

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

öffentlich

Vorlage Nr.	378/2021-7
Stand	23.06.2021

Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 02.06.2021 betr. Leitfaden für Investoren bzgl. der weiteren städtebaulichen Entwicklung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

1. nimmt die Aufführungen der Verwaltung zur Kenntnis,
2. verweist die von der Verwaltung entwickelten Kriterien zur Bauleitplanung zur Beratung in die Fraktionen.

Sachverhalt

Die SPD-Fraktion hat am 02.06.2021 beantragt, dass die Verwaltung einen Leitfaden für Investoren für die Städtebauliche Entwicklung erstellen soll unter Berücksichtigung folgender Punkte (s. Antrag).

Die Verwaltung hat bereits interne Kriterien der Bauleitplanung entwickelt, welche zuletzt 2021 aktualisiert wurden. Diese Kriterien werden interessierten Investoren und Bauträgern auch zur Information weitergeben. Sie sind in der Anlage beigefügt (s. Anlage). Einige Punkte des Antrags werden dort bereits thematisch aufgegriffen.

Zu den im Antrag vorgeschlagenen Punkten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung (s. auch Vorlage 392/2020-7):

1. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Zu 1: Im Rahmen der gegebenen kommunalen Möglichkeiten wird entsprechend der Regelungsziele des BauGB allen genannten Aspekten in der aktuellen Bauleitplanung Rechnung getragen und insbesondere im Rahmen städtebaulicher Verträge umgesetzt.

2. Bezogen auf alle neuen Baugebiet werden 30% der Wohneinheiten für geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Zu 2: Die Ratsgremien haben mehrheitlich beschlossen, in allen Baugebieten individuell zu prüfen, inwieweit Flächen für den sozialen Wohnungsbau geplant werden können. Die Verwaltung hält einen Anteil von 30% im Mittel über das gesamte Stadtgebiet für sinnvoll. Eine Veränderung sollte in den Gremien diskutiert werden.

3. Im Sinne einer modernen Quartiersentwicklung soll es in jedem neuen Baugebiet ab einer noch zu bestimmenden Größe einen gleichberechtigten Mix aus Angeboten für Familien, Singles, Senioren und Mehrgenerationen-Projekten geben.

Zu 3: Grundsätzlich stimmt die Verwaltung diesem städtebaulichen Prinzip zu. Für die städtebauliche Entwicklung ist dabei 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 Grundausrichtung der Baugebiete ist an die örtliche Lage anzupassen. Insbesondere in Gebieten mit guten Lagen zum Ortskern oder zum ÖPNV sind reine Einfamilienhausgebiete mit der Zielgruppe Familie zu vermeiden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollte dem vorhandenen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen entsprechen. Alle aktuellen Bebauungspläne der Stadt Bornheim enthalten einen Mix aus verschiedenen Bauformen und können für die diversen Nutzergruppen zur Verfügung stehen. Weitergehende Regelungen bei Investorenplanungen können in städtebaulichen Verträgen festgelegt werden.

4. Bei der Gestaltung von neuen Baugebieten ist ein noch näher zu bestimmendes, ausgewogenes Verhältnis zwischen kompakt bebauten Bereichen und Freiflächen herzustellen, welches die Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt.

Zu 4: Unter Berücksichtigung der bestehenden regionalplanerischen Anforderungen an die Baudichte sollten die Werte in den aktuellen Bebauungsplanverfahren von 25-30 Wohneinheiten nicht oder nur im Ausnahmefall unterschritten werden. Die Entwicklung eines „Urban-ländlichen“ Wohnstandort (Wohnen im Grünen / auf dem Land, maßvolle Verdichtung an geeigneten Standorten / gewisser Anteil von Mehrfamilienhäusern) wird für Bornheim vorgeschlagen (Handlungskonzept Wohnen - s. Empirica-Studie 2020).

Die Bereitstellung größerer Grünflächen in Neubaugebieten ist sozial-ökonomisch problematisch, weil sie den Flächenverbrauch erhöht und damit das Bauland weiter verteuert. Des Weiteren sind erhebliche Folgekosten für die öffentliche Grünpflege damit verbunden, die von den Einwohnern über die Steuern zu finanzieren sind.

Als Kriterium der Baulandentwicklung reichen der bisherige Ansatz der Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen und ihre Vernetzung aus (siehe BPläne Me16, Bo24, He31). Wirtschaftlich und ökologisch wirksam könnte eine begleitende Grünstruktur entlang der Verkehrsflächen in Baugebieten sein und größere, neue Grünstrukturen ermöglichen.

Die Flutkatastrophe im Juli 2021 hat leider gezeigt, wie wichtig bei einer Versiegelung von Flächen ein Entwässerungskonzept und ein Überflutungsnachweis sind, welche bei allen Bebauungsplanverfahren erstellt werden. Der zukünftige Umgang mit solchen Ereignissen wird gerade gutachterlich betrachtet und von der Verwaltung in Maßnahmen umgesetzt.

5. Alle Straßen müssen größtmögliche Sicherheit für die schwächsten Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger und den immer wichtiger werdenden Fahrradverkehr bieten.

Zu 5: Grundsätzlich stimmt die Verwaltung dieser Forderung zu. Die Veränderung von Mobilität wird in den nächsten Jahren auch die Planung von Straßen und Straßenräumen und des Verkehrs insgesamt mit sich bringen. Diese Diskussion muss sich auf alle Straßen ausdehnen und nicht nur auf Straßen mit Sammelfunktion.

Rad- und Fußgängerverkehr müssen eine wesentlich stärkere Bedeutung bekommen. Bei überörtlichen Verbindungen sollte ein Radweg immer mit eingeplant werden. Innerorts müssen aber überwiegend andere Wege überlegt werden, um den Rad- und den Fußgängerverkehr zu erleichtern. Die Stadt Bornheim ist Mitglied im Zukunftsnetz Mobilität

NRW. Hier gibt es interessante Modelle und Anregungen wie die Mobilität der Zukunft organisiert werden sollte. Diese Möglichkeiten kann die Stadt Bornheim auch zur weiteren Information der Ratsgremien nutzen.

6. Grundsätzlich stimmt die Verwaltung dieser Forderung zu. Bei der Entwicklung eines neuen Baugebietes muss künftig die Aufnahmekapazität der örtlichen Infrastruktur ebenso Berücksichtigung finden, wie die ÖPNV-Situation.

Zu 6: Auf die Darstellung in der Vorlage 376/2021-7 (SPD-Antrag: Grundsätze der zukünftigen Bauleitplanung) wird verwiesen. Die Aufnahmekapazität der örtlichen Infrastruktur wie auch des ÖPNV wird bei allen Planungen berücksichtigt. Dabei lässt sich der Zielkonflikt zwischen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und der Begrenzung der Verkehrsdichte im Individualverkehr und im ÖPNV zumindest kurz- und mittelfristig nicht durch Planung auflösen.

Zur Entwässerungsproblematik bei Starkregen s. Zu 4.

7. Bei Verkehrsuntersuchungen sind künftig auch die Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz zu betrachten.

Zu 7: Bei größeren Bebauungsplänen wird immer eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Sie betrachtet die Auswirkungen der Verkehrszunahme durch die Umsetzungen der Wohneinheiten des Bebauungsplanes. Die Verkehrsströme verteilen sich in der Regel auf das umliegende Straßennetz. Dazu gehören auch übergeordnete Straßen.

Die gesamte zukünftige Verkehrssituation in Bornheim wurde aktuell mit dem Verkehrsmodell Bornheim 2030 prognostiziert. Es berücksichtigt auch die bis 2030 umgesetzten, neuen Baugebiete und schlägt Maßnahmen zur Steuerung des MIV vor. Das Verkehrsmodell wurde am 22.04.20 vom Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen (s. Vorlag 241/2020-7).

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag der SPD-Fraktion vom 02.06.2021
Kriterien der Bauleitplanung