

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

Innerhalb der Frist der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 26.11.2015 bis 23.12.2015 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- 1. Im Umfeld ist keine Bebauung mit einer vergleichbaren Trauf- und Firsthöhe und der geplanten Ausdehnung (Massivität) vorhanden. Der Umgebungsbe-  
reich ist geprägt durch eine kleinteilige Struktur mit wenigen Wohneinheiten  
und Firsthöhen von ca. 9 bis 10 m. Es sollten konkrete Trauf- und Firsthöhen  
festgesetzt werden.  
Eine Abstufung des Gebäudes zu den Gartenbereichen wird angeregt,** vorgetra-  
gen durch 5 Einwender.

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Das gesamte bauliche Umfeld ist durch eine vielfältige Nutzungen und Strukturen ge-  
prägt. Neben den angeführten kleinteiligen Nutzungen sind auch flächenintensive und  
auch höhere Gebäude vorzufinden. Unmittelbar gegenüber des Planvorhabens be-  
finden sich das Gelände eines Lebensmitteldiscounters und daneben die Feuerwehr.  
Das ehem. Kloster an der Ecke Secundastraße weist ebenfalls eine großformatige  
Baustruktur auf.

Der Kliehof südöstlich des Plangebietes ist dreigeschossig. Das Satteldachgebäude  
hat eine Firsthöhe von rd. 16m über Straße. Planungsrechtlich zulässig sind gem.  
Bebauungsplan Bo 13 ist eine Traufhöhe von rd. 11 m und eine Firsthöhe von 16 m  
über Gelände.

Im Plangebiet Bo 18 ist eine maximale Gebäudehöhe des Staffelgeschosses von  
12,0 m über Oberkante Fertigfußboden geplant. Die Oberkante des 3. Vollgeschos-  
ses erreicht rd. 9,0 m über Fertigfußboden.

Damit bleibt das Vorhaben in dem in der Umgebung planungsrechtlich zulässig und  
auch vorhandenem Rahmen.

Unbestritten ist, dass die unmittelbar angrenzende Bebauung derzeit kleinteiliger ist.

Im Bebauungsplan werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Insgesamt ist die  
Maßnahme mit den geplanten Einschränkungen städtebaulich vertretbar ist.

- 2. Die Planung sollte überarbeitet und auf ein Geschoss verzichtet werden,** vorge-  
tragen durch 1 Einwender  
Der Anregung wird nicht entsprochen. Im baulichen Umfeld sind ebenfalls Gebäude  
mit vergleichbaren Höhen oder sogar noch höher vorhanden. Der Verzicht auf ein  
Geschoss würde die Gesamtkonzeption in Frage stellen.

- 3. Erläuterung der Begrifflichkeit Staffelgeschoss nach BauONRW,** vorgetragen  
durch 1 Einwender

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 4. Ein ausreichender Stellplatzbedarf für Personal, Anlieferverkehr, Dienstleister  
und Besucher sowie Aufstell- und Rangierflächen für den Anlieferverkehr ist zu  
nachzuweisen. Schichtdienste mit entsprechenden Übergabezeiten sind zu be-  
rücksichtigen,** vorgetragen durch 5 Einwender.

### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde auf  
Grundlage der bisherigen Anlage zur Verwaltungsvorschrift der Bauordnung NRW  
(VV BauONRW-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-) ermittelt. Dies sind insgesamt  
12 Stellplätze. Darüber hinaus werden 6 weitere Stellplätze seitens der Stadt Born-

heim gefordert. Diese Anzahl kann im Gebiet nachgewiesen werden.

- 5. Eine erhebliche Beeinträchtigung (Lärm und Abgase) der rückwärtigen Gartenbereiche durch Lieferverkehr, Entsorgungsfahrzeuge, insbesondere auch durch rückwärtsfahrende Lkw (akustisches Signal) wird erwartet, vorgetragen durch 2 Einwender.**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurde eine gutachterliche Untersuchung zum Schallschutz durchgeführt.

Gemäß der Betriebsbeschreibung sind für den 24 Stunden-Betrieb des Seniorenstifts sind Mitarbeiter in Früh-, Spät- und Nachtdienst in verschiedener Anzahl aktiv. Der Frühdienst beginnt um 06.30 Uhr, der Spätdienst um 13.30 Uhr und der Nachtdienst 20.30 Uhr. Für den Frühdienst sind insgesamt 12 Mitarbeiter aus Pflege- und Präsenzkraften vorgesehen. In den Morgenstunden kommen dann die Pflegedienstleitung, Reinigungspersonal sowie ein Mitarbeiter für die Waschküche dazu. Für die Spätschicht werden insgesamt wieder 12 Mitarbeiter der Pflege- und Präsenzkraften benötigt. Der Nachtdienst wird mit 2 Mitarbeitern bestritten.

Zusätzlich wurde eine mögliche Arzt-Visite, die jedoch nach Bedarf stattfindet, täglich berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es vormittags Anlieferungen der Küche und gelegentlich Getränke- sowie Pflegemittelanlieferungen, die mit einem Lieferwagen durchgeführt werden. Die Besucherfrequenz für die Bewohner des Seniorenstifts wurde mit durchschnittlich 1 Besuch pro Bewohner und Woche in der Zeit von ca. 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr berücksichtigt. Der Betrieb an Sonn- und Feiertagen unterscheidet sich nur unwesentlich von dem an Werktagen. Insgesamt wurden somit 74 Pkw-Fahrten und 3 Warenanlieferungen berücksichtigt.

Die Beurteilungspegel werden an allen Immissionsorten und Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. unterschritten.

Als vorsorglicher Immissionsschutz, gegenüber der westlich angrenzenden Bebauung, wird entlang der Zufahrt zu den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Gebietes sowie südlich und westlich der Stellplätze eine Schutzwand von 1,80 m Höhe festgesetzt.

Teilweise ist in diesem Bereich schon eine Mauer vorhanden.

- 6. Wenn nur die notwendigen 12 Parkplätze realisiert werden, fällt die Belastung der Anwohner deutlich geringer aus, vorgetragen durch 1 Einwender.**

**Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Wie vorstehend ausgeführt, werden die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Pflegewohnheims mit Nutzung der geplanten Stellplatzanlage eingehalten bzw. unterschritten.

- 7. Nachfrage nach dem Bebauungsplan Bo 02**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es wurde in der Vergangenheit ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 02 gefasst. Das Verfahren wurde jedoch nicht fortgeführt.

- 8. Die Anlage einer Tiefgarage wird angeregt, vorgetragen durch 2 Einwender.**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Auf den Bau einer Tiefgarage wird aufgrund des erforderlichen geringen Stellplatzbedarfs und auch aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet.

9. **Entgegen den Aussagen in der Begründung vom Vorentwurf wird eine erhebliche weitere Bodenversiegelung erfolgen**, vorgetragen durch 1 Einwender.

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Das Gelände ist bis auf den rückwärtigen Bereich bereits heute weitgehend bebaut bzw. durch Stellplätze versiegelt. Der geplante und in Mischgebieten zulässige Versiegelungsgrad wird eingehalten.

10. **Die in der Bürgerinfo vorgestellte Verschattungssituation wird angezweifelt. Nachhaltige unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner bzw. Anlieger um das geplante Objekt werden erwartet. Der Umweltausschuss sollte beteiligt werden**, vorgetragen durch 1 Einwender.

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es ist unumstritten, dass sich durch den geplanten Baukörper die Verschattungssituation ändert. In einem bebauten innerstädtischen Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 BauO NRW) vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Entsprechendes gilt auch für Einsichtsmöglichkeiten, die in einem bebauten Gebiet üblich sind und regelmäßig hingenommen werden müssen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW werden berücksichtigt. Auch die vorliegende Verschattungsstudie zeigt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

11. **Der Verbindungsweg von der Sekunda- zur Schillerstraße soll auch weiterhin öffentlich zugänglich sein. Das Gelände des Seniorenwohn- und Pflegeheims ist somit im rückwärtigen Teil freizugänglich. Demenzkranke könnten das Gelände unkontrolliert verlassen**, vorgetragen durch 1 Einwender.

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Es handelt sich bei dem Weg um einen schmalen städtischen Weg, der weiterhin öffentlich zugänglich bleiben soll. Die Versorgung und Betreuung von ggfs. Demenzkranke oder orientierungsgestörter Menschen obliegt der Heimaufsicht.

12. **Zur Umsetzung der Planung ist ein Mischgebiet geplant. Damit ist eine erhöhte Lärmbelastigung hinzunehmen - für Bewohner des Pflegewohnheims sowie der umliegenden Bewohner. Hierbei steht die Nutzung der Raumart: Krankenanstalten u. Ä. im Vordergrund und wäre daher in ein Krankenhaus und Pflegebaugebiet zu verändern. Damit würde der rechtliche und richtige entsprechende TA-Lärm-Richtwert zur Anwendung kommen (45 dB (A))**, vorgetragen durch 1 Einwender.

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Das Plangebiet und dessen Umfeld ist durch vielfältige Nutzungen (Feuerwehr, Jugendtreff, Kita, Kreissparkasse, Discounter, etc.) geprägt, die eine Beurteilung als Mischgebiet ableiten lassen. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich „gemischte Baufläche“ dar. In einer schalltechnischen Untersuchung wurde sowohl die Geräuschsituation außerhalb des Plangebietes auf die Schutzbedürftigkeit des geplanten Pflegewohnheims sowie die Geräuschsituation, die innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb des Seniorenwohnheimes entsteht auf die angrenzende Wohnbebauung nach TA Lärm untersucht und prognostiziert. Die Beurteilungspegel werden an allen Immissionsorten und Beurteilungszeiträumen eingehalten.

Zugrundgelegt wurde die Mischgebietsausweisung in der Wohnen allgemein zulässig ist. Die TA Lärm enthält für Pflegeanstalten die genannten abgesenkten Werte. Im

Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind keine eigenen schalltechnischen Orientierungswerte für Pflegeanstalten oder ähnliche Einrichtungen enthalten.

Im vorliegenden Fall ist ein Pflegewohnheim geplant. Die Einhaltung der geltenden Richtwerte in den Innenräumen wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

13. **Die Zufahrt dient auch als Rettungsweg. Es wird um Überprüfung der Abstandsflächen gebeten. Es kann nicht hingenommen werden, dass der Fuß- und Radweg zur Anlieferung und zum Befahren um an die Parkplätze zu gelangen, genutzt wird. Frage nach der Sicherheit,** vorgetragen durch 1 Einwender.

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten und sind auch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der durch das Gebiet verlaufende Fußweg bleibt für die Öffentlichkeit zugänglich. Um die geplanten 5 Stellplätze nordöstlich des Weges zu erreichen, muss der Weg in dem betreffenden Abschnitt überfahren werden. Ausreichende Sichtverhältnisse sind gegeben, so dass kein Gefahrenpunkt erkennbar ist.

14. **Eine massive Beeinträchtigung der Königstraße durch Liefer- und Besucherverkehr wird erwartet,** vorgetragen durch 1 Einwender.

**Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Gemäß der Betriebsbeschreibung und der zu erwartenden Besucherzahl sind durch den Betrieb des Pflegewohnheimes rd. 74 Pkw-Fahrten und 3 Warenanlieferungen am Tag zu erwarten. Dies ist übertragen auf einen Zeitraum von 8.00 bis 18.00 Uhr rd. 8 Fahrzeuge in der Stunde. Eine Beeinträchtigung der Königstraße ist damit auszuschließen.

15. **Das Gebäude sollte so geplant werden, dass die Straßenrandbebauung der Königstraße aufgenommen wird. Es wäre sinnvoll ein Gebäude zu planen, welches sich in die Umgebungsbebauung besser einpasst,** vorgetragen durch 1 Einwender.

**Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Gegenüber der bisherigen Bebauung mit einem Solitär inmitten des Grundstücks soll der neue Baukörper eine Raumkante zur Königstraße bilden.

Der Anregung wird somit gefolgt.

16. **Ein Teil der Stellplätze soll auf einem gepachteten Grundstück (Parzelle 64) errichtet werden. Wie sieht es mit diesen Parkplätzen aus, wenn der Pachtvertrag ausläuft?** Vorgetragen durch 2 Einwender.

**Stellungnahme der Stadt Bornheim**

Die Eigentums- und Pachtverhältnisse sind keine Angelegenheit des Bebauungsplanes. Laut Information der Antragsteller ist ein langfristiger Pachtvertrag mit Kaufoption ausgehandelt.