



Stadt Bornheim

Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage des Plangebietes**
- 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Verfahrenswahl und -verlauf**
- 4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 4.5 Hydrogeologische Beurteilung
 - 4.6 Eingriffe in Natur und Landschaft
- 5. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
- 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Nebenanlagen
 - 6.5 Garagen und Stellplätze
 - 6.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.7 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.9 Höhenlage baulicher Anlagen
 - 6.10 Baugestalterische Festsetzungen
 - 6.11 Kennzeichnung
 - 6.12 Hinweise
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.2 Umweltauswirkungen
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 7.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

8. Realisierung

- 8.1 Erschließung
- 8.2 Ver- und Entsorgung
- 8.3 Bodenordnung
- 8.4 Kosten

9. Flächenbilanz

10. Rechtsgrundlagen

Anlagen zur Begründung:

- Artenschutzvorprüfung (Stufe I), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 53177 Bonn, Stand 19. September 2018, aktualisiert am 2. Juni 2020
- Hydrogeologische Beurteilung, GBU Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, 53347 Alfter, Stand 22. Juni 2020

1. Lage des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Innenbereich der Ortschaft Bornheim entlang der Ohrbachstraße zwischen Burgstraße, Wallraffstraße, Secundastraße und Gebrüder-Grimm-Straße.

Das Plangebiet hat eine Größenordnung von rd. 2.700 m² und befindet sich mit Ausnahme eines kleinen Teilstücks und der öffentlichen Wegeparzelle in privatem Eigentum.

Es handelt sich um derzeit noch unbebaute Grundstücksflächen, die im Süden, Westen und Norden an bereits bebaute Wohnbaugrundstücke angrenzen.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde das Plangebiet geringfügig verkleinert, da die Einbeziehung seines Grundstücks von einem Eigentümer nicht gewollt ist.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

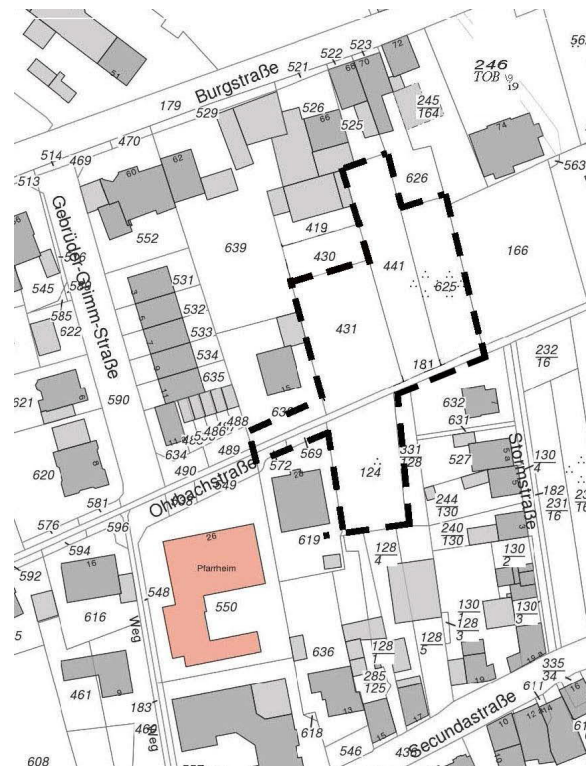


Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet, genordet ohne Maßstab

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu bebauen. Dies berücksichtigt die Nachfrage und den nach wie vor bestehenden Bedarf entsprechender Wohnungen in Bornheim sowie der damit verbundenen Nähe zum Bornheimer Hauptversorgungszentrum entlang der Königstraße, das durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist.

Diese Absicht steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bornheim zur

Entwicklung innerstädtischer Flächen für weitere Wohnbauflächen, so wie es im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim dargestellt ist.

Die Stadt Bornheim ist aufgrund ihrer Nähe zu Bonn und Köln sowie der guten verkehrlichen Anbindungen sowie seiner infrastrukturellen Ausstattung ein stark nachgefragter Wohnstandort im Vorgebirgsraum.

Es entspricht den Zielen des § 1a im Baugesetzbuch (BauGB), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und gleichzeitig den Außenbereich für bauliche Entwicklungen nicht in Anspruch zu nehmen. Ziele der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, gleichzeitig aber auch die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. "Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich dabei setzt, liegt in ihrem - grundsätzlich weiten - planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht."¹ Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der vorhandenen Umgebungsbebauung gewährleisten zu können, wird von Seiten der Stadt Bornheim hier das Erfordernis gesehen, diesen Bebauungsplan im Hinblick auf das beabsichtigte Vorhaben aufzustellen.

"Die Mitwirkungsbereitschaft der aktuellen Grundeigentümer an der Umsetzung der planerischen Vorgaben kann nicht zum Maßstab der Erforderlichkeit einer Planung gemacht werden, weil dadurch die kommunale Planungshoheit in weiten Bereichen ins Leere laufen würde."²

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Bo 17 sind:

- Schaffung von Wohnraum im Geschößwohnungsbau.
- Baugebieterschließung von der vorhandenen Ohrbachstraße aus.
- Beibehaltung einer Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der Stormstraße.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.

Wesentliche öffentliche und private Belange die Planung betreffend sind:

- Städtebauliches Ziel einer von der Stadt Bornheim gewollten baulichen Entwicklung in diesem Bereich (Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan und Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim).
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere auch für altersgerechtes Wohnen.
- Das mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen.
- Das bereits im Bebauungsplan Bo 12 enthaltene städtebauliche Ziel einer Fortsetzung der öffentlichen Erschließung der Ohrbachstraße nach Osten.
- Der Eingriff in die private Grundstücksfläche des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15), von dem eine Teilfläche für die öffentliche Erschließung des Plangebietes erforderlich ist, wobei hierbei das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht nicht verkannt wird.

¹ BVerwG, Urteil vom 26.03.2018 – 4 C 21.07

² VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 06.02.2014 – 3 S 207/13

3. Verfahrenswahl und -verlauf

Verfahrenswahl

Am 27.01.1999 wurde in der Ortslage von Bornheim für ein größeres Plangebiet – das auch das jetzige Plangebiet des Bebauungsplanes Bo 17 beinhaltet – der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 12 gefasst. Das Verfahren zum Bebauungsplan Bo 12 wurde nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB nicht weitergeführt, da vor allem im westlichen Teil des Plangebiets und östlich der Stormstraße größtenteils kein Bauinteresse bestand.

Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim daher beschlossen, dieses Verfahren ruhen zu lassen (siehe Ratsvorlage 195/2011-7). Die Planung zum BP Bo 12 beinhaltete u. a. eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ohrbachstraße in einer Breite von 7 m.

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 17 gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst.

Gleichzeitig beschloss der Rat gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Der Bebauungsplan Bo 17 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB (zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans Bo 17 erfüllen die Kriterien des § 13a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).
- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 1.300 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Obwohl gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht

erforderlich ist, wird dennoch geprüft ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Insofern wurden sowohl eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) als auch eine Ermittlung der Betroffenheit zu den verschiedenen Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB durchgeführt.

Verfahrensverlauf

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 17 gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst und gleichzeitig beschlossen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von vier Wochen über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

In der Zeit vom 21.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Mit Schreiben vom 13.02.2019 erfolgt zudem gemäß § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die während dieser Beteiligungen vorgebrachten wesentlichen Stellungnahmen:

- RSAG AöR zur Ausweisung eines Abfallsammelplatzes im Bereich der Wendeanlage, für die nordöstlich der Ohrbachstraße geplante Bebauung,
 - StadtBetrieb Bornheim zur Niederschlagswasserbeseitigung
- wurden in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

Am 21.01.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bornheim die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021.

Von Bürgerinnen und Bürgern, teilweise anwaltlich vertreten, wurden in ihren Stellungnahmen verschiedene Anregungen vorgebracht, die in den Verfahrensunterlagen jedoch nicht berücksichtigt wurden:

- Alternative Erschließungslösung fehlt,
- Nachweis zum Bedarf altersgerechter Wohnungen in Bornheim,
- Straßenausbau (Minderausbau),
- Verkehrsaufkommen,
- Abwasserbeseitigung,
- zum Inhalt der Artenschutzrechtlichen Prüfung,
- Verkleinerung des Plangebietes.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 01.03.2021 durchgeführt.

Die während dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen:

- Polizeipräsidium Bonn zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg zur Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

wurden in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Schützenswerte Freiraumfunktionen sind dem Plangebiet nicht zugeordnet. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim, der am 15.06.2011 bekannt gemacht wurde, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 – Bornheim, Stand 2. Änderung November 2005, des Rhein-Sieg-Kreises sind keine Schutzgebiete dargestellt. Die Bebauungsplanänderung berührt somit nicht die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Gebäude- und Freiraumbestand

Der Planbereich nördlich der Ohrbachstraße ist zum Teil eine Brachfläche, auf der sich eine Ackerwildkrautflur entwickelt hat. Der andere Teil hatte einen Gehölzaufwuchs, welcher im Winter 2019/2020 gerodet wurde. Der Boden ist seitdem mit Holzhäckseln bedeckt. Des Weiteren befand sich dort ein ca. 40 m² großes eingefallenes, ehemals eingeschossiges Lagergebäude, das im August 2019 abgerissen wurde.

Der Baumbestand Obstbäume (Kirsche, Walnuss) im hinteren Bereich ist noch vorhanden. Im Zuge der konkreten Hochbauplanung wird angestrebt, die vorhandenen Bäume soweit möglich in die Planung einzubeziehen.

Der südlich der Ohrbachstraße gelegene Planbereich wird derzeit als Garten genutzt. Es handelt sich um eine Rasenfläche mit Spielgeräten und Ziersträuchern. Im hinteren Teil befindet sich ein Holzschuppen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich im nördlichen Plangebietsbereich:

- im Westen ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Walmdach (Ohrbachstraße 15),
- im Norden Nebengebäude der Bebauungen Burgstraße 66 – 72,
- im Osten private Gartenflächen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich im südlichen Plangebietsbereich:

- im Osten ein unbebautes Gartengrundstück und dahinter liegenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Gärten, die alle von der Stormstraße aus erschlossen werden,
- im Süden die Nebengebäude und Gartenflächen der Bebauungen der Secundastraße 15, 17 und 17a,
- im Westen ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Ohrbachstraße 28).

Verkehrliche Situation

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist aktuell nicht gesichert, da größtenteils nur ein rd. 1,75 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg vorhanden ist.

Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim besteht u. a. ein öffentliches Interesse an der Schaffung von altersgerechten Wohnungen im Bornheimer

Zentrum. Um die Realisierung des geplanten Vorhabens zu gewährleisten ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite auszubauen. Daher ist es auch unabdingbar, hierfür eine Teilfläche eines privaten Grundstücks (Ohrbachstraße 15), in einer Tiefe von rd. 1,5 m, hierfür in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche wäre die Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.

Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Am 27.01.1999 wurde für ein größeres Plangebiet – das auch das jetzige Plangebiet des Bebauungsplans Bo 17 beinhaltet – der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 12 gefasst. Das Verfahren Bo 12 wurde nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB nicht weitergeführt, da vor allem im westlichen Teil des Plangebiets und östlich der Stormstraße größtenteils kein Bauinteresse bestand. Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim deshalb beschlossen, dieses Verfahren ruhen zu lassen (siehe Ratsvorlage 195/2011-7).

Altlasten / Altstandort

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst.

Nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist im Bereich der Flurstücke 419, 430 und 526 (Burgstraße 66) ein Altstandort mit der Nr. 5207/1006-0 registriert. Auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wurde im Hinblick auf den Umgang mit evtl. verunreinigten Bodenhorizonten ein Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III b) der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld vom 24. Mai 1994 ist hierbei zu beachten.

4.5 Hydrogeologische Beurteilung ³

Von der GBU Geologie, Bau & Umweltconsult, Alfter wurde für das Plangebiet eine Hydrogeologische Beurteilung durchgeführt.

Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als durchlässig zu klassifizieren.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsmulden (oberflächennahe Versickerung) sollte für das Plangebiet nicht angestrebt werden, da in den entsprechenden oberflächennahen Schichten der untersuchten Grundstücke noch schluffig-feinsandige Lehmdeckschichten angetroffen werden.

Insofern lassen die örtlichen Gegebenheiten eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet über Rigolen im Grundsatz zu.

4.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" in § 13a (2) Ziff. 4 vor, dass im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gewertet werden. Die Regelung verweist ausdrücklich auf § 1a (3) Satz 6 BauGB.

Ein Ausgleich ist also trotz des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

³ Hydrogeologische Beurteilung, GBU Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, 53347 Alfter, Stand 22. Juni 2020

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Es ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden plus einem jeweils aufgesetzten Nicht-Vollgeschoss beabsichtigt, d. h. im nördlichen Plangebiet sind zwei Baukörper mit insgesamt rd. 10 Wohneinheiten und im südlichen Plangebiet ein Baukörper mit rd. 5 Wohneinheiten geplant. Bei allen Baukörpern ist der Dachabschluss als Flachdach geplant, wobei die Gebäudehöhe bei rd. 9,7 m über der zukünftig geplanten Erschließungsstraße liegt.

Zum Vergleich:

Das Gebäude Ohrbachstraße 15 hat eine Firsthöhe von rd. 9,35 m und das Gebäude Ohrbachstraße 28 eine Firsthöhe von rd. 12,0 m.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept, genordet, ohne Maßstab

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt von der Burgstraße aus über die Gebrüder-Grimm-Straße und die Ohrbachstraße. Vorgesehen ist eine Fortsetzung der bis zum Plangebiet ausgebauten Ohrbachstraße (Querschnitt hier: Fahrbahnbreite 6,10 m, Parkstreifen 2,60 m und beiderseitiger 1,90 m breiter Gehweg) mit einer rd. 5,75 m breiten öffentlichen Erschließungsstraße, die als Mischfläche geplant ist. Diese erhält im Plangebiet eine für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage mit einer umlaufenden 1 m breiten Freihaltezone. Nach Osten hin schließt sich eine rd. 4,50 m breite öffentliche Erschließungsfläche an, die unter anderem als Zufahrt für die dort vorgesehenen privaten Stellplätze benötigt wird.

Im Plangebiet endet diese öffentliche Erschließung, d. h. ab dort schließt sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,5 m an, der östlich außerhalb des Plangebiets als Fuß- und Radweg wie bisher weiter verläuft.

Beim Ausbau von Straßen wird in Bornheim in der Regel die RAST 06⁴ zugrunde gelegt. Dies würde beim vorliegenden Fall einer vorgesehenen Mischverkehrsfläche eine Breite von 6,0 bis 7,0 m bedeuten. Im Bereich des Grundstücks Ohrbachstraße 15 steht derzeit jedoch nur eine Breite von rd. 4,25 m zur Verfügung.

Die verkehrstechnische Erschließung und Anbindung der Plangebietsflächen ist aktuell nicht gesichert, da sich östlich der Grundstücke Ohrbachstraße Nr. 15 und Nr. 28 derzeit nur ein rd. 1,75 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg (Flurstück 181) befindet.

Um die Umsetzung des Bebauungsplans zu gewährleisten ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite auszubauen. Daher ist es auch unabdingbar eine Teilfläche des privaten Grundstücks Ohrbachstraße Nr. 15, in einer Tiefe von rd. 1,5 m, hierfür in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche wäre die Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.

Dem Eigentümer der im privaten Besitz befindlichen und für die Erschließung / Straßenausbau benötigten Flächen waren schon zum Zeitpunkt seiner Baugenehmigung der von der Stadt beabsichtigte Ausbau der Straße und der damit einhergehende Bedarf der Fläche bekannt. Die geplante Straßenfläche wurde bereits im Lageplan zur Baugenehmigung kenntlich gemacht.

Die sich dadurch ergebende Straßenbreite von rd. 5,75 m (4,25 m + rd. 1,5 m) für die öffentliche Erschließung des Plangebiets wird als "RASt-orientierter Straßenraumentwurf" für ausreichend gesehen. Zudem dient der von der RAST 06 abweichend geplante Minderausbau der Erschließungsstraße dem Bestandsschutz des Grundstücks Ohrbachstraße 15.

Verkehrsaufkommen

Auf Grund des im Städtebaulichen Vorentwurf dargestellten Bebauungsvorschlags sind rd. 15 neue Wohneinheiten vorgesehen, die ausschließlich von der Gebrüder-Grimm-Straße über die Ohrbachstraße erschlossen werden.

Für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohneinheiten (WE)	= ca. 15 WE mit 2,7 Personen je Haushalt
Einwohner (EW)	= ca. 40 Einwohner
Mobilitätsrate	= 3,5 Wege pro Einwohner pro Tag
Modal-Split (MIV)	= MIV-Anteil 70 %
Annahme Pkw-Besetzungsgrad	= 1,2 Personen/Pkw

Berechnung:

$(40 \text{ EW} \times 3,5 \text{ Wege} \times 70\%) : 1,2 = 82 \text{ Pkw-Fahrten / Tag}$

Dieses prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über das bestehende, nachgeordnete Verkehrsnetz abgewickelt werden. Eine spürbare Zunahme der Verkehrsbelastung in der Ohrbach- und der Gebrüder-Grimm-Straße ist nicht zu erwarten.

Ruhender Verkehr

Im nördlichen Plangebietsbereich ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen und im südlichen Plangebietsbereich ausschließlich mit oberirdischen Stellplätzen geplant.

Bei den rd. 15 geplanten Wohneinheiten wären rd. 3 – 4 Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich. Wegen der begrenzten Ausbaumöglichkeit der Ohrbachstraße, auf Grund der Bestandssituation, können im Plangebiet jedoch nur 2 öffentliche Besucherstellplätze hergestellt werden. Weitere öffentliche Besucherstellplätze sind westlich des Plangebietes in den endausgebauten Bereichen der Ohrbachstraße (Parkstreifen vor dem Pfarrheim) und der Gebrüder-Grimm-Straße zu finden.

⁴ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Ausgabe 2006

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationslinien erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Ohrbachstraße.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 in der Ohrbachstraße.

Niederschlagswasser

Mangels fehlender Aufnahmekapazität der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Ohrbachstraße ist die Beseitigung des Niederschlagswassers **von den Dachflächen** dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken geplant.

Die vorhandenen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind gemäß der Hydrologischen Beurteilung für eine Versickerung **über Rigolen** geeignet. Siehe hierzu unter Punkt 4.5 Hydrogeologische Beurteilung.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Baugebiete im Plangebiet sind auf Grund der unter Punkt 1. genannten Zielsetzungen, hier Wohnungsbau im Mehrfamilienhausbereich zu realisieren aber auch unter Berücksichtigung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen ansiedeln. Damit bleibt das Plangebiet überwiegend einer Wohnnutzung und ggfls. Wohnfolgeeinrichtungen vorbehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) bestimmt.

Die zulässige GRZ wird für das gesamte Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA).

Die Anwendung der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen maximalen Obergrenze der GRZ begründet sich aus dem gesteigerten Wohnbauflächenbedarf der Stadt Bornheim und ihrer Ortsteile. Sie entspricht im Übrigen weitgehend den Ausnutzungsgraden im angrenzenden Umfeld.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind "Bei der Ermittlung der Grundflächen" die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei einer 50 %-igen Überschreitung der GRZ von 0,4 wäre das eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist daher für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden darf.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist es ein städtebauliches Ziel, den ruhenden Verkehr "unter der Erde" also in Tiefgaragen unterzubringen, um großflächige oberirdische Stellplatzanlagen zu vermeiden. Allerdings können damit - bei entsprechend großen Tiefgaragen - auch Überschreitungen der GRZ verbunden sein.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist daher für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden darf.

Auch wenn durch die Unterbauung mit Tiefgaragen insgesamt eine Grundstücksversiegelung von bis zu maximal 70% zulässig ist, wird der optische Eindruck einer geringeren Versiegelung dadurch erreicht, dass eine Überdeckung und dauerhafte Begrünung der Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut sind, mit einer mindestens 40 cm Erdschicht zu erfolgen hat. Dies berücksichtigt das städtebauliche Ziel der Erhaltung eines hohen Anteils unversiegelter und begrünter Flächen auf den Baugrundstücken. Mit der zulässigen Versiegelung werden weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt, noch sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar.

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung des Bodens infolge der Überschreitung der GRZ von 0,6 durch die vorgenannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) wurde eine Dachbegrünung im Sinne einer extensiven Bepflanzung von Dachflächen der Hauptgebäude festgesetzt. Im Falle der zusätzlichen Bodenversiegelung ist die Herstellung der Dachbegrünung (Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FLL-Richtlinie Dachbegrünung (2018)) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wurde für die WA - Gebiete auf max. 9,5 m bei Gebäuden mit Flachdach und auf max. 11 m bei Gebäuden mit Pultdach festgesetzt und korrespondieren damit mit den im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen.

Die bauliche Situation im Umfeld des Plangebiets berücksichtigend, wurde für die WA - Gebiete eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus wird durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss ermöglicht.

Zur Wahrung eines stadtgestalterisch verträglichen Erscheinungsbildes von maximal zwei Vollgeschossen plus einem zulässigen Nicht-Vollgeschoss, muss dieses Nicht-Vollgeschoss bei Mehrfamilienhäusern umlaufend mindestens 1,0 m und an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt angeordnet werden.

Bezugspunkt

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung).

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, eine harmonische Einfügung der Neubebauung in Bezug auf die außerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung (Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung) zu erreichen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung und der örtlichen Situation wurde im Plangebiet ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Um hierbei eine gewünschte Flexibilität zu gewährleisten wurden die Baufenster entsprechend großzügig vorgesehen, die aber nicht von üblichen Festsetzungstiefen für ähnliche Bauvorhaben bei Mehrfamilienhäusern in Bornheim abweichen.

6.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m, nicht zulässig.

Damit soll der Freiraum der Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser von großvolumigen baulichen Nebenanlagen freigehalten werden.

6.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sind in den WA - Gebieten grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund einer höheren Wohndichte bei Mehrfamilienhäusern werden hierdurch mehr Stellplätze erforderlich. Um jedoch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch große oberirdische Stellplatzflächen zu vermeiden und damit die Versiegelung von Freiflächen so gering wie möglich zu halten, wurden gesondert zusätzliche Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) festgesetzt um diese Ziele zu erreichen.

Im nördlichen WA – Gebiet wurde für die dort vorgesehene Tiefgarage zusätzlich sowohl eine Fläche für Tiefgaragen (TGa) als auch eine Fläche für oberirdische Stellplätze (St) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im südlichen WA – Gebiet sind nur oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, so dass hier ausschließlich eine Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt wurde.

6.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist bei Mehrfamilienhäusern die höchstzulässige Zahl der Wohnungen abhängig von der Größe des Grundstücks festgesetzt, d. h. je volle 100 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Diese Festsetzung trägt sowohl zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte als auch damit verbunden einer Begrenzung zusätzlicher Verkehrsmengen bei.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bezogen auf die Anzahl von Wohneinheiten und das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen wurde eine 5,75 m breite Erschließungsstraße (angestrebt als Mischfläche ohne einen höhenmäßig abgesetzten Gehweg) mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge als ausreichend betrachtet und entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt die Straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs anstrebt. Eine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde entfaltet die Festsetzung jedoch nicht.

Neben dieser öffentlichen Erschließungsstraße, die von der Ohrbachstraße aus das Plangebiet erschließt, sind keine weiteren Fahrerschließungen des Plangebiets vorgesehen.

Hinweis:

Bei den innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Radweg

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit in der Örtlichkeit eine vorhandene Wegeparzelle die derzeit als Fuß- und Radweg genutzt wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" überlagert Teilflächen dieser Wegeparzelle. Der Fuß- und Radweg soll damit östlich an die Erschließungsfläche angrenzend mit einer Breite von 2,5 m fortgeführt werden.

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Das Grundstück an der Stormstraße 7 liegt außerhalb des Plangebietes, grenzt jedoch im Norden mit seinem Garten unmittelbar an das Plangebiet. Da die Erschließung dieses Grundstücks von der Stormstraße aus gesichert ist, wurde im Plangebiet an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das gleiche gilt für das rückwärtig an die Gärten der Stormstraße angrenzende, ca. 5 m breite Grundstück. Bislang ist dieses als private Grünfläche genutztes Grundstück über den vorhandenen 1,75 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg zu erreichen. Es ist aufgrund seiner geringen Breite als Baugrundstück nicht geeignet und könnte zukünftig lediglich zur Vergrößerung der Hausgärten an der Stormstraße dienen. Eine Ein- und Ausgangsmöglichkeit beider Flächen bleibt bestehen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel bei Mehrfamilienhäusern den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen, ist bei der Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf maximal 0,7 als zulässig festgesetzt. Damit soll insbesondere eine Überschreitung durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ermöglicht werden. Um diesen über die GRZ von 0,6 hinausgehenden Anteil der zusätzlichen Versiegelung des Bodens im ökologischen Sinne auszugleichen, wurde als Maßnahme eine Dachbegrünung im Sinne einer extensiven Bepflanzung von Dachflächen der Hauptgebäude festgesetzt. Die Herstellung der Dachbegrünung im Falle der zusätzlichen Bodenversiegelung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FLL – Richtlinie Dachbegrünung (2018).

Zudem wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen die nicht mit Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind. Durch die Begrünung der Tiefgaragendecken wird für die Hausbewohner ein zusätzlich nutzbarer und ökologisch wertvoller Freiraum geschaffen, so dass auch optisch eine mindesten 40%-ige Begrünung des Baugrundstücks erreicht wird.

Diese Begrünungsmaßnahmen dienen zudem der Verbesserung des Mikroklimas vor Ort sowie der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von Abflussspitzen).

6.9 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse in den Gebäuden müssen die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Entsprechend müssen auch Lichtschächte und Kelleraußentreppen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über dem geplanten Gelände ausgeführt werden.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude in den WA - Gebieten wurde mit mindestens 0,2 m und maximal 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen eine zu hohe "Sockelzone" der Gebäude zu verhindern und insgesamt eine harmonische Fassadenproportion zu erreichen.

6.10 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Dachform und -neigung

Im Umfeld des Plangebiets sind vorwiegend geneigte Dachformen vorherrschend. Um aber auch aktuelle Architekturformen zu ermöglichen, wurden als Dachform für die Hauptgebäude im WA – Gebiet sowohl Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung als auch Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung als zulässig festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzungen ist nicht mit gestalterisch unverträglichen Auswirkungen im Stadtbild zu rechnen.

Dacheindeckung

Glänzende, spiegelnde und reflektierende Dacheindeckungen führen oftmals zu nicht unerheblichen optischen Störungen im Umfeld dieser Dachflächen. Insofern wurde sie als nicht zulässig festgesetzt, im Gegensatz zu Anlagen die der Nutzung regenerativer Energien auf den Dachflächen dienen.

Um eine harmonische Anpassung an die im Umfeld vorhandene Dachlandschaft zu sichern wurden die Farbspektren der Dacheindeckung auf hellgrau bis dunkelgrau und hellrot bis dunkelrot begrenzt.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken aus Sträuchern einer Pflanzenliste zulässig und im Vorgartenbereich bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu 1,20 m Höhe begrenzt als zulässig festgesetzt.

Zudem erfolgte die Festsetzung, dass in den Vorgartenbereichen offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind vor dem Hintergrund dessen, dass die Privat- bzw. Sozialsphäre zu schützen ist.

(Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht der Gebäude, bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen).

Vorgärten

Um den nachteiligen Auswirkungen weitgehend befestigter Vorgartenflächen entgegen zu wirken, die in den letzten Jahren zu beobachten sind, und gleichzeitig ein positives und grünes

Erscheinungsbild der Vorgartenzone zu erreichen, sind die Vorgartenflächen außerhalb von festgesetzten Stellplatzflächen vollflächig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten und Fahrrad- und Mülltonnenabstellflächen, sofern diese nicht gesondert festgesetzt sind.

6.11 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einer festgelegten Erdbebenzone. Diese Kennzeichnung dieser Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. **B 1.** aufgenommen.

6.12 Hinweise

In den Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 wurden unter Pkt. **C** Hinweise aufgenommen, um Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen.

Hierbei handelt es sich um Hinweise zu Abfallwirtschaft und Bodenschutz, zu Archäologischen Funden, zu Kampfmittelfunden, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Erneuerbaren Energien, zu DIN-Normen und Richtlinien, zum Wasserschutzgebiet, zum Tierschutz und zur Überflutungsbetrachtung.

Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner weiteren Begründung. Die Hinweise entbinden Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen ihres Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

7. Auswirkungen der Planung

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei der Planung handelt es sich um eine flächenmäßig kleine (rd. 2.700 m²) Maßnahme zur Innenentwicklung, die an bebaute Gebiete angrenzt. Mit dem Teilausbau der Ohrbachstraße ist ein vergleichsweise geringer Erschließungsaufwand gegenüber einer Neuerschließung im unbeplanten Bereich erforderlich. Der Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung wird damit Rechnung getragen.

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Entwicklung dieser Grundstücksflächen und der damit verbundenen Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten. Diese vg. Einrichtungen sind jedoch im näheren Umfeld in ausreichendem Maße, bezogen auf die Größe des Plangebiets und der zu erwartenden Einwohner, vorhanden.

Eine Beeinträchtigung im Hinblick auf Sicherheit, Gesundheit und Belichtung für die umliegenden Grundstücke ist hierdurch nicht erkennbar, d.h. es entstehen durch dieses Vorhaben keine städtebaulichen Missstände im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange der angrenzenden Nachbarschaft.

Die mit der zusätzlichen Bebauung in diesem Bereich verbundene Einsichtnahme in benachbarte Grundstücke wird nicht verkannt. Durch die vorhandenen Bebauungen sind bereits heute Einsichtnahmen in Nachbargrundstücke möglich.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass rechtlich kein Anspruch auf Schutz vor Einsichtnahme bzw. unverbautem Blick / Verschlechterung der Aussicht besteht (siehe hierzu u. a. das Urteil des BVerwG v. 22.08.2000 – 4 BN 38/00).

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung kann nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden, da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Ein Umweltbericht wird insofern nicht erstellt.

7.2.2 Umweltbelange⁵

Ungeachtet dessen werden im Folgenden die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter) kurz beschrieben.

Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist Teil der "Köln-Bonner-Rheinebene" (Naturräumliche Einheit: "Niederrheinische Bucht")⁶, die sich durch eine klimatisch günstige Lage auszeichnet. Die Niederterrasse der Rheinebene ist aus früheren Rheinstromarmen entstanden und weist eine schwache Relieferung auf.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum (Innenbereich), außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises. Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie gesetzlich geschützte Biotope oder gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Eine bedeutsame Biotopverbundfunktion ist nicht vorhanden.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine Freifläche, die größtenteils gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wird. Der östliche Bereich liegt brach und weist neben einem zerfallenen Lagergebäude einen dichten Gehölzaufwuchs mit Pionierbaumarten auf. In diesem Teil des Plangebietes ist von einem Vorkommen heckenbrütender, nicht planungsrelevanter Vogelarten auszugehen. Die Biotopvielfalt ist durch die gerodete Fläche und der gärtnerischen Nutzung nördlich der Ohrbachstraße und der Privatgartennutzung südlich des Weges eher gering.

Nach der Artenschutzprüfung (Stufe I) sind im Gelände keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit streng oder besonders schützenswerten Tierarten in Folge der Bebauung sind nicht zu erwarten. Das Gebiet weist augenscheinlich keine wesentlichen Lebensräume von Fledermäusen, gefährdeten Vogelarten, Reptilien und Amphibien auf. Zum Schutz des siedlungstypischen Vogelbestandes ist die Rodung außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Schutzgut Boden

Im unversiegelten Teil des Plangebietes liegen sandige Lehmböden mit hoher Bodenfruchtbarkeit vor. Es handelt sich um sogenannte Parabraunerden, die sich aus holozänen Hochflutlehmen des Rheins auf den Kiesen der Niederterrasse abgelagert und entwickelt haben.

Dieser Bodentyp weist ein großes Wasserrückhaltevermögen mit Regulations- und Kühlungsfunktion auf. Auf einen schonenden Umgang mit diesem Schutzgut ist zu achten. Aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber Bodendruck sind die nicht bebauten Bereiche vor Verdichtungen durch Fahrzeuge und Materiallager zu schützen.

⁵ Kurzdarstellung der Umweltbelange, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 53177 Bonn, Stand 28. Juli 2020

⁶ Glässer, E.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122 / 123 Köln - Aachen, Hrsg.: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, 1978

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet weist bisher einen geringen Versiegelungsgrad auf. Versiegelt ist bisher nur die ca. 1,75 m breite Ohrbachstraße. Die Flächennutzung im Plangebiet besteht aus Grabeland, Brachflächen ohne Gehölzaufwuchs und Ziergärten.

Auf dem Gelände findet zukünftig eine Flächenversiegelung von bis zu max. 70 % statt. Es ist die Errichtung zweier Baukörper (zweigeschossige Gebäude plus Nicht-Vollgeschoss) nördlich und ein Baukörper südlich der Ohrbachstraße geplant. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ohrbachstraße.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bornheimer Bach befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Der durchschnittliche mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 44 m ü. NHN, ca. 17 m unter der Geländehöhe (ca. 57 m ü. NHN).

Das Plangebiet ist Teil der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln sind zu beachten.

Verminderungsmaßnahmen, wie die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, sind im Plangebiet über Rigolen möglich.

Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der unversiegelten Flächen mit Gehölzen und der angrenzenden offenen Bebauung herrscht im Plangebiet ein sogenanntes Stadtrandklimatop vor. Die unmittelbare Nachbarschaft profitiert während der Sommermonate von der nächtlichen Abkühlung.

Lokale oder regionale Windsysteme (Kalt- bzw. Frischluftbahnen) sind im Plangebiet nicht bekannt. In Folge der Bebauung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen klimatischer und lufthygienischer Funktionen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortskernes von Bornheim. Es handelt sich um eine überwiegend gärtnerisch genutzte Freifläche mit Gehölzbestand zwischen der Bebauung an der Burg- und Secundastraße. Das Gelände ist derzeit durch die Ohrbachstraße nur fußläufig erschlossen. Die Grundstücke sind durch ortstypische Maschendraht- und Holzzäune eingefriedet. Besonders landschaftsbildprägende Elemente, wie große Bäume oder besondere Geländeformationen sind nicht vorhanden. Die Burg Bornheim ist vom Plangebiet aus nicht erkennbar. Lediglich die hohen Parkbäume sind im Hintergrund sichtbar.

Die im Plangebiet gärtnerisch genutzten Flächen werden zukünftig baulich in Anspruch genommen. Der Baumbestand wird gerodet. Die Bebauung führt zu einer Verdichtung von typischen Freiflächen in der historischen Kernzone von Bornheim.

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Derzeit werden Teile des Plangebietes landwirtschaftlich, sowie als Privatgarten bzw. als Brachfläche genutzt. Die Flächen weisen hinsichtlich der Naherholung keine besondere Bedeutung auf. Sie dienen für die Nutzer u.a. zur Feierabenderholung.

Durch die städtebauliche Entwicklung zentrumsnahen Wohnraums ergeben sich positive Effekte in Hinblick auf das Schutzgut Menschen und der menschlichen Gesundheit. Die als Folge einer möglichen Bebauung induzierten Ziel- und Quellverkehre führen zu einem

geringfügig höheren Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen, so dass gravierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst liegen keine Hinweise auf denkmalgeschützte Kulturgüter vor.

Außerhalb des Plangebiets befindet mit den Gebäuden Burgstraße Nr. 72 und Nr. 74 zwei in der Denkmalliste der Stadt Bornheim eingetragene Baudenkmäler.

Aufgrund der räumlichen Distanz sowie der ähnlichen Kubatur der geplanten Bebauung zum Baudenkmal Burgstraße Nr. 74 ist nicht von Auswirkungen auszugehen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG NRW, sind bei einer Neubebauung im Plangebiet zu beachten.

Wechselwirkungen

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist im Bereich des Bebauungsplans unter Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

7.3 Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht die Verpflichtung den Artenschutz in der Bauleitplanung zu prüfen, da nicht auszuschließen ist, dass in Folge der geplanten Bebauung Lebensräume besonders und streng geschützter Arten verloren gehen. Die Prüfung beruht auf mehreren Ortsbegehungen insbesondere im Mai 2020.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund der fehlenden Versteckmöglichkeiten nicht betroffen. Spalten in Gebäuden oder Bäumen sind nicht vorhanden. Wesentliche Einschränkungen der Nahrungslebensräume von Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) sind nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet wird ausgeschlossen, da hier keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden sind. Der Gehölzaufwuchs wurde größtenteils gerodet.

Die ergänzenden Untersuchungen der Vögel im Mai 2020 ergaben keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet, wie z. B. Girlitz und Bluthänfling. In der angrenzenden Bebauung brüten Mehlschwalben und Haussperlinge. Aufgrund der Rodung des Gehölzaufwuchses im Plangebiet konnten keine allgemein verbreiteten, heckenbrütenden Arten nachgewiesen werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Baufeldfreimachung ist unter Beachtung der Vogelbrutzeiten nicht abzuleiten.

Eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten der streng geschützten Wechselkröte wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Im Plangebiet liegen keine geeigneten Lebensräume für Amphibien vor.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbot) unter Beachtung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies etwa im Hinblick auf die Artenauswahl der Bepflanzungen (siehe im Textteil zum Bebauungsplan) oder die Niederschlagswasser-Versickerung (ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet vorgesehen).

Hauptansätze des Klimaschutzes sind im Wesentlichen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z. B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit

denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung ist aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen möglich.

Durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter, in der Flächennutzungsplanung der Stadt aber vorgesehener Flächen kann einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke liegt bei max. 70 % und ermöglicht durch begrünte Tiefgaragagendecken und einer Dachbegrünung eine gute Durchgrünung des Plangebiets.

Alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar.

7.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen

8. Realisierung

8.1 Erschließung

Der Ausbau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird über einem mit dem Investor abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag gesichert.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Versorgung:

Die Versorgung des Pangebietes mit Trinkwasser sowie mit Elektrizität, Gas und Telekommunikation erfolgt über die Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze in der Ohrbachstraße.

Löschwasser

Unter Ausnutzung aller zur Verfügung stehenden Löschwasserentnahmestellen ist von einer Löschwassermenge von ca. 48 m³/h über 2 Stunden auszugehen.

8.2.2. Entsorgung:

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 in der Ohrbachstrasse.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen, d. h. zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Der vorhandene Mischwasserkanal DN 400 in der Ohrbachstraße hat eine begrenzte Aufnahmekapazität. Sollte der Befestigungsgrad der Baugrundstücke im Plangebiet 30% übersteigen, so ist eine private Regenrückhaltung zu betreiben bzw. das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Aufgrund einer hydrogeologischen Beurteilung⁷ zum BP Bo 17 wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung geeignet sind. Insofern und da der Befestigungsgrad im Plangebiet mit 70% als zulässig festgesetzt ist, erfolgt gemäß der Empfehlung des Gutachters eine Versickerung des Niederschlagswassers **von den Dachflächen** über Rigolen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ohrbachstraße eingeleitet.

Überflutungsbetrachtung/-vorsorge

Die Entwässerungsplanung der Ohrbachstraße, im Bereich des Plangebiets, wurde durch das dafür beauftragte Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn mit dem StadtBetrieb Bornheim abgestimmt. Die Überflutungsbetrachtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einem 30-jährigen Regen kann vom vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal problemlos aufgenommen werden. Die Entwässerungsflächen (Befestigungsgrad) für den öffentlichen Mischwasserkanal sind geringer als die maximal zulässigen 30%.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die RSAG AöR gesichert.

8.3 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Flächen (Flurstücke 181 tlw., 569 und 572) im Besitz einzelner privater Eigentümer. Eine förmliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.4 Kosten

Die durch die Planung verursachten Kosten hinsichtlich sämtlicher Fachplanungen, Fachgutachten sowie die baubedingten Kosten der Erschließungsanlagen werden durch einen Investor getragen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

9. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	2.703,00 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.190,00 m ²	81 %
Öffentliche Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsflächen = 501,50 m ²	513,00 m ²	19 %
- Fuß- und Radwege = 11,50 m ²		

⁷ Hydrogeologische Beurteilung, GBU Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, 53347 Alfter, Stand 22. Juni 2020

10. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans Bo 17:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert am 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.