

# Inhaltsverzeichnis

## 25.01.2017 Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

### Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse

### Vorlagendokumente / Antragsdokumente

<b>Top Ö 4</b>	Sachstand Integriertes Handlungskonzept Grüne Infrastruktur in Bornheim, Gebietskulisse des Grünen C	Vorlage: 020/2017-7
	Vorlage	
<b>Top Ö 5</b>	Ergebnis der Prüfung der 20%-Quote der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in Neubaugebieten	Vorlage: 025/2017-7
	Vorlage	
	Vorlage: 025/2017-7	Vorlage: 025/2017-7
<b>Top Ö 6</b>	(nicht abdrucken) Ergebnis der Prüfung Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung	Vorlage: 033/2017-7
	Vorlage	
	Vorlage: 033/2017-7	Vorlage: 033/2017-7
<b>Top Ö 7</b>	Tabelle Prioritätenumsetzung Ausnahme von der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bereich des Bebauungsplanes Me 16) - Bauantrag zur Legalisierung einer Nutzungsänderung des Spitzbodens zu Wohnzwecken	Vorlage: 067/2017-6
	Vorlage	
	Vorlage: 067/2017-6	Vorlage: 067/2017-6
	Übersichtsplan	
	Vorlage: 067/2017-6	Vorlage: 067/2017-6
	Lageplan	
	Vorlage: 067/2017-6	Vorlage: 067/2017-6
	Schnitt	
	Vorlage: 067/2017-6	Vorlage:

		067/2017-6
<b>Top Ö 8</b>	Dachgeschoß Straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren	Vorlage: 073/2017-9
<b>Top Ö 9</b>	Vorlage Mitteilung betreffend Sachstand RadPendlerRoute Bornheim-Alfter-Bonn	Vorlage: 014/2017-7
<b>Top Ö 10</b>	Vorlage ohne Beschluss Mitteilung betr. Erweiterung von bestehendem Hofcafé und Verkaufsfläche	Vorlage: 066/2017-6
	Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 066/2017-6	Vorlage: 066/2017-6
<b>Top Ö 11</b>	Lageplan Mitteilung betr. Erweiterung und Umbau einer Container-Wohnanlage für Saisonarbeiter	Vorlage: 072/2017-6
	Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 072/2017-6	Vorlage: 072/2017-6
	Lageplan Vorlage: 072/2017-6	Vorlage: 072/2017-6
<b>Top Ö 12</b>	Übersichtsplan Mitteilung über den Ausgang straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren gem. § 45 StVO	Vorlage: 070/2017-9
	Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 070/2017-9	Vorlage: 070/2017-9
<b>Top Ö 13</b>	Liste über durchgeführten straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren (Stand: 28.12.2016) (pdf) Mitteilung über Anschaffung eines Seitenradarmessgerätes für die Verkehrsbehörde der Stadt Bornheim	Vorlage: 071/2017-9
	Vorlage ohne Beschluss	

# Einladung



Sitzung Nr.	6/2017
Nr.	2/2017

An die Mitglieder  
des **Ausschusses für Stadtentwicklung**  
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 10.01.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des **Ausschusses für Stadtentwicklung** der Stadt Bornheim lade ich Sie herzlich ein.

Die Sitzung findet am **Mittwoch, 25.01.2017, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2**, statt.

Die Tagesordnung habe ich im Benehmen mit dem Bürgermeister wie folgt festgesetzt:

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<b><u>Öffentliche Sitzung</u></b>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Sachstand Integriertes Handlungskonzept Grüne Infrastruktur in Bornheim, Gebietskulisse des Grünen C	020/2017-7
5	Ergebnis der Prüfung der 20%-Quote der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in Neubaugebieten	025/2017-7
6	Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung	033/2017-7
7	Ausnahme von der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bereich des Bebauungsplanes Me 16) - Bauantrag zur Legalisierung einer Nutzungsänderung des Spitzbodens zu Wohnzwecken	067/2017-6
8	Straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren	073/2017-9
9	Mitteilung betreffend Sachstand RadPendlerRoute Bornheim-Alfter-Bonn	014/2017-7
10	Mitteilung betr. Erweiterung von bestehendem Hofcafé und Verkaufsfläche	066/2017-6
11	Mitteilung betr. Erweiterung und Umbau einer Container-Wohnanlage für Saisonarbeiter	072/2017-6
12	Mitteilung über den Ausgang straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren gem. § 45 StVO	070/2017-9
13	Mitteilung über Anschaffung eines Seitenradarmessgerätes für die Verkehrsbehörde der Stadt Bornheim	071/2017-9
14	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	074/2017-1
15	Anfragen mündlich	

	<b><u>Nicht-öffentliche Sitzung</u></b>	
16	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	075/2017-1
17	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Hans-Dieter Wirtz  
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:

  
(Verwaltungsfachwirt)

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
Rat	26.01.2017

**öffentlich**

Vorlage Nr.	020/2017-7
Stand	05.12.2016

**Betreff Sachstand Integriertes Handlungskonzept Grüne Infrastruktur in Bornheim, Gebietskulisse des Grünen C**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:  
 s. Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

**Sachverhalt**

Im Rahmen der Vorlage 466/2016-7 hat die Verwaltung bereits zum Sachstand im Grünen C informiert. Darauf aufbauend wurde im Planungsausschuss der Stadt Bonn am 28.09.2016 der Beschluss zur Vergabe des interkommunalen Integrierten Handlungskonzepts Grüne Infrastruktur (IHK GI) zur Weiterentwicklung der Freiräume in den Gebietsgrenzen des Grünen C gefasst. Das Planungsbüro Smeets aus Erftstadt erstellt seitdem ein IHK GI zusammen mit den sechs Auftraggebern Alfter, Bonn, Bornheim, Niederkassel, St. Augustin und Troisdorf.

Ziel des IHK GI ist es den „roten Faden“ zur zukünftigen Betrachtung des interkommunalen Freiraums der Gebietskulisse und eventuell punktuell darüber hinaus zu entwickeln. Darüber hinaus soll ein Förderantrag beim Land NRW passend zum Aufruf „Grüne Infrastruktur NRW“ eingereicht werden. Hierfür ist das genannte IHK GI eine zwingende Voraussetzung.

Diese Vorlage soll darüber informieren welche Termine im Rahmen der Erarbeitung des IHK GI noch anstehen oder bereits nach Erstellung der Vorlage stattgefunden haben.

Folgende Schritte sind in den nächsten Monaten geplant:

**1. Partizipationsverfahren;** aufbauend auf bereits im Jahr 2015 stattgefundenen ersten thematischen Arbeitskreisen zu drei Schwerpunktthemen

- 1a. Themenwerkstatt „Naturschutz“ am 13.12.2016 in Sankt Augustin
- 1b. Themenwerkstatt „Naherholung“ am 14.12.2016 in Troisdorf
- 1c. Themenwerkstatt „Landwirtschaft“ am 20.12.2016 in Bornheim

Zusätzlich ist in Sankt Augustin eine Werkstatt zum Thema Umweltbildung/Naturinformation geplant, die zum aktuellen Zeitpunkt allerdings noch nicht terminiert ist.

Im Rahmen aller Themenwerkstätten soll die soziale Prävention und damit verbunden die Verknüpfung der o.g. Themen aus den Bedarfen der Quartiere heraus besondere Berücksichtigung finden.

Im März 2017 wird es für die Teilnehmer der Werkstätten einen zweiten Termin geben, bei dem über die erzielten Ergebnissen informiert wird.

Die Einladung zu den o.g. Termin erfolgt zum einen über die lokalen Medien und die Homepage des Grünen C zum anderen für die aktiven Institutionen und Verbände, z.B. ADFC, BUND oder die Landwirtschaftskammer per Einladungsschreiben.

**2. Die Beratung in den politischen Gremien** wird in den sechs Kommunen separat vorgenommen. Die Abgabefrist für den Förderauftrag Grüne Infrastruktur ist der 01.06.2017. Zuvor muss in allen sechs Kommunen ein Ratsbeschluss gefasst sein.

Für Bornheim ist die Vorberatung am 17.05.17 im StEA und die Beschlussfassung am 18.05.17 im Rat geplant.

Parallel werden alle Fraktionssprecher der sechs Kommunen in einer gemeinsamen Sitzung im Februar 2017 in Bonn zum Informationsaustausch geladen.

**3. Konkrete Bearbeitung** möglicher Einzelmaßnahmen abgeleitet aus dem IHK:

Die konkrete Bearbeitung einzelner Maßnahmen bedarf eines zweiten Antragsschrittes. Sollte der Grundförderantrag zusammen mit den sechs beteiligten Kommunen einen Förderzuschlag erhalten, kann anschließend jede Kommune separat oder aber kleinere thematische Zusammenschlüsse von maximal drei Kommunen einen weiteren Antrag stellen. Aktuell wird von einer Förderung von mindestens 50 Prozent bis maximal 80 Prozent ausgegangen. Mögliche Kosten für konkrete Projekte werden auf Grundlage des IHK GI ermittelt und einzeln politisch beraten.

Mit der Umsetzung einzelner Maßnahmen vor Ort ist dann frühestens ab dem Jahr 2019 zu rechnen. Zuvor werden weitere politische Beschlüsse zu fassen sein, denen ein enger Austausch mit den Akteuren vor Ort in den städtischen Quartieren vorausgehen soll.

In Bornheim sollen dabei folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Das bereits gestartete Projekt „Masterplan Rheinaue“ mit seiner direkten Lage im Grünen C. Hierzu gab es bereits Bürger- und Akteursbeteiligungen und es liegt eine erste Planung mit Kostenschätzung vor.
- Des Weiteren gibt es in Bornheim eine Nachfrage nach Kleingärten und dem Bedürfnis nach lokaler Nahrungsmittelerzeugung/-gärtnern. Dazu werden teilweise illegal Flächen genutzt und mit Aufbauten versehen. Diesem Zustand soll jedoch entgegen gewirkt werden. Daher wäre auch für Bornheim das Konzept der Urbanen Landwirtschaft sinnvoll und wünschenswert, da auf diese Weise einem latenten Bedarf an kleingärtnerischer Nutzung entsprochen werden kann.

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	025/2017-7
-------------	------------

Stand	06.12.2016
-------	------------

**Betreff Ergebnis der Prüfung der 20%-Quote der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in Neubaugebieten**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung,

1. nimmt die Ergebnisse der Prüfung zur Kenntnis,
2. beschließt, von einer generellen Quote der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in Angebotsbebauungsplänen abzusehen,
3. beauftragt die Verwaltung, bei Vertragslösungen (z.B. Durchführungsverträgen, Städtebaulichen Verträgen, Kaufverträgen) für die Anzahl der Wohneinheiten eine differenzierte Quote für den sozialen Wohnungsbau soweit als möglich umzusetzen.

**Sachverhalt**

Am 12.01.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob in Neubaugebieten mit mehr als 20 Wohneinheiten 20% der Wohneinheiten für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden können. (Vorlage 697/2015-7).

Die Verwaltung hat einen Rechtsanwalt mit der Prüfung beauftragt. Das Ergebnis der Prüfung (Rechtsanwälte Baumeister, Dr. Vietmeier, Nov. 2016) wurde in dieser Sitzungsvorlage zusammengefasst und die gesamte Prüfung der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt:

- Angebotsbebauungspläne:

Möglich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies sichert jedoch nicht, dass die Bauherren von der Fördermöglichkeit Gebrauch machen und tatsächlich in der Miethöhe limitierte Wohnungen entstehen. Außerdem ergeben sich für die Bauaufsicht Probleme bei der Prüfung der Förderfähigkeit und damit der Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben.

- Vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB:

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag kann ein Vorhaben genau bestimmt werden kann, also einschließlich der Aussagen zum Umfang der geförderten Wohnungen. Im Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger zur Realisierung dieses Vorhabens verpflichten. Es können im Übrigen im Durchführungsvertrag auch Vertragsstrafen vorgesehen werden für den Fall, dass der Vorhabenträger keine Sozialbindung der Wohnungen herbeiführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher ein absolut geeignetes Instrument, die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum durchzusetzen. Der vorhabenbezogene Be-

bauungsplan kann allerdings nur angewendet werden, wenn ein Vorhabenträger das gesamte Plangebiet entwickeln will/kann und natürlich auch zur Schaffung von gefördertem Wohnraum bereit ist. Eine solche Bereitschaft kann von der Stadt dadurch herbeigeführt werden, dass der Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von einer tatsächlichen Realisierung geförderten Wohnraums abhängig gemacht wird.

- Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB:

Städtebauliche Verträge kommen im Regelfall bei Bauträgermaßnahmen zur Anwendung.

In Betracht kommen etwa Vereinbarungen, einen bestimmten Anteil der Wohnungen oder der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Weiterhin können Belegungsrechte vereinbart werden, d.h. die Wohnung darf nur an Wohnungssuchende mit einer Wohnberechtigungsbescheinigung vergeben werden. Die Gemeinde kann sich vorbehalten, dass einzelne Gebäude oder Wohnungen nur an von der Gemeinde benannte Wohnungssuchende vergeben werden dürfen. Es können Regelungen über die Miethöhe, insbesondere in Anlehnung an den Mietpreis für die öffentlich geförderten Wohnungen vereinbart werden. Auch bei frei finanzierten Vorhaben können Belegungen und Mietpreisbindungen vereinbart werden. Die Durchsetzung der vertraglichen Verpflichtungen kann über eine Vertragsstrafe abgesichert werden, die etwa danach bemessen werden kann, um wie viel Quadratmeter Wohnfläche das vereinbarte Ziel unterschritten wird.

- Grundstückskaufverträge:

Die Absicherung des sozialen Wohnungsbaus kann auch über Grundstückskaufverträge der Gemeinde mit zukünftigen Bauherren erfolgen, sofern die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist bzw. die Überplanung der Gesamtfläche davon abhängig gemacht hatte, dass ihr ein bestimmter Anteil der Fläche zunächst zu Eigentum übertragen wird.

