

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.06.2018
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	326/2018-7
Stand	02.05.2018

Betreff Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Stand der Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung zustimmend 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). Am 25.01.2017 (s. Vorlage 033/2017-7) wurde der 1. Stand der Umsetzung dargestellt und beschlossen. Nun soll im Rahmen der Haushaltsberatungen in dieser Vorlage wieder der letzte Stand der Umsetzung dargestellt und beschlossen werden.

In der Tabelle, Anlage 1 zur Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung sind folgende Inhalte zu finden:

- Bezeichnung der Fläche
- Bezeichnung Bebauungsplan
- Größe der Fläche in ha
- Ortschaft in der die Wohnbaufläche liegt
- Am 22.10.14 beschlossene Priorität
- Priorität des Verfahrens im Arbeitsprogramm der Verwaltung
- Größe der Fläche im Verfahren in ha
- Wohneinheiten
- Wohneinheiten geschätzt (wenn noch nicht bekannt)
- 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“

Derzeit sind im Flächennutzungsplan ca. 126 ha noch nicht entwickelte Wohnbauflächen dargestellt. Davon befinden sich ca. 77,2 ha im Bebauungsplanverfahren bzw. Verfahren zur Änderung der Innenbereichssatzung (nach § 34 BauBG).

In der Tabelle Anlage ist die Sortierung zur besseren Übersichtlichkeit nach der aktuellen Planungspriorität erfolgt.

Allgemein

Die Stadt Bornheim gehört im Rhein-Sieg-Kreis und in der Region zu den Kommunen mit den intensivsten Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung. Keine andere Kommune entwickelt

derzeit so viele Wohnflächen wie Bornheim. In den letzten vier Jahren verzeichnet die Stadt Bornheim einen durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von ca. 500 Einwohnern pro Jahr, mit 463 zusätzlichen Einwohnern aktuell gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat bleibt diese Entwicklung konstant.

Dabei ist es äußerst wichtig, die vorhandene städtische Infrastruktur nicht zu überfordern und bei der Entwicklung nicht nur den Bedarf an weiteren Wohnflächen sondern auch die Situation der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Schulen) berücksichtigen. Neubauf Flächen können nur entwickelt werden, wenn in diesen Bereichen gleichzeitig die notwendigen, zusätzlichen Kindergarten- und Grundschulplätze vorhanden sind. Problematisch ist diese Infrastruktur-Situation derzeit vor allem in den Bereichen Bornheim/Roisdorf und in Merten. Auch die Verkehrssituation muss genau beobachtet und im Rahmen der begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Stadt sorgfältig weiter entwickelt werden.

Ortschaft Sechtem:

Die Prioritäten sind in Sechtem bis auf die Fläche Se-R-06-W (Eupener Str.) unverändert geblieben. Für die Fläche Se-R-06-W gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher bisher nicht umgesetzt wurde, weshalb das Verfahren nun als erledigt angesehen wird.

Die Offenlage des Bebauungsplans Se 21 ist für die 2. Jahreshälfte 2018 beabsichtigt.

Ortschaft Widdig:

In Widdig gibt es 3 Flächen mit Priorität 4. Dort laufen derzeit keine Verfahren.

Ortschaft Uedorf:

In Uedorf gibt es eine Fläche mit der Priorität 3. Das Bebauungsplanverfahren läuft bisher nicht.

Ortschaft Hersel:

In Hersel laufen die Bebauungsplanverfahren He 31 mit 150 Wohneinheiten (Stand: vor der Offenlage) sowie die Verfahren He 35 und He 09. Das Verfahren des He 35 kann erst in Abstimmung mit einem neuen Investor weiter geführt werden. Hier finden derzeit Gespräche statt. Das Verfahren He 09 ist abhängig von den Planungen der HGK und kann voraussichtlich erst Ende 2018 durch den Flächenpool NRW weitergeführt werden.

Ortschaft Walberberg:

In Walberberg läuft derzeit kein Bebauungsplanverfahren.

Auf Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 25.01.17 wurde die Fläche Wb-N-01-W trotz ungünstiger Bewertung von Priorität 4 in die Priorität 2 im Arbeitsprogramm der Verwaltung heraufgestuft.

Ortschaft Merten:

In Merten steht das Bebauungsplanverfahren Me 16 mit ca. 150 Wohneinheiten kurz vor dem Beschlusssentwurf zur Offenlage.

Daneben laufen noch weitere kleine Verfahren wie Me 07 sowie die Satzungserweiterung Sommersberg.

Die Verfahren Me 15.1 und Me 18 beinhalten neben zusätzlichen Wohnbauflächen insbesondere die Option zur Realisierung eines Schulstandortes. Ohne die Wahl als Schulstandort können die Flächen im Arbeitsprogramm wieder zurückgestuft werden in die Priorität 2 (Me

15.1) oder Priorität 3 (Me 18).

Ortschaft Rösberg:

In Rösberg läuft das Verfahren Rb 01 mit 45 Wohneinheiten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gerade durchgeführt.

Ortschaft Kardorf:

In Kardorf ist der Bebauungsplan Ka 03 mit der Priorität 1 bereits umgesetzt. Die weiteren 2 kleinen Flächen weisen die Priorität 4 auf.

Ortschaft Waldorf:

In Waldorf wurde für die Fläche Wd-N-02-W mit der Priorität 2 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die anderen Flächen haben eine nachrangige Priorität.

Ortschaft Dersdorf:

In Dersdorf wurde der Bebauungsplan De 04 bereits umgesetzt. Die anderen Flächen haben eine nachrangige Priorität.

Ortschaft Brenig:

In Brenig wurde für die Fläche Br-N-01-W am 22.04.14 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, dass parallel zur Umsetzung der Rahmenplanungen u.a. diese Wohnbaugelände mit einem Bebauungsplan mit einer den jeweiligen Realisierungsvoraussetzungen entsprechenden Priorität umgesetzt wird. Die Fläche hat die Priorität 2 im Arbeitsprogramm erhalten. Die Verwaltung soll zusammen mit den Eigentümern ein Konzept erarbeiten.

Ortschaft Bornheim:

In Bornheim wurde der Bebauungsplan Bo 16 bereits umgesetzt.

Die Verfahren Bo 05 (NRW Urban, Einleitungsbeschluss), Bo 10 (kurz vor Satzungsbeschluss) und Bo 24 (nächster Schritt: Offenlage) befinden sich im Verfahren. Somit sind in der Ortschaft Bornheim ca. 250 Wohneinheiten in der Planung.

Ortschaft Roisdorf:

In Roisdorf befinden sich die Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 im Verfahren (Stand: vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) mit insgesamt 200 Wohneinheiten.

Anlagen zum Sachverhalt

Anlage 1: Tabelle Prioritätenumsetzung (nach dem bisherigen Muster)

Anlage 2: Tabelle Prioritäten (Reihenfolge der Prioritäten)