

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung

Antragsfrist: 15.01.2020

12.02.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Einladung Ausschüsse	3
Vorlagendokumente	4
TOP Ö 4 Verkehrsuntersuchung zum Knotenumbau L 118/ L 300 in Bornheim-Hersel	4
Vorlage 068/2020-7	4
TOP Ö 5 Machbarkeitsstudie Niveaufreie Kreuzung der L118 mit der Bahnstrecke der Stadtbahnlinie 16/ Güterverkehr	6
Vorlage 067/2020-7	6
TOP Ö 6 Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung	8
Vorlage 073/2020-7	8
Tabelle: Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung 073/2020-7	12
TOP Ö 7 Antrag der SPD-Fraktion vom 14.01.2020 betr. Ansiedlung eines Vollversorgers im Einkaufszentrum Merten	14
Antragsvorlage 079/2020-7	14
Antrag 079/2020-7	15
TOP Ö 8 Antrag der SPD-Fraktion vom 14.01.2020 betr. Änderung der Wohneinheitenanzahl im B-Plan Ro 23	17
Antragsvorlage 080/2020-7	17
Antrag 080/2020-7	21

Einladung



Sitzung Nr.	12/2020
StEA Nr.	2/2020

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

Bornheim, den 10.02.2020

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, 12.02.2020, 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.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Verkehrsuntersuchung zum Knotenumbau L 118/ L 300 in Bornheim-Hersel	068/2020-7
5	Machbarkeitsstudie Niveaufreie Kreuzung der L118 mit der Bahnstrecke der Stadtbahnlinie 16/ Güterverkehr	067/2020-7
6	Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung	073/2020-7
7	Antrag der SPD-Fraktion vom 14.01.2020 betr. Ansiedlung eines Vollversorgers im Einkaufszentrum Merten	079/2020-7
8	Antrag der SPD-Fraktion vom 14.01.2020 betr. Änderung der Wohneinheitenanzahl im B-Plan Ro 23	080/2020-7
9	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	083/2020-1
10	Anfragen mündlich	
	<u>Nicht-öffentliche Sitzung</u>	
11	Ankauf von Grundstücken für die RadPendlerRoute	089/2020-7
12	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	093/2020-1
13	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Wolfgang Schwarz
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:


(Verwaltungsfachwirt)

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

öffentlich

Vorlage Nr.	068/2020-7
-------------	------------

Stand	09.01.2020
-------	------------

Betreff Verkehrsuntersuchung zum Knotenumbau L 118/ L 300 in Bornheim-Hersel

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

1. nimmt die Inhalte zur Knotenpunktplanung L 118/ L300 in Hersel zur Kenntnis.
2. beauftragt die Verwaltung mit den Beteiligten HGK und Straßen.NRW die Variante 1 weiterzuverfolgen.

Sachverhalt

Am Knotenpunkt L 118 / L 300 in Hersel kommt es in den Spitzenstunden und im Zusammenhang mit den Schrankenschließungen am Bahnübergang der Stadtbahnlinie 16 zu erheblichen Rückstausituationen des KFZ-Verkehrs. In heutiger Form besitzt der Knotenpunkt eine mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E).

Die vorhandene Bahnübergangssteuerungsanlage (Büstra) ist veraltet und es stehen keine Ersatzteile mehr zur Verfügung, so dass eine Optimierung der Lichtsignalanlagen-Steuerung mit der vorhandenen Büstra nicht möglich ist.

Der Umbau des Knotenpunktes und die kurzfristige Erneuerung der Büstra-Technik ist notwendig, da der Verkehr im Falle eines Ausfalls der Büstra-Anlage bis zu einem Neubau provisorisch geregelt werden müsste und der Knotenpunkt ein erhöhtes Unfallrisiko birgt. Mit einem Umbau soll auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer optimiert werden. Der Knotenpunkt wird zwischen Bahnhaltestelle Hersel und Moselstraße u.a. von sehr vielen Schülern aus Hersel zu Fuß gequert, gleichzeitig sind die Aufstellflächen im Gehwegbereich und auf der Mittelinsel zu knapp dimensioniert.

Aufgrund der allgemeinen Verkehrssteigerung sowie der geplanten Gewerbe- und Wohngebiete im Bereich Hersel (laufende und abgeschlossene Bauleitplanungen He 09, He 27, He 28, He 31) ist abzusehen, dass sich die Kfz-Ströme im Knotenpunkt vergrößern werden.

Aus den genannten Gründen ist der Umbau des Knotenpunktes kurzfristig erforderlich. Der Landesbetrieb Straßen.NRW hat die Planung zum Umbau des Knotenpunktes L 118 / L 300 bei der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Brilon Bondizio Weiser in Auftrag gegeben. Die Planung umfasst neben der neuen Büstra auch eine geringe Aufweitung des Knotenpunktes in nördlicher Richtung.

Das Planungsbüro erstellte die Planungen in enger Zusammenarbeit mit der Häfen- und Güterverkehr Köln AG (HGK), dem Landesbetrieb Straßen.NRW und der Stadt Bornheim. Am 26.07.2017 wurden die Ergebnisse der Planung im Rahmen eines zweiten Abstimmungsgesprächs der HGK, dem Landesbetrieb Straßen.NRW und der Stadt Bornheim vorgestellt. Auch nach dem Umbau des Knotenpunktes würden die Verkehrsverhältnisse nach wie vor schwierig bleiben.

Die Ergebnisse wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung in der Sitzung am 15.11.2017 vorgestellt (siehe Vorlage 709/2017-7).

Nach Vorstellung der Ergebnisse beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung die Verwaltung u.a. damit zu beauftragen, die Verhandlungen mit den Beteiligten (Landesbetrieb Straßen NRW und HGK) fortzusetzen, um eine wirkliche Optimierung des Knotenpunktes (u.a. Verlängerung der Abbiegespuren) zu erreichen.

Dem Büro Brilon Bondzio Weiser wurde daraufhin von der Stadt Bornheim und auch von Straßen.NRW ein weiterer Auftrag für zwei unterschiedliche Knotenausbauvarianten erteilt. Bei allen Varianten ist zwingend eine neue Büstra eingeplant. Variante 1 (beauftragt von Straßen.NRW und beruhend auf der Ursprungsvariante) hat einen bestandsnahen Ausbau des Knotenpunktes und der L 118 zum Inhalt. Variante 2 (beauftragt von der Stadt Bornheim) befasst sich mit einem zweistreifigen Rechtsabbiegen aus der L 118.

Da im Rahmen der Vorstellung der beiden Varianten noch keine durchgreifenden Verbesserungen in Hinblick auf die Abwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens bewirkt werden konnten, wurde von der Stadt Bornheim noch die Entwicklung einer weiteren Variante 3 mit einem zweistreifigen Linksabbiegen aus der L 300 beauftragt.

Die Ergebnisse für die dritte Ausbauvariante erreichen zwar kürzere Rückstaulängen und Zeitverluste, jedoch ergibt sich weiterhin eine mangelhafte bis ungenügende Verkehrsqualität.

Insgesamt kann also mit einem Ausbau des Knotenpunktes keine wirkliche Leistungsverbesserung erreicht werden. Jedoch kann mit der Variante 1 eine deutliche Verbesserung des Sicherheitsniveaus erreicht werden. Dies stellt aus Sicht der Verwaltung und den Beteiligten HGK und Straßen.NRW die beste kurzfristig umsetzbare Lösung dar und sollte weiterverfolgt werden.

Alle Beteiligten sind sich aber auch einig, dass eine durchgreifende Lösung für den Knotenpunkt nur eine Unterführung oder eine ergänzende Straßenverbindung zwischen der L 118 und der L 300 sein kann. Dazu wurde die Machbarkeit im Rahmen des Auftrages an das Büro Boos + Kröll Ingenieure (BWK) untersucht (vgl. Vorlage 67/2020-7).

Die Ergebnisse aller drei Varianten soll nun dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt werden.

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

öffentlich

Vorlage Nr.	067/2020-7
Stand	09.01.2020

Betreff Machbarkeitsstudie Niveaufreie Kreuzung der L118 mit der Bahnstrecke der Stadtbahnlinie 16/ Güterverkehr

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

1. nimmt die Inhalte aus der Machbarkeitsstudie zur niveaufreien Kreuzung der L 118 mit der Bahnstrecke der Stadtbahnlinie 16/ Güterverkehr in Hersel zur Kenntnis.
2. verweist die Ergebnisse zur Beratung in die Fraktionen.

Sachverhalt

Wie bereits in Sitzungen der letzten Jahre dargestellt, ist der Verkehrsknotenpunkt L 118 / Linie 16 / L 300 insbesondere in Verbindung mit den Schrankenschließzeiten der Linie 16 in Hersel nicht mehr ausreichend leistungsfähig. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.09.18 die Verwaltung aufgefordert, mit den Aufgabenträgern der Linie 16, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und den Entscheidungsträgern im Landtag eine zusätzliche Planung zur höhenfreien Kreuzung L 118 / L 300 zu verhandeln, um eine kurzfristige Entlastung des Knotenpunktes zu erreichen.

Von dem Büro Brilon Bondzio Weiser (BBW) wurden verschiedene Ausbauvarianten der L 118 untersucht und vorgestellt (vgl. Vorlage: 068/2020-7). Die Varianten können zwar eine kurzfristige, eher sicherheitsorientierte Lösung darstellen, aber ohne langfristiges Verbesserungspotential in der Leistungsfähigkeit und sind daher eher als Übergangslösung zu sehen.

