



---

Stadt Leverkusen  
Der Oberbürgermeister

Nr. 1 vom 21. Januar 2021

---

Herausgegeben vom Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen, Fachbereich Oberbürgermeister, Rat und Bezirke, Ansprechpartner: Carsten Scholz, Tel. 406-8886.

Es wird gebeten, die in dieser Ausgabe als "nö" - nichtöffentlich - bezeichneten Informationen vertraulich zu behandeln. In diesem Zusammenhang wird auf die Verschwiegenheitspflicht der Ratsmitglieder, der bürgerschaftlichen Ausschussmitglieder und der Mitglieder der Bezirksvertretungen gemäß der §§ 43 Abs. 2 und 30 GO NRW hingewiesen.

---

## Inhalt

### Anfragen (ö)

Schutzwürdige Böden in Leverkusen - Rücknahme der Beschlussvorlage zur Bebauung Bohofsweg	1
Angebotsstruktur für psychisch kranke Arbeitslose seit Ausbruch der Corona-Pandemie	5
Umbau der Stadthalle Opladen	6
Zustand des Kinderspielplatzes unterhalb der Paul-Klee-Straße	8

### Mitteilungen (ö)

Forstwirtschaftsplan 2021	9
Berichterstattung zum Vergabeverfahren Rheinbrücke und möglichen Verzögerungen	9
Informationen zur Neuaufstellung des Leverkusener Landschaftsplans - Durchführung von faunistischen Kartierungen im Stadtgebiet	10
Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 - Zusammenfassung der Ergebnisse für Leverkusen	11
Busbahnhof Leverkusen-Mitte - Markierung einer Fußgängerfurt	12

Zur Alten Fabrik Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines  
Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes mit jeweils 799 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche 12

Integriertes Handlungskonzept Leverkusen Hitdorf (InHK Hitdorf), Projekt Nr. 1 -  
Aufwertung des Hafensplatzes - Projektstand und Kostenerhöhung 13

### **Beschlusskontrollen (ö)**

Abbau der Schilderdichte im Stadtgebiet - 17. Erfahrungsbericht 15

Aufstellung von Stahlskulpturen auf dem Keisverkehr Rathenaustraße/ Heinrich-  
von-Stephan-Straße 16

Sanierung des Spielplatzes am Kaiserplatz 16

### **Mitteilungen (nö)**

Beantragte Erteilung einer Erlaubnis zum Betreiben einer Wettvermittlungsstelle  
in Wiesdorf 17

### **Beschlusskontrollen (nö)**

Topos in Leverkusen-Wiesdorf 18



## Anfragen (ö)

### Anfrage der CDU-Fraktion vom 17.11.2020

#### Schutzwürdige Böden in Leverkusen - Rücknahme der Beschlussvorlage zur Bebauung Bohofsweg

Ich bitte um Beantwortung nachfolgender Fragen und Veröffentlichung in z.d.A. Rat:

Vorbemerkungen:

In der Vorlage Nr. 2017/2038 - 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bohofsweg“ - Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange - Stand 20.12.2017 findet sich in der Anlage 1, S. 7 folgende Ausführung: "6.3 Schutzgut Boden - Entsprechend der Bodenkarte von NRW 1:50.000 des Geologischen Dienstes finden sich in dem Bereich die Bodeneinheit L4908\_K351 (Typisches Kolluvium) und L4908\_L351 (Typische Parabraunerde, vereinzelt pseudovergleyt) beides besonders schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit)."

Ein Zentimeter bedeutet bei so einem Maßstab in Wirklichkeit 500 Meter. Im Text der zuvor als Quelle genannten "Karte der schutzwürdigen Böden" ist zu lesen:

"... erfordert eine konsequente Einzelfallprüfung in den Fällen, in denen überprägende Eingriffe im Bereich dieser Suchräume abzusehen sind. Auf Basis großmaßstäbiger Bodenkarten (1:5.000) oder durch Detailaufnahmen lassen sich aus den Suchräumen meist deutlich kleinere Flächenanteile der Archivböden mit hoher Funktionserfüllung identifizieren, die es dann zu sichern gilt."

1.

Auf welcher Grundlage und unter Zuhilfenahme welcher Quellen erfolgte eine Prüfung der Bodenbeschaffenheit am Bohofsweg?

2.

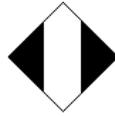
Wenn 2017 schon bekannt war, dass sich dort schutzwürdige Böden befinden, warum erfolgte eine endgültige Prüfung erst jetzt?

3.

Wo in Leverkusen sind noch Areale bekannt, in denen sich besonders schutzwürdige Böden befinden (bitte nach Stadtteilen untergliedern)?

4.

Was bedeutet das Vorhandensein schutzwürdiger Böden für künftige Bauvorhaben in den Stadtteilen?



## Stellungnahme:

### Zu 1.:

Entsprechend der Planungsebene und des Verfahrensschrittes erfolgt bei Bauleitplanverfahren eine unterschiedlich detaillierte Bestandsaufnahme, Prüfung und Bewertung der jeweiligen zu beachtenden Belange. Je nach Erfordernis werden Belange auch erst den der Bauleitplanung nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zugeordnet.

In dem in der Vorbemerkung zitierten Fall befinden wir uns auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Entsprechend § 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan weist i. d. R. Maßstäbe zwischen 1:10.000 bis 1:50.000 auf. Der Begriff der Grundzüge im Gesetzestext und die Maßstäblichkeit der Planzeichnung machen den Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanung deutlich.

Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange dient dazu, in einem frühen Verfahrensstadium die relevanten Belange möglichst umfassend zu sammeln und damit eine ordnungsgemäße Abwägungsentcheidung im weiteren Verfahren zu ermöglichen.

Für das Schutzgut Boden ist es daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausreichend die Informationen der Bodenkarte NRW im M 1:50.000 heranzuziehen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ wurden seitens des Fachbereichs Stadtplanung im Rahmen der Fachbereichsbeteiligung alle umweltrelevanten Belange vom Fachbereich Umwelt abgefragt.

### Zu 2.:

Wie oben beschrieben ist die Einordnung, Bewertung und der Detaillierungsgrad der unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belange vom Verfahrensschritt und der Planungsebene abhängig.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planverfahren Erkenntnisse ergeben, dass vertiefte Informationen oder Gutachten zu erarbeiten sind, erfolgt dies dann zum nächsten Verfahrensschritt in der jeweiligen Planungsebene.

Bereits im Vorfeld des förmlichen Bebauungsplan-Verfahrens (Anfang 2018) erfolgte die Abfrage beim Fachbereich Umwelt hinsichtlich der umweltrelevanten Belange. Hier wurde u. a. bereits die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens genannt und erhebliche Bedenken geäußert sowie Minderungsmaßnahmen sowie ein Bodenschutzkonzept gefordert.

Alle durch den Fachbereich Umwelt genannten umweltrelevanten Belange (u. a. Böden) wurden bereits in der Vorlage Nr. 2019/2977 zur frühzeitigen Beteiligung benannt. Die Vorlage Nr. 2019/2977 wurde am 14.11.2019 im Bürger- und Umweltausschuss,



am 18.11.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen und am 28.11.2019 in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III beraten. Aufgrund der in der Sitzung der Bezirksvertretung III am 28.11.2019 beschlossenen Änderungen wurde die Vorlage Nr. 2019/2977 am 12.12.2019 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auch die Landwirtschaftskammer angeschrieben. Diese hat keine negative Stellungnahme abgegeben.

Zu 3:

Im Detail ist diese Frage von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) derzeit nicht zu beantworten. Es sollte ein Gutachten in Auftrag gegeben werden, welches durch Verschneidung verschiedener Themenkarten in unterschiedlichen Maßstäben (z. B. Bodenkarten, Darstellung des Flächenverbrauchs, Flächennutzung, Versiegelung etc.) eine entsprechende Auswertung darstellt.

Es lässt sich jedoch folgendes feststellen:

Laut der Bodenkarte 1:50 000 Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW) ist der Bodentyp Parabraunerde im Stadtgebiet Leverkusen weit verbreitet. Er tritt bevorzugt im Osten und Norden des Stadtgebietes auf, lässt sich aber in kleineren, nicht zusammenhängenden Flächen auch im übrigen Stadtgebiet nachweisen. Der Bodentyp Parabraunerde ist nicht selten, aber besonders wertvoll.

Abgebildet wird der Bodentyp Parabraunerde in o. g. Bodenkarte z. B. in den Stadtteilen Leimbacher Berg, Schöne Aussicht, Mathildenhof, Fettehenne, Engstenberg, Uppersberg, Romberg, Schnorrenberg, Steinbüchel, Lützenkirchen, Atzlenbach, Bergisch Neukirchen, Hitdorf und Rheindorf.

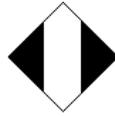
In der Regel handelt es sich bei Parabraunerde um Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion mit einer hohen bis sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Parabraunerde stellt – wie z. B. die Braunerde auch – einen besonders wichtigen Baustein des Naturhaushaltes dar.

Im Kernbereich des Stadtgebietes Leverkusen, aber auch im Westen und Süden überwiegt der Bodentyp Braunerde. Die Braunerde wird in der Regel ebenfalls häufig als hoch schutzwürdiger Boden aufgrund seiner hohen bis sehr hohen Wasserspeicherkapazität im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung in Bezug auf Regulations- und Kühlungsfunktionen eingestuft.

Bei tiefgründigen Sand- oder Schuttböden kommt eine weitere Funktion hinzu. Sie tragen mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte bei.

In Nähe von Flussläufen und Gewässern, Auen und Überschwemmungsgebieten überwiegen die Bodentypen Gley-Vega und Pseudo-Gley. Weitere Bodentypen, wie Kolluvisol, Pseudogley-Braunerde etc. kommen im Stadtgebiet ebenfalls vor. Auch diese Böden weisen teils hohe Funktionserfüllung verschiedener Bodenfunktionen auf.

Allen Böden gemeinsam ist, dass sie mit ihren Funktionen einen wichtigen Beitrag zum Naturhaushalt leisten. Sie speichern Wasser und geben es langsam wieder ab. Das



reguliert nicht nur den Zufluss in die Vorfluter, sondern versorgt in langen Trockenperioden die Pflanzen sowie Feldfrüchte mit ausreichend Wasser und spendet bei hohen Temperaturen durch Verdunstung Mensch und Tier Abkühlung. Schadstoffe werden im Boden zurückgehalten und schützen somit das Grundwasser, welches vielerorts zu Trinkwasserzwecken gefördert wird. Auf Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit gedeihen die Feldfrüchte auch ohne großem Einsatz von Düngemittel.

Mit stetig steigendem Flächenverbrauch steigen auch stetig die Boden-(funktions-)verluste.

Je höher die Wertigkeiten des Bodens einzustufen sind, desto höher sind auch die Verluste für Ökologie und Umwelt.

zu 4.:

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt den Umgang aller Belange im Bauleitplanverfahren in § 1 Abs. 7: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Das Schutzgut Boden stellt neben vielen anderen einen Belang dar. Diesen gilt es im Verhältnis zu den anderen Belangen (wie z. B. den Wohnbedarf der Bevölkerung) zu bewerten.

Dem Schutzgut Boden steht nicht von vornherein eine übergeordnete Stellung gegenüber anderen Belangen zu.

Grundsätzlich gilt im Bebauungsplanverfahren der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dem wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen, wie z. B. eine reduzierte Grundflächenzahl, Freiflächen-Festsetzungen oder ein Bodenschutzkonzept für die Realisierungsphase.

Siehe dazu auch den Leitpfaden für die Praxis „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ der LABO:

[https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)

Diese gängige Praxis der Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung wurde durch ein Rechtsgutachten vom 27.10.2020 der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte, 48003 Münster bestätigt (s. Anlage 1).

In allen Bebauungsplan-Verfahren werden den politischen Gremien wie bisher alle Belange zur Abwägung inklusive der Beschlussvorlagen vorgelegt, über die diese dann in jedem einzelnen Verfahren sowie Verfahrensschritt zu entscheiden haben.

Stadtplanung in Verbindung mit Umwelt

## Anlage 1



## **Anfrage der FDP-Fraktion vom 26.11.2020**

### **Angebotsstruktur für psychisch kranke Arbeitslose seit Ausbruch der Corona-Pandemie**

Offensichtlich fehlt zurzeit aufgrund der Pandemie jegliche psychosoziale Unterstützung für psychisch kranke Arbeitslose in Leverkusen. Hier muss rasch eine Lösung gefunden werden, das Angebot direkt im Jobcenter oder durch eine andere Servicestelle wiederherzustellen und eventuell zu verbessern. Denn diese Bevölkerungsgruppe hat in Leverkusen wie fast überall in Deutschland trotz ihrer Benachteiligung leider keine starke Lobby.

Deshalb fragen wir hier:

Wann ist mit der Wiederaufnahme und der Unterstützung für psychisch erkrankte Arbeitslose zu rechnen?

Stellungnahme:

Der Aufrechterhaltung von strukturgebenden Maßnahmen, Arbeitsförderung und -vermittlung, Bildungsangeboten und Kontaktmöglichkeiten für psychisch kranke Arbeitslose wird seit Ausbruch der Corona-Pandemie im Rahmen der Möglichkeiten gewährleistet und auf die neuen Herausforderungen angepasst.

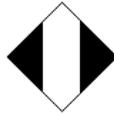
So ist seitens der Agentur für Arbeit Bergisch Gladbach zu keiner Zeit die Vermittlung von Leistungen und Maßnahmen zur Arbeitsförderung (SGB III) eingestellt worden. Diese sind über verschiedenen Kommunikationskanäle durchgängig abrufbar oder können ggf. im persönlichen Gespräch erfragt werden.

Nach einer kurzen Überbrückungszeit im Frühjahr konnten zudem Maßnahmen mit kooperierenden Trägern unter Anpassung der Hygienevorschriften wiederaufgenommen werden.

Im Bereich der psychosozialen Betreuung arbeitsloser Menschen stehen die geförderten Angebote vom Sozialpsychiatrischen Zentrum (SPZ), Sozialdienst katholischer Frauen (SKF), Suchthilfe, Help, Frauenberatungsstelle, Caritas und Diyanet zur Verfügung. Der Fachbereich Soziales der Stadt Leverkusen verzeichnet trotz der Corona-Pandemie keinerlei Auswirkungen auf die Leistungen, da die vertraglich vereinbarten Auszahlungen an alle Träger zur Fälligkeit im Jahresverlauf getätigt wurden. Ebenso wurden bisher von den genannten Anbietern gegenüber der Stadtverwaltung keine Anträge im Rahmen des Sozialdienstleister Einsatzgesetz (SodEG)-Bereichs gestellt, was aber eine Antragstellung bei anderen Stellen nicht ausschließt.

Die Leistungen des Jobcenters für psychisch kranke Arbeitslose wurden im Verlauf der Corona-Pandemie im Rahmen der gesetzlichen Auflagen nahezu durchgängig angeboten und werden kontinuierlich nachgefragt.

Konkret steht den Integrationsfachkräften ein sehr diversifiziertes umfangreiches Spektrum von je nach Leistungsfähigkeit unterschiedlichen arbeitsmarktlichen Bildungs- und



Unterstützungsangeboten zur Verfügung, dass auf die individuellen Problemlagen langzeitarbeitsloser Menschen in Leverkusen eingeht und mit Hilfe von qualifiziertem akademisch ausgebildeten Fachpersonal bearbeitet wird. Beispielhaft sind hier Maßnahmenangebote bei den spezifischen Trägern Debut/SPZ, Rheinisches Bildungszentrum Leverkusen/ Zukunftscheck oder JobServiceLeverkusen /Förderzentrum mit Präsenz- wie auch Coachingangeboten zu nennen.

Das Jobcenter AGL hat sich, über die vielfältigen Möglichkeiten hinaus, der Kundinnen und Kunden angenommen, die überwiegend aus psychischen Gründen nicht in der Lage sind, die bestehenden Angebote selbstständig zu nutzen.

Hierfür wurde extra das Team „Aufsuchende Arbeit“ eingerichtet, dass sich aus zwei Sozialarbeitern und einer im Umgang mit psychisch erkrankten Menschen geschulten Verwaltungskraft zusammensetzt.

Die Leistungsangebote dieses Teams stehen auch unter Berücksichtigung der Hygieneregeln während der Pandemie zur Verfügung.

Ein weiterer Personenkreis wird durch das Programm RehaPro angesprochen, welches seit Februar 2020 ein optimal verzahntes Angebot von arbeitsmarktlichen und sozialen Eingliederungsleistungen für Suchterkrankte oder suchtgefährdete Menschen aus Leverkusen, die im Bezug von Leistungen nach dem SGB II stehen, bereithält.

Dieses Programm bietet den Betroffenen schnittstellenfrei aus einer Hand Psychosoziale Beratung, Therapievermittlung, Beratung für Suchterkrankte, Beschäftigungsförderung, Unterstützung bei der Wohnungssuche, Hilfe bei familiären Problemen etc. und genießt deutschlandweit Modellcharakterstatus.

Dezernat Bürger, Umwelt und Soziales i.V.m. Soziales, Agentur für Arbeit Bergisch Gladbach und AGL Jobcenter Leverkusen

## **Anfrage der CDU-Fraktion im Stadtbezirk II vom 09.12.2020**

### **Umbau der Stadthalle Opladen**

Bitte beantworten Sie nachfolgende Fragen über z.d.A.: Rat:

Die Verwaltung wird gebeten mitzuteilen, wie nach Kenntnis der Stadt der aktuelle Stand des Umbaus der Stadthalle in Leverkusen-Opladen ist.

Konkret bitten wir um Beantwortung folgender Punkte:

1.

Welche Anträge des Eigentümers liegen für Baumaßnahmen vor, die bislang noch nicht durch die Stadt genehmigt wurden?



2.  
Falls keine offen sind, wie lange sind die vorliegenden bereits erteilten Genehmigungen noch gültig?

3.  
Welche Gründe sind der Stadt bekannt, die eine Fortführung der - erkennbar begonnenen - Baumaßnahmen be- oder verhindern?

4.  
Welche Möglichkeiten werden von Seiten der Stadt gesehen, den Eigentümer dahin zu bringen, das begonnene Bauvorhaben nunmehr zeitnah fortzusetzen und somit auch dem gesamten Areal wieder den Glanz zu vermitteln, den die Menschen in Leverkusen-Opladen schon so lange vermissen?

**Begründung:**

Ein Kleinod in Leverkusen-Opladen verwaorlost! Bis vor einigen Jahren war die Stadthalle an der Fürstenbergstr. 1 ein beliebter Treffpunkt für karnevalistische Vereine oder andere Veranstaltungen sowie mit dem kleinen Park davor zusätzlich ein architektonisches Highlight. Dann wurde es geschlossen und verkauft.

Seit dieser Zeit bestimmen Container den Parkplatz und ein Loch in der Rückwand das trostlose Bild, die Parkanlage wirkt ungepflegt. Auch die Homepage des als „Villa Fürstenberg“ geführten Hotels „befindet sich gerade im Aufbau“. Von einer regen Vermietungssituation (auch schon vor Corona) keine erkennbare Spur.

**Stellungnahme:**

Baugenehmigung 63-B1-2015-00051 vom 22.01.2016

Mit Bauschein vom 22.01.2016 ist der Umbau und die Nutzungsänderung der Stadthalle Opladen, Fürstenbergplatz 1 (Antragsgegenstand: Restaurant mit Konferenzräumen) bauaufsichtlich genehmigt worden. Die Gültigkeit einer Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Innerhalb dieser Frist muss grundsätzlich der Baubeginn erfolgen (§ 77 Abs. 1 Bauordnung NRW 2000 (BauO NRW) sowie § 75 Abs. 1 BauO NRW 2018). Der Baubeginn für den Umbau der Stadthalle ist am 31.07.2017 angezeigt worden. Nach hiesigem Kenntnisstand dauern die Arbeiten noch an.

**Zu 1.:**

Es liegen zurzeit keine weiteren Bauanträge für das Objekt vor.

**Zu 2.:**

Die Baugenehmigung 63-B1-2015-00051 ist noch immer gültig. Diese Gültigkeit dauert an, solange die Baumaßnahme fortgeführt und nicht beendet ist.

**Zu 3.:**

Gründe, weswegen die Maßnahme noch nicht abgeschlossen ist, sind dem Fachbereich Bauaufsicht nicht bekannt.

**Zu 4.:**

Die Bauordnung für das Land NRW beinhaltet keine Regelung, wonach ein Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Zeitspanne zu beenden ist. Die Dauer der Baumaß-



nahme hängt somit maßgeblich vom Bauherrn ab. Insofern ist auch der „Baustellencharakter“ des Grundstückes in bauordnungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

Bauaufsicht

### **Anfrage der FDP-Fraktion vom 15.12.2020**

#### **Zustand des Kinderspielplatzes unterhalb der Paul-Klee-Straße**

Die FDP-Ratsfraktion bittet, folgende Anfrage über z. d. A.-Rat beantworten zu lassen:

Im Frühjahr 2020 wurde am Spielplatz entlang des Leimbaches unterhalb der Paul-Klee-Straße das Spielgerät mit Schaukeln abmontiert und ein neues Gerät dort in Aussicht gestellt. Bis heute befindet sich an diesem Spielplatz nur eine ungepflegte Sandfläche, die zunehmend zum Hundespielplatz verkommt.

Wann ist mit dem Aufbau des neuen Spielgerätes sowie der Instandsetzung des Spielplatzes zu rechnen?

Die im Frühsommer auf meine Nachfrage erteilte Antwort, dass sich das Projekt wegen der Coronapandemie etwas verzögere, kann ja mittlerweile nicht mehr der Grund sein. Gerade dieser Weg ist ein ausgesprochen beliebter Spazierweg für Familien, die den Spielplatzstopp mit Klettermöglichkeiten sehr vermissen.

Stellungnahme:

Das Kombispielgerät auf dem Kinderspielplatz an der Oskar-Schlemmer-Straße in Schlebusch wurde im März 2020 abmontiert, da es nach knapp 20 Jahren Bespielung nicht mehr verkehrssicher war. Eine Erneuerung des Spielplatzes durch das Aufstellen einer Doppelschaukel und eines aus zwei Elementen bestehenden Balancierparcours wurde zeitnah geplant. Die Beschlussvorlage zur Ersatzbeschaffung von Spielgeräten konnte jedoch aufgrund der Corona-Pandemie erst in die Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III am 10.09.2020 eingebracht werden.

Nach der Beschlussfassung und dem notwendigen Ausschreibungsverfahren erfolgte am 12.11.2020 die Beauftragung des Herstellers der Spielgeräte. Eine Aufstellung der Geräte ist für das Frühjahr 2021 zu erwarten.

Unabhängig von der besonderen Lage durch die Pandemie ist eine Dauer von neun bis zwölf Monaten zur Aufstellung von Spielgeräten von der vorbereitenden Planung bis zur Abnahme aufgrund des Ausschreibungsverfahrens und der langen Herstellungs- und Lieferzeiten nicht ungewöhnlich.

Stadtgrün



## **Mitteilungen (ö)**

### **Mitteilung für den Rat und die Bezirksvertretungen**

#### **Forstwirtschaftsplan 2021**

Der Landesbetrieb Wald und Holz erstellt für die Forstbetriebsgemeinschaften, die einen Bewirtschaftungs- und Beförsterungsvertrag abgeschlossen haben, alle zehn Jahre (in der Regel) das Forsteinrichtungswerk. Das heißt, dass externe Fachleute den gesamten Waldbestand bewerten und Vorschläge für die künftige Bewirtschaftung machen. Auf dieser Grundlage erstellt der zuständige Förster die jährlichen Wirtschaftspläne.

Anbei wird der Forstwirtschaftsplan 2021 zur Kenntnis gegeben (Anlage 2).

Der Förster, Herr Zimmermann, bietet an, interessierten Mandatsträgerinnen und Mandatsträgern die geplanten Maßnahmen zu erläutern und eventuell zu zeigen. Sofern Interesse hieran besteht, wird um Rückmeldungen bis zum 05.02.2021 an den Fachbereich Umwelt, Frau Metzemacher, Telefon: 0214/406-3249, gebeten.

Umwelt

#### **Anlage 2**

### **Mitteilung für den Rat und die Bezirksvertretungen**

#### **Berichterstattung zum Vergabeverfahren Rheinbrücke und möglichen Verzögerungen**

Aufgrund der aktuellen Berichterstattung in den lokalen Medien zum Vergabeverfahren Rheinbrücke und der bis dato nicht erfolgten Information der Stadt Leverkusen zum aktuellen Stand des Verfahrens wurde die neu gegründete Autobahn GmbH als Bauherr seitens des Dezernats V/Koordinierungsstelle Autobahnausbau am 15.01.2021 per E-Mail kontaktiert. Im Zuge der vereinbarten Transparenz in Bezug auf die Kommunikation wurde um Klarstellung und Mitteilung zum Sachstand insbesondere im Hinblick auf mögliche weitere Verzögerungen gebeten.

Die Autobahn GmbH des Bundes/Niederlassung Rheinland/Außenstelle Köln hat am heutigen Tage (19.01.2021) die folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Berichterstattung in der vorletzten Woche beruht vornehmlich auf dem Bericht vom 13.01.2021 im Kölner Stadt-Anzeiger „NRW muss den Bauauftrag neu vergeben“. Dieser stellt den Sachverhalt stark verkürzt dar und ist im Teilen nicht korrekt.

Aufgrund mehrerer Rügen einer Bietergemeinschaft läuft ein Verfahren bei der Vergabekammer Rheinland zur Überprüfung der Rügen, das noch im Januar 2021 entschie-



den werden soll. Im Anschluss wird das Vergabeverfahren fortgesetzt. Zum laufenden Verfahren können wir uns nicht weiter äußern. Die Vergabe ist für das Frühjahr geplant, so dass die geplante Fertigstellung bis Ende 2023 zu schaffen ist. Insbesondere, weil in dem zu schließenden Vertrag Bonusregelungen vereinbart werden, die eine vorzeitige Fertigstellung ermöglichen.

Das war der Sachstand, den wir auch im Dialogforum/Projektbeirat am 15.12.2020 mitgeteilt haben. Im Protokollentwurf steht dazu folgendes:

Mit Blick auf das Vergabeverfahren erläutert Frau Schaffrath (Projektgruppenleiterin), dass hier gegenwärtig aufgrund des Nachprüfungsantrags einer Bietergemeinschaft die Vergabekammer Köln federführend ist. Zunächst muss deren Entscheidung abgewartet werden. Insofern liegt der weitere zeitliche Verlauf der Vergabe aktuell nicht in den Händen von Straßen.NRW bzw. der Autobahn GmbH. Das Ziel ist selbstverständlich die schnellstmögliche Vergabe. Frau Schaffrath zeigt sich hinsichtlich der getroffenen Vergabeentscheidung zuversichtlich und geht von einer positiven Entscheidung der Vergabekammer aus.“

Koordinierungsstelle Autobahnausbau

## **Mitteilung für den Rat und die Bezirksvertretungen**

### **Informationen zur Neuaufstellung des Leverkusener Landschaftsplans - Durchführung von faunistischen Kartierungen im Stadtgebiet**

In z.d.A.: Rat Nr. 2 vom 19.02.2020 informierte die Verwaltung auf Seite 28 darüber, dass die Neuaufstellung des Landschaftsplanes fortgeführt wird. Zwischenzeitlich erfolgte die Beauftragung der Gutachter, die in der Vegetations- und Brutperiode von Februar bis September 2021 vertiefende faunistische Erhebungen durchführen werden. Die Fachleute erfassen die vor Ort vorkommenden Vögel, Fledermäuse und andere planungsrelevante Tierarten. Voraussichtlich Ende 2021/Anfang 2022 kann der Landschaftsplan-Entwurf der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange in der öffentlichen Auslegung präsentiert werden. Die Bürgerinnen und Bürger haben dann die Möglichkeit, sich über die Inhalte des Landschaftsplan-Entwurfs zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Stadtplanung



## **Mitteilung für den Rat und die Bezirksvertretungen**

### **Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 - Zusammenfassung der Ergebnisse für Leverkusen**

Das Gutachten wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) von dem „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“ erarbeitet und im September 2020 veröffentlicht.

Das Gutachten beschäftigt sich mit den Auswirkungen der demografischen Entwicklungen auf die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen (unter anderem auch in Leverkusen) und prognostiziert den zukünftigen (regionalen) Bedarf im Wohnungsneubau. Dabei wird nicht nur der quantitative Wohnungsneubaubedarf betrachtet, sondern auch die qualitative Neubaunachfrage analysiert, die auf den sich verändernden Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen basiert und mit den Veränderungen der Wohnbedarfe bzw. Wohnpräferenzen einhergeht. Darüber hinaus wird der bedarfsgerechte Wohnungsbau zu den folgenden Fokusthemen untersucht: altersgerechtes Wohnen, Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäuser-Gebieten, Zusatzbedarf durch wohnungslose Geflüchtete sowie Wohnungsgröße und Preissegmente. Abgerundet wird der Bericht mit der Formulierung von Kernaussagen sowie der Darstellung von Herausforderungen und Handlungsfeldern für die zukünftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.

Der Ergebnisbericht sowie die Dokumentation der Vorgehensweise können im Internet unter dem folgenden Link nachgelesen und heruntergeladen werden:

Ergebnisbericht:

[https://broschuerenservice.mhkgb.nrw/files/download/pdf/wohnungsmarktgutachten-ergebnisbericht-pdf\\_von\\_gewos-wohnungsgutachten-ueber-den-quantitativen-und-qualitativen-wohnungsneubaubedarf-in-nrw-bis-2040-ergebnisbericht\\_vom\\_mhkgb\\_3386.pdf](https://broschuerenservice.mhkgb.nrw/files/download/pdf/wohnungsmarktgutachten-ergebnisbericht-pdf_von_gewos-wohnungsgutachten-ueber-den-quantitativen-und-qualitativen-wohnungsneubaubedarf-in-nrw-bis-2040-ergebnisbericht_vom_mhkgb_3386.pdf)

Methodenbericht:

[https://broschuerenservice.mhkgb.nrw/files/download/pdf/wohnungsmarktgutachten-methodenbericht-pdf\\_von\\_gewos-wohnungsgutachten-ueber-den-quantitativen-und-qualitativen-wohnungsneubaubedarf-in-nrw-bis-2040-methodenbericht\\_vom\\_mhkgb\\_3387.pdf](https://broschuerenservice.mhkgb.nrw/files/download/pdf/wohnungsmarktgutachten-methodenbericht-pdf_von_gewos-wohnungsgutachten-ueber-den-quantitativen-und-qualitativen-wohnungsneubaubedarf-in-nrw-bis-2040-methodenbericht_vom_mhkgb_3387.pdf)

Die beigefügte Anlage 3 gibt die wesentlichen Aussagen des Berichtes bezogen auf Leverkusen in Stichpunkten wieder.

Stadtplanung

**Anlage 3**



## **Mitteilung für den Rat und die Bezirksvertretung I**

### **Busbahnhof Leverkusen-Mitte - Markierung einer Fußgängerfurt**

Der neue Busbahnhof in Leverkusen-Mitte wurde am 07.01.2020 in Betrieb genommen. Er wird stark von Fahrgästen frequentiert.

Viele wichtige Umstiegsverbindungen sind am großen überdachten Mittelbussteig angeordnet. Damit gibt es einen regen Fahrgaststrom vom RialtoBoulevard oder Bahnhofsgebäude kommend hin zum Mittelbussteig oder umgekehrt.

Um den Fahrgästen hier eine mögliche und favorisierte Überquerung der Fahrbahn anzubieten, soll nun die Fläche zwischen Baumhain und Mittelbussteig trapezförmig farbig markiert werden. Damit bietet sich zum einen eine bevorzugte Überquerung für die Fahrgäste an, und zum anderen erhofft sich die Verwaltung eine Unterbindung des „wilden“ verbotswidrigen Parkens auf den Flächen entlang des Baumhains.

Die Markierung soll in Grün (RAL 6018) erfolgen, da die Fußgängerfurt ein Angebot zur Überquerung sein soll, aber nicht die rechtliche Bedeutung eines Fußgängerüberwegs nach Straßenverkehrsordnung (StVO) haben soll.

Tiefbau in Verbindung mit Ordnung und Straßenverkehr

## **Mitteilung für den Rat und die Bezirksvertretung II**

### **Zur Alten Fabrik Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes mit jeweils 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

Für das seit geraumer Zeit brachliegende Areal im Bereich Stauffenbergstraße/ Pomernstraße stellten die Bauherren mit Datum vom 15.08.2014 einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes mit jeweils 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Antrag ist somit älter als andere Nutzungsüberlegungen, die auch in der örtlichen Presse dargestellt wurden, wie z. B. eine Grundstücksnutzung für eine Flüchtlingsunterkunft oder für Wohnbauzwecke.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des (ursprünglichen) Bebauungsplanes 97/II – Stauffenbergstraße. Dieser setzte für den in Rede stehenden Bereich ein Gewerbegebiet fest. In den textlichen Festsetzungen war die Zulässigkeit von Einzelhandel eingeschränkt. Lediglich die Nutzung als untergeordnete Nebeneinrichtung eines Gewerbebetriebes war zulässig. Auf Grundlage des Bebauungsplanes erfolgte die Ablehnung des Antrages auf Vorbescheid durch den Fachbereich Bauaufsicht am 09.02.2015. Hiergegen erhoben die Bauherren Klage. Im Rahmen dieses Klageverfahrens erfolgte die zwischen den Klägern und der Stadt Leverkusen einvernehmliche Ruhendstellung in der Sache über mehrere Jahre. Dies erfolgte insbesondere auch auf-



grund der oben beschriebenen anderweitigen Nutzungsüberlegungen seitens der Bauherren.

Am 18.11.2020 erfolgte ein Erörterungstermin vor Ort mit dem Verwaltungsgericht Köln sowie den Klägern und Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Bauaufsicht und Recht und Vergabe. Der anwesende Richter erläuterte die Sach- und Rechtslage aus der Sicht des Verwaltungsgerichtes und stellte zunächst dar, dass der Bebauungsplan 97/II – Stauffenbergstraße aufgrund schwerer materieller Mängel bzw. fehlerhafter Festsetzungen unwirksam ist und somit keine Anwendung finden darf. Der Antrag auf Vorbescheid ist somit auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Es wurde vom Richter ganz klar und nachvollziehbar dargestellt, dass die Klage (Verpflichtungsklage auf Erteilung des beantragten Vorbescheides) Erfolg haben wird und das Verfahren nicht zugunsten der Stadt Leverkusen entschieden werden wird.

Nach der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtes Köln ist die Bauvoranfrage, soweit es die Art der geplanten Nutzung betrifft (Lebensmitteldiscounter sowie Drogeriemarkt), positiv zu bescheiden. Ein Vorbild für eine solche Nutzung stellt der in unmittelbarer Nähe gelegene großflächige Einzelhandelsmarkt an der Pommernstraße dar.

Aufgrund dieser für alle beim Gerichtstermin Anwesenden eindeutigen Entscheidung wurde von der Stadt und von den Klägern der Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt. Mit Beschluss vom 19.11.2020 hat daher das Verwaltungsgericht Köln das in der Hauptsache erledigte Verfahren eingestellt. Nach den Vorgaben des § 92 Abs. 3 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist dieser Beschluss unanfechtbar.

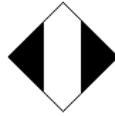
Der Fachbereich Bauaufsicht wird somit den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes mit jeweils 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche positiv bescheiden müssen, der ablehnende Bescheid wird aufgehoben. Es bleibt abzuwarten, ob die Bauherren nachfolgend einen entsprechenden Bauantrag zur Verwirklichung des Vorhabens stellen werden.

Bauaufsicht

### **Mitteilung für die Bezirksvertretung I**

#### **Integriertes Handlungskonzept Leverkusen Hitdorf (InHK Hitdorf), Projekt Nr. 1 - Aufwertung des Hafenplatzes - Projektstand und Kostenerhöhung**

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I hat in ihrer Sitzung am 11.12.2017 für das Projekt 1 – Aufwertung des Hitdorfer Hafens (s. Vorlage 2017/2007) den Baubeschluss gefasst.



Derzeit wird die Ausführungsplanung erstellt. Des Weiteren erfolgen Abstimmungen u. a. mit verschiedenen Fachbehörden, den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen AöR, den ansässigen Yachtclubs und dem Eigentümer des Kran-Cafés.

Wie im Sachstandsbericht Juli 2018 bis Juni 2020 (s. Anlage 5 zur z. d. A.: Rat Nr. 5 vom 03.07.2020) angekündigt, wurde das Projekt mit Abgabe des Förderantrages für das Städtebauförderprogramm 2021, basierend auf der fortgeschriebenen Planung und Kostenberechnung, neu zur Förderung beantragt.

Die aktuellen Förderkosten betragen insgesamt 1.350.000 € brutto. Die Baukosten belaufen sich hierbei auf rd. 1.100.000 €, die Planungs- Bauleitungs- und Gutachterkosten dementsprechend auf rd. 250.000 €.

Die Gesamtkosten haben sich gegenüber der Mitteilung aus z. d. A.: Rat Nr. 6 vom 12.07.2018 von rd. 820.000 € auf rd. 1.350.000 € brutto erhöht. Die Erhöhung hat im Wesentlichen folgende Gründe, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Planentwurfs nicht vorhersehbar waren:

1. Der Baubeginn hat sich entgegen der ursprünglichen Planung verschoben. Die Kostenberechnung berücksichtigt nun die Preissteigerung bis zum voraussichtlichen Baubeginn in 2022.
2. Vertiefende Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass der Baugrund im Bereich der vorhandenen Gleistrasse stark kontaminiert ist und fachgerecht entsorgt werden muss. Die Gleistrasse wird nach der Sanierung als charakteristisches, historisches Merkmal des Hafens und wesentliches Element des Entwurfes niveaugleich, funktionell und barrierefrei wiederhergestellt.
3. Die vorhandene Natursteinpflasterfläche muss aufgenommen und regelkonform neu verlegt werden, da eine Ausbesserung weder wirtschaftlich noch fachtechnisch nachhaltig wäre.
4. Aufgrund der Steigerung der Baukosten mussten gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2013 auch die Kosten für Planung und Bauleitung angepasst werden.

Die Gesamtkosten von 1.350.000 € sind Bestandteil des im September 2020 aktualisierten und eingereichten Förderantrages; die Förderquote der Städtebauförderung beträgt derzeit 80 %. Darüber hinaus hat das Land NRW im Jahr 2020 einmalig den städtischen Eigenanteil von bereits bewilligten Städtebaufördermaßnahmen übernommen; bezogen auf das InHK Hitdorf bedeutet dies, dass auf Basis der in 2020 bewilligten Einzelmaßnahmen der dazugehörige städtische Anteil von 622.561 € zusätzlich vom Land NRW als Fördersumme der Stadt überwiesen wird.

Die Mehrkosten werden in die Haushaltsplanung 2021 ff. bei der Finanzstelle 66611205021099/Finanzposition 783200 Planungs- und Baukosten Aufwertung öffentlicher Raum, Plätze und Hafen eingebracht.

Tiefbau in Verbindung mit Stadtplanung



## **Beschlusskontrollen (ö)**

### **BK-Nummer 1479/2009 (16. TA) (ö)**

#### **Abbau der Schilderdichte im Stadtgebiet - 17. Erfahrungsbericht**

Beschluss des Rates vom 16.02.2009

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung vom 16.02.2009 beschlossen, die Reduzierung der Schilderdichte beizubehalten. Die Verwaltung soll in regelmäßigen Abständen einen aktuellen Bericht über die Anzahl der abgebauten Schilder im Stadtgebiet vorlegen. Nachstehend wird der 17. Erfahrungsbericht zur Kenntnis gegeben:

Im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 wurden im Stadtgebiet Leverkusen insgesamt 277 neue Verkehrszeichen und 248 Zusatzzeichen errichtet. Im gleichen Zeitraum wurden 162 Verkehrszeichen und 109 Zusatzzeichen abgebaut.

Die Notwendigkeit dieses Beschilderungsaufwandes ergibt sich insbesondere durch die Umsetzung der von den Bezirksvertretungen beschlossenen geänderten Parkraumbewirtschaftungszonen. Zudem ergab sich ein Mehraufwand bei der Einrichtung von personenbezogenen Schwerbehindertenparkplätzen und der Einrichtung von Hol- und Bringzonen.

Derzeit befinden sich nach hiesiger Statistik insgesamt 12.529 Verkehrszeichen und 3.430 Zusatzzeichen im Stadtgebiet. Bezogen auf derzeit 499,3 Straßenkilometer ergibt sich daraus eine Schilderdichte von durchschnittlich 31,96 Zeichen pro Kilometer.

Der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr ist weiterhin bemüht, die Schilderdichte im Rahmen der straßenverkehrsrechtlichen Vorgaben zu reduzieren. Der nächste Sachstandsbericht zum Abbau Schilderwald für das Jahr 2021 wird Anfang 2022 veröffentlicht.

Ordnung und Straßenverkehr

**BK-Nummer 2019/3273 (ö)****Aufstellung von Stahlskulpturen auf dem Keisverkehr Rathenaustraße/ Heinrich-von-Stephan-Straße**

Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 25.11.2019

Die Maßnahme wurde umgesetzt. Die förmliche Einweihung erfolgte am 03.09.2020.

Die Beschlusskontrolle wird eingestellt.

Stadtgrün

**BK-Nummer 2020/3782 (ö)****Sanierung des Spielplatzes am Kaiserplatz**

Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 07.09.2020

Unter dem Spielplatz am Kaiserplatz befindet sich ein Tiefbunker. Eigentümer des Bunkers und der darüberliegenden Fläche ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt), mit der die Stadt Leverkusen einen Gestattungsvertrag zur Nutzung in Form eines Spielplatzes geschlossen hat. Der Spielplatz besteht aus zwei Teilbereichen, einem Sandplatz mit üblichen Spielgeräten und einem befestigten Platz mit einem Streetballständer.

Planungsrechtlich steht einer Sanierung des Spielplatzes und der Bunkeroberfläche im Bereich des bestehenden Streetballständers nichts im Wege. Grundsätzlich ist aber die Errichtung eines Spielplatzes und die einer Streetballanlage genehmigungspflichtig.

Sollte der Bereich des Streetballständers multifunktionaler, das heißt großzügiger und mit Auffangzäunen, zu einer Streetballanlage umgestaltet werden, ist ein Baugenehmigungsverfahren notwendig, das eine Immissionsprognose beinhalten muss. Dazu wird eine umfassende Planung notwendig, die Aussagen zur Anzahl der Kinder, der Beschaffenheit der Spielgeräte, der Ballfangzäune und des Untergrundes gibt.

Um eine hohe Akzeptanz bei den Anwohnern/-innen zu erreichen und die Wünsche und Ideen der Bürger/-innen berücksichtigen zu können, ist eine Bürgerbeteiligung zur Gestaltung des Streetballplatzes im Vorfeld einer Planung vorgesehen.

Wie die statistischen Zahlen ergeben, ist die Frequentierung des Spielplatzes gesichert.

Stadtgrün

Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

**BEARBEITER**  
Dr. Hünnekens

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
**Frau Claudia Fricke**  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen

**SEKRETARIAT**  
Pia Austrup  
0251-48488-40

**AKTENZEICHEN**  
1973/20HU

**Per E-Mail: Claudia.Fricke@stadt.leverkusen.de**  
**Cc: Stefan.Karl@stadt.leverkusen.de**

**DATUM**  
27.10.2020

## **Rechtsberatung Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof-östlich Bohofsweg"**

Sehr geehrte Frau Fricke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihr Schreiben vom 21.10.2020 samt Anlagen (Bebauungsplanentwurf für die Offenlage, textliche Festsetzungen, Begründung, Stellungnahmen des FB Umwelt und des FB Stadtplanung) nehme ich Bezug. Sie baten uns um eine rechtliche Stellungnahme zu der Frage, ob nach der derzeitigen Planungskonzeption und den entsprechenden Ausführungen in den Planungsunterlagen (BPlan 233/III Mathildenhof-östlich Bohofsweg) von einem sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden ausgegangen werden kann.

Der Sachverhalt kann hier als bekannt vorausgesetzt werden. Wesentlich ist insoweit, dass im Planungsgebiet der Bodentyp Parabraunerde auftritt, welcher nach der Bodenkarte BK 50 des Geologischen Dienstes NRW als besonders schutzwürdig und fruchtbar eingestuft wird. Aufgrund einer entsprechenden Stellungnahme des FB Umwelt wurde unter der Überschrift „Vorsorgender Bodenschutz“ ein Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, nach dem im Rahmen der konkreten Umsetzung durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu

reduzieren sind. Unter Ziff. 7.4.1 des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung wird dies näher erläutert. Zu dem in dem Hinweis erwähnten „vorsorgenden Bodenschutzkonzept“ bzw. der „bodenkundlichen Baubegleitung“ wird ausgeführt, dass insbesondere konkrete Angaben zu einem Bodenmanagement (schonender Umgang mit Böden von der Erschließung bis zur hochwertigen Verwendung von Überschussmassen) erforderlich sei und die Erstellung des Konzeptes einschließlich der Bestandsaufnahme des natürlich vorkommenden Bodens und einer Begleitung der Umsetzung der im Konzept beschriebenen Maßnahmen durch einen Fachgutachter vorzunehmen sei.

Dieser Sachverhalt ist rechtlich wie folgt zu bewerten:

Im Hinblick auf die rechtlichen Grundlagen ist zunächst klarzustellen, dass für den Umgang mit dem Schutzgut Boden im Rahmen der Bauleitplanung unmittelbar allein die Vorschriften des BauGB anwendbar sind, insbesondere die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, 1a Abs. 2 S. 1, 202 BauGB. Nicht anwendbar dagegen sind die spezifischen Regelungen des BBodSchG, der BBodSchV oder des LBodSchG NRW. Dies ergibt sich eindeutig aus § 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG. Insofern ist der Hinweis unter II. der Stellungnahme des FB Umwelt im Rahmen der ersten Fachbereichsbeteiligung zumindest missverständlich. Soweit aber in § 2 BBodSchG z. B. die Bodenfunktionen definiert oder in den §§ 4 ff. BBodSchG Grundpflichten zum Bodenschutz formuliert werden, können diese im Rahmen der Bauleitplanung zumindest mittelbar herangezogen werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Begriffsbestimmung des Bodens als UVPG-Schutzgut in § 2 Abs. 1 Nr. 3 UVPG.

Maßgeblich ist vorliegend insbesondere die sogenannte Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nut-

zen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aus dem 2. Halbsatz dieser Bodenschutzklausel ist schon erkennbar, dass das primäre gesetzgeberische Ziel darin besteht, den Bodenschutz durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das (für das Planvorhaben) notwendige Maß zu begrenzen. Die spezifischen Aspekte des Bodenschutzes nach dem BBodSchG, insbesondere die Bodenfunktionen, werden insoweit nicht unmittelbar genannt, sondern werden letztlich mittelbar dadurch erfasst, dass generell ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden verlangt wird.

Die Planungsdirektive der Bodenschutzklausel ist ein *in der Abwägung zu berücksichtigender Belang*. Nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur,

vgl. statt vieler BVerwG, Beschluss vom 12.06.2008 – 4 B 8/08 -, BauR 2008, 1416; OVG Münster, Beschluss vom 17.04.2014 – 2 B 581/14.NE -, BauR 2014, 2031; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Auflage 2009, § 1a Rdnr. 5 m. w. N.,

wird den Belangen des § 1a Abs. 2 BauGB kein genereller gesetzlicher Vorrang im Rahmen der Abwägung eingeräumt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner oben zitierten Grundsatzentscheidung insoweit Folgendes ausgeführt:

*„Die in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB normierten öffentlichen Belange des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Beschränkung einer „Umwidmung“ auf den notwendigen Umfang sind nach § 1a Abs. 2 S. 3 in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) „zu berücksichtigen“. Die in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange setzen der Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung keine strikten, unüberwindbaren Grenzen. Der Gesetzgeber hat diesen Belangen auch keinen generellen gesetzlichen Vorrang eingeräumt. Ob sich die genannten Belange im Einzelfall durchsetzen, hängt von dem Gewicht der ihnen gegenüberstehenden abwägungserheblichen öffentlichen bzw. privaten Belange ab. Ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange bedarf einer Rechtfertigung, die dem Gewicht dieser vom Gesetzgeber herausgehobenen Belange Rechnung trägt.“*

Vor diesem Hintergrund ist es auch in dem vorliegenden Bauleitplanverfahren möglich und notwendig, den Belang des Bodenschutzes unter Berücksichtigung des hier als besonders schutzwürdig und fruchtbar eingestuften betroffenen Bodentyps einerseits und die für die konkrete Planung sprechenden städtebaulichen Belange andererseits (Wohnraumbedarf aufgrund Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose; Verkleinerung des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 183/III aus Gründen des Artenschutzes) in eine Gesamtabwägung zu stellen. Die Tatsache, dass der hier durch die künftigen Baumaßnahmen betroffene Boden eine besondere Qualität aufweist, führt nach der Rechtsprechung nicht zu einer Art „Planungssperre“,

vgl. Battis, a. a. O., § 1a Rdnr. 6 (kein „Versiegelungsverbot“ und keine „Baulandsperre“).

Notwendig ist aber, dass der Eingriff in dieses Schutzgut durch überwiegende städtebauliche Belange gerechtfertigt wird und dass konkrete Überlegungen dazu angestellt werden, wie der Eingriff so gering wie möglich gehalten bzw. eventuell auch kompensiert werden kann.

Dazu enthalten die vorliegenden Unterlagen schon jetzt unseres Erachtens ausreichende Erwägungen, die allenfalls im Rahmen der Begründung bzw. Abwägung noch etwas stärker konturiert werden könnten. Zunächst sollte im Hinblick auf die rechtliche Grundlage dieser Abwägung primär auf § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB und nicht auf die Regelungen im BBodSchG abgestellt werden. Soweit der betroffene Boden zugleich Mutterboden darstellt, sollte insoweit auch ergänzend auf die Konkretisierung der Bodenschutzklausel durch § 202 BauGB Bezug genommen werden. Des Weiteren sollten die für die Planung sprechenden städtebaulichen Belange, die unter Ziff. 2. der Bebauungsplanbegründung dargestellt werden, unter Ziff. 7.4.1 der Begründung noch einmal in ihren zentralen Punkten wiederholt und dem Belang des Bodenschutzes gegenüber gestellt werden. Dazu gehören auch die zutreffenden Überlegungen, welche in der hier vorliegenden kommentierenden Stellungnahme des FB Stadtplanung

zusammengetragen wurden (FNP-Tauschfläche, Festsetzung von Grünfläche auf 27,6 % der Gesamtfläche, überwiegend maximale GRZ von 0,3 etc.).

Zentrale Bedeutung im Rahmen der Abwägung und der letztlich Rechtfertigung des Eingriffs in das Schutzgut Boden kommt schließlich dem vorgesehenen vorsorgenden Bodenschutzkonzept einschließlich einer bodenkundlicher Baubegleitung zu. Das vorgesehene Bodenschutzkonzept ist aber über die allgemeine städtebauliche Rechtfertigung und die konkreten Festsetzungen zur weitestmöglichen Reduzierung der Bodeninanspruchnahme innerhalb des Plangebietes hinaus ein gutes Instrument, um dem Gebot einer möglichst weitgehenden Schonung des Bodens Rechnung zu tragen. Insoweit stellt sich unseres Erachtens allenfalls die Frage, ob es ausreichend ist, die Verpflichtung zur Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes und zu einer bodenkundlichen Baubegleitung lediglich als *Hinweis* in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hinweise sind rechtlich unverbindlich und dienen üblicherweise der Verdeutlichung von rechtlichen Verpflichtungen, die sich bereits aus anderen fachgesetzlichen Regelungen ergeben. Letzteres ist hier aber, wie oben ausgeführt, gerade nicht der Fall.

