

Ausschuss für Stadtentwicklung	12.02.2020
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	073/2020-7
Stand	10.01.2020

Betreff Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

1. stimmt den Prioritäten für die Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet entsprechend der beigefügten Anlage zu
2. stellt fest, dass die Entwicklung weiterer Wohnflächen im Einklang mit der Situation der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Schulen) stehen muss und
3. beschließt, die Wohnbaufläche Me-N-04-W (BPlan Me 15.1) von Priorität 1 auf 3 zu stufen.

Sachverhalt

Am 22.10.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung über die Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung festgelegt (s. Vorlage 488/2014-7). Am 25.01.2017 und 28.11.2018 (s. Vorlage 033/2017-7 und 326/2018-7) wurde der Stand der Umsetzung dargestellt und beschlossen. Nun soll zur Vorbereitung 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
- Größe der bereits umgesetzten Fläche
- Wohneinheiten
- Wohneinheiten geschätzt (wenn noch nicht bekannt)
- Verfahrensstand
- 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 Realisierungs-Voraussetzungen entsprechenden Priorität umgesetzt werden“

Im Flächennutzungsplan sind ca. 175 ha neue und Reserve-Wohnbauflächen dargestellt (einschließlich aller Flächennutzungsplan-Änderungen). Davon befinden sich ca. 57 ha im Bebauungsplanverfahren bzw. Verfahren zur Änderung der Innenbereichssatzung, womit ca. 1550 Wohneinheiten in der Planung sind.

Ca. 14 ha Wohnbaufläche wurde bereits umgesetzt bzw. sind in der Umsetzung. Daraus entstanden / entstehen derzeit ca. 257 Wohneinheiten.

Nach den aktuellen Melderegisterdaten der Stadt Bornheim stagnierte die Einwohnerzahl zwischen Ende 2017 und Mitte 2019. (siehe Empirica, wohnungspolitischen Handlungskonzept, Stand 06.11.2019, S. 14). Im letzten Jahr wuchs sie um 69 Einwohner auf insgesamt 49.739 Einwohner.

Wohnungsbau generiert Zuwanderung. „Die Babyboomer-Kinder werden bis 2030 ihre Ausbildung und ihr Studium abschließen und Familien gründen. Die offene Frage ist, wo diese Babyboomer-Kinder dann, wenn sie im entsprechenden Alter sind (also etwa 2025), Wohnungen finden, die ihren Anforderungen als junge Familie entsprechen.“ (siehe Empirica, S. 23).

Da die Stadt Bornheim derzeit mehr als 1.500 Wohneinheiten in der Planung hat, könnte die hohe Nachfrage dann zukünftig befriedigt werden und die Stadt wieder wachsen.

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. Parallel zur Entwicklung von Neubauflächen ist deshalb die Planung von zusätzlichen Kindergarten- und Grundschulplätzen erforderlich.

Die Siedlungsentwicklung ist des Weiteren an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Insbesondere die Siedlungsdichte, die Energieversorgung und die Mobilität sind nachhaltig zu planen.

Ortschaft Sechtem:

Die Offenlage des Bebauungsplans Se 21 mit 200 geplanten Wohneinheiten ist beschlossen und wird in der 1. Jahreshälfte 2020 durchgeführt. Ebenso die Offenlage des Se 25 (Eupener Straße) mit nur ca. 4 Wohneinheiten.

Ortschaft Widdig:

In Widdig gibt es 3 Flächen mit Priorität 3-4. Dort laufen derzeit keine Verfahren. Der Beginn der Planung wurde für die Wohnbaufläche an der St. Georg Straße von einem Investor angefragt.

Ortschaft Uedorf:

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

Ortschaft Hersel:

In Hersel ist das Bebauungsplanverfahren He 31 mit 170 Wohneinheiten kurz vor dem Abschluss. Der Satzungsbeschluss ist in der ersten Jahreshälfte 2020 geplant. Die Offenlage des Bebauungsplans He 35 (Lahnstraße) ist beschlossen und wird in der 1. Jahreshälfte 2020 durchgeführt. Das Verfahren He 09 ist abhängig von den Planungen am Knotenpunkt L 118 / L 300 / Stadtbahnlinie 16. Eine Zeitplanung für die Weiterführung der Planung gibt es noch nicht.

