



Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+ Zwischenergebnisse der ersten bis dritten Arbeitsgruppensitzungen

Manfred Neuhöfer

Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen, 10.9.18, Rathaus Leverkusen,

Vorlagen-Nr. 2018/2403

Die Bausteine des Wohnungsbauprogramms 2030+

Baustein 1 Nachfrage

Analyse und Prognose
der Wohnungsmarkt-
entwicklung in
Leverkusen und
in der Region



Baustein 2 Angebot

Bewertung der aktuellen
Baulandpolitik und
Potenzialflächen



Baustein 3 Handlungsempfehlungen

Wohnungsbauprogramm
2030+: Ziele, Strategien
und Instrumente

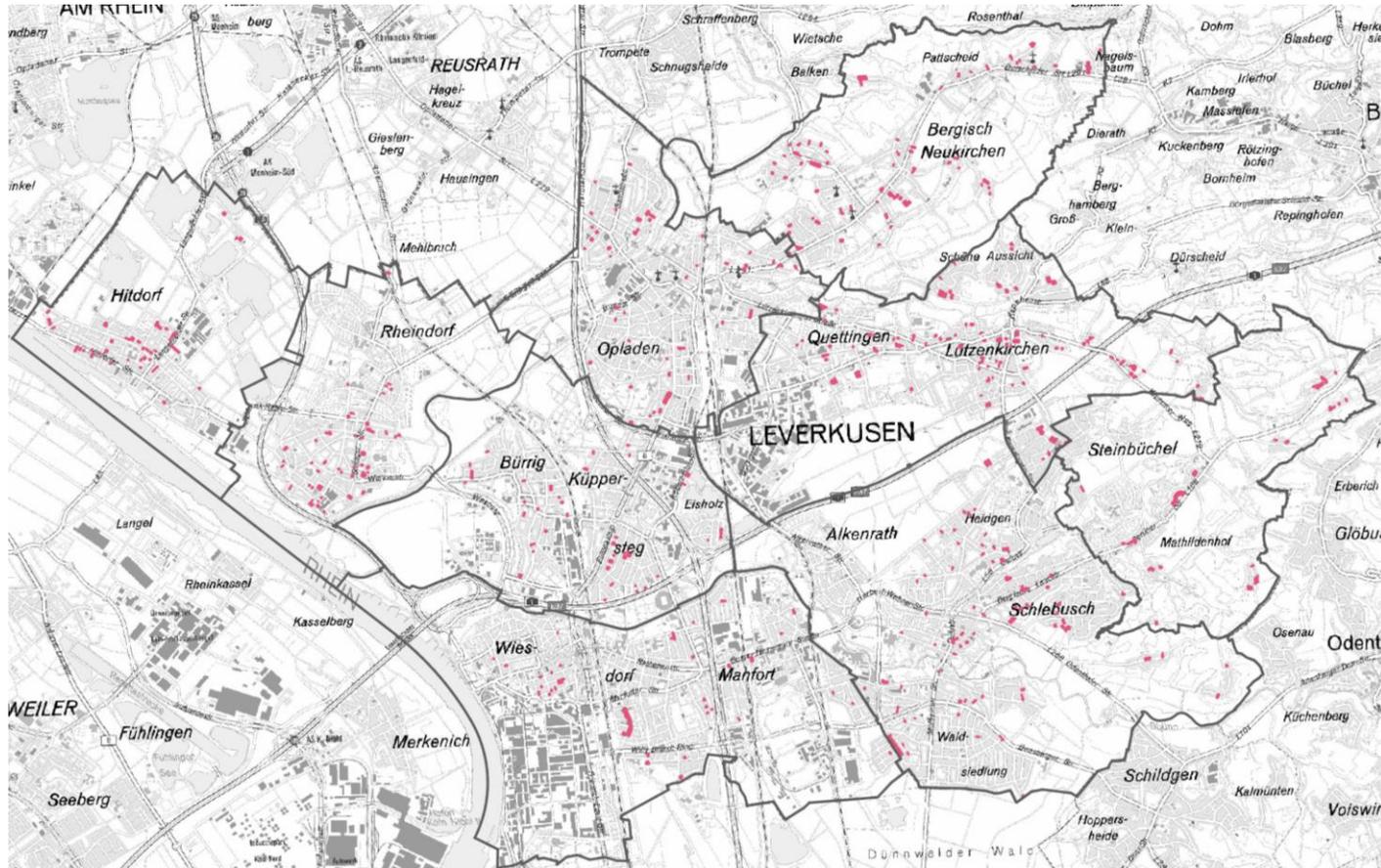
Beteiligungsprozess
Arbeitsgruppe Wohnen

Flächenbilanz: Vergleich der Varianten

	Segment	Flächen- bedarf 2035 in ha	Baulücken (50%) in ha	Wohnbaupotenzial- flächen	Flächenbilanz
				Wohnbau- darstellung FNP in ha	nur Wohnbau- flächen in ha
Status- quo Variante	EFH	97,2	12,2	71,1	-13,9
	MFH	77,1	8,0	38,2	-30,9
	Insgesamt	174,3	20,2	109,3	-44,8
Mittlere Variante	EFH	119,9	12,2	71,1	-36,6
	MFH	95,1	8	38,2	-48,9
	Insgesamt	215,0	20,2	109,3	-85,5
Obere Variante	EFH	140,2	12,2	71,1	-56,9
	MFH	111,2	8	38,2	-65,0
	Insgesamt	251,4	20,2	109,3	-121,9

Mehr als 600 Baulücken im Stadtgebiet vorhanden – Aber wie wahrscheinlich ist ihre Aktivierung?

Wohnbaupotenzialflächen

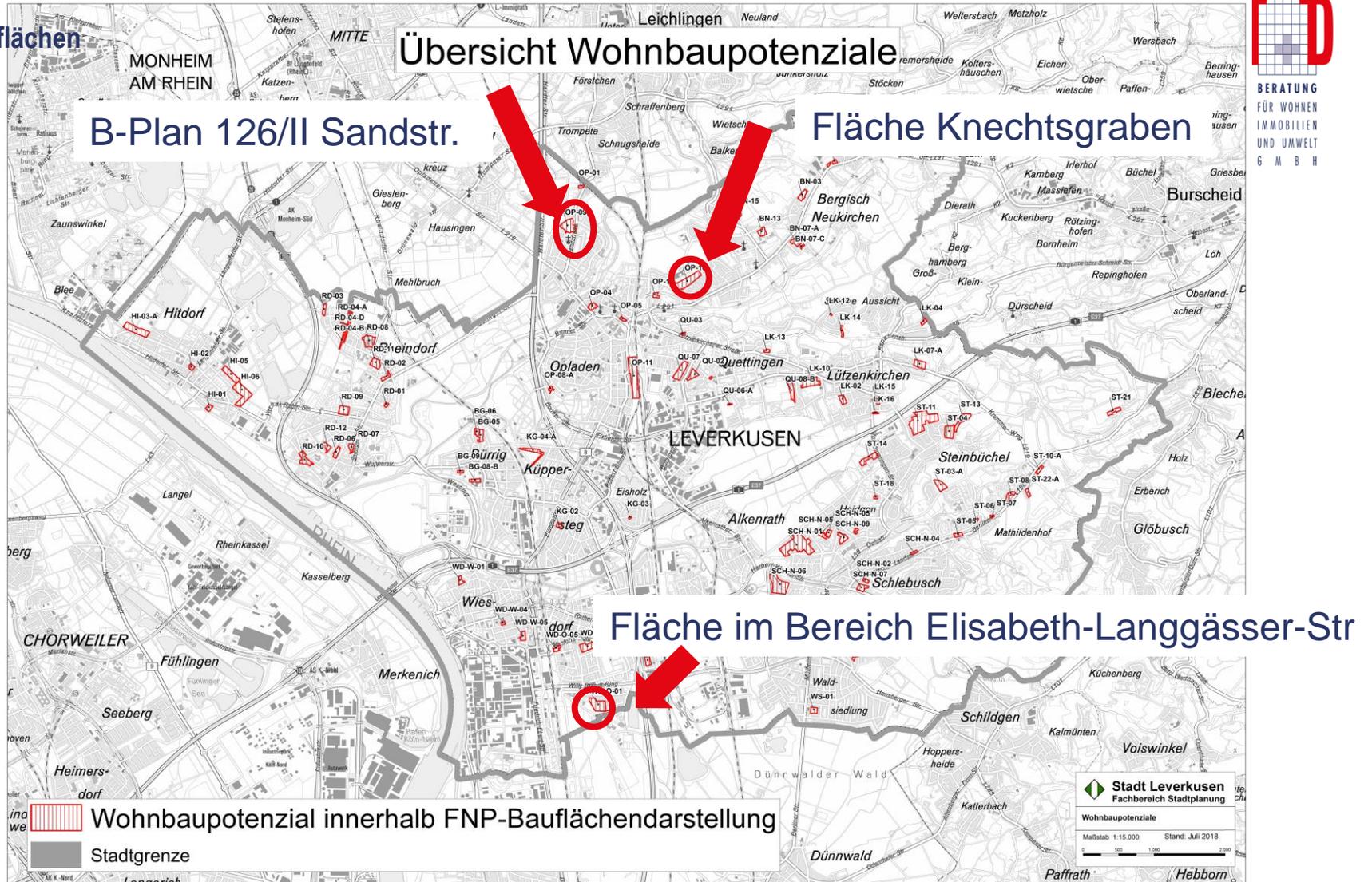


Baulücken

Privat / Stadt Leverkusen (634)

Scheinbar ausreichend Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet, die Aktivierung ist nicht einfach

Wohnbaupotenzialflächen



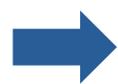
Fläche des seit dem 14.11.1995 rechtsgültigen Bebauungsplanes 126/II Sandstraße

Flächensteckbriefe

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 2	Numerus: OP-09
Stadtteil:	Opladen	Flur: 1	Flurstück/e: 21, 22, 26, 464, 645, 646, 730, 740, 799, 972, 973
Größe:	28.874 m²		
Luftbild	Lageplan Eigentümer: Privat		
Regionalplan Darstellung Regionalplan: ASB	Flächennutzungsplan Darstellung FNP: Wohnbaufläche		
Bemerkung	Weiteres Vorgehen: 1.) abwarten, nach Umlegungsende 2.) Gespräch mit Eigentümer zwecks Vermarktung, Klärung Erschließungsbaue		
Umlegung läuft_126/II			
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 1)	Numerus: OP-09		

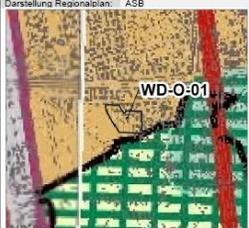
FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 2	Numerus: OP-09
Planungsrecht: § 30	Bebauungsplan: Rechtskräftig: 126/II Sandstraße Kein B-Plan in Aufstellung		
Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen: Landschaftsplan: Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	B-Plan Festsetzungen: WA, Gemeinbedarfsfläche Soziale Zwecke		
Altlastverdachtsflächen Numerus: keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Wasserrecht: Festsetzung: keine Betroffenheit erkennbar		
Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Ausgleichsmaßnahmen	Stoffallproblematik Betroffenheit: keine Betroffenheit erkennbar		
Anbindung OPNV Buslinien: 205, 255	Leitungen: Nähe Hochspannungsleitung		
Stellungnahmen Fachbereiche:			
Stand: März 2017			
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 2)	Numerus: OP-09		

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 2	Numerus: OP-09
Flächensteckbrief			
Wohnungsbaupotenzialfläche	OP-09		
Stadtteil	Opladen		
Fläche	28.874 ha		
Nettobauland	23.099 ha		
Mögliche Bebauung	EFH / MFH		
Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	●
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	●
Öffentlicher Personennahverkehr	6	Innerhalb des Busradius	●
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	●
Flächennutzungsplan	5	Wohnbaufläche	●
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	●
Bebauungsplan	5	§ 30	●
Immoleton lage-nahts	1	66,99 / 60 db	●
Altlasten	5	keine	●
Ausgleich	1	Ausgleichsmaßnahmen	●
Sonstige Betroffenheit	1	Nähe Hochspannungsleitung	●
Eigentumsverhältnisse	3	Privat	●
Bewertung	48	gut	●
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 2)	Numerus: OP-09		



Dieser B-Plan konnte bisher nicht umgesetzt werden, weil das Umlegungsverfahren leider noch nicht abgeschlossen werden konnte

Bereich südwestlich der Elisabeth-Langgässer-Straße

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 1	Nummer: WD-O-01
Stadtteil: Wiesdorf-Ost	Flur: 25_20	Flurstücke: 210, 239, 240, 330	
Größe: 30.838 m²			
Luftbild	Lageplan Eigentümer: Privat		
			
Regionalplan Darstellung Regionalplan: ASB	Flächennutzungsplan Darstellung FNP: Wohnbaufläche, Grünflächen		
			
Bemerkung BP erforderlich Binnen Düne		Weiteres Vorgehen: 1.) Restriktionen klären, 2.) Entscheidung mit BRE wegen Planverfahren, 3.) ggf.s Planverfahren	
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 1)		Nummer: WD-O-01	

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 1	Nummer: WD-O-01
Planungsrecht: BP erforderlich	Bebauungsplan: kein Bebauungsplan vorhanden kein B-Plan in Aufstellung		
Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen:		
			
Altlastverdachtsflächen Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche		Wasserrecht Festsetzung: keine Betroffenheit erkennbar	
Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche betroffen		Störfallproblematik Betroffenheit: Planungszone 2 ChemPark + DN	
			
Anbindung ÖPNV Buslinien: 208, 210, 224, 226		Leitungen Leitungsart: Keine Leitung bekannt	
			
Stellungnahmen Fachbereiche:		Stand: März 2017	
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 2)		Nummer: WD-O-01	

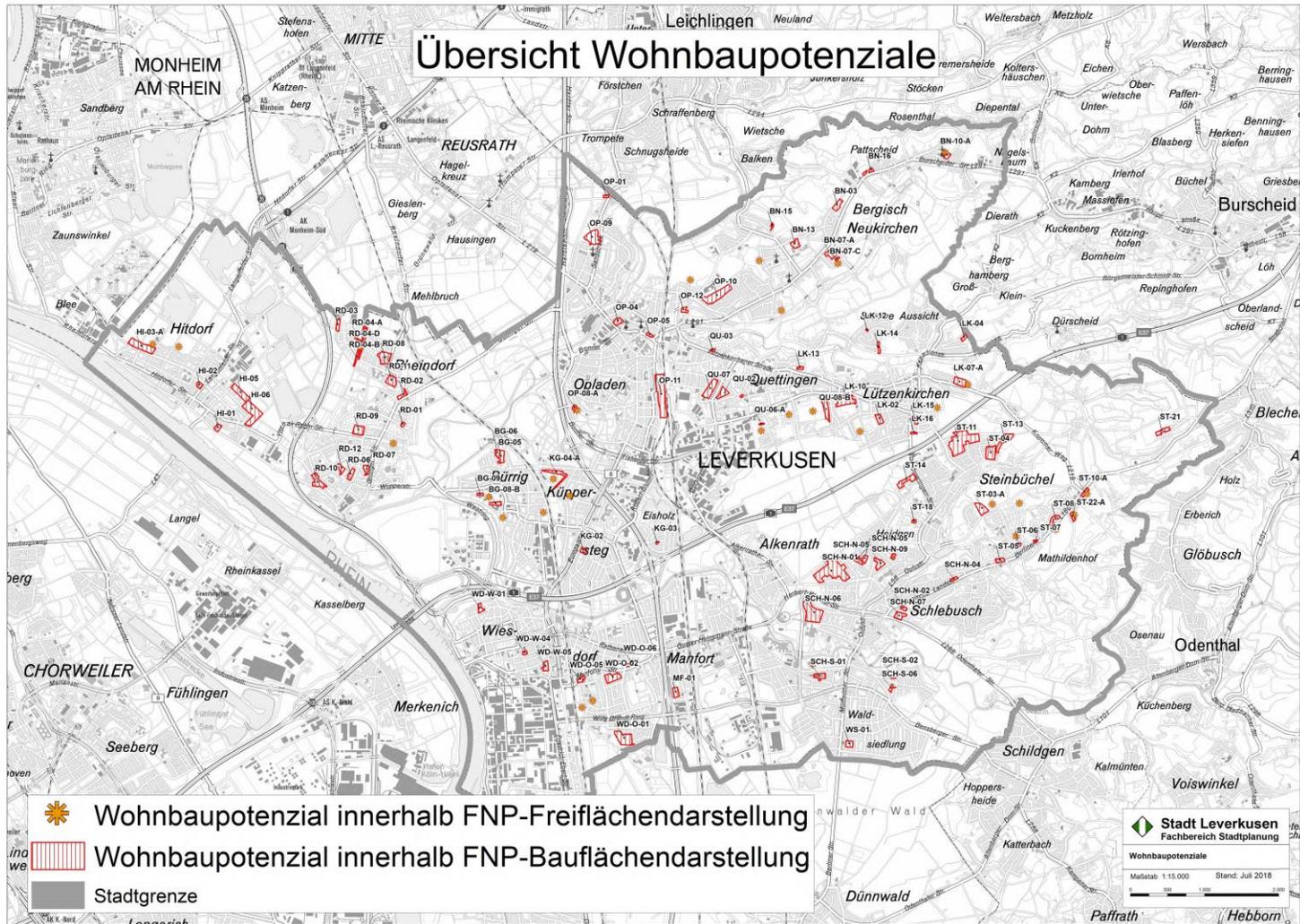
FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 1	Nummer: WD-O-01
Flächensteckbrief			
Wohnungsbau Potenzialfläche	WD-O-01		
Stadtteil	Wiesdorf-Ost		
Fläche	30.838 ha		
Nettobauland	24.670 ha		
Mögliche Bebauung	EFH		
			
Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	2	teilweise innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	3	Wohnbaufläche, Grünflächen	
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	
Bebauungsplan	1	nein	
Immisionen tagsüber	3	64,95 / < 45,00 db	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat	
Bewertung	48	gut	
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 3)		Nummer: WD-O-01	



Bei dieser Fläche sind nach ersten Untersuchungen bodendenkmalpflegerische und artenschutzrechtliche Belange (-> Schutz einer Binnendüne) die Ursache für eine starke Reduzierung der zur Verfügung stehenden Fläche

Zur Deckung des Bedarfes müssen Flächen außerhalb der Bauflächendarstellung des FNP betrachtet werden

Wohnbaupotenzialflächen



Zwischenfazit Flächenbilanz: Vergleich der Varianten

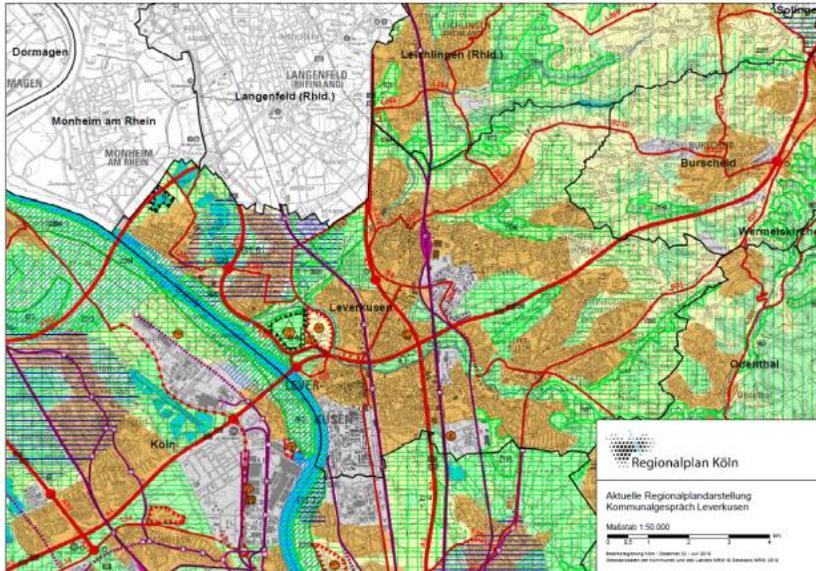
Wohnbaupotenzialflächen

	Segment	Flächen- bedarf 2035 in ha	Baulücken (50%) in ha	Wohnbaupotenzial- flächen		Flächenbilanz	
				Wohnbau- darstellung FNP in ha	Freiflächen- darstellung FNP in ha	<u>ohne</u> Freiflächen in ha	<u>inkl.</u> Freiflächen in ha
Status-quo Variante	EFH	97,2	12,2	71,1	40,6	-13,9	26,7
	MFH	77,1	8,0	38,2	21,9	-30,9	-9
	Insgesamt	174,3	20,2	109,3	62,5	-44,8	17,7
Mittlere Variante	EFH	119,9	12,2	71,1	40,6	-36,6	4
	MFH	95,1	8	38,2	21,9	-48,9	-27,0
	Insgesamt	215,0	20,2	109,3	62,5	-85,5	-23,0
Obere Variante	EFH	140,2	12,2	71,1	40,6	-56,9	-16,3
	MFH	111,2	8	38,2	21,9	-65,0	-43,1
	Insgesamt	251,4	20,2	109,3	62,5	-121,9	-59,4

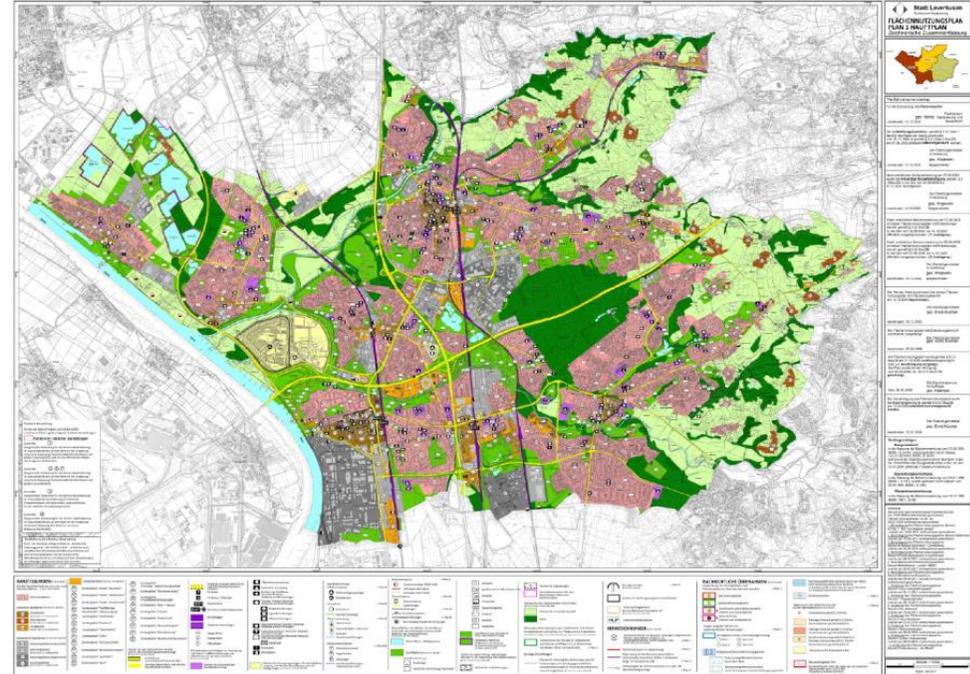
Der Regionalplan unterscheidet sich vom Flächennutzungsplan in der maßstäblichen als auch in der inhaltlichen Darstellung

Abgleich Regionalplan / FNP

Ausschnitt Leverkusens aus dem Regionalplan Köln Teilabschnitt Region Köln



Flächennutzungsplan



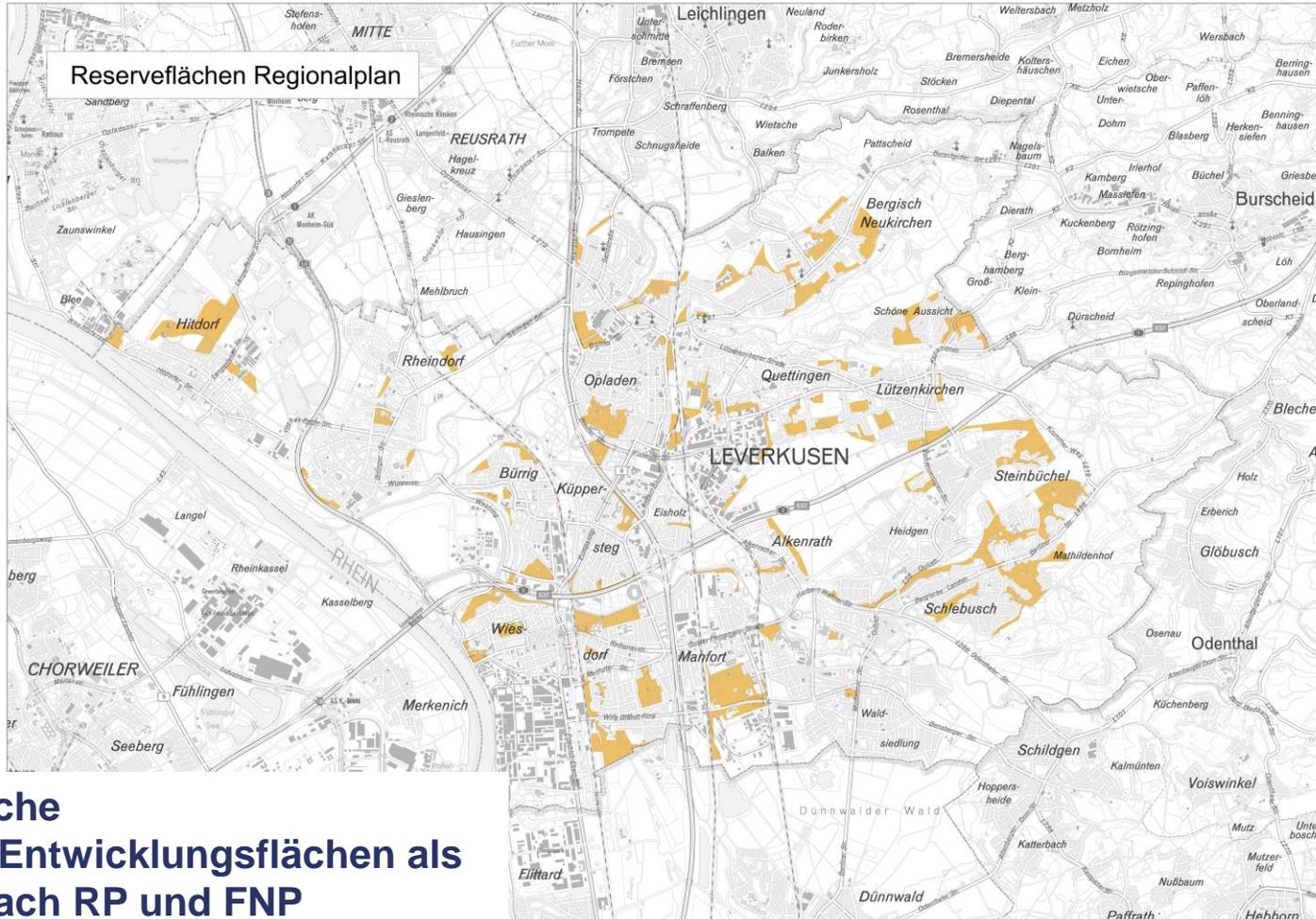
Im Regionalplan im M 1:50.000 werden die „Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB)“ und die „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ als Siedlungsraumdarstellungen verwendet.

Kleine Siedlungsräume unter einer Einwohnerzahl von ca. 2.000 werden nicht als ASB sondern als Freiraum dargestellt.

Im Flächennutzungsplan im M 1:15.000 werden als Bauflächen Wohnbau-, Gemischte Bau-, Gewerbliche- und Sonderbauflächen dargestellt.

Gemäß Regionalplan noch umfangreiche Entwicklungsflächen für allgemeine Siedlungsbereiche vorhanden

Flächenreserven nach Regionalplan

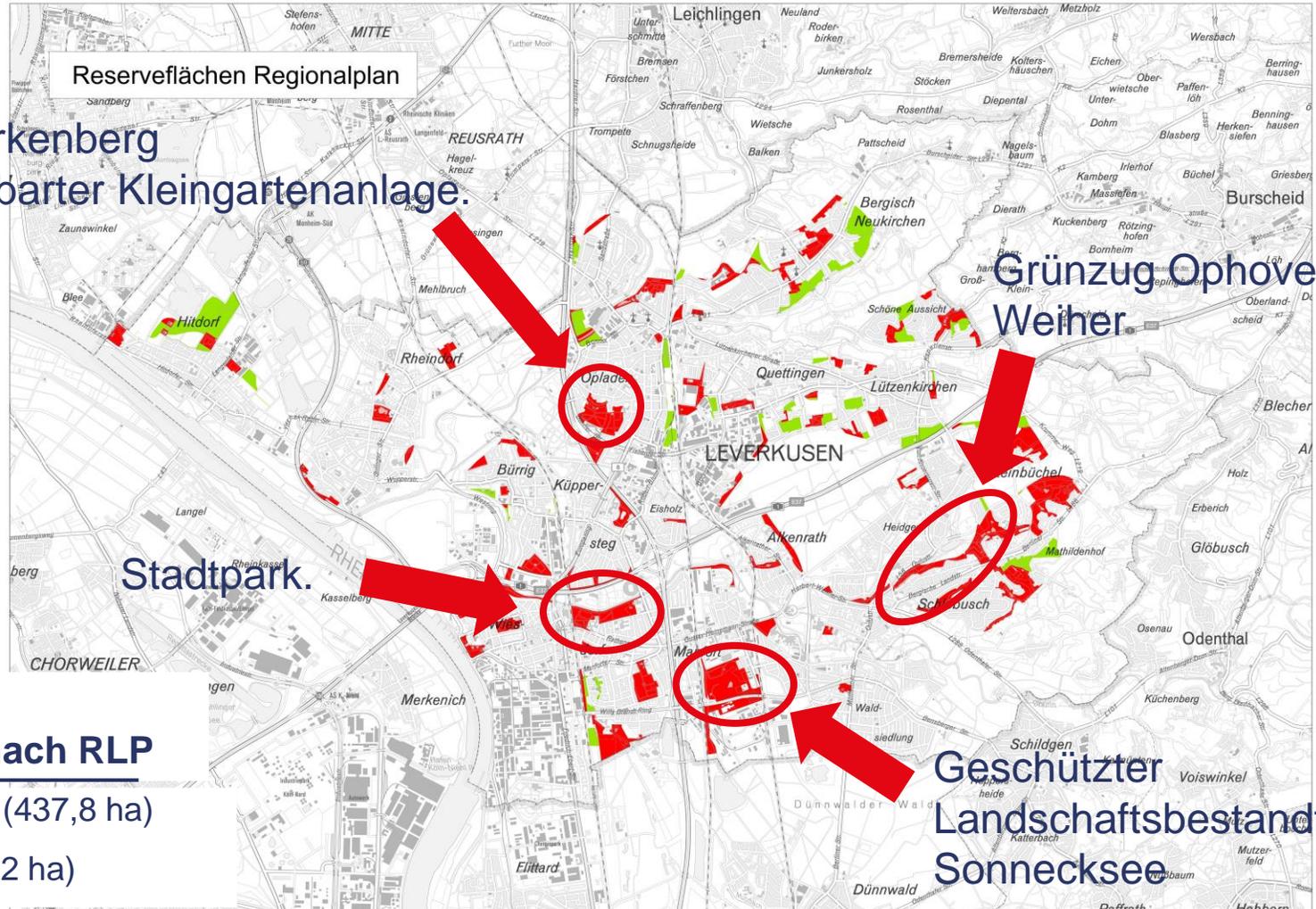


Planungsrechtliche Darstellung der Entwicklungsflächen als Schnittmenge nach RP und FNP

...aber der Großteil steht nicht als Flächenreserve für den Wohnungsbau zur Verfügung

Flächenreserven nach Regionalplan

Friedhof Birkenberg mit benachbarter Kleingartenanlage.



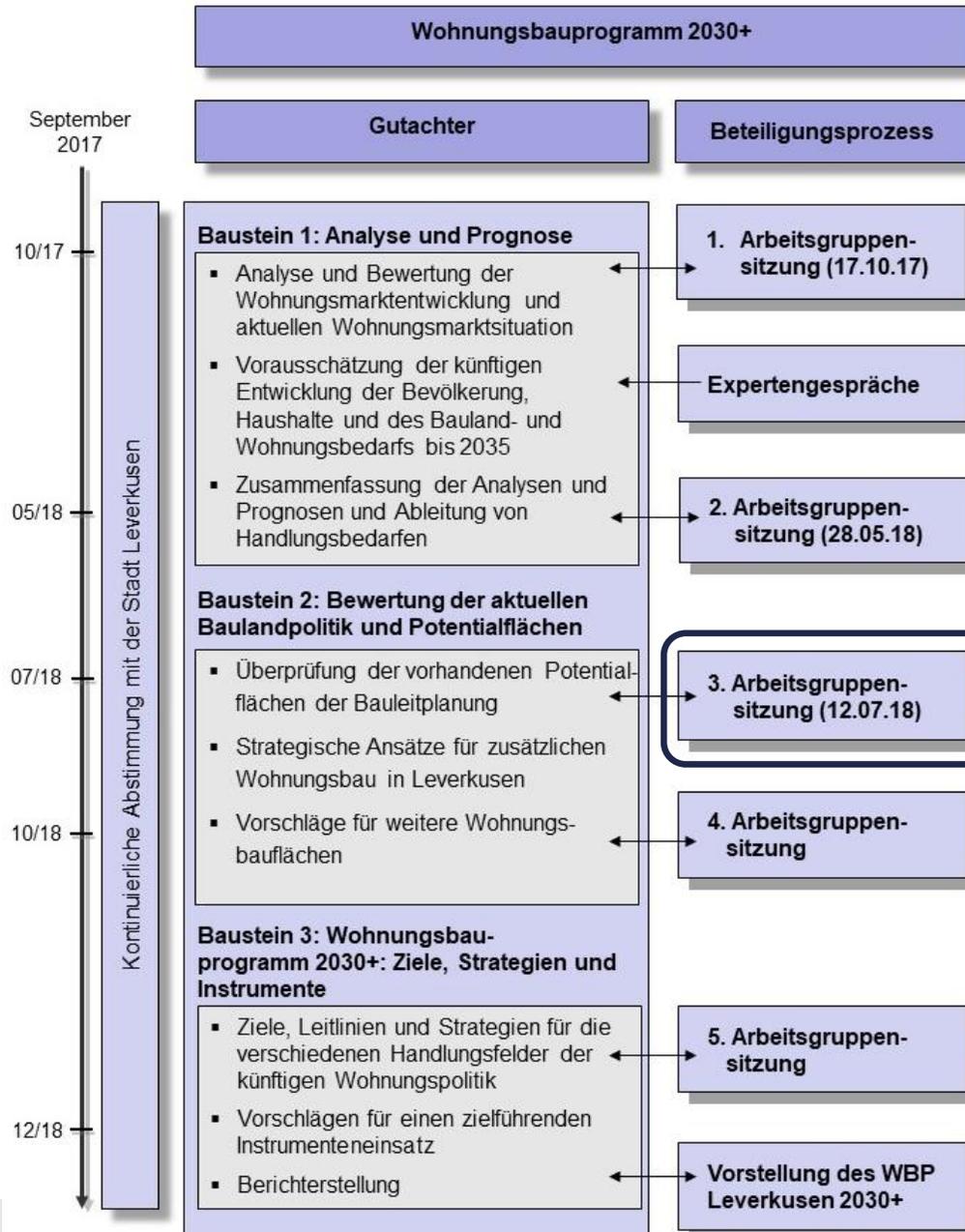
Geplante Nutzung der Entwicklungsflächen nach RLP

- Keine Reservefläche (437,8 ha)
- Flächenreserve (122,2 ha)

- Unter Berücksichtigung der momentanen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung wird die Bevölkerungszahl Leverkusens wachsen.
- In der Status Quo Variante (Trendfortschreibung) wird ein Bevölkerungszuwachs um 12.650 Einwohner (178.650 Einwohner) im Jahr 2035 prognostiziert (Basisjahr 2016).
- Dies ergibt bei den derzeit zu beobachtenden Haushalts-Entwicklungen eine HH-Zuwachs von 5.650 HH (89.350 HH) im Jahr 2035 prognostiziert (Basisjahr 2016).
- 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.
- Dem gegenüber steht ein Flächenangebot im Flächennutzungsplan (FNP) von 109 ha Bauflächen.
- Gutachter und der Fachbereich Stadtplanung haben Potenzialflächen in der Größenordnung von 62 ha identifiziert, bei denen eine FNP Änderung von einer Freiraumdarstellung zu einer Wohnbauflächendarstellung möglich erscheint.
- Mit dem Flächenangebot von 20 ha Baulücken, 109 ha FNP-Bauflächen und 62 ha Potenzialflächen wäre der Bedarf von 174 ha an Wohnbauflächen zu decken, wenn nahezu alle Flächen aktiviert werden können.
- Sollte sich die Bevölkerungsentwicklung in Richtung eines mittleren oder gar höherem Wachstum bewegen, wäre die bauliche Entwicklung weiterer Flächen notwendig.
- Um handlungsfähig zu bleiben, sollte die Option einer weiteren baulichen Flächenentwicklung im Aufstellungsprozess Regionalplan Berücksichtigung finden, und Flächen, bei denen heute eine bauliche Entwicklung nicht sinnvoll erscheint, trotzdem als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt bleiben.

Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur – zwei Seiten einer Medaille

- **Eine wachsende Bevölkerung...**
 - ...führt zu Infrastrukturmehrbedarfen, die aber zunächst und erfahrungsgemäß zu großen Teil aus dem Bestand gedeckt werden können.
 - ...führt zu Auslastung bestehender Infrastrukturen auch in der weiteren Zukunft.
 - ...führt zur Bedarfsdeckung auch der angestammten Bevölkerung.
- **Eine stagnierende Bevölkerung...**
 - ...führt zu mittel- bis langfristigen Unterauslastung besonders sozialer Infrastruktureinrichtungen, die abhängig von der Altersverteilung der Wohnbevölkerung nachgefragt werden.
- **Eine schrumpfende Bevölkerung...**
 - ...führt zu kurzfristigen und dann lang anhaltenden Unterauslastungen bestehender Infrastrukturen und erzeugt mittelfristig Rückbauerfordernisse.



Der Gutachter



F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Internet: www.f-und-b.de

Ihr Ansprechpartner:

Manfred Neuhöfer (Büro Neuss)
Tel.: (0 21 37) 9 37 91 31
E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de