

Ausschuss für Stadtentwicklung	12.02.2020
Ausschuss für Stadentwicklung	27.02.2020

**öffentlich**

Vorlage Nr.	080/2020-7
Stand	10.02.2020

**Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 14.01.2020 betr. Änderung der Wohneinheitenanzahl im B-Plan Ro 23**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:**

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

**Sachverhalt**

Die SPD-Fraktion beantragt, die Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet auf 130 zu erhöhen und die Zahl von mindestens 35 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau festzusetzen. Im Geschosswohnungsbau soll die Zahl von 45 auf 75 erhöht werden.

**Orientierungswerte für die Bauleitplanung**

Die Dichte der Bebauung ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Planung und daher im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen von besonderer Bedeutung. Seitens der Stadtplanung wird hier darauf geachtet, dass eine kontinuierliche und an den Bestand angepasste Planung in den Bebauungsplänen ihren Niederschlag findet.

Die im Bestand in Bornheim vorhandene durchschnittliche Baudichte liegt bei ca. 25 Wohneinheiten (WE) je ha Bauland. Dabei treten je nach sonstiger Fläche wie Erschließung, Grünfläche, Kita, Regenrückhaltung usw. Unterschiede in den Gebieten auf.

Die aktuelle Bauleitplanung orientiert sich für die Weiterentwicklung am Bestand und setzt als Zielwert eine Baudichte von ca. 25 WE/ha als Richtwert an. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden können aber auch Werte bis zu 30 WE/ha erreicht werden.

Um dies zu erreichen, wird in fast allen aktuellen Bebauungsplänen ein Mix aus Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern geplant. Dabei werden – ausgehend von einer ortsüblichen Grundstückstiefe von ca. 30 m – Größenordnungen für die verschiedenen Bauformen vorgegeben. Dies dient der Vergleichbarkeit in den verschiedenen Planungen und sorgt für eine ausreichende Baudichte, ohne in Teilsegmenten zu einer Überverdichtung zu führen.

Als Empfehlung und Orientierungswert für Planer und Investoren sind folgende Abstufungen genannt:

Bauform	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Baudichte ca. in WE/ha
Einzelhaus	400 m <sup>2</sup>	15-20 WE/ha
Doppelhaushälfte	300 m <sup>2</sup>	22-25 WE/ha
Reihenhaus	200-250 m <sup>2</sup>	30-35 WE/ha
Mehrfamilienhaus	100-120 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohneinheit	60-80 WE/ha

Bei einer Mischung aller o.g. Bauformen werden entsprechende Werte von 25-30 Wohneinheiten je ha Baufläche zu erreichen sein. Dies wurde in allen in Planung befindlichen Bebauungsplänen als Richtwert durchgehalten. Die Abweichungen liegen in Einzelfall bei +/- 10 % der o.g. Werte.

Auch für die Mehrfamilienhäuser wird ein Korridor angegeben, der für eine angepasste Bau-dichte sorgen soll. Die Werte von 100-120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Wohneinheit weisen zwar für den Teilbereich der Mehrfamilienhäuser einen hohen Dichtewert von 60-80 WE/ha auf, können aber in der Mischung mit den anderen Wohnformen im Gebiet aufgefangen werden. Diese Festlegung wird eingehalten z.B. in den Bebauungsplänen Me 16, Me 18, He 31, He 35, Ro 22, Rb 01 und war auch für den Se 21 vorgesehen. Nur im Se 21 wird auf Grund der Beschlusslage jetzt ein höherer Wert mit 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohneinheit für die Mehrfamilienhäuser festgelegt.

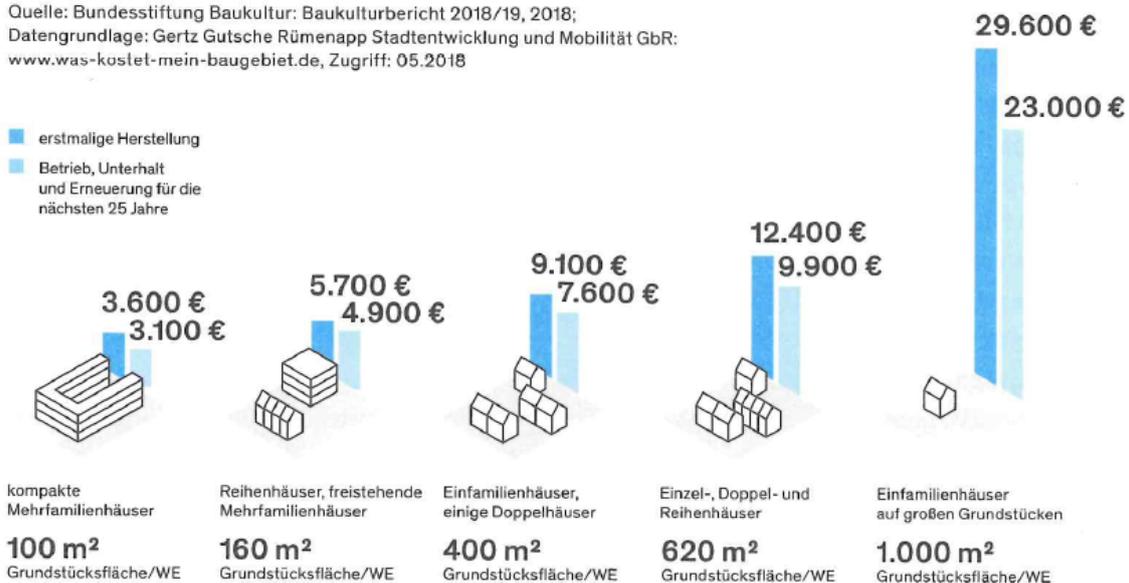
### Bundesstiftung Baukultur

Wie in der unten stehenden Grafik deutlich wird, finden sich die Dichtewerte für die Wohnbebauung in Bornheim auch in der einschlägigen Fachliteratur. Die Bundesstiftung Baukultur betrachtet eine Wohndichte von 100 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bereits als kompakte Mehrfamilienhausbebauung.

#### Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;  
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR;  
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



### Festsetzungsmöglichkeiten in Baugebieten

Die Festsetzungen in Baugebieten ist grundsätzlich im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 kann man die Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke und nach Nr. 5 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festsetzen. Die Anzahl der Bewohner in einem Baugebiet kann man dagegen nicht bestimmen. Sie ist allenfalls relevant als Grundlage für eine Verkehrsprognose oder die Prognose einer möglichen Anzahl an Kindern im Kita-Alter. Das vorgestellte Zahlenwerk ist daher für die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht relevant.

Entgegen der Argumentation im Antrag der SPD-Fraktion ist der Vorhabenträger nicht verpflichtet, Wohnungen mit einer Größe von durchschnittlich 90 m<sup>2</sup> zu realisieren. Durch eine Verkleinerung der Gebäude kann auch eine Verringerung der Wohnungsgrößen erreicht



Um gesunde und sozialverträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen, ist es von zentraler Bedeutung, dass in einem Wohngebiet nicht nur die Gesamtdichte betrachtet wird, sondern auch die Wohndichte in den einzelnen Segmenten. Durch die massive Verdichtung im Mehrfamilienhaussegment würde es zu einem städtebaulich nicht hinnehmbaren Ungleichgewicht zwischen der Ein- und der Mehrfamilienhausbebauung kommen. Ist eine höhere Verdichtung im Plangebiet erwünscht, muss diese auf alle Grundstücke verteilt werden.

### **Alternative**

Die Verwaltung begrüßt durchaus die Erhöhung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau. Aus städtebaulichen Gründen kann eine Erhöhung der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment erfolgen, wenn die Grundstücke in dem Maße vergrößert werden, dass eine Dichte von 1 WE/100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche weiterhin gegeben ist. Dies würde zu einem Wegfall und eventuell zu einer Verkleinerung einiger Einfamilienhausgrundstücke führen. Da die Einfamilienhausgrundstücke im Plangebiet relativ groß ausfallen und auch die Wohndichte im Mehrfamilienhaussegment leicht unter der empfohlenen Obergrenze liegt, wäre in den Teilgebieten WA 6 und 7 eine Erhöhung auf 50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bei gleichbleibender Grundstücksaufteilung städtebaulich noch vertretbar. Dies entspräche einer Wohndichte von 1 WE/94m<sup>2</sup> im Mehrfamilienhaussegment und einer Gesamtdichte von 23 WE/ha.

Bei einem Wegfall von Einzelhäusern zugunsten von Mehrfamilienhäusern könnte die Baudichte weiter erhöht werden.

### **Empfehlung**

Die Frage nach der städtebaulichen Dichte ist nach einheitlichen Kriterien zu definieren, die im Rahmen des Arbeitskreises Städtebau erörtert werden. Um eine nachhaltige und stringente Stadtplanung durchführen zu können, bedarf es einer klaren Linie in der Siedlungsentwicklung mit nachvollziehbaren und allgemein anerkannten Empfehlungen und Konzepten. Die Beibehaltung eines Orientierungswertes mit dem Zielwert von 100 – 120 m<sup>2</sup> Baugrundstück je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern sollte daher Grundlage eines vergleichbaren Verwaltungshandelns bleiben.

Dieser Wert war ursprünglich auch als Festsetzung im Bebauungsplan Se 21 zugrunde gelegt worden. Auf Grund der Beschlusslage hier die Baudichte wesentlich herabzusetzen wurde jetzt ein Wert von 150 m<sup>2</sup> je Wohneinheit für Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Für den Beschluss in Sechtem wurde als Argument angeführt, dass in der frühzeitigen Beteiligung von einer geringeren Baudichte ausgegangen wurde.

Die Forderung aus dem Antrag zum Ro 23 verfolgt genau das entgegengesetzte Ziel und würde einer Bebauung von 63 m<sup>2</sup> je Wohneinheit für Mehrfamilienhäuser entsprechen. Bei einer solchen widersprüchlichen Festsetzung erhält die Planung einen Charakter von Beliebigkeit oder gar Willkür.

Die Variante, in der auf gleichbleibenden Grundstücken die Anzahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern erhöht wird, wie im Antrag gefordert, wird von der Verwaltung aus oben genannten Gründen nicht empfohlen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag