



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/0990

Der Oberbürgermeister

V/61-612-47-18

Dezernat/Fachbereich/AZ

23.03.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	11.04.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	18.04.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	19.04.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	21.04.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	02.05.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Wohnbausiedlungsflächen

Beschlussentwurf:

1. Der Rat nimmt die aktualisierten Bevölkerungsprognosen von IT.NRW zur Kenntnis.
2. Zur Deckung der Wohnflächenbedarfe aus den aktualisierten Bevölkerungsprognosen sind zusätzliche Wohnbauflächen notwendig, die von der Verwaltung gesamtstädtisch zu ermitteln und sukzessiv für eine Bebauung vorzubereiten sind.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ und Nr. 217/I „Hitdorf- Ost - nördlich Flurstraße“ zu beginnen bzw. weiterzubetreiben.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2016/0990
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Kociok, FB 61, 61 21

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

laufender Haushalt

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

siehe oben

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe oben

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabchluss)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	nein	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren werden im Rahmen der einzuleitenden Bauleitplanverfahren durchgeführt.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	nein	nein	ja

Begründung:

Am 24.04.2015 hat der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine neue Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 veröffentlicht. Danach ist prognostiziert, dass die Bevölkerung der Stadt Leverkusen von 165.823 Einwohner (EW) (Stand: 31.12.2015) auf 170.573 EW im Jahr 2030 steigen wird.

In einer aktuellen Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr mit Unterstützung der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank von Januar 2016 wurde die regionale Wohnungsneubaunachfrage und der Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020 prognostiziert. Eine Grundlage dieser Modellrechnung ist die Prognose von 250.000 Flüchtlingen mit Bleibeperspektive in NRW in 2015/2016, Familiennachzug von 1 Person und daraus resultierend einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen. In Summe errechnet sich daraus ein Bedarf von 200.000 Wohneinheiten (WE) in Gesamt NRW.

Für Leverkusen wurde dabei ein Gesamtbedarf von maximal rund 2.500 WE bis 2020 errechnet, wobei sich der Bedarf nach dieser Modellrechnung überwiegend aus der Notwendigkeit der Unterbringung von Flüchtlingen ergibt.

Bei dieser Prognose hat das Ministerium landesweit folgende Dichtewerte angesetzt:

- Der zusätzliche Neubau für Flüchtlinge ist generell Geschosswohnungsbau; hieraus ergeben sich höhere Dichten. In der Prognose wurden drei Wohndichteklassen zum Geschosswohnungsbau für NRW angenommen: 50/65/80 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha).
- Die Berechnung der demografisch bedingten Neubaunachfrage erfolgt anhand der im Landesentwicklungsplan angegebenen Richtwerte: 20/30/40 WE/ha.

Leverkusen ist dabei jeweils in die mittlere Kategorie eingeordnet worden. Im Bestand findet sich beispielsweise im Quartier Bayer Kolonie II ein Dichtewert von 36 WE/ha, im Quartier Wiesdorf-Altstadt ein Dichtewert von 65 WE/ha. Diese Dichtewerte errechnen sich aus dem Verhältnis der Wohneinheiten in Bezug auf die Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes.

In Zusammenhang mit den notwendigen Wohnbauflächen in Leverkusen ist die Neuaufstellung des Regionalplanes des Regierungsbezirks Köln zu benennen. Hier wird in einem aufwendigen Planungs- und Abstimmungsprozess entsprechend den Anforderungen einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung eine sachgerechte Ermittlung der Flächenbedarfe für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung erfolgen. Dem Bedürfnis nach attraktiven und kostengünstigen Wohnverhältnissen ist dabei auch Rechnung zu tragen.

Mit Schreiben vom 11.01.2016 hat die Bezirksregierung Köln den Beginn der Vorarbeiten zur Neuaufstellung des Regionalplanes mitgeteilt. Am 29.01.2016 hat dazu eine Dienstbesprechung der Hauptverwaltungsbeamten stattgefunden. Die Verwaltung ist in diesen Vorbereitungs- und Planungsprozess eingestiegen und erarbeitet ein Konzept für

entsprechende Flächenpotenziale mit einem Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise und wird die politischen Gremien darüber informieren.

Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen

Zur Deckung des Bedarfes ist parallel zu den raumordnerischen Aktivitäten eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Zur kurzfristigen Mobilisierung von Bauland werden in einem ersten Schritt die Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ und Nr. 217/I „Hitdorf - Ost- nördlich Flurstraße“ weiterbetrieben.

Im Bereich Steinbüchel - Fester Weg wird in Abstimmung mit einem Investor eine Mehrfachbeauftragung von mehreren Planungsbüros vorbereitet (wettbewerbsähnliches Verfahren), dessen Ergebnis der Politik vorgestellt wird, woraufhin eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden soll. Hier ist es vorgesehen, auf rd. 8 ha rd. 200 - 250 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) zu realisieren und dabei dem Ziel der Nachhaltigkeit hinsichtlich moderner Quartierskonzepte, Mobilität, Klima- und Landschaftsschutz eine besondere Bedeutung beizumessen.

Im Bereich Hitdorf-Ost - nördlich Flurstraße sollen auf rd. 4,5 ha rd. 150 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser) realisiert werden. Hier ist es vorgesehen, zeitnah mit 2 Varianten in das Bebauungsplanverfahren und die Öffentlichkeitsbeteiligung zu starten. Auch hier ist die Entwicklung des Gebietes in Kooperation mit einem Investor geplant.