

Leitlinien der Wohnbauflächenentwicklung

Bevölkerungs- und Wohnbauflächenentwicklung

Eine positive Bevölkerungsentwicklung trägt zu einer besseren bzw. gleich bleibenden Auslastung vorhandener Grundversorgungseinrichtungen bei. Die Auslastung z.B. von Kindergärten und Schulen ist wesentlich abhängig von der Bevölkerungszahl, hier insbesondere von der Anzahl jüngerer Familien.

Mit einer zeitlich gesteuerten und abschnittsweisen Baulandentwicklung kann eine kontinuierliche Belegung gefördert werden.

Die Entwicklung von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungseinrichtungen steht im direkten Zusammenhang mit der Gesamtkaufkraft im Einzugsgebiet. Hier sind insbesondere für Vollversorger mindestens 5000 Einwohner im Einzugsbereich anzustreben. Die vielen privaten Dienstleistungen wie Banken, Ärzte, Postfilialen oder Apotheken sind ebenfalls auf ein möglichst hohes Nachfragepotenzial in den Ortschaften angewiesen.

Die vorhandene Infrastruktur kann dagegen bei verminderter Nachfrage bzw. einem Einwohnerrückgang nur selten flexibel angepasst und fixe Kosten nur mit einer zeitlichen Verzögerung reduziert werden. Anhaltende Einwohnerverluste führen deshalb zu erhöhten Kosten auf öffentlicher und privater Seite auf Grund von Überkapazitäten oder zu wenig Nachfrage. Dies kann bis zur Schließung der Einrichtungen führen, was wiederum zum Nachteil der bisherigen Einwohner beiträgt.

Der Schwerpunkt der Stadtplanung in Bornheim liegt deshalb im Bereich der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete. Aber nicht alle Wohnbauflächen sollen und können gleichzeitig entwickelt werden, da dann die vorhandene Infrastruktur überlastet würde. Deshalb wurden die Wohnbauflächen bewertet und dadurch in eine Entwicklungsreihenfolge gesetzt. Damit ist eine ausgewogene, zeitgemäße Wohnbauflächenentwicklung und ein moderater Einwohnerzuwachs in den unterschiedlichen Ortschaften der Stadt Bornheim möglich.

Bei der Bewertung der Wohnbauflächen spielt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Lage der Fläche eine wichtige Rolle. Eine gute Wohnlage wird sich in Zukunft angesichts der absehbaren demografischen Alterung der Wohnbevölkerung immer stärker durch eine räumlich integrierte Lage in guter Erreichbarkeit und räumlicher Nähe zur vorhandenen Versorgungsinfrastruktur auszeichnen.

Im Flächennutzungsplan 2011 wurden deshalb Wohnbauflächen mit besonderen städtebaulichen Kriterien dargestellt. Diese liegen zu überwiegenden Teil in den im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichen, welche über eine Grundversorgungsinfrastruktur verfügen und damit das prioritäre siedlungsstrukturelle Lagekriterium für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verfügen. Allgemeine Siedlungsbereiche sind die Ortschaften Bornheim, Hersel, Kardorf (teilweise), Merten, Roisdorf, Sechtem, Walberberg und Waldorf.

Flächen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche wurden im Flächennutzungsplan nur im kleinen Umfang als Siedlungsarrondierung oder Nachverdichtung zur

Innenentwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Darstellung größerer Wohnbauflächen war hier nicht vertretbar. Dies ist in den Ortschaften Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Rösberg, Uedorf und Widdig der Fall.

Bewertungskriterien

Alle unbebauten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, die mindestens zur Hälfte für das Wohnen genutzt werden sollen, wurden bewertet (s. Tabelle Wohnbauflächenbewertung). Folgende Kriterien waren wichtig: Die Nähe zu Einrichtungen der Grundversorgung/Infrastrukturausstattung und Haltepunkten des Schienengebundenen Personen Nahverkehrs (SPNV), eine gute äußere Erschließung sowie möglichst wenig Umweltauswirkungen und Nutzungskonflikte. Im Folgenden werden die Bewertungskriterien näher erläutert:

1. Lage:

Eine Positive Bewertung (+) für die Lage bekommt die Wohnbaufläche wenn sie im 500 m-Radius zur Haltestelle des schienengebundenen Nahverkehrs (SPNV) liegt, da hier eine fußläufige gute Erreichbarkeit der Haltestelle gewährleistet ist. Handelt es sich um eine Haltestelle der Deutschen Bahn, wird ein Radius von bis zu 1000 m positiv gewertet, da hier auf Grund der kürzeren Fahrzeit ein längerer Fußweg akzeptiert wird.

Ein weiteres positives Lagekriterium ist, wenn die Fläche auch im 500 m-Radius zur Versorgung liegt, da so auch hier eine gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet wird. Versorgung heißt, dass mindestens der Ortskern mit einer Mindestausstattung und/oder ein Vollversorger und/oder ein Discounter in 500 m Entfernung von der Wohnbaufläche zu erreichen sind.

Somit kann eine Fläche mit guter Lage 2 Pluspunkte (+) erreichen.
2. Erschließung:

Ebenfalls 2 Pluspunkte gibt es für eine gute Erschließung. Dies bedeutet, dass sowohl die äußere als auch die innere Erschließung gut sind.

Für eine gute äußere Erschließung muss/müssen die Straße/-n von der nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße bis zum Plangebiet ausgebaut sein. Ist dies nicht der Fall, müssen die nicht ausgebauten Straße vor Bebauung der Wohnbauflächen zwingend ausgebaut werden. Noch auszubauende Straßen werden in der Bewertungstabelle benannt.

Für eine gute innere Erschließung muss der Zugang ins Plangebiet einfach und wirtschaftlich sein. Dies ist z.B. über mehrere Baulücken bzw. über eine größere Freifläche möglich und wenn die neue Plangebietsstraße eine beidseitige Erschließung ermöglicht.

Zur Erschließung eines Plangebietes gehört u.a. auch die Entwässerung. Diese ist derzeit in den Ortschaften Rois-

dorf, Bornheim, Brenig, Dersdorf, Waldorf, Kardorf und Hemmerich, welche zur Kläranlage Bornheim entwässern, schwierig, da der Vorflutkanal Bornheimer Bach ausgelastet ist. In diesen Ortschaften müssen bis zur hydraulischen Sanierung des Vorflutkanals in den neuen Wohngebieten teure Rückhaltevorrichtungen gebaut werden. Dies erhöht die Erschließungskosten erheblich. Da die Kosten hierfür von Gebiet zu Gebiet jedoch unterschiedlich sein werden, wurde die Entwässerungssituation in der Bewertungstabelle nicht berücksichtigt.

3. Nutzungskonflikte: Bei einer Fläche bestehen Nutzungskonflikte wenn z.B. viele Eigentümer vorhanden sind, noch eine Gartennutzung oder intensive Landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, die Fläche an eine Gewerbenutzung oder eine Landesstraße angrenzt (Lärm). Bestehen keine Nutzungskonflikte, erhält die Fläche einen Pluspunkt.
4. Umweltauswirkungen: Berücksichtigt wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Kulturgüter. Die Bewertungsergebnisse stammen aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.
Hat die Bebauung einer Fläche keine, oder nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt, bekommt sie bei dem Kriterium Umweltauswirkungen einen Pluspunkt. Dies ist z.B. nicht der Fall, wenn sie landschaftlich wertvoll ist, wertvolle Böden aufweist oder dem Artenschutz dient.
5. Alternative Wohnformen: Da die fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner alternativer Wohnformen (s.u.) besonders wichtig ist, eignen sich nur solche Flächen für diese Wohnformen, die in einem Umkreis von ca. 300 m fußläufig zu einem Nah- und Hauptversorgungszentrum, zu einem der Ergänzungsstandorte der Nahversorgung bzw. zu einem Haltepunkt der Stadtbahn oder der Deutschen Bahn liegen.

Für die Bewertung einer Wohnbaufläche ist auch deren Verfügbarkeit bzw. die Bereitschaft der Eigentümer, diese zu bebauen wichtig. Da bei vielen Flächen diese noch nicht bekannt ist, konnte dieser Punkt in der Bewertungstabelle nicht berücksichtigt werden.

Die Wohnbauflächen der Rahmenplan-Gebiete Sechtem-Ost und Bornheim-West sowie die Bebauungsplangebiete in Bornheim Bo 16 (Mühlenstraße) und Waldorf Wd 53 (Schmiedegasse, Sandstraße) wurden in der Tabelle nicht bewertet, da hier die Planverfahren bereits laufen.

Alternative Wohnformen

Es besteht der Wunsch des Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften, vermehrt Flächen für alternative Wohnformen bereitzustellen. Zu den alternativen Wohnformen zählt in Bornheim vor allem das altersgerechte Wohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen und das autofreie Wohnen.

Der demografische Wandel, die Anforderungen der Arbeitswelt und die kulturelle Vielfalt haben die Gesellschaft in den letzten Jahrzehnten verändert. Mehrere Generationen einer Familie leben heute nicht mehr selbstverständlich unter einem Dach zusammen. Gleichzeitig wünschen sich Menschen nach wie vor eine familienähnliche Gemeinschaft. Ein Mehrgenerationenhaus zeichnet sich dadurch aus, dass Personen unterschiedlichen Alters, die keine Familie sind, unter einem Dach leben, sich Gesellschaft leisten und sich im Alltag gegenseitig unterstützen.

Da ältere Bewohner oftmals keine motorisierte Mobilität mehr haben, ist die fußläufige Erreichbarkeit der SPNV-Haltestellen und der Versorgungseinrichtungen besonders wichtig.

Ein autofreies Wohngebiet zeichnet sich dadurch aus, dass dort weder Autos fahren noch parken dürfen. Die Bewohner dieses Gebiete haben in der Regel kein Auto. Sollten sie ausnahmsweise doch eines besitzen, müssen sie sich verpflichten, am Rande oder außerhalb des Wohngebiets einen Stellplatz für das Auto zu erwerben. Auch für diese Wohnform ist die fußläufige Erreichbarkeit der SPNV-Haltestellen und der Versorgungseinrichtungen sehr wichtig. Deshalb wurden die Flächen, die für alternative Wohnformen besonders geeignet sind, mit einem 300 m-Radius umgeben.

Mehrfamilienhäuser

Neben der klassischen Einfamilienhausbebauung soll in neuen Wohngebieten aufgrund der aktuellen Nachfrage auch ein Teil der Flächen für Mehrfamilienhäuser eingeplant werden, mindestens 10 % bis 30 %. In diesen Häusern könnten auch barrierefreie Wohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen, andere Wohngemeinschaften oder Single-Wohnungen 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 nur begrenzt geleistet werden.

Klimaschutz:

Eine weitere Aufgabe der Wohnbauflächenentwicklung ist die Optimierung der Bebauung zum Klimaschutz. Hier kann die Ausrichtung der Häuser zur Nutzung der Sonnenenergie im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Erzeugung regenerativer Energie liegt jedoch in der Hand des Bauherren bzw. Investors.