- Allgemein:

- ➔ Die 20%-Quote muss städtebaulich begründbar sein, der Bedarf von öffentlich geförderten Wohnungsbau nachgewiesen werden.
- ➔ Bei einem Angebotsbebauungsplan mit Festsetzungen zum sozialen Wohnungsbau (nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB), ist der Grundstückseigentümer an diese Festsetzung gebunden. Entweder er baut in dem geforderten Umfang förderfähige Wohnungen oder er verzichtet auf eine Ausnutzung des Angebotsbebauungsplans für sein Grundstück.
- ➔ Wird eine bisherige Außenbereichsfläche zu Wohnbauland mit Bindung für den sozialen Wohnungsbau, so ist damit regelmäßig eine bedeutende Wertsteigerung verbunden. Der Umstand, dass theoretisch eine lukrativere Überplanung der Fläche denkbar gewesen wäre, löst noch keinen Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch aus.
- ➔ Eigentümer können sich nicht dagegen wehren, dass ihnen in der Umlegung Grundstücke mit Festsetzungen zum sozialen Wohnungsbau (nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) zugeteilt werden, ebenso wenig wie sie sich z.B. dagegen wehren können, dass ihnen Grundstücke mit maximal 1-geschossiger Bebauung zugeteilt werden, obwohl andere Grundstücke im Umlegungsgebiet max. 2-geschossig bebaubar sind. Derartige wertbestimmende Umstände werden über die Zuteilungswerte ausgeglichen.

### **Fazit:**

Will die Stadt Bornheim den sozialen Wohnungsbau fördern, so ist ihr anzuraten, nicht auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (Angebotsbebauungsplan) zu setzen, sondern die Bauleitplanung für neue Bauflächen von Durchführungsverträgen mit dem Vorhabenträger oder von städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümern im Plangebiet abhängig zu machen, in denen ein bestimmter Anteil Wohnungen festgeschrieben wird, der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu erstellen ist. Alternativ kann die Bauleitplanung davon abhängig gemacht werden, dass die Gemeinde zunächst Eigentümerin aller Flächen oder eines bestimmten Anteils der Flächen wird und die Verpflichtung zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau dann beim Abverkauf der Grundstücke über die Grundstückskaufverträge begründen kann. In beiden Fällen können die vertraglichen Verpflichtungen der Eigentümer/Bauherren über Vertragsstrafen abgesichert werden.

### **Landesgesellschaft NRW Urban:**

Es besteht die Möglichkeit mit der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN bestimmte Flächen zu entwickeln.

Die NRW.URBAN-Gesellschaft arbeitet als treuhänderischer Entwicklungsträger mit dem Ziel Kommunen bei der Baugebietsentwicklung zu unterstützen. Hierbei kauft sie Grundstücke an, sichert die Finanzierung, plant und baut die Erschließung, betreibt die Vermarktung und führt das Projektmanagement in Abstimmung mit der Kommune durch. Bedingung für eine Flächenentwicklung ist, dass 30 % der geplanten Wohneinheiten der sozialen Baulandentwicklung dienen.

Die Stadt Bornheim wird sich zunächst mit der Fläche „Am Kallenberg (Bo 05) für das Programm bewerben (s. Vorlage 979/2016-7). Weitere Flächen können folgen.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

(nicht abdrucken) Ergebnis der Prüfung

**Planungsrechtliche Möglichkeiten zur Gewährleistung eines Anteils von  
20 % der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in Neubaugebie-  
ten**

Rechtliche Stellungnahme  
im Auftrag der Stadt Bornheim

durch

Baumeister Rechtsanwälte, Königsstraße 51-53, 48143 Münster

von

Dr. Hans Vietmeier

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

November 2016

## **A. Aufgabenstellung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Bornheim hat die Verwaltung gebeten prüfen zu lassen, wie planungsrechtlich gewährleistet werden kann, dass in zukünftigen Neubaugebieten mit mehr als 20 Wohneinheiten mindestens 20 % der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

In diesem Zusammenhang stellen sich unter anderem folgende Fragen:

- Ist eine generelle Quote von 20 % städtebaulich begründbar?
- Was passiert, wenn die Stadt - wie regelmäßig - kein Eigentum oder weniger als 20 % der Flächen zu eigenem Eigentum hat und die Eigentümer zur Umsetzung von Festsetzungen nicht bereit sind?
- Gibt es einen Übernahmeanspruch der Eigentümer gegenüber der Stadt?
- Zu welchen Bedingungen kann sich die Stadt im Rahmen einer Baulandumlegung die Flächen für den sozialen Wohnungsbau zuteilen lassen, wenn die privaten Eigentümer eine Zuteilung ablehnen? Ist dann eine amtliche Umlegung noch möglich, da auch gleichzeitig weitere Flächen an die Stadt gehen und die Zuteilungsmasse nicht mehr allen privaten Eigentümern im Umlegungsgebiet befriedigen kann?
- Entstehen Entschädigungsansprüche durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen und durch Zuteilungen im Rahmen von Baulandumlegung?

## **B. Rechtliche Stellungnahme**

### **1. Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB**

Die planungsrechtliche Absicherung städtebaulicher Zielvorstellungen erfolgt üblicherweise über Festsetzungen eines Bebauungsplans, gegebenenfalls ergänzt durch städtebauliche Verträge. Bei Festsetzungen in einem Bebauungsplan steht der Gemeinde nicht das Recht zu, beliebige Festsetzungen zu wählen, sie hat kein sogenanntes „Festsetzungsfindungsrecht“. Die

Festsetzungsmöglichkeiten sind abschließend in § 9 BauGB in der Weise geregelt, dass § 9 Abs. 1 einen umfangreichen Katalog von möglichen Festsetzungen für bestimmte Nutzungen und die Abs. 1a - 3 ergänzende spezielle und differenzierte Festsetzungen enthalten. Weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten sieht die gemäß § 9a BauGB erlassene Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Daneben gibt es einige wenige spezielle Ermächtigungsgrundlagen, etwa §§ 22 oder 172 ff BauGB. Diese Festsetzungsmöglichkeiten sind für normale Bebauungspläne, sog. „Angebotsbebauungspläne“, abschließend.

Ständige Rechtsprechung, vergleiche etwa BVerwG, Urteil vom 24.4.1970 – 4 C 53.67 -, BRS 23 Nr. 6; Urteil vom 11.2.1993 – 4 C 18.91 -, UPR 1993, 260; Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 12.

Lediglich für vorhabenbezogene Bebauungspläne, und dort nur für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (nicht für die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen weiteren Flächen), entbindet der Gesetzgeber die planende Gemeinde vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO (vgl. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB). Daher ergeben sich für Angebotsbebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten für den sozialen Wohnungsbau.

12/51

### **1.1 Angebotsbebauungspläne**

Aus dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB sind im Hinblick auf Festsetzungen für den sozialen Wohnungsbau folgende Ermächtigungsgrundlagen in den Blick zu nehmen:

- Nr. 1: die Art der baulichen Nutzung
- Nr. 7: die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, erreicht werden dürfen,
- Nr. 8: einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

Alle anderen Ermächtigungsgrundlagen haben erkennbar keinen Bezug zum sozialen Wohnungsbau.

### **1.1.1. Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung**

Es stellt sich die Frage, ob Sozialwohnungen als spezielle Art der baulichen Nutzung über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO festsetzungsfähig sind.

Die Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Baugebiete konkretisiert durch die auf der Grundlage des § 9a BauGB erlassene Baunutzungsverordnung. In aller Regel wird die zulässige Art der Nutzung durch Festlegung eines Baugebietes nach §§ 2 - 9 BauNVO bestimmt. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt nicht dazu, eigenständige Arten der baulichen Nutzung zu erfinden.

BVerwG, Urteil vom 27.10.2011 – 4 CN 7.10 -, Baurecht 2011, 466

Allerdings ist der sich mit Festlegung eines Baugebietes aus den §§ 2- 9 BauNVO ergebende Nutzungskatalog dieses Baugebietes für die planende Gemeinde nicht abschließend. Der Gesetzgeber gibt der Gemeinde mit § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO Differenzierungsmöglichkeiten an die Hand, um den von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Katalog der zulässigen Nutzungen an die Planungsvorstellungen der Gemeinde anzupassen. Unterarten von den in der Baunutzungsverordnung aufgelisteten Nutzungen kann die Gemeinde (nur) nach § 1 Abs. 9 BauNVO festsetzen:

„Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 - 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Es stellt sich somit die Frage, ob geförderte (oder alternativ förderfähige Wohnungen) als Unterarten von „Wohngebäuden“ festsetzungsfähig sind.

§ 1 Abs. 9 BauNVO erweitert die Festsetzungsweise auf Nutzungsarten, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht anführt. Ziel der Vorschrift ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer "Feingliederung" unterwerfen zu können, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Jedoch muss sich die Zulassung oder der Ausschluss auf eine Nutzungsart beziehen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. § 1 Abs. 9 BauNVO eröffnet keine Befugnis der Gemeinde, neue Nutzungsarten zu erfinden. Mit dieser Einschränkung will der Ordnungsgeber verhindern, dass die Gemeinde in die Gefahr gerät, konkrete Projekte durch planerische Festsetzungen zu ermöglichen oder auszuschließen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1998 - 4 BN 31.98 -, BRS 60 Nr. 29 m.w.N.; OVG NRW, Urteil vom 07. März 2006 – 10 D 10/04.NE –, Juris Rn. 93

Zu der Frage, ob „Sozialwohnungen“ bzw. „öffentlich geförderte Wohnungen“ eine Nutzungsart darstellt, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt, findet sich in Rechtsprechung und Literatur keine Aussage. Vergleicht man dies mit anderen Fällen, in denen ein nach § 1 Abs. 9 BauNVO festsetzungsfähiger Nutzungstyp bejaht wurde

- Bordelle als Unterfall von Vergnügungsstätten oder Gewerbebetrieben
- Mobilfunkanlagen als Unterhalt von Gewerbebetrieben
- Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben
- Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten
- Werbeanlagen der Außenwerbung für Fremdwerbung als Unterarten gewerblicher Nutzung
- Läden eines bestimmten Hauptsortiments oder bestimmter Sortimente als Unterart der Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe eines bestimmten Handwerks als Unterart der Handwerksbetriebe

oder verneint wurde

- Verkaufsflächenobergrenzen (mit Ausnahme der Schwelle zur Großflächigkeit)
- Betriebe mit Eigenschaften, wie sie nach § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden können, etwa flächenbezogene Schalleistungspegel

Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, § 1 Rn. 128 ff; Bönker/Bischopink, BauNVO, § 1 Rn. 203 mit weiteren Nachweisen

so ist bereits zweifelhaft, ob die Rechtsprechung „Gebäude mit öffentlich geförderter Wohnungen“ als eine in der sozialen Realität anerkannte Unterart von „Wohngebäuden“ anerkennen würde. Ob z.B. ein Gebäude eine Spielhalle oder eine andere Art von Vergnügungsstätten ist, ob ein Laden ein Textilgeschäft oder ein sonstiges Einzelhandelsgeschäft ist, ist für den objektiven Betrachter leicht erkennbar. Ob eine vorhandene Wohnung öffentlich gefördert wurde oder nicht, ist dagegen kaum erkennbar und hat auch keine städtebauliche Ausstrahlungswirkung auf die umgebenden Nutzungen. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ist möglicherweise ebensowenig typbildend wie eine Eigenschaften nach § 1 Abs. 4 BauNVO.

Hinzu kommen Bedenken wegen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, die für die Festsetzung öffentlich geförderter Wohnungen die speziellere Vorschrift ist. Das OVG NRW hat etwa in Erwägung gezogen (aber offen gelassen), für die Zulassung von Wohnungen in Kerngebieten scheidet eine Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO aus, weil es hierfür in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine speziellere Regelung gebe.

OVG NRW, Urteil vom 13.11.2009 – 10 D 87/07.NE -, Juris Rn. 52

Ließe man für Sozialwohnungen die Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO zu, könnten damit die vom Gesetzgeber in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB gezogenen Einschränkungen (dazu unten) umgangen werden.

Festsetzungen zu Sozialwohnungen, die allein auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gestützt sind, unterliegen somit im Ergebnis erheblichen rechtlichen Bedenken, so dass von einer Anwendung dieser Ermächtigungsgrundlage abzuraten ist.

### **1.1.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB lässt Festsetzungen zu für

„Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“.

#### **1.1.2.1 Flächen**

„Flächen“ im Sinne der vorstehenden Ermächtigungsgrundlage können einzelne Bauflächen im Plangebiet oder auch alle Bauflächen des Plangebietes sein. Anders als § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB spricht Nr. 7 nicht von „*einzelnen* Flächen“.

#### **1.1.2.2 Ganz oder teilweise**

„Ganz oder teilweise“ bedeutet, dass sowohl festgesetzt werden kann, dass die im Bebauungsplan für diesen Zweck bezeichneten Flächen ausschließlich für Wohngebäude mit förderfähigen Wohnungen genutzt werden dürfen, wie auch, dass sie teilweise für förderfähige Wohnungen zu nutzen sind. Wie dabei der Anteil festzulegen ist, gibt der Gesetzgeber nicht vor und auch in Literatur und Rechtsprechung lässt sich hierzu keine Vorgabe finden. Insofern sind aber jedenfalls zwei Anforderungen zu machen, die sich bei jeder textlichen Festsetzung ergeben:

Zum einen muss die Festsetzung hinreichend bestimmt sein.

Zum anderen kann es sich nur um eine vorhabenbezogene Quote, nicht um eine baugebietsbezogene Quote handeln. Es kann also etwa nicht festgesetzt werden, dass im Baugebiet 20 % der errichteten Wohnungen förderfähig sein müssen. In der neueren Rechtsprechung zur Unzulässigkeit baugebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen ist geklärt, dass eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd ist. Eine Kontingentierung, die auf das Gebiet insgesamt bezogen ist, öffne das Tor für so genannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und schließe die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.

BVerwG, Urteil vom 3.4.2008 - 4 CN 3.07 -, BRS 73 Nr. 77

Hinreichend bestimmt und vorhabenbezogen wäre etwa folgende Festsetzung:

Für die Baugebiete... (WA 1 – WA 4)... wird festgesetzt: Wird auf einem Grundstück mehr als eine Wohnung errichtet, müssen mindestens ... % der Gesamtwohnfläche in Wohnungen liegen, die nach der jeweils geltenden Fassung des Wohnraumförderungsgesetzes NRW i.V.m mit den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Da nach den Wohnraumförderungsbestimmungen auch Eigenheime als Einfamilienhäuser förderfähig sind, muss die Festsetzung nicht davon abhängig gemacht werden, dass mehr als eine Wohnung entsteht. Festgesetzt werden könnte somit auch:

In den Baugebieten ..(WA 1 bis WA 4) ...sind mindestens ... % der auf jedem Grundstück errichteten Wohnfläche nur in Wohnungen zulässig, die nach der jeweils geltenden Fassung des Wohnraumförderungsgesetzes NRW i.V.m mit den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Alternativ könnte auch ein bestimmter Prozentsatz der Wohnungen (statt der Wohnfläche) als förderfähig gefordert werden:

In den Baugebieten... sind auf jedem Grundstück mindestens ... % der Wohnungen so zu errichten, dass sie nach der jeweils geltenden Fassung des Wohnraumförderungsgesetzes NRW i.V.m mit den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Die beiden letztgenannten Festsetzungsvorschläge hätten zur Konsequenz, dass je Grundstück zumindest eine Wohnung förderfähig sein muss, ein Einfamilienhaus also nur als förderfähiges Objekt errichtet werden kann. Eine Quotierung nach Wohnungen statt nach Wohnfläche birgt evt. die Gefahr, dass große freifinanzierte Wohnungen mit kleinen förderfähigen Wohnungen kombiniert werden.

### **1.1.2.3 Wohngebäude**

Der Begriff „Wohngebäude“ wird z.B. in den §§ 3 - 6 BauNVO verwandt. Jedenfalls fallen darunter Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Eigentumswohnanlagen oder Mietwohnungsblöcke. Ein „Wohnen“ im bauplanungsrechtlichen Sinne findet auch in Sonderformen statt, etwa in Zweitwohnungen, Betreutes Wohnen, Altenheime, Kinderheimen, Wohngruppen von Heimen, betriebliche Wohnheime, Studentenwohnheimen u.ä.,

vgl. Vietmeier in Böker/Bischopink, BauNVO, § 3 Rn. 25 ff,

doch muss hierauf nicht eingegangen werden, da diese Sonderformen des Wohnens nach den Wohnraumförderungsbestimmungen nicht förderfähig sind.

Zu den Wohngebäuden zählen auch gemischt genutzte Gebäude, sofern die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Söfker in Ernst Zinkahn Bielenberg, § 9 Rn. 69 mit Nachweisen der Rechtsprechung

Ob auf den Flächen, auf denen die Festsetzung greifen soll, auch gemischt genutzte Gebäude zulässig sind, ergibt sich aus der Wahl der Baugebietsart und etwaiger modifizierende Festsetzungen nach §§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO. Sofern gemischt genutzte Gebäude zulässig sind, ist bei der textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB darauf zu achten, dass sie ausreichend bestimmt ist. Insoweit ergeben sich keine Probleme, wenn - wie oben vorgeschlagen - ein bestimmter Anteil der Wohnfläche oder der Wohnungen förderfähig sein müssen. Anders wäre es, wenn auf die Geschossfläche oder Ähnliches abgestellt wird.

#### **1.1.2.4 Förderfähigkeit**

Die Festsetzungsmöglichkeit beschränkt sich auf „Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten“. Die Regierungsvorlage von 1976 zu dieser Vorschrift sah noch vor, dass auf den betreffenden Flächen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die tatsächlich im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden (BT Drucksache 7/2496). Dies hat der Gesetzgeber jedoch nicht übernommen. Es reicht, dass die Vorhaben von Ihrer Ausstattung her so errichtet werden, dass ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist (BT Drucksache 7/4793). Unstreitig muss die öffentliche Förderung vom Bauherrn nicht in Anspruch genommen werden.

Gierke, in Brügelmann, BauGB, § 9 Rn. 174; Söfker, in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 79

Dies hat zwangsläufig zur Konsequenz, dass der Plangeber, der nur von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Gebrauch macht, keinerlei Gewähr hat, dass die Fördermöglichkeiten tatsächlich in Anspruch genommen werden und dadurch Wohnungen mit reduzierter Miete dem Wohnungsmarkt bzw. den Mietern mit begrenzten Einkommen zur Verfügung gestellt werden.

Förderfähig sind nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG)<sup>1</sup> und der hierzu erlassenen Richtlinie (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB-)<sup>2</sup> nicht nur Wohnungen im klassischen Mietwohnungsbau, sondern auch selbstgenutzte Eigenheime für Haushalte mit mindestens einem Kind oder einer schwerbehinderten Person, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 1 WFNG nicht überschreitet (vgl. Nr. 5 WFB). Das WFNG und die WFB machen zur baulichen Gestaltung der so geförderten Eigenheime keine Vorgaben (etwa zu einer maximalen Größe der Wohnfläche o.ä.).<sup>3</sup> Der Förderempfänger muss lediglich nachweisen, dass

- das anrechenbare Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 WFNG unterschreitet und
- dass die Belastung aus der Baumaßnahme die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Haushaltes nicht gefährdet, d.h. nach Abzug der Belastungen aus der Baumaßnahme und sämtlicher Betriebskosten und aller sonstigen Zahlungsverpflichtungen gewisse Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben (siehe Nr. 5.7 WFB).

Hat die Gemeinde von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Gebrauch gemacht, hängt die planungsrechtliche Zulässigkeit eines solchen Eigenheimes daher von den Einkommensverhältnissen des Bauherrn und vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ab, ob dem Haushalt des Bauherrn nach Abzug der Belastungen noch bestimmte Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben. Die Abhängigkeit der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens von den subjektiven Verhältnissen des Bauherrn ist absolut ungewöhnlich und wirft auch grundsätzliche Fragen zur Zulässigkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf. Das Planungsrecht darf eventuell nur regeln, was wo gebaut werden darf, nicht

---

<sup>1</sup> vom 8.12.2009, GVNRW Seite 772, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.1.2012, GVNRW Seite 16

<sup>2</sup> Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.1.2006, zuletzt geändert durch Runderlass vom 21.1.2016

<sup>3</sup> Die Anlage 1 der WFB, Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen, enthalten für selbstgenutztes Wohneigentum in Nr. 2 lediglich die Aussage, dass Wohn- und Schlafräume nicht kleiner als 10 m<sup>2</sup> sein dürfen und bestimmte energetische Standards einzuhalten sind.

aber, wer ein bestimmtes Vorhaben errichten darf. Dieses Problem kann im Rahmen dieser Untersuchung nur angerissen werden. Eine gesicherte Lösung hat der Unterzeichner nicht. In Literatur und Rechtsprechung wird das Problem bislang nicht erörtert.

Insoweit ergibt sich allerdings das weitere Problem, wie im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens die Förderfähigkeit, festzustellen ist, insbesondere in den Fällen, in denen der Bauherr gar keine öffentliche Förderung in Anspruch nimmt. Nach Z. 3.3 der Anlage 1 der WFB setzt die Förderung voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht; diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben die Baugenehmigung vorgelegt wird oder bei genehmigungsfreien Vorhaben einschließlich solchen der Genehmigungsfreistellung der Bauherr erklärt, dass die Gemeinde die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nicht gefordert hat.

In der Praxis machen die für die Förderung zuständigen Landkreise und kreisfreien Städte (Bevolligungsbehörden) die Förderung allerdings nicht davon abhängig, dass die Bauaufsicht bereits die Förderfähigkeit eines Vorhabens geprüft hat, weil der Bebauungsplan dort nur förderfähige Vorhaben zulässt. Werden öffentliche Mittel beantragt, kann die Bauaufsicht die Prüfung der Förderfähigkeit der Bewilligungsbehörde überlassen. Streng genommen dürfte sie für die Grundstücke, für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB getroffen sind, die Baugenehmigung erst erteilen, wenn die Bewilligungsbehörde die Förderfähigkeit bejaht hat.

Nimmt der Bauherr dagegen keine öffentliche Mittel in Anspruch, so ist fraglich, ob die Bewilligungsbehörde bereit ist, trotz fehlendem Förderantrages die Förderfähigkeit für die Bauaufsicht zu prüfen. Erst recht ergeben sich Probleme, wenn das Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht wird, die Gemeinde sich also zunächst entscheiden muss, ob überhaupt ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Unterlagen zu den subjektiven Voraussetzungen für die Förderfähigkeit eines Vorhabens (Einkommens-

nachweise, Belastungsberechnungen) sind im Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht mit vorzulegen.

Vorstehende Probleme für die Prüfung der Förderfähigkeit im beaufsichtigten Genehmigungsverfahren erklären eventuell, warum von der Ermächtigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB kaum Gebrauch gemacht wird und hierzu auch kaum Rechtsprechung vorliegt.

### **1.1.3 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

„einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“.

Nicht fernliegend ist die Überlegung, einkommensschwache Bevölkerungsgruppen oder solche mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein könnten Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf sein. Dem hat das BVerwG jedoch eine Absage erteilt. Im Beschluss vom 17.12.1992 – 4 N 2.91 –, BRS 54 Nr. 38, hat es entschieden, der besondere Wohnbedarf von Personengruppen im Sinne der Nr. 8 müsse in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommen. Bauliche Besonderheiten wiesen etwa Wohnungen für Alte, für Behinderte, für Studenten auf. Ein derart besonderer Wohnbedarf bestehe bei sozial schwachen Bürgern nicht. Soweit sich ihr Interesse wegen ihres geringen Einkommens auf einfache, nicht übergroße Wohnungen richte, könne die Gemeinde dem durch Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Rechnung tragen. Für eine nach der Einkommenshöhe gestaffelte Sozialpolitik sei § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB dagegen nicht bestimmt.

#### **1.1.4 Zwischenergebnis zu Festsetzungsmöglichkeiten im Angebotsbebauungsplan**

Für die Festsetzung von öffentlich geförderten Wohnungen im Angebots-Bebauungsplan scheidet § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB aus. Eine Beschränkung der Zulässigkeit auf öffentlich geförderte Wohnungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der Praxis nicht nachweisbar und unterliegt rechtlichen Bedenken.

Möglich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies sichert jedoch nicht, dass die Bauherren von der Fördermöglichkeit Gebrauch machen und tatsächlich in der Miethöhe limitierte Wohnungen entstehen. Außerdem ergeben sich für die Bauaufsicht Probleme bei der Prüfung der Förderfähigkeit und damit der Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben. Vorzugswürdig sind daher eher vertragliche Regelungen (dazu unten, 2.).

#### **1.2 Vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB**

Vorstehend behandelte Probleme stellen sich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB nicht. Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO gebunden. Sie kann damit eigenständig Festsetzungen treffen, soweit diese hinreichend bestimmt und abwägungsfehlerfrei sind.

Macht die Gemeinde etwa von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch, die zulässige bauliche Nutzung allgemein durch Festsetzung eines Baugebietes oder auf sonstige Weise zu bestimmen, könnte ohne weiteres ergänzend festgesetzt werden, dass im Plangebiet oder auf einzelnen Flächen des Plangebietes ganz oder teilweise nur Wohnungen errichtet werden dürfen, die im sozialen Wohnungsbau gefördert werden.

Von § 12 Abs. 3a BauGB wird allerdings nur selten Gebrauch gemacht. Bei einem normalen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist man auf eine solche Festsetzung aber auch nicht angewiesen, weil im VEP und im Durchführungsvertrag das Vorhaben genau bestimmt werden kann, also einschließlich der Aussagen zum Umfang der geförderten Wohnungen. Im Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger zur Realisierung dieses Vorhabens verpflichten. Es können im Übrigen im Durchführungsvertrag auch Vertragsstrafen vorgesehen werden für den Fall, dass der Vorhabenträger keine Sozialbindung der Wohnungen herbeiführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher ein absolut geeignetes Instrument, die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum durchzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann allerdings nur angewendet werden, wenn ein Vorhabenträger das gesamte Plangebiet entwickeln will und kann und natürlich auch zur Schaffung von gefördertem Wohnraum bereit ist. Eine solche Bereitschaft kann von der Stadt dadurch herbeigeführt werden, dass der Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von einer tatsächlichen Realisierung gefördertem Wohnraums abhängig gemacht wird.

## **2. Vertragliche Vereinbarungen**

Da es für Angebots-Bebauungspläne nur unzureichende Festsetzungsmöglichkeiten zur Durchsetzung von sozialem Wohnungsbau gibt (siehe oben, 1.1.), sollten die Gemeinden die gesetzlichen Möglichkeiten nutzen, die Schaffung von sozialem Wohnungsbau durch vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die Gemeinden können sich dabei zunutze machen, dass es keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans gibt (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB), die Gemeinde daher die Bauleitplanung davon abhängig machen kann, dass ihre legitimen städtebaulichen Zielvorstellungen notfalls durch vertragliche Absprachen abgesichert werden, bevor es zur Aufstellung eines Bebauungsplans kommt. Dieses Mittel kann selbst in Fällen der Überplanung des bislang unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB zum Einsatz kommen, dann nämlich, wenn ohne eine Überplanung eine von den Eigentümern gewünschte

Verdichtung des Gebietes nicht möglich ist. Erst recht greift dieses Mittel im Falle der Überplanung bislang unbebauter Flächen und Gebiete.

## 2.1 Städtebauliche Verträge

Abgesehen von den Durchführungsverträgen bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (siehe oben, 1.2) kommen hierfür städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB in Betracht. Nach § 11 Abs. 1 BauGB kann Gegenstand eines Städtebaulichen Vertrages insbesondere sein:

„2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung,..., die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;“

Diese Regelung hat der Gesetzgeber 1993 in Reaktion auf die oben (1.1.3) angesprochene Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.12.1992 zu § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in § 11 BauGB aufgenommen.