Wenn die Erarbeitung eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und eine bodenkundliche Baubegleitung vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen (durch die Stadt selbst? durch den Investor?) nicht nur als unverbindlicher Appell, sondern als tatsächlich verbindliche Verpflichtung gemeint ist, sollte diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB förmlich festgesetzt werden. In diese Ermächtigungsgrundlage ist das Schutzgut Boden durch das BauROG 1998 ausdrücklich aufgenommen worden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind neben der Festsetzung von „Flächen“ insbesondere auch die Festsetzung von „Maßnahmen“, unter anderem zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens möglich. Als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme i. S. d. Vorschrift ist durchaus die Erstellung eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung, deren Inhalte in der Bebauungsplanbegründung näher erläutert werden, zu verstehen. Insbesondere bedeutet der Schutzaspekt in diesem Zusammenhang die Abwehr von Beeinträchtigungen und Schädigungen,

was auch konkrete Maßnahmen zur Minderung oder auch die Kompensation von Eingriffen umfasst. Mit Kompensation ist dabei allerdings kein Eingriffsausgleich i. S. d. Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB gemeint, da diese bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 13b BauGB nicht zur Anwendung kommt. Eine zumindest partielle Kompensation ist unseres Erachtens aber schon darin zu erkennen, dass nach dem Bodenmanagement unter entsprechend fachkundiger Begleitung auch eine hochwertige Verwendung von Überschussmassen zu erfolgen hat. Dies entspricht auch dem Gedanken des § 202 BauGB.

Im **Ergebnis** ist somit festzustellen, dass der hier betroffene besonders schutzwürdige Boden keine Planungssperre für die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans darstellt, dass er auf der Grundlage der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB aber mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen ist. Für eine Rechtfertigung des Eingriffs in dieses Schutzgut sind schon jetzt auf der Grundlage der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung und den internen Stellungnahmen ausreichende Argumente vorhanden, welche in der Begründung noch einmal etwas stärker im Hinblick auf § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB konturiert werden könnten. Darüber hinaus sollte erwogen werden, die Pflicht zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und zu einer bodenkundlichen Baubegleitung nicht lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz des Bodens förmlich festzusetzen. Insoweit müsste dann zumindest in der Begründung noch ergänzend klargestellt werden, durch wen diese Pflicht konkret zu erfüllen ist. Letztlich wäre jeder einzelne Grundstückseigentümer/Bauherr Adressat einer solchen Verpflichtung.

Für weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Hünnekens  
Rechtsanwalt

<b>Planvorschlag</b>
----------------------

für Maßnahmen im Forstwirtschaftsjahr: **2021**Waldbesitzer: **Stadt Leverkusen**Position: **Aufforstung städtischer Waldungen**

Abt.	Maßnahme	Menge	Einheit	€/Einheit	Ges.Kosten	Förderung
	Nachbesserung v. Kulturen	aus Vorjahren				
	Pflanzenankauf					
	Buche 3j. 120-150 cm	300	Stück	1,70 €	510,00 €	
	Eiche 3j. 120-150 cm	100	Stück	1,80 €	180,00 €	
	Douglasie 3j. 30/60 cm	200	Stück	0,80 €	160,00 €	
	Pflanzlohn	600	Stück	0,75 €	450,00 €	
	Freischneiden Forstkulturen aus 2020 und Vorjahren	6,0	HA	950,00 €	5.700,00 €	
	<b>gesamt / Übertrag</b>				<b>7.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

## Planvorschlag

Für Maßnahmen im Kalenderjahr **2021**

Waldbesitzer: **Stadt Leverkusen**

Position: **Unterhaltung städtischer Waldungen**

Nr.	Maßnahme	Menge	Einh.	€/Einh.	Ges.Kosten
<b>1</b>	<b>Wegebau</b>				
1.1	Unterhaltung von Forstwirtschaftswegen	2.500	lfd/m	4,00 €	10.000,00 €
	<b>Summe Wegebau</b>				<b>10.000,00 €</b>
<b>2</b>	<b>Übrige Betriebsmaßnahmen</b>				
2.1	Verkehrssicherung entl. Straßen und Wegen				5.000,00 €
	Freischneiden von Grenzen zu Gärten und Straßen; Beseitigung von Windwürfen				5.000,00 €
	<b>Summe übrige Betriebsmaßnahmen</b>				<b>10.000,00 €</b>
<b>3</b>	<b>Forstbetriebsgemeinschaft</b>				
3.1	Mitgliedsbeitrag	317	HA	1,30 €	412,10 €
3.2	Waldbrandversicherung	317	HA	0,45 €	142,65 €
3.3	Beförsterungsvertrag	317	HA	24,00 €	7.608,00 €
3.4	Betriebsleitungsvertrag (Planungsgrundlage)	317	HA	4,50 €	1.426,50 €
	<b>Summe Forstbetriebsgemeinschaft</b>				<b>9.589,25 €</b>
				aufgerundet	9.600,00 €
<b>gesamt / Übertrag</b>					<b>29.600,00 €</b>

### Einschlagsplanung für das Forstwirtschaftsjahr: 2021

Waldbesitzer: **Stadt Leverkusen**

lfd. Nr.	Abt.	Hiebsort	Baumart	Alter	Fläche	FM/ges.	Kosten/FM	Kosten ges.	Erlöse/FM	Erlöse ges.
	1 E	Kinderheim	Ahorn	65	0,5 HA	15 FM	60,00 €	900,00 €	60,00 €	900,00 €
	2 B	Uppersberg	Buche	115	2,5 HA	50 FM	40,00 €	2.000,00 €	60,00 €	3.000,00 €
	2 F	Horkenbach	Eiche	35	0,8 HA	20 FM	40,00 €	800,00 €	40,00 €	800,00 €
	2 G	Horkenbach	Ahorn	45	0,6 HA	20 FM	30,00 €	600,00 €	40,00 €	800,00 €
	2 G	Horkenbach	Kirsche	38	0,3 HA	10 FM	40,00 €	400,00 €	40,00 €	400,00 €
	2 N	Längsleimbach	Roteiche	70	0,5 HA	20 FM	40,00 €	800,00 €	70,00 €	1.400,00 €
	3 E	Leimbacher Berg	Esche	95	0,4 HA	25 FM	40,00 €	1.000,00 €	70,00 €	1.750,00 €
	5 G	Ölbachtal	Esche	55	0,2 HA	10 FM	50,00 €	500,00 €	60,00 €	600,00 €
	5 H	Biesenbach	Esche	85	0,2 HA	10 FM	50,00 €	500,00 €	70,00 €	700,00 €
	6 F	Bürgerking	Ahorn	60	0,2 HA	5 FM	80,00 €	400,00 €	40,00 €	200,00 €
	7 L	Reuschenberg	Ahorn	70	0,3 HA	10 FM	30,00 €	300,00 €	50,00 €	500,00 €
	8 D	Waldwinkel	Esche	55	0,8 HA	30 FM	30,00 €	900,00 €	60,00 €	1.800,00 €
	9 E	Rheindorf Nord	Eiche	35	2,5 HA	20 FM	40,00 €	800,00 €	40,00 €	800,00 €
	9 F	Rheindorf Nord	Ahorn	50	2,0 HA	20 FM	35,00 €	700,00 €	40,00 €	800,00 €
	9 H	Dehlenwald	Ahorn	50	1,0 HA	20 FM	35,00 €	700,00 €	40,00 €	800,00 €
		ganzes Revier	Brennholz			125 FM			38,00 €	4.750,00 €
		<b>Summen</b>			<b>12,8 HA</b>	<b>410 FM</b>		<b>11.300,00 €</b>		<b>20.000,00 €</b>

(Kosten minus Erlöse)      Einnahmen      8.700,00 €

# Wirtschaftsplan für Maßnahmen im Wald

Aufgestellt vom Regionalforstamt Bergisches Land für:

**Stadt Leverkusen**

## Zusammenstellung

der Kosten und Erlöse im Wald für das Jahr **2021**

Maßnahmen	Kosten	Einnahmen
Holzeinschlag	11.300,00 €	20.000,00 €
Aufforstung	7.000,00 €	
Wegebau	10.000,00 €	
Übrige Betriebsmaßnahmen	10.000,00 €	
Beförsterung und Forstbetriebsgemeinschaft	9.600,00 €	
<b>Gesamt</b>	<b>47.900,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

## **Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 - Zusammenfassung der Ergebnisse für Leverkusen**

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des oben genannten Gutachtens mit Auswirkungen auf Leverkusen stichpunktartig zusammengefasst und stark verkürzt dargelegt, ohne eine ausführlichere Erläuterung der Vorgehensweise, der Zusammenhänge und der Auswirkungen.

### **1. Bevölkerungsprognose**

(Ergebnisbericht S. 12 / Methodenbericht S. 23 ff. und S.34 ff.)

#### **Künftige Bevölkerungsentwicklung**

- Bedingt durch die engen Wanderungsverflechtungen zwischen Köln und Leverkusen und die anhaltende Zuwanderung, wird für Leverkusen bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 6 % (Szenario 0<sup>1</sup>) erwartet.
- Etwa 8 % aller Wanderungen aus Köln (über alle Altersgruppen hinweg) verteilen sich auf das Leverkusener Gebiet.

#### **Alterszusammensetzung**

- Alterung der Bevölkerung setzt sich bis 2040 verstärkt fort.
- Zahl der älteren Menschen (65 Jahre und mehr) wird in Nordrhein-Westfalen erheblich steigen, während die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im jüngeren und mittleren Alter zurückgeht, mit regionalen Unterschieden.
- Anteil an Kindern und Jugendlichen wird im Jahr 2040 mit 18 % an der Gesamtbevölkerung unter anderem in Leverkusen am höchsten sein.

### **2. Haushaltsprognose**

(Ergebnisbericht S. 12 ff. / Methodenbericht S.46 ff.)

- Leverkusen gehört zu den Städten mit einem Haushaltswachstum. Es wird ein Anstieg bis 2040 von 6 % prognostiziert.
- Für Leverkusen sind bis 2040 die deutlichsten Zunahmen bei den Seniorenhaushalten mit 65- bis 80-Jährigen (rund 30 %) und hochbetagten Haushalten mit über 80-Jährigen (rund 20 %) zu erwarten.
- Die Zahl der jungen Mehrpersonenhaushalte (18- bis 25-Jährige) wird in Leverkusen bis 2040 um rund 14 % im Vergleich zum Ausgangsjahr 2018 ansteigen.
- Lediglich die Zahl der älteren Single- und Paarhaushalte (45- bis 64-Jährige) wird im Vergleich zu 2018 bis 2040 um etwa 12 % zurückgehen.

---

<sup>1</sup> Szenario 0 basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW.

Insgesamt wurden im Gutachten sechs unterschiedliche Szenarien hinsichtlich der Wanderungsbewegungen ausgearbeitet und verschiedene Entwicklungen der Bevölkerung, Haushalte und Neubaubedarfe aufgezeigt. In dieser Kurzzusammenfassung werden nur die Angaben vom Szenario 0 wiedergegeben.

### 3. Neubaubedarf

Zur Ermittlung des Neubaubedarfs unterscheidet das Gutachten zwischen dem quantitativen und dem qualitativen Wohnungsbedarf.

Quantitativ:

Zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs wurde im Wesentlichen die absolute Zahl der Wohnungen (Wohnungsangebot bis zum Jahr 2040) der Zahl der Haushalte (Haushaltsprognose) gegenübergestellt. Bei der Bilanzierung wurde angenommen, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Der Wohnungsbestand wurde ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Aus der Veränderung der Haushaltszahl (Nachfrage) sowie der Gegenüberstellung mit dem Wohnungsbestand (Angebot) lassen sich Aussagen über den Neubaubedarf treffen. Übersteigt die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte das vorhandene Wohnungsangebot, ergibt sich ein Neubaubedarf.

Qualitativ:

Die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Wohnungstypen orientiert sich zunächst an haushaltsspezifischen Bedarfen. Unterschiedliche Haushaltstypen haben unterschiedliche Wohnpräferenzen und Wohnvorstellungen. Das bedeutet, durch eine Veränderung der Haushaltsstruktur (Haushaltsgröße, Alter des Haushalts), der Wohnvorstellungen (Wohnungsgröße), der Nachfrage nach Wohnraum in einem bestimmten Segment (Ein – oder Zweifamilienhäuser vs. Mehrfamilienhäuser) oder der Anforderungen an eine moderne Ausstattungsqualität und Wohnkomfort einer Wohnung (Neubaupräferenz) können sich Neubaubedarfe ergeben, wenn das Wohnungsangebot im Bestand nicht mit den Wohnbedarfen der Haushaltstypen zusammenpasst bzw. nicht (mehr) den Präferenzen der Wohnungssuchenden entspricht und diese Wohnpräferenzen nicht bedienen kann. In Wachstumsregionen wird davon ausgegangen, dass bestimmte – bisher fehlende oder nicht ausreichend vorhandene – Qualitäten im Rahmen des realisierten, quantitativen Neubaubedarfes abgedeckt werden.

#### Quantitativer Neubaubedarf

(Ergebnisbericht S. 16 und 21 ff. / Methodenbericht S. 65 ff. und S. 104 ff.)

- Bedingt durch die weiter steigende, quantitative Nachfrage nach Wohnraum, beträgt der jährliche notwendige Neubau im Durchschnitt des Prognosezeitraumes (2018 bis 2040):
  - 920 Wohneinheiten
  - davon quantitativ: 470 Wohneinheiten
  - und qualitativ: 450 Wohneinheiten.
- Leverkusen muss die Neubautätigkeit zukünftig deutlich intensivieren, um den ermittelten Nachholbedarf abzudecken und gleichzeitig den notwendigen Neubau befriedigen zu können.

- Insbesondere sind in Leverkusen, aufgrund der zunächst bis Mitte der 2020er Jahre stärker anwachsenden Haushaltszahlen, kurzfristig bis 2025 höhere Baufertigstellungszahlen als das bisherige Niveau<sup>2</sup> notwendig.
- Jährlicher Neubaubedarf im Durchschnitt des Prognosezeitraumes (2018-2040) in Leverkusen:

	Insgesamt	Nachholbedarf <sup>3</sup>	Ersatzbedarf <sup>4</sup>	Zusatzbedarf <sup>5</sup>	Fluktuationsreserve <sup>6</sup>
<b>Wohn-einheiten</b>	470	30	210	220	10

### Qualitativer Neubaubedarf und Neubaupräferenz

(Methodenbericht S. 80 ff.) und (Methodenbericht S. 94 ff.)

- In Leverkusen überwiegen im Durchschnitt des Prognosezeitraumes die quantitativen Neubedarfe vor der qualitativen Nachfrage.
- Der ausgewiesene quantitative Neubaubedarf kann in Leverkusen die Nachfrageveränderungen bezogen auf Wohnflächenpräferenzen bzw. Präferenz nach moderner Ausstattung nicht gänzlich auffangen.
- Der jährliche notwendige qualitative Neubau in Leverkusen im Durchschnitt des Prognosezeitraumes (2018 bis 2040) beträgt 450 Wohneinheiten, davon sind 210 Wohneinheiten aufgrund der Neubaupräferenz.

### Haushaltsstruktur/Wohnungsgrößen/Wohnflächennachfrage

(Methodenbericht S. 83 ff. und S. 113 ff.)

- Für Leverkusen sind bis 2040 die deutlichsten Zunahmen bei den Seniorenhaushalten und hochbetagten Haushalten zu erwarten.
- Die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z.B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen.
- Welche Konsequenzen die Auswirkungen der Corona-Pandemie mittel- bis langfristig auf die wirtschaftliche Situation der Haushalte haben werden, und

<sup>2</sup> **Jährliche durchschnittliche Fertigstellungen (2017-2019):** 300 Wohneinheiten.

<sup>3</sup> **Nachholbedarf** zeigt das Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr. Es beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten im Ausgangsjahr.

<sup>4</sup> **Ersatzbedarf (Abriss, Abgang)** ist der Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abrisses und der Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt.

<sup>5</sup> **Zusatzbedarf** ist der Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl) ableitet.

<sup>6</sup> **Fluktuationsreserve** ist der Bedarf an Wohnungen, der notwendig ist, um Umzugsketten und temporäre Leerstände aufgrund von Modernisierung zu ermöglichen oder kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen.

wie sich die derzeit gemachten Erfahrungen perspektivisch auf das Verständnis von Lebensqualität und damit auf die Wohnflächennachfrage auswirken werden, sind noch nicht abschätzbar.

### Segmentspezifische Nachfrage

(Ein-oder Zweifamilienhäuser [EZFH] und Mehrfamilienhäuser [MFH])

(Ergebnisbericht S. 36 ff. / Methodenbericht S. 94 und S. 114 ff.)

- Der Anteil der Haushalte, die in einem EZFH leben, steigt mit zunehmendem Alter an.
- In Leverkusen verteilt sich die jährliche Nachfrage nach Segmenten im Durchschnitt des Prognosezeitraumes (2018-2040) wie folgt:
  - EZFH = 290 Wohneinheiten (insgesamt bis 2040 ca. 6.400) und
  - MFH = 630 Wohneinheiten (insgesamt bis 2040 ca. 13.900).

### Wohnungsleerstand

(Ergebnisbericht S. 39 ff. / Methodenbericht S. 118 ff.)

- Insbesondere die Regionen mit dynamischer Haushaltsentwicklung, wie Leverkusen müssen unter den getroffenen Annahmen kurzfristig hohe Neubaulleistungen erfüllen, um den gegenwärtig niedrigen Leerstand in den Bereich der definierten Fluktuationsreserve von 3 % zu heben.
- Folgende zukünftige Leerstandsentwicklung wird für Leverkusen erwartet, wenn der ausgewiesene notwendige Neubau insgesamt bis 2040 realisiert wird:

	2018	2030 <sup>7</sup>	2040
Anteil der leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand	unter 3 % (niedrig)	7-10 % (hoch)	10-15 % (sehr hoch)

<sup>7</sup> Anmerkung:

Die Leerstandsprognosen basieren auf den Ergebnissen der Wohnungsleerstände des Zensus 2011 und der seither stattgefundenen Haushaltsentwicklung bzw. der Entwicklung des Wohnungsbestandes. Nach den Schätzungen des Gutachters, unter den Annahmen des Szenarios 0 und ohne entsprechende Gegenmaßnahmen könnte rein rechnerisch der Neubau in Leverkusen bis zum Jahr 2040 zu einem Wohnungsüberschuss führen, wenn der ermittelte quantitative und qualitative Wohnungsneubau insgesamt realisiert wird. Andere Szenarien, die im Gutachten nicht unter dem Thema Wohnungsleerstand weiter ausgeführt werden, könnten zu anderen Entwicklungen führen.

Es ist dabei zu beachten, dass diese Prognosen aus lokaler Sicht grundsätzlich mit größter Vorsicht verwendet werden müssen, da sie zukünftige politische und planerische Maßnahmen auf der lokalen Ebene, die mit Veränderungen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen einhergehen können, nicht berücksichtigen können. Es handelt sich lediglich um Schätzungen, die eine mögliche Entwicklungsrichtung aber keine festgesetzten Kennzahlen aufzeigen können.

Zudem liefert das Gutachten keine Begründung dafür, warum für Leverkusen trotz steigender Haushaltszahlen hohe Leerstände ab 2030 prognostiziert werden, während der Leerstand für alle anderen Städte und Gemeinden entlang der gesamten Rheinschiene bei 3-5 % geschätzt wird.

## 4. Fokusthemen

### Altersgerechtes Wohnen

(Ergebnisbericht S. 42 / Methodenbericht S. 122 ff.)

- In allen Kommunen übersteigt der ermittelte Bedarf an altersgerechtem Wohnraum den Bestand an umfassend barrierereduzierten Wohnungen. Der Bedarf wird zukünftig zunehmen.
- In Leverkusen liegt der Anteil der umfassend barrierereduzierten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand bei rund 1 % (Nordrhein-Westfalen: 2 %).
- Leverkusen weist im Jahr 2018 eine rechnerisch ermittelte Versorgungslücke an barrierereduzierten Wohnungen in Höhe von 5.710 Wohnungen.
- Bezogen auf das Verhältnis Angebot zu Nachfrage stehen in Leverkusen und im Rheinisch-Bergischen Kreis mit lediglich etwa 10 umfassend barrierereduzierten Wohnungen je 100 Nachfragenden mit 65 Jahren oder älter die geringsten Angebote zur Verfügung.
- Die aktuelle Situation im Ausgangsjahr 2018 bezüglich der Nachfragenden nach altersgerechten Wohnungen, des Angebotes an umfassend barrierereduzierten Wohnungen und der rechnerischen Versorgungslücke stellt sich für Leverkusen folgendermaßen dar:

Nachfragende 65 + mit Mobilitätseinschränkungen	Umfassend barrierereduzierte Wohnungen	Versorgungslücke	Angebot je 100 Nachfragenden
6.290	580	5.710	10

- Basierend auf der Bevölkerungsprognose im Szenario 0 ist bei angenommenem gleichem Bestand an Mobilitätseinschränkungen wie 2018 in Leverkusen bis 2040 mit einem Anstieg um rund 26 % bzw. 1.660 mobilitätseingeschränkter Personen im Alter von 65 Jahren oder älter zu rechnen. Landesweit wird ein Anstieg um 36 % prognostiziert.
- Die Versorgungslücke wird nicht allein durch Neubauten gedeckt werden können. Vielmehr muss auch der Wohnungsbestand umfassend angepasst werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass viele ältere Menschen möglichst lange in ihrer bisherigen Wohnung verbleiben möchten.

## **Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment (EZFH)**

(Ergebnisbericht S. 49 / Methodenbericht S. 132 ff.)

- Um den Generationenwechsel zu unterstützen, muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes, altersgerechtes und bezahlbares Angebot geschaffen werden.
- Grundvoraussetzung dafür ist die Schaffung von altersgerechten Wohnformen im Geschößwohnungsbau. Während der Neubaubedarf für EZFH sich damit reduzieren würde, ist der Neubau im MFH Segment zu intensivieren.
- Für das Ausgangsjahr 2018 sind rund 2.390 Seniorenhaushalte als potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH in Leverkusen festzuhalten.
- Durch einen Generationenwechsel ergibt sich in Leverkusen ein theoretisches Freisetzungspotenzial von etwa 3.040 potenziellen nachfragenden Haushalten nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH bis 2040 (2.390 potenzielle Nachfragende im Ausgangsjahr 2018 und Zunahme um rund 650 bzw. 27 %).
- Im Abgleich mit dem ausgewiesenen Neubaubedarf für EZFH in Leverkusen (rund 6.400 bis 2040) zeigt sich, dass durch einen erfolgreichen Generationenwechsel der notwendige Neubau für EZFH um rund die Hälfte reduziert werden könnte.

## **Zusatzbedarf durch wohnungslose Geflüchtete**

(Ergebnisbericht S. 56 / Methodenbericht S. 140 ff.)

- Bedarfspotenzial nach preisgünstigem Wohnraum, insbesondere von Nicht-Deutschen Wohnungslosen wächst.
- In Leverkusen gibt es 2018 rund 500 wohnungslose Haushalte (mit und ohne Fluchthintergrund). Die höchsten Zahlen liegen in Düsseldorf und Köln mit jeweils über 3.000 wohnungslosen Haushalten vor.
- In den Kreisen und Städten Düsseldorf, Krefeld, Leverkusen, Borken, Steinfurt, Warendorf, Dortmund und Unna ist der Anteil an minderjährigen Wohnungslosen vergleichsweise hoch, was dazu führt, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße vergrößert.
- Es ist davon auszugehen, dass es in diesen Kreisen einen höheren Anteil von wohnungslosen Familien gibt, die preisgünstigere und vor allem größere Wohnungen (ab 3 Räumen) nachfragen.

## **Wohnungsgröße**

(Ergebnisbericht S. 59 / Methodenbericht S. 144 ff.)

- Die kreisfreien Städte weisen eine geringere durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung als ländlich geprägte Kreise mit einem hohen Anteil an EZFH in Nordrhein-Westfalen auf.

- Gemäß der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes durch IT.NRW lag Anfang 2018 die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung im Kreis Höxter bei 109,9 m<sup>2</sup> am höchsten; in Leverkusen betrug sie 84,5 m<sup>2</sup>.
- Die Nachfrage nach der Wohnungsart (Wohnungsgröße) ist abhängig von der Entwicklung der Haushaltstypen und den unterschiedlichen Ansprüchen.
- Bei einer Betrachtung über alle Preissegment hinweg, ergibt sich kein Defizit für eine bestimmte Wohnungsgröße.
- Untersuchungen zu Wohnversorgung zeigen allerdings auf, dass insbesondere Einpersonenhaushalte aufgrund ihres häufig geringen Einkommens von einer großen Versorgungslücke bei preisgünstigen Wohnungen betroffen sind.

### **Studierende als Wohnungsnachfragende**

(Ergebnisbericht S. 62 / Methodenbericht S. 147 ff.)

- Studierende gehören zur Zielgruppe mit besonderen Wohnbedarfen an günstigem, flexiblem und kurzfristig verfügbarem Wohnraum in selektiven räumlichen Lagen, schwerpunktmäßig an bzw. in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Hochschulstandorten.
- Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnkostenbelastungen in Wachstumsstädten wählen zunehmend weniger Studierende eine eigene, private Wohnung, während der Anteil der Studierenden, die in Wohngemeinschaften ziehen und damit tendenziell eine größere Wohnung benötigen, steigt.

### **Preissegmente**

(Ergebnisbericht S. 63 / Methodenbericht S. 149 ff.)

- Wohnversorgte Haushalte leben überwiegend günstig. Neu auf den Wohnungsmarkt tretende Haushalte haben demgegenüber teilweise eine erheblich höhere Mietkostenbelastung.
- Je größer die Gemeinde oder Stadt, desto höher ist die Mietbelastung. Im Regionalvergleich ist die Mietbelastung laut dem Mikrozensus 2018 landesweit in den Städten Aachen (31,6 %) und Köln (31,5 %) am höchsten. Am niedrigsten war sie in den Kreisen Warendorf (24,6 %), Steinfurt (24,8 %) und Höxter (24,9 %). In Leverkusen betrug sie 28,0 %. Landesweit lag sie bei 28,2 %.
- Das Haushaltseinkommen und die Kaufkraft wirken sehr direkt auf den Wohnflächenkonsum und auf Entscheidungen hinsichtlich der Wohnqualität und auf die qualitativen Bedarfe.
- Angesichts des demografischen und gesellschaftlichen Wandels, der mit einem höheren Anteil von Alleinlebenden und Senioren einhergeht, sowie aufgrund der angespannten finanziellen Situation vieler Haushalte, bedingt durch die Corona-Krise, ist tendenziell eher mit einer Zunahme der Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum zu rechnen.

## 5. Kernaussagen

(Ergebnisbericht S. 67 / Methodenbericht S. 154 ff.)

### Aktivierung von Wohnbauflächen und Neubaubedarf

- Die kräftigsten Wachstumsdynamiken in Nordrhein-Westfalen werden unter den getroffenen Annahmen zukünftig für die kreisfreien Städte Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn sowie deren Umlandgemeinden erwartet.
- Neubau muss weiter auf hohem Niveau gehalten werden, bis 2025 ist eine höhere Bauleistung erforderlich.
- Die Aktivierung von Wohnbauflächen bleibt als Kernaufgabe, um der steigenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden.
- Um bestehende Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren, sind vor allem in den Wachstumsregionen die Planungs- und Genehmigungsabläufe weiter zu beschleunigen.
- Kommunen können verstärkt Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten durch eine aktive Liegenschaftspolitik mit einem strategischen Erwerb und eine vorausschauende Bevorratung von Bauland und Flächenreserven gewinnen.
- Mögliche Steuerungsinstrumente sind: die Einrichtung eines revolvingen Bodenfonds, die Übertragung der von Bund und Ländern nicht mehr für eigene Zwecke benötigten Liegenschaften bzw. Immobilien an die Kommunen, die Einführung bzw. die aktive Anwendung eines kommunalen Vorkaufrechtes für Grundstücke oder die Vergabe von kommunalen Grundstücken mittels Erbbaurecht zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland.
- Flächenmonitoring und Baulandumfragen können verstärkt eingesetzt werden, um aktuelle Informationen zu Innenentwicklungspotenzialen und Baulandreserven der Kommunen zu erhalten.
- Neben der Nachverdichtung im Bestand müssen neue Standorte an den Stadträndern und in den Umlandgemeinden entstehen. Inwieweit das Umland tatsächlich einen Entlastungsbeitrag zum Wohnungsmarkt der Kernstädte leisten kann bzw. auch möchte, hängt von den Planungsvorhaben der einzelnen Umlandgemeinden ab.

### Generationenwechsel und altersgerechter Wohnraum

- Die Verteilung des zukünftig notwendigen Neubaus auf die unterschiedlichen Segmente hängt neben den Nachfragepräferenzen der Bevölkerung auch davon ab, in welchem Maße diese Präferenzen in Form von Wohnungsangeboten auf dem Wohnungsmarkt zu finden sind. Die Nachfrage kann durch Schaffung eines entsprechenden Angebotes gezielt gesteuert werden.
- Insbesondere die Versorgungslücke bei altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen muss geschlossen werden. Die Kommunen können durch altersgerechte Quartiers- und Wohnumfeldentwicklungen sowie Beratungs- und Informationsleistungen einen Beitrag zur altersgerechten Stadtentwicklung leisten.

- Zudem sind vielfältige altersgerechte Wohn- und Beratungsangebote sowie Hilfs- und Pflegeleistungen kleinräumig in den Wohnvierteln im Sinne quartiersbezogener Wohnkonzepte bereitzustellen sowie tragfähige Kooperationsmodelle zwischen der (kommunalen und privaten) Wohnungswirtschaft und ambulanten Pflegedienstleistern zu entwickeln. Die Kommunen können hierbei als Impulsgeber und Koordinationsstelle fungieren.
- Durch die Initiierung eines strukturierteren Generationenwechsels im EZFH-Segment würde sich die Nachfrage nach kleineren altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage erhöhen und im Gegenzug wäre ein geringerer Neubau von Einfamilienhäusern notwendig. Hierzu sind dialog-, beteiligungs- und prozessorientierte Instrumente wie integrierte Handlungs- bzw. Stadt(teil)entwicklungskonzepte sowie kommunale Förderprogramme (z. B. „Jung kauft Alt“-Programm) zu empfehlen.
- Ein Teil der Nachfrage nach Einfamilienhäusern könnte neben dem Bestand auch durch eigenheimähnliche kompakte Wohnformen gelenkt werden.

### **Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums**

- Bei der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsschichten besteht weiterhin Handlungsbedarf.
- Eine wichtige Säule für bezahlbaren Wohnungsneubau bilden die Landeswohnraumförderprogramme sowie die Kooperationen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft auf lokaler Ebene.
- Wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik ist die Verpflichtung, mittels Konzeptvergaben oder städtebaulichen Verträgen im Rahmen der Entwicklung neuer Baugebiete anteilig geförderten und preisreduzierten Wohnungsbau zu schaffen.
- Eine verstärkte bzw. konsequente Anwendung von Konzeptverfahren bzw. städtebaulichen Verträgen wird vom Gutachter empfohlen.
- Optimierungsmöglichkeiten gibt es bei der Forcierung der Digitalisierung und bei der strukturierten Kommunikation unter den Verfahrensbeteiligten.
- Die Initiierung lokaler Bündnisse für bezahlbares Wohnen kann für die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sensibilisieren.
- Stadt-Umland-Kooperationen mit den Kommunen und den lokalen und regionalen Agierenden sollen gestärkt werden, mit dem Ziel, eine regionale Aufgabenteilung bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung zu koordinieren und nachhaltig zu gestalten.