



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2022/1840

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613/26-268/III-Fri  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

02.01.2023  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt</b>	19.01.2023	Beratung	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	23.01.2023	Entscheidung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III</b>	02.02.2023	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 268/III "Neuboddenberg - südlich Berliner Straße"

- Antrag auf Einleitung
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Aufstellungsbeschluss Änderung Flächennutzungsplan

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Antrag auf Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich „Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“ wird zugestimmt.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im förmlichen Verfahren beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 268/III „Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 26, und beinhaltet die Flurstücke 21, 392, 399, 418 - 424, 484. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 268/III die Änderung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren durchzuführen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

### **Begründung:**

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, seine Grundstücke Gemarkung Steinbüchel, Flur 26, Flurstücke 21, 418 - 424, als Bauland zu entwickeln und ist auch bereit, die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen. Dazu beantragt er die Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sowie eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich „Neuboddenberg - südlich Berliner Straße“. Die Fläche ist bereits Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2030+ (Anlage 4).

Das Gebiet liegt südlich der Berliner Straße, direkt an einer Bushaltestelle, in Neuboddenberg im Stadtteil Steinbüchel, nahe dem Einmündungsbereich zum Krumpfen Weg. Das Gebiet ist ca. 9800 m<sup>2</sup> groß. Das Gebiet ist im aktuellen Regionalplan der Bezirksregierung Köln als allgemeiner Freiraum dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet je hälftig als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Es besteht daher auch die Möglichkeit, über eine Bauvoranfrage für den Bereich einer gedachten ersten Baureihe entlang der Berliner Straße eine Baumöglichkeit gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Ein positives Ergebnis kann nicht ausgeschlossen werden.

Gegenüber einem Bebauungsplanverfahren besteht im Falle einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauvorbescheids keine Möglichkeit für die Verwaltung, gemäß § 9 BauGB Festsetzungen in Bezug auf bauliche Ausnutzung, Gestaltung oder Klimaschutz u. a. zu treffen. Dies wäre nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich. Bei entsprechendem Zuschnitt der Grundstücke würden sich hier im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens für das gesamte Gebiet voraussichtlich ca. 30 - 40 Wohneinheiten realisieren lassen und es wären alle Steuerungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB gegeben.

Aufgrund des angespannten Wohnraumbedarfs sowie der günstigen Rahmenbedingungen des Standorts wird aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung (FB 61) empfohlen, den o. g. Anträgen auf ein Bebauungsplanverfahren zuzustimmen.

### **Anlage/n:**

- Anlage 1\_268-III\_Einleitungsantrag\_geschwärzt
- Anlage 2\_268-III\_Ideenskizze\_Antragsteller
- Anlage 3\_268-III\_Projektsteckbrief\_Neuboddenberg
- Anlage 4\_268-III\_FLÄCHENSTECKBRIEF\_ST-10
- Anlage 5\_268-III\_Geltungsbereich\_1\_1000\_20221114(A4)
- Anlage 6\_268-III\_Erläuterung\_zum\_Aufstellungsbeschluss

**Anlage 1  
zur Vorlage 2022/1840**

Von: Herr [REDACTED].de>

Gesendet: Montag, 11. Juli 2022 15:13

An: [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)

Betreff: Wiederaufnahme: Bauleitplanverfahren Berliner Str. 170 - 184, 51377 Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mein Grundstück (Berliner Str. 170 - 184, 51377 Leverkusen - zwischen den bestehenden Gebäuden 168 und 186) für eine Wohnbaulandnutzung entwickeln und bitte um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sowie einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Ein erster städtebaulicher Entwurf befindet sich in der Anlage.

Sofern eine höhere Verdichtung seitens der Stadt Leverkusen gewünscht wird, kann dies berücksichtigt werden, zumal der hiesige Wohnraumbedarf offensichtlich groß ist.

Weiterhin bitte ich um Angabe, zu welchem Zeitpunkt mit dem Aufstellungsverfahren begonnen werden kann und in welchem Zeitraum mit der Rechtskraft des Planes gerechnet werden kann.

Da die Schaffung von Wohnbauland im besonderen Interesse der Stadt Leverkusen liegen dürfte, ist meine Vorstellung, dass für das Plangebiet ein Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt wird.

Nach einem ersten Gespräch am 21.11. 2019 mit Herrn Müller, Frau Cremer und Herrn Mantel konnte leider aufgrund der Pandemie kein Fortsetzungsgespräch stattfinden.

Aus diesem Grunde bitte ich um einen neuen Besprechungstermin bezüglich weiterer Planung und Durchführung des bauleitplanerischen Verfahrens.

