

Anregungen und Bedenken zur Offenlage des B-Planes BO 18.

Gegen den ca. 40m tiefen und ca. 20m breiten Baukörper mit bis zu 3 Vollgeschossen und ein Staffelgeschoß möchten wir Bedenken anmelden!

- In der umliegenden Umgebung ist keine Bebauung mit einer solchen Trauf- und Firsthöhe in der geplanten Bautiefe in das Baugrundstück hinein vorhanden. Es sind in der Umgebung einige Baukörper vorhanden, die sehr tief in das Grundstück hinein ragen, jedoch nicht in dieser Massivität und Höhe. Insbesondere der Innenbereich des vorhandenen Quartieres ist geprägt durch eine kleinteilige und solitäre Gebäudestruktur mit geringer Anzahl von Wohneinheiten und einer maximalen Firsthöhe von ca 9 -10 m. Es ist aus unserer Sicht hier eine Abstufung des geplanten Gebäudes in den Gartenbereich hinein zu empfehlen.
- Die Festsetzung der Geschossigkeit ist nicht ausreichend bestimmt, so dass durch variable Geschöbshöhen auch die tatsächlichen Höhen von Traufe und First schwanken könne. Eine konkrete maximale Trauf- und Firsthöhe nach NHN oder über festgelegten Bezugspunkt erscheint sinnvoller. Bedingt durch die Nutzung als Pflegeheim, ist zu erwarten, dass die Geschöbshöhen über den normalen 2,50m lichte Höhe liegen werden (abgehängte Decken etc)
- Ein Staffelgeschoß darf nach Bauordnung NRW nur 2/3 der darunterliegenden Grundfläche betragen. Das oberste Staffelgeschoß muss allseitig von den darunterliegenden Geschoßausenwänden zurück springen.
- Es sind über 50 Wohn- bzw. Pflegeeinheiten für pflegebedürftige Menschen geplant, die einer Betreuung bedürfen. Hier ist ein ausreichender Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück sowohl für das Personal, Anlieferverkehr, Dienstleister als auch Besucher der Pflegedürftigen einzuplanen. Es ist ein Schichtdienst mit entsprechenden Übergabezeiten zu berücksichtigen. Ebenso ist eine ausreichend große Aufstell- und Rangierfläche für den Anlieferverkehr und auch Dienstleister zu berücksichtigen und im B-Plan nachzuweisen.
Als Dienstleister sind u.a. zu benennen: Apotheker, Ärzte, Frisör, Physiotherapeuten, Wäschereinigung, Gebäudereiniger etc..

Der zu erwartende Müllbereich muss ausreichend groß dimensioniert werden. Eine Zufahrt für die RSAG würde erheblichen Rangierverkehr im ruhigen Gartenbereich bedeuten. Dies gilt für den gesamten rückwärtsfahrenden LKW-Verkehr beim Wenden (akustisches Signal)
Der zu erwartende Verkehr im Schichtbetrieb wird ausschließlich in dem rückwärtigen Bereich des Grundstückes abgewickelt werden, der heute nur mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser bebaut ist und den dazu anfallenden geringem Fahrverkehr.
Die Stellplatzanordnung und die zu erwartenden Verkehrsfahrten stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des rückwärtigen Gartenbereichs des Quartiers dar.

Hinweis:

Auf der Homepage der Stadt Bornheim ist hinterlegt, dass für das Gebiet bereits in der Vergangenheit bereits ein Aufstellungsbeschluß gefaßt worden ist. (BO 02) Ist dieser B-Planbeschluß noch gültig? Wurde dieser aufgehoben? Stimmen die Planungen des Bo 18 mit den Zielen des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses von Bo2 überein?

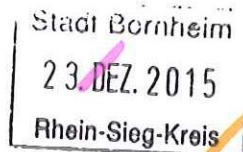
Auch wenn das Quartier durch eine Bebauung bereits grundsätzlich vorgeprägt ist, ist eine solche hohe und tiefe Bebauung mit dem gesamten zu erwartenden Verkehr in dem ruhigen Gartenbereich städtebaulich nicht zu vertreten und gegenüber den Anliegern des Quartieres rücksichtslos.

Wir regen eine Abstufung des Gebäudes zum Gartenbereich hin an mit einer klaren Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe, sowie eine Änderung der logistischen Ver- und Entsorgungsbereiche und den damit verbundenen Fahrverkehr.

Einer modernen Bauweise und ansprechender Architektur sehen wir grundsätzlich als Bereicherung des Stadtbildes und der städtebaulichen Entwicklung im Ort.

Bürgermeister der
Stadt Bornheim
Amt 7 – Abteilung Stadtplanung -
Rathausstr. 2

53332 Bornheim



Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 in Bornheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die am 17.12.2015 mit Frau Breuer persönlich erfolgten Erläuterungen zum Bebauungsplan Bo 18 erhebe ich hiermit nachfolgende Einwendungen/Anregungen:

1. Städtebauliche Situation

Ein Blick auf den als Anlage 1 beigefügten „Lageplan >Einzelhäuser<“ lässt bereits deutlich werden, dass es sich keinesfalls, wie unter Punkt 5. Abs. 2 Satz 2 der Vorlage Nr. 549/2015-7 irreführend beschrieben wird, um eine „geschlossene Blockrandbebauung“ auf der Königstraße handelt, sondern in unmittelbarer Nachbarschaft rechts und links neben dem geplanten Objekt eine „kleinteilige“ Bebauung - bestehend jeweils aus einem (kleineren) Einfamilienhaus – befindet.

2. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Das geplante Gebäude umfasst, wie aus der als Anlage 2 beigefügten „Ansichten >Einzelhäuser< hervorgeht, von der östlichen Seite (Gartenseite) betrachtet, 4 Vollgeschosse plus einem zusätzlichen Staffelgeschoss – wodurch eine Höhe von 12 m (1*) erreicht wird - und kann mit einer beabsichtigten Frontbreite von 22 m (1*) und einer Gesamtlänge von 40 m (1*) gesamten Länge unter städtebaulichen Aspekten nur als völlig unpassender, überdimensioniert wirkender „Schuhkarton“ empfunden werden.

Dieser geplante äußerst massive Baukörper mit einem Raumvolumen von rund 10.000 m³ sollte in diesen Ausmaßen nicht verwirklicht werden dürfen, weil er dem bisher verfolgten städtebaulichen Konzept mit der weiterhin angestrebten Erhaltung eines „dörflichen Ortscharakters“ nicht nur diametral entgegensteht, sondern sich dauerhaft als störender „Schandfleck“ erweisen würde.

Die Anzahl der nur 18 geplanten Stellplätze für Personal sowie Besuch von Angehörigen, (Fach-)Ärzten und Betreuern, ist bei der künftig weiterhin zu erwartenden Zunahme der Verkehre zweifellos als unzureichend anzusehen und wird auf die Anwendung einer offenbar veraltenden und daher unrealistisch wirkenden Verwaltungsvorschrift zurückgeführt.

Die von einem Investor-Vertreter in der Einwohnerversammlung vom 09.12.2015 angedachte Mitnutzung des Parkplatzes des dem geplanten Objekt gegenüber befindlichen „Netto-Marktes“ kann über den tatsächlich zu erwartenden Stellplatzmangel nicht hinwegtäuschen, sondern wirkte eher als dreiste Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Privateigentum anderer gewerbetreibenden Unternehmen.

Zur möglichen Abhilfe des drohenden Stellplatzmangels wäre alternativ der Bau einer Tiefgarage unter dem Gebäude als verbindliche Bauauflage zu prüfen, was der Unterzeichner hiermit anregt.

3. Umweltbelange

3.1 Schutzgut Boden

Wo sich bis zu ihrer vor kurzer Zeit erfolgten Fällung bzw. Rodung Bäume und Sträucher auf unversiegeltem „Mutterboden“ befand oder aktuell noch eine Kleingartennutzung stattfindet, ist künftig das Gebäudeobjekt mit einer 7 m (*1) breiten Zufahrt, welche in der als Anlage 3 beigefügten „Visualisierung der Straßenansicht“ perspektivisch eher manipulierend beschönigt dargestellt wurde, und den zu errichtenden Parkplätzen geplant. Dieses und die Errichtung des gigantisch wirkenden Objektes zieht nachprüfbar eine weitere Bodenversiegelung in erheblichem Umfang nach sich.

Daher ist nicht nachvollziehbar, wie die Verwaltung bisher unwidersprochen behaupten darf, dass *„der Boden (...) durch die Nutzungsänderung nicht oder nur geringfügig mehr versiegelt“* wird.

3.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die vom Gebäude zu erwartende „Beschattung“ wurde während der Präsentation unzutreffend in einer Simulation dargestellt.

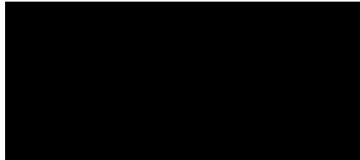
In der Realität zeigte sich ein viel umfassenderer Schattenwurf für die Nachbargebäude bis hin zur Bebauung der Schillerstraße, weil schon das jetzige Gebäude, wie eine Besichtigung vor Ort am 21.12.2015 ergeben hat, eine viel weitreichendere Beschattung auslöst.

Beispielhaft sei nur darauf hingewiesen, dass bei der Simulation kein Schattenwurf um die Mittagszeit in nördlicher Richtung dargestellt wurde, während dieser in der Realität bereits jetzt schon bis an die Kleingärten und rückwärtige Bebauung der Schillerstraße heranreicht, wovon sich jeder Interessierte vor Ort überzeugen kann.

