

Ausschuss für Stadtentwicklung	26.10.2022
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	015/2022-7
Stand	10.10.2022

Betreff Grundsätze und Leitbilder für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die **Grundsätze** und das **Leitbild** der zukünftigen Quartiersentwicklung.

1. Grundsätze:

- a. Die Entwicklung von Wohnbauflächen orientiert sich am Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“
- b. Wohnbauflächen sollen vorrangig in räumlicher Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV (SPNV) entwickelt werden
- c. Die Baugebiete sollen unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Infrastruktur ermöglichen.
- d. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll vorrangig in Baugebieten begonnen werden, in denen die Stadt Bornheim einen substantiellen Anteil an eigenen Grundstücken besitzt, min. 20%, 25 %, 30 % (Auswahl erforderlich) der Gesamtfläche des Plangebiets.
- e. Die Entwicklung von Wohnbauflächen muss im Einklang mit der Situation der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Schulen) stehen.

2. Leitbild „Baudichte“

- a. Bornheim wird als urban-ländlicher Raum definiert. Eine Baudichte von 25 bis 35 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland in zukünftigen Bebauungsplänen mit einem wesentlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und untergeordneten Anteil an Einfamilienhäusern wird angestrebt. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll in den Neubaugebieten nicht unter 30% liegen.
- b. Die Festlegung der Baudichte soll sich nach Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und zum schienengebundenen ÖPNV orientieren. Bei guter Lage mit kurzen Wegen zum Ortskern oder zum Bahnhofpunkt soll die Baudichte höher liegen, bei größerer Entfernung eher niedriger.
- c. Anpassung der Grundstücksgrößen zu Gunsten der öffentlichen Grüngestaltung innerhalb der Baugebiete (s. Klimafolgenanpassung)
- d. Mehrfamilienhäuser können in zentralen Lagen (Nähe zur Infrastruktur und SPNV-Haltestelle Nähe) mehr als 3 Vollgeschosse haben.

a. Leitbild „Wohnen“

- a. Wohnformen sollen für alle Bevölkerungsgruppen möglich sein: junge Haushalte/ Familien, Senioren, Singles, Auszubildende, Studierende, Haushalte mit geringen Einkommen

- b. Für den geförderten Wohnraum soll eine Quote von 20%, 25 %, 30 % (Auswahl erforderlich) bei Investorenplanungen und auf städtischen Flächen festgesetzt werden. Als Bezugsgröße gilt die Summe aller Wohneinheiten in einem Baugebiet.
- c. Eine gute Mischung von Einzel-/Doppel-/Reihen-/und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll erreicht werden.
- d. Förderung von Wohnformen, die betreutes und barrierefreies Wohnen ermöglichen.
- e. Schaffung von sozialen Kontakträumen: Begegnungsplätze, multifunktionale Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung, evtl. auch ein Gemeinschaftsraum im Quartier.
- f. Realisierung von gemischt genutzten Projekten, in denen nicht nur Wohnraum realisiert wird, sondern auch Flächen für Dienstleistungen, kulturelle Angebote, Einzelhandel und Gastronomie entwickelt werden.

b. Leitbild „Mobilität“

- a. Nähe des Wohngebiets zur SPNV-Haltestellen, zur Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (s. Grundsätze)
- b. Soweit erforderlich Weiterentwicklung des ÖPNV (in Zusammenarbeit mit den Verkehrsträgern wie RSK, HGK, DB, SBB)
- c. Bei größeren Baugebieten sollen Mobilitätskonzepte alle Verkehrsarten berücksichtigen.
- d. Planung attraktiver und sicherer Fuß- / Radwege, um den Verzicht auf das Auto zu erleichtern
- e. Hohe Aufenthaltsqualität für den nicht motorisierten Verkehr durch verkehrsberuhigte Bereiche
- f. Bereitstellung von Mobilitätsstationen: Ladesäulen E-bike, E-Auto und Car-Sharing, Fahrradstellplätzen, Packstationen
- g. Lokale und überörtliche Radwegeverbindungen (z.B. Radpendlerroute).

c. Leitbild „Klimaschutz / Klimafolgenanpassung“.

- a. **Überflutungsschutz** („Schwammstadt“):
 - Versiegelung der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen (Baumaske) eindämmen, kompakte Bauweise.
 - Verhinderung von versiegelten Vorgärten („Steingärten“).
 - Verbesserte Niederschlagswasserversickerung durch Begrünung von Flach-(geneigten)dächern bei Wohn- und Gewerbebauten
 - Ausweitung von möglichst verbundenem Straßenbegleitgrün, um größere Versickerungsflächen für versiegelte Straßenflächen zu schaffen
 - Retentionsflächen bei Bächen im Plangebiet schaffen
- b. **Hitzeschutz**
 - Grünzüge /-flächen im Quartier für das Mikroklima bzw. bei gleichzeitiger dichter Bebauung, multifunktionale Grünflächen (s.o.)
 - Genügend großkronige, hitzebeständige Bäume auf Stellplätzen und Straßen zur Vermeidung von Aufwärmung
 - Dach- und Fassadenbegrünung von Wohn- und Gewerbebauten
 - Alternativ Festsetzung von hellen Fassadenfarben und Dacheindeckungen
 - Optisch aufgehellten Asphalt/ Betonstein im Straßenbau verwenden
- c. **Energiebedarf**
 - Flächen für Blockheizkraftwerke (Kraft-Wärme-Kopplung), Nahwärme, Geothermie, etc. festsetzen
 - Photovoltaik- oder/und Solarthermieranlagen auf Dächern fordern und in Bebauungsplänen festsetzen.
 - Flächen für Ladestationen für e-Autos und e-bikes

Sachverhalt

Die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen bleibt auch zukünftig eine wesentliche Aufgabe der Stadtplanung. Die Erforderlichkeit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ist durch das Handlungskonzept Wohnen Bornheim (empirica, 2020) ausreichend belegt.

Über die Frage der Ausgestaltung der Baugebiete liegen einige Anträge der Fraktionen aus dem Rat der Stadt Bornheim vor. Für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bornheim sollen Grundsätze und Leitbilder beschlossen werden.

Die Grundlagen der zukünftigen Leitbilder wurden im interfraktionellen Arbeitskreis „städtebauliche Entwicklung“ am 30.11.21 sowie 17.08.22 vorberaten. Aus dem Ergebnis wurde eine Beschlussvorlage erarbeitet. Die vorgeschlagenen Grundsätze und Leitbilder werden hier erläutert.

Grundsätze:

- a) Die Entwicklung von Wohnbauflächen orientiert sich am Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“

Dieser Grundsatz soll zur Verkehrsverringerung beitragen. Je kürzer die Wegebeziehungen sind, umso größer ist der Anteil des nichtmotorisierten Verkehrs. Es sollen Bedingungen geschaffen werden, welche räumliche Distanzen zwischen Wohnsiedlungen, Arbeitsstätten, (Nah)Versorgungsmärkten, Dienstleistungsanbietern und Bildungsorten verringern und das Zurücklegen dieser Wege erleichtern.

Darüber hinaus trägt es zur gesamtgesellschaftlichen Solidarität mit Menschen bei, für die Mobilität aufgrund ihres jungen oder fortgeschrittenen Alters, körperlicher Einschränkungen oder Sorgearbeit erschwert ist.

- b) Wohnbauflächen sollen vorrangig in räumlicher Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV (SPNV) entwickelt werden

Dieser Grundsatz hat die Anpassung an die Klimafolgen zum Ziel. Durch die Nähe zu attraktiven Haltepunkten sollen Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) reduziert werden.

- c) Die Baugebiete sollen unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung und Infrastruktur ermöglichen.

Eine Multifunktionalität von Quartieren soll erreicht werden. Damit können auch innerhalb von neuen Baugebieten Wegebeziehungen kurzgehalten werden.

- d) Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll vorrangig in Baugebieten begonnen werden, in denen die Stadt Bornheim einen substantiellen Anteil an eigenen Grundstücken besitzt, min. 20 % 25 % 30% (Auswahl erforderlich) der Gesamtfläche des Plangebietes.

Die Stadt benötigt Grundstücke z.B. für die Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen oder von sozialem Wohnungsbau (s. u.). Da eine Vielzahl von Wohnbauflächen auf die Entwicklung wartet (s. Vorlage 059/2022-7), sollen diese Flächen vorrangig entwickelt werden, in denen die Stadt selbst Eigentum hat. Ein kommunaler Anteil von 20-30% ist ein gängiger Prozentanteil in anderen Städten und wird für angemessen gehalten.

- e) Die Entwicklung von Wohnbauflächen soll im Einklang mit der Situation der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Schulen) stehen. Die kommunalen Planungen wie der Kindergartenbedarfsplan und der Schulentwicklungsplan sollen mit der Bauleitplanung untereinander abgestimmt werden. Hiermit kann die langfristige Versorgung mit Kita- und Schulplätzen sichergestellt werden.