Sie können mich gerne auch telefonisch erreichen: Mobil: [REDACTED]

Herzliche Grüße,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

# TIM-online 2.0

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online 2.0 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 26.08.2018 um 15:53 Uhr erstellt.

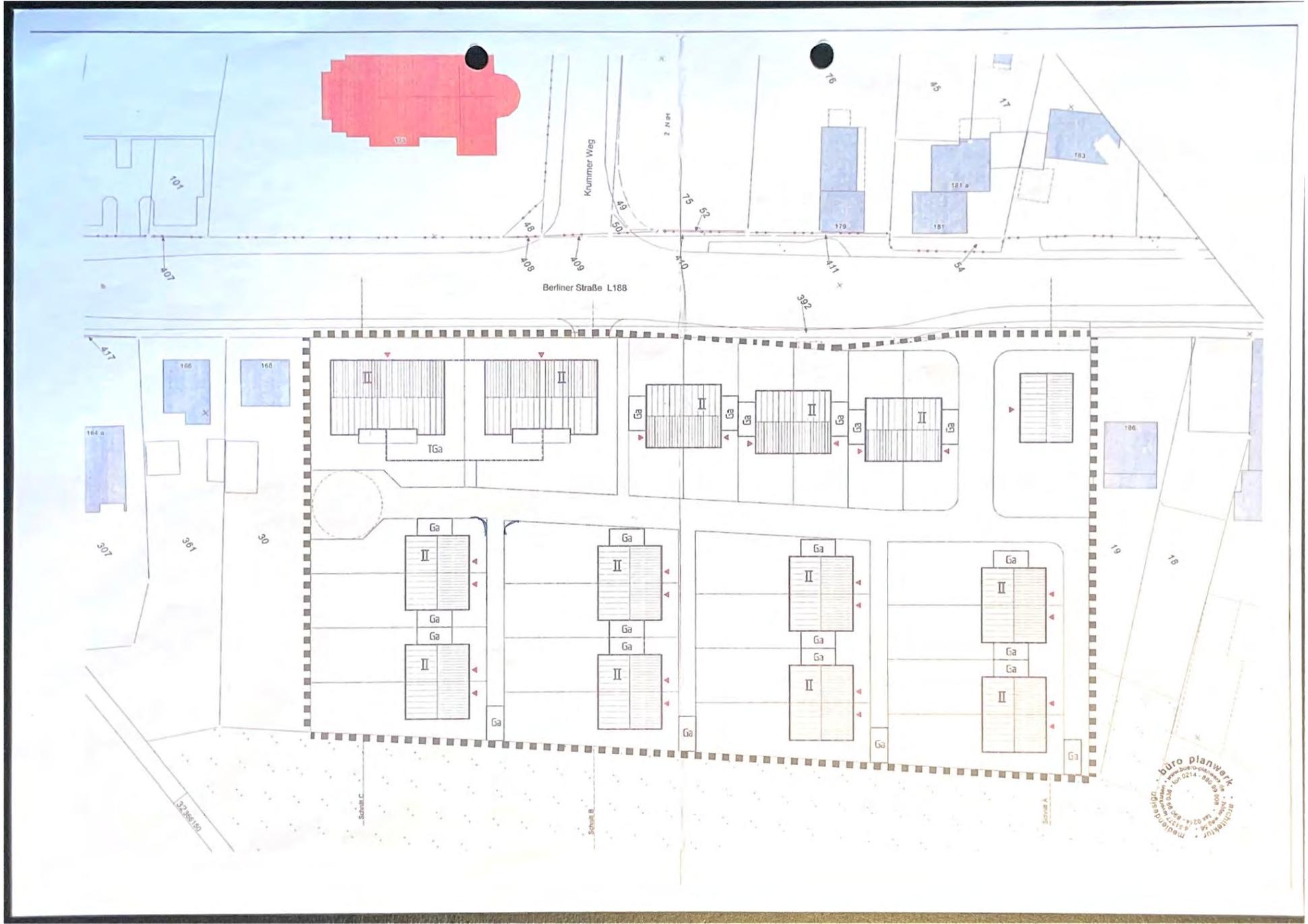
Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2.0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2.0)) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

Bezirksregierung Köln



GEObasis.nrw





büro planwerk  
 architektur  
 planung  
 ingenieurwesen  
 telefon +49 214 9809 000  
 fax +49 214 9809 001  
 e-mail info@planwerk.de  
 www.planwerk.de

# PROJEKTSTECKBRIEF

# Anlage 3 zur Vorlage 2022/1840

<b>Planvorhaben/Projekt:</b>	Nr. 268/III „Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“
<b>Lagebeschreibung</b>	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Neuboddenberg und wird nördlich durch die Berliner Straße westlich und östlich von Bestandsbebauung begrenzt.
<b>Vorhabenträger</b>	
<b>Plangebietsgröße</b>	ca. 0,9 ha
<b>Startergespräch vom:</b>	07.11.2022
<b>FB-Beteiligung vom:</b>	

