



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 268/III

„Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“



Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss

Stand: November 2022



Inhaltsverzeichnis

Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Anlass und Ziel der Planung	
3. Planrechtfertigung	
4. Verfahren.....	6
5. Planungsbindungen	7
6. Bestand, Ausgangssituation	
7. Planung, städtebauliches Konzept	
8. Gutachten	
9. Umweltbericht	8
10. Kosten und Realisierung	



Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 268/III „Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“ befindet sich im Stadtteil Neuboddenberg südlich der Berliner Straße nahe des Einmündungsbereichs des Krumpen Wegs.

Der Geltungsbereich wird in etwa

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 392;
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 19;
- im Süden durch die die nördliche Grenze des Flurstücks 379 und
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 30 begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 26 die Flurstücke 21, 392, 399, 418 - 424, 484.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 6 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0,98 ha groß.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer möchte seine Grundstücke einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen. Da nur eine mögliche Bebauung direkt entlang der Berliner Straße in den Beurteilungsrahmen des § 35 (2) Baugesetzbuch passt, hat er die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens sowie einer Flächennutzungsplan-Änderung beantragt.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum
- Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen

3. Planrechtfertigung

Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

Leverkusen ist in den letzten zehn Jahren enorm gewachsen. Aktuell (Stand: 31.12.2021) leben in der Stadt 166.993 Einwohnerinnen und Einwohner. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen.

In den vergangenen 10 Jahren bis 2021 verlagerten insgesamt 9.171 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier weggezogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum rund 917 Personen. Bedingt durch die Covid-19-Pandemie sowie die eingeschränkte Mobilität und Einreisemöglichkeiten sind in den letzten zwei Jahren insgesamt weniger Menschen nach Leverkusen zugewandert und haben den Wachstumstrend dadurch etwas abgeschwächt. Trotz der geringen Umzugstätigkeit sind die Zuzüge aus Köln in dem Zeitraum nicht eingebrochen. Aufgrund der aktuellen politischen Spannungen kann



zukünftig von steigenden Zuzügen insbesondere aus dem Ausland und damit einer stabilen bis wachsenden Bevölkerungszahl ausgegangen werden.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen entgegen des Landestrends zukünftig ein Bevölkerungswachstum erwartet. Insbesondere sollen die Städte entlang der Rheinschiene von einer Bevölkerungszunahme profitieren. Die höchsten Anstiege werden u. a. für die Großstädte Bonn und Köln prognostiziert. Der Zuwanderungsdruck der großen Städte wird sich laut IT.NRW etwas gleichmäßiger auf die umliegenden Städte verteilen. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Leverkusen fällt moderater aus (bis 2040: 0,4 % und bis 2050: 0,6 %) als noch drei Jahre zuvor (+ 6,5 %). Die aktuellen politischen Entwicklungen und die neuesten, zunehmenden Flüchtlingszuwanderungen sind darin nicht berücksichtigt worden.

Von einem Bevölkerungswachstum für Leverkusen geht 2020 auch das „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ aus. Das Gutachten wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) von dem „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“ erarbeitet. Durch die räumlichen Ausweichprozesse aus den Großstädten werden die Umlandstädte ein dynamisches Wachstum erfahren. Bedingt durch die engen Wanderungsverflechtungen zwischen Köln und Leverkusen und die anhaltende Zuwanderung, wird für Leverkusen bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 6 % erwartet. Die Prognosen des Gutachterbüros F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg (kurz: F+B), die im Rahmen der Leverkusener perspektivischen Gesamtstrategie, des Wohnungsbauprogramms 2030+, erstellt wurden, gehen sogar von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus, nämlich von 2016 bis 2035 auf 179.250 Einwohner (+ 7,9 %) in der Status quo-Variante. Die Status quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen als Grundlage für das Wohnungsbauprogramm beschlossen worden.

Neben dem Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Das GEWOS Institut prognostiziert bis 2040 einen Anstieg der Haushalte von 6 %. Die deutlichsten Zunahmen sind bei den Seniorenhaushalten mit 65- bis 80-jährigen (rund 30 %) und hochbetagten Haushalten mit über 80-jährigen (rund 20 %) zu erwarten. Die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z. B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen.

Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der errechneten Flächenbedarfsprognose von F+B ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 ha



Bruttobauland errechnet worden. Dem in der Vorlage Nr. 2018/2403 (Wohnungsbauprogramm 2030+ Zwischenergebnisse nach der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe) prognostizierten Bedarf von 174 ha Wohnbauflächen steht zum Zeitpunkt der Prognose ein Angebot von 183 ha (20 ha Baulücken, 109 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und 54 ha Potenzialflächen) gegenüber. Die 54 ha Potenzialflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Den Textteil des Abschlussberichts des Wohnungsbauprogramms 2030+ hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Detaillierte Informationen über den sehr angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2021.

Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Der Anteil der Hochbetagten (über 80-jährigen) soll gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW bis 2040 um rund 40 % steigen. Dieser demografische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt gewissermaßen zu einem höheren Bedarf an Wohnungen für Singlehaushalte sowie seniorengerechten und bezahlbaren Wohnungen. Gemäß dem GEWOS-Gutachten liegt in Leverkusen der Anteil der umfassend barriere reduzierten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand bei rund 1 % (Nordrhein-Westfalen: 2 %). Leverkusen weist im Jahr 2018 eine rechnerisch ermittelte Versorgungslücke an barriere reduzierten Wohnungen in Höhe von 5.710 Wohnungen. Bezogen auf das Verhältnis Angebot zu Nachfrage stehen in der Stadt mit lediglich etwa 10 umfassend barriere reduzierten Wohnungen je 100 Nachfragenden mit 65 Jahren oder älter die geringsten Angebote zur Verfügung.

Die seit Jahren anhaltende sehr geringe Quote an leerstehenden Wohnungen, eine niedrige Umzugsrate und die steigenden Miet- und Kaufpreise für Immobilien deuten auf einen hohen Nachfragedruck am Leverkusener Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin. Es ist unverkennbar, dass Leverkusen neben einer Anspannung im preiswerten Mietsegment auch eine deutliche Belastung im geförderten Mietwohnungsbau verzeichnet und diese auch zukünftig bei fehlenden Entwicklungsmaßnahmen erwartet wird. Hauptsächlich steigt ununterbrochen der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und besonders im preisreduzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bei Personen in Ausbildung/Studium, Alleinerziehenden, Familien mit mehreren Kindern oder Transferleistungsbeziehern. Für diese Personengruppen wird das Angebot immer kleiner, vor allem in zentralen Wohnlagen. Darüber hinaus ist es denkbar, dass aufgrund von stetig steigenden Mietpreisen und der wachsenden



Angebotsverknappung auch Personen mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung erhalten. Das Angebot an geförderten Wohnungen wird sich durch das Auslaufen von Bindungen in den kommenden Jahren deutlich reduzieren, da noch zu wenig neue preiswerte, kleine bis mittelgroße Mietwohnungen gebaut werden.

Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen. Gemäß den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten bis 2035 mindestens 10.300 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können.

Wichtige Ziele sind deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit beispielsweise „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich vielfältige Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Bis 2035 müssten deshalb laut dem Gutachter von F+B jährlich 520 Wohneinheiten entstehen, davon 170 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser und 350 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Das GEWOS-Gutachten geht davon aus, dass der jährliche, notwendige, quantitative Neubaubedarf im Durchschnitt des Prognosezeitraumes (2018 bis 2040) bei 470 Wohneinheiten liegt. Leverkusen muss die Neubautätigkeit zukünftig deutlich intensivieren, um den Nachholbedarf abzudecken und gleichzeitig den notwendigen Neubau befriedigen zu können. Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht für eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus-Bebauung geeignet.

Das neue Wohnquartier ist von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch einen Investor kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

4. Verfahren

Vorgesehen ist das Bebauungsplan-Verfahren mit Umweltbericht gemäß § 30 Baugesetzbuch. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit diesem Beschluss wird das Planverfahren eingeleitet. Alle notwendigen Gutachten und Beteiligungen erfolgen im weiteren Verfahren.



5. Planungsbindungen

Regionalplan

Das Plangebiet ist als allgemeiner Freiraum dargestellt.

Flächennutzungsplan

Die Hälfte des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, die andere Hälfte als landwirtschaftliche Fläche. Dieser Bereich ist im Parallelverfahren zu ändern.

Planungsrecht

Das Plangebiet ist zz. gemäß § 35 Baugesetzbuch dem Außenbereich zuzuordnen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Im Entwurf des neuen Landschaftsplan ist zz. die Hälfte als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

6. Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Neuboddenberg direkt an der Berliner Straße. Diese ist in diesem Bereich freie Strecke. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger kann ein Erschließungsstich in der Nähe der Bushaltestelle erstellt werden, der das Baugebiet erschließt.

Die umgebende Bebauung sind größtenteils zweigeschossige Wohnnutzungen mit Satteldach. Angrenzend befinden sich auch andere Nutzungen wie z. B. eine Schreinerei und ein Dachdecker-Betrieb.

Der Standort ist unmittelbar mit 4 Buslinien auch sehr gut im ÖPNV angebunden. Zz. wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

7. Planung, Städtebauliches Konzept

Zz. liegt nur eine erste, nicht abgestimmte Ideenskizze des Investors vor (s. Anlage 2 der Vorlage). Hier werden zwei Mehrfamilienhäuser an der Berliner Straße sowie auch in zweiter Reihe 22 Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus vorgeschlagen.

Im weiteren Verfahren werden städtebauliche Konzepte erarbeitet, die der Politik zum Schritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt werden.

8. Gutachten

Alle notwendigen Gutachten werden im weiteren Verfahren erstellt.



9. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Dies wird im weiteren Verfahren erfolgen.

10. Kosten und Realisierung

Alle Kosten zum Planverfahren werden durch den Investor getragen. Dieser beabsichtigt, auch die Erschließungskosten zu tragen.

Leverkusen, 28.11.2022

gez. Stefan Karl

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung