken: Ein **Regenwassersammelbecken** ist zu empfehlen.
13. **Lärmschutzmaßnahmen** an/in den Gebäuden sind aufgrund der im Westen (!) nahe gelegenen A 61 zum Zweck des Gesundheitsschutzes der Bewohner ausdrücklich zu empfehlen (siehe Morenhoven 6).
14. Das Baugebiet muss an seiner südlichen Grenze zum Feld **abgerundet** werden durch einen naturnahen Geländestreifen: Hier sollte bereits ein Teil der **Ausgleichsfläche** wohnortnah und naherholungswirksam eingeplant und realisiert werden (zB als „Spazierweg um den Block“). Die zuweilen in Bebauungsplänen festgesetzte „Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen“ (z.B. Hz 29) reicht nicht aus und wird hinsichtlich ihrer tatsächlichen Realisierung und des nicht verbindlichen dauerhaften Erhalts der Anpflanzungen skeptisch beurteilt.