

**Ausschuss für Bürgerangelegenheiten**  
des Rates der Stadt Bornheim  
z. Hd. Herrn Rolf Schmitz  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

**Anregung und Beschwerde nach § 24 der Gemeindeordnung NRW**  
**hier: Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18**

Sehr geehrter Herr Schmitz,

setzen Sie bitte das Thema "Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18" auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten.

**Sachverhalt:**

Am 30.03.2017 hat der Rat der Stadt Bornheim den Bebauungsplan Bo 18 als Satzung beschlossen.

Die Beethoven Betriebs GmbH wollte auf dem Gelände des ehemaligen Gemeindezentrums der evangelischen Kirche, Königstraße 24, ein Pflegewohnhaus als teilweiser Ersatzneubau für wegfallende Plätze im Wohnstift Beethoven, Siefenfeldchen 39, errichten. Der Neubau sollte Platz für 58 Bewohnerinnen und Bewohner bieten.

Hier war eine dreigeschossige Bebauung plus einem Staffelgeschoss vorgesehen. Von der Ostseite blickte man dann einschließlich Untergeschoß auf fünf Geschosse.

Bei einer Klage gegen dieses Bauvorhaben wäre das Projekt gestoppt worden. Denn hier handelt es sich um einen Baukörper mit erdrückender Wirkung, der wegen seiner Ausmaße, seiner Baumasse oder seiner massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem sie diesem förmlich "die Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauert" sein entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls - und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandflächen - derartig übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird. So die Begründung in einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes.

Im hier vorliegenden Fall hätte das geplante Gebäude mit seinem Staffelgeschoss (69,5 m NHN) mit 4,8 m bzw. 3,9 Metern über den Firsthöhen der beiden Nachbargebäude gelegen und damit eine erdrückende Bebauung dargestellt.

Auch die geplante Flachdachbauweise hätte nicht zur Nachbarbebauung und ins Straßenbild gepaßt. Der Umgebungsschutz des § 9 DSchG NRW für die Baudenkmäler (ev. Kirche und ehemaliges Bürgermeisteramt) ist zu berücksichtigen. Die Anzahl der geplanten 18 Stellplätze war bei einer Schichtbelegung mit 12 Personalen nicht ausreichend.

Die Beethoven Betriebs GmbH hat offenbar nun auch nach einem Wechsel der Geschäftsleitung von dieser Planung Abstand genommen.

Nach einem Pressebericht sollen nun von einem neuen Investor auf diesem Gelände 30 Wohnungen gebaut werden. Mit Abrißarbeiten des alten Gebäudes wurde bereits begonnen.

Wenn der Pressebericht stimmt, ist dieses Bauvorhaben nicht mehr konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan und ist daher nicht zulässig.

Ich bitte den Ausschuss um folgende Beschlussfassung:

Der Bürgermeister wird beauftragt:

1. Den Bebauungsplan Bo 18 aufheben zu lassen und damit eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch zu ermöglichen. Dann müßte die vorhandene Bebauung und der Charakter der Umgebungsbebauung berücksichtigt werden.
2. Den Ausschuss für Stadtentwicklung in einer öffentlichen Vorlage über etwaige Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer (Königstraße 24), eventuelle Zusagen über die Bebaubarkeit der Grundstücke oder erteilte oder in Aussicht gestellte Baugenehmigungen, die auch dem Bebauungsplan Bo 18 widersprechen, zu informieren.
3. Keine Genehmigungen für Parkplätze des Bauherrn (Königstraße 24) auf naheliegende Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen sind, zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen