

①

Datum: 19.09.2013 16:26:48 Uhr
Planverfahren: Bornheim - Bebauungsplan Bo 23
Beteiligungszeitraum: 29.08.2013 - 25.09.2013
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme von: [REDACTED]
Abgabedatum: 19.09.2013 16:18:02 Uhr
Adresse: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Stellungnahme: Sehr geehrte Frau Manheller, wie heute Nachmittag besprochen übersende ich Ihnen meine Fragen zu dem Bauvorhaben Bo23.
Gebäudehöhe 4-5 Stockwerke! Bitte bedenken Sie bei der Planung, dass auf meinem Haus (Flachdach) eine Photovoltaikanlage installiert ist und diese nicht durch die Neubauten verschattet wird. Dies sollte im November am späten Nachmittag überprüft werden.
Warum steht das Gebäude, welches in Ihrer letzten Studie gerade ausgeführt ist, so dicht an der Grundstücksgrenze? Hier schaut man doch nur noch in die Sträucher oder bei mir in die Kaffeetasse! Es hat eine gewisse Ähnlichkeit mit dem KDF auf Rügen! Hallo Architekten möchten Sie darin wohnen?
Werden die Grundstück-Höhe und der 1,5m Wall mit Bewuchs beibehalten? Da das Grundstück tiefer als der Bachbegleitweg ist würde es von der Bachseite aus kleiner wirken und durch den Bewuchs erträglicher sein.
Wer soll den Fußweg benutzen, wenn beide Gebäude umzäunt sind?
Mein Grundstück ist genau gegenüber dem Kindergarten, wie realisieren Sie den Schallschutz?
Ich hoffe dass bis zur Nächsten Sitzung im Dezember einige Ideen zu Papier gebracht sind und freue mich auf diesen Termin.

FB 7

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

An den
Bürgermeister
der Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

(2)

Stadt Bornheim

20. SEP. 2013

Rhein-Sieg-Kreis

Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan Bo 23

Bornheim, 19.09.2013

lv 24/13

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit möchten wir hiermit als
Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] und unmittelbar
Betroffene unsere Anliegen zu den geplanten Bauvorhaben zur
Kenntnis bringen.

Anlässlich der Einwohnerversammlung am 04.09.2013 im Rathaus der
Stadt Bornheim wurden uns die aktuellen Pläne und Entwürfe zu dem
Neubau der Kindertageseinrichtung sowie zum Bau eines Pflege- und
Betreuungscampus als Erweiterung des Beethovenstifts vorgestellt.

Hinsichtlich der Planungen des Beethovenstifts erfuhren wir erstmals,
dass der Gebäudekomplex vier Geschosse nebst Satteldach erhalten
soll.

Ein Bau in dieser Größenordnung wird auch ohne das Fällen
irgendeines bereits vorhandenen Baumes oder sonstiger auf dem
Gelände der Freibadwiese bzw. angrenzender Begrünungen von der
Kartäuserstraße aus in weiten Teilen sichtbar sein. Entscheidend ist
an dieser Stelle insbesondere die Sicht, die sich von den
Grundstücken und aus den Wohngebäuden der Kartäuserstraße
heraus ergibt. Dieser ist bedeutend anders, als derjenige, der sich
ergibt, wenn man den Bachbegleitweg des Roisdorf-Bornheimer-
Baches entlangläuft.

Darüber hinaus verliert das Argument der beteiligten Fachvertreter auf
der Einwohnerversammlung - die Bäume werden weitestgehend den
Gebäudekomplex verdecken - seine Wirkung, wenn man bedenkt,
dass die Bäume über einen Zeitraum von wenigstens 5-6 Monaten
keine Blätter tragen und somit ein Sichtschutz nicht in keinsten Weise
gegeben ist.

Bei der zu planenden Geschosshöhe und –anzahl ist daher nicht nur nach dem Gebot der Rücksichtnahme vor den Interessen der angrenzenden Anwohner der Kartäuserstraße zu berücksichtigen, dass der Gebäudekomplex keine Höhe einnimmt, die eine erdrückende Wirkung auf das Landschaftsbild am Roisdorf-Bornheimer-Bach erzeugt.

