

P R O T O K O L L

Datum:	15. Januar 2019, 17.00 Uhr bis 18.45 Uhr	
Projekt:	Wohnungsbauprogramm 2030+	
Thema:	4. Sitzung der Arbeitsgruppe	
Teilnehmer:	Roswitha Arnold	(Bündnis90/Die Grünen)
	Uwe Bartels	(FDP)
	Ina Biermann-Tannenberger	(CDU)
	Michael Neuendorf	(Opladen+)
	Markus Pott	(Opladen+)
	Frank Schönberger	(CDU)
	Erhard T. Schoofs	(Bürgerliste)
	Iris Springer	(SPD)
	Klaus Wolf	(Bündnis90/Die Grünen)
	Andrea Deppe	Beigeordnete
	Brigitte Beier-Witte	Fachbereich Umwelt
	Petra Cremer	Fachbereich Stadtplanung
	Stefan Karl	Fachbereich Stadtplanung
	Monika Mohr	Fachbereich Stadtplanung
	Christian Kociok	Fachbereich Stadtplanung
	Manfred Neuhöfer	F+B Forschung und Beratung

TOP 1: Begrüßung Stadt Leverkusen, Frau Deppe, Baudezernentin

Frau Deppe führt in die Sitzung ein und ordnet die Darstellung der Flächensteckbriefe in den Gesamtprozess der Erarbeitung des Wohnungsbauprogramms 2030+ ein.

TOP 2 und 3: Flächenbilanz und Wohnbaupotenzialflächen mit Diskussion der Ergebnisse

Manfred Neuhöfer von F+B erklärt anhand der beigefügten Präsentation die Bewertungsschemata der 30 in Frage kommenden zusätzlichen Wohnbaupotenzialflächen und die Systematik der einzelnen Flächensteckbriefe. Dabei entstehen folgende Frage und Diskussionen:

Nachfrage von Herrn Wolf zu Folie 8: Auf Folie 8 wird deutlich, dass bei EFH ein höherer Flächenbedarf gegenüber MFH unterstellt wird. Herr Neuhöfer antwortet, dass bei der Flächenprognose das bisherige Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern als Durchschnitt der vergangenen vier Jahre zu Grunde gelegt worden ist.

Herr Wolf ergänzt, dass diese Relation nicht präjudizierend sein darf, weil sich die Flächenbedarfe je nach Bauart und Dichte unterschiedlich gestalten. Deshalb sollte

die Frage der Dichte in den jeweiligen Gebieten diskutiert und auch die Frage der Schwerpunktsetzung eher in Richtung MFH entwickelt werden.

Herr Pott meinte, dass eine überschlägige Bedarfsberechnung zur Identifikation der notwendigen Handlungsfelder in der vorliegenden Detailschärfe ausreicht.

Herr Schoofs stimmte Herrn Wolf zu, dass der Schwerpunkt bei der Wohnraumversorgung auf dem MFH-Sektor liegen sollte.

Frau Deppe wies darauf hin, dass die Darstellungen des Bedarfes vom SBP beschlossen worden sind. Aber aus der Natur der Sache heraus müsste im weiteren Verfahren die Frage der Dichte diskutiert werden, wenn der zur Verfügung stehende Flächenpool kleiner werden würde.

Frau Arnold: Man muss nicht nur den Fokus auf Wohnbauflächen legen, sondern auch den Freiraum und die Freiraumqualitäten betrachten, das hat auch Auswirkungen auf das Stadtbild. Klimaschutzaspekte sind wichtig für die Akzeptanz und Durchsetzung von Bebauungsplänen.

Frau Deppe: Ein sinnvolles Vorgehen ist es nach Klärung der Frage, welche Flächen evtl. als Flächenpool zur Verfügung stehen, den Prozess der Neuaufstellung des Landschaftsplanes weiter zu betreiben. Der Umweltbereich der Stadtverwaltung wurde bei der Flächenpotenzialbewertung früh eingebunden. Aspekte wie Kaltluftschneisen, Grünvernetzung, vorbeugender Immissionsschutz, Altlasten, Artenschutz etc. wurden schon bei der Flächenauswahl berücksichtigt.

Herr Schönberger: Vereinfacht dargestellt, sind alle Flächen, bei denen eine wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung sinnvoll ist, als Bauflächen zu kategorisieren. Der Landschaftsplan kann sich dann nur noch auf die restlichen Flächen beziehen. Insofern ist die bauliche Bestandsaufnahme im ersten Schritt sinnvoll. In späteren Bebauungsplänen kann dann detailliert festgelegt werden, wie die Aufteilung des Baugebietes in Bauflächen und zugehörigen Freiflächen auszusehen hat.

Herr Wolf: Entwicklung von Wohnbauflächen bedeutet nicht automatisch, Freiflächen umzuwidmen. Die beste Entwicklung von Wohnbauflächen ist die intensivere Nutzung vorhandener Wohnbauflächen, sei es durch Rückbau und Neubau oder durch Verdichtung im Bestand. Der Fokus muss auf grüner Architektur liegen, wie z.B. im Artikel des KSTA über grüne Hochhäuser in Singapur, Mailand oder Wien beschrieben. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Vermeidung von Verkehr.

Frau Tannenberger stimmt zu, dass der Fokus auf qualitativ hochwertige Architektur gelegt - und auch in Leverkusen von Bauherren selbstbewusst eingefordert werden muss.

Herr Bartels weist darauf hin, dass insbesondere bei der beschlossenen Bebauungsstruktur im Planverfahren am Bohofsweg die hohen Kosten für Grundstücke und teure Baumaterialien die soziale Komponente außen vorgelassen wird. Auch bei Rückbau

und Neubau vorhandener Quartiere besteht die Gefahr der Verdrängung der bisher ansässigen Bevölkerung, die auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen ist.

Herr Schönberger: Man darf nicht immer nur den Fokus auf die Kosten richten, man sollte eher Qualitäten entwickeln. Man muss die Balance zwischen sinnvoller Verdichtung und Erhalt der Freiflächen erhalten, um Aufenthaltsqualität und Wohnqualität zu schaffen.

Frau Springer: Gibt es Statistiken welche Wohnformen, EFH oder Mietwohnungen nachgefragt werden? Aus eigener Erfahrung besteht ein hoher Bedarf an Mietwohnungen. Man kann auch im Segment der MFH Qualitäten entwickeln.

Antwort Neuhöfer: Angaben der Portalbetreiber stehen leider nicht zur Verfügung, aber die Preisentwicklung ist ein sinnvoller Indikator, insbesondere was die überdurchschnittlichen Preissteigerungen im unteren Preissegment angeht. Die bereits durchgeführten Experteninterviews ergeben das Bild eines angespannten Wohnungsmarktes in Leverkusen.

Herr Schoofs: Siedlungsentwicklung kann nicht unendlich in die Landschaft fluten, es muss neu gedacht werden, Autobahnen in Leverkusen in Tunnellage würden Platz schaffen.

Herr Neuendorf: Es muss jetzt geprüft werden welche Flächen es überhaupt gibt, und welche Möglichkeiten es gibt, wenn der Bedarf an Flächen nicht gedeckt werden kann.

Frau Tannenberger: Wie würde eine Neunutzung bestehender Quartiere rein technisch ablaufen? Sie plädiert außerdem für das Denken und Planen in Ensembles, nicht in baulichen Solitären.

Neuhöfer: Erläuterung des Verfahrens mit den Aspekten Freizug, Ersatzwohnungen, Umzugsmanagement.

Schoofs: Kooperationen mit den Nachbargemeinden sollten angedacht werden, eine Ausdehnung der Siedlungsentwicklung von Rheindorf-Nord nach Langenfeld wäre z.B. sinnvoll.

Herr Schönberger: Mit dem Agglomerationskonzept sollen regionale Entwicklungen gesteuert werden. Ein erneuter Vortrag von Herrn Molitor von „Region Köln/Bonn e.V.“ zum aktuellen Stand des Agglomerationskonzepte wäre sinnvoll.

Frau Deppe: Ein Vortrag von Herrn Molitor im SBP ist geplant, evtl. könnte nach Rücksprache mit dem OB der Vortrag auch im Rat gehalten werden. Dazu ist auch anzumerken, dass das Agglomerationskonzept parallel zur Neuauflistung des Regionalplanes erarbeitet wird und als Fachbeitrag für den Regionalplan betrachtet werden soll.

TOP 4 Zeitplan – die nächsten Schritte

Die Verwaltung sagt zu, dass den Flächensteckbriefen in Kürze ein Straßenverzeichnis beigelegt wird (ist mittlerweile erfolgt). In der Diskussion ist noch, wie die bereits geprüften Umweltaspekte bei den einzelnen Flächen nachgewiesen werden können.

Am 26. Februar findet die 5. AG-Sitzung statt, auf der die vorgestellten 30 Flächensteckbriefe einzeln diskutiert werden können (ohne Beteiligung von F+B).

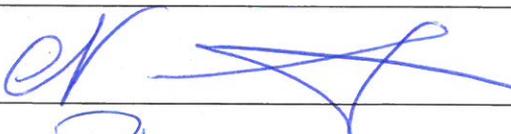
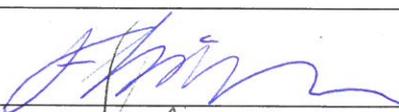
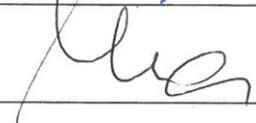
Nach dem Beschluss des SBP über die Flächensteckbriefe wird dann der Maßnahmen- und Instrumentenkatalog erarbeitet und bis zum Sommer in einer 6. AG-Sitzung vorgestellt.

Dem Protokoll wird die Präsentation beigelegt. (Nachrichtlich: Die Präsentation wurde vor Versand des Protokolls an die Teilnehmer und den Standardverteiler übersandt.)

Manfred Neuhöfer, F+B

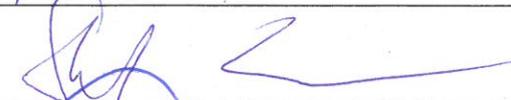
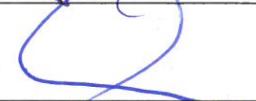
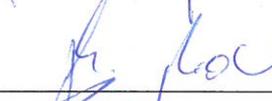
**4. Sitzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauprogramm 2030+
Raum Wupper, Rathaus Stadt Leverkusen
15.01.2019; 17:00 Uhr bis 18:30 Uhr**

Teilnehmerliste

Name	Unterschrift
Bentley, Gun	
Klaus Wolf	
Schwefel	
Iris Sprongel	
NEUKENDORF	
Markus Poth	
Ina Biermann-Tannenböges	
Frank Schürberger	
Jürgen Dr. Arnold	

**4. Sitzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauprogramm 2030+
Raum Wupper, Rathaus Stadt Leverkusen
15.01.2019; 17:00 Uhr bis 18:30 Uhr**

Teilnehmerliste

Name	Unterschrift
Beier-Witte, B.	
KARL, STEFAN	
Grewer, Petra	
Deppe, Andrea	Deppe
Verhofs, Manfred	Verhofs
Mals, Martina	
Kociak, Christa	