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches PT (Planungsthema)
<b>Geplante Nutzungen</b>					
Wohnen	x				
Gewerbe		x			
Büro/Dienstleistung		x			
Einzelhandel/ Nahversorgung		x			
Soz. Infrastruktur		x			
Öffentl. Freiflächen			x		
Sonstiges					
<b>Aktuelle Nutzungen</b>					
Landwirtschaftl. Fläche	x				
Brachfläche Gewerbe		x			
Grünfläche/Kleingarten		x			
Grabeland		x			
Sonstige Nutzung					
<b>Planungsrecht</b>					
Regionalplan	x	x		Das Plangebiet ist hälftig im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, die andere Hälfte als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich	
- Windenergieanlagen				---	
FNP	x	x		Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für die nördliche Hälfte des Plangebiets eine Nutzung als „Wohnbaufläche“, die südliche Hälfte als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, hierfür ist eine Änderung	x

				notwendig. Diese steht im Widerspruch zur der im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans derzeit diskutierten Ausweisung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann den Planungen deshalb nicht gefolgt werden. Sollte die Änderung dennoch durchgeführt werden, sind weitergehende naturschutzfachliche Untersuchungen (Restriktionen + Auflagen möglich) notwendig.	
<b>B-Plan</b>		<b>x</b>			
<b>Landschaftsplan</b>		<b>x</b>		Entwurf sieht südliche Hälfte als Landschaftsschutzgebiet vor	<b>x</b>
<b>Störfall-Betriebsbereich</b>		<b>x</b>		---	
<b>Sanierungsgebiet</b>		<b>x</b>		---	
<b>Eigentumsverhältnisse</b>					
<b>privat</b>	<b>x</b>				
<b>Stadt Leverkusen</b>		<b>x</b>			
<b>Feuerwehr</b>					
				Zufahrt durch Feuerwehr ist gewährleistet.	
<b>Restriktionen</b>					
				Nicht bekannt.	
<b>Topographie</b>					
				Die Fläche ist überwiegend eben.	

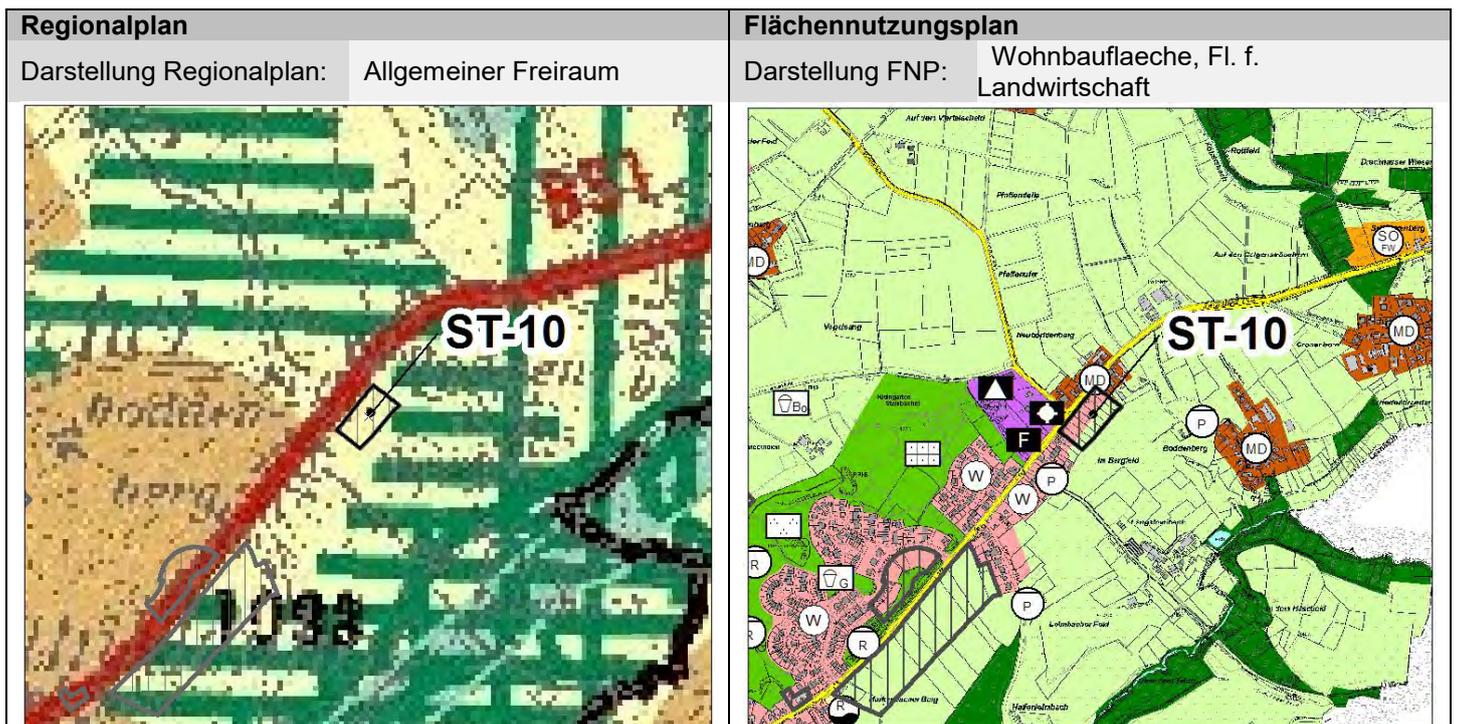
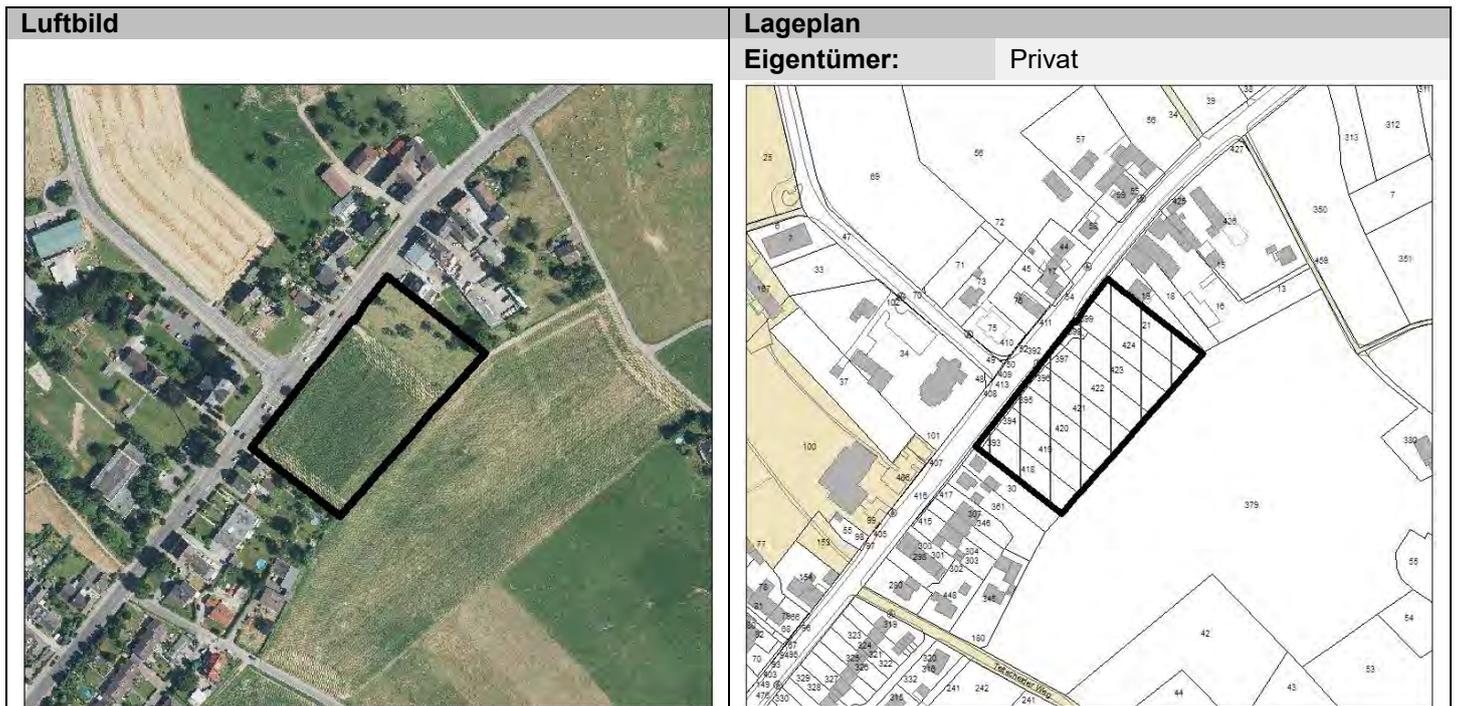
<b>Umweltbelange</b>						
	betroffen			Anmerkungen	Gutachten	Kritisches PT (Planungsthema)
	Ja	Nein	NN			
<b>Immissionsschutz</b>						
- Geruch		<b>x</b>				
- Gewerbelärm	<b>x</b>			Schreinerei und Dachdeckerbetrieb angrenzend: davon ausgehenden Geräuschen ist eine Geräuschimmissionsprognose zu erstellen	<b>x</b>	
- Verkehrslärm	<b>x</b>			Straßenverkehrslärm ist zu erwarten. Ein Verkehrslärmgutachten ist erforderlich.	<b>x</b>	
<b>Bodenschutz</b>	<b>x</b>			Besonders schützenswerter Boden: Parabraunerde: Bodenschutzgutachten erforderlich. Es bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes erhebliche Bedenken gegen die Umsetzung einer 2. Baureihe.	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>Altlasten</b>		<b>x</b>		Altlasten sind für diese Fläche nicht bekannt.		
<b>Artenschutz</b>	<b>x</b>			Artenschutz-Gutachten erforderlich	<b>x</b>	
<b>Natur und Landschaft</b>	<b>x</b>			Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist erforderlich, dieser wird im weiteren Verfahren zur Auslegung des Bebauungsplanes erstellt werden. Hierbei ist auch zu ermitteln, ob und wo im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ausgleichsflächen festzulegen sind.	<b>x</b>	
<b>Wasserschutzgebiete</b>		<b>x</b>		Die Fläche liegt außerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete.		

<b>Überschwemmungsbe- reich, Hochwasser- und Gewässerschutz</b>			<b>x</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Bezug zu Starkregen sind weitere Erkundungen einzuholen.</li> <li>- Die Sickerfähigkeit des Bodens für Regenwasser ist gutachterlich zu ermitteln.</li> <li>- Zur Entwässerung des Niederschlagswassers (Versickerung bzw. Ableitung) sind die TBL zu betei- gen.</li> <li>- Ein Überflutungsnachweis ist im Planverfahren erforderlich.</li> <li>- Flächen zur Regenwasserversickerung (Versickerungsanlagen) sind ggf. im Planverfahren zu be- stimmen.</li> </ul>	<b>x</b>	
<b>Stadtklima</b>	<b>x</b>			Klimarelevante Beeinträchtigungen sind zu erwarten (Kaltluft).	<b>x</b>	
<b>Luftqualität/-hygiene</b>		<b>x</b>		---		
<b>Klimaanpassung</b>			<b>x</b>	---		
<b>Klimaschutz</b>			<b>x</b>	Klimagerechte Mobilität und Bauweise ist im Verfahren zu prüfen.		
<b>Abfall</b>		<b>x</b>		Die Lage der Aufstellflächen für Abfallbehälter ist abzustimmen.		

<b>Techn. Infrastruktur</b>						
	vorhanden			Anmerkungen	Gut- achten	Kritisches PT (Planungsthema)
	Ja	Nein	Tw.			
<b>Entwässerung</b>			<b>x</b>	Anschluss an vorhandenes Netz der Berliner Straße wird geprüft		
<b>Erschließung</b>		<b>x</b>		Erschließung erforderlich.		
<b>Versorgung/Energie</b>			<b>x</b>	Anschluss an vorhandenes Netz der Berliner Straße wird geprüft.		
<b>vors. Brandschutz</b>				---		
<b>Archäologie/ Denkmal- schutz</b>				Abfrage LVR erforderlich.		
<b>Kampfmittel</b>				Abfrage KBD erforderlich		

<b>FLÄCHENSTECKBRIEF</b>	<b>Priorität:</b>	<b>1</b>	<b>Nummer:</b> <b>ST-10</b>
--------------------------	-------------------	----------	-----------------------------

<b>Stadtteil:</b>	Steinbüchel	<b>Flur:</b>	26	<b>Flurstück/e:</b>	19, 21, 396, 397, 398, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424	<b>Größe:</b>	9.789 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------	--------------	----	---------------------	--	---------------	----------------------



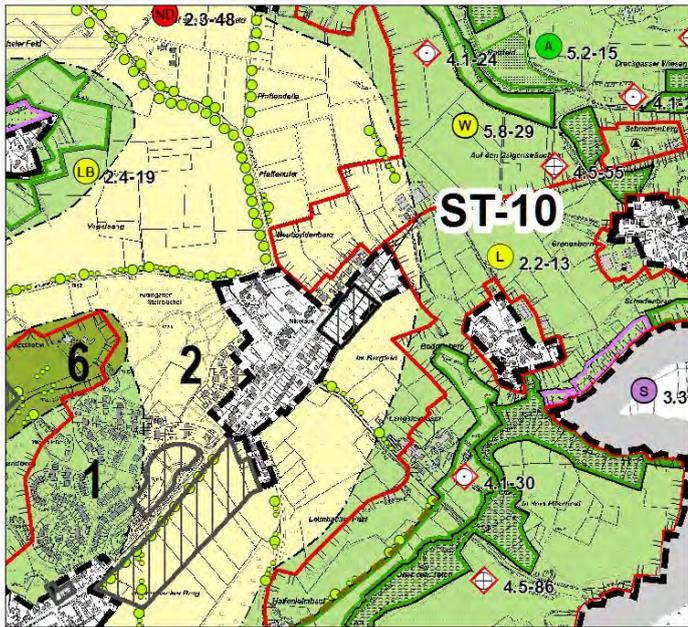
<b>Bemerkung</b> § 35	<b>Weiteres Vorgehen:</b> abwarten
--------------------------	---------------------------------------

**Planungsrecht:** § 35 (2)

**Bebauungsplan:** Kein Bebauungsplan vorhanden  
Kein B-Plan in Aufstellung

**Landschaftsplan**  
Ziele und Festsetzungen  
Landschaftsplan: Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes

**Bebauungsplan**  
B-Plan Festsetzungen:



**Eignung:** EFH

**Altlastverdachtsflächen**  
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche

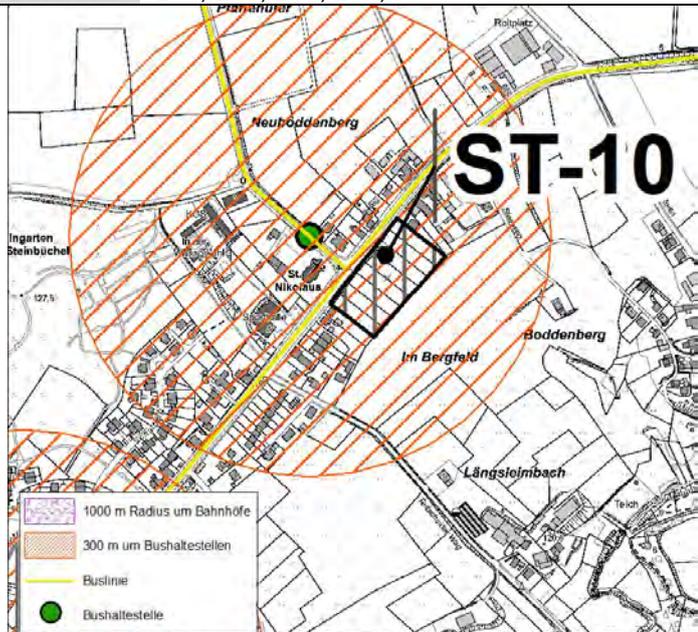
**Wasserrecht**  
Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

**Ausgleichsflächen:**  
Betroffenheit: Keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche betroffen

**Störfallproblematik**  
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

**Anbindung ÖPNV**  
Buslinien 206, 213, 216, 260;

**Leitungen**  
Leitungsart: Keine Leitung bekannt

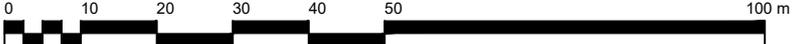


**Stellungnahmen Fachbereiche:**

Stand: März.2017

# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 268/III "Neuboddenberg - südlich Berliner Straße"

Anlage 5 zur Vorlage  
2022/1840



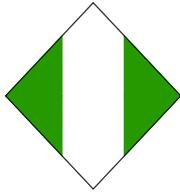
 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 268/III  
"Neuboddenberg - südlich Berliner Straße"

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung  
Projekt: "Neuboddenberg - südlich Berliner Straße"

Maßstab 1:1000      Stand: November 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Fri      Bearb./CAD: Jo      Geplottet/gedruckt am: 14.11.2022  
Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPlan\268\_III\_Neuboddenberg\_süd\_Berliner\_Str\01\_BPlan\        
Dateiname: 268\_III\_Geltungsbereich\_20221026.dwg      Zuletzt gespeichert am: 14.11.2022





# Stadt Leverkusen

## Bebauungsplan Nr. 268/III

### „Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“



## Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss

Stand: November 2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>3</b>
1. Geltungsbereich.....	3
2. Anlass und Ziel der Planung	
3. Planrechtfertigung	
4. Verfahren.....	6
5. Planungsbindungen .....	7
6. Bestand, Ausgangssituation	
7. Planung, städtebauliches Konzept	
8. Gutachten	
9. Umweltbericht .....	8
10. Kosten und Realisierung	



## **Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 268/III „Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“ befindet sich im Stadtteil Neuboddenberg südlich der Berliner Straße nahe des Einmündungsbereichs des Krümmen Wegs.

Der Geltungsbereich wird in etwa

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 392;
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 19;
- im Süden durch die die nördliche Grenze des Flurstücks 379 und
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 30 begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 26 die Flurstücke 21, 392, 399, 418 - 424, 484.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 6 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0,98 ha groß.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Der Grundstückseigentümer möchte seine Grundstücke einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen. Da nur eine mögliche Bebauung direkt entlang der Berliner Straße in den Beurteilungsrahmen des § 35 (2) Baugesetzbuch passt, hat er die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens sowie einer Flächennutzungsplan-Änderung beantragt.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum
- Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen

### **3. Planrechtfertigung**

#### **Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose**

Leverkusen ist in den letzten zehn Jahren enorm gewachsen. Aktuell (Stand: 31.12.2021) leben in der Stadt 166.993 Einwohnerinnen und Einwohner. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen.

In den vergangenen 10 Jahren bis 2021 verlagerten insgesamt 9.171 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier weggezogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum rund 917 Personen. Bedingt durch die Covid-19-Pandemie sowie die eingeschränkte Mobilität und Einreisemöglichkeiten sind in den letzten zwei Jahren insgesamt weniger Menschen nach Leverkusen zugewandert und haben den Wachstumstrend dadurch etwas abgeschwächt. Trotz der geringen Umzugstätigkeit sind die Zuzüge aus Köln in dem Zeitraum nicht eingebrochen. Aufgrund der aktuellen politischen Spannungen kann



zukünftig von steigenden Zuzügen insbesondere aus dem Ausland und damit einer stabilen bis wachsenden Bevölkerungszahl ausgegangen werden.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen entgegen des Landestrends zukünftig ein Bevölkerungswachstum erwartet. Insbesondere sollen die Städte entlang der Rheinschiene von einer Bevölkerungszunahme profitieren. Die höchsten Anstiege werden u. a. für die Großstädte Bonn und Köln prognostiziert. Der Zuwanderungsdruck der großen Städte wird sich laut IT.NRW etwas gleichmäßiger auf die umliegenden Städte verteilen. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Leverkusen fällt moderater aus (bis 2040: 0,4 % und bis 2050: 0,6 %) als noch drei Jahre zuvor (+ 6,5 %). Die aktuellen politischen Entwicklungen und die neuesten, zunehmenden Flüchtlingszuwanderungen sind darin nicht berücksichtigt worden.

Von einem Bevölkerungswachstum für Leverkusen geht 2020 auch das „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ aus. 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. Durch die räumlichen Ausweichprozesse aus den Großstädten werden die Umlandstädte ein dynamisches Wachstum erfahren. Bedingt durch die engen Wanderungsverflechtungen zwischen Köln und Leverkusen und die anhaltende Zuwanderung, wird für Leverkusen bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 6 % erwartet. Die Prognosen des Gutachterbüros F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg (kurz: F+B), die im Rahmen der Leverkusener perspektivischen Gesamtstrategie, des Wohnungsbauprogramms 2030+, erstellt wurden, gehen sogar von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus, nämlich von 2016 bis 2035 auf 179.250 Einwohner (+ 7,9 %) in der Status quo-Variante. Die Status quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen als Grundlage für das Wohnungsbauprogramm beschlossen worden.

Neben dem Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Das GEWOS Institut prognostiziert bis 2040 einen Anstieg der Haushalte von 6 %. Die deutlichsten Zunahmen sind bei den Seniorenhaushalten mit 65- bis 80-jährigen (rund 30 %) und hochbetagten Haushalten mit über 80-jährigen (rund 20 %) 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.

Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der errechneten Flächenbedarfsprognose von F+B ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 ha



Bruttobauland errechnet worden. Dem in der Vorlage Nr. 2018/2403 (Wohnungsbauprogramm 2030+ Zwischenergebnisse nach der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe) prognostizierten Bedarf von 174 ha Wohnbauflächen steht zum Zeitpunkt der Prognose ein Angebot von 183 ha (20 ha Baulücken, 109 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und 54 ha Potenzialflächen) gegenüber. Die 54 ha Potenzialflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Den Textteil des Abschlussberichts des Wohnungsbauprogramms 2030+ hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Detaillierte Informationen über den sehr angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2021.

#### Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Der Anteil der Hochbetagten (über 80-jährigen) soll gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW bis 2040 um rund 40 % steigen. Dieser demografische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt gewissermaßen zu einem höheren Bedarf an Wohnungen für Singlehaushalte sowie seniorengerechten und bezahlbaren Wohnungen. Gemäß dem GEWOS-Gutachten liegt in Leverkusen der Anteil der umfassend barriere reduzierten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand bei rund 1 % (Nordrhein-Westfalen: 2 %). Leverkusen weist im Jahr 2018 eine rechnerisch ermittelte Versorgungslücke an barriere reduzierten Wohnungen in Höhe von 5.710 Wohnungen. Bezogen auf das Verhältnis Angebot zu Nachfrage stehen in der Stadt mit lediglich etwa 10 umfassend barriere reduzierten Wohnungen je 100 Nachfragenden mit 65 Jahren oder älter die geringsten Angebote zur Verfügung.

