



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3124

Der Oberbürgermeister

V/61-612_koWBP

Dezernat/Fachbereich/AZ

29.10.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.11.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.11.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.12.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Wohnungsbauprogramm 2030+
- Endbericht

Beschlussentwurf:

Das Wohnungsbauprogramm 2030+ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der beigefügten Fassung beschlossen (Anlage 2 der Vorlage).

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2019/3124

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

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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, wie hier durch die Erarbeitung des Wohnungsbauprogrammes 2030+, notwendig. Bei der Umsetzung werden die aktuell geltenden und zukünftigen politischen Beschlüsse, wie Sozialbericht, Klimaschutzkonzept, Leitbild Grün, Mobilitätskonzept und Klimaanpassungskonzept berücksichtigt.

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.)

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]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [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 ggf. 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:

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

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.
-

Die Zwischenergebnisse der jeweiligen Bausteine wurden in den Vorlagen Nr. 2018/2403 und Nr. 2019/2821 den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben. Mit der Vorlage Nr. 2019/3124 soll der Endbericht des Wohnungsbauprogrammes 2030+ als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden.

Weiteres Vorgehen:

- Gutachter und der Fachbereich Stadtplanung haben Potenzialflächen in der Größenordnung identifiziert, bei denen in jeweiligen FNP-Änderungsverfahren der Wechsel von einer Freiraumdarstellung zu einer Wohnbauflächendarstellung denkbar erscheint. Diese FNP-Änderungsverfahren werden durch entsprechende Vorlagen nach Erfordernis eingeleitet. Diese Flächen sind im geltenden Regionalplan zum überwiegenden Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt und werden im Prozess zur Überarbeitung des Regionalplans als Potenzialflächen benannt.
- Die vorgeschlagenen Potenzialflächen werden vor Erstellung der Bauleitpläne mit dem gerade in der Erarbeitung befindlichen Klimaanpassungskonzept abgeglichen, um mögliche Risiken, u. a. durch Hitze, Starkregen etc., für die Bewohnerinnen und Bewohner der Neubauflächen sowie für die gesamtstädtische Bevöl-

kerung zu vermeiden (Stichwort Klimaanpassung). Auch die weiteren Aspekte des Klimaschutzes, wie die Förderung der Nahmobilität, klimafreundliches Bauen und die Nutzung erneuerbarer Energien, werden beachtet. Zudem wird die sozialräumliche Betrachtung auf Basis der Ergebnisse aus dem Sozialbericht sowie deren gesamtgesellschaftliche Diskussion berücksichtigt.

- Die in Kapitel 4 - Gesamtfazit und Ausblick - des Wohnungsbauprogrammes 2030+ durch den Gutachter vorgeschlagenen weiteren Handlungsempfehlungen und Instrumente werden jeweils mit entsprechenden Einzelvorlagen dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gutachter ist abschließend zu folgendem Fazit und Ausblick gekommen:

Leverkusen braucht angesichts begrenzter Flächenreserven, einer besonderen geographischen Lage mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Verkehrs- und Industrieflächen, nicht auf der gesamten Klaviatur baupolitischer Instrumente zu spielen. Das geben die personellen und fiskalischen Ressourcen auch gar nicht her. Neben dem Bekenntnis zu den im Gutachten vorgeschlagenen Potenzialflächen sollten vorrangig folgende Maßnahmen eingeleitet werden:

- Digitalisierung des Verwaltungshandelns,
- Gründung eines - wenn auch noch kleinen - städtischen Grundstücksfonds, der aktiv im Sinne der beschlossenen stadtentwicklungspolitischen Ziele gemanagt wird,
- politischer Beschluss über zentrale wohnungspolitische Rahmenbedingungen der Stadt Leverkusen (Dichte, Art der Bebauung, Relation geförderter-/frei finanzierter Wohnungsbau etc.),
- Lockerung möglicherweise überholter Vorgaben, z. B. bei der Stellplatzsatzung, Aufstellung eines Zeit- und Meilensteinplans bei den Wohnungspotenzialflächen, was wann mit diesen Flächen geschehen soll und welche Schritte wann eingeleitet werden,
- Mut zum Austesten von gestalterischen Vorgaben, die möglichst einvernehmlich mit potenziellen Investoren und Bauherren beschlossen werden sollten, dann aber durchaus Signalwirkungen erzielen können.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Die Anlage 2 (Endbericht Wohnungsbauprogramm 2030+ Langfassung) steht nur im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung und wird nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

Anlage 1: Endbericht Wohnungsbauprogramm 2030+ Kurzfassung

Anlage 2: Endbericht Wohnungsbauprogramm 2030+ Langfassung