Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung
Antragsfrist: 17.11.2021

15.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 5 Anregung nach § 24 GO NRW vom 08.10.2021 betr. Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192 - Bebauungsplan Bo26

Vorlage 644/2021-7 5

Anregung 644/2021-7 7

Ergänzende Stellungnahme des Petenten 644/2021-7 9

TOP Ö 6 Anregung nach § 24 GO NRW vom 09.10.2021 betr. Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192 (Bornheim-Wesseling)

Vorlage 656/2021-7 10

Anregung 656/2021-7 12

TOP Ö 7 Anregung nach § 24 GO NRW vom 25.10.2021 betr. Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18

Vorlage 663/2021-7 13

Anregung 663/2021-7 15

Ergänzende Stellungnahme des Petenten 663/2021-7 17

TOP Ö 8 Antrag der ABB Fraktion vom 04.08.2021 betr. Überprüfung eines bereits erteilten Vorbescheides zum Neubau eines geplanten Schulungszentrums in Roisdorf, Bereich Ehrental

Antragsvorlage 469/2021-6 20

Antrag 469/2021-6 21

Ergänzungsvorlage 469/2021-6 25

TOP Ö 9 Große Anfrage der SPD-Fraktion vom 12.10.2021 betr. Statistische Angaben zum Wohnungsbau in Bornheim

Vorlage ohne Beschluss 627/2021-7 26

Große Anfrage 627/2021-7 27

E i n l a d u n g

Sitzung Nr.	106/2021
StEA Nr.	**8/2021**

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

Bornheim, den 29.11.2021

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, 15.12.2021, 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.
	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme von Niederschriften	
5	Anregung nach § 24 GO NRW vom 08.10.2021 betr. Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192 - Bebauungsplan Bo26 (BüA 30.11.2021)	644/2021-7
6	Anregung nach § 24 GO NRW vom 09.10.2021 betr. Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192 (Bornheim-Wesseling) (BüA 30.11.2021)	656/2021-7
7	Anregung nach § 24 GO NRW vom 25.10.2021 betr. Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18 (BüA 30.11.2021)	663/2021-7
8	Antrag der ABB Fraktion vom 04.08.2021 betr. Überprüfung eines bereits erteilten Vorbescheides zum Neubau eines geplanten Schulungszentrums in Roisdorf, Bereich Ehrental (StEA 14.09.2021)	469/2021-6
9	Große Anfrage der SPD-Fraktion vom 12.10.2021 betr. Statistische Angaben zum Wohnungsbau in Bornheim	627/2021-7
10	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	706/2021-1
11	Anfragen mündlich	
	Nicht-öffentliche Sitzung	
12	Investorenwettbewerb Verkauf städtisches Grundstück Adenauerallee	521/2021-7
13	Grundstücksverhandlungen Gemarkung Kardorf-Hemmerich Flur 4	702/2021-7
14	Tausch von Flächen in den Gemarkungen Sechtem und Merten	638/2021-7
15	Verkauf eines städtischen Grundstücks in der Gemarkung Bornheim-Brenig	651/2021-7

16	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	707/2021-1
17	Anfragen mündlich	

Bitte beachten Sie zur Teilnahme an der Sitzung die aktuell geltende Coronaschutzverordnung.

In den Sitzungsräumlichkeiten ist eine FFP2-Maske zu tragen.
Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Personen, die aus medizinischen Gründen keine Maske tragen können. Dies ist durch ein ärztliches Zeugnis nachzuweisen.
Unabhängig von einem bestimmten Inzidenzwert müssen die Teilnehmer*innen außerdem vollständig geimpft oder genesen sein oder über einen bescheinigten höchstens 24 Stunden zurückliegenden negativen Corona-Antigen-Schnell- oder PCR-Test verfügen. Ein beaufsichtigter –kostenfreier- Selbsttest kann vor den Sitzungsräumlichkeiten durchgeführt werden. Bitte erscheinen Sie dazu ausreichend früh vor der Sitzung, um den Test noch in Ruhe durchführen zu können.
Damit erfüllt die Stadt Bornheim gem. Erlass des MHKBG NRW vom 07.10.2021 die gegenüber ihren Gremienmitgliedern bestehenden Verpflichtungen, die das OVG NRW in seinem Beschluss vom 30.09.2021 festgestellt hat.
Kosten für anderweitig durchgeführte Testungen können nicht übernommen werden.
Die Nachweise sind am Eingang vorzuzeigen.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass nur eine begrenzte Anzahl an Publikumsplätzen zur Verfügung steht. Diese werden in der Reihenfolge der Anmeldungen vergeben.
Sie können sich als Gast per Mail unter claudia.gronewald@stadt-bornheim.de oder telefonisch unter 02222/945-218 anmelden.

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Wolfgang Schwarz (Vorsitzende/r)

beglaubigt: (Verwaltungsfachangestellte)

TOP

Ö 5

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	30.11.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.12.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	644/2021-7
Stand	18.11.2021

Betreff Anregung nach § 24 GO NRW vom 08.10.2021 betr. Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192 - Bebauungsplan Bo26

Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Sachverhalt

Am 08.10 wurde eine Anregung und Beschwerde nach §24 der Gemeindeordnung NRW zur Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L 192, Bebauungsplan Bo 26, gestellt.

Zu den Punkten der Anregung und Beschwerde wird wie folgt Stellung genommen.

Zu 1:

a) Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden werden im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss des Bo 26 veröffentlicht,
b) ebenso das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (die Stellungnahmen der Stadt Bornheim) und
c) das Protokoll der Einwohnerversammlung, welches ebenfalls als Stellungnahme gewertet wird.

Zu 2:

Nach Fertigstellung des Gesamtverkehrsgutachtens Bornheim 2030 fanden ein schriftlicher Austausch sowie Gespräche mit StraßenNRW und dem Rhein-Sieg-Kreis mit dem Ergebnis statt, dass es keine Bereitschaft zur Beteiligung an den Baukosten gibt. Des Weiteren sollen noch zukünftige Unterhaltungs-/Erhaltungskosten auf die Stadt übertragen werden.

Die Baukosten wurden **2016** auf ca. 1.755.000 Euro geschätzt. Dazu kommen noch Kosten für Grunderwerb (bei Variante 1b ca. 7.800 m²), Vermessung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für Planung, Gutachten, Bauüberwachung usw. Die Ablösekosten, die für die zusätzlichen Verkehrs- und Entwässerungsanlagen an die jeweils zuständigen Baulastträger entrichtet werden müssen wurden **2016** mit ca. 150.000 - 200.000 Euro kalkuliert. Mittlerweile werden die Kosten noch weiter gestiegen sein.

Zu 3:

Das Verfahren des Bo 24 „Hexenweg“ wird nach Beschluss am 16.09.2021 (s. Vorlage 130/2021-7) mit verändertem Geltungsbereich weitergeführt. Für den Bebauungsplan Bo 24 muss auf Grund des neuen Geltungsbereiches zunächst ein neuer Entwurf erarbeitet werden. Mit dem neuen Verfahrensschritt wird in 2022 gerechnet.
Der Bo 26 wurde in der Prioritätenliste von 2021 durch den Stadtentwicklungsausschuss auf Priorität 1 hochgestuft. Die weitere Planung erfolgt in Abhängigkeit von der Weiterführung des Verfahrens Bo 24.