Eine niveaufreie (höhenfreie) Querung der L 118 mit der Linie 16 stellt eine erheblich aufwändigere Maßnahme dar, mit einem erheblichen Kostenumfang und entsprechenden Planungskosten. Dafür wäre eine Aufnahme dieser Maßnahme in das Programm des Landes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Bornheim sowie der Beschlusslage im StEA wird jedoch langfristig eine niveaufreie Lösung für erforderlich gehalten. Um möglichst eventuell kurzfristig eine Chance auf eine Aufnahme in das Landesstraßenprogramm zu erhalten, hat die Stadt Bornheim beschlossen mit einer Planung in Vorleistung zu gehen und es wurde bereits Ende 2018 das Büro Boos + Kröll Ingenieure (BWK) mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Zunächst war die Machbarkeitsstudie als Grundlage für eine durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW im Anschluss weiterzufolgende Planungsmaßnahme vorgesehen („Anschub-Planung“). Die Landesstraße L 118 soll die Bahnstrecke niveaufrei queren, entweder unmittelbar im Bereich des vorhandenen Bahnübergangs an der Kreuzung L300 (Elbestraße)/ L118 (Roisdorfer Straße)/ Moselstraße, oder als L118n in Form einer Ortsumgehung außerhalb des Ortskerns von Hersel. Im Rahmen einer Finanzierung durch Fördermittel wäre dies eine Eisenbahnkreuzungsmaßnahme. Damit verbunden wäre die Aufhebung des vorhandenen Bahnübergangs für den Kfz-Verkehr und die Herstellung einer zusätzlichen niveaufreien Kreuzung für den Rad- und Fußgängerverkehr.

Die Beseitigung des Bahnübergangs, ohne eine Lösung für eine niveaufreie Kreuzung an Ort

und Stelle, wird aus städtebaulicher Sicht als problematisch gesehen. Eine weiträumige Umfahrung über den Mittelweg (auch unter Einbeziehung der Allerstraße) würde erhebliche Umwegeverkehre erzeugen. Insgesamt würden im Rahmen der Wegeführung von der Einmündung Moselstraße bis zur Einmündung Roisdorfer Straße /Mittelweg Umwegeverkehre von ca. 1 – 1,5 km entstehen.

Durch die Schließung des Bahnüberganges (im Rahmen einer Eisenbahnkreuzungsmaßnahme) wären die Anwohner von Hersel vom direkten Weg zu diversen Einkaufsmöglichkeiten und zur geplanten Kita im He 31 abgeschnitten. Umgekehrt wäre auch das neue Baugelände He 31 mit der geplanten Kita ebenfalls vom Ortskern in Hersel abgeschnitten.

Eine niveaufreie Kreuzung unmittelbar im Bereich des vorhandenen Bahnübergangs wäre städtebaulich eine mögliche Variante, ist jedoch mit einem hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden. Hinzu kommt, dass Landesstraßen-Projekte, wegen der derzeit zahlreichen Projekte bei Straßen.NRW, nur langsam vorangehen. In Gesprächen wurde schon bestätigt, dass eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens L300/ L118/ Moselstraße durch einen aufwändigen Ausbau nicht in Aussicht steht.

Im Rahmen weiterer Überlegungen hinsichtlich zeitlicher und finanzieller Umsetzbarkeit ohne Auflösung des vorhandenen Bahnübergangs hat die Verwaltung dann auch kommunale Lösungen über den Mittelweg in Erwägung gezogen. Sie sollen eine Alternative zu der bestehenden Fahrbeziehung von der L 300 über die L 118 in Richtung Autobahn (BAB A555) darstellen, jedoch keinen Ersatz für den vorhandenen Bahnübergang darstellen.

Die beiden Varianten über den Mittelweg enden weit südlich, nahe der Grenze zur Stadt Bonn und könnten zukünftig auch als Erschließung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen dienen. Zusätzlich zu diesen beiden Varianten wurde auch eine dritte kommunale Variante ausgearbeitet. Diese verläuft ausgehend vom Mittelweg vollständig innerhalb der Trasse der Allerstraße (Überschneidung mit dem B-Plan He 28), um dann in Verlängerung der Allerstraße die Bahnstrecke niveaufrei zu kreuzen und an die L300 (Elbestraße) angebunden zu werden. Bei allen kommunalen Varianten würde die Stadt Bornheim prüfen, ob die Verbindungen ggf. durch Fördermittel anteilig finanziert werden können.

Herr Boos vom Büro BWK wird im Rahmen einer Präsentation die unterschiedlichen Varianten und deren Restriktionen und Kostenschätzungen vorstellen.

Das weitere Vorgehen soll dann in den Fraktionen beraten werden.

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

Fläche	Bplan/ Satzung	Ort	Priorität Beschluss	ha	ha im Verfahren	ha umgesetzt	Wohnein- heiten geplant	Wohnein- heiten geschätzt	Wohn- einheiten in Umsetzung	Verfahrensstand
Se-N-02-W Rahmenplanung Sechtem - Ost	Se 21	Sechtem	1	19	19 (ohne L)		200			im Verfahren, Offenlage: 1. Jahreshälfte 2020, Umlegung geplant
Se-N-02-W Rahmenplanung Sechtem - Ost	Se 22	Sechtem	2	9				150		2. Bauabschnitt, noch nicht eingeleitet
Se-R-03-W Bahnhofsstraße	Se 21	Sechtem	3							Im Plangebiet Se 21
Se-R-05-W L 190/Gebr.-Kall.-Str.	Se 21	Sechtem	3							Im Plangebiet Se 21
Se-R-04-W Kämpchenweg		Sechtem	4	0,5						---
Se-R-06-W Eupener Str.	Se 12	Sechtem	-	0,5		0,5				Rechtskräftiger BPlan, noch nicht umgesetzt
Se-N-01-W Clemensstr. / Eupener Str.	Se 25	Sechtem	4	1,3	0,3		4			Kleine Teilfläche Im Verfahren, Offenlage 1. Jahreshälfte 2020
Wi-N-01-W St.-Georg-Str.		Widdig	3_4	1,6						Anfrage liegt vor
Wi-R-01-W Römerstraße		Widdig	3_4	2,2						---
Wi-R-02-W Hüttengarten	Wi 14	Widdig	4	2						---
Ue-R-01-W Isarstraße		Uedorf	3	1						---
He-N-03-W Hubertusstraße	He 31	Hersel	2	6,8	5,4		170			Satzungsbeschluss 1. Jahreshälfte 2020
He-N-03-W Hubertusstraße		Hersel	3	5						Südl. Teil: ---
He, Bahnhofsumfeld	He 09	Hersel	-	0,6	0,6		20			Flächenpool NRW, Beschlussentwurf zurückgestellt
He, Lahnstraße	He 35	Hersel	-	0,6	0,6		24			im Verfahren, Offenlage 1. Jahreshälfte 2020
He-N-04-M Sebastianstraße		Hersel	4	1,1						---
Wb-N-02-W Annograben /Fronacker		Walberberg	2_3	1				30		---
Wb-R-01-W Annograben		Walberberg	2_3	1,7				50		---
Wb-R-02-W Kitzburger Str.		Walberberg	3	1,4						---
Wb-N-05-W (Wb-N-06-W) Bonn-Brühler-		Walberberg	4	3,1				90		---
Wb-N-01-W Dominikanerstr.		Walberberg	2	3,3				70		Entwurf erörtert, Planung u. Erschließung noch nicht abgestimmt
Me-N-04-W Bonn-Brühler-Str.	Me 15.1	Merten	3	1,7	1,7		24			im Verfahren
Me-N-04-W Bonn-Brühler-Str.	Me 15.3	Merten	1	0,9		0,9			34	rechtskräftig
Me-N-06-W Offenbachstraße	Me 16	Merten	1	7,7	7		139			im Verfahren, erneute Offenlage 1. Jahreshälfte 2020
Me-N-12-W Talstraße	Me 07	Merten	2	0,5	0,5		8			im Verfahren, die Offenlage der Planung ist noch nicht terminiert
Me-R-03-W Wagnerstraße		Merten	3	1						---
Me-N-01-W Händelstraße	Me 18	Merten	1	14	14		360			im Verfahren, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 1. Quartal 2020
Me-N-08-W Offenbachstraße		Merten	4	1,2						---
Me-R-01-W Kreuzstraße		Merten	4	1,6						---
Me-N-07-W Kapellenstraße / Bachstraße		Merten	4	1,1				30		Entwurf für Teilfläche erörtert, Planung noch nicht abgestimmt
Me-N-09-W Sommersberg		Merten	4	0,2	0,2		4			Satzungserweiterung: Satzungsbeschluss 1. Quartal 2020
Übergangshaus, Händelstr./Friedhof		Merten	-	0,8						Ersatz für Wohnen Brahmsstr., Flüchtlingsunterkunft
Roe-N-02-W Rüttersweg	Rb 01	Rösberg	2	2	2,2		47			im Verfahren, Offenlage 1. Jahreshälfte 2020 geplant
Roe Schwarzwaldstraße	Nr. 307, 1.	Rösberg	-	0,03					1	umgesetzt
Roe-R-01-W Schwarzwaldstr.		Rösberg	4	1,2						Anfrage für Teilfläche liegt vor, Planung noch nicht abgestimmt
Hm Dechant-Blum-Straße		Hemmerich	-	0,07						Spielplatz in Baufläche Satzungsbeschluss 08.12.16
Ka-N-03-W Altenberger Gasse	§ 34-Satzung	Kardorf	-	0,4		0,4			7	bereits umgesetzt
Ka-N-02-W Katzentränke	Ka 03	Kardorf	1	4		4			100	bereits umgesetzt
Ka-R-01-W Altenberger Gasse	§ 34-Satzung	Kardorf	4	0,7		0,7			5	inzwischen größtenteils bebaut
Ka-N-01-W Mühlenfeld		Kardorf	4	2,2						---
Ka-R-02-W Altenberger Gasse		Kardorf	4	1,3				37		Entwurf erörtert. Planung u. Erschließung noch nicht abgestimmt
Wd-N-03-W	Wd 53	Waldorf	-	2,2						ruht wegen Entwässerungsproblematik
Wd-N-02-W Schmiedegasse		Waldorf	2	2,2				20		Anfrage liegt vor. Planung u. Erschließung noch nicht abgestimmt
Wd-N-01-W Guter-Hirt-Pfad		Waldorf	2_3	5,1				110		Beschluss: Verfahren einleiten. Planung noch nicht abgestimmt
Wd-N-01-M Blumenstraße		Waldorf	2_3	2,6						---
Wd-R-02-W Tulpenstraße		Waldorf	4	1,5						---
De-R-01-W Dürer Str.	De 04	Dersdorf	2_3	1,5		1			18	De 04 umgesetzt 1 ha, *Rest 0,5 ha
De-R-02-W Spitzwegstr.		Dersdorf	3	1,7						---
De-N-02-W Karnapsweg		Dersdorf	4	0,8						---

De-N-01-W Karnapsweg		Dersdorf	4	1,7						---
Br-N-01-W Klippe		Brenig	3	1,3						---
Br-N-04-W Vennstr.		Brenig	4	0,3						---
Br-R-01-W Haasbachstr.		Brenig	4	1,8						---
Bo-R-03-W Mühlenstr.	Bo 16	Bornheim	1	3,4		3,4			60	umgesetzt
Bo 10 – W Kallenbergstraße	Bo 10	Bornheim	1	0,6		0,6			22	Verfahren abgeschlossen, Umsetzung
Bo-N-01-W Rahmenpl. Bornheim-West	Bo 24	Bornheim	2	14	13,7		200			östl. Teil im Verfahren, Offenlage in Vorbereitung
Bo-N-01-W Rahmenpl. Bornheim-West		Bornheim	3	10				320		westl. Teil
Bo-R-04-W Kalkstraße; BPlan Bo 05	Bo 05	Bornheim	2	5,6	5,6		150			Bo 05: im Verfahren (NRW Urban)
Bo-R-06-W Sechtemer Weg		Bornheim	4	0,6						---
Bo-R-01-W Hordorfer Weg		Bornheim	4	2,8						---
Bo-R-02-W Hohlenberg		Bornheim	4	2						---
Altenheime, Königstraße + Freibadwiese	Bo 18 u. Bo 23	Bornheim	-							Verfahren abgeschlossen, Umsetzung
Ro-N-05-M Maarpfad/Koblenzer Str., BPlan	Ro 23	Roisdorf	2	2,6	2,6		110			im Verfahren, Offenlage 1. Jahreshälfte 2020 geplant
Ro-R-02-W Koblenzer Str.		Roisdorf	2	2,6		2,6			10	überwiegend bebaut
Ro-R-03-W Donnerstein		Roisdorf	2 (4)	0,8						nach Eigentümerversammlung keine aktuelle Entwicklung
Ro-N-02-M Herseler Str., BPlan Ro 22	Ro 22	Roisdorf	4	3,4	3,4		90			im Verfahren; der Satzungsbeschluss 1. Jahreshälfte 2020
Gesamtfläche				175,4	57,8	14,1	1550	907	257	

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

öffentlich

Vorlage Nr. 079/2020-7

Stand 21.01.2020

Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 14.01.2020 betr. Ansiedlung eines Vollversorgers im Einkaufszentrum Merten

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung zu prüfen,

- welche Voraussetzungen erfüllt werden müssen, um einen Vollversorger im Bereich des Einkaufszentrums am Roten Boskoop in Merten anzusiedeln und mit den Beteiligten (mögliche potentielle Betreiber, Grundstückseigentümer) die dazu erforderlichen Gespräche zu führen.
- wie die Verkehrssituation im Umfeld des Einkaufszentrums am Roten Boskoop verbessert und eine fußläufige Verbindung sowie ein Radweg von der Kreuzstraße aus geschaffen werden kann.

Sachverhalt

Die SPD-Fraktion hat am 14.01.2020 beantragt

- 1.) die Verwaltung zu beauftragen, zu prüfen, welche Voraussetzungen erfüllt werden müssen, um einen Vollversorger im Bereich des Einkaufszentrums am Roten Boskoop in Merten anzusiedeln und mit den Beteiligten die dazu erforderlichen Gespräche zu führen und
- 2.) die Verwaltung zu beauftragen, ein Konzept vorzulegen, wie die Verkehrssituation im Umfeld des Einkaufszentrums am Roten Boskoop verbessert werden und eine fußläufige Verbindung sowie ein Radweg von der Kreuzstraße aus geschaffen werden kann.

Die Verwaltung hat keine Bedenken, die Pkt. 1 und Pkt. 2 des Antrages zu prüfen und den Ausschuss über das Ergebnis zu informieren.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Vollversorgers im Bereich des Einkaufszentrums ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Me 15.2. Diese Planung ist derzeit noch nicht im Arbeitsprogramm von Abteilung 7.1 enthalten.

Derzeit sind die mit Priorität 1 bearbeiteten Bebauungspläne Me 16 und Me 18 im Stadtteil Merten in einer arbeitsintensiven Phase, so dass der Prüfauftrag sowie eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes nicht priorisiert bearbeitet werden kann.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag der SPD-Fraktion vom 14.01.2020



SPD-Fraktion – Servatiusweg 19-23 – 53332 Bornheim

Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses
Herrn Wolfgang Schwarz
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, 14.01.2020

Ansiedlung eines Vollversorgers im Einkaufszentrum Merten

Sehr geehrter Herr Schwarz,

wir bitten um Berücksichtigung des folgenden Antrags für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses.

Antrag:

1.) Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung zu prüfen, welche Voraussetzungen erfüllt werden müssen, um einen Vollversorger im Bereich des Einkaufszentrums am Roten Boskop in Merten anzusiedeln und mit den Beteiligten (mögliche potentielle Betreiber, Grundstückseigentümer) die dazu erforderlichen Gespräche/Verhandlungen zu führen.

Über das Ergebnis ist der Ausschuss zeitnah zu unterrichten.

2.) Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept vorzulegen, wie die Verkehrssituation im Umfeld des Einkaufszentrums am Roten Boskop verbessert werden und eine fußläufige Verbindung sowie ein Radweg von der Kreuzstraße aus geschaffen werden kann.

Begründung:

Nachdem bekannt wurde, dass der Vollversorger in der Kirchstraße die Einrichtung aufgibt und ein Nachfolger für diesen Standort nicht in Sicht ist, sollte die Möglichkeit einen Vollversorger im Bereich des Einkaufszentrums anzusiedeln, geprüft werden. Denkbar ist eine Erweiterung des bestehenden Getränkemarktes. Für die SPD-Fraktion ist es nicht

akzeptabel einen Ort von der Größe Mertens ohne einen Lebensmittelvollversorger zu lassen.

Um die jetzt schon angespannte Verkehrssituation in diesem Bereich von Merten durch eine solche Ansiedlung nicht weiter zu verschärfen, sollte in einem Verkehrskonzept das Umfeld betrachtet werden. Dabei sollte die Schaffung eines Fuß- und Radweges Bestandteil des Konzeptes sein, damit eine bequeme und sichere Verbindung für die schwächeren Verkehrsteilnehmer erreicht wird.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Hanft, Ute Kleinekathöfer und Fraktion

Ausschuss für Stadtentwicklung	12.02.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung	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 ²	Baudichte ca. in WE/ha
Einzelhaus	400 m ²	15-20 WE/ha
Doppelhaushälfte	300 m ²	22-25 WE/ha
Reihenhaus	200-250 m ²	30-35 WE/ha
Mehrfamilienhaus	100-120 m ² 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 Bauweise sorgen soll. Die Werte von 100-120 m² 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 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit für die Mehrfamilienhäuser festgelegt.

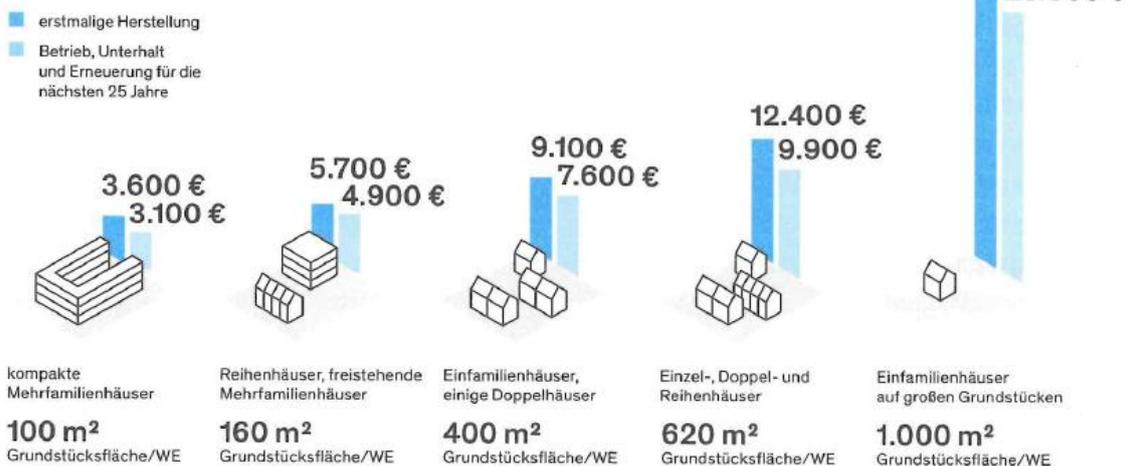
Bundesstiftung Baukultur

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 m² 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



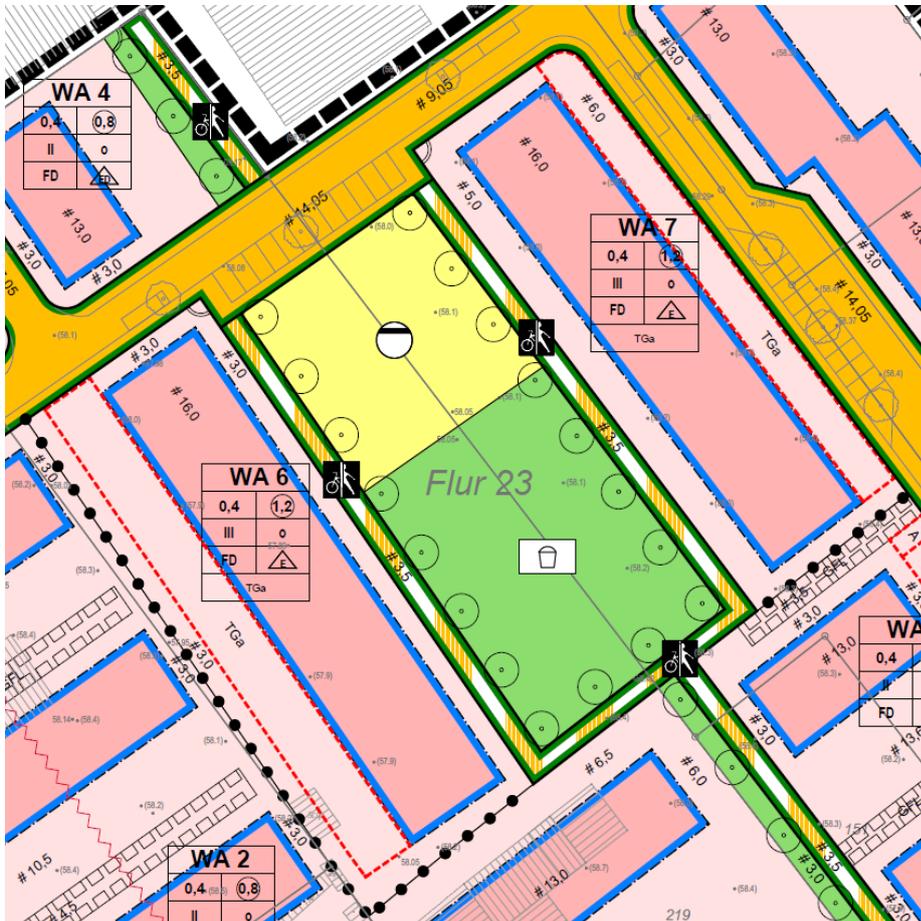
Festsetzungsmöglichkeiten in Baugebieten

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 m² zu realisieren. Durch eine Verkleinerung der Gebäude kann auch eine Verringerung der Wohnungsgrößen erreicht

werden. Es besteht aus dem Bebauungsplan heraus keine Vorgabe für die tatsächliche Größe des Gebäudes und der darin befindlichen Wohnungen.

Bebauungsplanentwurf Ro 23



Ausschnitt Bebauungsplanentwurf Ro 23

Antrag und mögliche Auswirkungen

Im zuletzt vom Vorhabenträger vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Ro 23 sind die Teilgebiete WA 6 und WA 7 für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen und mit einer Größe von zusammen ca. 4700 m² veranschlagt. Bei 45 Wohneinheiten entspricht dies einer Baudichte von 1 WE/104 m² Grundstücksfläche und damit den Empfehlungen und Orientierungswerten für eine adäquate Wohndichte. Eine Erhöhung der Wohneinheiten nur für die Teilgebiete WA 6 und 7 auf 75 würde zu einer Baudichte von 1 WE/63 m² Grundstücksfläche führen, das weit über den städtebaulichen Richtwerten liegt und nicht dem Gebietscharakter entspricht, der vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist.

Mehrfamilienhaus Orientierungswert		100-120 m ² Grundstücksfläche je Wohneinheit	Baudichte WE/ ha 60-80 WE/ha
Mehrfamilienhaus Planung Ro 23	45 Wohneinheiten in WA 6 + 7	104 m ² Grundstücksfläche je Wohneinheit	ca. 65-70 WE/ha (incl. anteiliger Erschließung)
Mehrfamilienhaus Antrag Ro 23	75 Wohneinheiten in WA 6 + 7	63 m ² Grundstücksfläche je Wohneinheit	ca. 110 WE/ha (incl. anteiliger Erschließung)

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/100m² 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/94m² 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 m² 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 m² 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 m² 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



SPD-Fraktion – Rathausstraße 2 – 53332 Bornheim

An den Vorsitzenden des
Stadtentwicklungsausschusses
Herrn Wolfgang Schwarz
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Bornheim, 14.01.2020

Änderung der Wohneinheitenanzahl im B-Plan Ro23

Sehr geehrter Herr Schwarz,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

die SPD-Fraktion bittet um Berücksichtigung der nachfolgenden Anträge für die nächste Sitzung des StEA.

- **Der StEA empfiehlt dem Stadtrat, die am 22. März 2018 beschlossene Anzahl von ca. 100 Wohneinheiten (WE) im Ro23 für den eigentlichen Offenlagebeschluss auf nunmehr 130 WE zu erhöhen. Im Geschosswohnungsbau wird die Zahl 45 durch 75 ersetzt.**
- **Mindestens 35 WE im Ro23 werden im geförderten Wohnungsbau errichtet.**

Begründung:

Beim Verfahrensbeginn des B-Plans Ro23 (s. Vorlage 076/2018) war die geplante Bebauung wie folgt aufgeschlüsselt:

25 freistehende Einfamilienhäuser,

22 Doppelhaushälften

8 Reihenhäuser sowie

45 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

= 100 Wohneinheiten X 2,5 Personen pro Wohneinheit, gleich 250 Bewohner.

Bei der geplanten Wohnfläche in den Mehrfamilienhäusern müsste bei 45 Wohneinheiten die mittlere Wohnungsgröße bei ca. 90 m² liegen. Doch dies ist sicherlich keine finanzierbare und gewollte Wohnungsgröße für viele alleinstehende Senioren oder Seniorenpaare.

Betrachtet man nun die demografische Entwicklung, wonach die Anzahl älterer und allein lebender Menschen in Bornheim bis 2030 zunehmen wird, ergibt sich ein Bedarf an kleineren Wohneinheiten, die im Geschosswohnungsbau untergebracht werden könnten, s. empirika Gutachten 2019. Um eine gute gemischte und verträgliche Bewohnerstruktur sowohl in den Mehrfamilienhäusern an sich sowie im gesamten Baugebiet zu erreichen, könnten in Roisdorf im Gebiet des Ro23 mehrere 1- und 2- Raumwohnungen für Alleinstehende und Paare entstehen, ergänzt durch einige 3-Raumwohnungen für Kleinfamilien oder Alleinerziehende.

Größere Familien mit Interesse an Mietwohnraum finden ein Angebot in den 8 geförderten Reihenhäusern, die als Mieteinfamilienhäuser angeboten werden können.

Nun wird dem entgegengehalten, dass sich bei mehr Wohneinheiten die Anzahl der künftigen Bewohner im Gebiet erhöht. Dies ist aber in unserem Fall nicht abzusehen, sondern es wird sich die prognostizierte Einwohnerzahl im Geschosswohnungsbau bei dieser neuen Betrachtung sogar verringern.

Hier eine aktuelle Berechnung für die Wohneinheiten in den Geschosswohnungsbauten:

Bei 45 Wohneinheiten im geförderten Geschosswohnungsbau würden diese großen Wohnungen (gem. Wohnbauförderrichtlinie) durchschnittlich mit 3-4 Personen bewohnt, was **135 bis 180** Einwohner in diesen 45 Wohneinheiten ergeben würde.

Errichtet man an gleicher Stelle mehr kleinere Wohnungen, z. B. 38 Einpersonen-Wohnungen, 27 Zweipersonen-Wohnungen und 10 Dreipersonen-Wohnungen erhöht sich zwar die Anzahl der Wohneinheiten um 30 auf dann 75, die Anzahl der Einwohner reduziert sich aber auf **122**.

Der Stadtrat ging beim Aufstellungsbeschluss des Ro23 bei 100 Wohneinheiten von einer mittleren Belegung von 2,5 Personen pro Wohneinheit, also von ca. 250 Einwohnern aus. Dabei waren aber nicht die Belegungsquoten der Wohnungsbauförderrichtlinien im Detail bekannt. Beim oben dargestellten Beispiel läge die mittlere Belegung im Geschosswohnungsbau bei 1,6 Personen pro Wohneinheit.

Insgesamt würde sich die Gesamtbelegung im Ro23 nicht wesentlich erhöhen.

25 WE Einfamilienhäuser	62,5	Einwohner
22 WE Doppelhaushälften	55	Einwohner
8 WE Reihenhäuser und	20	Einwohner
<u>75 WE Geschosswohnungsbau</u>	<u>122</u>	<u>Einwohner</u>
130 WE, gerundet:	260	Einwohner

Das Plangebiet ist insgesamt 4,5 Hektar groß. Bei 130 Wohneinheiten (WE) ergibt dies eine Belegung von aufgerundet 29 WE pro Hektar. Damit lägen wir in Roisdorf mit 4 WE leicht (16%) über der beschlossenen WE-Zahl von 25 WE pro Hektar. Bei den derzeit angestrebten 100 WE liegen wir mit 22 WE/ha unter diesem Zielwert.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Hanft, Harald Stadler und Fraktion