

# STADT BORNHEIM

## Bebauungsplan Bo 23 in der Ortschaft Bornheim

### **A. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

---

Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.08.2013 bis 25.09.2013.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 3 Stellungnahmen ein. Die Inhalte der Stellungnahmen sowie die im Rahmen der Einwohnerversammlung geäußerten Anregungen und Bedenken wurden nachfolgend thematisch zusammengefasst. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim werden jeweils darunter aufgeführt.

#### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

##### **1. Höhe des geplanten Neubaus des Wohnstift Beethoven**

Die Geschossigkeit des geplanten Gebäudes wurde als zu hoch kritisiert. Es wurde angeregt, dem Gebäude eine größere Grundfläche zu geben und dafür auf ein Geschoss zu verzichten.

##### **Stellungnahme der Stadt Bornheim**

Es ist nicht möglich, dem Gebäude eine größere Grundfläche zu geben, da dies zu ungünstigen Zuschnitten in den Grundrissen der Wohnbereiche und zu schlechten Belichtungsverhältnissen der Zimmer führen würde. Des Weiteren würde dies dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen.

##### **Beschlussentwurf:**

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass durch Festsetzung maximaler Gebäudehöhen in Teilen des Gebäudes auf das geplante Staffelgeschoss verzichtet werden muss.

##### **2. Lage des geplanten Gebäudes des Seniorenwohnheims / Verschattung**

Bemängelt wurde die Nähe des geplanten Pflegecampus des Wohnstift Beethoven zur vorhandenen Bebauung an der Karthäuserstraße sowie die Überlegung, statt des geplanten Winkelbaus einen Gebäuderiegel parallel zum Bachbegleitweg zu errichten. Entsprechend wurde auch die Befürchtung geäußert, dass durch die Nähe des Gebäudes zur vorhandenen Wohnbebauung an der Karthäuserstraße die Privatgärten verschattet werden könnten.

##### **Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Die Stadt hat seitens des Investors die Verschattungssituation simulieren lassen und kommt zu dem Ergebnis, dass die in der Nachbarschaft gelegenen Gärten durch ein Staffelgeschoss zumindest in den Wintermonaten zu stark verschatten würde. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde die Planung dahingehend geändert, dass der zwischenzeitlich vorgesehene Riegel parallel zum Bachbegleitweg wesentlich verkürzt wurde, um wieder zur Winkelform des Gebäudes zurückzukehren. Des Weiteren wurde das Gebäude auf mindestens 18 Meter von der Grundstücksgrenze abgerückt und die maximale Höhe des Gebäudes so festgesetzt, dass im Bereich des parallel zum Bach gelegenen Gebäudeteils auf das Staffelgeschoss verzichtet werden muss. Durch diese Umplanung konnte ein Kompromiss zwischen dem Erfordernis zum Verzicht auf die Errichtung von nördlich ausgerichteten Zimmern im Seniorenwohnheim und den Belangen der Anwohner gefunden werden.

**Beschlussentwurf:**

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass das Gebäude weiter von der Grundstücksgrenze abgerückt wird und im Bereich parallel zum Bach auf das Staffelgeschoss verzichtet wird.

**3. Verzicht auf den geplanten Weg zwischen Kindergarten und Pflegecampus**

Seitens der Bürger wurde kritisiert, dass ein Weg angelegt werden soll zwischen geplantem Kindergarten und geplanten Seniorenwohnheim, obwohl 100 Meter weiter der Bachbegleitweg ohnehin auf die Königstraße mündet. Dies wäre Verschwendung von Grund und Boden und würde Kosten erzeugen für den Bau und die Unterhaltung eines Weges, der zwischen zwei höheren Einfriedungen sowieso unattraktiv wäre.

**Stellungnahme der Stadt Bornheim**

Die Stadt Bornheim folgt den Bürgern in einigen Punkten ihrer Argumentation und stellt fest, dass auch aufgrund der Topographie auf den Weg verzichtet werden sollte, da im Bereich der Königstraße auf kurzem Wege eine Höhe von mehr als 4,00 Metern zu überwinden wäre. Hierfür wäre die Errichtung von weitläufigen Rampenanlagen erforderlich, welche mit zum Teil erheblichen Eingriffen in die vorhandene Grünzone einhergehen würde. Des Weiteren hätte ein Weg zwischen zwei Zaunanlagen nicht mehr den gewünschten Grünflächencharakter.

**Beschlussentwurf:**

Der Anregung wird gefolgt.

**4. Böschung zur Grundstücksgrenze Königstraße / Bewuchs an den Grundstücksgrenzen**

Die Bürger äußerten die Befürchtung, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahmen die Böschung zur Königstraße abgetragen und die Bepflanzung auf der genannten Böschung sowie im Bereich des Bachbegleitweges entfernt werden könnte.

**Stellungnahme der Stadt Bornheim**

Die Böschung sowie die Bepflanzung sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Entsprechend erfolgt eine flächige Festsetzung im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Erhalt der schützenswerten Einzelbäume wird in Form von Darstellung der Einzelstandorte im Plandokument gesichert.

**Beschlussentwurf:**

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass im Bebauungsplan sowohl die Bepflanzung zur Königstraße als auch die Bepflanzung zum Bachbegleitweg in einer Breite von etwa 12,00 Metern als zu erhalten festgesetzt wird.