Leitbild „Baudichte“

- a) Bornheim wird als urban-ländlicher Raum definiert. Eine Baudichte von 25 bis 35 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland in zukünftigen Bebauungsplänen mit einem wesentlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und untergeordneten Anteil an Einfamilienhäusern wird angestrebt. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll in den Neubaugebieten nicht unter 30% liegen.

Urban-ländlicher Raum bedeutet eine Kombination aus städtischem Raum mit einer hohen Baudichte und einem ländlichen Raum mit geringerer Baudichte. Die Stadt Bornheim zeichnet sich durch seine hoch verdichteten, alt gewachsenen 14 Ortskerne und deren Randbereiche mit weniger verdichteten Neubaugebieten und Grünzügen zwischen den Ortschaften aus (Wohnen im Grünen / auf dem Land, maßvolle Verdichtung an geeigneten Standorten / gewisser Anteil von Mehrfamilienhäusern) (vgl. empirica, 2020, S. 63). Diese Entwicklung soll fortgesetzt werden.

Von Seiten der Verwaltung wurden im Arbeitskreis „städtebauliche Entwicklung“ verschiedene Möglichkeiten der Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern aufgezeigt, die zu unterschiedlichen baulichen Dichtewerten von 20 bis 40 Wohneinheiten/ ha führen können.

Die im Bestand in Bornheim vorhandene durchschnittliche Baudichte liegt bei ca. 25 Wohneinheiten (WE) je ha Bauland. Das Ziel der Bezirksregierung Köln ist gemäß Regionalplan 40 WE/ha.

Zukünftig wird angestrebt, neue Siedlungen kompakter zu planen. Damit können in den Baugebieten mehr Wohneinheiten ermöglicht und die weiteren Inanspruchnahmen von Freiraum verringert werden. Als grundsätzlicher Ansatz für die Baudichten in Bebauungsplangebieten sollte ein durchschnittlicher Wert von 30 Wohneinheiten/ ha Bauland angestrebt werden. Höhere Dichten könnten in Gebieten, die in unmittelbarem Einzugsgebiet von zentraler Infrastruktur und Schienenhaltepunkten liegen, umgesetzt werden, geringe Dichten in den weiter entfernt liegenden Baugebieten.

Es bestand im Arbeitskreis überwiegend die Meinung, dass eine Mischung der unterschiedlichen Bauformen sinnvoll sei, um alle Nutzergruppen bedienen zu können und dass für einen urban-ländlichen Bereich Mehrfamilienhäuser in wesentlichen Anteilen erforderlich sind. In Bornheim sind bereits 40 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. empirica, 2020, S. 6).

Für eine Anpassung an die Klimafolgen bietet das Mehrfamilienhaus auf Grund der kompakten Bauform die besten Werte auf, in Bezug auf eine möglichst geringe Belastung mit CO₂. Der Mehrfamilienhausbau ist daher auch unter klimatischen Bedingungen erforderlich.

Ein vollständiger Verzicht auf Einzelhäuser ist nicht vorgesehen. Bei angestrebten höheren Dichtewerten ab 30 und mehr WE/ha können Einzelhäuser allerdings nur noch in sehr untergeordneter Form eingeplant werden.

- b) Die Festlegung der Baudichte in einem neuen Baugebiet soll sich an der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und zum schienenengebundenen ÖPNV orientieren. Bei guter

Lage mit kurzen Weg zum Ortskern oder zum Bahnhofpunkt soll die Baudichte höher liegen, bei größerer Entfernung eher niedriger.

In der Nähe von Bahnhaltstellen und Nahversorgungsmärkten können die kurzen Wege in der Regel zu Fuß, mit dem Rad oder SPNV zurückgelegt werden. Dies trägt zur Reduzierung des MIV und des damit zusammenhängenden Stellplatzbedarfs bei. Diese zentralen Lagen sollen für eine Anpassung an die Klimafolgen durch eine höhere Baudichte gefördert werden.

- c) Anpassung der Grundstücksgrößen und Wohnformen zu Gunsten der Grüngestaltung innerhalb der Baugebiete.

Für eine Anpassung an die Klimafolgen soll auch eine ausreichende Grüngestaltung innerhalb der Baugebiete bereitgestellt werden. Bei hohen Dichtewerten (s.o.) kann dies in Konkurrenz stehen zum dann höheren Versiegelungsgrad. Es wird deshalb empfohlen, bei einer Anpassung der Grundstücksgrößen oder dem Einsatz kompakterer Bauformen (z.B. Reihenhäuser statt Doppelhäuser) die freiwerdenden Flächen zur Erhöhung des öffentlichen Grünflächenanteils einzusetzen. Damit könnten multifunktionale Grünflächen für die Klimafolgenanpassung (Starkregen, Schwammstadt, Hitzereduktion) geschaffen werden.

- d) Mehrfamilienhäuser können in zentralen Lagen (Nähe Infrastruktur und SPNV-Haltestelle Nähe) mehr als 3 Vollgeschosse haben.

Dieses Ziel erleichtert den Anspruch eine höhere Dichte bei gleichzeitiger Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen.

Leitbild „Wohnen“

- a) Wohnformen sollen für alle Bevölkerungsgruppen möglich sein: junge Haushalte/ Familien, Senioren, Singles, Auszubildende, Studierende, Haushalte mit geringen Einkommen.

Ziel der Stadt Bornheim ist es für alle Bevölkerungsgruppen Wohnraum zu schaffen. Dies wird auch vom Leitbild der Baudichte (siehe a), einen wesentlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und einen untergeordneten Anteil an Einfamilienhäusern in zukünftigen Bebauungsplänen festzusetzen, unterstützt.

- b) Für den geförderten Wohnraum soll eine Quote von 20%, 25%, 30% (Auswahl erforderlich) bei Investorenplanungen und auf städtischen Flächen festgesetzt werden. Als Bezugsgröße gilt die Summe aller Wohneinheiten in einem Baugebiet.

Der geförderte Wohnungsbau ist als fester Bestandteil des Gesamtangebots notwendig. Viele Einwohner*innen, in oftmals sehr gesuchten Berufen, können sich die gestiegenen Mietpreise nicht leisten und sind auf solche Wohnungen angewiesen. Eine feste Quote garantiert die Erhöhung des Angebots an Sozialwohnungen. Die geplante Einrichtung einer Stadtentwicklungsgesellschaft wird als zentraler Baustein zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau gesehen.

- c) Eine gute Mischung von Einzel-/Doppel-/Reihen-/und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll erreicht werden.
- d) Förderung von Wohnformen, die betreutes und barrierefreies Wohnen ermöglichen.

Diese Ziele bietet die Möglichkeit, allen Bevölkerungsgruppen Wohnungsangebote zu machen.

- e) Schaffung von sozialen Kontakträumen: Begegnungsplätze, multifunktionale Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung, evtl. auch ein Gemeinschaftsraum im Quartier.

Das soziale Leben / Vereinsleben gestaltet sich in einigen, kleineren Ortschaften als schwierig, weil Begegnungsplätze/Räume fehlen. Diese sollen wieder geschaffen werden. Multifunktionale Grünflächen können auch der Klimafolgenanpassung dienen.

- f) Realisierung von gemischt genutzten Projekten, in denen nicht nur Wohnraum realisiert wird, sondern auch Flächen für Dienstleistungen, kulturelle Angebote, Einzelhandel und Gastronomie entwickelt werden.

Dies fördert ebenfalls das soziale Leben / Vereinsleben und unterschützt den Grundsatz „Stadt der kurzen Wege“ (s.o.).

Leitbild „Mobilität“

- a) Nähe des Wohngebiets zu SPNV-Haltestellen, zur Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (s. Grundsätze)
- b) Soweit erforderlich Weiterentwicklung des ÖPNV (in Zusammenarbeit mit den Verkehrsträgern wie RSK, HGK, DB, SBB)
- c) Bei größeren Baugebieten sollen Mobilitätskonzepte alle Verkehrsarten berücksichtigen
- d) Planung attraktiver und sicherer Fuß- / Radwege, um den Verzicht auf das Auto zu erleichtern
- e) Hohe Aufenthaltsqualität für den nicht motorisierten Verkehr durch verkehrsberuhigte Bereiche.
- f) Bereitstellung von Mobilitätsstationen: Ladesäulen E-bike, E-Auto und Car-Sharing, Fahrradstellplätzen, Packstationen
- g) Lokale und überörtliche Radwegeverbindungen (z.B. Radpendlerroute).

Dieses Leitbild mit seinen Unterpunkten hat die Anpassung an die Klimafolgen und den Klimaschutz zum Ziel. Die Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen reduziert werden (s. Grundsatz), die Fahrten mit dem ÖPNV (insbesondere) SPNV und der Fuß-/Radverkehr gefördert werden.

Für eine nachhaltige E-Mobilität soll die Infrastruktur bereitgestellt werden. Dies kann an einem zentralen Quartiersplatz ermöglicht werden.

