



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2403

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-87-02

Dezernat/Fachbereich/AZ

29.08.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	06.09.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	10.09.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	17.09.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	18.09.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	20.09.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

Wohnungsbauprogramm 2030+
Zwischenergebnisse

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen nimmt die dargestellten Zwischenergebnisse des Wohnungsbauprogramms 2030+ zur Kenntnis (siehe Anlagen 2 bis 4 der Vorlage).
2. Die Status quo-Variante (Trendfortschreibung) wird als Leitlinie für die weiteren Verfahrensschritte zwischen der Bezirksregierung und der Verwaltung bei der Überarbeitung des Regionalplans festgelegt.
3. Die im geltenden Regionalplan als Flächen für den „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) bzw. als „Gewerbe- und Industriebereich“ (GIB) werden gegenüber der Regionalplanungsbehörde als Untergrenze des zukünftigen Flächenbedarfes angezeigt (siehe Regionalplan Planausschnitt Leverkusen: Anlage 1 der Vorlage).

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Beitrittsbeschlüsse der Bezirksvertretungen für die Stadtbezirke I, II und III.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2018/2403

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Kociok, FB 61, 406 - 6121

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 gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. 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. Zur Vorbereitung der Bauleitplanverfahren ist die Festlegung strategischer Leitlinien notwendig.

Die Städte und Gemeinden sind zur Mitwirkung bei der Neuaufstellung des Regionalplanes des Regierungsbezirks Köln verpflichtet. Um im weiteren Verfahren die Belange der Stadt Leverkusen einbringen zu können, ist auch hier eine Festlegung strategischer Leitlinien notwendig.

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 und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

siehe oben

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

siehe oben

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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 Gesamtabschluss.)

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 später 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:

Vorbemerkung

Mit Beschluss der Vorlage Nr. 2016/1187 „Wohnbausiedlungsflächen“ durch den Rat der Stadt Leverkusen am 26.09.2016 wurde die Verwaltung mit der Erstellung eines Wohnbauprogrammes 2030+ unter Mitwirkung eines externen Instituts beauftragt. Der Auftrag wurde an die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg vergeben.

Das Wohnungsbauprogramm 2030+ setzt sich aus drei Bausteinen zusammen:

Baustein 1: Analyse

- Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung und aktuellen Wohnungsmarktsituation.
- Vorausschätzung der künftigen Entwicklung der Bevölkerung, Haushalte und des Bauland- und Wohnungsbedarfs bis 2035.
- Zusammenfassung der Analysen und Prognosen und Ableitung von Handlungsbedarfe.

Baustein 2: Bewertung der aktuellen Baulandpolitik und Potenzialflächen

- Überprüfung der vorhandenen Potenzialflächen der Bauleitplanung als auch der zusätzlich identifizierten Potenzialflächen außerhalb der heutigen Bauleitplanung.
- Vorschläge für weitere Wohnungsbauflächen.

Baustein 3: Wohnungsbauprogramm 2030+: Ziele, Strategien und Instrumente

- Ziele, Leitlinien und Strategien für die verschiedenen Handlungsfelder der künftigen Wohnungspolitik.
- Vorschläge für einen zielführenden Instrumenteneinsatz.
- Berichterstellung.

Wie in der o. g. Vorlage beschrieben, wird das Projekt von einer Arbeitsgruppe begleitet, in der Vorgehen und Zwischenergebnisse diskutiert werden. Zum Teilnehmerkreis wurden neben der Verwaltung und dem Gutachter auch Vertreter der politischen Fraktionen sowie sonstiger relevanter Institutionen und Organisationen eingeladen.

Die Zwischen- bzw. Teilergebnisse der Bausteine 1 und 2 wurden in insgesamt 3 Arbeitsgruppensitzungen präsentiert und diskutiert (siehe Anlagen 2 bis 4 der Vorlage). Thesenartig zusammengefasst sind folgende Zwischenergebnisse erarbeitet worden:

- Unter Berücksichtigung der momentanen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung wird die Bevölkerungszahl Leverkusens wachsen.