So Krautzberger, in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 11 Rn. 146

In Betracht kommen etwa Vereinbarungen, einen bestimmten Anteil der Wohnungen oder der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Weiterhin können Belegungsrechte vereinbart werden, d.h. die Wohnung darf nur an Wohnungssuchende mit einer Wohnberechtigungsbescheinigung vergeben werden. Die Gemeinde kann sich vorbehalten, dass einzelne Gebäude oder Wohnungen nur an von der Gemeinde benannte Wohnungssuchende vergeben werden dürfen. Es können Regelungen über die Miethöhe, insbesondere in Anlehnung an den Mietpreis für die öffentlich geförderten Wohnungen vereinbart werden. Auch bei frei finanzierten Vorhaben können Belegungen und Mietpreisbindungen vereinbart werden.

Krautzberger, in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 11 Rn. 148

Einige Städte haben in den letzten Jahren konkrete Konzepte entwickelt und vom Rat beschließen lassen, wie Bauleitplanungen, insbesondere für Neubaugebiete, von der vorherigen Absicherung dieser Zielsetzungen abhängig gemacht werden. So sieht etwa das Münsteraner Modell für die sozialgerechte Bodennutzung derzeit vor, dass Neubaugebiete nur noch dann entwickelt werden sollen, wenn sich die Eigentümer dazu verpflichtet haben, 30 % der entstehenden Nettowohnfläche mit öffentlicher Förderung zu erstellen und weitere 30 % in zumindest förderfähigen Wohnungen zu realisieren. Die zusätzliche Verpflichtung hinsichtlich förderfähiger Wohnungen bezweckt insbesondere, dass ein größerer Anteil der Neubauwohnungen barrierefrei errichtet wird und sich dadurch die Wohnraumversorgung für Behinderte und alte Menschen verbessert. Nach Auskunft des Wohnungsamtes der Stadt Münster nehmen die Eigentümer bei diesem Modell häufig auch für die weiteren 30 % die öffentliche Förderung tatsächlich in Anspruch, weil - so die Auskunft - die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen derzeit die attraktivste Förderung im Bundesgebiet darstelle und je nach Höhe der Vergleichsmieten unter Umständen rentabler sei als die freie Finanzierung.

Die Durchsetzung der vertraglichen Verpflichtungen kann über eine Vertragsstrafe abgesichert werden, die etwa danach bemessen werden kann, um wie viel Quadratmeter Wohnfläche das vereinbarte Ziel unterschritten wird.

## **2.2 Grundstückskaufverträge**

Die Absicherung des sozialen Wohnungsbaus kann auch über Grundstückskaufverträge der Gemeinde mit zukünftigen Bauherren erfolgen, sofern die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist bzw. die Überplanung der Gesamtfläche davon abhängig gemacht hatte, dass ihr ein bestimmter Anteil der Fläche zunächst zu Eigentum übertragen wird.

### **3. Städtebauliche Begründbarkeit einer Quote von 20 % an geförderten Wohnungen**

Wie die vorstehenden Zahlen des Münsteraner Modells zeigen, ist eine Quote von 20 % an geförderten Wohnungen eher gering. Die zu vereinbarende Quote hängt vom tatsächlichen Bedarf ab, wobei die Gemeinde nicht gehindert ist, einen Fehlbedarf aus der Vergangenheit durch eine verstärkte Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum auszugleichen. So ist es nach Ansicht des Unterzeichners durchaus denkbar, bei entsprechendem Fehlbedarf in der Gemeinde eine bisherige Außenbereichsfläche so zu überplanen, dass dort ausschließlich Wohnungen entstehen dürfen, die im sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Städtebaulich nicht zu rechtfertigen bzw. abwägungsfehlerhaft wäre es allenfalls, wenn über die vertragliche Gestaltung öffentlich geförderter Wohnraum in einer Menge geschaffen wird, für den es erkennbar keinen Bedarf gibt. Auf eine nach wie vor bestehenden Bedarf sollten die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB oder gemeindlichen Grundsätze für die vertraglichen Vereinbarungen nach einigen Jahren kritisch überprüft werden.

### **4. Mangelnde Bereitschaft der Grundstückseigentümer**

Sofern die Gemeinde (lediglich) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB trifft, ist der Grundstückseigentümer an diese Festsetzung gebunden. Entweder er baut in dem geforderten Umfang förderfähige Wohnungen oder er verzichtet auf eine Ausnutzung des Angebotsbauungsplans für sein Grundstück. Sofern die Festsetzungen abwägungsgerecht sind, ist die Gemeinde auf eine Zustimmung der Eigentümer nicht angewiesen.

Sofern die Gemeinde die Überplanung einer Außenbereichsfläche davon abhängig macht, dass die Eigentümer sich vertraglich zu Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus verpflichtet haben, kann immer wieder der Fall eintreten, dass die Mehrheit der Eigentümer im Plangebiet zum Abschluss dieser Vereinbarungen bereit ist, einzelne Eigentümer jedoch nicht. In diesen Fällen ist der Gemeinde in der Regel anzuraten, die Entwicklung von Bauland an anderen Stellen vorzunehmen, dort wo alle Eigentümer zur Kooperation bereit sind. Die Gefahr, zu

eigenen Lebzeiten die Fläche gar nicht mehr entwickelt zu bekommen, und der Druck der Nachbarn, die Angelegenheit nicht länger zu blockieren, wird vermutlich irgendwann zu einer Kooperation auch der letzten Eigentümer führen.

Falls raumordnungsrechtlich alternative Flächen nicht zur Verfügung stehen oder gerade diese eine Fläche aus städtebaulichen Gründen vorrangig entwickelt werden muss, könnte die Gemeinde mit den einigungsbereiten Eigentümern die städtebauliche Verträge schließen und für das gesamte Baugebiet, also auch für die Flächen der anderen Eigentümer, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB treffen. Die anderen Eigentümer wären dann zwar nicht gezwungen, die öffentliche Förderung in Anspruch zu nehmen, zumindest müssten sie aber förderfähige Wohnungen errichten.

### **5. Übernahmeanspruch der Eigentümer, Entschädigungsansprüche**

Die Frage eines Übernahmeanspruchs der Eigentümer stellt sich nicht, wenn im Vorfeld der Bauleitplanung städtebauliche Verträge geschlossen werden.

Werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB getroffen besteht - zumindest in den Fällen einer Überplanung von Außenbereichsflächen für Neubaugebiete - ebenfalls kein Übernahmeanspruch. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB B sind bereits im Entschädigungstatbestand des § 40 Abs. 1 Nrn. 1-14 BauGB nicht aufgeführt. Des Weiteren entstehen dem Eigentümer durch solche Festsetzungen keine Vermögensnachteile im Sinne des § 40 Abs. 1 BauGB und auch keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Sinne des § 40 Abs. 2 Nr. 1 oder eine Aufhebung der bisherigen Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Wird eine bisherige Außenbereichsfläche zu Wohnbauland mit Bindung für den sozialen Wohnungsbau, so ist damit regelmäßig eine bedeutende Wertsteigerung verbunden. Der Um-

stand, dass theoretisch eine lukrativere Überplanung der Fläche denkbar gewesen wäre, löst noch keinen Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch aus.

## 6. Umlegungsverfahren

Werden vor Aufstellung des Bebauungsplans städtebauliche Verträge mit den Eigentümern zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus getroffen, dann mag sich dies auf die Einwurfs- oder Zuteilungswerte der Grundstücke und damit auf den Ausgleichsanspruch der Gemeinde nach § 57 S. 5 BauGB auswirken. Für die Zuteilung der Grundstücke hat dies aber keine Auswirkungen. Die Grundstückseigentümer bekommen die Grundstücke nach den Verteilungsmaßstäben der §§ 56 ff BauGB zugeteilt und unterliegen zusätzlich den Verpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen.

Werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB getroffen, so gibt es keinen rechtlichen Grund, dass die Gemeinde sich verstärkt Grundstücke bzw. Grundstücke mit besonders hohen Bindungen für sozialen Wohnungsbau zuteilen lassen muss oder auch nur darf. Soweit der Gemeinde über die Zuteilung der Erschließungsflächen, öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen (vgl. § 55 Abs. 2 BauGB) hinaus Zuteilungsansprüche zustehen, wird die Gemeinde behandelt wie jeder andere Eigentümer auch.

Burmeister/Neureither, in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 55 Rn. 112

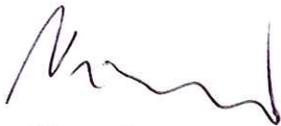
Eigentümer können sich nicht dagegen wehren, dass ihnen in der Umlegung Grundstücke mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zugeteilt werden, ebensowenig wie sie sich z.B. dagegen wehren können, dass ihnen Grundstücke mit maximal 2-geschossiger Bebauung zugeteilt werden, obwohl andere Grundstücke im Umlegungsgebiet max. 3-geschossig bebaubar sind. Derartige wertbestimmende Umstände werden über die Zuteilungswerte ausgeglichen.

Die Bereitschaft der Gemeinde, Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen, begründet keine Zuteilungsansprüche der Gemeinde im Umlegungsverfahren bzw. kann die Zuteilungsansprüche Privater nicht schmälern. Dies schließt nicht aus, dass im Rahmen der von der Umlegungsstelle mit den Eigentümern zu führenden Gespräche und Verhandlungen über die Zuteilung (§ 66 Abs. 1 BauGB) freiwillige Absprachen getroffen werden, dass bestimmten Eigentümer, etwa der Gemeinde, vorrangig die für den sozialen Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücke zugeteilt werden.

## 7. Fazit

Will die Stadt Bornheim den sozialen Wohnungsbau fördern, so ist ihr anzuraten, nicht auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu setzen, sondern die Bauleitplanung für neue Bauflächen von Durchführungsverträgen mit dem Vorhabenträger oder von städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümern im Plangebiet abhängig zu machen, in denen ein bestimmter Anteil Wohnungen festgeschrieben wird, der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu erstellen ist. Alternativ kann die Bauleitplanung davon abhängig gemacht werden, dass die Gemeinde zunächst Eigentümerin aller Flächen oder eines bestimmten Anteils der Flächen wird und die Verpflichtung zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau dann beim Abverkauf der Grundstücke über die Grundstückskaufverträge begründen kann. In beiden Fällen können die vertraglichen Verpflichtungen der Eigentümer/Bauherren über Vertragsstrafen abgesichert werden.

Münster, den 17.11.2016



Dr. Vietmeier  
Rechtsanwalt

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	033/2017-7
Stand	09.12.2016

**Betreff Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Stand der Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung zur Kenntnis.

**Sachverhalt**

Am 22.10.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung über die Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung entschieden (s. Vorlage 488/2014-7). Nun soll in dieser Vorlage der Stand der Umsetzung dargestellt werden.

In der Tabelle zur Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung sind folgende Inhalte zu finden:

- Bezeichnung der Fläche
- Größe der Fläche in ha
- Ortschaft in der die Wohnbaufläche liegt
- Am 22.10.14 beschlossene Priorität
- Priorität des Verfahrens im Arbeitsprogramm der Verwaltung
- Name des Bebauungsplans, Verfahrensstand, Anmerkungen
- Für die grau hinterlegten Flächen wurde am 22.04.14 vom Ausschuss für Stadtentwicklung folgendes beschlossen: „parallel zur Umsetzung der Rahmenplanungen sollen folgende Wohnbaugebiete mit Bebauungsplänen mit einer den jeweiligen Realisierungsvoraussetzungen entsprechenden Priorität umgesetzt werden“

Zukünftig wird die Tabelle noch um 2 weitere Spalten ergänzt: Nettowohnbaufläche und Anzahl der Wohneinheiten je Fläche.

Derzeit sind im Flächennutzungsplan ca. 167 ha noch nicht entwickelte Wohnbauflächen dargestellt. Davon befinden sich ca. 65 ha im Bebauungsplanverfahren bzw. Verfahren zur Änderung der Innenbereichssatzung (nach § 34 BauBG), ca. 50 ha mit Priorität 1 und ca. 15 ha mit Priorität 2 im Arbeitsprogramm der Verwaltung.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Tabelle Prioritätenumsetzung

Fläche	ha	Ort	Priorität Beschluss Liste	Priorität Arbeits- programm	ha im Verfahren	Verfahrensstand
Se-N-02-W Rahmenplanung Sechtem - Ost	19	Sechtem	1	1	19	Se 21: im Verfahren
Se-N-02-W Rahmenplanung Sechtem - Ost	9	Sechtem	2			Se 22, 2. Bauabschnitt, noch nicht eingeleitet
Se-R-03-W Bahnhofsstraße		Sechtem	3	1		Im Plangebiet Se 21
Se-R-05-W L 190/Gebr.-Kall.-Str.		Sechtem	3	1		Im Plangebiet Se 21
Se-R-04-W Kämpchenweg	0,5	Sechtem	4			---
Se-R-06-W Eupener Str.	0,5	Sechtem	4	erl.		Rechtskräftiger BPlan, noch nicht umgesetzt
Se-N-01-W Clemensstraße	1,3	Sechtem	4	2	1,3	Kleine Teilfläche Im Verfahren: Einbeziehungssatzung
Wi-N-01-W St.-Georg-Str.	1,6	Widdig	3_4			---
Wi-R-01-W Römerstraße	2,2	Widdig	3_4			---
Wi-R-02-W Hüttengarten, (Wi 14)	2	Widdig	4			---
Ue-R-01-W Isarstraße	1	Uedorf	3	3		---
He-N-03-W Hubertusstraße	6,8	Hersel	2	1	6,8	Nördl. Teil; He 31: im Verfahren:
He-N-03-W Hubertusstraße	5	Hersel	3			Südl. Teil: ---
He, Bahnhofsumfeld	0,6	Hersel	keine	2	0,6	He 09 Bahnhof Flächenpool
He, Lahnstraße	0,6	Hersel	keine	2	0,6	He 35: im Verfahren
He-N-04-M Sebastianstraße	1,1	Hersel	4			---
Wb-N-02-W Annograben /Fronacker	1	Walberberg	2_3			---
Wb-R-01-W Annograben	1,7	Walberberg	2_3			---
Wb-R-02-W Kitzburger Str.	1,4	Walberberg	3			---
Wb-N-05-W (Wb-N-06-W) Bonn-Brühler-Str.	3,1	Walberberg	4			---
Wb-N-01-W Dominikanerstr.	3,3	Walberberg	4			---
Me-N-04-W Bonn-Brühler-Str. BPlan Me 15	1,7	Merten	1	1	1,7	Me 15.1: im Verfahren
Me-N-04-W Bonn-Brühler-Str. BPlan Me 15	0,9	Merten	1	erl.		Me 15.3: rechtskräftig
Me-N-06-W Offenbachstraße (Alte Mühle),	7,7	Merten	1	1	7,7	Me 16: im Verfahren
Me-N-12-W Talstraße	0,5	Merten	2	2	0,5	Me 07: im Verfahren
Me-R-03-W Wagnerstraße	1	Merten	3	3		---
Me-N-01-W Händelstraße	7,8	Merten	3	3		---
Me-N-08-W Offenbachstraße	1,2	Merten	4			---
Me-R-01-W Kreuzstraße	1,6	Merten	4			---
Me-N-07-W Kapellenstraße	1,1	Merten	4			---
Me-N-09-W Sommersberg	0,2	Merten	4	2	0,2	Satzungserweiterung: im Verfahren
Übergangsheim, Händelstr./Friedhof	0,8	Merten	keine	1		Ersatz für Wohnen Brahmsstr, Me 10
Roe-N-02-W Rüttersweg	2	Rösberg	2	2	2	Rb 01: im Verfahren
Roe BPlan Nr. 307, 1 Änd.	0,03	Rösberg	keine	3		Änderung für ein Baugrundstück
Roe-R-01-W Schwarzwaldstr.	1,2	Rösberg	4			---
Hm Dechant-Blum-Straße	0,07	Hemmerich	keine	erl.		Spielplatz in Baufläche Satzungsbeschluss 08.12.16
Ka-N-03-W Altenberger Gasse		Kardorf				---- Bereits umgesetzt ---
Ka-N-02-W Katzentränke	4	Kardorf	1	erl.		Ka 03, rechtskräftig
Ka-R-01-W Altenberger Gasse	0,7	Kardorf	4	erl.		bestehende §34-Satzung, inzwischen größtenteils bebaut
Ka-N-01-W Mühlenfeld	2,2	Kardorf	4			---
Ka-R-02-W Altenberger Gasse	1,3	Kardorf	4			---
Wd-N-03-W		Waldorf				BPlan Wd 53 ruht wegen Entwässerungsproblematik
Wd-N-02-W Schmiedegasse	2,2	Waldorf	2	2		Einleitung beantragt
Wd-N-01-W Guter-Hirt-Pfad	5,1	Waldorf	2_3	2		---
Wd-N-01-M Blumenstraße	2,6	Waldorf	2_3	2		---
Wd-R-02-W Tulpenstraße	1,5	Waldorf	4			---
De-R-01-W Dürer Str.	1,5	Dersdorf	2_3	2	1,5	Teilfläche De 04: im Verfahren
De-R-02-W Spitzwegstr.	1,7	Dersdorf	3	3		---
De-N-02-W Karnapsweg	0,8	Dersdorf	4			---
De-N-01-W Karnapsweg	1,7	Dersdorf	4			---
Br-N-01-W Klippe	1,3	Brenig	3	3		---
Br-N-04-W Vennstr.	0,3	Brenig	4			---
Br-R-01-W Haasbachstr.	1,8	Brenig	4			---
Bo-R-03-W Mühlenstr (Bo 16)	3,4	Bornheim	1	erl.		Bo 16: rechtskräftig, umgesetzt
Bo 10 – W Kallenbergstraße	0,6	Bornheim	1	1	0,6	Bo 10: im Verfahren
Bo-N-01-W Rahmenplanung Bornheim-West	14	Bornheim	2	1	14	Südl. Teil, Bo 24: im Verfahren
Bo-N-01-W Rahmenplanung Bornheim-West	10	Bornheim	3			Bo 25, Nördl. Teil
Bo-R-04-W Kalkstraße	5,6	Bornheim	2	2		Bo 05: kurz vor Einleitung des Verfahrens
Bo-R-06-W Sechtemer Weg	0,6	Bornheim	4			---
Bo-R-01-W Hordorfer Weg	2,8	Bornheim	4			---
Bo-R-02-W Hohlenberg	2	Bornheim	4			---
Altenheim, Königstraße		Bornheim	keine	1		Bo 18: im Verfahren
Ro-N-05-M Maarpfad	2,6	Roisdorf	2	2	2,6	Ro 23: im Verfahren
Ro-R-02-W Koblenzer Str.	2,6	Roisdorf	2	2	2,6	Ro 23: im Verfahren
Ro-R-03-W Donnerstein	0,8	Roisdorf	2 (4)	3		Ro 11: bisher nur Eigentümerversammlung
Ro-N-02-M Fuhrweg	3,4	Roisdorf	4	2	3,4	Ro 22: im Verfahren
<b>Gesamtfläche</b>	<b>166,6</b>				<b>65,1</b>	

49,8 **Arbeitsprogramm Priorität 1**  
15,3 **Arbeitsprogramm Priorität 2**  
0 **Arbeitsprogramm Priorität 3**  


---

65,1

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr. 067/2017-6

Stand 22.12.2016

**Betreff Ausnahme von der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bereich des Bebauungsplanes Me 16) - Bauantrag zur Legalisierung einer Nutzungsänderung des Spitzbodens zu Wohnzwecken**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, gemäß § 14 Abs. 2 BauGB die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Me 16 zuzulassen, da überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

**Sachverhalt**

Grundstück:	Gemarkung Merten, Flur 17, Flurstück 13, Beethovenstr. 15
Bauvorhaben:	Legalisierung einer Nutzungsänderung des Spitzbodens zu Wohnzwecken
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Me 16, für den der Rat der Stadt Bornheim bis zum 28.10.2017 eine Veränderungssperre beschlossen hat.
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Erschließung:	ist gesichert

**Stellungnahme:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Me 16, für den der Rat der Stadt Bornheim bis zum 28.10.2017 eine Veränderungssperre beschlossen hat.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Ortschaft Merten und umfasst die Innenbereichsfläche zwischen den Bebauungen an der Offenbachstraße, der Beethovenstraße und der Bonn-Brühler-Straße (L 183) und dem Mühlenbach. Ziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Der Entwurf des Bebauungsplans Me 16 sieht vor, dass über das Grundstück Beethovenstraße 15 das Neubaugebiet erschlossen wird. Zu diesem Zweck hat die Stadt die Immobilie erworben. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans und Realisierung der Erschließung sollen die Wohnungen im Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylsuchenden genutzt werden.

Der Spitzboden ist bereits ausgebaut, das Bad vorhanden. Zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs ist lediglich ein Fenster mit einer lichten Größe von 0,90 x 1,20 m einzubauen.

Das Gebäude hat im Erdgeschoss eine Wohnung mit 60,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche und in den Obergeschossen eine Wohnung mit 82,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Wohnungen von 50 – 80 m<sup>2</sup> werden rechnerisch 1,25 Stellplätze für notwendig erachtet. Für Wohnungen von 80 – 120 m<sup>2</sup> werden rechnerisch 1,5 Stellplätze für notwendig erachtet.

Für die beiden Wohnungen sind somit insgesamt 3 PKW-Stellplätze erforderlich.

Auf dem Grundstück sind 3 Garagen und weitere Parkmöglichkeiten im Hof vorhanden.

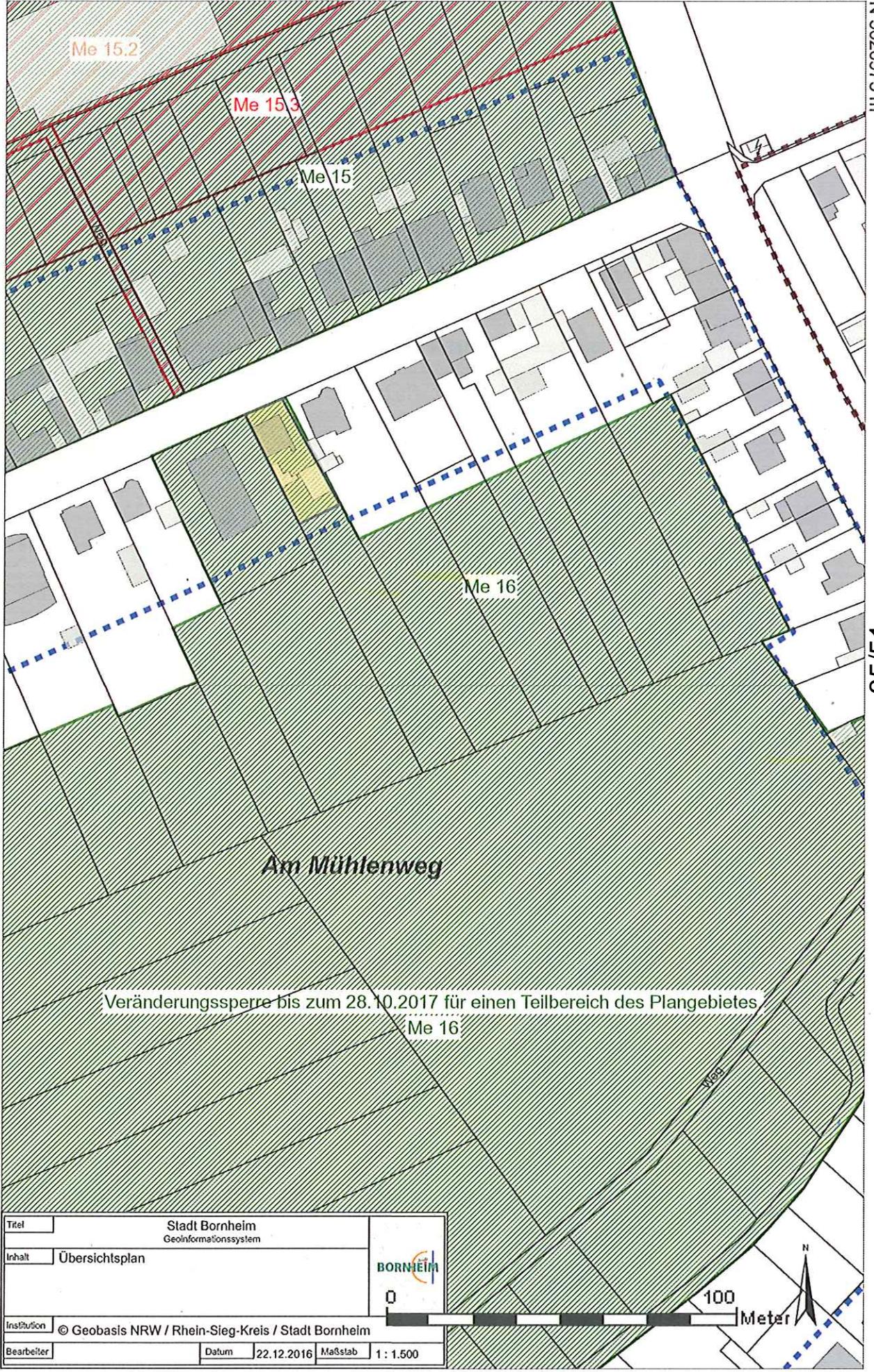
Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- Übersichtsplan
- Lageplan
- Schnitt
- Dachgeschoss

E 354100 m

N 5626975 m



15/51

Me 15.2

Me 15.3

Me 15

Me 16

Am Mühlenweg

Veränderungssperre bis zum 28.10.2017 für einen Teilbereich des Plangebietes Me 16

Titel	Stadt Bornheim Geoinformationssystem		
Inhalt	Übersichtsplan		
Institution	© Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim		
Bearbeiter	Datum	22.12.2016	Maßstab 1:1.500