Durch den geplanten massiven Baukörper würde die Beschattung durch die überwiegende Verdoppelung der jetzigen Gebäudehöhe viel weiter reichen und nachhaltige unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner bzw. Anlieger um das geplante Objekt herum verursachen.

Wegen des besonderen Schutzgutes Boden sowie Mensch und menschliche Gesundheit hält der Unterzeichner darüber hinausgehend die Beteiligung des Umweltausschusses der Stadt Bornheim während der weiteren Beratungen zum Bebauungsplan Bo 18 für unerlässlich.

Mit freundlichen Grüßen



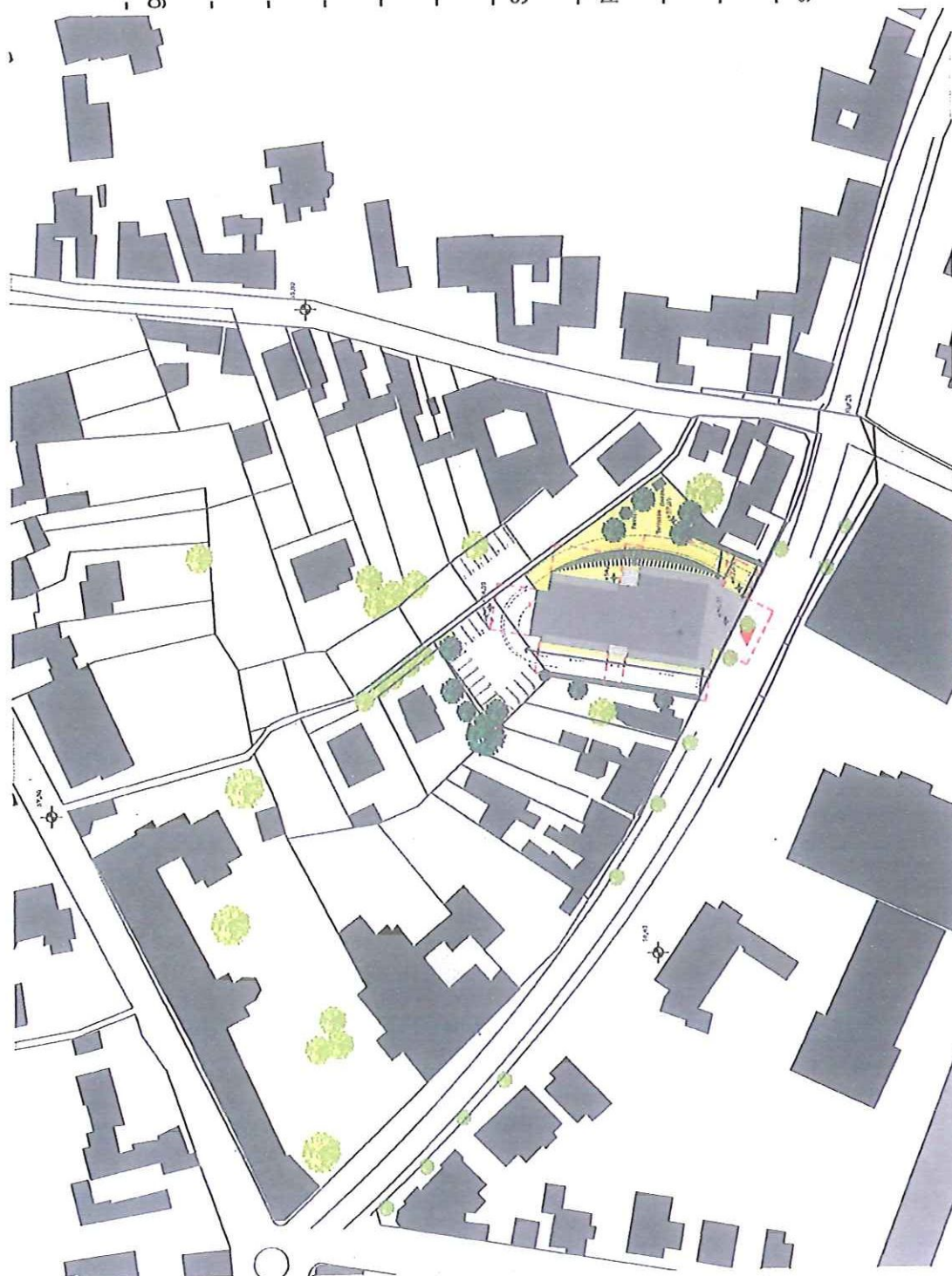
(*1) Maßangaben wurden von der Objekt-Architektin Moll übernommen

3 Anlagen:

1. Kopie Lageplan >Einzelhäuser<
2. Kopie Ansichten >Einzelhäuser<
3. Kopie Visualisierung Straßenansicht

ANLAGE 1

Lageplan »Einzelhäuser«



- Grundstücksfläche
gesamt 2.447m²

- überbaute Fläche 880m²

- GRZ 0,36

- GFZ 1,2

- BGF 3.226m²

- IST 18 Stellplätze

- SOLL gemäß Vorgaben
Stadtverwaltung 11 Stellplätze

- Anlieferung über nördl. Trep-
penhaus

- 58 BewohnerInnen

- Gartenfläche 700m²

- 3 Vollgeschosse + Staffelge-
schoss



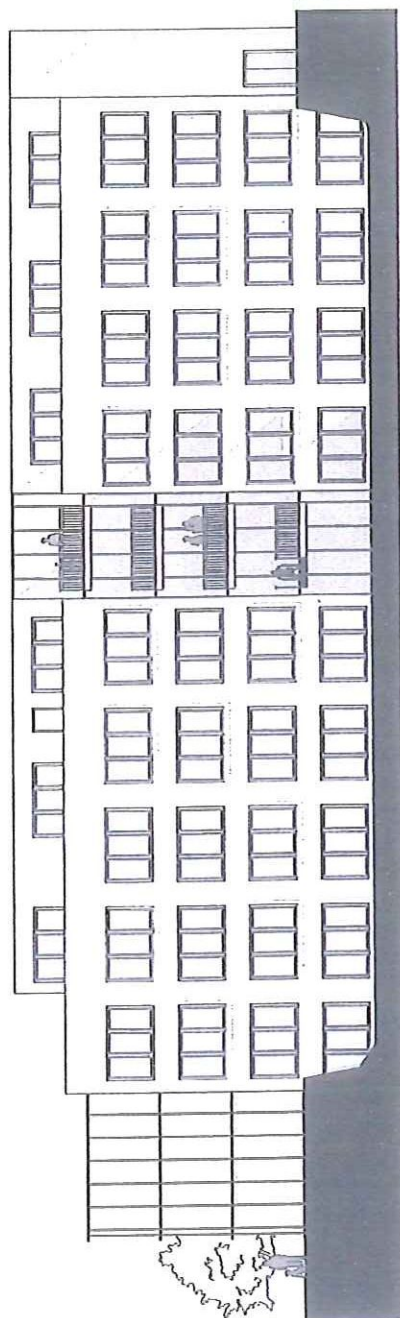
Seniorenwohnen an der Königstraße
Vorplanung

17. Sept. 2015

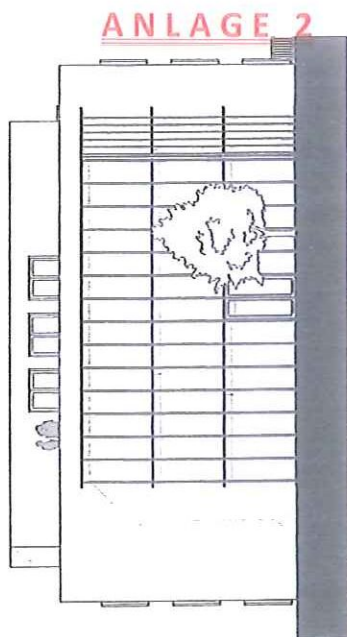


MOLL ARCHITEKTUR BONN
Entwicklung & Steuerung

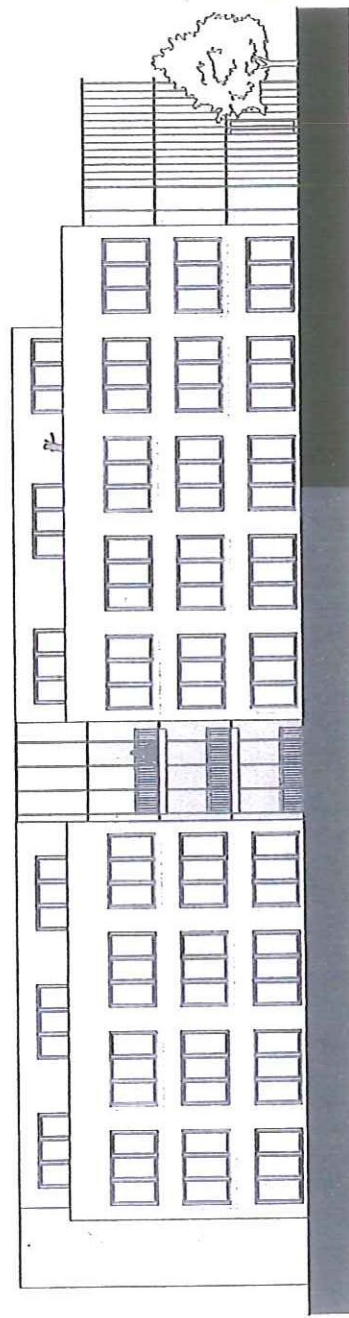
Ansichten »Einzelhäuser«



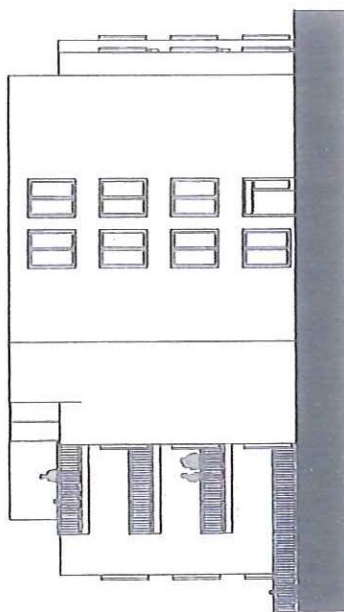
Ost (Garten)



Süd (Eingang)



West (Zufahrt)



Nord (Weg)

ANLAGE 2



MOLL ARCHITEKTUR BONN
Entwicklung & Steuerung

17. Sept. 2015

Seniorenwohnen an der Königstraße
Vorplanung



ANLAGE 3

Seniorenwohnen an der Königstraße
Vorplanung

Visualisierung
Strassenansicht
Süd-West Fassade



17. Sept. 2015



MOLL ARCHITEKTUR BONN
Entwicklung & Steuerung

22. Dezember 2015

Frau Breuer
Stadtverwaltung Bornheim
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Rathausstrasse 2
53332 Bornheim

Betr.: Bebauungsplan BO18

Sehr geehrte Frau Breuer

Ich beziehe mich mit diesem Schreiben auf die Planung zum Neubau eines Seniorenwohn- und Pflegeheims an der Königstrasse.

Der geplante Neubau ist zweckdienlich und es werden die zur Verfügung stehenden Ressourcen Grundfläche, Geschossfläche und Geschossanzahl im Rahmen des rechtlich möglichen ausgereizt.

An anderer Stelle (leider nicht mehr möglich, Netto Markt, Freibadwiese) hätte sich der Neubau harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen und die Bornheimer Innenstadt architektonisch bereichern können, am vorgesehenen Standort aber nicht:

Die vorliegende Planung sieht einen massiven Baukörper mit 4 Geschossen einschließlich Staffelgeschoss vor. Mit einem umbauten Volumen von mehr als 10.000 m³ erdrückt dieser gigantische Baukörper die in direkter Nachbarschaft stehenden kleinen, alten Gebäuden mit zum Teil weniger als 300 m³ umbauten Raum. Eine harmonische Integration in die Bestandsbebauung ist mit der vorliegenden Planung nicht zu erreichen.

Die Planung sollte überarbeitet werden und auf ein Geschoss verzichten. Der dann immer noch massive Baukörper wäre nicht mehr ganz so dominant in der kleinnäumig gegliederten Bestandsbebauung. Die Probleme der Abschattung der Nachbargebäude und den unterschiedlichen Bauhöhen wären somit gemildert, der Gesamteindruck harmonischer.

Der Neubau soll bis an den Bürgersteig der Königstrasse reichen. Die Zufahrt an der Westseite muss den gesamten heimbezogenen Verkehr (Besucher, Mitarbeiter, Versorgung, Entsorgung, Dienstleister, Krankentransporte, etc.) und den zu den geplanten 18 Parkplätzen bewältigen. Dies hat für die direkten Anlieger eine nicht unerhebliche Belästigung durch Lärm- und Abgasemission zur Folge. Die geplanten Lärmschutzwände (Hecken) schaffen nur minimale Abhilfe gegen Lärm, aber nicht gegen die Abgase.

Wenn nur die geforderten 12 Parkplätze realisiert werden, fällt die Belastung der Anwohner deutlich geringer aus. Ein positiver Nebeneffekt ist, dass der geplante kleine Garten für die Bewohner des Heims deutlich größer ausfallen könnte, ein nicht zu unterschätzender Zugewinn für gehbehinderte Patienten.

Der Verbindungsweg von der Sekunda- zur Schillerstrasse ist ein alter historischer Weg, der nach der vorliegenden Planung über den Parkplatz der Anlage führt. Der Weg sollte nach Ihrer Aussage (09.12.15) auch weiterhin öffentlich zugänglich sein. Das Gelände des Seniorenwohn- und Pflegeheims ist somit im rückwärtigen Teil frei

zugänglich.

Demenzkranken könnten das Gelände unkontrolliert verlassen.

Ich hoffe, dass meine Anregungen Eingang in eine überarbeitete Fassung der Bauplanung finden.

Mit freundlichen Grüßen



Lu 29/12

Per E-Mail / Einschreiben
Stadt Bornheim
z. Hd. Ina Breuer
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



BO 18 – Vorstellung am 09.12.2015; Anregungen und Änderungswünsche

Sehr geehrte Frau Breuer,
sehr geehrter Herr Erll,

unsere Anregungen und Änderungswünsche haben wir hiermit noch einmal schriftlich zusammengefasst, da wir der Meinung sind, dass das „**Rücksichtnahmegebot**“ völlig außer Acht gelassen wurde.

Die geplante Baumaßnahme befindet sich inmitten der Stadt Bornheim. Um dies umzusetzen, wurde der Bebauungsplan in ein Mischgebiet umgewandelt.

1.1 Mit dieser Umwandlung ist eine erhöhte Lärmbelästigung hinzunehmen – für Bewohner des Pflegeheims sowie der umliegenden Bewohner.

Hierbei steht die Nutzung der Raumart: Krankenanstalten u. Ä. im Vordergrund und wäre daher in ein Krankenhaus u. Pflegebaugelände zu verändern. Damit würde der rechtliche und richtige entsprechende TA-Lärm-Richtwert zur Anwendung kommen (45 dB (A)).

Wir bitten um Prüfung dieser Umwandlung und/oder Richtigstellung.

1.2 Durch diese Baumaßnahme auf engem Raum, ist künftig ein erhöhtes Lärmaufkommen das nicht hinzunehmen ist durch: Lieferverkehr (Essensbelieferung, Warenbelieferung, Wäsche- Reinigungsdienste, Müllentsorgung), Pkw-Verkehr durch Besucher, Mitarbeiter, Hausmeister oder andere Dienstleister. Vermehrte Motorgeräusche, Autotüren schlagen, Luftbremsen, Rangiergeräusche von größeren Fahrzeugen usw. Mit erhöhtem Lärmaufkommen rechnen wir daher auch an **Samstagen, Sonntagen und an Feiertagen**, besonders auch in der **Nacht** (Schichtwechsel, Arzt, Notdienst) Die umliegenden Anwohner haben ihren Schlafbereich zum Garten hin Richtung Bauvorhaben. Welche Schalldämmmaßnahmen sind geplant, um eine Beeinträchtigung der zuvor genannten Gegebenheiten (nächtliche Ruhe, ungestörter Aufenthalt im Garten) zu gewährleisten? **Daher fordern wir u. A. auch eine Immissionsschutzprüfung.**

1.3 Die Zufahrt zu den Parkflächen dient ebenso auch als Rettungsweg für Feuerwehr und Notarzt somit ist zwingend erforderlich dass dies Zufahrt immer frei zuhalten ist. Diese Situation ist absolut fraglich. Im hintern Bereich grenzt ein öffentlicher Fuß- und Radweg an das Bauvorhaben der bei Notsituation über und befahren werden müsste. Ebenso sind

die Bewohner nicht alle bettlägerig, eine minimale Gartenanlage die keine Rund- und Spaziergänge ermöglicht, ist nicht zumutbar.

Wir bitten daher um Überprüfung der Abstandsflächen, es kann nicht hingenommen werden, dass der Fuß- und Radweg, zur Anlieferung und zum Befahren um an die Parkplätze zu gelangen, genutzt wird.

- 1.4 Wie wird sichergestellt, dass der öffentliche Geh- und Radweg hinter dem Pflegeheim weiterhin gefahrenlos genutzt werden kann. Besonders wenn dieser zu Rangierzwecken und zum Überqueren um auf Parkflächen zu gelangen, genutzt wird. Dieser Weg ist ein **offizieller Zugang zu Wohnhäusern und der einzige Zugang zu bestimmten Grundstückspartzen**. Die Eigentümer der anliegenden Wohnhäuser mussten hierfür 1,5 Meter von ihrem Grundstück an die Stadt Bornheim abgeben. **Wir sehen hier einen Nutzungsmissbrauch. Wir bitten um Prüfung und entsprechender Änderung.**
- 1.5 Die vorgestellte Ansicht entspricht nicht der Verhältnismäßigkeit. Die Nachbarhäuser sind keineswegs 9 Meter hoch, so wie von Herrn Erll geschätzt. Der Baukörper des Pflegeheims hat ein Vielfaches des Volumens, der bereits vorhandenen Wohnbauten in der Umgebung. Das Bauvorhaben sollte sich in die Umgebung einfügen und nicht aus der „Reihe“ tanzen. **Wir bitten um Klarstellung/Korrektur aller Ansichten des Gebäudes mit einer Frontaldarstellung, auch der angrenzenden Bereiche, wodurch man die Höhe und das Volumen der Baukörper korrekt erkennen kann.**
- 1.6 Mit einem Pflegeheim ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden. Der Liefer- und Besuchsverkehr wird eine massive Beeinträchtigung der Königstraße darstellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dies bereits schon durch die Evangelische Kirche, den Netto-Markt, Feuerwehr, Kindergarten und Baustoffe Schilling gegeben ist. Fraglich ist, ob diese schwere Belastung der Königstraße und deren Bewohner aufzulasten ist. Umgekehrt verliert das Bauprojekt die gute Erreichbarkeit. **Hierzu bitten wir um Prüfung und Berücksichtigung.**
- 1.7 Die Anzahl der Parkfläche ist absolut nicht ausreichend/zu gering.
12 Mitarbeiter im 3-Schichtbetrieb als Pflegepersonal werden angegeben. Wo befindet sich denn der Parkplatz für: **Arzt, Hausmeister, Reinigungspersonal, Empfang, Sicherheitsdienst, Dienstleister wie Gärtner, Wartungspersonal, div. Handwerker?**
Wo sind die Stellplätze für Kurzparker (Paketdienste, Taxi, Post usw.)?
-Ist die soziale Anbindung der pflegebedürftigen Bewohner so niedrig, dass nur jeder zehnte Bewohner Besuch bekommt? Denn bei 6 Besucherparkplätzen dürfen schon nicht mehr Besucher kommen, schon gar nicht an Wochenenden und Feiertagen.
-Ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Bewohner des Hauses grundsätzlich kein Auto mehr besitzen – oder stehen diese Fahrzeuge dann auch auf den Parkflächen?
-Was passiert, wenn die Mitarbeiterzahl und Bewohnerzahl steigt (die Pläne geben mehr Wohnungen her, als die Zahl 58, im Beethoven-Stift ist der Pflegeschlüssel auch wesentlich höher als im Pflegeheim selbst)?
Dieser ganze Personenkreis müssen sich die Anzahl der Parkmöglichkeiten teilen?
Dies ist absolut nicht hinzunehmen und nicht ausreichend. Hierdurch werden Anwohner der Umgebung **massiv beeinträchtigt**.
In Belastungsspitzen kann auf den Parkraum im Ortskern/öffentlicher Raum nicht ausgewichen werden – es existiert nämlich keiner.

1.8 Die 6 „zusätzlichen“ Parkplätze befinden sich auf einem gepachteten Grundstück. Wie ist die Gewährleistung, wenn der Pachtvertrag wegfällt? Ist dieses Grundstück nur zur Genehmigung gepachtet worden?

Wir bitten um Prüfung der Baulasten und die Gewährleistung beim Wegfall.

Das Bauvorhaben war zu Beginn auf der Schwimmbadwiese geplant, um die Nähe an das Wohnheim zu gewährleisten (Infrastruktur). Dies war finanziell nicht zu realisieren (die Gründe hierfür sind uns bekannt, auch die ursprünglich geplante Anzahl der Pflegeplätze und Parkplätze), nun ist die Örtlichkeit „Gemeindezentrum“ die 2. Wahl.

Die einzig wahre Motivation vom Beethoven-Stift dieses Bauvorhaben zu realisieren, ist die gesetzliche Grundlage ab 2018. Dies betrifft in erster Linie die Bewohner des Beethoven-Stiftes und nicht der Bewohner der Stadt Bornheim.

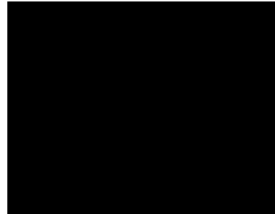
Ziel ist es hier einzig und allein – möglichst **viele Pflegeplätze** auf einer zu **kleinen Grundstücksfläche zu realisieren**, was zu **Belästigung und Beschränkung der angrenzenden Eigentümern führt.**

Durch dieses Bauvorhaben wird die Wohnqualität der angrenzenden Eigentümern und Mietern erheblich gemindert und gestört.

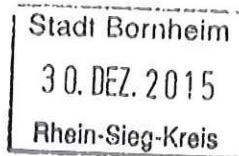
Dies ist nicht hinzunehmen.

Das Nachbarschaftsverhältnis ist auf jeden Fall von Anfang an gestört.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung Bornheim
Planungsamt, Herrn Erl
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



28.12.2015
Gö./Cl.

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes BO 18
in Bornheim, Königstraße
Neubau eines Seniorenwohnheimes
durch das Beethoven – Stift Bornheim

Bezug: Auf Bürgerversammlung am 09.12.2015 im Rathaussaal

Sehr geehrter Herr Erl,

hierdurch möchte ich Anregungen und Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan für das o.g. Grundstück und Projekt vortragen.

Bei der o.g. Versammlung haben Sie, die Stadtplanerin und die Architektin das Projekt vorgestellt und erläutert.

Grundsätzlich möchte ich sagen, dass die Vorstellung durch die Architektin aber auch durch die Stadtplanerin sehr zurückhaltend war. Die beiden Frauen haben das Projekt nur sehr zögerlich und meiner Ansicht nach nicht fachlich korrekt den Besuchern vorgetragen. Dies konnte man aufgrund der Fragen der anwesenden Bürger sehr deutlich erkennen. Viele Fragen der Bürger wurden nur zögerlich und nicht korrekt beantwortet. Vor allen Dingen als es um die Masse, Länge und Breite, - und Dachform des Gebäudes ging. Es war schon sehr ungewöhnlich, dass die Architektin nur bedingt Planungsunterlagen zur Verfügung hatte und somit kaum richtige Antworten auf die Fragen der Bürger geben konnte.