Die seit Jahren anhaltende sehr geringe Quote an leerstehenden Wohnungen, eine niedrige Umzugsrate und die steigenden Miet- und Kaufpreise für Immobilien deuten auf einen hohen Nachfragedruck am Leverkusener Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin. Es ist unverkennbar, dass Leverkusen neben einer Anspannung im preiswerten Mietsegment auch eine deutliche Belastung im geförderten Mietwohnungsbau verzeichnet und diese auch zukünftig bei fehlenden Entwicklungsmaßnahmen erwartet wird. Hauptsächlich steigt ununterbrochen der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und besonders im preisreduzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bei Personen in Ausbildung/Studium, Alleinerziehenden, Familien mit mehreren Kindern oder Transferleistungsbeziehern. Für diese Personengruppen wird das Angebot immer kleiner, vor allem in zentralen Wohnlagen. Darüber hinaus ist es denkbar, dass aufgrund von stetig steigenden Mietpreisen und der wachsenden



Angebotsverknappung auch Personen mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung erhalten. Das Angebot an geförderten Wohnungen wird sich durch das Auslaufen von Bindungen in den kommenden Jahren deutlich reduzieren, da noch zu wenig neue preiswerte, kleine bis mittelgroße Mietwohnungen gebaut werden.

Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen. Gemäß den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten bis 2035 mindestens 10.300 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können.

Wichtige Ziele sind deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit beispielsweise „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich vielfältige Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Bis 2035 müssten deshalb laut dem Gutachter von F+B jährlich 520 Wohneinheiten entstehen, davon 170 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser und 350 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Das GEWOS-Gutachten geht davon aus, dass der jährliche, notwendige, quantitative Neubaubedarf im Durchschnitt des Prognosezeitraumes (2018 bis 2040) bei 470 Wohneinheiten liegt. Leverkusen muss die Neubautätigkeit zukünftig deutlich intensivieren, um den Nachholbedarf abzudecken und gleichzeitig den notwendigen Neubau befriedigen zu können. Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht für eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus-Bebauung geeignet.

Das neue Wohnquartier ist von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch einen Investor kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

#### **4. Verfahren**

Vorgesehen ist das Bebauungsplan-Verfahren mit Umweltbericht gemäß § 30 Baugesetzbuch. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit diesem Beschluss wird das Planverfahren eingeleitet. Alle notwendigen Gutachten und Beteiligungen erfolgen im weiteren Verfahren.



## 5. Planungsbindungen

### Regionalplan

Das Plangebiet ist als allgemeiner Freiraum dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Die Hälfte des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, die andere Hälfte als landwirtschaftliche Fläche. Dieser Bereich ist im Parallelverfahren zu ändern.

### Planungsrecht

Das Plangebiet ist zz. gemäß § 35 Baugesetzbuch dem Außenbereich zuzuordnen.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Im Entwurf des neuen Landschaftsplan ist zz. die Hälfte als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

## 6. Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Neuboddenberg direkt an der Berliner Straße. Diese ist in diesem Bereich freie Strecke. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger kann ein Erschließungsstich in der Nähe der Bushaltestelle erstellt werden, der das Baugebiet erschließt.

Die umgebende Bebauung sind größtenteils zweigeschossige Wohnnutzungen mit Satteldach. Angrenzend befinden sich auch andere Nutzungen wie z. B. eine Schreinerei und ein Dachdecker-Betrieb.

Der Standort ist unmittelbar mit 4 Buslinien auch sehr gut im ÖPNV angebunden. Zz. wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

## 7. Planung, Städtebauliches Konzept

Zz. liegt nur eine erste, nicht abgestimmte Ideenskizze des Investors vor (s. Anlage 2 der Vorlage). Hier werden zwei Mehrfamilienhäuser an der Berliner Straße sowie auch in zweiter Reihe 22 Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus vorgeschlagen.

Im weiteren Verfahren werden städtebauliche Konzepte erarbeitet, die der Politik zum Schritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt werden.

## 8. Gutachten

Alle notwendigen Gutachten werden im weiteren Verfahren erstellt.



## **9. Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Dies wird im weiteren Verfahren erfolgen.

## **10. Kosten und Realisierung**

Alle Kosten zum Planverfahren werden durch den Investor getragen. Dieser beabsichtigt, auch die Erschließungskosten zu tragen.

Leverkusen, 28.11.2022

gez. Stefan Karl

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung