# Bebauungsplan Bo 18
# Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Insgesamt wurden 4 Stellungnahmen von einem Bürger eingebracht.

## 1. Stellungnahme vom 03.12.2016

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

a) Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist § 51 BauO NRW anzuwenden. Hiernach ist die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall nach den örtlichen Verkehrsverhältnissen zu ermitteln. Vorliegend wurde, in Abstimmung mit der Bauaufsicht, die bisherige Anlage zur Verwaltungsvorschrift der Bauordnung NRW (VV BauO NRW - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-) als Orientierungshilfe herangezogen. Ermittelt wurden insgesamt 12 Stellplätze. Darüber hinaus werden 6 weitere Stellplätze seitens der Stadt Bornheim gefordert. Diese Anzahl kann im Gebiet nachgewiesen werden.
Da gegenüber dem Projekt auf der Freibadwiese ein reines Pflegeheim geplant ist, ist der Stellplatzbedarf auch geringer als z.B. bei Wohngruppen.

Die Parkplatzprobleme im Umfeld haben ursächlich nichts mit dem Bebauungsplan Bo 18 zu tun.

b) In einer gutachterlichen Betrachtung zum Schallimmissionsschutz (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin) wurde die Geräuschsituation außerhalb des Plangebietes auf die Schutzbedürftigkeit des geplanten Pflegewohnheimes sowie die Geräuschsituation, die innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb des Seniorenwohnheimes entsteht auf die angrenzende Wohnbebauung nach TA Lärm untersucht und prognostiziert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt in der 4. Änderung für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Für die Bereiche östlich und westlich ist ebenfalls eine Mischfläche dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Schutzansprüche wurden im Gutachten zugrunde gelegt.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel durch den Betrieb des gegenüberliegenden Discountmarktes mit angeschlossenem Backshop mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass diese an allen Immissionsorten und Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. am Tage um mindestens 5 dB sowie zur Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) um mindestens 11 dB unterschritten werden.

Durch den Betrieb des Pflegewohnheims zeigt der Vergleich mit den Immissionsrichtwerten, dass auch diese an allen Immissionsorten und Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. am Tage an Werktagen um mindestens 8 dB, an Sonn- und Feiertagen um mindestens 11 dB unterschritten werden. Dies gilt insbesondere für die Parkflächen im rückwärtigen Bereich, die bei einer üblichen Tagesnutzung die Immissionsschutzanforderung einhält.

Durch den An- und Abfahrverkehr des geplanten Vorhabens (ca. 80 Kfz-Bewegungen tagsüber) auf öffentlichen Verkehrsflächen werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sowie von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) in Dorf- und Mischgebieten weder erstmals oder weitergehend überschritten.
Die Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Königstraße) sind somit nicht beurteilungsrelevant.

Die Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung des Straßenverkehrs der Königstraße auf das Untersuchungsgebiet haben ergeben, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete teils deutlich überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen.

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

Die Auswirkungen auf die betroffene Nachbarschaft wurden somit hinreichend betrachtet.

**Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgeben.

**2. Stellungnahme vom 05.12.2016**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

a) Hinsichtlich des Vorhabens wird in den Verfahrensunterlagen ausdrücklich von einem Pflegewohnheim gesprochen. Die gutachterlichen Untersuchungen und auch der Stellplatzbedarf wurden daher auf eine solche Einrichtung abgestellt.

b) Bei der Betrachtung der Umgebungssituation sind nicht nur die Gebäude „rechts und links“ sondern das weitere Umfeld mit einzubeziehen.
Das gesamte bauliche Umfeld ist durch eine vielfältige Nutzungen und Strukturen geprägt. Neben den angeführten kleinteiligen Nutzungen sind auch flächenintensive und auch höhere Gebäude vorzufinden. Unmittelbar gegenüber dem Bauvorhaben befinden sich das Gelände eines Lebensmitteldiscounters, daneben die Feuerwehr sowie der Kliehof südöstlich des Plangebietes.
Der Kliehof ist ebenfalls dreigeschossig. Dieses 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.
Das ehemalige Kloster an der Ecke Secundastraße weist ebenfalls eine großformatige Baustruktur auf.
Im Plangebiet Bo 18 ist eine maximale Gebäudehöhe des Staffelgeschosses von 12,0 m über Oberkante Fertigfußboden geplant. Die Oberkante des 3. Vollgeschosses 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 und 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. Die Verschattungsstudie hat gezeigt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

c) Die Müllentsorgung wird ordnungsgemäß nach den Richtlinien erfolgen. Wo die Wertstoffbehälter am Abholtag stehen, wird im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt. Generell müssen für die öffentliche Müllentsorgung die Behälter am öffentlichen Straßenraum platziert werden.

d) Die konkrete Fassadengestaltung wird in Baugenehmigungsverfahren, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestimmt. Gegenüber dem Musterentwurf sind somit noch Änderungen möglich. Zudem können Gläser mit einem geringen Reflexionsgrad verwendet werden.

e) Das Grundstück ist bereits heute an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann nach Aussagen des Stadtbetrieb Bornheim GmbH über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Königstraße erfolgen. Weiteres wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

f) Der Bebauungsplan setzt maximale Gebäudehöhen fest.

g) Ausgleichsmaßnahmen sind bei Vorhaben der Innenentwicklung nicht erforderlich.
Zur Einbindung des Vorhabens und als Vorsorgemaßnahme für den Artenschutz werden Bepflanzungsmaßnahmen aus heimischen Gehölzen für die verbleibenden neu zu pflanzenden Grünflächen festgesetzt.

**Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgeben.

**3. Schreiben vom 06.12.2016**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

a) Das Grundstück wurde ordnungsgemäß außerhalb der Brutsaison, die vom 01.03. bis zum 29.09. eines jeden Jahres reicht, durch eine Fachfirma entfernt.
Insgesamt sind in dem Gebiet mindestens fünf standortgerechte Bäume zu pflanzen. Im Stellplatzbereich sind davon zwei in der Planzeichnung festgesetzt, die restlichen wurden textlich festgesetzt.
b) Die Königstraße ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bo 18. Da es sich um eine städtische Fläche handelt, werden Maßnahmen, die zur Veränderung führen, von der Stadt direkt mit dem Bauherren geregelt.
c) Es wird kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, da der Bebauungsplan bereits alle städtebaulich notwendigen Festsetzungen als Basis für die Baugenehmigung trifft.

**Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgeben.

## 4. Schreiben vom 01.12.2016

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

a) Die städtischen Grundstücksverkäufe sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wurden berücksichtigt.

b) Für den Bereich des Fußweges außerhalb des Bebauungsplangebietes Bo 18 gibt es keinen rechtkräftigen Bebauungsplan. Da eine Verbreiterung des Weges auf der Gesamtlänge deshalb und auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist, wird von einer partiellen Erweiterung des Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bo 18 abgesehen.

**Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird nicht stattgeben.