Da ich mir den Bebauungsplan – Entwurf und die Planung schon vorher angesehen hatte, konnte ich die Fragen teilweise besser verstehen und musste nicht so viele Fragen stellen. Die Fragen, die von mir gestellt wurden, sind jedoch auch nur bedingt beantwortet worden.

Grundsätzlich möchte ich sagen, dass die Stellung des neuen Gebäudes auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück meiner Ansicht nach städtebaulich nicht ordnungsgemäß ist.

Man hätte auch die Größe des Gebäudes entlang der Straße planen können, so dass die Straßenrandbebauung der Königstraße aufgenommen würde. Bei der damaligen Planung des Kliehofes wurde die Straßenrandbebauung vorgegeben. Auch die Dachform als Satteldach wurde von der Stadt vorgegeben. Hier plant man jetzt ein Gebäude, welches in der Längsrichtung zur Straße – also vollkommen unpassend zum Grundstückszuschnitt - in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoß und Flachdach errichtet werden soll. Diese Art der Gebäudeplanung ist für die Königstraße in diesem Bereich vollkommen untypisch. Durch die Art der Bebauung und die Größe des Gebäudes werden die rechten und linken Nachbarn erheblich beeinträchtigt. Ebenso ist vorgesehen, dass die Parkplätze auf dem rückwärtigen Gelände angesiedelt werden. Hierdurch ist es erforderlich, dass eine lange Einfahrt nach hinten am Haus Nr. 26 vorbei geführt wird. Diese 40,- Meter lange Zufahrt zu den Parkplätzen wird das Haus Nr. 26 und das dazu gehörige Grundstück erheblich beeinträchtigen. Wenn man hier eine Schallschutzmauer errichtet, wird der Zustand für dieses Grundstück nicht viel besser. Außerdem passt eine solche lange Schallschutzwand überhaupt nicht in das Ortsbild an der Königstraße.

Es wäre sinnvoll ein Gebäude zu planen, welches sich in die Umgebungsbebauung besser einpasst. Man hat schon einen städtebaulichen Fehler begangen als man den gegenüber liegenden Verbrauchermarkt geplant und gebaut hat. Auch diese Gebäude passt überhaupt nicht in die Struktur der Königstraße. Vor allen Dingen nicht zwischen das denkmalgeschützte alte Rathaus und den schon vor über 20 Jahren errichteten Kliehof. Auch damals wurden die Bürgeranregungen ignoriert. Jetzt steht dort ein unpassendes Gebäude an der Königstraße, welches städtebaulich bedenklich ist.

Weiterhin sollen ein Teil der Stellplätze auf einem angemieteten Grundstück, Parzelle 64 errichtet werden. Wie sieht es mit diesen Parkplätzen aus, wenn der Pachtvertrag ausläuft? Dann fallen diese Parkplätze weg. Oder soll hier eine Baulast eingetragen werden? Eine Baulast ist jedoch auf einem gepachteten Grundstück schwer möglich.

Man könnte sich auch vorstellen, wenn das Gebäude entlang der Königstraße errichtet wird, dass man mit einer Tiefgarage viele zusätzliche Stellplätze schaffen kann und die Zufahrt wird dann nicht zu einem Problem für die Nachbarn.

Als die Fragen zur Höhe und Größe des Gebäudes gestellt wurden, wurde meiner Ansicht nach ein total verfälschtes Bild an die Leinwand projiziert.

Solche unpassenden Planvorlagen sollte man den Bürgern nicht vorstellen.

Den Hinweis, dass das Altenheim ein Gewinn für die Stadt Bornheim wird, kann man nicht damit beweisen in dem eine solche falsche Stadtplanung vorgestellt wird. Das Altenheim kann nicht die Stadtplanung in dieser Weise beeinflussen.

Grundsätzlich bin ich auch der Meinung, dass es mehr Stellplätze für das Projekt geben muss.

Teilweise soll entlang der Südseite eine große Abgrabung vorgenommen werden, sodass hier die Untergeschossräume frei stehend werden. Hier wird das Gebäude dann schon viergeschossig. Diese große Abgrabung ist ebenso städtebaulich bedenklich.

Dass man den Bebauungsplan nun für so ein wichtiges Projekt im Schnellverfahren mit einem einfachen Bebauungsplanverfahren durchziehen will, ist meiner Ansicht nach ebenso bedenklich, da hier evtl. einige wichtige städtebaulichen Aspekte nicht beachtet oder umgangen werden.

Den Hinweis einer Bürgerin, dass man die Strukturen an der Königstraße beachten soll, sollte man ernst nehmen.

Ich gehe davon aus, dass die Verwaltung und auch die politischen Gremien noch einmal über diese Art der städtebaulichen Planung in diesem Bereich an der Königstraße nachdenken müssen.

Mit freundlichen Grüßen

