



Stadt Leverkusen

Bürgerantrag Nr. 2021/1176

Der Oberbürgermeister

V01-011-12-11-jm

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.01.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	20.01.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Mehrfachnutzung von Marktplätzen für überdachte Märkte, Parkflächen und darüber gebaute Wohnungen

- Bürgerantrag vom 04.11.2021
- Stellungnahme der Verwaltung vom 18.01.2022

V/612-je
Agnes Jersch
☎ 6125

18.01.2022

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Stadtdirektor Adomat

gez. Deppe
gez. Adomat
(i. V. des Oberbürgermeisters)

Mehrfachnutzung von Marktflächen für überdachte Märkte, Parkflächen und darüber gebaute Wohnungen

- Bürgerantrag vom 04.11.2021

- Bürgerantrag Nr. 2021/1176

Zum oben genannten Bürgerantrag nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1:

Um die zukünftigen Wohnbedarfe in Leverkusen decken zu können, ist das Thema der Innenentwicklung eine wichtige Fragestellung. Die Mehrfachnutzung von Flächen und eine Überbauung von Parkflächen, je nach statischer Erfordernis auch mit Leichtbaukonstruktion, kann im Einzelfall ein durchaus probates Mittel sein.

Im Zuge der Erarbeitung des Wohnungsbauprogramms 2030+ für Leverkusen ist bereits eine belastbare Einschätzung zukünftiger Bauflächenbedarfe entwickelt sowie nach Prüfung der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale ein Vorschlag für ein Flächenangebot erarbeitet worden. Dabei wurden alle Freiflächen sowie minder bebaute und abweichend genutzte Flächen im Stadtgebiet betrachtet und auf eine mögliche Wohnbebauung untersucht. Eine politische Beschlussfassung des Wohnungsbauprogramms 2030+ ist nicht erfolgt.

Generell sind neue, innovative Wohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Leverkusen zu begrüßen, da sie qualitative Impulse setzen könnten. Auch die WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH bekundet anhaltendes Interesse an bebaubaren Grundstücken der Stadt Leverkusen, welche für den Geschosswohnungsbau geeignet sind und die im Antrag beschriebenen Anforderungen erfüllen.

Nach der Einschätzung des im Rahmen des Wohnungsbauprogramms beauftragten Gutachters soll die Stadtverwaltung auf Spezialbedarfe und konkrete Investorenanfragen reagieren. Grundsätzlich jedoch bewertet der Gutachter, dass der Wohnungsneubau für bestimmte Zielgruppen in Leverkusen keine quantitative Breitenwirkung entfaltet. Die Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten ist zu gering. Ein Neubau für bestimmte Zielgruppen ist ein risikoreiches Vorgehen und der Bedarf muss zunächst über sorgfältige Marktanalysen festgestellt werden.

Der Ansatz zur Bebauung von Markt- oder Parkflächen entspricht im Rahmen der Innenverdichtung grundsätzlich den wohnpolitischen Zielen. Der Gutachter weist im Woh-

nungsbauprogramm 2030+ allerdings darauf hin, dass die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und die Aktivierung dieser Potenziale ein komplexer, zeitaufwändiger, personalintensiver sowie teurer Prozess ist, der selbst mittelfristig keine großen Mengeneffekte bringt. Bei Aufstockungen bzw. Überbauungen müssen beispielsweise Brandschutzauflagen, Stellplatzverordnungen sowie der Schall- und Emissionsschutz beachtet werden.

Zusätzlich wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die von der Größe relevanten Marktplätze oftmals nicht nur der Nutzung als Marktflächen unterliegen, sondern auch darüber hinaus als Orte für große Veranstaltungen, wie zum Beispiel einer Kirmes, Ausstellungen und Stadtteilstädte, dienen und dafür vorgesehen sind. Bei einer Überbauung würden diese Nutzungsmöglichkeiten entfallen bzw. müssten Ausweichflächen gefunden werden.

Zu Punkt 2:

Das Instrument der Architektenwettbewerbe wird bereits seit vielen Jahren innerhalb von städtebaulichen Planungen eingesetzt und ist bereits bei Projekten der integrierten Handlungskonzepte Wiesdorf, Opladen und Hitdorf erprobt worden. Auch eine Zusammenarbeit mit Hochschuleinrichtungen hat sich in vielen Projekten bewährt und soll zukünftig fortgesetzt werden.

Zu Punkt 3:

Eine der wichtigsten Vorgaben im Baugesetzbuch beinhaltet, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und dass unter anderem die Nachverdichtung für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eingesetzt werden sollen. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist der Vorzug des Geschosswohnungsbaus zu nennen. Diese gesetzlichen Vorgaben und auch das städtebauliche Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ wurden in der Vergangenheit und werden auch zukünftig bei allen städtebaulichen Projekten und Maßnahmen überprüft und umgesetzt.

Eine realistische Einschätzung der finanziellen, ökonomischen und ökologischen Wirkungen sowie der hier vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kosteneinsparung bedarf einer Einzelbetrachtung der bauplanungsrechtlichen Situation für jeden Standort bzw. jede Fläche und kann unterschiedlich ausfallen. Jeder Standort muss individuell bewertet und das Baurecht für die Errichtung von Wohnungen und den Mobilitätsbedarf neu angepasst werden. Gerade in Leverkusen muss vielfach mit planerischen Restriktionen, wie z. B. Abstandsflächen zu Straßen und Bahnflächen, Altlasten oder die Lage eines Standortes innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände (vergleiche gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept), gerechnet werden, was nicht unbedingt zur Kostenreduzierung und kürzeren Bauzeit beiträgt.

Die Bauweise und Auswahl von Maßnahmen zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau obliegt den jeweiligen Bau- und Projektträgern und kann durch die Stadt Leverkusen nicht verbindlich und allgemeingültig vorgegeben werden.

Zu Punkt 4:

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Leverkusen ist bestrebt, für die eigenen Liegenschaften eine klimaneutrale, möglichst autarke, regenerative und hoch effiziente Energieversorgung sicherzustellen, um zukünftig möglichst auf fossile Energieträger zu verzichten. Dies bedeutet, dass die jeweilige Versorgung der Gebäude mit Strom und Wärme durch eine individuell angepasste Anlagentechnik erfolgt und Überkapazitäten zwecks Effizienz der Anlagentechnik nicht gewünscht sind. Die Verteilung und die Vermarktung von „überschüssiger“ Energie ist weder eine Kernaufgabe der städtischen Verwaltung noch marktwirtschaftlich gestattet.

Der Aufwand durch zusätzliche Versorgungsleitungen (große Entfernungen), Übergabestationen, etc., um eine gemeinschaftliche Nutzung in der Nähe der städtischen Gebäude realisieren zu können, dürfte die Wirtschaftlich- und Nachhaltigkeit erheblich schmälern.

Zu Punkt 5:

Mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Städtebauförderung konnten bisher viele Projekte innerhalb der integrierten Handlungskonzepte umgesetzt werden, die die Stadtteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion stärken. Auch im Rahmen der Wohnungsbauförderung sind gute Projekte und Maßnahmen finanziell unterstützt und umgesetzt worden. Auch zukünftig wird die Stadt Leverkusen entsprechende Fördermittel in Anspruch nehmen und Projektpartner, wie z. B. Wohnungsbaugesellschaften oder Projektentwickler, bei der Umsetzung der Vorhaben unterstützen.

Stadtplanung