TOP

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012

öffentlich

Ergänzung zur-Vorlage Nr.	527/2011-7
Stand	23.12.2011

Betreff Antrag der FDP-Fraktion vom 08.11.2011 betr. Leitlinien zur Wohnbauentwicklung in der Stadt Bornheim

Beschlussentwurf
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, auf Grundlage der Kriterien aus dem Flächennutzungsplan, weitergehende Leitlinien für die Entwicklung der neuen Baugebiete aufzustellen.

Sachverhalt
Zum beigefügten Antrag vom 08.11.2011 nimmt der Bürgermeister wie folgt Stellung:

(1) Architektonische Vielfalt ist eine zentrale Voraussetzung für neue Baugebiete in der Stadt Bornheim. Unterschiedliche Gebäudetypen, Dächer, Gestaltungsformen, Nutzungen und Grundstückszuschnitte lockern das Stadtbild auf und geben Baugebieten ihren unverwechselbaren Charakter.

zu 1:

Die Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Bornheim enthalten unterschiedliche Qualitäten. Bei den Bauträgermaßnahmen werden – insbesondere bei Vorhabenbezogenen Plänen – i.d.R. gestalterische Auflagen gemacht, die auch die Ansichten, Dachformen und Materialien beinhalten. Damit wird die Ausprägung über die eigentlichen Festsetzungen hinaus vorab eingegrenzt und eine architektonische Qualität festgeschrieben.

Im Falle einer klassischen Angebotsplanung sind dagegen die aktuellen Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert. Neben den gängigen Festsetzungen über die Geschossigkeit, Höhe, Bautiefe etc. beschränken sich die gestalterischen Regelungen meist auf die Einfriedungen und die Grüngestaltung.

Beide Wege sind im Normalfall ausreichend, führen allerdings nicht immer zu optimalen Ergebnissen. Insbesondere bei großen Baugebieten kann der Fall eintreten, dass ggf. ein nicht zufriedenstellendes Bild entsteht, wenn sich bestimmte Bauformen zu oft wiederholen.
In kleineren Baugebieten oder einem eingeschränkten baulichen Zusammenhang weisen diese Gebiete aber eine hohe städtebauliche Qualität auf. Das Vorkommen gleichartiger Gebäude führt zu einem homogenen städtebauliches Bild und trägt wesentlich zur Identifikation mit dem eigenen Umfeld bei.
Wesentlicher Bestandteil ist auch die Gestaltung des Wohnumfeldes. Hier kann durch eine gehobene städtebauliche Ausprägung der Straßen, Wege und Plätze, sowie der privaten Hausgärten eine positive Aufwertung des Gesamtbildes erfolgen.

Im Gegensatz dazu entspricht nicht jede Siedlung die individuell ausgeführt wurde einem homogenen und dem Äußeren nach gefälligen Bild. Unterschiedliche Bauformen, Materialienvielfalt in der Fassade und Dach, unterschiedliche Dachformen und Höhen vermitteln dagegen oft einen Eindruck von Beliebigkeit. Dies mag zwar einer individuellen Identifikation mit dem eigenen Haus entsprechen, führt aber nicht zu einem geschlossenen Stadtbild und

einer Identifikation mit dem eigenen Umfeld oder Ortsteil.

Darüber hinaus bieten Bauträgermaßnahmen häufig kostengünstige Möglichkeiten auch für Schwellenhaushalte Wohneigentum zu erwerben. Bei einer Angebotsplanung scheitert eine Realisierung für eine Reihe von Haushalten bereits an den hohen Grundstückspreisen.

Insofern kann hier kein abschließende Empfehlung für eine generelles Leitbild gegeben erden.

(2) Bornheim benötigt bezahlbaren Wohnraum für Singles, Paare und Kleinfamilien. Daher sollen neue Baugebiete in Bornheim neben klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau vorsehen. Um den durchmischten Charakter der Ortslagen zu erhalten, sollen diese Wohngebäude jedoch räumlich nicht konzentriert, sondern in die Wohngebiete integriert werden.

(3) Die Stadt Bornheim begrüßt ausdrückliche alternative Wohnformen wie autofreie Siedlungen, Mehrgenerationenhäuser oder unterschiedliche Formen von Wohn- bzw. Wohnungsgemeinschaften.

(4) Bornheim benötigt in den Zentren und an den Verkehrsachsen mehr Wohnraum für ältere Mitbürger, um den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen. Dabei sind sowohl barrierefreie Geschosswohnungen (2) als auch alternative Wohnformen (3) mögliche Optionen.

zu 2. – 4.:

Im Flächennutzungsplan wurden Wohnbauflächen mit besonderen städtebaulichen Kriterien dargestellt. Die Flächen liegen in der Nähe zu Einrichtungen der Grundversorgung/Infrastrukturausstattung, Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV und verfügen darüber hinaus über eine gute äußere Erschließung.

Somit eignen sich grundsätzlich fast alle neuen Wohnbauflächen für die Ansiedlung von Geschosswohnungsbauten, alternative Wohnformen und für autofreies Wohnen. Besonders geeignet sind die Teilflächen, die in einem Umkreis von ca. 500 m fußläufig zu einem Nah- und Hauptversorgungszentrum, zu einem der Ergänzungsstandorte der Nahversorgung bzw. zu einem Haltepunkt der Stadtbahn oder der Deutschen Bahn liegen.

Neben der klassischen Einfamilienhausbebauung wird bereits in neuen Wohngebieten aufgrund der aktuellen Nachfrage auch ein Teil der Flächen für Mehrfamilienhäuser eingeplant. Ein maßvoller Anteil an Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern kann demnach in fasst allen Baugebieten integriert werden. In diesen Häusern könnten auch barrierefreie Wohnungen, alternative Wohnformen für Mehrgenerationen oder Wohngemeinschaften realisiert werden.

Die darüber hinausgehende Realisierung von entsprechenden Wohnformen ist allerdings den privaten Bauherren und Investoren vorbehalten, die Stadt Bornheim kann hier keine eigenen Projekte realisieren. Eine aktive Begleitung von Investoren bei der Umsetzung der Planung durch die Verwaltung kann personell nicht geleistet werden.

Weitere Vorgehensweise:
Für die Erstellung der Leitlinien für die Entwicklung der neuen Baugebiete wird eine breite politische Diskussion empfohlen. Die Verwaltung der Stadt Bornheim sollte hierfür ein Konzept erarbeiten.

Anlagen zum Sachverhalt
Antrag