



Manfred Neuhöfer

Inhalt

Überblick



- Einleitung
- Flächenbilanz und Wohnbaupotenzialflächen
- Diskussion der Ergebnisse
- Zeitplan die nächsten Schritte



BERATUNG FÜR WOHNEN IMMOBILIEN UND UMWELT G M B H

Einleitung

Einleitung

Die Bausteine des Wohnungsbauprogramms 2030+



Baustein 1

Analyse und Prognose der Wohnungsmarktentwicklung in Leverkusen und in der Region



Baustein 2

Bewertung der aktuellen Baulandpolitik und Potenzialflächen



Baustein 3

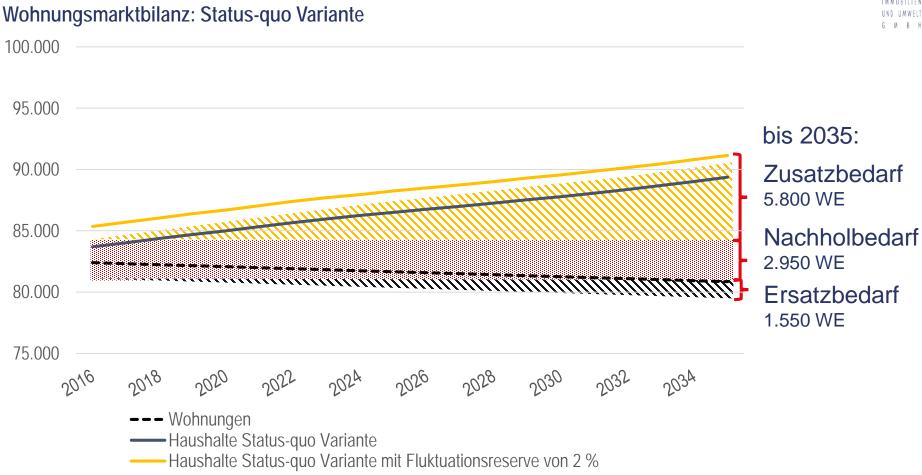
Wohnungsbauprogramm 2030+: Ziele, Strategien und Instrumente

Beteiligungsprozess Arbeitsgruppe Wohnen

Fazit aus Baustein 1: In der Status-quo Variante Neubaubedarf bis 2035 von insgesamt 10.300 Wohnungen

Einleitung





Einleitung

Fazit aus Baustein 1: Entwicklungskorridor für Neubaubedarf bis 2035



			2016		2035	
			Basisjahr	Status-quo	Mittlere Variante	Obere Variante
	EFH / ZFH	Nachfrage EFH/ZFH	27.390	29.260	30.030	30.720
		Angebot EFH/ZFH	26.448	25.954	25.954	25.954
		Neubaubedarf EFH/ZFH	942	3.306	4.076	4.766
		Nachfrage MFH	57.960	61.890	63.520	64.980
	MFH	Angebot MFH	55.952	54.898	54.898	54.898
		Neubaubedarf MFH	2.008	6.992	8.622	10.082
	Gesamt	Nachfrage insgesamt	85.350	91.150	93.550	95.700
		Angebot insgesamt	82.400	80.852	80.852	80.852
		Neubaubedarf insgesamt	2.950	10.298	12.698	14.848
			EFH p.a.	170	200	240
			МҒН р.а.	350	430	500
	I a marriage O				,	



Flächenbilanz und Wohnbaupotenzialflächen

Zwischenfazit

Wohnbaupotenzialflächen			Flächenbilanz: Vergleich der Varianten					
			Fläcken	Paulüakan	Wohnbaupotenzial- flächen		Flächenbilanz	
		Segment	Flächen- bedarf 2035 in ha	Baulücken (50%) in ha	Wohnbau- darstellung FNP in ha	Freiflächen- darstellung FNP in ha	ohne Freiflächen in ha	inkl. 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
	e tre	EFH	140,2	12,2	71,1	40,6	-56,9	-16,3
	Obere Variante	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

6 M B H

Auswahl der Wohnbaupotenzialflächen



Auswahlkriterien

Bei der Bewertung der Flächen wurde folgende Zielsetzungen berücksichtigt:

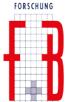
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Nutzung von Brachflächen
- Überprüfung von Planungszielen bei überplanten Flächen
- Erschließung
- Nähe Nahversorgung
- Nähe soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen)
- Erreichbarkeit ÖPNV
- Restriktionen (Leitungen, Bodenbelastungen, Störfallproblematik, Emissionen)
- Planungsrecht (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsplan)

Je nach Lage der jeweiligen Fläche im Stadtgebiet kommen die oben genannten Zielsetzungen mehr oder minder zum Tragen.

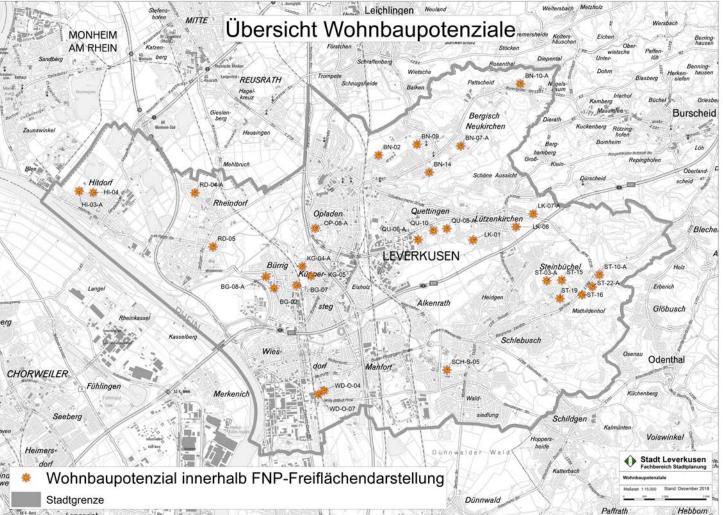
Zur Deckung des Bedarfes müssen Flächen außerhalb der Bauflächendarstellung des FNP betrachtet werden



Aktuell zur Diskussion: Insgesamt 30 Wohnbaupotenzialflächen, bei denen im FNP eine Umwidmung von Grünzu Wohnbauflächen erforderlich erscheint



Wohnbaupotenzialflächen



Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen nach umfangreichem Kriterienkatalog



Bewertungskriterien

- Nähe zur Nahversorgung
- Nähe zu sozialer Infrastruktur (Kitas, Grundschulen, Infrastruktur für Senioren)
- Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr
- Regionalplan (Flächendarstellung)
- Flächennutzungsplan (Bauflächendarstellung)
- Landschaftsplan (Festsetzungen)
- Bebauungsplan (Festsetzung im Bebauungsplan)
- Immission (Lärmpegel)
- Altlasten (Vorbelastung/Verdachtsflächen)
- Ausgleichsfläche
- Sonstige Betroffenheit (Wasserrecht, Störfallproblematik, Leitungen)
- Eigentumsverhältnisse (privat, gemischt, städtisch)

Bewertung:

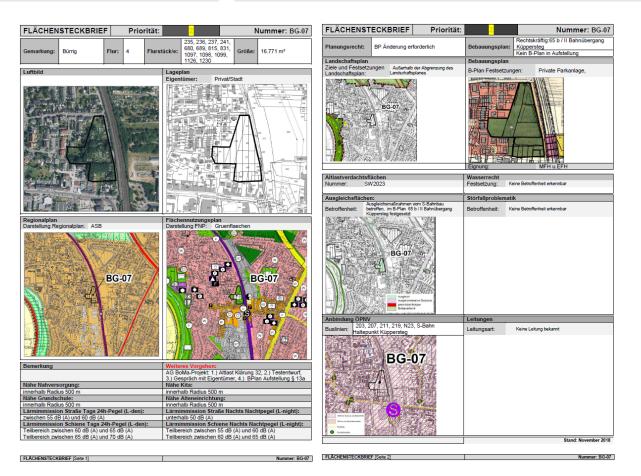
Sehr gut = 10 Punkte Gut = 6 Punkte Befriedigend = 2 Punkte

Bewertung:

Sehr gut = 5 Punkte Gut = 3 Punkte

Befriedigend = 1 Punkte

Flächensteckbrief mit Bewertung





	Fläc	hensteckbrief	FORSCHUNG
Wohnungsbaupotenzialfläche	BG-07		## H
Stadtteil	Bürrig		
Fläche	1,68 h	a	BERATING
Nettobauland	1,34 h	a	FOR WERSEN I MAGO I I EN UND DAVELT
Mögliche Bebauung	EFH / MF	Н	0 # 8 8
Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	10	unter 500m	•
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	0
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	•
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich	0
Immisionen tags/nachts	1	>65 bis 70 dB (A) / >60 bis 65 dB (A)	
Altlasten	3	Altablagerung Teilfläche, Archiv	0
Ausgleich	1	Ausgleichsmaßnahmen vom S-Bahnbau betroffen, im B-Plan 65 b / II Bahnübergang Küppersteg festgesetzt	•
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	0
Bewertung	57	gut	0

Weiteres Vorgehen

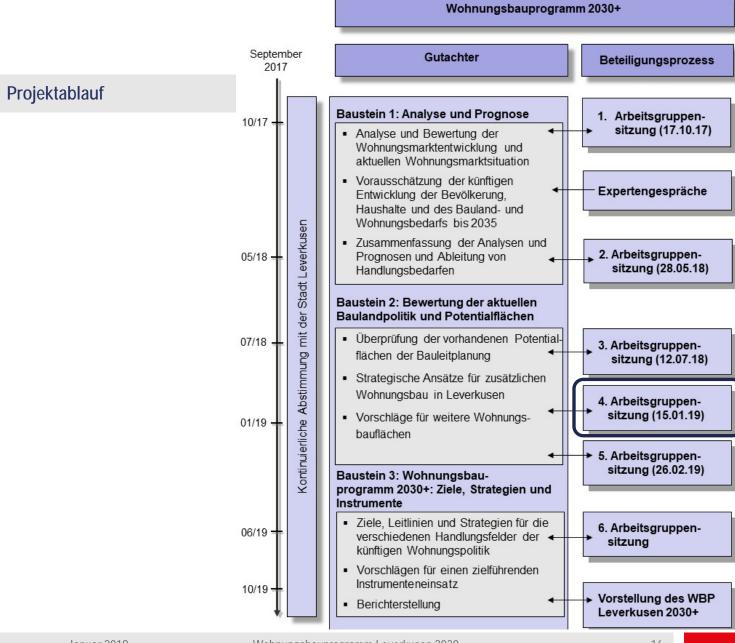


- Ein Druckexemplar der 30 Flächensteckbriefe mit der Darstellung der Kriterien der Flächenauswahl, einer Lesehilfe der Flächensteckbriefe und der Übersicht über die Methodik der Bewertung der Bauflächenpotenziale wird in der 4. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ übergeben.
- Die Flächen RD-04-A (Alte Bahnstrecke Rheindorf-Nord), SCH-S-05 (Freibad Auermühle) und ST-15 (15. FNP-Änderung Bohofsweg und B-Plan 233 /III) finden sich auf Grund der Systematik in der Gesamtaufstellung. Zu diesen Flächen existieren Planungsüberlegungen bzw. politische Beschlüsse, so dass über diese Flächen eigentlich keine weitere Diskussion angestoßen werden muß.
- In der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ am 26.02.2019 sollen die Flächen der Flächensteckbriefe diskutiert werden.
- In der Sitzung des SBP am 20.05.2019 sollen die Ergebnisse der 4. und 5. Arbeitsgruppe den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben werden.
- In der jetzigen Phase wird lediglich ein Flächenpool identifiziert, bei dem eine bauliche Flächenentwicklung sinnvoll und nach jetziger Kenntnis der Rahmenbedingungen möglich erscheint.
- In nachfolgenden förmlichen Planverfahren sind evtl. Restriktionen dann detailliert zu bewerten.
- Die Größe des identifizierten Flächenpools hat Auswirkungen auf die im nächsten Arbeitsschritt zu erarbeitenden Instrumente.



BERATUNG FÜR WOHNEN IMMOBILIEN UND UMWELT G M B H

Diskussion



FORSCHUNG

FÜR WOHNEN IMMOBILIEN UND UMWELT G M B H