Zu 4:

Die Finanzierung erfolgt unabhängig vom Bo 24. Der Bebauungsplan Bo 24 wird seit dem Beschluss vom 16.09.2021 ohne Bauabschnitte entwickelt (s. Vorlage 130/2021-7) Im Haushaltsplan 2021-2022 sind keine finanziellen Mittel für die Umsetzung des Bo 26 eingestellt.

Zu 5:

Das Verfahren der Baulandumlegung zum Bo 24 hat noch nicht begonnen.

Zu 6:

Es handelt sich beim Bebauungsplan Bo 26 um eine eigenständige Planung der Stadt Bornheim. Die Straßenbaulastträger müssen den Bau nicht in eigener Regie ausführen (s. zu 2)

Anlagen zum Sachverhalt

Anregung und Beschwerde nach § 24 der GO NRW

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten
des Rates der Stadt Bornheim
z. Hd. Herrn Rolf Schmitz
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Anregung und Beschwerde nach § 24 der Gemeindeordnung NRW

hier: Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L19 –Bebauungsplan Bo 26

Sehr geehrter Herr Schmitz,

setzen Sie bitte das Thema "Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L19 – Bebauungsplan Bo 26" auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten.

Sachverhalt:

Auf gemeinsamen Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.10.2012 wurde der Bürgermeister mit Vorlage 553/2012-7 beauftragt, Maßnahmen zur Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192, einzuleiten.

Im Rahmen dieser Planung wurde ein Verkehrsgutachten mit dem Ergebnis erstellt, die Kreisstraße 42 mit der Landesstraße 192 durch einen Teilanschluss zu verbinden.

Bei einer Verknüpfung der Kreisstraße 42 mit der Landesstraße 192 wir es zu erheblichen Verkehrsentlastungen vom Durchgangsverkehr in den Orten Kardorf, Waldorf, Dersdorf und Bornheim kommen.

Darauf wurde der Bebauungsplan Bo 26 aufgestellt und in der Zeit vom 03.11.2016 bis 30.11.2016 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB.
Am 16.11.2016 wurde eine Einwohnerversammlung durchgeführt.

Seit fast 5 Jahren wurden keine Informationen über dieses Projekt veröffentlicht.

Ich bitte den Ausschuss um folgende Beschlussfassung:
Der Bürgermeister wird beauftragt:

1) Auf der Internetseite der Stadt Bornheim unter Bauleitpläne im Verfahren – Bo 26 einzustellen:

   a) Die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden zu der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

b) Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim zu den Stellungnahmen der Bürger und der Behörden bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

c) Das Protokoll der Einwohnerversammlung.

2. Auszuführen, welche Schritte und Maßnahmen die Stadtverwaltung seit dem Jahre 2016 zur Verwirklichung des Projektes unternommen und insbesondere mit den betroffenen Grundstückseigentümer Verhandlungen aufgenommen hat.

3. Beim Bebauungsplan Bo 26 wird Bezug auf den Bebauungsplan Bo 24 genommen. Der ist aber offenbar auch nicht über die Einwohnerversammlung am 16.11.2016 hinausgekommen.
   Hier sollte ausgeführt werden, wie der Bau der Verknüpfung K 42 / L192 zur Entlastung vom Durchgangsverkehr in den Orten Kardorf, Waldorf, Dersdorf und Bornheim, auch ohne der nach dem Bebauungsplan Bo 24 möglichen Bebauung

4. Auszuführen, ob und wie ggf. der Bürgermeister sich eine Finanzierung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Bo 24 – Rahmenplanung Bornheim-West vorstellt. Von der Verwaltung wurde einmal zu der Planung Bornheim West gesagt, dass es für dieses Gebiet wahrscheinlich 4 Bebauungspläne geben wird.

5. Auskunft über den Stand eines ggf. für den Bereich des Bebauungsplanes Bo 24 durchzuführenden Umlegungsverfahrens zu geben.

6. Bei den Straßen im Ausführungsbereich des Bebauungsplanes Bo 26 sind nur die Straßenbaulastträger Rhein-Sieg Kreis und Landesbetrieb Straßen NRW betroffen.
   Hier sollte ausgeführt werden, ob diese Straßenbaulastträger die Verknüpfung auch in eigener Regie ausführen müssen, weil hier der überörtliche Verkehr auf den Landesstraße L 183 und der Kreisstraße K 33 betroffen ist und welche Maßnahmen dazu von der Stadt Bornheim erforderlich sind.

Mit freundlichen Grüßen

53332 Bornheim, 20.11.2021

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten
des Rates der Stadt Bornheim
z. Hd. Herrn Rolf Schmitz
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Anregung und Beschwerde nach § 24 der Gemeindeordnung NRW

hier: Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L19 –Bebauungsplan Bo 26

Sehr geehrter Herr Schmitz,

auf meine Anregung und Bitte vom 08.10.2021, auf der Internetseite der Stadt Bornheim unter Bauleitpläne im Verfahren – Bo 26, die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden zu der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Stadt Bornheim zu den Stellungnahmen der Bürger und der Behörden bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie das Protokoll der Einwohnerversammlung einzustellen, antwortet der Bürgermeister in der Vorlage 644/2021-7 wie folgt:

Zu den Punkten der Anregung und Beschwerde wird wie folgt Stellung genommen.

a) Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden werden im Rahmen der Sitzungsvorlage zum **Offenlagebeschluss des Bo 26 veröffentlicht**,

b) ebenso das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (die Stellungnahmen der Stadt Bornheim) und

c) das Protokoll der Einwohnerversammlung, welches ebenfalls als Stellungnahme gewertet wird.

Auf den Offenlagebeschluss warten wir aber seit 5 Jahren.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie das Protokoll der Einwohnerversammlung sind doch kein Geheimnis. Diese werden ja unverändert üblicherweise im Offenlagebeschluss veröffentlicht.

Wenn es keine gesetzliche Vorschrift dagegen spricht, bitte meinen Anregungen zu folgen und die Einstellung ins Internet zu veranlassen.

Nach 5 Jahren haben die Bürger doch auch einen Anspruch auf Informationen zum Sachstand.

Mit freundlichen Grüßen

6

TOP

Ö 6

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	30.11.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.12.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	656/2021-7
Stand	18.11.2021

Betreff Anregung nach § 24 GO NRW vom 09.10.2021 betr. Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192 (Bornheim-Wesseling)

Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Sachverhalt

Am 09.10.2021 wurde eine Anregung nach §24 der Gemeindeordnung NRW zur Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L 192 (Bornheim-Wesseling) abgegeben.

Zu den Punkten der Anregung und Beschwerde wird wie folgt Stellung genommen.

Zu 1:

Nach Fertigstellung des Gesamtverkehrsgutachtens Bornheim 2030 fanden ein schriftlicher Austausch sowie Gespräche mit StraßenNRW und dem Rhein-Sieg-Kreis mit dem Ergebnis statt, dass es keine Bereitschaft gibt, sich an den Baukosten zu beteiligen. Des Weiteren sollen noch zukünftige Unterhaltungs-/Erhaltungskosten auf die Stadt übertragen werden.

Die Baukosten wurden **2016** auf ca. 1.755.000 Euro geschätzt. Dazu kommen noch Kosten für Grunderwerb (bei Variante 1b ca. 7.800 m²), Vermessung und Vermarkung, Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Honorarkosten für Planung (ca. 15 % der Baukosten), Erstellung von Gutachten, Bauvorbereitung und Bauüberwachung. Die Ablösekosten, die für die zusätzlichen Verkehrs- und Entwässerungsanlagen an die jeweils
zuständigen Baulastträger entrichtet werden müssen wurden **2016** mit ca. 150.000 - 200.000 Euro kalkuliert. Mittlerweile werden die Kosten noch weiter gestiegen sein.

Zu 2:

Eine Finanzierung ist im Haushalt der Stadt Bornheim nicht vorgesehen.

Zu 3:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.10.21 beschlossen, dass der Bebauungsplan Bo

26 ebenso wie der Bebauungsplan Bo 24 die Priorität 1 bekommt (s. Vorlage 486/2021-7). Es gibt jedoch keine Zeitschiene für die Umsetzung des Projektes, da die Planung noch nicht abgeschlossen und die Finanzierung nicht geklärt/gesichert ist. Die Umsetzung erfolgt nicht vor Abschluss des Verfahrens Bo 24. Für den Bebauungsplan Bo 24 muss auf Grund des neuen Geltungsbereiches (s. Vorlage 130/2021-7) zunächst ein neuer Entwurf erarbeitet werden.

Anlagen zum Sachverhalt

Anregung und Beschwerde nach § 24 der GO NRW

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten
im Rat der Stadt Bornheim
Herrn Rolf Schmitz
53332 B o r n h e i m

09.10.2021

Kopie an Herrn Bürgermeister Becker

Anregung und Beschwerde nach § 24 der GO NRW
-Verknüpfung der K 42 (Sechtemer Weg) mit der L 192 (Bornheim – Wesseling)

Sehr geehrter Herr Rolf Schmitz,

um Aufnahme auf die Tagesordnung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten wird gebeten.
Durch den gemeinsamen Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 29.10.2012 wurde mit der Vorlage 553/2012-7 der Bürgermeister beauftragt: Maßnahmen zur Verknüpfung der Kreisstraße 42 mit der Landstraße 192 einzuleiten.
Seit Jahren habe ich keine Informationen der Stadt Bornheim bzgl. Umsetzung diesen Projektes erfahren.

Um folgende Beschlussfassung bitte ich den Ausschuss:

Der Bürgermeister wird gebeten schriftlich aufzuführen:

1. Welche Maßnahmen und Schritte die Stadtverwaltung Bornheim seit der Beschlussfassung 2012 unternommen hat?
2. Wie Umsetzung und Finanzierung der Anbindung K42 an L192 erfolgen kann?
3. Wie eine realistischen Zeitschiene zur Umsetzung des Vorhabens aussehen kann?

Einer schriftlichen Vorlage sehe ich entgegen.

Freundlich grüssend

12

09:

TOP

Ö 7

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	30.11.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.12.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	663/2021-7
Stand	05.11.2021

Betreff Anregung nach § 24 GO NRW vom 25.10.2021 betr. Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18

Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Sachverhalt

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Baugesetzbuch sieht ein Antragsrecht für die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nicht vor. Bebauungspläne sind gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Über die Verfahren entscheidet der Rat der Stadt Bornheim.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Bo 18 wurden gemäß §2 (3) BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt und bewertet. Über das Ergebnis hat der Rat entschieden und am 30.03.2017 den Bebauungsplan Bo 18 als Satzung beschlossen. Ob das Projekt von einer Klage gestoppt worden wäre, ist spekulativ. Die Klagefrist für den Bebauungsplan Bo 18 ist in 2018 ausgelaufen.

Die Planung eröffnet dem Eigentümer das Recht, auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gebäude zu errichten. Der Plan sieht grundsätzlich eine dreigeschossige Bebauung mit einem nach innen zurückgesetzten Nichtvollgeschoss (ehem. Staffelgeschoss) vor. Die Höhe ist durch entsprechende Festsetzungen begrenzt und sieht ein Abrücken des Staffelgeschosses zur Westseite um 3 m und zur Straßenseite um ca. 6-10 m von der Hauskante vor. Insofern wird man von auf diesen Seiten lediglich eine Dreigeschossigkeit sichtbar wahrnehmen. Die Wahrnehmung eines vierten Geschosses erfolgt allenfalls von der Gartenseite, die von der Nachbarbebauung abgerückt ist. Eine erdrückende Wirkung kann daher nicht festgestellt werden.

Die Höhenfestsetzung im dreigeschossigen Bereich liegt teilweise oberhalb, teilweise unterhalb der Firsthöhen der Nachbarbebauung. Die Höhe des Staffelgeschosses entspricht der Gesamthöhe des gegenüberliegenden Eckgebäudes an der Königstraße 25. Insofern liegen die Höhenfestsetzungen in einem Maß, das vor Ort in der Königstraße anzutreffen ist.

Der Abstand des geplanten Gebäudes zur vorhandenen Nachbarbebauung an der Königstraße beträgt zur Westseite ca. 11-12 m und zur Ostseite zwischen ca. 9 und 11 m. Im nächstgelegenen Bereich wurde zudem die geringere Bauhöhe festgesetzt.

Zu 1: Der Bebauungsplan Bo 18 ist in einem öffentlichen Verfahren aufgestellt worden. Die Entscheidung des Rates erfolgte unter der Abwägung aller bekannten städtebaulichen Belange. Es kann daher nicht empfohlen werden, ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Bo 18 einzuleiten. Darüber hinaus würde bei einer Aufhebung von Baurechten die Stadt gegenüber einem Grundstückseigentümer schadensersatzpflichtig.

Zu 2: Gemäß der Zuständigkeitsordnung wird der Ausschuss für Stadtentwicklung nur bei Befreiungen von Bebauungsplänen, die erhebliche stadtplanerische Bedeutung hätten, informiert. Dies ist hier nicht erkennbar.

Zu 3: Stellplätze werden nur in den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und in einer Tiefgarage genehmigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplans, sind hier maßgeblich.

Anlagen zum Sachverhalt

Anregung und Beschwerde nach § 24 der GO NRW

53332 Bornheim, 25.10.2021

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten
des Rates der Stadt Bornheim
z. Hd. Herrn Rolf Schmitz
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Anregung und Beschwerde nach § 24 der Gemeindeordnung NRW
hier: Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18

Sehr geehrter Herr Schmitz,

setzen Sie bitte das Thema "Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18" auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten.

Sachverhalt:
Am 30.03.2017 hat der Rat der Stadt Bornheim den Bebauungsplan Bo 18 als Satzung beschlossen.
Die Beethoven Betriebs GmbH wollte auf dem Gelände des ehemaligen Gemeindezentrums der evangelischen Kirche, Königstraße 24, ein Pflegewohnhaus als teilweiser Ersatzneubau für wegfallende Plätze im Wohnstift Beethoven, Siefenfeldchen 39, errichten. Der Neubau sollte Platz für 58 Bewohnerinnen und Bewohner bieten.

Hier war eine dreigeschossige Bebauung plus einem Staffelgeschoss vorgesehen. Von der Ostseite blickte man dann einschließlich Untergeschoß auf fünf Geschosse.

Bei einer Klage gegen dieses Bauvorhaben wäre das Projekt gestoppt worden. Denn hier handelt es sich um einen Baukörper mit erdrückender Wirkung, der wegen seiner Ausmaße, seiner Baumasse oder seiner massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem sie diesem förmlich "die Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauert" sein entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls - und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandflächen - derartig übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird. So die Begründung in einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes.

Im hier vorliegenden Fall hätte das geplante Gebäude mit seinem Staffelgeschoss (69,5 m NHN) mit 4,8 m bzw. 3,9 Metern über den Firsthöhen der beiden Nachbargebäude gelegen und damit eine erdrückende Bebauung dargestellt.

Auch die geplante Flachdachbauweise hätte nicht zur Nachbarbebauung und ins Straßenbild gepaßt. Der Umgebungsschutz des § 9 DSchG NRW für die Baudenkmäler (ev. Kirche und ehemaliges Bürgermeisteramt) ist zu berücksichtigen. Die Anzahl der geplanten 18 Stellplätze war bei einer Schichtbelegung mit 12 Personalen nicht ausreichend.

Die Beethoven Betriebs GmbH hat offenbar nun auch nach einem Wechsel der Geschäftsleitung von dieser Planung Abstand genommen.

Nach einem Pressebericht sollen nun von einem neuen Investor auf diesem Gelände 30 Wohnungen gebaut werden. Mit Abrißarbeiten des alten Gebäudes wurde bereits begonnen.

Wenn der Pressebericht stimmt, ist dieses Bauvorhaben nicht mehr konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan und ist daher nicht zulässig.

Ich bitte den Ausschuss um folgende Beschlussfassung:

Der Bürgermeister wird beauftragt:

1. Den Bebauungsplan Bo 18 aufheben zu lassen und damit eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch zu ermöglichen. Dann müßte die vorhandene Bebauung und der Charakter der Umgebungsbebauung berücksichtigt werden.
2. Den Ausschuss für Stadtentwicklung in einer öffentlichen Vorlage über etwaige Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer (Königstraße 24), eventuelle Zusagen über die Bebaubarkeit der Grundstücke oder erteilte oder in Aussicht gestellte Baugenehmigungen, die auch dem Bebauungsplan Bo 18 widersprechen, zu informieren.
3. Keine Genehmigungen für Parkplätze des Bauherrn (Königstraße 24) auf naheliegende Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen sind, zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

16

ergänzende Stellungnahme des Petenten zur Vorlage Nr. 663/2021-7 (TOP Ö8, BÜA 30.11.2021)

E 18.11.2021 Sch

53332 Bornheim, 17.11.2021

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten
des Rates der Stadt Bornheim
z. Hd. Herrn Rolf Schmitz
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Anregung und Beschwerde nach § 24 der Gemeindeordnung NRW

- Planungsänderung Bebauungsplan Bo 18

hier: Nachtrag zum meinem Schreiben vom 25.10.2021-
Stellungnahme zur Vorlage 663/2021-7

Sehr geehrter Herr Schmitz,

aus gesundheitlichen Gründen kann ich leider nicht zu der Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten am 30.11.2021 kommen. Daher lege ich hier meine Stellungnahme zur Vorlage 663/2021-7 des Bürgermeisters vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Bo 18 wurde speziell für die Erstellung eines Pflegewohnhauses der Seniorenwohnstift Beethoven Betriebs GmbH aufgestellt. Siehe hierzu Punkt 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan Bo 18 vom Februar 2017. (Im Internet der Stadt Bornheim wird fälschlich die Ausgabe Juli 2016 aufgeführt)

"Die Beethoven Betriebs GmbH möchte dieses Angebot durch eine Erweiterung der stationären Pflegeplätze, möglichst in fußläufiger Nähe zum Wohnstift Beethoven ergänzen. Das Plangebiet, welches das ehemalige evangelische Gemeindezentrum beherbergt hat, befindet sich in einer Entfernung von rd. 500 m zum Wohnstift. Die Wohnstift Beethoven"

Die Seniorenwohnstift Beethoven Betriebs GmbH hat offensichtlich von dieser Planung Abstand genommen.

Nach einer Pressemeldung hat die GTS Group das Grundstück im Sommer 2020 erworben und einen Bauantrag für eine Neubebauung gestellt. **Ein Firmenschild wurde am Grundstück aufgestellt und mit den Abrißarbeiten wurde begonnen.** Es sollen 50 Wohnungen entstehen und Im Erdgeschoß soll Gewerbe angesiedelt werden.

Dieses geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Ausführungen und der Begründung zum Bebauungsplan Bo 18 vom Februar 2017. Die Änderung der Nutzung durch Gewerbeflächen im Erdgeschoß und Wohnungen in den übrigen Geschossen ergibt eine

17

70

völlig andere Nutzung des Gebäudes, der Stellplätze und deren Nutzungszeiten. Damit wird sich eine **erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität** bei der näheren Bebauung ergeben.

Bei einem Pflegewohnheim liegt die Parkplatznutzung üblicherweise bei Tageszeiten. Bei einer Wohnbebauung können Lärmbelästigungen zu allen Tages- Nachtzeiten erfolgen.

Vor einem Eigentümerwechsel hatte die Stadt Bornheim ein Vorkaufsrecht und die Möglichkeit der Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes bei einer geplanten Nutzungsänderung.

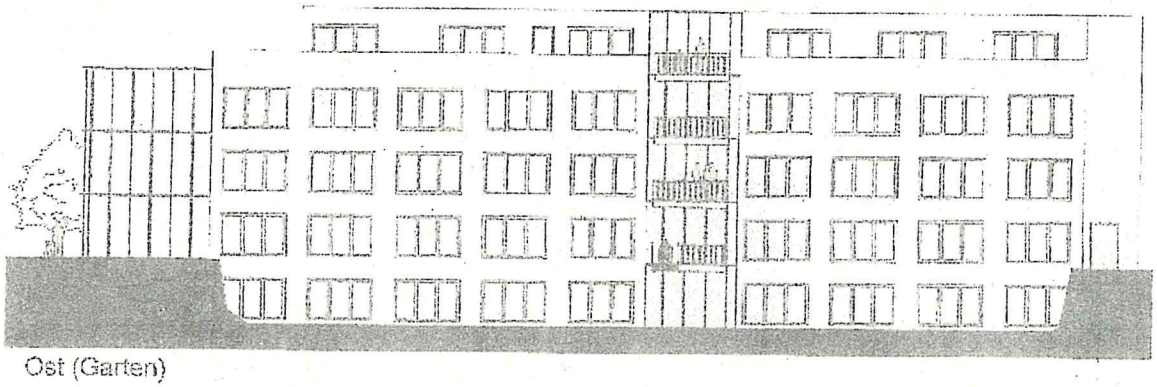
Die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstückes an der Königstraße hängt maßgeblich vom Erwerb oder Eigentum des Grundstückes 442 (ehemaliger Spielplatz) ab, welches beim Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Bo 18 im Eigentum der Stadt war.

Bei der geplanten Bebauung mit einem Pflegewohnheim wurde im Bebauungsplan Bo 18 bei der Bemessung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ein Abzug wegen eines ÖPNV-Bonus gemacht. Ein Abzug bei den Stellplätzen ist aber unzulässig, denn die Haltestellen der Stadtbahn sind mehr als 600 m entfernt und stündliche bzw. am Wochenende bis zu 2 stündliche Busanbindungen in 400 m Entfernung sind nicht anrechenbar.

Bei einer großflächigen Bebauung des Grundstückes Königstraße 24 ist der Investor auf den Erwerb des Grundstückes 442 zur Herstellung der notwendigen Stellplätze angewiesen. Damit wurden die bisher unverkäuflichen 455 m^2 Spielplatz zu Bauland und führten zu erheblichen Einnahmen bei der Stadt Bornheim und bei den Nachbarn vorrausichtlich zu einer Lärmbelastung direkt an ihrer Grundstücksgrenze.

Es kann nicht angehen, dass hier wieder ein Bebauungsplan der mit und auf Grundlage von Architektenplänen vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen wird und dann vom Bürgermeister Baugenehmigungen mit abweichenden Gebäuden und Nutzungen erteilt werden. Dies haben die Anwohner der Königstraße auch schon beim Bebauungsplan Bo 13 (heute Nettomarkt) leidvoll erfahren (bei Bedarf kann ich hierzu auch nähere Angaben machen).

<u>In der Vorlage 663/2021-7 vom 05.11.2021 steht fälschlich</u>
" Die Wahrnehmung eines **vierten** Geschosses erfolgt allenfalls von der Gartenseite, die von der Nachbarbebauung abgerückt ist"
Der zum Bebauungsplan Bo 18 zugehörige Architektenplan sieht aber **fünf Geschosse** vor.



Ost (Garten)

In der Vorlage 663 wird die Gesamthöhe des Staffelgeschosses mit der Gesamthöhe des gegenüberliegenden Eckgebäudes (Kliehof) an der Königstraße 25 verglichen.
Nach meiner Kenntnis wurde der "Klotz" Kliehof ohne Beachtung der notwendigen gesetzlichen Grundlagen gebaut und erst später in den Bebauungsplan Bo 13 aufgenommen. Dabei wurde dem Eigentümer eine weitere Aufstockung des Gebäudes offeriert.

Dieser Bau an der Hangseite der Königstraße stört aber bei der aufsteigenden Aeltersgasse das Straßenbild nicht so sehr wie eine großräumige Bebauung des Grundstückes Königstraße 24. Die vielen Leerstände in diesem Gebäude Kliehof zeugen aber von einer Fehlplanung. Daher wird das Gebäude von Bürgern als Bausünde wahrgenommen.

Man sollte aber nicht eine Bausünde, dem geplanten Baukörper mit erdrückender Wirkung, mit einer vorherigen Bausünde begründen.

Die Planungsänderung ist nach meiner Ansicht von einer erheblichen stadtplanerischen Bedeutung. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes mit einem erneuten Beschluss des Rates der Stadt Bornheim erforderlich.

Ich bitte den Ausschuss für Bürgerangelegenheiten für die folgende Beschlussfassung:

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung wird empfohlen:

1. Die Änderung der im Bebauungsplan Bo 18 vorgesehenen Bebauung mit einem Pflegewohnhaus in ein Wohnhaus mit Gewerbe, auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses zu setzen.

2. Den Bürgermeister mit einer Darstellung des Sachstandes beim Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

3. Den Bürgermeister mit der Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu beauftragen, in dem die Nutzungsänderung der Stellplatzbelegung mit Auswirkungen auf die Nachbarbebauung bis einschließlich Haus Königstraße Nr. 34a untersucht und in eine Abwägung einzustellen ist. Bei der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Bo 18 wurde nur die Einwirkung des Verkehrslärms auf das Gebäude des Pflegewohnheims untersucht.

4. Den Bürgermeister bei der Anordnung von notwendigen Stellplätzen auf benachbarten Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, auf Zulässigkeit zu prüfen und ggf. deren Bestand zumindest durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern, die nur mit Zustimmung der Stadt gelöscht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

19

TOP

Ö 8

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.09.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	469/2021-6
Stand	06.08.2021

Betreff **Antrag der ABB Fraktion vom 04.08.2021 betr. Überprüfung eines bereits erteilten Vorbescheides zum Neubau eines geplanten Schulungszentrums in Roisdorf, Bereich Ehrental**

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Sachverhalt

Die Bauvoranfrage ist nach Umplanungen und eingehender Prüfung zulässigerweise positiv beschieden worden.

Die nun darüber hinaus gestellten Fragen können aufgrund der personellen Besetzung nicht kurzfristig beantwortet werden.
Das Ergebnis der Prüfung kann erst in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vorgestellt werden.

Im Übrigen ist in der Sache ein verwaltungsgerichtliches Verfahren anhängig.

Anlagen zum Sachverhalt

- Antrag der ABB-Fraktion vom 04.08.2021

Ö 8

Fraktion ABB
St.-Georg-Str. 20
53332 Bornheim

Tel. 0151 – 722 11 101
bornheimer123@yahoo.de
www.aktivebuergerbornheim.de

ABB-Fraktion St.-Georg-Str. 20 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
Ausschuss für Stadtentwicklung
Herr Wolfgang Schwarz
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Bornheim, den 04.08.2021

Betrifft: Überprüfung eines bereits erteilten Vorbescheid zum Neubau eines geplanten Schulungszentrum in Roisdorf, Bereich Ehrental

Die ABB-Fraktion beantragt den o. g. Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung der nächst möglichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses aufzunehmen.

Beschlussentwurf:

Punkt 1: Wir beantragen die Prüfung und die vorläufige Aussetzung des oben aufgeführten Vorbescheids und des Baugenehmigungsverfahrens.

Punkt 2: Die Baubehörde wird beauftragt zu klären, ob zur geplanten Bebauung im Schutzgebiet des Park Haus Wittgenstein eine Änderung des Flächennutzungsplan erforderlich ist.

Punkt 3: Die Baubehörde wird beauftragt zu klären, ob das oben aufgeführte geplante Schulungszentrum in Roisdorf auf die offizielle Wohnbaufläche begrenzt werden muss.

Zitat aus dem Vorscheid: „Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Schulungsbereich, Roisdorf, Ehrental, Flur 25, Flurstück 195. 00880 – 19 – 1 vom 25.3.2021, Vorbescheid gemäß § 77 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018);“ Zitat Ende

Begründung:
In Folge des Vorbescheid wurde die Bebauungsgrenze des offiziellen Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim (*1 Kopie Anhang) an den Gremien des Rates vorbei zu Lasten eines angrenzenden Schutzgebietes zur Schaffung von zusätzlichem Bauland verschoben. Der zum Bauplan (*2 siehe Anhang) erteilte Vorbescheid für dieses Areal liegt teilweise außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes RO111. Das Vorhaben kann deshalb nach unserem Rechtsverständnis in dieser Form nicht zulässig sein.

Dazu erläuternd ein weiteres Zitat aus dem Vorbescheid vom 25.03.2021:
„Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. IS.2414). Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

siehe Rückseite

Wir bitten zusätzlich um die Beantwortung folgender Fragen.

Frage 1: Warum und auf welcher rechtlichen Grundlage wurde eine Überbauung der im offiziellen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bebauungsgrenze zu Lasten eines Schutzgebietes genehmigt und damit zu Lasten des Umweltschutz neues Bauland geschaffen?

Frage 2: Wurde zwischenzeitlich eine Änderung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zu Lasten des Schutzgebietes „Park Haus Wittgenstein“ beantragt und durch die zuständigen Gremien im Bornheimer Rat beschlossen, wenn ja wann und mit welcher Begründung?

Frage 3: Wurden bei der Prüfung zum Vorbescheid die Auflagen zum Umweltschutz berücksichtigt, oder wird im weiteren Rahmen des Baugenehmigungsverfahren eine eventuell noch fehlende Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt?

Anhand der öffentlich zugänglichen Pläne wurde das oben aufgeführte Bauprojekt nicht auf die Wohnbaufläche des offiziellen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim begrenzt. Es wurde auch ein Areal eines geschützten Parks mit eingeplant. Dieser Park ist im Flächennutzungsplan in Einheit mit dem unter Denkmalschutz stehenden „Haus Wittgenstein“ als „geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesen. Nach unserem Kenntnisstand sind in Schutzgebieten nach § 35 Absatz1 Nummer 1 Baugesetzbuch nur privilegierte Bauvorhaben erlaubt. Dazu zählen landwirtschaftliche Unternehmen, aber keine Schulungszentren und Verwaltungsgebäude!

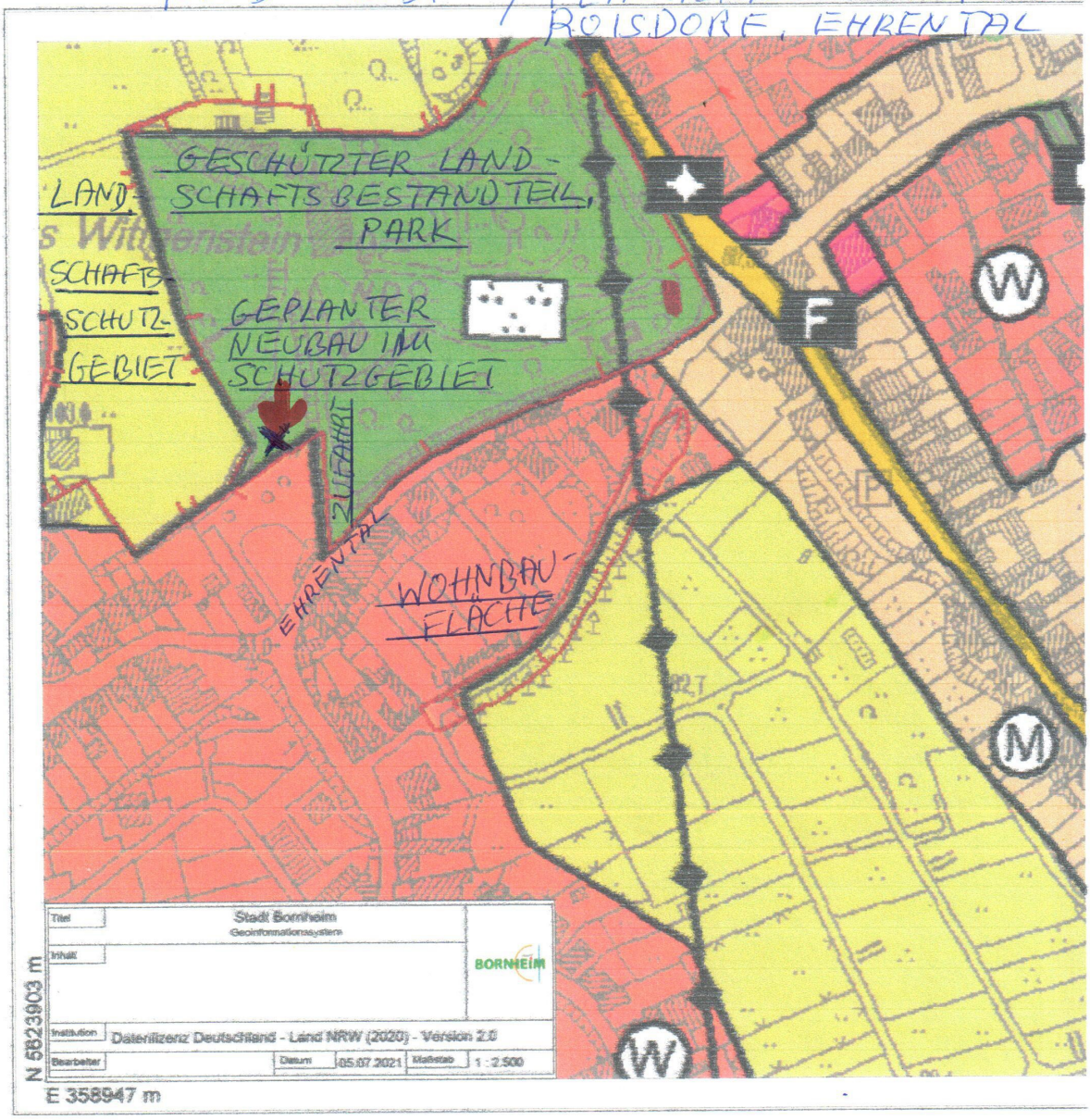
(*1) Offizieller Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim
(*2) Vorbescheid, 3. Planungsvermerk zulässig

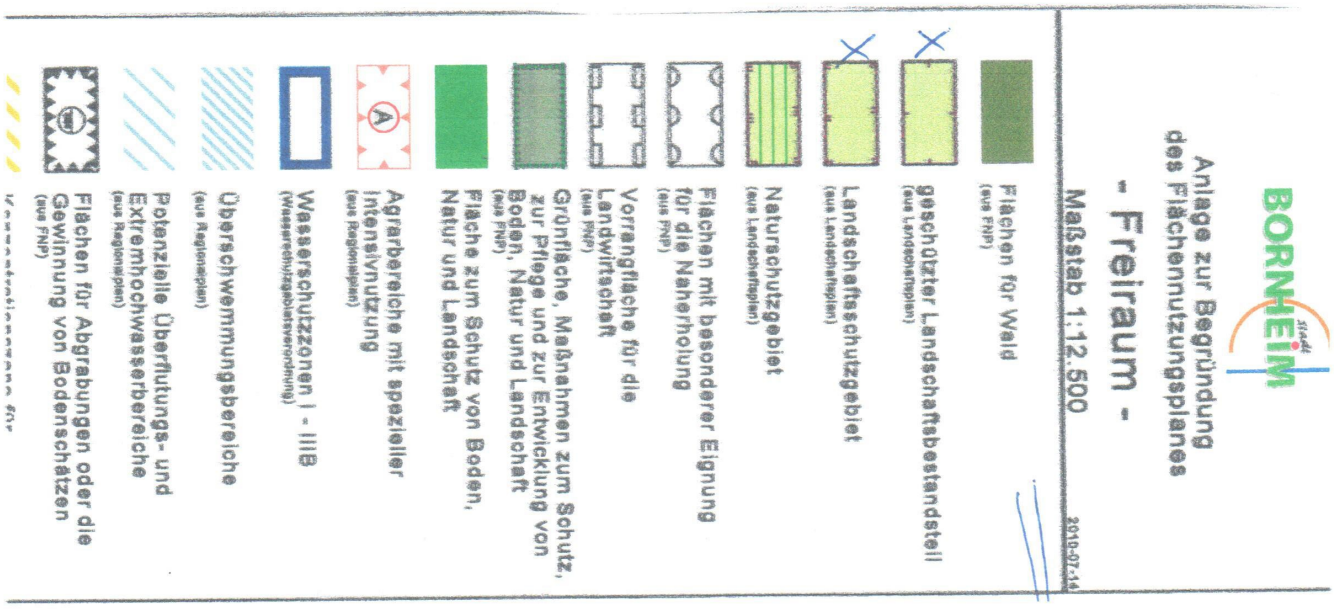
Mit freundlichen Grüßen

Paul Breuer

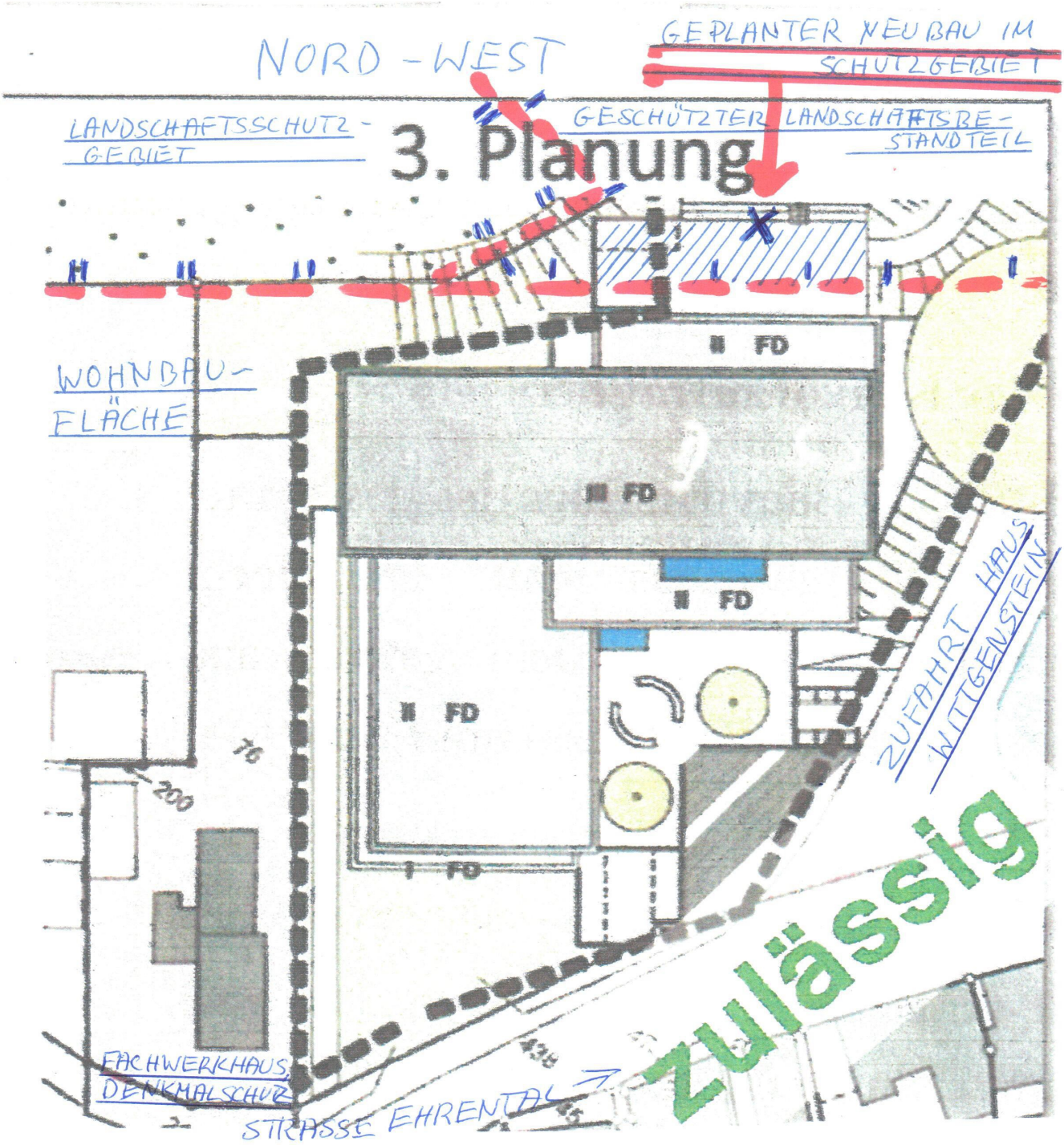
Anlagen: 2 Seiten A4

NORD - WEST / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ROISDORF, EHRENTAL





Seite 3 Anlage 1



Quelle: Dr. FRANK HÜLSEMANN, SCHREIBEN AN ALLE RATS-MITGLIEDER

Seite 4 Anlage 2

TOP

Ö 8

Ausschuss für Stadtentwicklung	15.12.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	469/2021-6 **Ergänzung**
Stand	29.11.2021

Betreff **Antrag der ABB Fraktion vom 04.08.2021 betr. Überprüfung eines bereits erteilten Vorbescheides zum Neubau eines geplanten Schulungszentrums in Roisdorf, Bereich Ehrental**

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Sachverhalt

Frage 1: Warum und auf welcher rechtlichen Grundlage wurde eine Überbauung der im offiziellen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bebauungsgrenze zu Lasten eines Schutzgebietes genehmigt und damit zu Lasten des Umweltschutzes neues Bauland geschaffen?

Antwort: Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 111. Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Bebaubarkeit des Grundstückes. Gemäß § 30 Baugesetzbuch sind Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässig, wenn Sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.
Beim Flächennutzungsplan handelt es sich lediglich um einen vorbereitenden Bauleitplan aus dem sich keine Nutzungsansprüche ableiten lassen.
Der Bebauungsplan ist seit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.12.1983 rechtskräftig.

Frage 2: Wurde zwischenzeitlich eine Änderung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zu Lasten des Schutzgebietes „Park Haus Wittgenstein“ beantragt und durch die zuständigen Gremien im Bornheimer Rat beschlossen, wenn ja wann und mit welcher Begründung?

Antwort: Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist obsolet, s. Antwort zu Frage 1.

Frage 3: Wurden bei der Prüfung zum Vorbescheid die Auflagen zum Umweltschutz berücksichtigt, oder wird im weiteren Rahmen des Baugenehmigungsverfahren eine eventuell noch fehlende Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt?

Antwort: Öffentliche Belange, u.a. die des Umweltschutzes, werden bereits im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens geprüft.

Anlagen zum Sachverhalt

- Antrag der ABB-Fraktion vom 04.08.2021

TOP

Ö 9

Ausschuss für Stadtentwicklung	15.12.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	627/2021-7
Stand	29.11.2021

Betreff Große Anfrage der SPD-Fraktion vom 12.10.2021 betr. Statistische Angaben zum Wohnungsbau in Bornheim

Sachverhalt

Die beigefügte große Anfrage der SPD-Fraktion vom 12.10.2021 zum Wohnungsbau in Bornheim beantwortet die Verwaltung wie folgt:

Frage 1: Anlage 3 zu Vorlage 486/2021-7 weist für Vorhaben mit Satzung insgesamt 696 Wohneinheiten aus.
Wieviel von den 696 Wohneinheiten befinden sich in Mehrfamilienhäusern und wie viele von den Wohneinheiten 696 Wohneinheiten sind geförderter Wohnungsbau?

Frage 2: Anlage 3 zu Vorlage 486/2021-7 weist für Vorhaben mit Priorität-Neu von 1 bzw. 1-2 insgesamt 1.301 Wohneinheiten aus, also die aus Sicht der Verwaltung in den nächsten Jahren vorzugswürdigen Vorhaben.
Wieviel von den 1.301 Wohneinheiten sind in Mehrfamilienhäusern geplant oder vorgesehen oder zumindest angestrebt und wie viele von den 1.301 Wohneinheiten sollen als geförderter Wohnungsbau errichtet werden oder sind vorgesehen oder zumindest angestrebt? Die Grundlage und Herleitung der angegebenen Anzahl ist dabei zu erläutern.

Zu 1 und 2: Die Anzahl der Wohneinheiten ist nur bei abgeschlossenen Investorenplanungen bekannt. Bei Angebotsplanungen wurde sie u.a. mit Hilfe aktueller Planungen/Baudichten und der Nähe des Baugebiets zur Versorgung/ÖPNV-Haltestelle geschätzt. Es wurden hier Dichtewerte von 25 bis 30 Wohneinheiten pro ha Wohnbaufläche angenommen.
Die Anzahl der Mehrfamilienhäuser wurde nicht separat herausgestellt.
Zum geförderten Wohnungsbau liegen keine Angaben vor.

Frage 3: Falls bei diesen insgesamt 1.997 Wohneinheiten (Satzung und Priorität 1 bzw. 1-2) die Quote von 30 % nicht erreicht wird, wie beabsichtigt die Verwaltung den nachzuholenden Anteil in zukünftigen Planungen zu kompensieren?

Zu 3: Es gibt bisher keinen Beschluss des Rates über eine feste Quote und somit keinen Auftrag an die Verwaltung.

Frage 4: Wie viele der jährlich aus den Fördermitteln von 64 Mio. Euro neu zu bauenden 210 geförderten Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis sollen in Bornheim entstehen?

Zu 4: Dies ist nicht bekannt.

Frage 5: Welche Quote an Wohneinheiten in MFH strebt Bornheim in den kommenden Jahren an,
auch im Vergleich zu dem für den Rhein-Sieg-Kreis gutachterlich ausgewiesenen Bedarfsanteil von 40 % Wohneinheiten in MFH?

Zu 5:
Hierzu gibt es bislang keinen Beschluss des Rates.

Ö 9

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Bornheim

SPD-Fraktion – Servatiusweg 19-23 – 53332 Bornheim

Herrn
Bürgermeister Christoph Becker
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, 12.10.2021

Statistische Angaben zum Wohnungsbau in Bornheim

Hier: Große Anfrage gem. § 19 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Rates

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Becker,

die Verwaltung der Stadt Bornheim hat dem Ausschuss für Stadtentwicklung mit Vorlage Nr. 486/2021-7 einen Beschlussentwurf zur Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung und Stadtplanung allgemein vorgelegt. In der Anlage 3 ist eine Tabelle zum Umsetzungsstand der Wohnbauflächenentwicklung beigefügt.

Mit Vorlage 378/2021-7 hat die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung einen Beschlussentwurf zum Antrag der SPD-Fraktion vom 2. Juni 2021 vorgelegt. Darin ist in der Antwort zu 2. (Anteil geförderten Wohnungsbaus in neuen Wohngebieten) u.a. ausgeführt, dass die Verwaltung einen Anteil von 30 % der Wohneinheiten im Mittel über das gesamte Stadtgebiet für den geförderten Wohnungsbau für sinnvoll hält. Dabei sei in allen Baugebieten individuell zu prüfen, inwieweit Flächen für den sozialen Wohnungsbau geplant werden können.

Mit Pressemitteilung vom 30. August 2021 gab das Landesministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt, dass es mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine Zielvereinbarung über ein Globalbudget für die öffentliche Wohnraumförderung in Höhe von 64 Mio. Euro für die Jahre 2021 und 2022 geschlossen habe. Der Kreis habe sich verpflichtet, jährlich 210 öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen. Zum Wohnungsneubaubedarf insgesamt bezog sich Ministerin Scharrenbach auf ein Gutachten der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH vom September 2020. Das Gutachten weist für den Rhein-Sieg-Kreis bis zum Jahr 2040 eine durchschnittliche jährliche Nachfrage von 1.900 Wohneinheiten aus, davon 1.150 Wohneinheiten (Anteil 60 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern und 750 (Anteil 40%) in Mehrfamilienhäusern (im Szenario 0)[i].

Vor diesem Hintergrund bittet die SPD-Fraktion in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

1. Anlage 3 zu Vorlage 486/2021-7 weist für Vorhaben mit Satzung insgesamt 696 Wohneinheiten aus.

Wieviel von den 696 Wohneinheiten befinden sich in Mehrfamilienhäusern und wieviele von den Wohneinheiten 696 Wohneinheiten sind geförderter Wohnungsbau?

2. Anlage 3 zu Vorlage 486/2021-7 weist für Vorhaben mit Priorität-Neu von 1 bzw. 1-2 insgesamt 1.301 Wohneinheiten aus, also die aus Sicht der Verwaltung in den nächsten Jahren vorzugswürdigen Vorhaben.
   Wieviel von den 1.301 Wohneinheiten sind in Mehrfamilienhäusern geplant oder vorgesehen oder zumindest angestrebt und wieviele von den 1.301 Wohneinheiten sollen als geförderter Wohnungsbau errichtet werden oder sind vorgesehen oder zumindest angestrebt? Die Grundlage und Herleitung der angegebenen Anzahl ist dabei zu erläutern.

3. Falls bei diesen insgesamt 1.997 Wohneinheiten (Satzung und Priorität 1 bzw. 1-2) die Quote von 30 % nicht erreicht wird, wie beabsichtigt die Verwaltung den nachzuholenden Anteil in zukünftigen Planungen zu kompensieren?

4. Wieviele der jährlich aus den Fördermitteln von 64 Mio. Euro neu zu bauenden 210 geförderten Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis sollen in Bornheim entstehen?

5. Welche Quote an Wohneinheiten in MFH strebt Bornheim in den kommenden Jahren an, auch im Vergleich zu dem für den Rhein-Sieg-Kreis gutachterlich ausgewiesenen Bedarfsanteil von 40 % Wohneinheiten in MFH?

Für die Beantwortung herzlichen Dank
und freundliche Grüße

Wilfried Hanft, Harry Gruß und Fraktion