N 5626583 m

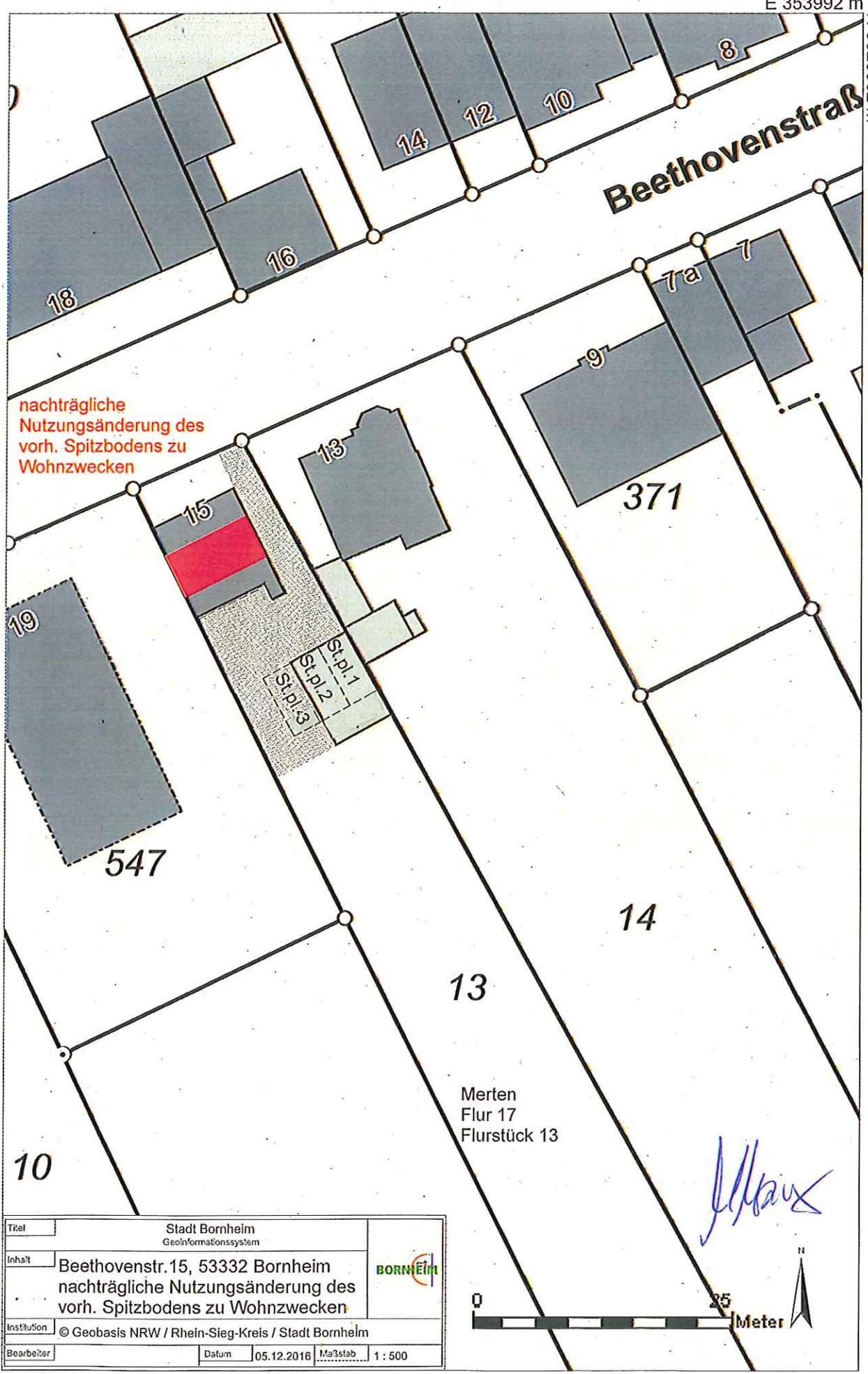
E 353853 m

E: 22.12.16 L

E 353992 m

N 5626902 m

BeethovenstraÙ



nachträgliche  
Nutzungsänderung des  
vorh. Spitzbodens zu  
Wohnzwecken

St.pl.1  
St.pl.2  
St.pl.3

36/51

Merten  
Flur 17  
Flurstück 13

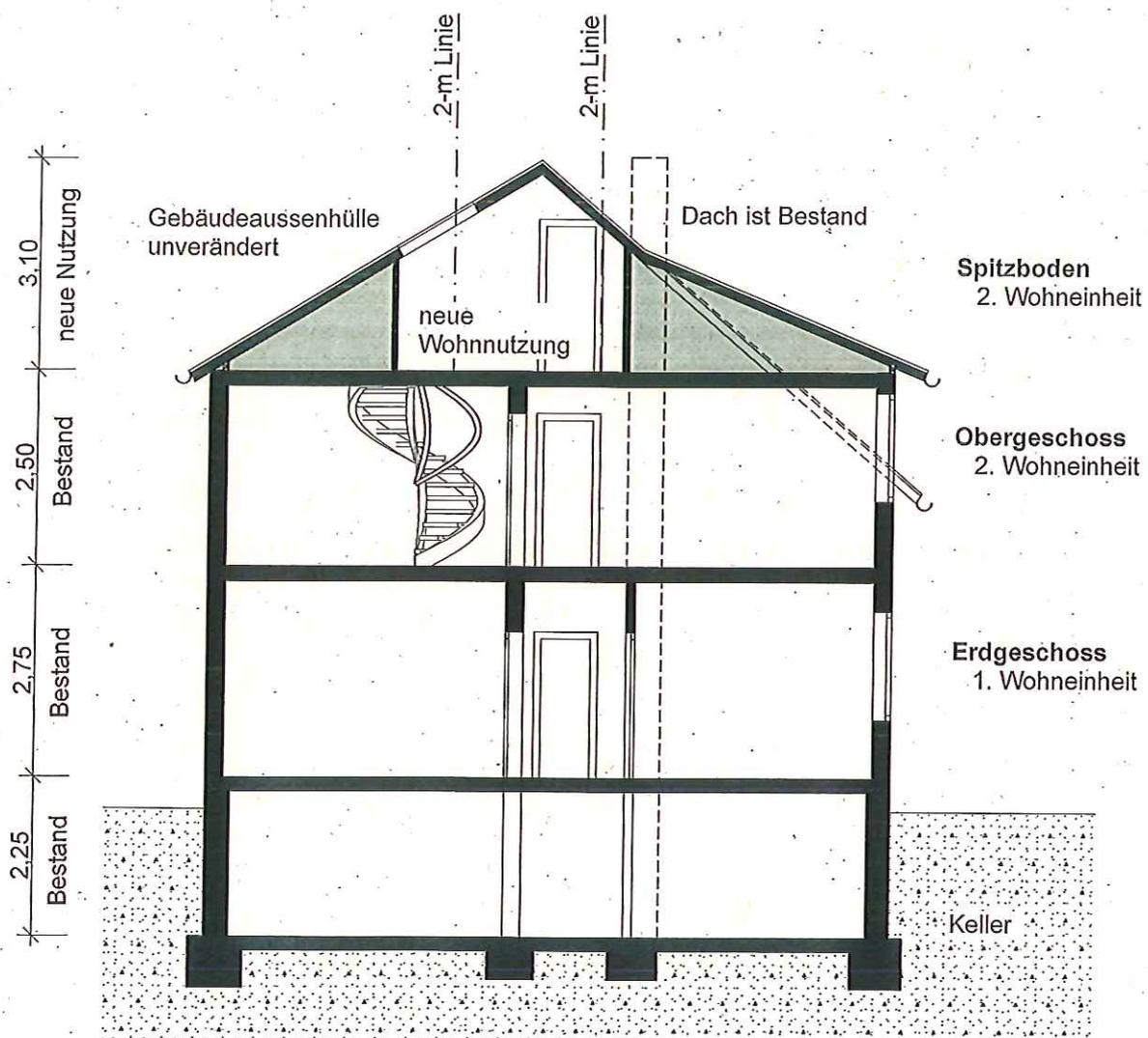
*Handwritten signature*

Titel	Stadt Bornheim Geoinformationssystem		
Inhalt	Beethovenstr.15, 53332 Bornheim nachträgliche Nutzungsänderung des vorh. Spitzbodens zu Wohnzwecken		
Institution	© Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim		
Bearbeiter	Datum	05.12.2016	Maßstab 1 : 500



N 5626772 m

E 353910 m



37/51

*Handwritten signature*

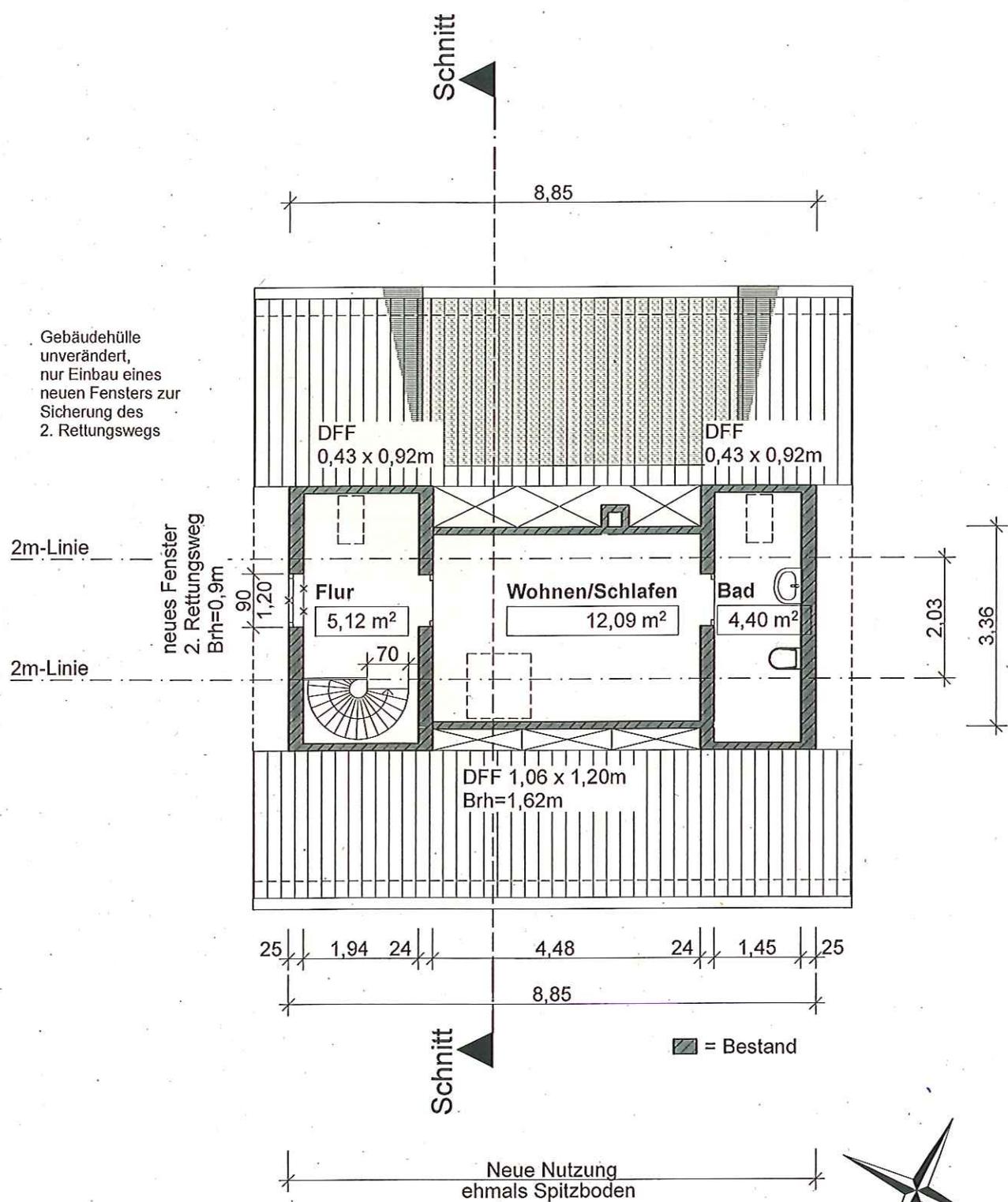
**BAUVORHABEN:**  
 Nachträgliche Nutzungsänderung eines Spitzbodens zum Wohnen  
 Wohnhaus  
 Beethovenstr. 15  
 533332 Bornheim Merten

Stadt Bornheim,  
 der Bürgermeister  
 Abt. 6.3  
 Rathausstr. 2  
 53332 Bornheim

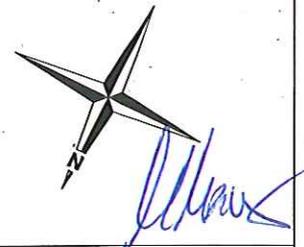
**SCHNITT**

M 1:100

Blattgröße: 297\*210 A4



38/51



<b>BAUVORHABEN:</b> Nachträgliche Nutzungsänderung eines Spitzbodens zum Wohnen  Wohnhaus Beethovenstr. 15 533332 Bornheim Merten	Stadt Bornheim, der Bürgermeister Abt. 6.3  Rathausstr. 2 53332 Bornheim	<b>DACHGESCHOSS</b>	
		M 1:100	Blattgröße: 297*210 A4

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	073/2017-9
-------------	------------

Stand	29.12.2016
-------	------------

**Betreff Straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

**Sachverhalt**

Auf die Vorlagen-Nr. 348/2015-9, 462/2016-9 und 600/2016-9 wird Bezug genommen.

Die Angelegenheit wurde nochmals geprüft und im Rahmen der straßenverkehrsrechtlichen Fachaufsicht erneut mit dem Landrat des Rhein-Sieg-Kreises erörtert.

Zusätzlich hat die Verwaltung das Thema bei der Dienstbesprechung des Landrates des Rhein-Sieg-Kreises mit den kreisangehörigen Verkehrsbehörden am 28.10.2016 zur Diskussion gestellt und gebeten, die abschließende fachaufsichtliche Bewertung des Sachverhalts im entsprechenden Gesprächsprotokoll zu dokumentieren.

Die entsprechende Passage des Protokolls vom 28.10.2016 wird dem Ausschuss für Stadtentwicklungen hiermit wie folgt zur Kenntnis gegeben:

„Darüber hinaus sind im Ergebnis Verkehrstermine als „Behördentermine“ anzusehen, die ausschließlich den Fachbehörden vorbehalten sind. Eine Beteiligung von politischen Vertretern ist für eine Entscheidung weder zweckmäßig noch sehen die Vorschriften eine entsprechende Teilnahme vor.“

Die Verwaltung sieht auf dieser Grundlage weiterhin keine rechtliche Möglichkeit im Sinne des ursprünglichen Antrags zu verfahren.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	014/2017-7
Stand	02.12.2016

**Betreff Mitteilung betreffend Sachstand RadPendlerRoute Bornheim-Alfter-Bonn**

**Sachverhalt**

Die Stadt Bornheim hat mit der Gemeinde Alfter und der Stadt Bonn am Bundeswettbewerb „Klimaschutz im Radverkehr“ teilgenommen. Im April 2016 wurde in dem zweistufigen Bewerbungsverfahren eine Projektskizze eingereicht mit dem Ziel, eine Förderung der ersten Baustufe des gemeinsamen Projektes einer alltagstauglichen Radschnellverbindung - der RadPendlerRoute - zwischen Bornheim und Bonn zu erhalten.

Die Abgabe der Projektskizze erfolgte fristgerecht am 15. April, eine 90%ige Förderung war angestrebt bzw. beantragt worden.

Bedauerlicherweise erfolgte keine Aufforderung des Projektträgers zur Abgabe des eigentlichen Förderantrages. Stattdessen erhielt die Stadt Bonn als Einreicher der gemeinsamen Projektskizze mit Schreiben vom 13.07.2016 den Bescheid, dass der Projektvorschlag keine ausreichende Priorität erreicht hat und somit für eine Förderung nicht berücksichtigt wird. Insgesamt war der Förderaufruf auf eine hohe Resonanz gestoßen. Der eingereichte Beitrag stand in Konkurrenz mit 183 Projekten, die gemäß Projektträger alle eine hohe Qualität aufwiesen.

Alle drei Kommunen haben weiterhin ein Interesse daran, das Projekt umzusetzen (es gibt in allen Kommunen entsprechende politische Beschlüsse hierzu).

Es werden daher gemeinsam weitere Fördermöglichkeiten gesucht. Die Möglichkeit, für die Durchführung des Vorhabens eine Förderung in Höhe von 90 % zu erhalten, wird sich jedoch voraussichtlich ändern. Aktuell ist noch unklar, welche Förderkulisse für die Umsetzung künftig genutzt werden könnte.

Eine mögliche Alternative wäre z.B. eine Unterstützung im Rahmen der Förderrichtlinie Nahmobilität (FöRi-Nah) des MBWSV NRW.

Auch ist ggfs. eine Neuauflage des Bundeswettbewerbs „Klimaschutz im Radverkehr“ im Frühjahr 2017 möglich, bei dem eine erweiterte Projektskizze erneut eingereicht werden könnte.

Der Ansatz, eine Förderung im Rahmen der Kommunalrichtlinie des BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) zu beantragen, wird nicht weiter verfolgt. Die maximale Zuwendung über diese Richtlinie im Schwerpunkt „Nachhaltige Mobilität“ beträgt 350.000,- € pro Vorhaben. Bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 4,2 Mio. € für das Gesamtvorhaben ist dies für alle drei Kommunen nicht finanzierbar.

Weitere Schritte sind die geplante Vorstellung des Projektes bei der Bezirksregierung, um

auch auf diesem Wege die Möglichkeit zum Erhalt von Fördermitteln zu eruieren.

Zudem soll die Zeit bis zur Finanzierung des Projektes mit Hilfe eines Fördermittelgebers genutzt werden, um den für die Umsetzung erforderlichen Grunderwerb zu tätigen. Eine Möglichkeit hierzu ist die Verknüpfung mit dem für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie vorgesehenen Bodenordnungsverfahren.

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	066/2017-6
Stand	22.12.2016

**Betreff Mitteilung betr. Erweiterung von bestehendem Hofcafé und Verkaufsfläche**

**Sachverhalt**

Grundstück: Gemarkung Waldorf, Flur 13, Flurstücke 98,99,100 und 101 Weidenpeschweg in Waldorf

Bauvorhaben: Erweiterung Hofcafé und Verkaufsfläche

Bauleitplanung: Das Bauvorhaben liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, der Landschaftsplan trifft keine besondere Schutzausweisung.  
Eine baurechtliche Bewertung erfolgt nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch, der Schwerpunkt des Betriebes liegt im Bereich der Erzeugung landwirtschaftliche Produkte. Der zur Vermarktung vorgesehene Bereich nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Erschließung: ist gesichert.

Antragsgegenstand ist die Vergrößerung, Umgestaltung und Verlagerung des bestehenden Hofladens und des im Freien bestehenden und derzeit nur saisonal betriebenen Cafés. Darüber hinaus sollen Räume zur Aufbereitung und Weiterverarbeitung der Erzeugnisse sowie eine Küche und Backstube entstehen.

Die neu geschaffenen Nutzflächen werden durch die bauliche Umnutzung der bestehenden Halle geschaffen. Zusätzliche Versiegelungen erfolgen ausschließlich durch die Anlage von 5 zusätzlichen Stellplätzen.

Der Betrieb verfügt über eine landwirtschaftliche Produktionsfläche von etwa 45,6 ha. Produziert werden verschiedene Freilandgemüse, Rhabarber, Spargel, Erdbeeren, Kartoffeln, Kern- und Steinobst sowohl im Freiland als auch im Folientunnel. Im Rahmen des Fruchtwechsels werden darüber hinaus noch Ackergras und Klee-Luzerne-Gemisch angebaut.

Derzeit werden neben 3 familienangehörigen Kräften 27 fest angestellte Mitarbeiter in Teil- und Vollzeit sowie in der Erntesaison bis zu 30 Aushilfskräfte beschäftigt. Die Vermarktung der Produkte erfolgt im Wesentlichen über Wochenmärkte und Großhandel sowie über den bereits bestehenden Hofladen nebst Café zum Direktverzehr.

Die Maßnahme dient dem Ausbau der Direktvermarktung an der Hofstelle. Durch eine Festsetzung des Sortiments wird gewährleistet, dass primär eigenen Produkten und deren Erzeugnisse angeboten werden.

Rechtsgrundlage für eine Zulassung ist § 35 Nummer 1 Baugesetzbuch.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bescheinigt dem Vorhaben die betriebliche Sinnhaftigkeit. Von der Unteren Landschaftsbehörde wurde bereits das Benehmen gemäß § 17 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz erteilt.

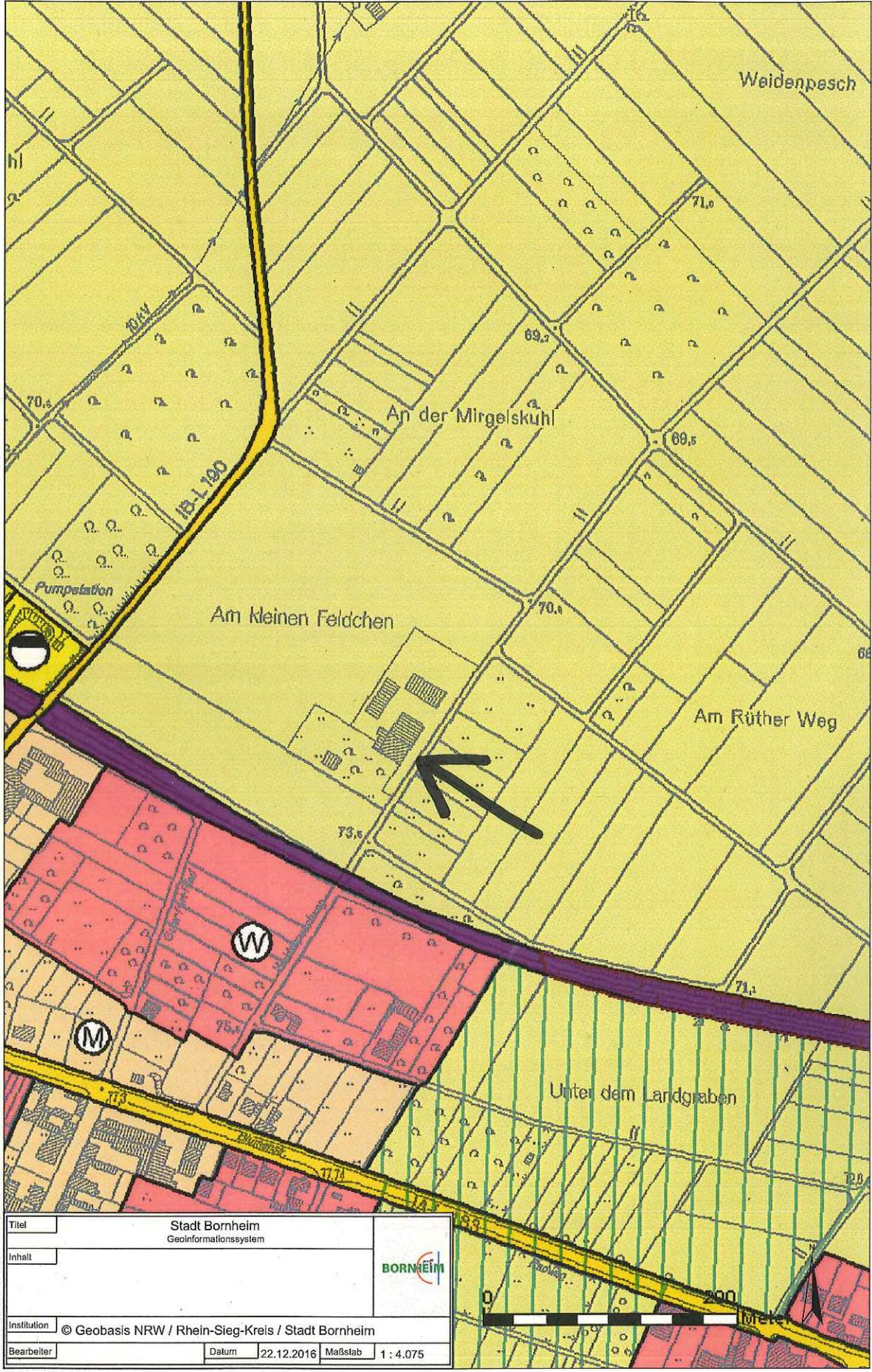
Die Verwaltung beabsichtigt dem Vorhaben zuzustimmen.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- Lageplan

E 356217 m

N 5626561 m



Titel	Stadt Bornheim Geoinformationssystem		
Inhalt			
Institution	© Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim		
Bearbeiter	Datum	22.12.2016	Maßstab
			1 : 4.075



N 5625498 m

E 355549 m

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	072/2017-6
Stand	29.12.2016

**Betreff Mitteilung betr. Erweiterung und Umbau einer Container-Wohnanlage für Saisonarbeiter**

**Sachverhalt**

- Grundstück: Gemarkung: Sechtem, Flur: 17; Flurstück 399, Rosenweiherweg 20
- Bauvorhaben: Erweiterung und Umbau einer Container-Wohnanlage für Saisonarbeiter
- Bauleitplanung: Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft dar. Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch. Der Schwerpunkt des Betriebes liegt im Bereich der Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten, hier dem Anbau von Kräutern. Die Wohnanlage für Saisonarbeiter nimmt nur einen untergeordneten Teil der gesamten Betriebsfläche ein.
- Erschließung: ist gesichert.

Der Betrieb und die geplante Maßnahme zur Herstellung von Containern für Saison-Arbeitskräfte ist als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch zu bewerten und zulässig.

Der Betrieb produziert auf eigenen und langfristig gepachteten Flächen verschiedene Kräuter, davon ca. 50% in Gewächshäusern und Folientunneln.

Dieser Anbau ist durch entsprechenden Ausbau der Gewächshäuser und Folientunnel sowie stringente Handelsvorgaben in Pflege und Ernte wesentlich arbeitsintensiver geworden. Grundsätzlich handelt es sich immer noch um ein klassisches Saisongeschäft, so dass die Spitzen von erforderlichen Saisonarbeitskräften durch die beantragte Aufstockung der Wohncontainer aufgefangen werden sollen.

In dem landwirtschaftlichen Betrieb werden Kräuter angebaut, in der Saison täglich geerntet, verpackt und in Kühlräumen kurz zwischen gelagert.

Der Betrieb hat im Gewerbegebiet Roisdorf/Hersel bereits heute Lagerflächen angemietet um die entsprechende Logistik (lagern, kühlen, verladen etc.) aus dem Außenbereich zu verlagern. Der Erwerb eines eigenen Grundstückes und der Bau einer Logistikhalle im Gewerbegebiet sind geplant.

Der vorliegende Bauantrag umfasst 66 Wohncontainer à 2 Personen und 18 Container für Küche, Essraum-, Sanitär- und Techniknutzung auf zwei Ebenen.

Mit diesem Bauantrag sollen die bereits genehmigten 40 Wohncontainer und entsprechende Sozial- und Sanitäreinrichtungen auf dem Grundstück so umgebaut, erweitert und aufgestellt werden, dass eine kompakte zweigeschossige bauliche Anlage entsteht.

Im Lageplan sind 58 Stellplätze für den gesamten Betrieb einschließlich der geplanten Nutzung dargestellt.

Für die insgesamt 132 Saisonkräfte sind nach den Richtzahlen der Landesbauordnung NRW für sonstige Wohnheime als Mittelwert 38 Stellplätze erforderlich.

Die Untere Landschaftsbehörde, die Landwirtschaftskammer und die DB AG wurden als externe Fachbehörden beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt.

Der Immissionsschutz ist durch ein Schallschutzprognosegutachten berücksichtigt und eingehalten.

Der vorhandene Schallschutzwall zu den Bahngleisen hin wird durch eine Schallschutzmauer erhöht und begrünt.

Die Erschließung erfolgt, wie bereits für den bestehenden Betrieb, über den Rosenweiherweg.

Bestandteil des Bauantrages ist die Herstellung einer Ausweichstelle für den Begegnungsfahrverkehr in Richtung K 41 auf privatem Grundstück des Bauherren.

Auf den Baugrundstücken des Bauherren wird zusätzlich eine fußläufige Verbindung zu bestehenden öffentlichen Wegen in Richtung Sechtem hergestellt.

Der Bauherr ertüchtigt zusätzlich den Kreuzungsbereich Rosenweiherweg und K 41 in Absprache mit dem Tiefbaamt.

Die Genehmigung für die Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte wird befristet für 5 Jahre erteilt und kann bei Bedarf verlängert werden. Nach Aufgabe der Nutzung sind diese zurückzubauen.

