



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3124

Der Oberbürgermeister

I/01-011-de

Dezernat/Fachbereich/
AZ

08.11.19

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 Stadt- bezirk I	25.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	26.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	28.11.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.12.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Wohnungsbauprogramm 2030+

- Endbericht

- Anfrage der CDU-Fraktion vom 18.10.19 mit Stellungnahme der Verwaltung vom
06.11.19 (siehe Anlage)

Herrn
Oberbürgermeister
Uwe Richrath
Friedrich-Ebert-Platz 1

51373 Leverkusen

Friedrich-Ebert-Straße 96
51373 Leverkusen
Telefon: 02 14 / 406-87 20
Telefax: 02 14 / 310 07 22
info@cdufraktion-lev.de
Unser Zeichen: dip/ph

Leverkusen, 18. Oktober 2019

Wohnbauflächen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,

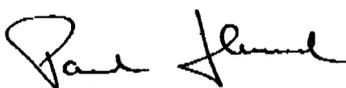
örtliche und regionale Planungsprozesse greifen zur Zeit auf verfügbare oder vermeintlich verfügbare Flächen in Leverkusen zu (Regionalplanung, Wohnungsbauprogramm 2030, Gewerbeflächenmanagement, usw.)

Dabei ergeben sich mitunter Unklarheiten oder Fragestellungen vor dem Hintergrund bisheriger Zielvorstellungen für die Stadtplanung sowie auch aktuell stärker in den Fokus rückender klimatischer Aspekte (Kaltluftschneisen, ungünstige thermische Verhältnisse, usw.)

Zur Klärung bitten wir Sie, folgende Fragen beantworten zu lassen:

1. Wie soll letztlich der Zielkonflikt gelöst werden, dass der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau mit den verfügbaren Flächen (ohne Restriktionen) nicht abgedeckt werden kann?
2. In welchem Umfang werden Kaltluftbahnen / Frischluftschneisen, die bei früheren Planungen freigehalten wurden, auch künftig weiter berücksichtigt?
3. Warum werden bei den Suchflächen auch solche Gebiete berücksichtigt, deren Bebauung die in weiten Teilen von Leverkusen ungünstige bis sehr ungünstige thermische Situation noch verschlechtern würde (vgl. Klimaanalyse des LANUV www.klimaanpassung-karte.nrw.de)?
4. Gibt es konkrete Absichten für eine Neufestsetzung von Wohnbauflächen / Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereichs über den geltenden Flächennutzungsplan hinaus, ggf. auch im Konflikt zur Landschaftsplanung?
5. Inwieweit berücksichtigt die Verwaltung bei ihren Planungen - vor dem Hintergrund der Ausrufung des Klimanotstandes - die Erkenntnisse aus der Klimaanalyse des LANUV?

Mit freundlichen Grüßen


Paul Hebbel
(Ratsherr)

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe
gez. Richrath

Wohnungsbauprogramm 2030+
- Endbericht
- Vorlage Nr. 2019/3124

Zu 1.:

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnungsbauprogramms 2030+ für Leverkusen ist mit der Analyse der Bevölkerungsprognose, der Wohnungsmarktentwicklung und der Prognose der zu erwartenden Wohnungsbedarfe eine belastbare Einschätzung zukünftiger Bauflächenbedarfe erarbeitet worden. Mit der Prüfung der vorhandenen Wohnungsbau-potenziale und dem Vorschlag von Flächen, die momentan im Flächennutzungsplan (FNP) als Freiraum dargestellt sind, bei denen aber eine Umwandlung zu einer Wohnbauflächendarstellung denkbar erscheint, wurde im Wohnungsbauprogramm 2030+ ein Vorschlag für ein Flächenangebot entwickelt.

Daneben wurden im Wohnungsbauprogramm 2030+ weitere flankierende Instrumente der Wohnungspolitik dargestellt und durch das beauftragte Gutachterbüro empfohlen. Nur durch die Aktivierung der bestehenden Flächenpotenziale im FNP und dem Versuch der Entwicklung der oben genannten „Freiraumpotentiale“ im Zusammenspiel mit wohnungspolitischen Instrumenten, ergibt sich die Möglichkeit, der stark angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt auch im Hinblick auf die Zielsetzung bezahlbaren Wohnraums zu begegnen.

Zu 2. bis 5.:

Kernaufgabe der Bauleitplanung ist es, die unterschiedlichen Raum- und Nutzungsansprüche zu erheben, abzuwägen und in eine zumindest mehrheitlich akzeptierte Planung mit entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen umzusetzen. Mit der planerischen Vorbereitung in Flächennutzungsplanänderungen und der rechtssicheren Umsetzung durch Festsetzungen in Bebauungsplänen (mit den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsformaten und der zwingenden Vorgabe der Erarbeitung eines Umweltberichtes als eigenständigen Teil der Begründung) ist sichergestellt, dass die Vielzahl der zu berücksichtigenden Aspekte in den Verfahren beachtet werden. Neben der Frage von Kaltluftbahnen und Frischluftschneisen sind die Fragen des Arten-, des Natur-, des Landschafts-, des Boden-, des Grundwasser-, des Hochwasser-, des Lärm-, des Immissionsschutzes, der Ver- und Entsorgung, der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur zu untersuchen und zu beachten.

Im Rahmen der Erarbeitung des am 13.03.2006 rechtswirksam gewordenen FNP wurden 2001 in einem Ökologischen Fachbeitrag in der Fachkarte Klima auch die

Erkenntnis zu Luftleitbahnen, klimatischen Ausgleichsräumen, klimatischen Belastungsräumen, Strömungshindernissen, potenziellen Ventilationsbahnen sowie Freiräumen mit potenzieller Schwülegefährdung dargestellt. Auch die Klimaanalyse Nordrhein-Westfalen (LANUV-Fachbericht 86) und der Fachbeitrag Klima für die Planungsregion Köln, jeweils aus dem Jahr 2018, sind hier bekannt und bestätigen und aktualisieren die Erkenntnisse aus dem ökologischen Fachbeitrag aus dem Jahr 2001.

Es ist also gesetzlich vorgeschriebene Praxis bei Planverfahren, diese Thematiken zu bearbeiten. Dies wird natürlich auch bei den Bauleitplanverfahren durchgeführt, die notwendig werden, sollten die im Prozess Wohnungsbauprogramm 2030+ vorgeschlagenen Potenzialflächen planerisch detaillierter betrachtet und baulich aktiviert werden.

Das Wohnungsbauprogramm 2030+ bewegt sich auf einer dem FNP übergeordneten, informellen Planungsebene als Baustein der zukünftigen Stadtentwicklung. Detaillierte und auf Einzelflächen bezogene Untersuchungen zu den oben genannten unterschiedlichen Umweltgütern oder anderen Restriktionen sowie Chancen sind erst auf der Ebene der Bauleitplanung, also FNP und Bebauungsplan, sinnvoll. Hierbei ist nicht auszuschließen, dass sich nach detaillierter Überprüfung der oben genannten Punkte herausstellt, dass eine bauliche Entwicklung einzelner Potenzialflächen nicht sinnvoll oder möglich ist.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde in der Vorlage Nr. 2019/2821 zum Wohnungsbauprogramm 2030+, Zwischenergebnisse nach der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+, formuliert:

„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, so dass ein zusätzliches Flächenangebot von ca. 9 ha (= ca. 5% des Gesamtangebotes) notwendig und sinnvoll erscheint. Um handlungsfähig zu bleiben, ist ein fünfprozentiger Überhang des Flächenangebotes gegenüber dem Bedarf notwendig.“

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadiskussion erarbeitet die Stadt Leverkusen aktuell ein Klimaanpassungskonzept. Im Zuge der Erarbeitung des Klimaanpassungskonzeptes sollten unter anderem Handlungsempfehlungen erarbeitet werden, um z. B. den Zielkonflikt zwischen den positiven Seiten (z. B. Stadt der kurzen Wege, Vermeidung von Verkehr, bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur) und den negativen Seiten (z. B. Änderung des Mikroklimas, Wegfall von wohnungsnahen Freiflächen) einer adäquaten Siedlungsflächenentwicklung unter dem Postulat der Innenentwicklung zu beschreiben und zu bewerten.

Stadtplanung in Verbindung mit Dezernat für Bürger, Umwelt und Soziales