



# Stadt Leverkusen

## Bebauungsplan Nr. 279/II

### „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“



## Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss

Stand: Juli 2024



## 1. Inhaltsverzeichnis

<b>Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>3</b>
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.....	8
9. Umweltbelange	
10. Kosten und Realisierung	



## **Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ befindet sich im Stadtteil Opladen westlich der Sandstraße und nördlich der Gebhardstraße.

Der Geltungsbereich wird in etwa

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1068;
- im Osten, Süden und Westen durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1070 (alle Gemarkung Opladen, Flur 1) begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Opladen, Flur 1 die Flurstücke 1046, 1047 und 1069.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0,38 ha groß.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Der Grundstückseigentümer und die Stadt sind daran interessiert, in Leverkusen-Opladen im Bereich westlich der Sandstraße und nördlich der Gebhard-Straße eine 4-gruppige Kindertagesstätte (Kita) sowie Wohnungsbau im Mehrfamilienhaussegment (teilweise im geförderten Wohnungsbau) zu realisieren.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung von (gefördertem) Wohnraum
- Realisierung einer 4-gruppigen Kita

### **3. Planrechtfertigung**

Aktuell gilt im Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“. Dieser setzt Flächen für eine ebenerdige 3-gruppige Kita sowie Wohnungsbau bis maximal 3 Vollgeschosse fest (s. Anlage 2 der Vorlage).

Aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita wäre diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar. Der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz macht es jedoch notwendig, hier eine 4-gruppige Kita zu realisieren. Wegen des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkts ist es ebenso notwendig, an dieser Stelle mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulässt.

Dazu ist es notwendig, das Planungsrecht zu ändern; hier in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).



### 3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

Leverkusen ist in den letzten zehn Jahren enorm gewachsen und hat in diesem Jahr die 170.000 Einwohner-Marke überschritten. Aktuell (Stand: 31.05.2024) leben in der Stadt 170.188 Einwohnerinnen und Einwohner. Jahrelange stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. In den vergangenen 10 Jahren bis 2023 verlagerten insgesamt 11.509 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier weggezogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum rund 1.150 Personen. Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen. Der hohe Bevölkerungsanstieg der letzten zwei Jahre als Folge des Ukraine-Krieges, hat sich zwar abgeschwächt, dennoch kann weiterhin ein positives Wachstum verbucht werden und der Wachstumstrend aus den Jahren vor der Covid-19-Pandemie hält wieder an. Der positive Wanderungssaldo ist in diesem Jahr überwiegend auf den besonders verstärkten Zuzug aus Köln zurückzuführen. Aufgrund der anhaltenden politischen Spannungen kann zukünftig von steigenden Zuzügen insbesondere aus dem Ausland und damit einer stabilen bis wachsenden Bevölkerungszahl ausgegangen werden.

In der letzten Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen entgegen dem Landestrend zukünftig weiterhin 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 die Prognosen davor (+ 6,5 %). Die aktuellen politischen Entwicklungen und die zunehmenden Flüchtlingszuwanderungen sind darin nicht berücksichtigt 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. Auch 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 Wohnbauflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf.

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. 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. Detaillierte Informationen über den angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2023.

### **3.2 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 barrieregeduzierten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand bei rund 1 % (Nordrhein-Westfalen: 2 %). Leverkusen weist im Jahr 2018 eine rechnerisch ermittelte Versorgungslücke an barrieregeduzierten Wohnungen in Höhe von 5.710 Wohnungen. Bezogen auf das Verhältnis Angebot zu Nachfrage stehen in der Stadt mit lediglich etwa 10 umfassend barrieregeduzierten 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 Personenkreise 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 Angebots 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 Prognosezeitraums (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 Geschosswohnungsbau geeignet.

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

#### **4. Verfahren**

Die beabsichtigte Änderung soll in Form eines neuen Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen (Bebauungsplan Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“).

Da zum einen die Realisierung der Kita möglichst kurzfristig erfolgen soll und zum anderen die Öffentlichkeit durch die Änderung nur wenig betroffen ist, soll auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet werden.

Ein Umweltbericht ist nicht notwendig, gleichwohl werden alle Umweltbelange abgearbeitet.



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

## **5. Planungsbindungen**

### Regionalplan

Das Plangebiet ist als allgemeiner Siedlungsraum, ASB dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung ist nicht notwendig.

### Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des räumlich deutlich größeren rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“. Dieser setzt Flächen für eine ebenerdige 3-gruppige Kita sowie Wohnungsbau bis maximal 3 Vollgeschosse im Rahmen einer Fläche für den Gemeinbedarf bzw. eines allgemeinen Wohngebiets fest.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtsverbindlichen Landschaftsplans oder des Entwurfs des neuen Landschaftsplans.

## **6. Bestand, Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Opladen, westlich der Sandstraße. Zz. wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Der Fachbereich Tiefbau plant aktuell die Erschließungsstraßen für den Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“. Über diese Erschließung wird auch das aktuelle Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 279/II angeschlossen.

Die umgebende Bebauung sind größtenteils mehrgeschossige Wohnnutzungen meistens mit Satteldach. Südlich angrenzend befinden sich auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie z. B. eine Kirche, eine Kita sowie ein Seniorenwohnheim.

Der Standort ist unmittelbar mit 2 Buslinien auch gut an den ÖPNV angebunden.

## **7. Planung, Städtebauliches Konzept**

Geplant ist im Geltungsbereich, viergeschossige (plus Dachgeschoss) Mehrfamilienwohngebäude zu errichten, die im Erdgeschoss sowie im 1. OG eine 4-gruppige Kita beinhalten. Es ist ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.





Dafür soll die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet gerändert werden. Aufgrund des sehr angespannten Wohnungsmarkts soll durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf 4+Dach mehr Wohnraum als bisher möglich entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die Planstraße des Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“.

## **8. Gutachten**

Alle notwendigen Gutachten werden im weiteren Verfahren erstellt.

## **9. Umweltbelange**

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

## **10. Kosten und Realisierung**

Alle Kosten zum Planverfahren werden anteilig durch die Grundstückseigentümer getragen. Zur Realisierung sind Grundstücksgeschäfte notwendig. Es ist beabsichtigt, die gesamte Planung durch einen der Grundstückseigentümer kurzfristig zu realisieren.

Leverkusen, 29.07.2024

gez. Stefan Karl

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung