



**Bebauungsplan Bo 17  
in der Ortschaft Bornheim**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

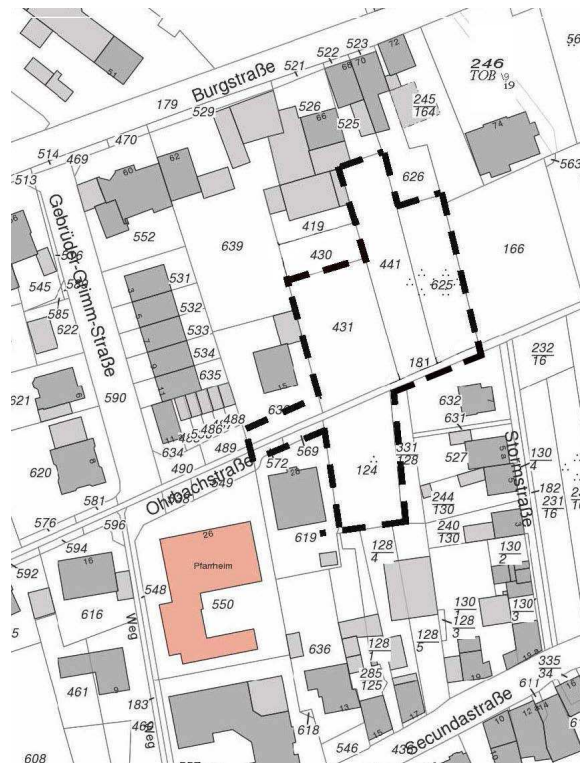
**Stand: 04.10.2018**

## 1. Lage des Plangebietes

Das rd. 2.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptversorgungszentrums Bornheims und dort im Innenbereich zwischen Secundastraße und Burgstraße, beiderseits der Ohrbachstraße.

Es handelt sich um derzeit noch unbebaute Grundstücksflächen, die im Süden, Westen, Norden und teilweise im Osten an bereits bebaute Wohnbaugrundstücke angrenzen, sowie um vorhandene öffentliche Verkehrsflächen der Ohrbachstraße.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



**Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet**

## 2. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

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.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Hauptversorgungszentrum, plant der Eigentümer der Fläche eine Bebauung mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Geplant ist für die Bereiche nördlich und südlich des öffentlichen Weges (Ohrbachstraße) eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden plus Staffelgeschoss. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf oberirdischen Stellplätzen, überwiegend jedoch in einer Tiefgarage geplant.

Die Planung des Vorhabens beinhaltet zudem eine entsprechend dimensionierte öffentliche Erschließungsstraße mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge.

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, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, das Plangebiet mit einer Größe von rd. 2.700 m<sup>2</sup> weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Ungeachtet dessen wurden sowohl eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) als auch eine Ermittlung der Betroffenheit zu den verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB durchgeführt.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Regionalplan**

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

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

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

#### **3.3 Landschaftsplan**

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises sind keine Schutzgebiete dargestellt. Die Bebauungsplanänderung berührt somit nicht die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

#### **3.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten**

##### Bestand

Die Grundstücke nordöstlich der Ohrbachstraße werden ackerbaulich genutzt und weisen teils Saumstrukturen und Gehölzaufwuchs auf, der sich aus Pioniergehölzen zusammensetzt.

Auf einem Grundstück befindet sich ein ca. 40 m<sup>2</sup> großes eingefallenes, eingeschossiges Lagergebäude, auf einem anderen stehen im hinteren Teil Nadelgehölze und Obstbäume.

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

Beim bisherigen Fußweg (Ohrbachstraße) handelt es sich bis auf eine private Teilfläche um eine öffentliche Fläche.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich im nördlichen Plangebietsbereich:

- im Westen ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Zeltdach (Ohrbachstraße 15),
- im Norden Nebengebäude der Bebauung Burgstraße 66.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich im südlichen Plangebietsbereich:

- im Osten ein unbebautes Grundstück (Gartenanlage) und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Gärten, welche von der Stormstraße erschlossen werden.
- im Süden die Gartenflächen der Bebauungen an der Secundastraße,
- im Westen ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Krüppelwalmdach und ausgebautem Dachgeschoss (Ohrbachstraße 28).

### Verkehrliche Situation / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung der privaten Plangebietsflächen ist nicht gesichert, da sich im Bereich des Plangebiets derzeit nur ein rd. 1,75 m breiter öffentlicher Fußweg (Flurstück 181) befindet.

Die Ver- und Entsorgung wird über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich der Ohrbachstraße gesichert. In der Ohrbachstraße und dem nach Osten anschließenden öffentlichen Fußweg befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 400) mit einem Anschluss an den Mischwasserkanal in der Burgstraße. Ob eine Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in diesen Mischwasserkanal - gemäß Generalentwässerungsplan der Stadt - erfolgen kann wird im weiteren Verfahren geprüft.

### 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 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 deshalb beschlossen, dieses Verfahren ruhen zu lassen (siehe Ratsvorlage 195/2011-7).

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Bebauung**

Es ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden plus Staffelgeschoss beabsichtigt, d. h. im nördlichen Plangebiet sind zwei Baukörper mit insgesamt 10 Wohneinheiten und im südlichen Plangebiet ein Baukörper mit maximal 5 Wohneinheiten geplant.

Bei allen Baukörpern ist der Dachabschluss als Flachdach geplant, wobei die maximale Gebäudehöhe bei rd. 9,5 m über der späteren Straße 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**

## Ruhender Verkehr

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

### **4.2 Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt von der Burgstraße aus über die Gebrüder-Grimm-Straße und die Ohrbachstraße. Vorgesehen ist eine Fortsetzung der östlich 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 vorgesehen ist. Diese erhält im Plangebiet eine für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage mit umlaufendem Fußweg. Nach Osten hin schließt sich eine rd. 4,50 m breite öffentliche Erschließungsfläche an, die u. a. als Zufahrt für die oberirdisch vorgesehenen, privaten Stellplätze benötigt wird.

Noch im Plangebiet reduziert sich diese öffentliche Erschließungsfläche, d. h. ab hier ist ein öffentlicher Fuß-/ Radweg in einer Breite von rd. 2,50 m vorgesehen.

Hierdurch wird ausgeschlossen, dass weitere Grundstücke östlich des Plangebiets erschlossen werden können bzw. eine Straßenverbindung zur Stormstraße entsteht.

Bei den geplanten 15 Wohneinheiten wären rd. 3–4 Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich. Wegen der begrenzten Ausbaumöglichkeit der Ohrbachstraße auf Grund des Bestandes, können im Plangebiet jedoch nur 2 Besucherstellplätze hergestellt werden. Weitere öffentliche Stellplätze sind westlich des Plangebietes, im großzügig ausgebauten Bereich der Ohrbachstraße (Parkstreifen vor dem Pfarrheim), zu finden.

Der Ausbau der Erschließungsstraße (Teil der Ohrbachstr.) wird vom Investor privat durchgeführt und finanziert. Damit fallen keine Kosten für Bestandsgebäude im Plangebiet an.

## **5. Eingriff in Natur und Landschaft**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" in § 13a (2) Ziff. 4 vor, dass im beschleunigten Verfahren naturschutzrechtliche Eingriffe 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.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei der Planung handelt es sich um eine kleine (2700m<sup>2</sup>) Innenentwicklung, sie grenzt an bebaute Gebiete an. Mit dem Ausbau der Ohrbachstraße ist ein vergleichsweise geringer Erschließungsaufwand gegenüber einer Neuerschließung im unbepflanzten Bereich erforderlich. Der Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung wird damit Rechnung getragen.

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

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 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).

## **6.2 Umweltauswirkungen**

### **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.

### **Umweltbelange<sup>1</sup>**

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

### **Allgemeine Angaben**

Das Plangebiet ist Teil der "Köln-Bonner-Rheinebene" (Naturräumliche Einheit: "Niederrheinische Bucht")<sup>2</sup>, die sich durch eine klimatisch günstige Lage auszeichnet. Die Niederterrasse der Rheinebene ist aus früheren Rheinstromarmen entstanden und weist eine schwache Reliefformung 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 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 Vogelarten auszugehen. Die Biotopvielfalt ist durch den dichten Jungwuchs der Brachfläche und der gärtnerischen Nutzung nördlich der Ohrbachstraße und der Privatgartennutzung südlich des Weges eher gering.

Nach den Aussagen 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.

---

<sup>1</sup> Kurzdarstellung der Umweltbelange, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 53177 Bonn, Stand 18. September 2018

<sup>2</sup> Glässer, E.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122 / 123 Köln - Aachen, Hrsg.: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, 1978

### **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.

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

### **Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet weist bisher einen geringen Versiegelungsgrad auf. Versiegelt sind bisher nur die ca. 1,75 m breite Ohrbachstraße und das zerfallene Lagergebäude. Die Flächennutzung besteht aus Grabeland, Brachflächen mit Gehölzaufwuchs und Ziergärten.

Auf dem Gelände findet zukünftig eine Flächenversiegelung von max. 60 % statt (GRZ 0,4 + 50%). Es ist die Errichtung zweier Baukörper (zweigeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss) 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 Grundwasserstand liegt bei ca. 44 m NHN, ca. 17 m unter der Geländehöhe (ca. 57 m 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, werden im Zuge des Verfahrens geprüft.

### **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 und der Gehölzbestand werden zukünftig baulich in Anspruch genommen. Der Baumbestand wird vollständig gerodet. Die Bebauung führt zu einer Verdichtung von typischen Freiflächen in der historischen Kernzone von Bornheim.

### **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.

### **Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Im rechts-wirksamen 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 liegen keine Hinweise auf denkmalgeschützte Kulturgüter vor.

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

### **Artenschutzprüfung**

Es wurde eine Artenschutzprüfung<sup>3</sup> durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind.

19. September 2018

---

<sup>3</sup> Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 53177 Bonn, Stand 19. September 2018