Baudichte in Wohngebieten

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 grundsätzlich darauf geachtet, dass eine kontinuierliche und an den Bestand angepasste Planung in den Bebauungsplänen ihren Niederschlag findet.

Aktuelle Baudichte Bornheim Bestand

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 einzelnen Gebieten auf.

Baudichten in Neubaugebieten

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-, Reihen- 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.

Orientierungswerte und Grundstücksgrößen

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

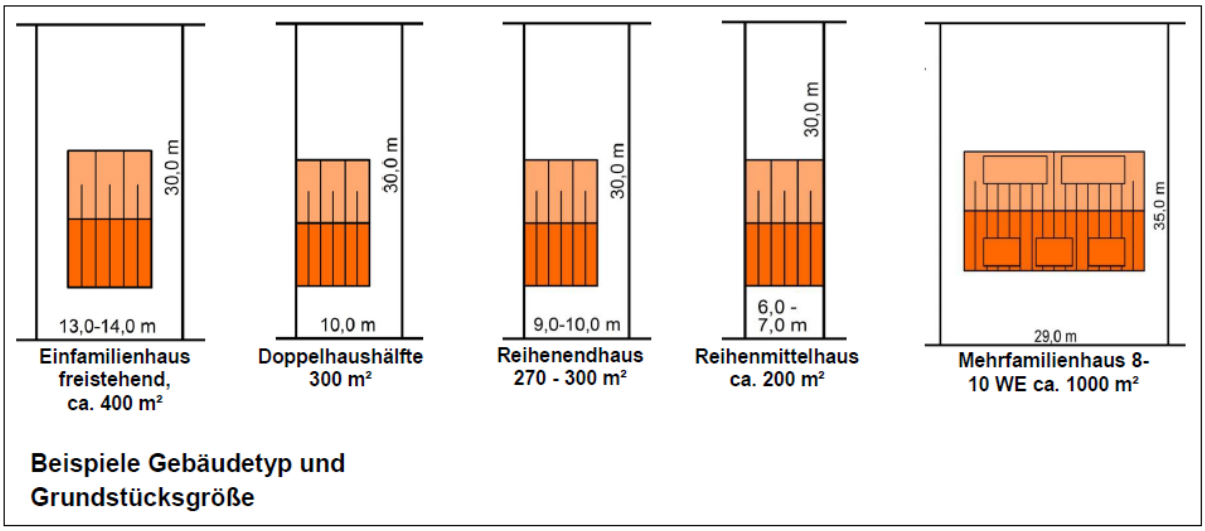
Bauform	Grundstücksgröße in m²	Baudichte in WE/ha
Einzelhaus	400 m²	15-20 WE/ha
Doppelhaushälfte	300 m“	22-25 WE/ha
Reihenhaus	200-250 m²	30-35 WE/ha
Mehrfamilienhaus	100 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit	80 WE/ha

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.

Auch für die Mehrfamilienhäuser wird ein Korridor angegeben, der für eine angepasste Baudichte sorgen soll. Der Wert von 100 m² Grundstücksfläche für eine Wohneinheit weist zwar für den Teilbereich der Mehrfamilienhäuser einen hohen Dichtewert von 80 WE/ha auf, kann aber in der Mischung mit den anderen Wohnformen im Gebiet aufgefangen werden. Dieser Aspekt spricht für eine insgesamt gemischte Bebauung unter Einbeziehung der o.g. Bauformen.

Grundstücksgröße und Gebäudetypen

Die folgende Abbildung zeigt, welche Flächenbedarfe (Dimensionierung von Grundstücken) durch einzelne Gebäudetypen erzeugt werden:



Beispiele Gebäudetyp und Grundstücksgröße

Die Abweichungen bei den tatsächlichen Grundstücksgrößen liegen in Einzelfall bei +/- 10 % der o.g. Werte. Die Festlegung der standardisierten Grundstücksgrößen und durchgehend gemischten Bebauung wird eingehalten, z.B. in den Bebauungsplänen Me 16, Me 18, He 31, He 35, Ro 22, Ro 23, Rb 01. Dies war auch für den Bebauungsplan Se 21 so vorgesehen[1)].