**5. Problematik fehlender Stellplätze des Seniorenwohnheims am Siefenfeldchen / Forderung zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze im Bereich des Neubaus**

Im Zusammenhang mit dem schon existierenden Seniorenwohnheim am Siefenfeldchen wurde bemängelt, dass die Einrichtung nicht über ausreichend Stellplätze für die Mitarbeiter verfügt, so dass auf den angrenzenden Straßen Parkdruck durch die geparkten Fahrzeuge der Mitarbeiter entsteht.

### **Stellungnahme der Stadt Bornheim**

Die Stellplatzproblematik am Siefenfeldchen kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens keine Berücksichtigung finden. Im Zusammenhang mit der Planung des neuen Gebäudes hält die Stadt die Anlage von mindestens 40 Stellplätzen in einer Tiefgarage für erforderlich. Die Zahl der geforderten 40 Stellplätze ist ein Resultat aus der Berechnung der erforderlichen Mitarbeiter- und Besucherstellplätze sowie der Berücksichtigung zusätzlicher Stellplätze für Dienstleister (Friseur, Arzt, Bestatter) für die geplante Einrichtung. Diese sind in jedem Falle herzustellen, da im Bereich der Königstraße keine Fläche für Stellplätze zur Verfügung stehen. Des Weiteren hatte der Betreiber des Seniorenheims immer betont, durch Schaffung zusätzlicher Mitarbeiterstellplätze am neuen Standort einen Ausgleich für fehlende Stellplätze an der schon vorhandene Einrichtung schaffen zu wollen.

### **Beschlussentwurf:**

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass der Betreiber des Seniorenheims sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bau von mindestens 40 Stellplätzen in einer Tiefgarage verpflichten muss.

## **B. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

---

### **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**1. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Postfach 501740, 50977 Köln  
Schreiben vom 23.08.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

**2. Vodafone GmbH, Postfach 100709, 40878 Ratingen  
Schreiben vom 28.08.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

**3. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen  
Schreiben vom 28.08.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

**4. Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim  
Schreiben vom 29.08.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

1. Wasserversorgung:

Die Hinweise zur Wasserversorgung sind durch den Bauherrn des Seniorenheims im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.

2. Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser / Überflutung:

Die Hinweise zur Entwässerung und zur Niederschlagswasserbeseitigung sind durch den Bauherrn des Seniorenheims im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Hinsichtlich einer möglichen Überflutung im Falle eines Starkregenereignisses durch den Alfterer-Bornheimer-Bach wurde dem Betreiber des Seniorenheims auferlegt, seine Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Gebäude unterzubringen, so dass im Falle einer Überflutung keine Wohn- und Verwaltungsbereiche des Gebäudes betroffen wären oder Personen in Gefahr gerieten. Des Weiteren wird durch die Anordnung der Stellplätze unter dem Gebäude die erforderliche Flächenversiegelung minimiert.

**Beschlussentwurf:**

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass für den Bereich des Sondergebietes eine Festsetzung der erforderlichen Stellplätze in Form einer Tiefgarage erfolgt.

**5. netcologne GmbH für Telekommunikation, Am Coloneum 9, 50829 Köln  
Schreiben vom 29.08.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

**6. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland,  
Dienstgebäude Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf  
Schreiben vom 29.08.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmittel aufgenommen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

**7. Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow  
Schreiben vom 30.08.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

8. **ARS GmbH, Josef-Kitz-Str. 5, 53840 Troisdorf  
Schreiben vom 03.09.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Hinweise wurden bei der Vorentwurfsplanung für die öffentliche Erschließung berücksichtigt.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

9. **Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel  
Schreiben vom 09.09.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

10. **Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Königswinterer Straße 500, 53227  
Bonn-Ramersdorf  
Schreiben vom 13.09.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

11. **Kabel Deutschland, Zurmaiener Str. 175, 54292 Trier  
Schreiben vom 17.09.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

12. **Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Postfach 1146, 53861 Euskirchen  
Schreiben vom 24.09.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

13. **Rhein–Sieg–Kreis, Der Landrat, Postfach 15 51, 53705 Siegburg  
Schreiben vom 24.09.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Wasserschutzgebiet:

Die Stellungnahme hinsichtlich Genehmigungs- bzw. Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung finden Beachtung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Abfallwirtschaft:

Die Stellungnahme bezüglich der Entsorgung des Bodenaushubs finden Berücksichtigung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind im Rahmen des Bauantrages zu beachten.

Bodenschutz:

Die Empfehlungen werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Immissionsschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hierzu keine Bedenken geäußert werden, sofern die Lage und das Ausmaß relevanter Geräuschquellen sich gegenüber dem Vorentwurf nicht wesentlich ändern.

Abwasserbeseitigung:

Der Hinweis zur Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers und erforderlicher wasserrechtlicher Erlaubnisse findet Berücksichtigung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist im Rahmen des Bauantrages zu beachten.

Einsatz erneuerbarer Energien:

Die Anregung zum Einsatz erneuerbarer Energien wird an den Bauherrn weitergeleitet.

**Beschlussentwurf:**

Kenntnisnahme

**14. Wasserverband Südliches Vorgebirge; Schreiben vom 01.10.2013**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stellungnahme kann nur in Teilen berücksichtigt werden, da die Ansenkung eines Uferabschnitts des Baches eine Bebauung gänzlich unmöglich machen würde.

**Beschlussentwurf:**

Der Anregung findet insofern Berücksichtigung, dass im Falle eines Starkregenereignisses sowohl die geplante Tiefgarage im Sondergebiet als auch die im Plangebiet vorgesehene öffentliche Grünfläche kurzzeitig überschwemmt werden könnten.