

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.03.2018
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	096/2018-7
Stand	19.01.2018

**Betreff Neuaufstellung Regionalplan - Siedlungsdichte und Bedarf Wohnen**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, im Rahmen der Gespräche mit der Bezirksregierung Köln zur Neuaufstellung des Regionalplanes, eine Baudichte von 25 Wohneinheiten je ha für die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfs zugrunde zu legen.

**Sachverhalt**

**Stellungnahme zu Baudichte und Flächenbedarf Wohnen**

Der Landesentwicklungsplan NRW errechnet den Wohnbauflächenbedarf anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten:

Siedlungsdichte unter 1000 Einwohner/km <sup>2</sup>	20-35 WE/ha
Siedlungsdichte 1000-2000 Einwohner/km <sup>2</sup>	30-45/ha
Siedlungsdichte über 2000 Einwohner/km <sup>2</sup>	40-60 WE/ha

Da Bornheim eine Siedlungs- und Verkehrsdichte von 2420 Einwohner/km<sup>2</sup> aufweist, soll gemäß der aus dem Landesentwicklungsplan vorgegebenen Siedlungsstruktur die Stadt Bornheim zukünftig 40 Wohneinheiten je ha für Wohnbaufläche (Bruttobaufläche) nachweisen. Diese Forderung besteht obwohl die Siedlungs- und Verkehrsdichte von 2420 einen wesentlich geringeren Wert im Bestand aufweist.

Auf Grund der vorliegenden Daten zur Flächennutzung (nach Liegenschaftskataster) im Stadtgebiet Bornheim wurde von der Verwaltung eine eigene Berechnung zur Abschätzung der tatsächlichen Baudichte durchgeführt. Als Grundlage dienten die Zahlen von IT NRW von 2015 sowie die Daten aus dem Liegenschaftskataster für die Stadt Bornheim. Legt man hier die tatsächliche Grundstücksnutzung und die vorhandenen Erschließungsstraßen zugrunde, dann kommt man im Ergebnis für das Siedlungsgebiet in Bornheim auf einen Wert von 24 Wohneinheiten (Haushalte)/ha.

Auch aktuellen Plangebietern der Stadt Bornheim (s. Tabelle) werden Bruttodichten in dieser Größenordnung erreicht. Die Planungen der Stadt Bornheim gehen i.d.R. von einer gemischten Baustruktur von Einzel-/Doppel-/Reihen und Mehrfamilienhäusern aus. Die Baustruktur entspricht der gesamtstädtischen Stadtstruktur Bornheims und auch der Nachfrage.

Beispiele für Siedlungsdichte in aktuellen Baugebieten in Bornheim:

Name B-Plan	Bruttobaufläche ha	Wohneinheiten / Haushalte	Wohneinheiten pro ha Bruttofläche
He 31	5,4	150 - 162	27 - 30
Bo 24	13,7	200	15 (Ausreißer)
Se 21	9,6	200	21
Me 16	6,4	150	23
Ka 03	4	100	25
<b>Gesamtstadt</b> (eigene Berechnung)	950 (mit Straßen innerorts und Grünanteil)	23.098	<b>24</b>

Die geringeren Dichten ergeben sich z.B. durch einen erforderlichen Anteil an Erschließungs- und Ausgleichsflächen im Plangebiet. Die erforderlichen Freihalteflächen sind z.B. hervorgerufen durch den Artenschutz, Abstandsflächen zu stark befahrenen Straßen, Flächen mit Altablagerungen im Boden oder Bodendenkmäler.

Um Siedlungsdichten von 40 WE pro ha zu erreichen, dürften zukünftig fast ausschließlich nur Reihenhäuser mit sehr kleinen Grundstücken und große Mehrfamilienhäuser gebaut werden, deren Höhe über die für Bornheim stadttypischen 2 Vollgeschosse hinausgeht. Dies wäre mit den städtebaulichen Leitlinien Bornheims nicht vereinbar. Damit würde man die vorhandene städtebauliche Struktur in Bornheim nicht fortsetzen sondern großstädtisch überformen.

Bei einer Siedlungsdichte von brutto 40 Wohneinheiten pro ha wird der Stadt Bornheim von der Bezirksregierung Köln ein Bedarf von insgesamt 57 ha Bauland prognostiziert und berechnet. Mit einer Baudichte von 25 WE/ ha wäre der Bedarf an neuem Bauland sehr viel höher anzusetzen.

Gleichzeitig sollen nach Auffassung der Bezirksregierung Köln im Flächennutzungsplan 2011 noch 149 ha Flächenreserven vorhanden sein. Damit hätte Bornheim mehr als 90 ha zu viel an Baulandreserven im Flächennutzungsplan. Mit diesen Werten ist nicht auszuschließen, dass auch eine Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan erfolgen muss.

Im Jahr 2006 wurde für eine Wohnbauflächenbedarfsprognose zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Planquadrat Dortmund) ein Bruttobaulandbedarf von 183 ha bis 2020 errechnet. Insgesamt 102 ha Wohnbauflächen wurden daraufhin im Flächennutzungsplan 2011 neu dargestellt. Da aus unterschiedlichen Gründen sich viele Planungen verzögert haben, bestehen nach Feststellung durch die Stadt Bornheim derzeit noch ca. 126 ha Reserveflächen im Flächennutzungsplan. Sie werden zur Umsetzung des tatsächlichen Bedarfs unter Einbeziehung einer örtlich angepassten Bauweise weiterhin benötigt.

Legt man eine Baudichte von 25 Wohneinheiten/ ha anstatt 40 WE/ha zugrunde, dann läge der Bedarf der Stadt Bornheim bei mind. 91 ha Wohnbauland. Mit einem Planungszuschlag von 20% hätte die Stadt Bornheim dann einen Gesamtbedarf von rd. 109 ha als Wohnbaufläche.

Für zukünftige Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen besteht möglicherweise noch Bedarf an weiteren ASB-Darstellungen im Regionalplan (ASB = Allgemeine Siedlungsbereiche). Insbesondere dann, wenn im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes sog. Überschwappeffekte aus dem Stadtgebiet Bonn ins Umland verteilt werden sollen, wird man auch in Bornheim über die Festlegung weiterer ASB-Flächen diskutieren.

**Fazit:**

Die Frage der möglichen Siedlungsdichte wird eine der wesentlichen Stellschrauben sein für die Berechnung der erforderlichen Neubauflächen. In der Diskussion mit der Bezirksregierung Köln muss daher - mit Verweis auf den LEP - auf ein Maß für die Region hingearbeitet werden, der einer tatsächlichen und städtebaulich verträglichen Siedlungsdichte entspricht. Diese dürfte für Bornheim bei etwa. 25 Wohneinheiten je ha und nicht bei den vorgelegten 40 WE / ha liegen. Für die Stadt Bornheim liegt hier eine begründete Abweichung von den Richtwerten des LEP vor.

Landesentwicklungsplan Seite 31:

*Die Regionalplanungsbehörde kann in begründeten Fällen, z. B. auf der Grundlage empirischer Ermittlungen, von den genannten Richtwerten abweichen.*

**Anlagen zum Sachverhalt**

(nicht abgedruckt) Präsentation Siedlungsdichte und Bedarf Wohnen