1) Hinweis: Aufgrund der Beschlusslage vom 30.09.2019 wird im Bebauungsplan Se 21 jetzt ein höherer Wert mit 120 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit für die Mehrfamilienhäuser festgelegt und die mögliche Bauweise in einigen Teilbereichen zu Lasten flächensparender Gebäudetypen und einer vielfältigen Bebauung geändert.

Dichtewerte und Lage

Ziel der Verwaltung ist es, im Sinne einer an die Bestandssituation angepassten Entwicklung in den einzelnen Ortschaften der Stadt Bornheim in Abhängigkeit des Standorts möglichst gleichwertige städtebauliche Dichtewerte in den einzelnen lagetechnisch vergleichbaren Baugebieten anzustreben. Wie im Arbeitskreis Städtebau im Februar 2020 vorgestellt, erfolgt eine Ausdifferenzierung der anzustrebenden Baudichte in Wohngebieten in Abhängigkeit von der Nähe des jeweiligen Baugebietes zum öffentlichen Personennahverkehr und sonstiger Infrastruktur.

Erhöhte Baudichte

In der Nähe der Bahnhofe Roisdorf und Sechtem sowie im Umfeld von Stadtbahnhaltepunkten sollten demnach Baugebiete mit einer erhöhten Baudichte und einem Zielwert von 30 WE/ha realisiert werden. Eine Mischung von Einzel-, Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäusern ermöglicht, diese hochwertigen Flächen möglichst effizient auszunutzen und dabei durch unterschiedliche Wohnformen auch unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Städtebauliche Dichte, empfohlen für Baugebiete im Einzugsbereich von Bahnhöfen der DB und Stadtbahnhaltepunkten. Beispiel:

Mix Einzel-, Doppel-, Reihen-, Mehrfamilienhäuser Erhöhte Baudichte

Art der Bebauung	Anzahl	Anteil %	Größe		Baugebiet
Einzelhäuser	6	20	400	m²	2400
Doppelhaushälften	8	27	300	m²	2400
Reihenhäuser	6	20	200	m²	1200
Mehrfamilienhäuser WE	10	33	100	m²	1000
Baudichte WE je ha	30				7000

Erläuterung:

10.000m² bzw. 1ha Fläche Plangebiet – **30%** Erschließung, Grünfläche, Kita, Regenrückhaltung

= **7.000 m²** Nettobauland

Mittlere Baudichte

Zur Weiterentwicklung des Bestandes in bahnfernen Gebieten sollte hingegen eine mittlere Baudichte von ca. 25 WE/ha als Mischung aus Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Städtebauliche Dichte, empfohlen zur kleinteiligen Weiterentwicklung des Bestandes bzw. in bahnfernen Gebieten. Beispiel:

Mix Einzel-, Doppel-Mehrfamilienhäusern					Mittlere Baudichte
Art der Bebauung	Anzahl	Anteil %	Größe		Baugebiet
Einzelhäuser	8	31	400	m²	3200
Doppelhaushälften	10	38	300	m²	3000
Reihenhäuser	0	0	200	m²	0
Mehrfamilienhäuser WE	8	31	100	m²	800
Baudichte WE je ha	26				7000

Erläuterung:

10.000m² bzw. 1ha Fläche Plangebiet – **30%** Erschließung, Grünfläche, Kita, Regenrückhaltung

= **7.000 m²** Nettobauland

Verminderte Baudichte

Nicht empfohlen wird aus Sicht der Verwaltung dahingegen eine geringe städtebauliche Dichte mit der ausschließlichen Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern, da eine Nutzungsmischung und die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Personengruppen nicht gewährleistet werden kann. Zudem entspricht dies nicht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Geringe städtebauliche Dichte, nicht empfohlen. Beispiel:

Schwerpunkt Einzel- und Doppelhäuser					Geringe Baudichte
Art der Bebauung	Anzahl	Anteil %	Größe		Baugebiet
Einzelhäuser	10	50	400	m²	4000
Doppelhaushälften	10	50	300	m²	3000
Reihenhäuser	0	0	200	m²	0
Mehrfamilienhäuser WE	0	0	100	m²	0
Baudichte WE je ha	20				7000

Erläuterung:

10.000m² bzw. 1ha Fläche Plangebiet – **30%** Erschließung, Grünfläche, Kita, Regenrückhaltung

= **7.000 m²** Nettobauland

Baudichte nach Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan wird für die Stadt Bornheim ein Zielwert der städtebaulichen Dichte für die Entwicklung von Wohngebieten von 40 WE/ha genannt. Dies ist nur mit einem Schwerpunkt von Mehrfamilienhäusern und ergänzender Reihenhausbebauung zu erreichen. Einzelhäuser sind dabei praktisch ausgeschlossen. Eine solche Bebauung wäre für Bornheim eher untypisch und würde keine lokal angepasste Entwicklung darstellen.

Hohe städtebauliche Dichte gem. Vorgabe Regionalplan. Beispiel:

Schwerpunkt Mehrfamilienhäuser (Reihenhäuser) Hohe Baudichte

Art der Bebauung	Anzahl	Anteil %	Größe		Baugebiet
Einzelhäuser	0	0	400	m²	0
Doppelhaushälften	8	20	300	m²	2400
Reihenhäuser	14	35	200	m²	2800
Mehrfamilienhäuser WE	18	45	100	m²	1800
Baudichte WE je ha	40				7000

Erläuterung:

10.000m² bzw. 1ha Fläche Plangebiet – **30%** Erschließung, Grünfläche, Kita, Regenrückhaltung

= **7.000 m²** Nettobauland

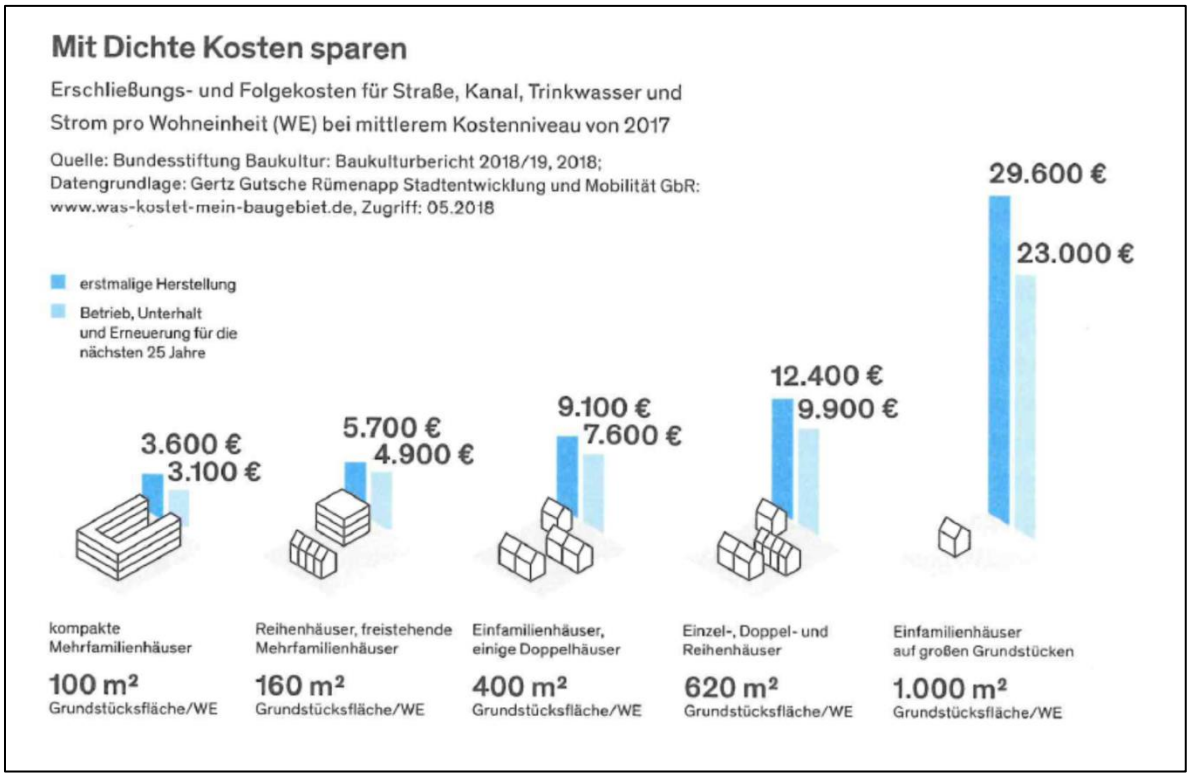
Handlungskonzepte Wohnen

In der von der Stadt Bornheim in Auftrag gegebenen Analyse zum Wohnraum der Empirica *„Handlungskonzept Wohnen Bornheim“* aus dem Jahr 2020 wird dieser Grundgedanke aufgenommen. Nach dem Gutachten verfügt die Stadt Bornheim über eine Vielzahl von Stärken, die auf den Wohnungsmarkt einwirken. Dazu zählen u.a. die zentrale Lage in der dynamischen Wohnungsmarktregion Köln-Bonn, eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und dem Auto sowie der Status als ein von vielen Nachfragegruppen gefragter Wohnstandort. Jedoch attestiert die o.g. Analyse einige Defizite, wie etwa gestiegene Kaufpreise und Mieten für Wohnraum, eine Angebotsknappheit auf dem Einfamilienhausmarkt sowie eine Fokussierung des Bornheimer Neubau-Wohnungsmarktes auf einige wenige Nachfragegruppen. (vgl. Empirica 2020: 62f.)

Auswirkungen der städtebaulichen Dichte

Mit einer zunehmenden städtebaulichen Dichte können zudem Kosten gespart werden. Höhere Dichtewerte führen zu niedrigeren Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom. Dies hat zum einen positive Auswirkungen auf unmittelbare kommunale Belange, zum anderen zeigen sich hier auch direkte Wirkungen auf die späteren Nutzer der Gebäude. Nicht zuletzt ist insbesondere aufgrund stetig wachsender Grundstückspreise eine möglichst effiziente Nutzung von Flächen sinnvoll.

Die Wirkung der städtebaulichen Dichte auf die Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom können der folgenden Grafik entnommen werden:



Flächenverbrauch

Die Ressource Boden ist begrenzt. Um der kontinuierlich hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können, ist die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen notwendig. Gleichzeitig sollten diese Flächen dann jedoch möglichst effektiv ausgenutzt werden, um etwa den Eingriff in landwirtschaftliche Flächen möglichst gering zu halten.

Auch in der fachlichen Auseinandersetzung erfolgt zurzeit eine grundsätzliche Diskussion zum Thema Flächenverbrauch. Gemäß dem Baukulturbericht 2018/2019 der Bundesstiftung Baukultur wird die Fläche der Bundesrepublik Deutschland zu 51 % landwirtschaftlich genutzt, etwa 30 % sind Wälder, 14 % Siedlungs- und Verkehrsfläche. 14 % der Fläche Deutschlands wird durch sonstige Flächen genutzt. Dabei ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen seit Jahren am Stärksten wachsend. Dieser hohe Anteil ist vielfach auch auf einen grundsätzlich hohen Anteil an Einfamilienhäusern zurück zu führen. (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2019: 33f.)

Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit der endlichen Ressource Boden sind damit, sofern eine Inanspruchnahme zur Deckung von Wohnraumbedarfen notwendig ist, eine effiziente Ausnutzung und hinreichend dichte Bebauung erforderlich. Diese ist jedoch grundsätzlich an den siedlungsstrukturellen Merkmalen der jeweiligen Kommune auszurichten. Der dargelegte Ansatz folgt dem grundsätzlichen Ziel, die einzelnen Ortschaften je nach Lage angemessen weiter zu entwickeln.