Ortschaft Walberberg:

In Walberberg läuft derzeit kein Bebauungsplanverfahren.

Auf Beschluss des Ausschuss für Stadtentwicklung am 25.01.17 wurde die Fläche Wb-N-01-

W (Dominikaner Straße) trotz ungünstiger Bewertung von Priorität 4 in die Priorität 2 heraufgestuft (s. Vorlage 033/2017-7). Ein Investitionsinteresse liegt vor.

Ortschaft Merten:

In Merten steht das Bebauungsplanverfahren Me 16 mit ca. 139 Wohneinheiten nach der Baulandumlegung vor der erneuten Offenlage in der 1. Jahreshälfte 2020.

Der Bebauungsplan Me 18, welcher die Priorität 1 erhalten hat (s. Vorlage 326/2018-7) beinhaltet neben dem Schulstandort für die Heinrich-Böll-Gesamtschule die Planung von ca. 360 Wohneinheiten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet im 1. Quartal 2020 statt. Es wird empfohlen, das Verfahren Me 15.1 auf Grund der laufenden anderen Planungen in Merten in die Priorität 3 zu stufen.

Es laufen noch weitere kleine Verfahren wie der Me 07 sowie die Satzungserweiterung Sommersberg. Die Satzungserweiterung kann voraussichtlich im 1. Quartal 2020 beschlossen werden, da beschlossen wurde, dass „unter Umständen kleine Flächen (unter 1 ha Bruttofläche) mit geringen Planungsaufwand in ihrer Priorität hochgestuft werden, wenn es zeitlich und personell mit dem Arbeitsprogramm der Verwaltung vereinbar ist“ (s. Vorlage 488/201-7).

Für die Flüchtlingsunterkunft an der Händelstraße / Friedhof finden noch Grundstücksverhandlungen statt. Sie dient als Ersatz für die Unterkunft an der Brahmsstraße.

Ortschaft Rösberg:

In Rösberg läuft das Verfahren Rb 01 mit 47 Wohneinheiten. Der Beschluss für die Offenlage der Planung ist in der 1. Jahreshälfte 2020 geplant. An der Schwarzwaldstraße hat ein Investor die Entwicklung einer weiteren Teilfläche angefragt. Eine prüffähige Planung liegt noch nicht vor.

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. An der Altenberger Gasse hat ein Investor einen Planentwurf für eine Wohnbaufläche vorgelegt.

Ortschaft Waldorf:

In Waldorf wurde für die Fläche an der Schmiedegasse, mit der Priorität 2 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens angefragt. Die Planung ist noch nicht abgestimmt. Für die Wohnbaufläche am Guter-Hirt-Pfad wurde 2019 beschlossen, dass ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll. 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 an der Klippe am 22.04.14 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, dass parallel zur Umsetzung der Rahmenplanungen u.a. dieses Wohnbaugelände mit einem Bebauungsplan mit einer den jeweiligen Realisierungsvoraussetzungen entsprechenden Priorität umgesetzt wird. Die Fläche hat die Priorität 3. Die Verwaltung soll zu-

sammen mit den Eigentümern ein Konzept erarbeiten. Bisher war dies jedoch auf Grund anderer, vorrangiger Projekte nicht möglich.

Ortschaft Bornheim:

In Bornheim wurde der Bebauungsplan Bo 16 bereits umgesetzt. Für den Bo 10 wurde der Satzungsbeschluss bereits gefasst. Er wird derzeit umgesetzt.

Für den Bebauungsplan Bo 05 wird zunächst der Zwischenerwerb der Grundstücke durch NRW Urban geklärt.

Der Bo 24 (ca. 200 Wohneinheiten) wird für die Offenlage vorbereitet.

Ortschaft Roisdorf:

In Roisdorf befinden sich die Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 im Verfahren. Der Ro 22 kann in der 1. Jahreshälfte zur Satzung beschlossen und dann umgesetzt werden. Für den Ro 23 ist die Offenlage geplant.

Insgesamt sind in Roisdorf damit 200 Wohneinheiten in der Planung.

Finanzielle Auswirkungen

Keine konkreten finanziellen Auswirkungen

Anlagen zum Sachverhalt

Anlage 1: Tabelle Prioritätenumsetzung