



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2821

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-87-03

Dezernat/Fachbereich/AZ

17.04.19

Datum

| Beratungsfolge                                      | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|---|------------|---------------|------------|
| Bürger- und Umweltausschuss                         | 16.05.2019 | Kenntnisnahme | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung,<br>Bauen und Planen | 20.05.2019 | Kenntnisnahme | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadt-<br>bezirk I        | 03.06.2019 | Kenntnisnahme | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadt-<br>bezirk II       | 04.06.2019 | Kenntnisnahme | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadt-<br>bezirk III      | 06.06.2019 | Kenntnisnahme | öffentlich |

**Betreff:**

Wohnungsbauprogramm 2030+

Zwischenergebnisse nach der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+

**Kenntnisnahme:**

Die dargestellten Zwischenergebnisse des Wohnungsbauprogramms 2030+ nach der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ werden zur Kenntnis genommen (siehe Anlagen 1 bis 6 der Vorlage).

gezeichnet:

In Vertretung

Deppe

In Vertretung

Lünenbach

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **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 Wohnungsbauprogramms 2030+, notwendig.

### **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 Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

siehe oben

### **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):**

| <b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>  | <b>Stufe 1<br/>Information</b> | <b>Stufe 2<br/>Konsultation</b> | <b>Stufe 3<br/>Kooperation</b> |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| [ja]   | [nein]                         | [nein]                          | [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:**

| <b>Klimaschutz<br/>betroffen</b> | <b>Nachhaltigkeit</b> | <b>kurz- bis<br/>mittelfristige<br/>Nachhaltigkeit</b> | <b>langfristige<br/>Nachhaltigkeit</b> |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| [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 Wohnbauprogramms 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 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.

Wie in der o. g. Vorlage beschrieben, wird das Projekt von einer Arbeitsgruppe begleitet, in der Vorgehen und Zwischenergebnisse diskutiert werden. Zum Teilnehmerkreis wurden neben der Verwaltung und dem Gutachter auch Vertreter der politischen Fraktionen sowie sonstiger relevanter Institutionen und Organisationen eingeladen.

Die Zwischen- bzw. Teilergebnisse der Bausteine 1 und 2 wurden in insgesamt fünf Arbeitsgruppensitzungen präsentiert und diskutiert. Mit der Vorlage Nr. 2018/2403 wurden die Zwischenergebnisse bis zur 3. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ vorgestellt und am 12.11.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zur Kenntnis genommen. Mit dieser Vorlage werden nunmehr die Zwischenergebnisse der 4. und 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ vorgestellt.

Gutachter und der Fachbereich Stadtplanung haben Potenzialflächen in der Größenordnung von ca. 62 ha identifiziert, bei denen in jeweiligen FNP-Änderungsverfahren der Wechsel von einer Freiraumdarstellung zu einer Wohnbauflächendarstellung denkbar erscheint. Ebenfalls fand im Vorgriff eine Beteiligung des Fachbereichs Umwelt statt. Diese Flächen finden sich auch entsprechend der Darstellungssystematik im Überarbeitungsverfahren zum Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) wieder.

In der 4. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ wurden die Systematik der Auswahl der Potenzialflächen, die Systematik der Bewertung der Potenzialflächen und die Flächensteckbriefe dargestellt und zur weiteren Prüfung verteilt. Mit dem Arbeitsschritt der Auswahl möglicher Potenzialflächen wird auf der Betrachtungsebene oberhalb der förmlichen Flächennutzungsplanung ein Flächenpool identifiziert, bei dem eine bauliche Flächenentwicklung sinnvoll und nach jetziger Kenntnis der Rahmenbedingungen für die Zukunft, also dem Zeithorizont des Wohnungsbauprogramms 2030+, möglich erscheint.

Mit der Vorstellung der Flächensteckbriefe ist der Dialog über die weitere Flächennutzung in der Stadt nicht abgeschlossen, sondern wird aus der sektoralen Sicht des Wohnens in den Prozess „Perspektiven Leverkusens 2030+“ gespiegelt, um hier im Zusammenhang mit den anderen Raumansprüchen, wie z. B. Klimaschutz, Mobilität, Arbeit, Freizeit und Erholung, bewertet und diskutiert zu werden.

In der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ wurde die generelle Einschätzung einer möglichen Realisierungschance bei den Teilnehmern der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ abgefragt. Aufgrund der krankheitsbedingten Abwesenheit der Vertreterin der SPD wurde die Einschätzung der SPD im Nachgang zur Sitzung per Mail abgefragt (siehe Synopse Einschätzung der Potenzialflächen, Anlage 6 der Vorlage). Die Diskussion im Arbeitskreis hat gezeigt, dass es nicht sinnvoll ist, eine Entwicklung der Flächen BN-07-A (Bereich Ober dem Hof, Grundermühlenweg), HI-04, (Bereich Hintergelände An der Lehmkuhle, Dürerstraße), ST-10-A (Bereich Hintergelände Berliner Straße, Neuboddenberg) und ST-19 (Bereich Spandauer Straße) im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung weiter zu betrachten. Damit reduziert sich das für die weitere Betrachtung des Wohnungsbauprogramm anzusetzende Flächenangebot um ca. 8 ha.

Dem in der Vorlage Nr. 2018/2403 prognostizierten Bedarf von 174 ha Wohnbauflächen steht damit ein Angebot von 183 ha (20 ha Baulücken, 109 ha FNP-Wohnbauflächen und 54 ha Potenzialflächen) gegenüber. Man muss realistischerweise davon ausgehen, dass eine Aktivierung aller Flächen nicht gelingen wird, sodass ein zusätzliches Flächenangebot von ca. 9 ha (= ca. 5 % des Gesamtangebotes) notwendig und sinnvoll erscheint. Um handlungsfähig zu bleiben, ist ein 5%iger Überhang des Flächenangebotes gegenüber dem Bedarf notwendig.

Mit Abschluss des Bausteins 2 des Wohnungsbauprogramms 2030+ wurde somit das Flächenpotenzial herausgearbeitet, durch welches die Stadt Leverkusen grundsätzlich in die Lage versetzt wird, die flächenmäßige Wohnbauentwicklung der Zukunft zu steuern. Grundlage ist dabei die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung aus der Statusquo-Prognose und dem sich daraus ergebenden und berechneten Flächenbedarf (siehe Vorlage Nr. 2018/2403).

Im nun folgenden Baustein 3 des Wohnungsbauprogramms 2030+ werden Ziele, Leitlinien und Strategien für die verschiedenen Handlungsfelder der künftigen Wohnungspolitik und die Vorschläge für einen zielführenden Instrumenteneinsatz durch den beauftragten Gutachter erarbeitet und vorgestellt.

In der 6. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ sollen mögliche Instrumente und Maßnahmen im Hinblick auf eine sinnvolle Einsatzmöglichkeit in Leverkusen diskutiert werden. Beispielhaft könnten dies sein:

- Modell für eine sozialgerechte Bodennutzung,
- Maßnahmen zum Erhalt der Qualität des Wohnumfeldes bei höherer Verdichtung,
- Abkehr vom Höchstgebotsverfahren bei der Vergabe städtischer Grundstücke,
- Grundsatzbeschluss über wohnungspolitische Festsetzungen in B-Plänen bzw. städtebaulichen Verträgen, z. B. Anteil an gefördertem Wohnraum, Kostenübernahme von sozialer Infrastruktur,
- Berücksichtigung des demografischen Wandels - > z. B. Konzept einer Umzugsagentur -, um unter Berücksichtigung sozialer Aspekte Senioren in zu großen Wohnungen oder Häusern bei einem möglichen Umzug zu unterstützen,
- Förderung neuer gemeinschaftlicher Wohnprojekte, Unterstützung von Wohngruppen, Mehrgenerationenwohnen oder „Jungem Wohnen“ durch eine neu zu schaffende Koordinationsstelle,
- Grundsatzbeschluss: Durchführung von Bauleitplanverfahren im Bereich von großflächigem Einzelhandel nur, wenn Wohnraum oberhalb der Einzelhandelnutzung entsteht oder die angrenzende Parkplatzfläche mit Wohnraum überbaut wird,
- Konzept der qualitätvollen Nachverdichtung von 60er/70er Jahre Geschosswohnungsbaugebieten,
- Monitoring der im Wohnungsbauprogramm 2030+ gewählten Instrumente.

#### Weiteres Vorgehen:

- Der beauftragte Gutachter erarbeitet unter den in den bisherigen AG Sitzungen abgestimmten Vorgaben den Baustein 3 des Wohnungsbauprogramms 2030+: Ziele, Strategien und Instrumente.
- Die Ergebnisse des 3. Bausteins werden in einer 6. AG Sitzung vorgestellt und diskutiert.
- Der Endbericht des Wohnungsbauprogramms 2030+ wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Es ist vorgesehen, das Wohnungsbauprogramm 2030+ als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschließen zu lassen.

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Protokoll vierte Sitzung AG Wohnungsbauprogramm 2030+
- Anlage 2: Präsentation WBP Leverkusen Vierte AG-Sitzung
- Anlage 3: Protokoll fünfte Sitzung AG Wohnungsbauprogramm 2030+
- Anlage 4: Anmerkungen Herr Bartels
- Anlage 5: Präsentation WBP Leverkusen Fünfte AG-Sitzung
- Anlage 6: Synopse Einschätzung Potenzialflächen