Bei größeren Bebauungsplänen wird bisher immer eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche jedoch hauptsächlich den MIV betrachtet. Mit einem Mobilitätskonzept sollen zukünftig alle Verkehrsarten betrachtet werden.

Leitbild „Klimaschutz / Klimafolgenanpassung“.

- a) **Überflutungsschutz** („Schwammstadt“):
 - Versiegelung der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen (Baumaske) eindämmen, kompakte Bauweise.
 - Verhinderung von versiegelten Vorgärten („Steingärten“)
 - Verbesserte Niederschlagswasserversickerung durch Begrünung von Flach- (geneigten)dächern bei Wohn- und Gewerbebauten
 - Ausweitung von möglichst verbundenem Straßenbegleitgrün, um größere Versickerungsflächen für versiegelte Straßenflächen zu schaffen
 - Retentionsflächen bei Bächen im Plangebiet schaffen
- b) **Hitzeschutz**
 - Grünzüge /-flächen im Quartier für das Mikroklima bzw. bei gleichzeitiger dichter Bebauung, multifunktionale Grünflächen (s.o.)
 - Genügend großkronige, hitzebeständige Bäume auf Stellplätzen und Straßen zur Vermeidung von Aufwärmung

- Dach- und Fassadenbegrünung von Wohn- und Gewerbebauten
- Alternativ Festsetzung von hellen Fassadenfarben und Dacheindeckungen
- Optisch aufgehellten Asphalt/ Betonstein im Straßenbau verwenden

c) Energiebedarf

- Flächen für regenerativ betriebene Blockheizkraftwerke (Kraft-Wärme-Kopplung), Nahwärme, Geothermie, etc. festsetzen
- Photovoltaik- oder/und Solarthermieranlagen auf Dächern fordern und in Bebauungsplänen festsetzen.
- Flächen für Ladestationen für e-Autos und e-bikes

Dieses Leitbild mit seinen Unterpunkten soll neben dem Leitbild „Baudichte“ und „Mobilität“ zur Umsetzung des am 22.06.2021 vom Rat gefassten Klimaneutralitätsbeschluss in der Bauleitplanung beitragen „Die Stadt Bornheim nutzt aktiv ihr Planungsrecht, um Rahmenbedingungen zu schaffen für klimaneutrales, kosteneffizientes Handeln für alle Bürger*innen, ...“ ... Im Mobilitätsbereich sind insbesondere der ÖPNV, der Radverkehr und die effiziente Vernetzung von Verkehrsmitteln zu stärken.“ (s. Vorlage 219/2021-12 „Bornheim auf dem Weg zur Klimaneutralität“).

Die Umsetzung des Leitbilds kann größtenteils durch Festsetzungen in Bebauungsplänen und durch städtebauliche Verträge mit Investoren erfolgen.

Die Leitbilder „Baudichte“ und „Klimaschutz/Klimafolgenanpassung“ unterstützen sich gegenseitig. Durch eine höhere Baudichte kann die Flächenversiegelung eingedämmt werden. Dies trägt zum Überflutungsschutz und Hitzeschutz bei, wenn die unbebauten Flächen entsprechend begrünt und gestaltet werden. Eine „Schwammstadt“ nimmt durch ihre unversiegelten Grünflächen das Niederschlagswasser auf, kann Überflutungen und die Aufheizung der Gebäude und Straßen verhindern.

Auch die Leitbilder „Mobilität“ und „Klimaschutz/Klimafolgenanpassung – Energiebedarf“ unterstützen sich gegenseitig. Um die CO₂-Emissionen zu senken muss generell der MIV reduziert werden und der restliche MIV nachhaltiger werden. Deshalb muss die E-Mobilität auf Grundlage erneuerbarer Energie gesteigert werden. In Bebauungsplänen sollen Flächen für E-Ladestationen festgesetzt werden.

Mit dem am 1.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden Bauherren zur Nutzung mindestens einer Form Erneuerbarer Energie verpflichtet. Dazu gehören: Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen, Biomasse, Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme.

Gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien gilt als Erfüllungsoption, wenn der Wärme- und Kältebedarf dabei zu mindestens 15 % gedeckt werden.

Mittlerweile besteht die Möglichkeit in Bebauungsplänen die Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie-, Photovoltaikanlage, etc.) festzusetzen. (s. BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 23 b). Zur Umsetzung des Leitbilds „Klimaschutz/Klimafolgenanpassung – Energiebedarf“ kann sie z.B. bei Investorenplanungen zusätzlich genutzt werden.