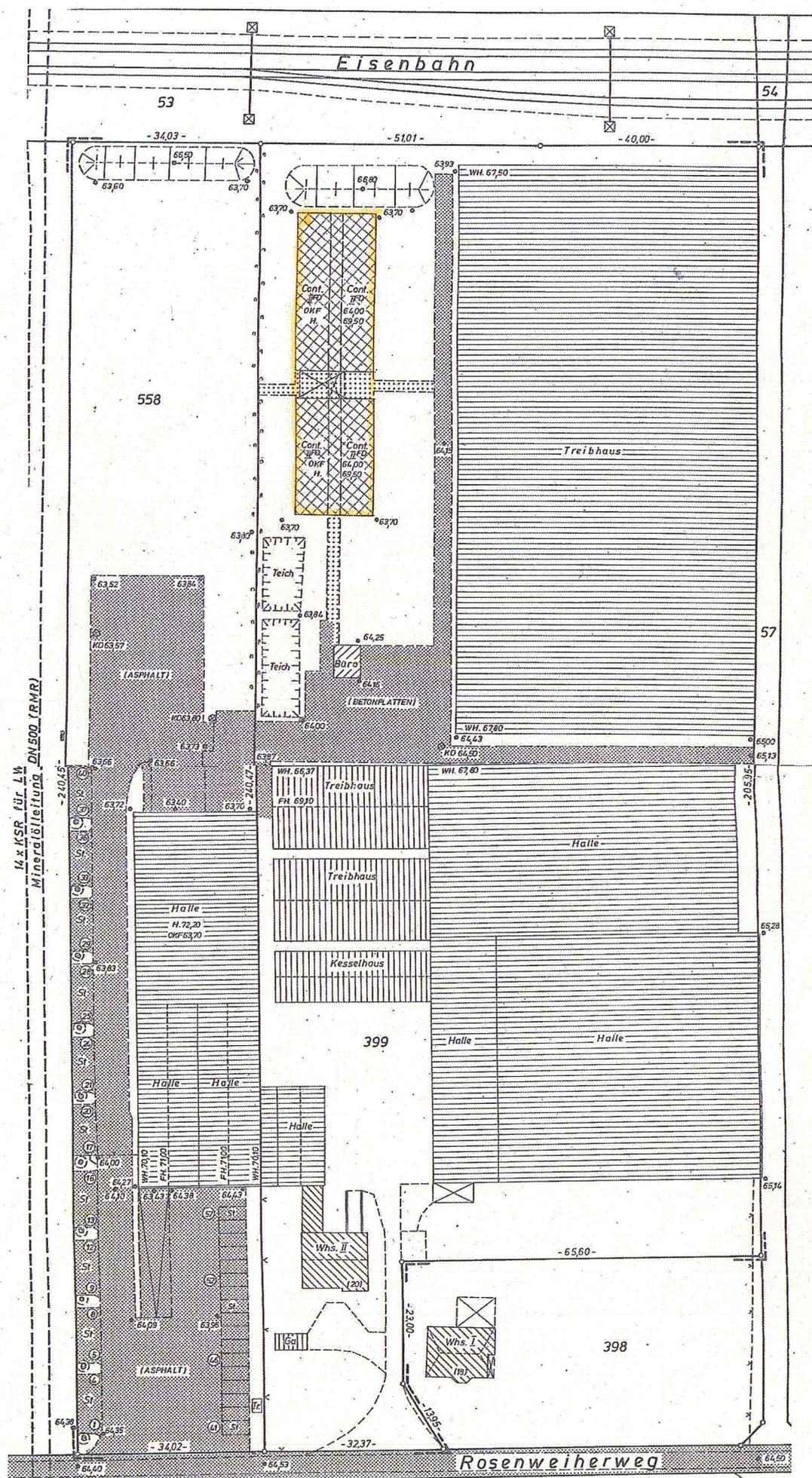
Die Verwaltung beabsichtigt, die Baugenehmigung zu erteilen.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Lageplan

Übersichtsplan

47/51





48/51

NACHSTANDE  
BEZUGSNUMMERN

Hessenweg

Dickopsbach

Waldenstraße

Dresden Frische Kräuter

Rosensteinerweg

Alter Sebnach

Königsstraße

Lampach

Google

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	070/2017-9
Stand	28.12.2016

**Betreff Mitteilung über den Ausgang straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren gem. § 45 StVO**

**Sachverhalt**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 29.06.2016 beauftragt, zukünftig regelmäßig über die Anhörungsverfahren und deren Ergebnisse im Ausschuss zu berichten.

Die beigefügte Auflistung enthält die Ergebnisse der zuletzt durchgeführten straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahren.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Liste über durchgeführten straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren (Stand: 28.12.2016)

Gre- Sitzung- mium Datum	Bezeichnung des Tagesordnungspunktes	Vorlage	Beschluss / Auftrag	Ergebnis / Sachstand
VPLA 05.12.2012 VPLA 01.12.2013 VPLA 30.04.2014 SteA 12.10.2016	Antrag der CDU-Fraktion vom 09.11.2012 betr. Minderung des Lkw-Durchgangsverkehrs durch Entfernung der Zusatzschilder 7,5 t an den Ortseinfahrten nach Bornheim-Ort	612/2012-9 627/2013-9 237/2014-9 828/2016-9	Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister ein entsprechendes Anhörungsverfahren nach § 45 StVO durchzuführen und dem Ausschuss über die Ergebnisse zu berichten.	Nachdem die abschließende Überprüfung der Angelegenheit wegen der zwischen 30.06.2014 und Frühjahr 2016 durchgeführten Tiefbauarbeiten (Kanalbau mit anschließendem Straßenausbau) zunächst zurückgestellt worden war, wurde das Anhörungsverfahren mittlerweile auf dem Schriftwege mit folgenden Ergebnissen durchgeführt: 1. Die bestehenden Beschilderungen mit VZ 253 StVO (Verbot für Lkw) und Zusatzzeichen 1052-35 "7,5t" bleiben bestehen. 2. Die bisher vorhandenen Zusatzzeichen 1020-30 "Anlieger frei" sind zu entfernen und durch 3. die Zusatzzeichen 1026-35 "Lieferverkehr frei" zu ersetzen. <u>Anmerkung:</u> Die Anordnungen beziehen sich auf insgesamt 14 Schilderstandorte, da auch die entsprechenden Wegweisertafeln (VZ 434 StVO) an klassifizierten Straßen L 118, L 183 (Bonner Straße) sowie L 281 entsprechend zu modifizieren sind. Die Umsetzung erfolgt an den Gemeindestraßen durch den Stadtbetrieb Bornheim und an den Landstraßen durch den Landesbetrieb Straßen NRW. Nach Abschluss der Maßnahmen erhält der Ausschuss eine entsprechende Mitteilung.
SteA 29.06.2016	Antrag der SPD-Fraktion vom 25.05.2016 betr. Überprüfung der Verkehrssituation im Ortsteil Brenig	457/2016-9	Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, 1. die Verkehrssituation in Brenig hinsichtlich der Notwendigkeit von Lkw-Durchfahrtsverboten in einem straßenverkehrsrechtlichen Anhörungsverfahren gem. § 45 StVO zu überprüfen, 2. die notwendigen Anordnungen zu treffen und dem Ausschuss über die Ergebnisse zu berichten und 3. die Verkehrssituation dahingehend zu überprüfen, mit welchen Mitteln der Durchgangsverkehr im Ortsteil Brenig minimiert werden kann.	Obwohl die Angelegenheit noch nicht abschließend bearbeitet werden konnte, wird folgender Zwischenstand mitgeteilt: 1. Ein erster Ortstermin wurde Ende August 2016 durchgeführt. 2. Die Möglichkeiten, mit baulichen Maßnahmen das übermäßige Befahren mit Lkw einzudämmen, sind aufgrund des historisch gewachsenen Baubestandes limitiert. 3. Es kommen daher vorrangig punktuelle Maßnahmen, z.B. an besonders gefährdeten Gebäuden in Betracht. In einem ersten Schritt ist vorgesehen, die Eckhäuser an den Einmündungen Hennesenbergstraße / Haasbachstraße und Breite Straße / Küppersgasse mittels Warnbaken (VZ 605 StVO) gegen zukünftige Beschädigungen zu schützen. Die entsprechenden straßenverkehrsrechtlichen Anhörungsverfahren wurden auf dem Schriftwege eingeleitet. Über den weiteren Fortgang der Angelegenheit wird der Ausschuss unterrichtet.
SteA 29.06.2016	Antrag des AM Paul Breuer vom 24.05.2016 betr. Durchfahrtsverbot für schwere LKW's in Bornheim - Brenig	460/2016-9	Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, 1. die Verkehrssituation in Brenig hinsichtlich der Notwendigkeit von Lkw-Durchfahrtsverboten in einem straßenverkehrsrechtlichen Anhörungsverfahren gem. § 45 StVO zu überprüfen, 2. die notwendigen Anordnungen zu treffen und dem Ausschuss über die Ergebnisse zu berichten und 3. die Verkehrssituation dahingehend zu überprüfen, mit welchen Mitteln der Durchgangsverkehr im Ortsteil Brenig minimiert werden kann.	Obwohl die Angelegenheit noch nicht abschließend bearbeitet werden konnte, wird folgender Zwischenstand mitgeteilt: 1. Ein erster Ortstermin wurde Ende August 2016 durchgeführt. 2. Die Möglichkeiten, mit baulichen Maßnahmen das übermäßige Befahren mit Lkw einzudämmen, sind aufgrund des historisch gewachsenen Baubestandes limitiert. 3. Es kommen daher vorrangig punktuelle Maßnahmen, z.B. an besonders gefährdeten Gebäuden in Betracht. In einem ersten Schritt ist vorgesehen, die Eckhäuser an den Einmündungen Hennesenbergstraße / Haasbachstraße und Breite Straße / Küppersgasse mittels Warnbaken (VZ 605 StVO) gegen zukünftige Beschädigungen zu schützen. Die entsprechenden straßenverkehrsrechtlichen Anhörungsverfahren wurden auf dem Schriftwege eingeleitet. Über den weiteren Fortgang der Angelegenheit wird der Ausschuss unterrichtet.

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	071/2017-9
Stand	28.12.2016

**Betreff Mitteilung über Anschaffung eines Seitenradarmessgerätes für die Verkehrsbehörde der Stadt Bornheim**

**Sachverhalt**

Zur Sachverhaltsaufklärung im Zusammenhang mit straßenverkehrsrechtlichen Vorgängen und der Analyse von Unfällen benötigt die Verkehrsbehörde zunehmend verwertbare Erkenntnisse über das tatsächliche Geschwindigkeitsverhalten und die vorhandenen Verkehrsstärken.

Da bisher bei der Stadt Bornheim kein entsprechendes Messgerät vorhanden war, musste die Erhebung dieser Daten in der Vergangenheit beim Landrat des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Verfügbarkeit der dortigen Geräte beauftragt werden. Diese Verfahrensweise verursachte neben Wartezeiten je nach Aufwand auch Kosten zwischen 150 bis 350 € pro Messung.

Zur Erhöhung der Effizienz derartiger Erhebungen hat die Verwaltung daher mittlerweile im Rahmen der im Doppelhaushalt 2015/16 (Sachkonto 782600, Kostenstelle 5.000427.710.016) bereitgestellten Finanzmittel ein eigenes Seitenradarmessgerät (SDR-Gerät) einschließlich der zum Betrieb benötigten Hardware (Akku, Ladegerät, Bluetooth-Modul, Montageset, Android-Smartphone, etc.) sowie Software (Lizenz, Android-App, Auswertungsprogramme) zum Gesamtpreis von 2.397,85 € angeschafft.

Damit ist die Verwaltung nunmehr in der Lage, relativ zeitnah Erhebungen der Fahrgeschwindigkeiten sowie nach Fahrzeugarten differenzierte Verkehrszählungen durchzuführen.

In Hinblick auf den durch den Betrieb des SDR-Gerätes bei der Verkehrsbehörde zusätzlich entstehenden Aufwand (Montage in der jeweiligen Örtlichkeit, Datentransfer sowie Auswertung der Messergebnisse) besteht allerdings die Notwendigkeit, den Einsatz der neuen Technik anhand der tatsächlichen Erfordernisse zu planen.

Das Gerät sollte daher zunächst vorrangig dort zum Einsatz kommen, wo es Hinweise auf übermäßiges Geschwindigkeitsverhalten, Unfallhäufigkeiten oder sonstige Gefährdungslagen gibt. Dies entspricht im Übrigen der bisherigen Verfahrensweise bei Verwendung der Geräte des Rhein-Sieg-Kreises.

Nach Einschätzung der Verwaltung sollten zunächst nicht mehr als 2 Erhebungen pro Monat durchgeführt werden, da ein größerer Messaufwand ansonsten Verzögerungen bei der Aufgabenerledigung der Verkehrsbehörde zur Folge haben könnte.

Die Verwaltung wird daher eine Liste der vorgesehenen Messstellen führen und diese im Rahmen der verfügbaren Kapazitäten fortlaufend nach Priorität abarbeiten.

# Inhaltsverzeichnis

6/2017, 25.01.2017, Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung	1
Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 4 Sachstand Integriertes Handlungskonzept Grüne Infrastruktur in Bornheim	
Vorlage 020/2017-7	5
TOP Ö 5 Ergebnis der Prüfung der 20%-Quote der Wohneinheiten für den sozialen W	
Vorlage 025/2017-7	7
(nicht abdrucken) Ergebnis der Prüfung 025/2017-7	10
TOP Ö 6 Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung	
Vorlage 033/2017-7	31
Tabelle Prioritätenumsetzung 033/2017-7	32
TOP Ö 7 Ausnahme von der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bereich de	
Vorlage 067/2017-6	33
Übersichtsplan 067/2017-6	35
Lageplan 067/2017-6	36
Schnitt 067/2017-6	37
Dachgeschoß 067/2017-6	38
TOP Ö 8 Straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren	
Vorlage 073/2017-9	39
TOP Ö 9 Mitteilung betreffend Sachstand RadPendlerRoute Bornheim-Alfter-Bonn	
Vorlage ohne Beschluss 014/2017-7	40
TOP Ö 10 Mitteilung betr. Erweiterung von bestehendem Hofcafé und Verkaufsfläch	
Vorlage ohne Beschluss 066/2017-6	42
Lageplan 066/2017-6	44
TOP Ö 11 Mitteilung betr. Erweiterung und Umbau einer Container-Wohnanlage für	
Vorlage ohne Beschluss 072/2017-6	45
Lageplan 072/2017-6	47
Übersichtsplan 072/2017-6	48
TOP Ö 12 Mitteilung über den Ausgang straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren	
Vorlage ohne Beschluss 070/2017-9	49
Liste über durchgeführten straßenverkehrsrechtliche Anhörverfahren (St	50
TOP Ö 13 Mitteilung über Anschaffung eines Seitenradarmessgerätes für die Verke	
Vorlage ohne Beschluss 071/2017-9	51
Inhaltsverzeichnis	52