Der auf der Einwohnerversammlung bereits geäußerte Appell wird daher deutlich wiederholt: Die Planungen des Gebäudekomplexes des Beethovenstifts sollen dahingehend geändert werden, dass das Gebäude eine größere Grundfläche erhält und hierdurch auf ein geplantes Geschoss gänzlich verzichtet werden kann.

Die weitere gegebenenfalls hierfür benötigte Grundstücksfläche könnte unter Verzicht auf die Fußwegeverbindung zwischen dem westlichen Bachbegleitweg des Roisdorf-Bornheimer-Baches und der Königstraße gewonnen werden.

Doch auch mit Einbindung einer Fußwegeverbindung im vorgenannten Sinne weist die Fläche der Freibadwiese unter Berücksichtigung der geplanten Kindertageseinrichtung und deren Außenfläche eine Größe auf, die es zulässt, auf ein Geschoss gänzlich zu verzichten und den Gebäudekomplex des Beethovenstifts mit größerer Gesamtgrundfläche zu versehen.

Irritiert und über alle Maßen schockiert waren wir jedoch zusätzlich über den Standort des geplanten Beethovenstifts auf der Fläche der Freibadwiese. Weist der erste Gestaltungsplan, wie er auch auf der Internetseite der Stadt Bornheim veröffentlicht ist, noch einen L-förmigen Bau mittig der vorgesehenen Fläche für das Beethovenstift auf, so zeigte der zweite und nach Aussage der beteiligten Fachvertreter realistischere Plan einen langgezogenen Komplex entlang der östlichen Grundstücksgrenze parallel zum Bachbegleitweg auf. Eine derartige Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die Grundstücksgrenze (im Gespräch war eine Abstandsfläche von etwa 15 Metern) würde die nachbarrechtlichen Interessen der Anwohner der Kartäuserstraße in keinsten Weise mehr berücksichtigen. In welcher Weise hier eine interessengerechte Abwägung stattgefunden hat, erschließt sich den Unterzeichnern nicht.

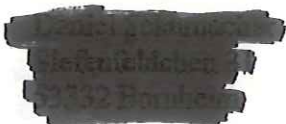
Auch der Hinweis auf die vorhandene Begrünung lässt einen Bau dieser Größenordnung entlang der Grundstücksgrenze nicht rechtfertigen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen Baumbestände „möglichst“ bestehen bleiben sollen.

Werden die Verträge und Genehmigungen mit der Senioren-Wohnstift Beethoven Betriebs GmbH auch vorsehen, dass nachträglich zu keinem Zeitpunkt Bäume gefällt werden dürfen, weil es den Bewohnern und Patienten des Beethovenstifts in ihren bewohnten Zimmern oder genutzten Aufenthaltsräumen zu dunkel ist, weil der Gebäudekomplex zu nah an den vorhandenen Baumbestand gebaut ist?

Mit freundlichen Grüßen



Simch Decker


3
Stadt Bornheim
Stadtplanungsamt
z.H. Frau Manheller
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Betreff: Bebauungsplan Bo 23

Sehr geehrte Frau Manheller,

hiermit nehme ich Bezug auf das am 25.09.2013 geführte Gespräch mit Herrn Ertl. Auf dessen Wunsch fasse ich im folgenden kurz die damals von mir vorgetragene Anregung hinsichtlich der Erweiterung des Seniorenwohnstifts Beethoven zusammen.

Wie von amtlicher Seite aus angegeben wird, plant man im Rahmen der Erweiterung mit 60 PKW-Stellplätzen allein für den Erweiterungsbau.

Anscheinend hat man dabei außer Acht gelassen, dass das Seniorenwohnstift bereits im Bestand ein akutes Parkplatzproblem hat, dass sich scheinbar nur durch Verweis des eigenen Personals auf öffentliche Parkflächen lösen lässt. Die Folgen dessen sind in der Verwaltung der Stadt Bornheim bekannt: teils widerrechtlich parkende Mitarbeiter und Besucher des Seniorenwohnstifts entlang des Siefenfeldchens und auf dem Parkplatz der HGK, der eigentlich Nutzern der Stadtbahnlinie 18 vorbehalten sein sollte. Selbst die nach einer Anwohnerversammlung erlassene Anordnung der Helmleitung an die Mitarbeiter, statt im Siefenfeldchen auf dem Besucherparkplatz des Rathauses zu parken, hatte bislang nur eine unwesentliche Entlastung zur Folge. Zudem denke ich nicht, dass es im Interesse der Stadtverwaltung sein sollte, dass der eigene Besucherparkplatz unnötig auf Dauer zum Mitarbeiterparkplatz des Wohnstifts umgewidmet wird. Gerade deshalb ist es umso wichtiger den aktuellen Fehlbedarf an verfügbaren Parkflächen im Zuge einer Erweiterung auszugleichen. Hierbei handelt es sich um eine geschätzte Größenordnung von wenigstens ca. 40-50 zusätzlichen Parkplätzen. - Eine genaue Schätzung bedürfte vorab einer konkreten Offenlegung der tatsächlichen Verhältnisse durch die Geschäftsführung des Seniorenwohnstifts Beethoven.

Anmerken möchte ich in diesem Zusammenhang, dass bei der Erweiterungsplanung zudem sichergestellt werden sollte, dass die künftigen Stellplätze nicht nur Besuchern kostenlos zur Verfügung stehen. Bislang ist es nämlich offensichtlich so, dass Mitarbeitern und Anwohnern des Seniorenwohnstifts das Parken auf dem Gelände im aktuellen Eigentum des Seniorenwohnstifts nur gegen Mietzins gestattet ist, was ebenfalls zur Folge hat, dass Parken auf öffentlichen Flächen vorgezogen wird. Dieses Szenario würde sich unter den gegebenen Umständen bei einer Erweiterung sicherlich noch verstärken.

Im übrigen befürworte ich grundsätzlich die von Herrn Ertl formulierte Absicht der Stadtverwaltung hinsichtlich der Vertiefung der Verhandlungsgespräche mit dem ortsansässigen Seniorenwohnstift Beethoven – gerade auch in Hinsicht auf eine im Rahmen dessen sicherlich mögliche Lösung des von mir erläuterten Problems, dessen sich das Seniorenwohnstift sogar selbst bewusst ist. Falls von Seiten des Seniorenwohnstifts allerdings kein ernsthaftes Interesse an der Beseitigung dieses aktuellen Negativ-Zustands bestehen sollte, regte ich eine Ausweitung der Investorensuche

zum Zwecke der Maximierung des Verkaufserlöses an. Schließlich wurde als Intention des Verkaufs eines Teils der Freibadwiese von Bürgermeister und Befürwortern die Sanierung des defizitären Haushalts der Stadt Bornheim genannt.

Da von Herrn Erll in diesem Zusammenhang die Vermutung geäußert wurde, dass es der Stadt Bornheim nicht möglich wäre, dem entsprechend weitere Interessenten zu finden, mit denen zumindest äquivalente Planungslösungen nach aktuellem Stand erreichbar wären, würde ich diesbezüglich meine Hilfe und Dienstleistung anbieten. Durch meine Tätigkeit in der Baubranche und die daraus resultierenden Kontakte – auch solcher die sich durch die über 40jährige Unternehmertätigkeit meiner Familie in gleicher Branche ergeben – wäre das Potential einer Vermittlung weiterer Interessenten, die einer ähnlichen Nutzung der diskutierten Fläche nicht abgeneigt wären, durchaus vorhanden.

Als Anlage übersende ich Ihnen zwei Schreiben von Funktionsträgern des Seniorenwohnstifts, aus denen sich unter anderem von mir gewonnene Erkenntnisse in Bezug auf die Parksituation im Umfeld des Seniorenwohnstifts ergeben. Beide Schreiben hatte ich auf Nachfrage schon vor einiger Zeit dem Roisdorfer Ortsvorsteher Harald Stadler zur Verfügung gestellt. Dieser wollte damals auch den Bürgermeister darüber in Kenntnis setzen, so dass letzterem die angesprochene Situation genauso hinlänglich bekannt sein sollte.

Des weiteren möchte ich nochmals ausdrücklich auf die in diesem Zusammenhang bereits stattgefundenene Anwohnerversammlung verweisen, bei der in Gegenwart eines Vertreters der Stadtverwaltung zahlreiche negative Kritik an der aktuellen Situation geäußert wurde.

Über den weiteren Planungsverlauf und die Verhandlungen mit dem Seniorenwohnstift erbitte ich detaillierte, schriftliche Auskunft und Stellungnahme an meine Postanschrift.

Mit freundlichen Grüßen



Bornheim, den 04.10.2013