

ergänzende Stellungnahme
des Petenten zur Vorlage

E 18.11.2021 Scl

53332 Bornheim, 17.11.2021

Nr. 663/2021-7

(TOP 08, BUA 30.11.2021)

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

- Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18

hier: Nachtrag zum meinem Schreiben vom 25.10.2021-
Stellungnahme zur Vorlage 663/2021-7

Sehr geehrter Herr Schmitz,

aus gesundheitlichen Gründen kann ich leider nicht zu der Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten am 30.11.2021 kommen. Daher lege ich hier meine Stellungnahme zur Vorlage 663/2021-7 des Bürgermeisters vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Bo 18 wurde speziell für die Erstellung eines Pflegewohnhauses der Seniorenwohnstift Beethoven Betriebs GmbH aufgestellt. Siehe hierzu Punkt 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan Bo 18 vom Februar 2017. (Im Internet der Stadt Bornheim wird fälschlich die Ausgabe Juli 2016 aufgeführt)

"Die Beethoven Betriebs GmbH möchte dieses Angebot durch eine Erweiterung der stationären Pflegeplätze, möglichst in fußläufiger Nähe zum Wohnstift Beethoven ergänzen. Das Plangebiet, welches das ehemalige evangelische Gemeindezentrum beherbergt hat, befindet sich in einer Entfernung von rd. 500 m zum Wohnstift. Die Wohnstift Beethoven"

Die Seniorenwohnstift Beethoven Betriebs GmbH hat offensichtlich von dieser Planung Abstand genommen.

Nach einer Pressemeldung hat die GTS Group das Grundstück im Sommer 2020 erworben und einen Bauantrag für eine Neubebauung gestellt. Ein Firmenschild wurde am Grundstück aufgestellt und mit den Abrißarbeiten wurde begonnen. Es sollen 30 Wohnungen entstehen und Im Erdgeschoß soll Gewerbe angesiedelt werden.

Dieses geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Ausführungen und der Begründung zum Bebauungsplan Bo 18 vom Februar 2017. Die Änderung der Nutzung durch Gewerbeflächen im Erdgeschoß und Wohnungen in den übrigen Geschossen ergibt eine

völlig andere Nutzung des Gebäudes, der Stellplätze und deren Nutzungszeiten. Damit wird sich eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität bei der näheren Bebauung ergeben.

Bei einem PflEGEwohNheim liegt die Parkplatznutzung üblicherweise bei Tageszeiten. Bei einer Wohnbebauung können Lärmbelastungen zu allen Tages- Nachtzeiten erfolgen.

Vor einem Eigentümerwechsel hatte die Stadt Bornheim ein Vorkaufsrecht und die Möglichkeit der Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes bei einer geplanten Nutzungsänderung.

Die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstückes an der Königstraße hängt maßgeblich vom Erwerb oder Eigentum des Grundstückes 442 (ehemaliger Spielplatz) ab, welches beim Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Bo 18 im Eigentum der Stadt war.

Bei der geplanten Bebauung mit einem PflEGEwohNheim wurde im Bebauungsplan Bo 18 bei der Bemessung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ein Abzug wegen eines ÖPNV-Bonus gemacht. Ein Abzug bei den Stellplätzen ist aber unzulässig, denn die Haltestellen der Stadtbahn sind mehr als 600 m entfernt und stündliche bzw. am Wochenende bis zu 2 stündliche Busanbindungen in 400 m Entfernung sind nicht anrechenbar.

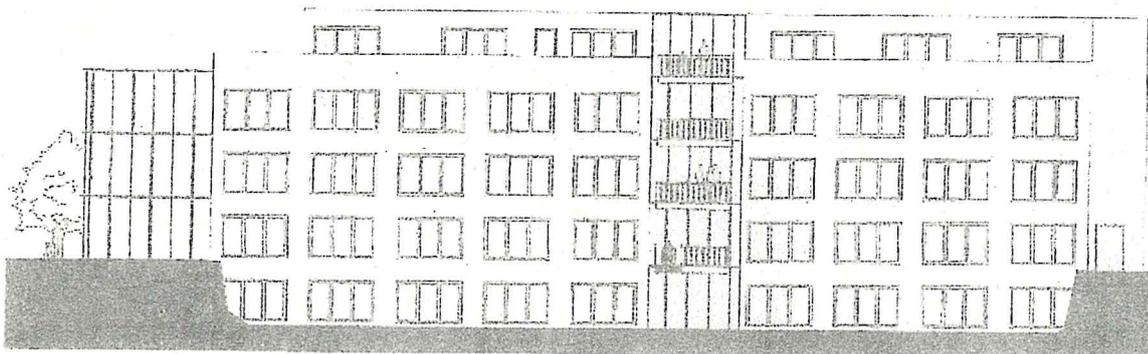
Bei einer großflächigen Bebauung des Grundstückes Königstraße 24 ist der Investor auf den Erwerb des Grundstückes 442 zur Herstellung der notwendigen Stellplätze angewiesen. Damit wurden die bisher unverkäuflichen 455 m² Spielplatz zu Bauland und führten zu erheblichen Einnahmen bei der Stadt Bornheim und bei den Nachbarn voraussichtlich zu einer Lärmbelastung direkt an ihrer Grundstücksgrenze.

Es kann nicht angehen, dass hier wieder ein Bebauungsplan der mit und auf Grundlage von Architektenplänen vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen wird und dann vom Bürgermeister Baugenehmigungen mit abweichenden Gebäuden und Nutzungen erteilt werden. Dies haben die Anwohner der Königstraße auch schon beim Bebauungsplan Bo 13 (heute Nettomarkt) leidvoll erfahren (bei Bedarf kann ich hierzu auch nähere Angaben machen).

In der Vorlage 663/2021-7 vom 05.11.2021 steht fälschlich

" Die Wahrnehmung eines vierten Geschosses erfolgt allenfalls von der Gartenseite, die von der Nachbarbebauung abgerückt ist"

Der zum Bebauungsplan Bo 18 zugehörige Architektenplan sieht aber fünf Geschosse vor.



Ost (Garten)

In der Vorlage 663 wird die Gesamthöhe des Staffelgeschosses mit der Gesamthöhe des gegenüberliegenden Eckgebäudes (Kliehof) an der Königstraße 25 verglichen. Nach meiner Kenntnis wurde der "Klotz" Kliehof ohne Beachtung der notwendigen gesetzlichen Grundlagen gebaut und erst später in den Bebauungsplan Bo 13 aufgenommen. Dabei wurde dem Eigentümer eine weitere Aufstockung des Gebäudes offeriert.

Dieser Bau an der Hangseite der Königstraße stört aber bei der aufsteigenden Aelternsgasse das Straßenbild nicht so sehr wie eine großräumige Bebauung des Grundstückes Königstraße 24. Die vielen Leerstände in diesem Gebäude Kliehof zeugen aber von einer Fehlplanung. Daher wird das Gebäude von Bürgern als Bausünde wahrgenommen.

Man sollte aber nicht eine Bausünde, dem geplanten Baukörper mit erdrückender Wirkung, mit einer vorherigen Bausünde begründen.

Die Planungsänderung ist nach meiner Ansicht von einer erheblichen stadtplanerischen Bedeutung. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes mit einem erneuten Beschluss des Rates der Stadt Bornheim erforderlich.

Ich bitte den Ausschuss für Bürgerangelegenheiten für die folgende Beschlussfassung:

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung wird empfohlen:

1. Die Änderung der im Bebauungsplan Bo 18 vorgesehenen Bebauung mit einem Pflegewohnhaus in ein Wohnhaus mit Gewerbe, auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses zu setzen.
2. Den Bürgermeister mit einer Darstellung des Sachstandes beim Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.
3. Den Bürgermeister mit der Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu beauftragen, in dem die Nutzungsänderung der Stellplatzbelegung mit Auswirkungen auf die Nachbarbebauung bis einschließlich Haus Königstraße Nr. 34a untersucht und in eine Abwägung einzustellen ist. Bei der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Bo 18 wurde nur die Einwirkung des Verkehrslärms auf das Gebäude des Pflegewohnheims untersucht.
4. Den Bürgermeister bei der Anordnung von notwendigen Stellplätzen auf benachbarten Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, auf Zulässigkeit zu prüfen und ggf. deren Bestand zumindest durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern, die nur mit Zustimmung der Stadt gelöscht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen