

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.09.2021
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	Ergänzung 181/2021-7
Stand	30.08.2021

Betreff Antrag der FDP-Fraktion vom 16.03.2021 betr. Richtlinien für den Wohnungsbau in Bornheim

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Leitlinien aus der Verwaltungspraxis gemäß den Ausführungen zu Punkt 1 bis 5.

Sachverhalt

Die FDP Fraktion hat am 16.03.2021 Richtlinien für den Wohnungsbau zum Beschluss vorgelegt.

Die Leitlinien können nur in neuen Bebauungsplanverfahren angewandt werden, oder bei der Entwicklung städtischer Grundstücke, nicht jedoch in Bestandslagen nach § 34 BauGB.

Zu den einzelnen Vorschlägen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Bessere Durchmischung verschiedener Haus- und Wohnformen:

Nur ein Mehr an Wohnungsbau bietet den nachhaltigsten Schutz für Mieterinnen und Mieter und sichert zugleich die Bezahlbarkeit des Wohnens für breite Schichten unserer Bevölkerung – dies schließt die Bildung von Eigentum ausdrücklich ein. Benötigt wird ein breites und vielfältiges Angebot an Wohnraum, weil nur das die Mietpreise langfristig moderat hält und zugleich ermöglicht, dass sich Familien ihren Wunsch nach Wohneigentum erfüllen können. Neue Wohngebiete sollen sich durch eine bessere Durchmischung mit unterschiedlichen Haus- und Wohnformen auszeichnen. Ein neues Quartier muss Angebote für unterschiedliche Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen bereithalten. Daher streben wir eine ausgewogene Mischung aus Einfamilienhäusern und mehrstöckigen Wohnhäusern an. Der Großteil der Ortsteile ist dörflich geprägt, daher soll für jeden Ortsteil individuell eine maximale Geschosshöhe festgelegt werden, der der gegenwärtigen Baustruktur gerecht wird.

Zu 1: Zum Wohnraumangebot wird auf das Handlungskonzept „Wohnen in Bornheim 2030“ verwiesen (empirica 2020, s. Vorlage 684/2019-5).

In den aktuellen Bebauungsplänen wird in der Regel immer eine Mischung der Wohnformen festgesetzt (Einzel- / Doppel- / Reihen- und Mehrfamilienhäuser). Klassische (Angebots-) Bebauungspläne können nur Festsetzungen zu Grundstücksgrößen und zur Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück enthalten, nicht die Wohnungsgrößen bestimmen.

Für die städtebauliche Entwicklung ist jedoch nicht nur die relativ beschränkte Zahl an Wohnungen in Neubaugebieten zu betrachten, sondern das Baugeschehen in Bornheim insgesamt. Mittlerweile wird ein deutlich höherer Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bereitgestellt. So waren in 2019 von 147 genehmigten Wohnungen 100 in Mehrfamilienhäusern.

Die Geschosshöhen können in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden, sondern nur die Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse. In Bornheim werden in Bebauungsplänen in der Regel maximal 2 Vollgeschosse plus ein Nicht-Vollgeschoss (ehem. Staffelgeschoss) festgesetzt.

2. Sozialer Wohnungsbau

Wir bekennen uns zum sozialen Wohnungsbau und sehen in diesem ein wichtiges Instrument, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Hier gilt es den unterschiedlichen Bedingungen in den Ortsteilen gerecht zu werden, daher lehnen wir eine feste Quote für den sozialen Wohnungsbau ab. Jeder Stadtteil verdient eine individuelle Antwort.

Zu 2: Die Ratsgremien haben mehrheitlich beschlossen, in allen Baugebieten individuell zu prüfen, inwieweit Flächen für den sozialen Wohnungsbau geplant werden können. Eine Veränderung kann diskutiert werden. In der Regel wird von Investoren der anteilige Bau von sozial geförderten Wohnungen im Wohngebiet verlangt.

3. Wohnen für Jung und Alt

Bornheims Lage zwischen den Hochschulstandorten Köln, Bonn und Brühl macht Bornheim auch für Studenten attraktiv. Auch für Auszubildende und Berufseinsteiger ist Bornheims Lage, nicht zuletzt durch die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr, attraktiv. Auch für diese Bevölkerungsgruppen müssen wir zügig neuen Wohnraum schaffen. Daher gilt es bei neuen Baugebieten zu prüfen, ob hier durch private Investitionen preiswerter Wohnraum zielgerichtet für diese Gruppen geschaffen werden kann. Außerdem fordern wir den Bürgermeister und die Verwaltung auf, auf das Studierendenwerk Bonn, mit Zuständigkeit für den Hochschulraum Bonn/Rhein-Sieg, zuzugehen und Bornheim als möglichen Standort neuer Wohnheime ins Gespräch zu bringen. Durch den Mangel an Baugrund in Bonn ergeben sich hier Chancen für Bornheim, die unbedingt ergriffen werden müssen.

Auch für Senioren muss preiswerter Wohnraum in Bornheim gesichert werden. Auf Grund des demografischen Wandels besteht hier dringender Handlungsbedarf. Auch hier müssen gezielt private Investoren angesprochen und seitens der Stadt auf die vielfältigen Fördermöglichkeiten für seniorengerechtes Wohnen hingewiesen werden. Seniorengerechte Wohnungen, Nahversorgung mit kleinen Supermärkten und Ärzte vor Ort sowie ein gut funktionierender ÖPNV sind wichtige Elemente, um unsere kleinen Ortschaften auch für eine ältere Bevölkerung attraktiv zu halten. Dazu wollen wir gemeinsam mit Bürgern und Vereinen für jeden Ort unter 2.500 Einwohnern ein individuelles Handlungskonzept erarbeiten.

Zu 3: Für die Akquise von Investoren für den Bau von Studentenwohnheimen sowie Seniorenwohnungen gibt es keine personellen Kapazitäten.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinflächigen Nahversorgungsmärkten sowie von Ärzten sind in jeder Ortschaft Bornheims gegeben. Individuelle Handlungskonzepte für Ortschaften unter 2500 Einwohner sind im Arbeitsprogramm nicht vorgesehen und können in absehbarer Zeit nicht erstellt werden.

S. auch Antwort **zu 1**.

4. Nachverdichtung und Revitalisierung unserer Ortskerne

Neben neuen Wohnflächen an den Ortsrändern sprechen wir uns für eine maßvolle Nachverdichtung bestehender Innenlagen aus. Eine maßvolle Nachverdichtung muss immer Vorrang vor der Entwicklung neuer Wohngebiete haben, daher müssen hier Genehmigungsverfahren in Innenlagen priorisiert werden.

Unsere 14 Ortschaften zeichnen sich durch ihre historischen Ortskerne aus, die den historisch gewachsenen Mittelpunkt der Ortschaften darstellen. Es muss Ziel sein, diese wenn nötig zu revitalisieren. Es müssen Begegnungsorte geschaffen werden, die zur gesellschaftlichen Bindung der Neubürger an die jeweilige Ortschaft beitragen. Daher fordern wir die Verwaltung auf darzulegen, welche Förderprogramme seitens des Landes und des Bundes zur Revitalisierung unserer Ortskerne zur Verfügung stehen.

Zu 4: Viele im FNP 2011 neu dargestellten Wohnbauflächen liegen im Innenbereich und können entsprechend priorisiert werden. Die Prioritätenliste der Wohnbauflächen wird mit der Vorlage 486/2021-7 zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt.

Der Bedarf der Revitalisierung wird nicht gesehen, da es allen Ortschaften weiterhin ein lebendiges Vereins-/Veranstaltungsleben gibt. Des Weiteren besteht kein Arbeitsauftrag für die Darlegung der Förderprogramme zur Revitalisierung der Ortskerne. Dies ist eine umfangreiche Aufgabe, für die es keine personellen Kapazitäten gibt.

5. Nachhaltigkeit

Für jedes Baugebiet muss geprüft werden, inwieweit bspw. eine Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage vorgeschrieben werden kann. Zu hohe Auflagen verursachen Kosten und machen das Bauen in Bornheim unattraktiv. Ein schrumpfendes Angebot führt dazu, dass die Mieten und Kaufpreise für alle Einwohner steigen. Daher gilt es auch hier maßgeschneiderte Lösungen für jedes Baugebiet zu finden. Mit dem Klimaschutzmanager hat Bornheim bereits einen geeigneten Ansprechpartner für Fragen des nachhaltigen Bauens.

Viele Hauseigentümer rüsten bereits jetzt auf Photovoltaik-Anlagen und andere klimafreundliche Technologien um, für die seitens der Politik Anreize geschaffen wurden. Statt hier Eigentümern und Bauherren Pflichten aufzulegen, müssen Speichertechnologien weiterentwickelt werden, die die Sinnhaftigkeit der Anlagen weiter erhöhen. Weiterhin sehen wir die Stadt Bornheim in der Pflicht mit gutem Beispiel voranzugehen, sei es der Ausbau der städtischen Photovoltaik-Anlagen und der Investition in die energetische Sanierung städtischer Gebäude.

Begründung:

Bornheim steuert unmittelbar auf über 50.000 Einwohner zu, der Wohnungsmarkt steht unter großem Druck. Trotz neuer Wohngebiete ist es nicht abzusehen, dass eine baldige Entlastung des Wohnungsmarkts eintritt. Daher wird es auch in Zukunft entscheidend sein, dass ausreichend neue Wohnungen gebaut werden. Hier ist es unbedingt notwendig, dass die Kommunalpolitik eine gemeinsame Richtungsentscheidung trifft.

Zu 5: Gemäß Baugesetzbuch ist es nur möglich, im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Dachbegrünung im Bebauungsplan festzusetzen. Sie erfolgt in der Regel bei Dachflächen ab 200 m² und bis zu einer Dachneigung von 10°. Von dieser Festsetzung kann nur befreit werden, wenn alternativ eine Solaranlage installiert wird, welche die Dachfläche bedeckt. Die Möglichkeit der direkten Festsetzung einer Photovoltaikanlage besteht gemäß BauGB nicht. Bei „Investorenplänen“ kann im Städtebaulichen Vertrag eine Vereinbarung mit dem Investor getroffen werden. In klassischen „Angebotsbebauungsplänen“, die individuell bebaubar sind, besteht die Möglichkeit durch eine Festsetzung im BPlan leider nicht. Hierfür müsste die Gesetzgebung geändert werden.

Die Stadt geht bereits mit guten Beispiel zur Nutzung regenerativer Energien voran, da sich auf vielen städtischen Gebäuden bereits Photovoltaik-Anlagen befinden. Eine weitere Chance bekommt sie durch die Neuaufstellung des Teil-Flächennutzungsplans Windenergie.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag FDP-Fraktion