Um eine abgesicherte Grundlage für die zukünftige wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Leverkusen zu erhalten wurde die Vorausschätzung der Bevölkerung und der Haushalte (HH) und der daraus resultierende Wohnungs- und Wohnbaulandbedarf in 3 Varianten berechnet:

- Status quo-Variante (Trendfortschreibung),
- mittlerer Bevölkerungszuwachs,
- hoher Bevölkerungszuwachs.

- Aus Sicht von Gutachter und Verwaltung ist unter Betrachtung der herrschenden Rahmenbedingungen am wahrscheinlichsten von der Status quo-Variante (Trendfortschreibung) als weitere Entwicklung auszugehen.
- In der Status quo-Variante (Trendfortschreibung) wird ein Bevölkerungszuwachs um 12.650 Einwohner (178.650 Einwohner) im Jahr 2035 (Basisjahr 2016) prognostiziert (siehe auch Präsentation zur 2. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ Folie 45, Anlage 3 der Vorlage).

	Anzahl	Steigerung
Bevölkerung 2016	166.000 Einwohner	
Status quo-Variante 2035	178.650 Einwohner	+ 7,6 %
mittlerer Bevölkerungszuwachs 2035	183.650 Einwohner	+ 10,6 %
hoher Bevölkerungszuwachs 2035	189.400 Einwohner	+ 14,1 %

- Dies ergibt bei den derzeit zu beobachtenden Haushalts (HH)-Entwicklungen eine HH-Zuwachs im Jahr 2035 (Basisjahr 2016) in Höhe von 5.650 HH (89.350 HH) (siehe auch Präsentation zur 2. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ Folie 51).

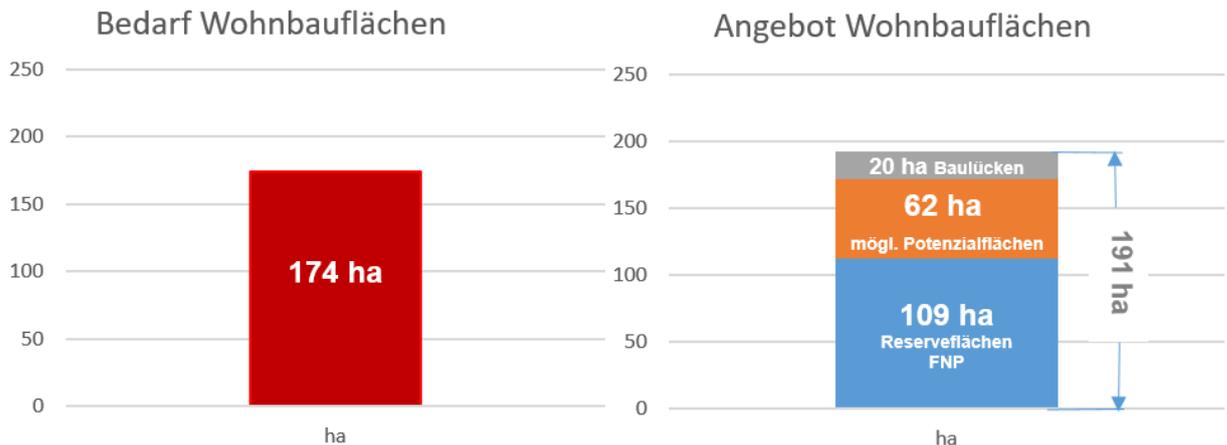
	Anzahl	Steigerung
Haushalte 2016	83.700 HH	
Status quo-Variante 2035	89.350 HH	+ 6,8 %
mittlerer Bevölkerungszuwachs 2035	91.750 HH	+ 9,6 %
hoher Bevölkerungszuwachs 2035	93.850 HH	+ 12,1 %

- Rechnet man den Bedarf auf eine Flächengröße um, ergibt sich ein Flächenbedarf in der Status quo-Variante von 174 ha bis 2035 um die notwendigen Wohnungen unterbringen zu können (siehe auch Präsentation zur 3. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ Folie 13, Anlage 4 der Vorlage).

	Flächenbedarf
Status quo-Variante 2035	174 ha
mittlerer Bevölkerungszuwachs 2035	215 ha
hoher Bevölkerungszuwachs 2035	251 ha

- Dem gegenüber steht aktuell ein Flächenangebot im Flächennutzungsplan (FNP) von 109 ha Wohnbauflächen.
- Gutachter und der Fachbereich Stadtplanung haben Potenzialflächen in der Größenordnung von ca. 62 ha identifiziert, bei denen in jeweiligen FNP-Änderungsverfahren der Wechsel von einer Freiraumdarstellung zu einer Wohnbauflächendarstellung denkbar erscheint. Diese Flächen finden sich auch entsprechend der Darstellungssystematik im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) wieder.
- Mit dem Flächenangebot von 20 ha Baulücken, 109 ha FNP-Wohnbauflächen und 62 ha Potenzialflächen wäre der Bedarf von 174 ha an Wohnbauflächen zu

decken, wenn nahezu alle Flächen aktiviert werden können. Dabei muss realistischerweise davon ausgegangen werden, dass eine Aktivierung aller Flächen nicht gelingen wird, sodass ein zusätzliches Flächenangebot von ca. 17 ha (= ca. 9 % des Gesamtangebots) notwendig erscheint. Um handlungsfähig zu bleiben, ist ein neunprozentiger Überhang des Flächenangebots gegenüber dem Bedarf notwendig.



- Sollte sich die Bevölkerungsentwicklung in Richtung eines mittleren oder gar höheren Wachstums bewegen, wäre die bauliche Entwicklung weiterer Flächen notwendig.
- Um zukunftsorientiert handlungsfähig zu bleiben, sollte die Option einer weiteren baulichen Flächenentwicklung im Überarbeitungsprozess Regionalplan Berücksichtigung finden. Flächen, bei denen zum heutigen Zeitpunkt eine bauliche Entwicklung nicht sinnvoll erscheint, sollten trotzdem als ASB dargestellt bleiben (z. B. Flächen wie Kleingartenanlagen, Sportanlagen, Friedhöfe etc.). Bei einem Wegfall oder Aufgabe der bestehenden Nutzung in der Zukunft besteht durch die Beibehaltung der Darstellung als ASB die Möglichkeit einer Entwicklung als Wohnbaufläche.

Entwicklungsreserven Flächennutzungsplan

Die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen die im geltenden FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, stößt aus unterschiedlichsten Gründen auf Hindernisse. Um kurz- und mittelfristig handlungsfähig zu bleiben, sollten auch Flächen für eine spätere bauliche Nutzung in Betracht gezogen werden, für deren Aktivierung eine FNP-Änderung notwendig wird.

Entwicklungsreserven Regionalplan

Mit der Vorlage Nr. 2016/1169 wurde der Rat in seiner Sitzung am 26.09.2016 über das Verfahren zur Überarbeitung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln informiert. Aktualisierte Informationen erfolgten über die Mitteilungen in z.d.A.: Rat Nr. 10 vom 20.10.2017 und z.d.A.: Rat Nr. 6 vom 12.07.2018.

Um im weiteren Überarbeitungsprozess gegenüber der Bezirksregierung Aussagen über die konkretisierten zukünftigen Flächenbedarfe in das Verfahren einbringen zu können, ist die Entscheidung über die Auswahl der Prognosevariante und die Flächendarstellung des Regionalplanes notwendig.

Leverkusen als Großstadt in der Metropolregion Rheinland wird auch in Zukunft weiteres Bevölkerungswachstum verzeichnen. Aufgrund der Flächenkonkurrenzen von Wohnen, Gewerbe, Nahversorgung, Naherholung, Klima- und Artenschutz, etc. ist ein behutsamer Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche notwendig. Ein Bevölkerungswachstum über die Trendfortschreibung hinaus wird das notwendige sektorale und funktionale Gleichgewicht einer gesunden Stadtentwicklung wahrscheinlich an seine Grenzen bringen. Es ist daher sinnvoll in den weiteren Gesprächen mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplanes die Status quo-Variante (Trendfortschreibung) über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als langfristige Leitlinie festzulegen.

Die Betrachtungs- und Darstellungsebene des Regionalplanes ist der Maßstab 1:50.000, entsprechend der Darstellungssystematik werden Siedlungsräume unter einer Einwohneranzahl von 2.000 Einwohnern im Regionalplan nicht als ASB sondern als Freiraum dargestellt. In den mit der Darstellung Freiraum überlagerten Siedlungsbereichen soll aus regionalplanerischen Zielsetzungen lediglich eine geringfügige Eigenentwicklung, aber keine massive Siedlungsentwicklung stattfinden. Pattscheid wäre hier als ein Beispiel für einen Siedlungsbereich zu nennen, der im Regionalplan durch eine Freiraumdarstellung überlagert ist. Im Regionalplan werden Grünflächen wie z. B. Friedhöfe, Kleingärten, Sportanlagen etc. bis zu einer gewissen Flächengröße in die ASB-Darstellung miteinbezogen. Diese Flächen stehen für eine Siedlungsentwicklung aktuell nicht zur Verfügung und müssen bilanztechnisch aus einer Potenzialflächenberechnung herausgerechnet werden.

In der Logik der Regionalplanung lassen sich Potenzialflächen dadurch berechnen, dass mittels einer Überlagerung von Regionalplan und Flächennutzungsplan Flächen identifiziert werden, die im Regionalplan eine Darstellung als ASB oder „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) und im FNP als Freiraum (also Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche oder Wald) dargestellt sind.

Von den rund 620 ha Flächen, die über die oben genannte Verschneidung der beiden Planwerke identifiziert worden sind, fallen 437 ha aus der Bilanz, weil diese Flächen als Friedhöfe, Kleingärten, Sportanlagen etc. genutzt werden. Von den verbleibenden Überschneidungsflächen sind ca. 62 ha aus Sicht des Gutachters des Wohnungsbauprogrammes 2030+ und der Verwaltung für evtl. FNP-Änderungsverfahren aktivierbar. Ungefähr 122 ha der heute im Regionalplan als ASB und im FNP als Freiraum dargestellten Flächen sollten weiterhin als ASB dargestellt bleiben, um Handlungsoptionen nach dem Betrachtungsraum 2030 zu gewährleisten. Es ist daher im Hinblick auf die langfristige Stadtentwicklung sinnvoll, die Flächendarstellungen des geltenden Regionalplanes beizubehalten bzw. im Einzelfall geringfügig zu ergänzen. Eine Rücknahme der ASB und GIB Darstellung des Regionalplanes auf die Flächendarstellungen des FNP sollten aufgrund der langfristigen Stadtentwicklung nicht in Betracht gezogen werden.

Weiteres Vorgehen

- In den weiteren Gesprächen zwischen der Bezirksregierung Köln und der Verwaltung der Stadt Leverkusen wird die Status quo-Variante (Trendfortschreibung) über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als Leitlinie formuliert.
- Die im geltenden Regionalplan als Flächen für den ASB bzw. als GIB werden gegenüber der Regionalplanungsbehörde als Untergrenze des zukünftigen Flächenbedarfes angezeigt.
- Gutachter und der Fachbereich Stadtplanung haben Potenzialflächen in der Größenordnung von ca. 62 ha identifiziert, bei denen in jeweiligen FNP-Änderungsverfahren der Wechsel von einer Freiraumdarstellung zu einer Wohnbauflächendarstellung denkbar erscheint. Diese Flächen werden als Nächstes in Flächensteckbriefen dargestellt und präsentiert. In der nächsten Arbeitsgruppensitzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauprogramm 2030+ werden diese Flächensteckbriefe diskutiert.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um die Thematik der Ausweisung von Wohnbausiedlungsflächen zügig voran zu bringen, soll die Vorlage noch im laufenden Turnus beraten und entschieden werden.

Anlage/n:

- Anlage 1.1: Regionalplan Köln Ausschnitt Leverkusen
- Anlage 1.2: Legende Regionalplan Köln Ausschnitt Leverkusen
- Anlage 2: Protokoll 1. Sitzung AG Wohnungsbauprogramm 2030+
- Anlage 3: Protokoll 2. Sitzung AG Wohnungsbauprogramm 2030+
- Anlage 4: Protokoll 3. Sitzung AG Wohnungsbauprogramm 2030+