

STADT VOERDE (Niederrhein)

Planungs- und Umweltausschuss

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 26. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses
am Dienstag, 19.03.2019, 17:00 Uhr bis 19:54 Uhr
im Kleinen Sitzungssaal Raum 137 des Rathauses

Anwesenheiten

Vorsitz:

Neßbach, Ulrich Philipp

Anwesend:

SPD-Fraktion

Krieg, Wolfgang
Meulendyck, Hans-Peter
Sarres, Mark
Schmitz, Stefan
Weltgen, Stefan
Kann-Guedes, Doris

CDU-Fraktion

Hülser, Ingo
Langenfurth, Jan
Pollmann, Andreas
Goeke, Sebastian
Kotzke, Nicolas

vertritt Holl, Reinhold Arnold (CDU)

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Dickmann, Britta
Thomas, Jörg

Fraktion Wählergemeinschaft Voerde

Garden, Christian

vertritt Claus, Jürgen (WGV)

Mitglieder mit beratender Stimme:

Bergmann, Hans-Peter (Ratsmitglied mit beratender Stimme gem. § 58 Abs. 1 GO)
Gockel, Manfred
Challier, Manfred

Entschuldigt fehlten:

Claus, Jürgen (WGV)
Holl, Reinhold Arnold (CDU)
Atici, Gülay

Von der Verwaltung waren anwesend:

Erster Beigeordneter Herr Limke,
Herren Müser, Hülser und Blaszczak, Frau Bohlen Sundermann

Gäste:

Frau Höbel (Büro sssr Schulten Stadt- und Raumentwicklung)

Öffentliche Sitzung

Zur Geschäftsordnung

- a Prüfung der Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- b Feststellung der Tagesordnung
- c Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW

Tagesordnung

- 1. Einwohnerfragestunde
- 2. Kenntnisnahme der Niederschrift vom 27.11.2018
- 3. Haushaltsberatung für das Haushaltsjahr 2019 für die Produktbereiche 51, 52 (anteilig), 54 (anteilig), 55 (anteilig) und 56 (16/895 DS)
- 4. Vorstellung der Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen (16/930 DS)
- 5. Stellungnahme der Stadt Voerde (Niederrhein) zur Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr (16/916 DS)
- 6. Bebauungsplan Nr. 129 "Rönskenhof" (16/926 DS)
hier: Aufstellungsbeschluss
- 7. Bebauungsplan Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße" (16/940 DS)
hier: Aufstellungsbeschluss
- 8. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Nördlich der Landwehr" (16/910 DS)
hier: Aufstellungs- und Satzungsbeschluss
- 9. Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde (16/914 DS)
hier: Satzungsbeschluss
- 10. Bebauungsplan Nr. 14 - 4. Änderung (16/915 DS)
hier: Aufstellungsbeschluss
- 11. Mehrgenerationenspielflächen im Bewegungs- und Quartierspark „Am Tannenbusch“ (16/931 DS)
hier: Beschlussfassung für das Konzept
- 12. Sachstand LEADER-Projekte in der Stadt Voerde (16/917 DS)
hier: Kenntnisnahme der für Voerde beschlossenen LEADER-Projekte
- 13. Mitteilungen der Verwaltung
- 14. Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung

Sitzungsverlauf

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach eröffnet die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Zuhörer und die Vertreter der Presse.

Öffentliche Sitzung

Zur Geschäftsordnung

a Prüfung der Einladung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses gem. § 8 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse fest.

b Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird gem. § 3 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse festgestellt.

Abstimmungsergebnis: (kein Text vorhanden)

c Feststellung von Ausschließungsgründen gemäß §§ 31, 43 (2) und 50 (6) GO NRW

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach stellt fest, dass bei keinem Ausschussmitglied der Tatbestand eines Ausschließungsgrundes gem. §§ 31, 43 Abs. 2 und 50 Abs. 6 GO NRW erfüllt ist.

Tagesordnung

1. Einwohnerfragestunde

Herr Krechter, Geschäftsführer der Wohnbau Dinslaken GmbH wies in Bezug auf Tagesordnungspunkt 9 – „Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung“ darauf hin, dass die Wohnbau Dinslaken eine der größten Stellplatzinhaber in Voerde sei. Als Investor auf dem Wohnungsmarkt habe die Wohnbau ein wesentliches Interesse daran, dass die Stellplatzsatzung einen gewissen Spielraum bei der Stellplatzbemessung biete, da dieser ein wesentlicher Faktor bei den Planungen von Bauvorhaben darstelle. Sein Vorschlag wäre zum Beispiel, den Stellplatzbedarf anhand der Wohnfläche zu bemessen anstatt diesen an die Wohneinheiten zu koppeln. Weiterhin solle zur Stärkung der Innenstadtlagen mit guter ÖPNV Anbindung eine differenzierte Betrachtung erfolgen. Im Entwurf der Satzung seien hier Entfernungsangaben von 100 Meter zu Haltestellen des straßengebundenen ÖPNV und 300 Meter zu den Bahnhöfen festgesetzt. Diese seien faktisch wirkungslos. Hier empfehle er eine Anpassung der Distanzen z.B. 600 Meter in der Satzung der Stadt Voerde erfolgen.

Im Einvernehmen mit den Ausschussmitgliedern und der Verwaltung, teilte Vorsitzender Neßbach mit, dass die Beantwortung hierzu unter Tagesordnungspunkt 9 erfolgen werde.

2. Kenntnisnahme der Niederschrift vom 27.11.2018

Der Planungs- und Umweltausschuss nahm die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 27.11.2018 zur Kenntnis.

3. Haushaltsberatung für das Haushaltsjahr 2019 für die Produktbereiche 51, 52 (anteilig), 54 (anteilig), 55 (anteilig) und 56 16/895 DS

Nach kurzer Vorstellung der Drucksache durch den Kämmerer Herrn Hülser sowie Erläuterung der beigefügten Änderungen empfahl der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt für die Produktbereiche 51 „Räumliche Planung/Entwicklung, Geoinformationen“, 52 „Bauen und Wohnen“ - hier: Produktgruppe „Baugenehmigungen und Vorbescheide, sonstige bauaufsichtliche Verfahren“, 54 „Verkehrsflächen und -anlagen, ÖPNV“ - hier: Produktgruppe „Verkehrsplanung“, 55 „Natur- und Landschaftspflege“ hier: Produktgruppe „Natur und Landschaft“ und 56 „Umweltschutz“

- a) die Beschlussfassung des im Haushaltsentwurf 2019 vorgelegten Ergebnisplanes mit den in der Anlage beigefügten Änderungen inkl. der Maßnahmen des Haushaltssicherungskonzeptes 2019 gem. Anlage
- b) die Beschlussfassung des im Haushaltsentwurf 2019 vorgelegten Teilfinanzplanes mit den in der Anlage beigefügten Änderungen
- c) die Festlegung der im Haushaltsentwurf 2019 vorgelegten Ziele und Kennzahlen zunächst für das Haushaltsjahr 2019 sowie die Fortsetzung der begonnenen Umstrukturierung der Produkthaushaltspläne, wie in der Drucksache 16/895 beschrieben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

4. Vorstellung der Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen 16/930 DS

Herr Müser wies die Anwesenden einleitend auf die Notwendigkeit des Handlungskonzeptes Wohnen zur Erstellung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Voerde hin. Anschließend stellte Frau Höbel, Mitarbeiterin des Büro sss – Schulten Stadt- und Raumentwicklung, welches das Konzept erarbeitet hat, dieses anhand einer Präsentation vor. Im Anschluss empfahl der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt das Handlungskonzept Wohnen als Grundlage für die anstehende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

5. Stellungnahme der Stadt Voerde (Niederrhein) zur Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr 16/916 DS

Nach Vorstellung der Drucksache durch Herrn Müser und anschließender Diskussion empfahl der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die als Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/916 beigefügte Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) nimmt die Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Handlungsprogramms zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

6. Bebauungsplan Nr. 129 "Rönskenhof" 16/926 DS
hier: Aufstellungsbeschluss

Nach Vorstellung und Erläuterung der Drucksache durch Frau Bohlen-Sundermann empfahl der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde beschließt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit

§§ 13 und 2 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/926 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Rönskenhof“.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

7. Bebauungsplan Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße" 16/940 DS
hier: Aufstellungsbeschluss

Frau Bohlen-Sundermann erläuterte die Drucksache. Der Planungs- und Umweltausschuss empfahl anschließend folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde beschließt gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit

§§ 13a, 13 und 2 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/940 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

8. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Nördlich der Landwehr" 16/910 DS
hier: Aufstellungs- und Satzungsbeschluss

Frau Bohlen-Sundermann erläuterte den Anwesenden die Drucksache. Anschließend empfahl der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Voerde (NdrRh.) beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“ entsprechend dem in der Anlage 1 zur Drucksache Nr. 16/910 dargestellten Geltungsbereich.**
- 2. Der Rat der Stadt Voerde (NdrRh.) beschließt den als Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/910 beigefügten Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“ gemäß § 10 BauGB als Satzung. Der als Anlage 3 der Drucksache Nr. 16/910 beigefügten Begründung wird zugestimmt.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

9. Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde 16/914 DS
hier: Satzungsbeschluss

Herr Müser erläuterte zunächst die Drucksache. Anschließend erklärte er zu den Äußerungen des Herrn Krechter zu TOP 1, dass der Entwurf der Stellplatzsatzung bei der Berech-

nung und der Anzahl der notwendigen Stellplätze der Verwaltung bereits einen Ermessensspielraum einräume, sodass diese die ermittelte Gesamtzahl gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung entsprechend erhöhen oder verringern kann, wenn diese in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf stehe.

Nach kurzer Diskussion zu der Entfernung zu den schienenbezogenen Haltestellen einigte sich der Ausschuss darauf, die Entfernung zu den Bahnhöfen von 300 auf 500 Meter zu erhöhen. Herr Müser teilte mit, dass die Stellplatzsatzung (§ 5 Ziffer 1) entsprechend geändert werde, sodass diese dem Haupt- und Finanzausschuss und dem Stadtrat zur Beratung bzw. Entscheidung vorgelegt werden könne. Der Planungs- und Umweltausschuss empfahl sodann folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW i.V.m den §§ 48, 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die als Anlage 1 zur Drucksache 16/914 beigefügte „Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde“.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**10. Bebauungsplan Nr. 14 - 4. Änderung 16/915 DS
hier: Aufstellungsbeschluss**

Nach Erläuterung der Drucksache durch Herrn Blaszczyk empfahl der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Spellen-Mitte“ für den in der Anlage 1 zur Drucksache Nr. 16/915 dargestellten Bereich.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss wird beauftragt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**11. Mehrgenerationenspielflächen im Bewegungs- und Quartierspark 16/931 DS
„Am Tannenbusch“
hier: Beschlussfassung für das Konzept**

Frau Bohlen-Sundermann erläuterte den Anwesenden die Drucksache. Anschließend empfahl der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des vom Planungsbüro Geo3 GmbH, 47551 Bedburg-Hau, erstellten und in den Anlagen 2 bis 5 der Drucksache 16/931 dargestellten Entwurfskonzepts beschließt der Bau- und Betriebsausschuss die Gestaltung und Ausstattung der Mehrgenerationenspielflächen im Bewegungs- und Quartierspark „Am Tannenbusch“.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**12. Sachstand LEADER-Projekte in der Stadt Voerde 16/917 DS
hier: Kenntnisnahme der für Voerde beschlossenen LEADER-Projekte**

Der Planungs- und Umweltausschuss nahm die Drucksache nach Vorstellung durch Frau Bohlen-Sundermann zur Kenntnis.

Der Rat der Stadt Voerde nimmt den Sachstand zu den LEADER-Projekten in Voerde zur Kenntnis

Abstimmungsergebnis: Kenntnisnahme

13. Mitteilungen der Verwaltung

13.1 Abschlussbetriebsplan für die Schachanlage Voerde RAG Montan Immobilien

Erster Beigeordneter Limke erklärte, dass der Abschlussbetriebsplan für die Schachanlage in Voerde im Dezember 2018 von der Bezirksregierung Arnsberg zur Stellungnahme vorgelegt worden sei. Demnach sähe der Rekultivierungsplan keinen Rückbau der Warft vor, obwohl die Massen der Warft bereits seitens Delta Port eingeplant seien. Eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen sei vorgesehen. Weiter erklärte Herr Limke, dass eine Rückbauverpflichtung nicht verankert sei. Die Stadt habe bereits eine Stellungnahme abgegeben und diese Planung beanstandet, auch liege seit Januar ein gleichlautendes Votum der Eigentümer zu den Planungen vor. Eine Antwort der Bezirksregierung Arnsberg liege dazu noch nicht vor.

13.2 Ankündigung eines Bürgerinformationsmarktes am 04.04.2019 zur 380 KV-Anlage der Firma Amprion

Frau Bohlen-Sundermann informierte die Anwesenden darüber, dass seitens der Firma Amprion am 04. April 2019 in der Zeit von 16:30 Uhr bis 19:30 Uhr ein Bürgerinformationsmarkt zur 380 KV-Leitung im Großen Sitzungssaal der Stadt Voerde durchgeführt werde. Weiter erklärte sie, dass seitens der Firma Amprion zu prüfen sei, ob die Leitung als Erdkabel, als Freileitung oder als Kombination aus beiden Verfahren umgesetzt werden könne. Ende des Jahres werde entschieden, welche Umsetzung in die Planungen aufgenommen und ins Planfeststellungsverfahren einfließen werde.

13.3 IGA Metropole Ruhr 2027

Zum Thema IGA 2027 teilte Frau Bohlen-Sundermann den Anwesenden mit, dass die Em-schermündung, die als „Zukunftsgarten“ der Kategorie eins eingeplant war nunmehr in „Un-ser Garten Standort“ der Kategorie 2 eingestuft wurde. Dies bedeute für die Stadt Voerde das eine Teilnahme an der IGA-Durchführungsgesellschaft und die daraus resultierende Kostenbeteiligung zwar wegfallen, jedoch der „eigene“ Betreuungs- und Planungsaufwand und die daraus entstehenden Kosten durch die Stadt Voerde getragen werden müssen. Anschließend wies sie darauf hin, dass der „Schlossgarten Haus Voerde“ und der „Färber-garten Haus Voerde“ ebenfalls auf der Ebene „Unsere Gärten“ gemeldet seien.

13.4 Schaffung von Infrastruktur für E-Mobilität Standorte für E-Ladesäulen in Voerde (Drucksache 16/841 – 1. Ergänzung)

Herr Blaszczak wies die Anwesenden darauf hin, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.12.2018 die Errichtung von zwei E-Ladesäulen auf dem Marktplatz in Friedrichsfeld so-wie auf der Dammstraße in Götterswickerhamm beschlossen habe. Er informierte die Aus-schussmitglieder darüber, dass die Finanzierung der E-Ladesäulen auf den Marktplatz in Friedrichsfeld voraussichtlich über einen Werbepartner gesichert sei. Zu den E-Ladesäulen auf der Dammstraße teilte er mit, dass die Zugänglichkeit zu den Ladesäulen durch die Deichsanierung erschwert werde und sich die Standorte im Überschwemmungsgebiet be-fänden, sodass eine Aufstellung hier nicht umsetzbar sei. Da Alternativstandorte, wie bei-spielsweise am „Oberen Hilding“ aufgrund der geringen Frequentierung und der fehlenden Imagewirkung nur teilweise den Kriterienkatalog erfüllen, könne seitens der Verwaltung für Götterswickerhamm keine Empfehlung zur Errichtung von E-Ladesäulen gegeben werden.

13.5 Antrag auf Zuwendung zum barrierefreien Umbau von Bushaltestellen für das Pro-grammjahr 2019

Frau Bohlen-Sundermann erklärte, dass der Antrag auf Zuwendung für den barrierefreien

Umbau der Haltestellen für das Programmjahr 2019 fristgerecht gestellt worden sei. Für den 3. Bauabschnitt seien insgesamt sieben Haltestellen aufgenommen worden. An der östlichen Haltestelle des Haltepunktes „Friedrichsfeld Post“ sei aufgrund der bereits im Rahmen des Marktplatzumbaus durchgeführten Arbeiten lediglich die Ergänzung taktiler Elemente erforderlich. Die Haltestelle auf der westlichen Seite werde auf Höhe der Apotheke umgesetzt. Auch sei die Haltestelle „Spellen Kirche“ am nördlichen Straßenrand in den Antrag aufgenommen worden. Hier seien nur eine Verlängerung der Haltebucht zur Aufnahme von Gelenkbussen sowie die Ergänzung taktiler Elemente erforderlich. Der größte Anteil der in den Antrag aufgenommenen Haltestellen sei der grundhaften Sanierung der Alten Hünxer Straße geschuldet. Hier sei geplant alle fünf betroffenen Haltestellen barrierefrei auszubauen, wobei der Haltepunkt „Grenzweg“ so versetzt werde, dass sich beide Haltepunkte zukünftig auf der Alten Hünxer Straße befinden werden.

13.6 Stadtradeln 2019 in Voerde: 06.05 – 26.05.2019

Es wurde kurz darüber informiert, dass das Stadtradeln in Voerde in der Zeit von Montag, den 06.05. bis Sonntag, den 26.05.2019 durchgeführt werde.

13.7 Tag der Städtebauförderung am 11.05.2019

Herr Müser informierte die Anwesenden darüber, dass am 11.05.2019 der Tag der Städtebauförderung durchgeführt werde. Die Stadt Voerde sei hier mit zwei Projekten vertreten. Es werde am 11.05.2019 in der Zeit von 11:00 bis 13:00 Uhr das Projekt „Kunstrasenplatz Sport- und Quartierszentrum Rösenstraße“ präsentiert und in der Zeit zwischen 14:00 Uhr und 16:00 Uhr werde die sanierte Sportanlage „Am Tannenbusch“ öffentlich eingeweiht.

13.8 Schaffung einer Stelle für Klimaschutzmanagement

Herr Müser teilte den Ausschussmitgliedern mit, dass der Antrag für den/die Klimaschutzmanager/in im Dezember 2018 für den Zeitraum 01.07.2019 bis 30.06.2022 gestellt worden sei. Die entsprechende Ausschreibung werde, vorbehaltlich der noch abzuwartenden Bewilligung, zeitnah erfolgen.

14. Anfragen gemäß § 17 Abs. 2 und § 26 der Geschäftsordnung

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

Vorsitzender Ulrich Philipp Neßbach schließt die öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses um 19:54 Uhr.

Vorsitzender

Ulrich Philipp Neßbach

Schriftführer

Frank Dignaß



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 28.01.2019

Fachbereich	Finanzen und Steuern
Fachdienst	Haushalt und Steuern

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend

Haushaltsberatung für das Haushaltsjahr 2019 für die Produktbereiche 51, 52 (anteilig), 54 (anteilig), 55 (anteilig) und 56

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt für die Produktbereiche 51 „Räumliche Planung/Entwicklung, Geoinformationen“, 52 „Bauen und Wohnen“ - hier: Produktgruppe „Baugenehmigungen und Vorbescheide, sonstige bauaufsichtliche Verfahren“, 54 „Verkehrsflächen und -anlagen, ÖPNV“ - hier: Produktgruppe „Verkehrsplanung“, 55 „Natur- und Landschaftspflege“ hier: Produktgruppe „Natur und Landschaft“ und 56 „Umweltschutz“

- a) die Beschlussfassung des im Haushaltsentwurf 2019 vorgelegten Ergebnisplanes mit den in der Anlage beigefügten Änderungen inkl. der Maßnahmen des Haushaltssicherungskonzeptes 2019 gem. Anlage
- b) die Beschlussfassung des im Haushaltsentwurf 2019 vorgelegten Teilfinanzplanes mit den in der Anlage beigefügten Änderungen
- c) die Festlegung der im Haushaltsentwurf 2019 vorgelegten Ziele und Kennzahlen zunächst für das Haushaltsjahr 2019 sowie die Fortsetzung der begonnenen Umstrukturierung der Produkthaushaltspläne, wie in der Drucksache 16/895 beschrieben.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Gemäß Haushaltsplanentwurf

Sachdarstellung:

Im Rahmen der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2019 hat eine **Überarbeitung der Darstellung** der wesentlichen Haushaltsdaten stattgefunden (siehe S. 80-318 „Produktbereiche - zusammengefasst“). Dabei sind die einzelnen Produktbereiche und Produkte in zusammengefasster Form und in unmittelbarem Zusammenhang mit den jeweiligen Zielen und Kennzahlen separat ausgewiesen worden. Ziel ist es, durch eine komprimierte und vereinfachte (zum Teil grafisch unterlegte) Darstellung der wesentlichen Daten des Haushaltsplans die Lesbarkeit steuerungsrelevanter Aussagen zu erhöhen. Daneben sind die bisherigen Teilergebnis- und Teilfinanzpläne (siehe S. 319-480 „Gesamtplan“) als Pflichtbestandteile des Haushaltsplans bestehen geblieben.

Ein weiterer Bestandteil der Überarbeitung der Haushaltsstruktur ist - neben dieser gestalterischen Überarbeitung - auch die **Überarbeitung der Ziele und Kennzahlen** der jeweiligen Produkte bzw. Produktbereiche. Dieser Umstellungsprozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Vielmehr sind sowohl die Produktstrukturen mit Blick auf Steuerungsrelevanz zu überprüfen, als auch die Ziele und Kennzahlen als Steuerungsinstrument des Rates in einem gemeinsamen Dialog zwischen Verwaltung und Politik stetig fortzuentwickeln.

Allgemeine Erläuterungen zu Zielen und Kennzahlen

Im Rahmen der Novellierung des Gemeindehaushaltsrechts zur Doppik hat nicht nur eine Änderung des Rechnungsstils stattgefunden, sondern vielmehr ist durch den Wechsel einer Input- zu einer **Outputorientierung** die Verbesserung der kommunalen Steuerung durch den Rat der Gemeinde eröffnet worden. Unter anderem wurde damit die Grundlage geschaffen, durch die Festlegung von Zielen und daraus abgeleiteten Kennzahlen

- Zielvereinbarungen für Verwaltungsleistungen in Produktform zu treffen sowie
- Kennzahlen über Kosten und Qualität der Verwaltungsleistungen als Information für die Verwaltungssteuerung zu entwickeln.

Die strategische Planung und Steuerung des Verwaltungshandelns ist für eine erfolgreiche bürgerorientierte Führung unerlässlich. Dieser Planungsgrundsatz liegt als zentrales Steuerungsinstrument somit in der Verantwortung des Rates. Den festzulegenden strategischen Zielen sind darauf folgend relevante Kennzahlen zuzuordnen, so dass nach Festlegung eines Zielwertes der jeweilige Zielerreichungsgrad verlässlich bestimmt und abgelesen werden kann.

Haushaltsberatung für die einschlägigen Produktbereiche

Der Entwurf des Haushaltsplans für das Jahr 2019 mit den Anlagen wurde am 11.12.2018 im Rat der Stadt eingebracht.

Der Entwurf des Ergebnisplans weist mit Erträgen von 94.423.105 € und Aufwendungen von 94.793.940 € einen Fehlbedarf von 370.835 € aus. Dieser Fehlbedarf kann wie in den Vorjahren nicht mehr durch die Ausgleichsrücklage gedeckt werden. Die Fortschreibung und Beschlussfassung des Haushaltssicherungskonzeptes wird dadurch zwingend erforderlich.

Durch den Planungs- und Umweltausschuss sind die Produktbereiche

- 51 „Räumliche Planung/Entwicklung, Geoinformationen“ (siehe Seiten 232-238; 413-417),
- 52 „Bauen und Wohnen“ - hier: Produktgruppe „Baugenehmigungen und Vorbescheide, sonstige bauaufsichtliche Verfahren“ (siehe Seiten 239-243; 418-419;423-424),
- 54 „Verkehrsflächen und -anlagen, ÖPNV“ - hier: Produktgruppe „Verkehrsplanung“ (siehe Seiten 271-275; 445-446; 451-452),
- 55 „Natur- und Landschaftspflege“ – hier: Produktgruppe „Natur und Landschaft“ (siehe Seiten 284-288; 459-460) und
- 56 „Umweltschutz“ (siehe Seiten 297-303; 467-469)

zu beraten. Eventuelle Veränderungen zum Entwurf des Haushaltsplans werden in der Sitzung als Tischvorlage über das Ratsinformationssystem bereitgestellt.

Im Zusammenhang mit den Teilplänen sind auch die Maßnahmen des **Haushaltssicherungskonzeptes 2019** zu beraten. Bei den dargestellten Maßnahmen handelt es sich um eine Fortschreibung der bereits mit den Haushalten 2012 bis 2018 beschlossenen Maßnahmen. Neue Maßnahmen sind nicht enthalten.

Zusätzlich sind auch die **Ziele und Kennzahlen** der Produkte/Produktbereiche zu beraten.

Die Ziele und Kennzahlen der zu beratenden Produktbereiche wurden entsprechend den getroffenen Vereinbarungen zu einer schrittweisen Umstellung der haushaltsplanerischen Darstellungsweise bislang im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung noch nicht überarbeitet. Hierzu sind im

Verläufe des weiteren Umstellungsprozesses Vorschläge zu erarbeiten und zur Beratung vorzulegen.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Auszug Maßnahmenkatalog Haushaltssicherungskonzept 2019 ff.
- (2) Veränderungsdienst 2019 Umwelt- und Planungsausschuss

Maßnahmenkatalog des Haushaltssicherungskonzeptes 2019 - 2021								
Ifd. Nr.	Bereich	2017 (IST)	2017	2018	2019	2020	2021	Konsolidierungsmaßnahme
		€	€	€	€	€	€	
51 - Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation								
54	Verwaltungsgebühren	Entfällt, da keine Nachfrage besteht						Gebührenerhebung für die Weitergabe von Luftbildern
55	Projekt VOERDE 2030	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	Verzicht auf Sommerprogramm im Rahmen des Projektes VOERDE 2030 -beits umgesetzt-
56	Projekt VOERDE 2030	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	Einstellung der Broschürenreihen im Rahmen des Projektes VOERDE 2030
57	Projekt VOERDE 2030	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	Verzicht auf regelmäßige Umsetzung des Bauwagens im Rahmen des Projektes VOERDE 2030 -bereits umgesetzt-
143	Verwaltungsgebühren	473	350	350	350	350	350	Erhöhung Verwaltungsgebühren für die Bereitstellung von Planunterlagen
144	Fachliteratur	0	0	0	0	0	0	wird noch ermittelt
145	Wartungsarbeiten	0	0	10.850	10.850	10.850	10.850	Verzicht auf CAD-Software-Wartung und Updates
52 - Bauen und Wohnen								
146	Verwaltungsgebühren	2.025	2.025	2.025	2.025	2.025	2.025	Anpassung der Gebühren für Bauakteneinsicht, Bauanfragen per Email, Nutzungsänderung an AVerwGO NRW, Erhebung für die Ausleihe von Statikdaten und Aktenausleihe von Gutachtern.
149	Stellplätze	0	0	0	0	0	0	Erhöhung der Ablösesumme bzw. Aktualisierung der Stellplatzablösesatzung - wird noch ermittelt -
Summe HSK-Maßnahmen		10.898	10.775	21.625	21.625	21.625	21.625	

Veränderungsdienst zur Haushaltsplanung 2019 - Ergebnisplan Umwelt- und Planungsausschuss am 19.03.2019

Projekt	Bezeichnung	2019				2020		2021		2022		Erläuterungen
		Ansatz 2019 Entwurf in €	Ansatz 2019 neu in €	Ergebnisplan 2019		Ergebnisplan 2020		Ergebnisplan 2021		Ergebnisplan 2022		
				Ertrag in €	Aufwand in €	Ertrag in €	Aufwand in €	Ertrag in €	Aufwand in €	Ertrag in €	Aufwand in €	
		68.218	41.725	0	-7.229	-255.150	282.906	5.271	-2.190	-3.048	3.733	
54 Verkehrsflächen und -anlagen, ÖPNV												
1.100.54.10	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0	0	0	0	-255.150	0	0	0	0	0	Anpassung der Zuwendungen für Herstellung Weg Mommiederung zum Rhein
1.100.54.10	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0	0	0	0		283.500	0	0	0	0	Anpassung der Kosten für Herstellung Weg Mommiederung zum Rhein
56 Umweltschutz												
1.100.56.10.20	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	47.656	30.795	0	-16.861	0	-959	5.271	0	-3.048	0	Anpassung Zuwendung Klimaschutzmanager
1.100.56.10.20	Sonstige ordentliche Aufwendungen	20.562	10.930	0	9.632	0	365	0	-2.190	0	3.733	Anpassung Aufwendungen Klimaschutzmanager

Veränderungsdienst zur Haushaltsplanung 2019 - Finanzplan Umwelt- und Planungsausschuss am 19.03.2019

Projekt	Bezeichnung	2019				2020		2021		2022		Erläuterungen
		Ansatz 2019 Entwurf in €	Ansatz 2019 neu in €	Investitionsplan 2019		Investitionsplan 2020		Investitionsplan 2021		Investitionsplan 2022		
				Einzahlung in €	Auszahlung in €	Einzahlung in €	Auszahlung in €	Einzahlung in €	Auszahlung in €	Einzahlung in €	Auszahlung in €	
		3.000	0	0	3.000	0	0	0	0	0	0	
51 Räuml. Planung und Entwicklung, Geoinformationen												
7.100.365 BGA 60-410 Euro FB 6 Stadtentwicklung												
7.100365.795	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	3.000	0	0	3.000	0	0	0	0	0	0	0 Änderung gem. 2. NKF-Weiterentwicklungsgesetz NRW



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 05.03.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019	vorberatend
Stadtrat	02.04.2019	beschließend

Vorstellung der Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt das Handlungskonzept Wohnen als Grundlage für die anstehende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Die Firma Schulten Stadt- und Regionalplanung wurde mit der Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Voerde (Niederrhein) im November 2016 beauftragt. Im Ergebnis werden zwei vorbereitende Fachausarbeitungen erwartet, die der Stadt Voerde (Niederrhein) die Arbeit zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes erleichtern. Neben dem Handlungskonzept Wohnen wird derzeit von der Firma Schulten Stadt- und Regionalplanung ein zweites Handlungskonzept für den Bereich Gewerbe erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Sommer 2019 erwartet.

Die Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen werden durch die Firma Schulten Stadt- und Regionalplanung in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorgestellt. Grundlage für die Erarbeitung waren neben der üblichen Datenanalyse und der Prognostizierung der Weiterentwicklung der Stadt Voerde (Niederrhein) in verschiedenen Bereichen auch zwei Arbeitskreissitzungen mit Vertretern von Wohnungsunternehmen, Immobilienmaklern, Bauträgern und Finanzierungsinstituten.

Haarmann

Anlage(n):

(1) Handlungskonzept Wohnen Voerde

Aus Gründen des Klimaschutzes wird das umfangreiche Konzept (111 Seiten) nicht als Anlage zur Drucksache beigefügt. Das Gutachten steht im Ratsinformationssystem der Stadt Voerde (<http://www.voerde.de/de/inhalt/ratsinformationssystem/>) online zum Download bereit. Bei Bedarf kann dieses auch in Papierform beim Fachdienst 6.1 angefordert werden.

Handlungs- konzept Wohnen Voerde



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN VOERDE

Auftraggeber

Stadt Voerde
FD 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
Rathausplatz 20
46562 Voerde

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, Januar 2019

EINLEITUNG	5
METHODIK UND AUFBAU	6
1 NACHFRAGEPROFIL	8
1.1 Bevölkerungsentwicklung	8
1.2 Determinanten der Bevölkerungsentwicklung	10
2 ANGEBOTSPROFIL	16
2.1 Charakteristika des Wohnungsbestands	16
2.2 Preisniveaus	20
2.3 Qualitative Teilmarktanalysen	21
3 VERTIEFUNG ZUM PREISGÜNSTIGEN WOHNEN	25
3.1 Begriffsbestimmungen	25
3.2 Nachfragefaktoren	27
3.3 Angebotsstruktur	31
3.4 Versorgungssituation	33
4 VERTIEFUNG ZU TEILRÄUMEN	35
4.1 Kleinräumige Wohnungsnachfrage	35
4.2 Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern	37
4.3 Angebotsportfolio	40
4.4 Räumliche Handlungsfelder	42
5 PROGNOSEN	45
5.1 Bevölkerungprognose	45
5.2 Haushaltsprognose	50
5.3 Zusatzeffekt durch wirtschaftliche Impulse	51
5.4 Quantitative Wohnungsbedarfsprognose	56
5.4 Wohnungsbedarf für preisgünstiges Wohnen	59
5.5 Wohnbauvorhaben mit öffentlicher Förderung	63
5.6 Bedarfe im Wohnen im Alter	64
6 WOHNBAUFLÄCHENCHECK	68
6.1 Ermittlung der gesamtstädtischen Wohnbauflächenbedarfe	68
6.2 Wohnbauflächencheck für ausgewählte Flächenreserven	71
7 HANDLUNGSPROGRAMM	75
7.1 Marktbewertung	75
7.2 Leitziele der Wohnungsmarktsteuerung	78

7.3	Handlungsfelder und Leitprojekte	83
7.3.1	Neubau und Sicherung preisgünstigen Wohnraums	86
7.3.2	Weiterentwicklung von Bestandsquartieren	88
7.3.3	Schaffung altengerechter Wohnformen	92
7.3.4	Ergänzung der kommunalen Baulandstrategie	96
7.3.5	Ergänzender qualitätsvoller Neubau	100
7.3.6	Kooperative Wohnungsmarktentwicklung	104
7.4	Priorisierung der Handlungsempfehlungen	106
8	FAZIT	107
9	VERZEICHNISSE	109

EINLEITUNG

Die Stadt Voerde beabsichtigt die Neuaufstellung ihres aus dem Jahr 1968 stammenden Flächennutzungsplans. Die Einwohnerentwicklung hat sich seitdem anders entwickelt als ursprünglich angenommen: Voerde ist mit derzeit rund 36.500 Einwohnern eine kleine Mittelstadt geblieben. Der demografische Wandel hat die Wohnungsnachfrage verändert: Alterung und Schrumpfung waren bzw. sind maßgebliche Trends in der Einwohnerentwicklung.

Mit der starken Zuwanderung aus dem Ausland hat sich die Wohnungsmarktlage nicht nur in Voerde verändert. Ein weitgehend ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes einer Marktanspannung gewichen. Wohnungssuchende aus den großen Städten des Ruhrgebietes oder aus Dinslaken, die dort keine passende Wohnung finden, weichen neuerdings verstärkt nach Voerde aus. Die Unterbringung von Flüchtlingen ist zu einer zusätzlichen Herausforderung geworden; hierin liegt allerdings auch eine Chance zur Verjüngung und langfristigen Stabilisierung des demografischen Profils.

Die langfristigen Trends wie auch die jüngsten Entwicklungen am Wohnungsmarkt sind ein wichtiger Anlass, sich im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen einen Überblick über die sich daraus ergebenden Herausforderungen und Steuerungsbedarfe am Voerder Wohnungsmarkt zu verschaffen. Zu erfassen sind Veränderungsprozesse in der Wohnungsnachfrage, der Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren, die wachsende Zahl älterer Menschen mit spezifischen Anforderungen an das Wohnen, die Entwicklung am Markt für preisgünstiges Wohnen, aber auch Qualifizierungsbedarfe im Wohnungsbestand.

Herausragende Aufgabe des Handlungskonzeptes Wohnen ist es jedoch zu kalkulieren, welche Flächenbedarfe für eine geordnete wohnbauliche Entwicklung in Voerde für die kommenden 15 bis 20 Jahre erwachsen. Das Handlungskonzept Wohnen ist daher als Fachbeitrag für den Flächennutzungsplan zu verstehen. Mit seinen aktuellen Bedarfsprognosen bietet es eine belastbare Grundlage für die Erörterung von Wohnbauflächenbedarfen mit dem Regionalverband Ruhr (RVR).

Das Handlungskonzept umfasst neben der Formulierung von Leitzielen in der Wohnungsmarktentwicklung, die als Diskussionsgrundlage für den neuen Flächennutzungsplan zu verstehen sind, auch umsetzungsfähige ausgewählte Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktsteuerung. Sie wurden in einem Dialog mit lokalen Akteuren am Wohnungsmarkt erörtert, weil nur in einem kooperativen Vorgehen umsetzungsfähige Lösungen zu erreichen sind.

METHODIK UND AUFBAU

Grundlage für die Analyse des Handlungskonzepts Wohnen ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet sowie Ortsbegehungen vorgenommen. Zum anderen flossen im Rahmen des Dialogprozesses die Erfahrungen lokaler Wohnungsmarktakeure in die Erarbeitung des Konzepts ein. Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Marktes als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet. In das Konzept sind somit unterschiedliche Informationen eingegangen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Die Analyse berücksichtigt als Vergleichsräume den Kreis und die Stadt Wesel.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen sowie die Entwicklung von Empfehlungen erfolgt in drei zentralen Arbeitspaketen (siehe Abb. 1).

- Die Analyse umfasst neben der Untersuchung demografischer Faktoren auch den Blick auf den Wohnungsmarkt der Stadt Voerde. Es wurden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt, die die demografische Situation sowie den Wohnungsmarkt widerspiegeln. Dazu wurde z.B. der SSR-Stresstest angewandt, um diejenigen Quartiere in Voerde zu identifizieren, die in den kommenden Jahren vor einem Generationenwechsel stehen werden. Ein besonderer Fokus wurde zudem auf die Analyse des Marktsegments „Preiswertes Wohnen“ und die Identifizierung von Qualifizierungsbedarfen im Wohnungsbestand gelegt.
- Der Baustein „Prognose“ umfasst die Berechnung von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen sowie die Abschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum. Darauf aufbauend wurden auch mit Blick auf die Neuaufstellung des Voerder Flächennutzungsplans und der Neuaufstellung des Regionalplans die Wohnbauflächenbedarfe dimensioniert. Alle prognostischen Aussagen wurden individuell für die Stadt Voerde berechnet und ausgewertet; sie bilden damit eine belastbare aktuelle Grundlage.
- Im Konzept wurden die Ergebnisse aus Analyse und Prognose zu einer Marktbewertung zusammengefasst. Sie bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen und des strategischen Vorgehens in den kommenden Jahren. Weiterhin wurden Instrumente formuliert, die für die Steuerung des Marktes in Voerde infrage kommen. Um die vorhandenen Umsetzungsressourcen zielführend einzusetzen, wurden sie mit zeitlichen Prioritäten versehen.

Entscheidend für den gesamten Prozess war die Beteiligung der Wohnungsmarktakeure in unterschiedlichen Beteiligungsformaten. Neben Stadtverwaltung und Politik wurden die am Ort relevanten Wohnungsmarktakeure in das Dialogkonzept eingebunden: Vertreter der Wohnungsunternehmen (z.B. VIVAWEST Wohnen GmbH, Wohnbau Dinslaken GmbH), Immobilienmakler, Bauträger, Finanzierungsinstitute (z.B. Niederrheinische Sparkasse RheinLippe). Im Rahmen von Marktgesprächen wurden vertiefende Informationen zu den Voerder Teilmärkten und den Stärken und Schwächen am Wohnungsmarkt aus Akteurs-

sicht gesammelt. In zwei Arbeitskreissitzungen wurden Analyseergebnisse und besondere Herausforderungen diskutiert sowie Steuerungsbedarfe und empfehlenswerte Instrumente in Voerde erörtert. Die Arbeitskreise haben einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung einer gemeinsamen Sicht auf den Voerder Wohnungsmarkt und die dortigen Handlungsbedarfe geleistet, den Gutachtern wichtige Informationen für die Erstellung des Konzeptes geliefert und den Netzwerkaufbau zwischen den Akteuren gestärkt. Prozessbegleitend wurden Endergebnisse auch in politischen Gremien vorgestellt.



Abb. 1: Aufbau und Vorgehen
Quelle: SSR

1 NACHFRAGEPROFIL

Das Nachfrageprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen Entwicklung und der Wohnungsnachfrage in Voerde. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet, um Aussagen zur Wohnungsversorgung in Voerde treffen zu können.

1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. In Voerde hat die Zahl der Einwohner in den letzten zehn Jahren um ca. 5 Prozent abgenommen. Laut kommunalem Melderegister der Stadt Voerde belief sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Jahr 2018 auf 36.218 Personen. Rechnet man die rd. 700 in Voerde gemeldeten Personen mit Nebenwohnsitz hinzu, so ergibt sich zum Jahresende 2018 ein Stand von 36.915 Personen. Der sprunghafte Anstieg der Bevölkerungszahl im Jahr 2015 (+1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr) erklärt sich durch den bundesweiten Zuzug von geflüchteten Menschen.

Mit der bundesweiten Erhebung zu Bevölkerungszahlen und Wohnungsbeständen in Deutschland im Rahmen des Zensus 2011 wurde eine bereinigte Datengrundlage zur Bevölkerungszahl geschaffen, die zu einer rein statistisch begründeten „sprunghaften“ Abnahme der Einwohnerzahl im Jahr 2011 geführt hat.

Im regionalen Vergleich weist Voerdes Einwohnerentwicklung einen ungünstigeren Trend als im Kreisdurchschnitt auf, wenngleich auch umliegende Kommunen wie Dinslaken, Alpen und Neukirchen-Vluyn eine rückläufige Einwohnerentwicklung haben. Kreisweit betrachtet, verzeichnen zwischen 2011 und 2017 neun der 13 kreisangehörigen Städte leichte Bevölkerungsgewinne.

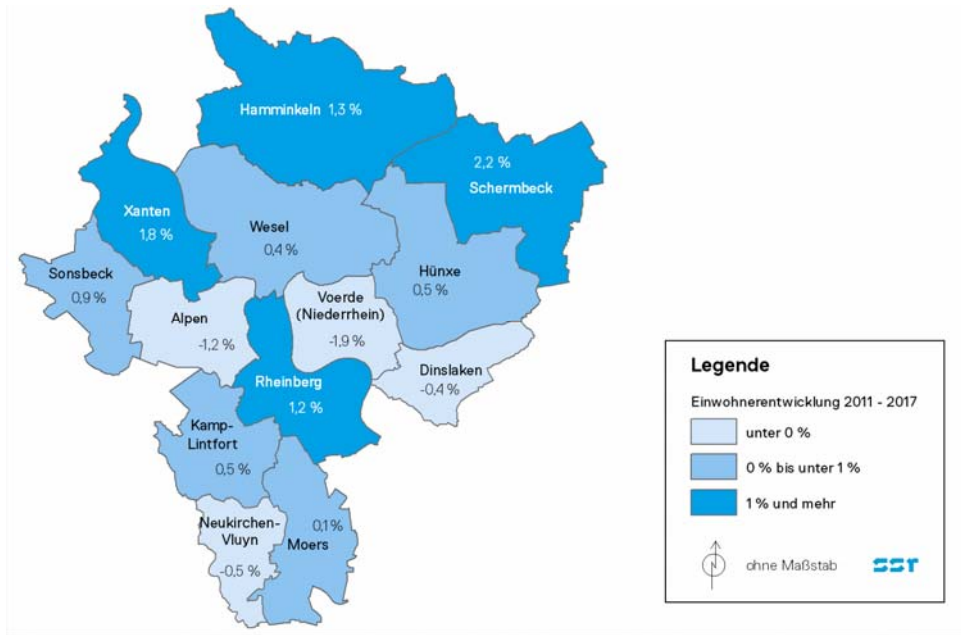


Abb. 2: Einwohnerentwicklung 2011-2017 (Hauptwohnsitz)

SSR 2019; Datenquelle: Stadt Voerde 2018 für Stadt Voerde, IT.NRW 2018 für restliche Gemeinden, © GeoBasis-DE / BKG 2018
 Anm.: Das Jahr 2015 wurde aufgrund der Flüchtlingszuwanderung nicht berücksichtigt, für 2016 liegen noch keine Daten vor.

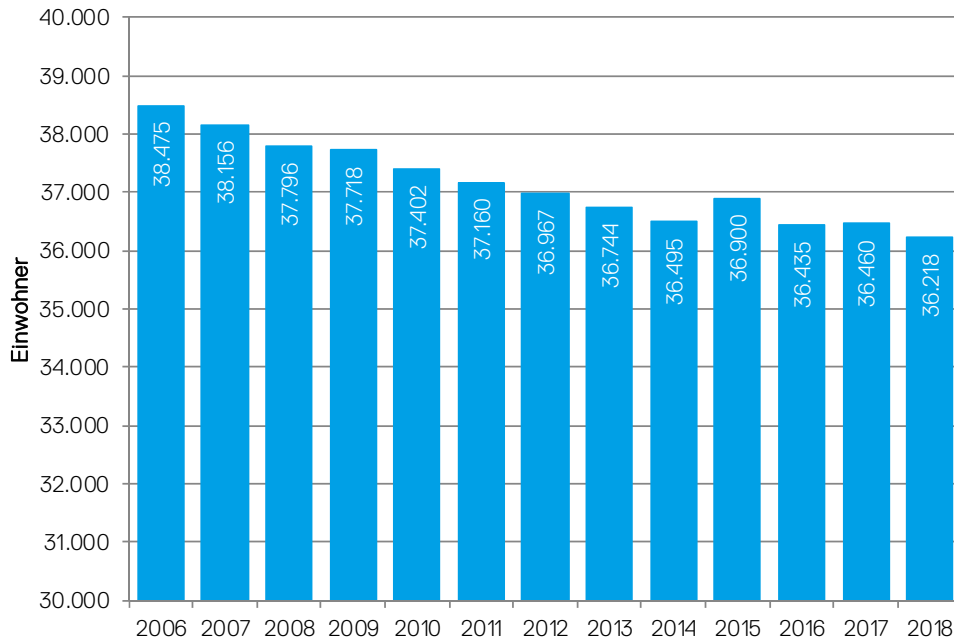


Abb. 3: Einwohner mit Hauptwohnsitz

SSR 2018; Datenquelle: Stadt Voerde

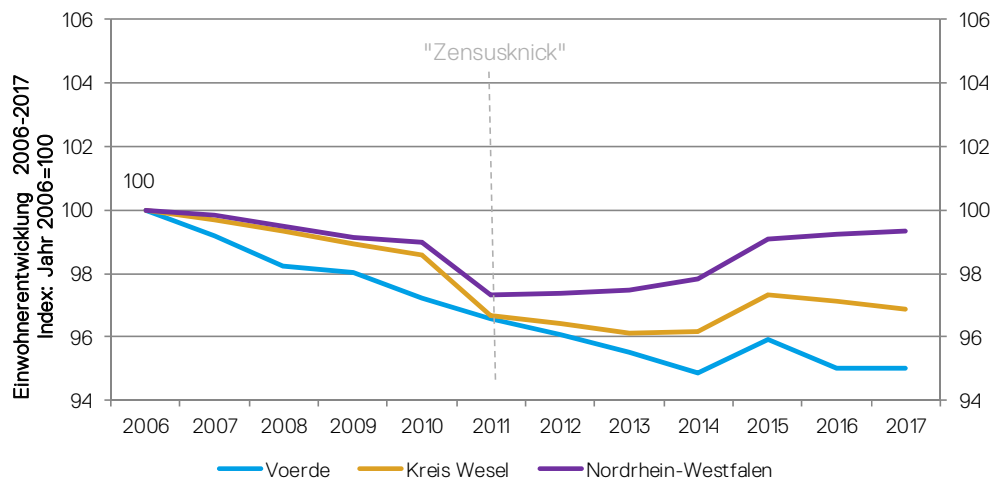


Abb. 4: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich
 SSR 2018; Datenquelle: Stadt Voerde, IT.NRW

1.2 DETERMINANTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerentwicklung wird durch zwei Komponenten bestimmt:

- **Natürliche Entwicklung:** Voerdes natürlicher Saldo war in den vergangenen Jahren konstant negativ. Ursächlich hierfür ist das Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten, was einen durchschnittlichen Bevölkerungsverlust von rd. 157 Personen pro Jahr hervorruft. Langfristig ist nicht von einer Trendumkehr auszugehen, zumal die Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit potenziell von Geburten) rückläufig ist und von einer Zunahme der Sterbefälle (aufgrund der fortgeschrittenen Alterung) auszugehen ist.
- **Wanderungen:** Zwischen 2011 und 2017 registriert die Stadt Voerde einen Wanderungsgewinn von insgesamt rd. 1.349 Personen. Zum überwiegenden Teil handelt es sich hierbei um Zuzüge im Jahr 2015, was auf die starke Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen ist. Im dargestellten Zeitraum lag die Zahl der Zuzüge höher als die der Fortzüge, was in einem durchgängig positiven Wanderungssaldo deutlich wird.

Voerdes negative Bevölkerungsentwicklung begründet sich in erster Linie durch eine rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung. Wanderungsbedingte Gewinne können die Gesamtentwicklung zwar bremsen, aber nur selten kompensieren. Angesichts der Tatsache, dass perspektivisch nicht von einem positiven natürlichen Saldo auszugehen ist und diese Entwicklung kurz- bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, beschränkt sich der Handlungsspielraum auf die Beeinflussung der wanderungsbedingten Entwicklung. Attraktive Wohnungsmärkte mit entsprechend zielgruppengerechten Wohnungsangeboten können Zuzüge von Haushalten generieren bzw. Fortzüge reduzieren. Zukünftig wird es ebenso darauf ankommen, „abwanderungsgefährdete“ Einwohner z.B. mit zielgerichteten Woh-

nungsangeboten in der Stadt zu versorgen, als auch potenzielle Zuwanderer aus der Region für die Stadt Voerde zu gewinnen.

Voerdes Wanderungsverflechtungen werden durch Wanderungssalden sowie Wanderungsintensitäten geprägt. Dabei lässt sich ein besonders hoher Wanderungsaustausch mit Kommunen beobachten, die eine gemeinsame Ortsgrenze zu Voerde bilden: Wesel, Hünxe, Rheinberg und Dinslaken. Aufgrund der Stadtgröße und der großen Zahl an Wanderungen zählen auch Duisburg und Oberhausen dazu. Weitere nennenswerte Wanderungsbeziehungen bestehen zu Mülheim an der Ruhr, Essen, Moers, Hamminkeln und Rees.

Voerde gewinnt im Rahmen der Stadt- Umland-Wanderung Einwohner aus den westlichen Kernstädten des Ruhrgebietes, außerdem aus Dinslaken. Zurzeit vermelden die lokalen Marktakteure einen deutlichen „Überschwappereffekt“ aus diesen Wohnungsmärkten nach Voerde, das in erreichbarer Pendlerentfernung zu den großen Arbeitsmarktzentren im Ruhrgebiet ein attraktives, nicht zu hochpreisiges Wohnungsangebot bieten kann. Wanderungsverluste verzeichnet Voerde zum einen als Bildungs- und Arbeitsplatzwanderung in die Großstädte des Ruhrgebietes. Zum anderen zeigt sich eine stärker wohnwertorientierte Abwanderung in andere nahegelegene Städte im Kreis Wesel, vornehmlich in die Kreisstadt und nach Hamminkeln.

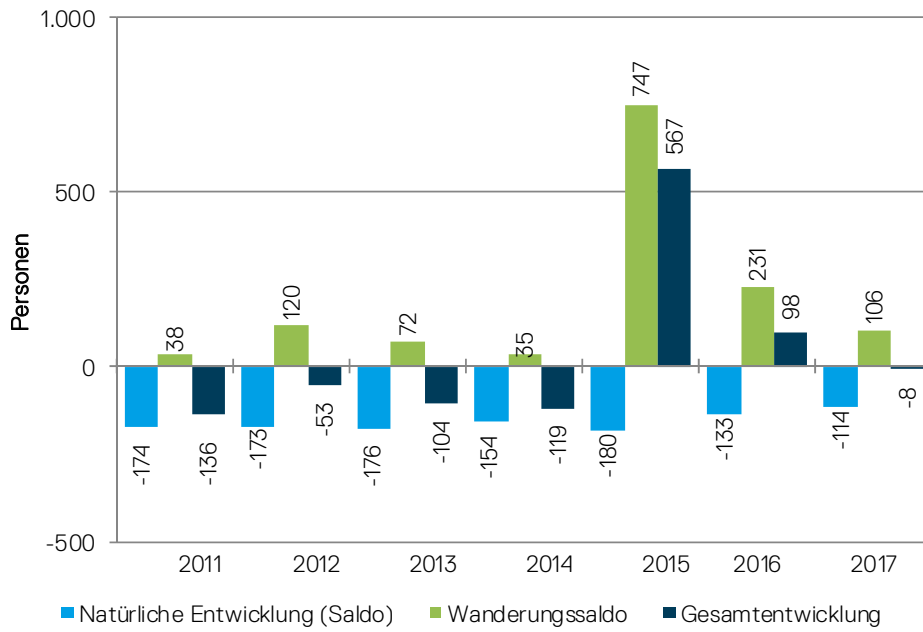


Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Voerde; Abweichungen zur Gesamtentwicklung aus der Einwohnerzahl ergeben sich aus Registerbereinigungen und Statusänderungen (Haupt- zu Nebenwohnsitz)

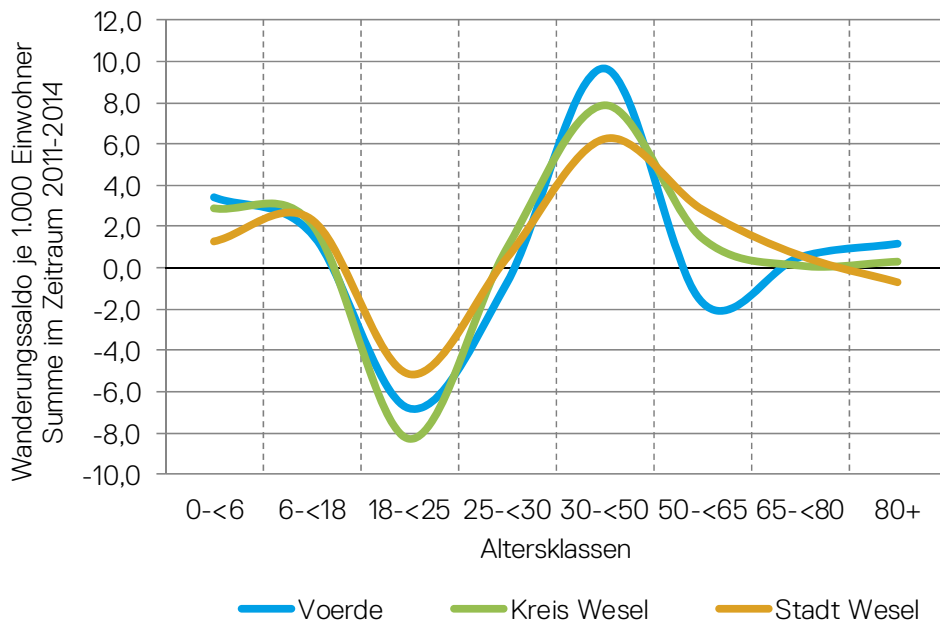


Abb. 6: Wanderungen nach Altersklassen

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Voerde, IT.NRW

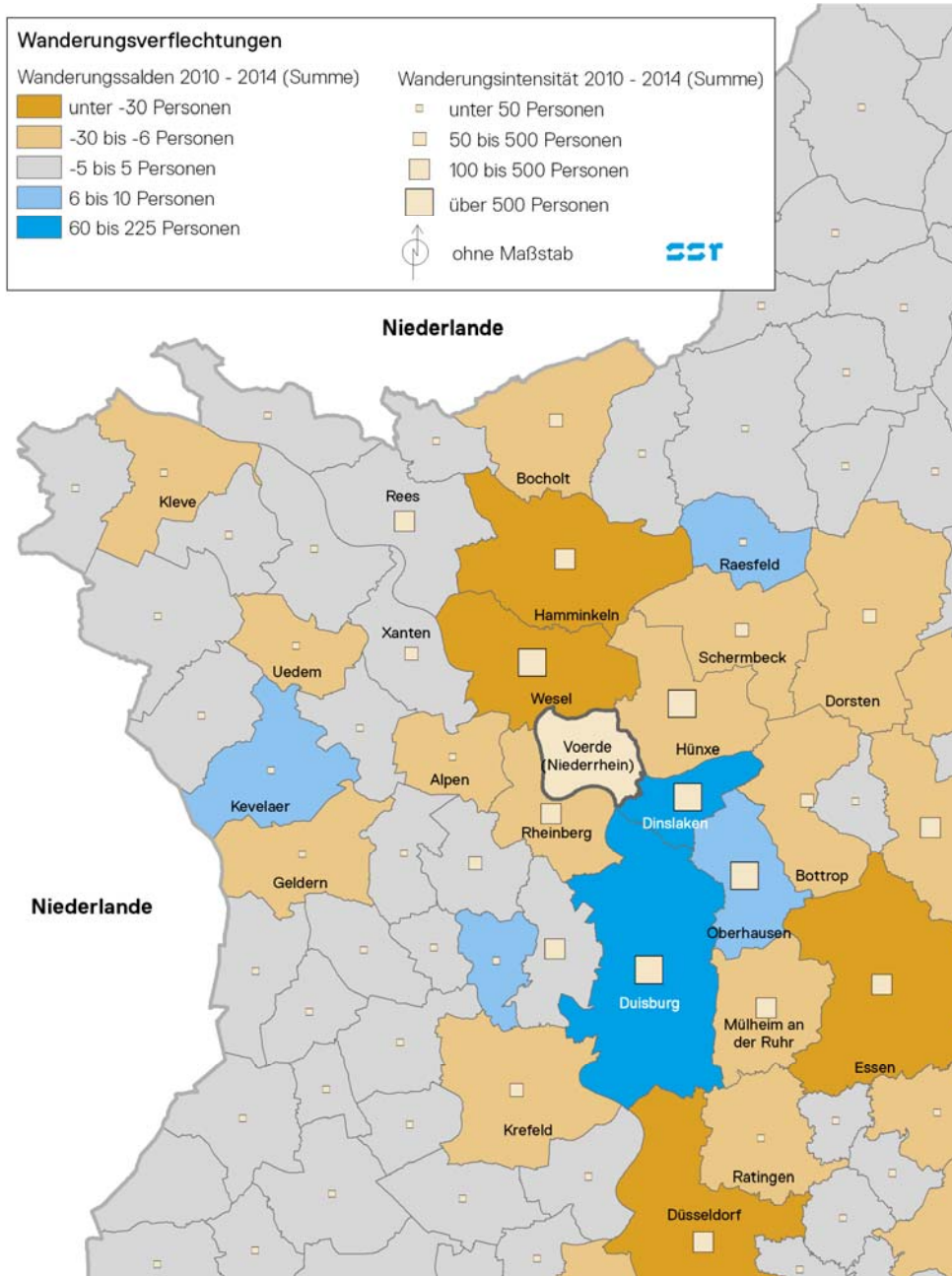


Abb. 7: Wanderungsverflechtungen
SSR 2017; Datenquelle: IT NRW

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Voerder Wohnungsmarkt:

- Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige): Wanderungsverluste in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen sind vielfach auf Ausbildungszwecke zurückzuführen. Voerde verfügt nicht über eine ausreichende Bildungsinfrastruktur, um dem Abwandlungstrend entgegen wirken zu können. Noch deutlicher zeigt sich diese Entwicklung im Kreisdurchschnitt. Angehörige dieser Altersgruppe wandern in der Regel aus dem Kreisgebiet in die ausbildungsstarken Stadtzentren ab.
- Berufseinsteiger (25- bis 30-Jährige): In der Gruppe der Berufseinsteiger kommen ähnliche Marktmechanismen wie bei der Ausbildungswanderung zum Tragen. Oft orientiert sich der Wohnsitz am Arbeitsplatz. Für den Zeitraum 2008-2015 ergibt sich eine deutliche Zunahme der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (rd. 12 Prozent) in Voerde. Grundsätzlich bietet Voerde daher gute Voraussetzungen dafür, dass Berufseinsteiger zuziehen oder am Wohnstandort gehalten werden. Jedoch locken auch hier wie im gesamten Kreis Wesel die großen Arbeitsmarktzentren in Nordrhein-Westfalen. Dennoch stellt sich der Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe sowohl für die Stadt Voerde als auch den gesamten Kreis Wesel als ausgeglichen dar.
- Erwerbshaushalte / Familien (30- bis 50-Jährige / in Kombination mit unter 18-Jährigen): Die hohen Wanderungsgewinne der Stadt Voerde in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen folgen dem Trend umliegender Kommunen im Kreis Wesel. Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe deuten auf eine hohe Attraktivität Voerdes als Wohnstandort für Familien hin. Diese Zielgruppe weist eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung auf, dementsprechend belebt ist die Marktattraktivität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.
Die Altersgruppe umfasst neben Familien auch Single- und Paarhaushalte, die auch Miet- und Eigentumswohnungen nachfragen. Insgesamt stellt die Zuwanderung aus dieser Zielgruppe ein wichtiges demografisches Potenzial für die Zukunft dar.
- Best Ager (50- bis 65-Jährige): Die Altersgruppe der Best Ager wird z.B. durch Paare in der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie kinderlose Paare und Singles charakterisiert. Der Begriff „Best Ager“ entstammt der ursprünglich aus der Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. Haushalte dieser Altersgruppe stellen meist hohe Ansprüche an Wohnung und Wohnstandort. Im Zeitraum 2011 bis 2014 verzeichnet die Stadt Voerde im Unterschied zu Umlandkommunen im Kreis Wesel leichte Wanderungsverluste.
- Senioren (65-Jährige und älter): Grundsätzlich bestehen in dieser Altersgruppe aufgrund der umfangreichen Infrastruktureinrichtungen in Städten starke Präferenzen für das Wohnen in Städten. Voerde verzeichnet in der Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen ebenso wie der Kreis und die Stadt Wesel einen nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo. Dies entspricht einer vergleichsweise geringen Mobilitätsneigung in dieser Altersgruppe. Für hochaltrige Personen, die älter als 80

Jahre sind, verzeichnet Voerde ein leichtes Wanderungsplus. Mit zunehmendem Alter spielt die Versorgungssicherheit eine wichtige Rolle, wobei sich in der Alltagsbewältigung wachsende Herausforderungen zeigen, die vom einfachen Einkauf bis hin zu hohem Pflegebedarf reichen können.

Das Thema Alterung spielt in der Stadt Voerde eine zentrale Rolle. Aussagen zur Alterung der Gesellschaft lassen sich durch Berechnung des Altersquotienten machen, der das Verhältnis der Personen ab 65 Jahren zu Personen unterhalb von 18 Jahren beschreibt. Auf gesamtstädtischer Ebene ergibt sich ein durchschnittlicher Altersquotient von 156, was bedeutet, dass auf 100 Menschen unter 18 Jahren 156 Menschen kommen, die das 65. Lebensjahr bereits überschritten haben. Im Jahr 2011 lag der Altersquotient noch bei 131, worin der zunehmende Alterungsprozess der Voerder Bevölkerung deutlich wird.

Zusammenfassung Nachfrageprofil

- Voerdes Bevölkerungszahl zeigt eine rückläufige Entwicklung, die seit 2013 gebremst ist.
- Der Rückgang ist in erster Linie auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Die wanderungsbedingten Zuwächse können die Entwicklung zwar nicht kompensieren, aber bremsen.
- Vor dem Hintergrund, dass die Zahl der Sterbefälle künftig zunehmen wird, kommt dem Wanderungsverhalten ein hohes Gewicht zu, um Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu verringern.
- Voerdes Wanderungsprofil ist typisch für eine Mittelstadt im suburbanen Raum, es zeigt eine stark familienorientierte Zuwanderung und eine Abwanderung junger Haushaltsgründer in die Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren Nordrhein-Westfalens. Wanderungsgewinne erzielt Voerde aus dem westlichen Ruhrgebiet, dort, wo höhere Bodenpreise auch ein höheres Preisniveau in der Wohneigentumsbildung erzeugen.
- Einem attraktiven Wohnungsangebot vor allem für Familien, insbesondere zur Wohneigentumsbildung, und dem Erhalt des städtischen Infrastrukturangebots kommt daher eine besondere Bedeutung zu.
- Neben dem Bevölkerungsrückgang werden Alterungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur Voerdes sichtbar. Angesichts der nennenswerten Zahl älterer Menschen wird es zukünftig darauf ankommen, den altengerechten Umbau im Bestand sowie im Neubau voranzutreiben.

2 ANGEBOTSPROFIL

Das Wohnungsprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der Bestandsentwicklung ebenso der Neubau sowie Preisentwicklungen.

2.1 CHARAKTERISTIKA DES WOHNUNGSBESTANDS

Ende 2017 gab es in Voerde rd. 17.000 Wohnungen. Etwa die Hälfte davon befindet sich im Mehrfamilienhausbestand – ein durchschnittlicher Anteil in der Region (vgl. hierzu auch nachfolgende Tabelle).

Ein etwas überdurchschnittlich hoher Anteil an Wohnungen wurde nach den Zerstörungen im 2. Weltkrieg in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet. Dieser Bestand wurde und wird bereits in verschiedenen Quartieren erneuert. In 2017 sind die diesbezüglichen Gebäudemodernisierungen zahlreicher Zeilenbauten im Bereich der alten Parkschule in Friedrichsfeld-West augenfällig. Dennoch ist an der einen oder anderen Stelle noch deutlicher Handlungsbedarf in der Bestandserneuerung erkennbar. Sichtbar wird er bei den noch unmodernisierten Zeilenbauten in Nähe der alten Parkschule, in älteren Siedlungsbeständen in Möllen und punktuell auch an anderen Stellen in der Stadt. Voerde bietet aber auch Wohnraum mit moderneren Wohnqualitäten. Neben dem Neubau der vergangenen Jahre ist die Baualterklasse 1979 bis 2000 im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Mit der Wohnbau Dinslaken GmbH und VIVAWEST Wohnen GmbH sind zwei große institutionelle Akteure in Voerde tätig. Ihr Bestand umfasst jede fünfte Wohnung im Stadtgebiet (vgl. hierzu nachfolgende Tabelle). Dieser Anteil ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich hoch und als Vorteil zu werten, indem zwei große und wichtige „Player“ in die Steuerung des Wohnungsmarktes eingebunden werden können. Dennoch sind noch immer knapp 80 Prozent aller vermieteten Wohnungen im Besitz von Privatpersonen bzw. Wohnungseigentümergeinschaften, den so genannten privaten Eigentümern. Sie nehmen als Wohnungsvermieter eine bedeutende Rolle am Mietwohnungsmarkt ein, bedürfen aber eines Beratungsangebotes, da diese Gruppe vielfach nur geringes wohnungswirtschaftliches Know-how hinsichtlich einer längerfristigen Bestandsentwicklung und Zielgruppenorientierung besitzt.

Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2011 rd. 2 Prozent im Ein- / Zweifamilienhausbestand und rd. 4 Prozent im Mehrfamilienhausbestand. Nach Expertenaussagen ist der Leerstand zumindest im Mehrfamilienhausbestand sehr stark abgeschmolzen. Die Wohnungsunternehmen vermelden, keine vermietungsbedingten Leerstände mehr aufzuweisen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf eine im Zusammenhang mit der Flüchtlingszuwanderung und der Überschwappeneffekte aus Dinslaken und dem Ruhrgebiet deutlich gewachsene Nachfrage und zunehmende Marktanspannung.

	Stadt Voerde	Kreis Wesel	NRW
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2017)	17.053	221.559	8.888.075
Anteil der Baualtersklasse 1949-1979	52,1	49,8	50,5
Anteil der Baualtersklasse 1979-2000	32,0	28,4	22,9
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2017)	47,4	46,7	56,3
Eigentumsquote (Stand 2011)	51,5	49,5	42,9
Anteil private (Einzel-) Eigentümer (Stand 2011)	78,6	82,7	83,2
Anteil Wohnungsunternehmen (Stand 2011)	20,4	14,6	10,7
Wohnungsleerstand in % (Stand 2011)	2,6	2,6	3,6
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ² (Stand 31.12.2017)	94,2	94,7	90,5

Tab. 1: Wohnungsmarktbestandindikatoren

SSR 2018; Datenquelle: Landesdatenbank NRW, Zensus2011, eigene Berechnungen

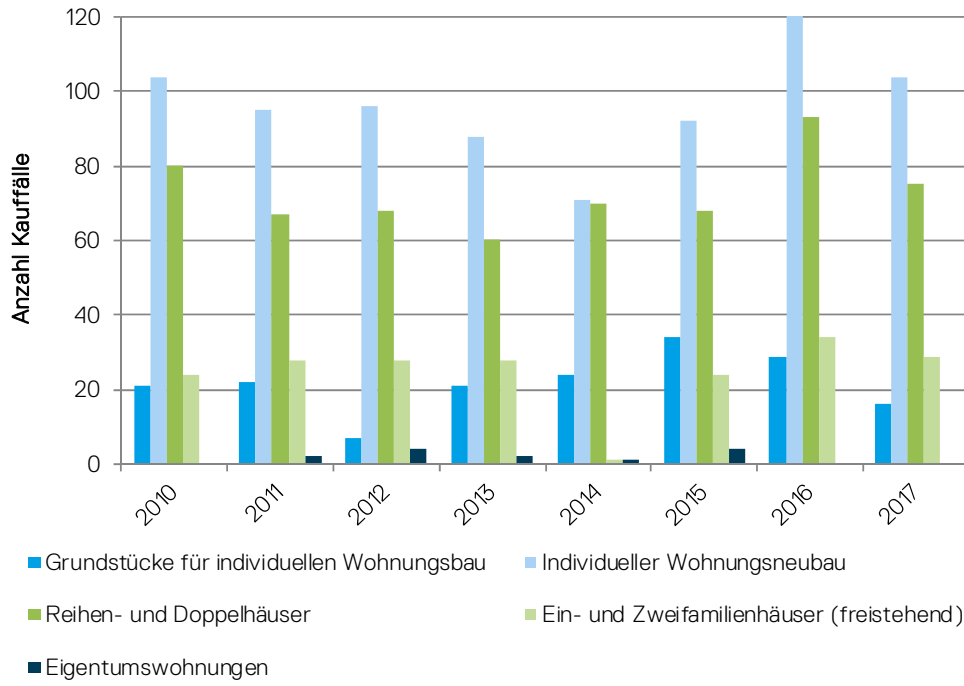


Abb. 8: Kauffälle
SSR 2017; Datenquelle: BORIS NRW

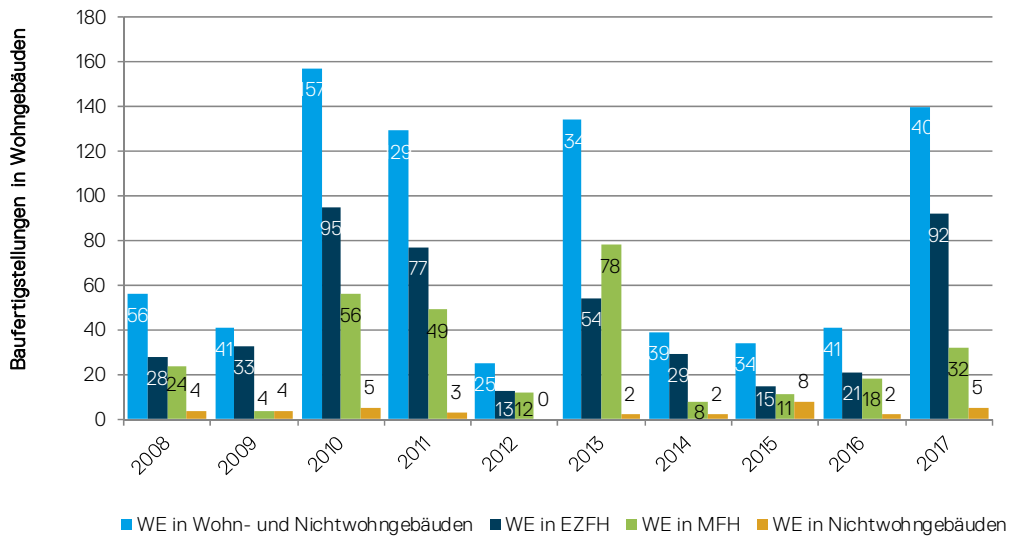


Abb. 9: Baufertigstellungen in Voerde
SR 2017; Datenquelle: IT.NRW

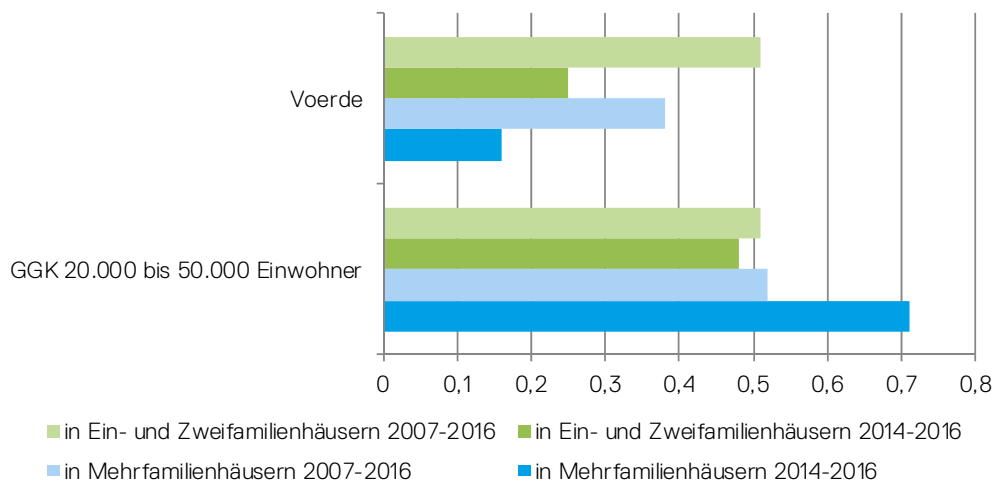


Abb. 10: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)

NRW.BANK; eigene Darstellung; GGK= Gemeindegrößenklasse

Die Auswertung der Zahl der Kauffälle aus dem Grundstücksmarktbericht für Voerde zeigt, dass sich das Grundstücksangebot im Zeitraum 2012 bis 2015 stetig erhöht hat und seitdem wieder rückläufig ist. Das Gros der Verkäufe bilden verdichtete Eigenheimformen wie Doppelhaushälften und Reiheneigenheime, danach folgen mit gewissem Abstand die freistehenden Eigenheime. Am Markt findet sich ein kontinuierliches Angebot an neu errichteten Eigenheimen. Eigentumswohnungen bilden einen vergleichsweise kleinen Teilmarkt, in dem nur zeitweise Neubau stattfindet.

Die Bauintensität, das heißt die Zahl der Baufertigstellungen gemessen am Wohnungsbestand, war im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in langjähriger Betrachtung vergleichbar zu kleinen Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen. Daran ist abzulesen, dass in diesen Teilmarkt in Voerde eine stetige Nachfrage von wohneigentumsbildenden Familien floss. Auch im Mehrfamilienhausbau zweigen sich in der Langzeitbetrachtung keine gravierenden Unterschiede zwischen Voerde und vergleichbar großen Städten.

Die Bauintensität in jüngerer Vergangenheit (2014-2016) ist in Voerde jedoch deutlich geringer ausgeprägt. Dies gilt besonders für den Mehrfamilienhausbau, aber auch für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Das mag zum einen daran liegen, dass Voerde mit einem Neubaumietenniveau von maximal 8,50 € Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche nicht das investitionsfördernde Umfeld für Neubau erreicht, wie es in den Mittelstädten entlang der Achse Düsseldorf – Köln – Bonn oder im Münsteraner Umland vorherrscht, die ebenfalls in die Mittelwertbildung der Vergleichsregion einfließen. Zum anderen wirkt sich das in 2016 und 2017 verminderte Angebot an Flächen für die Wohneigentumsbildung dämpfend auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern aus.

2.2 PREISNIVEAUS

Das Kaufpreisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt in Voerde zwischen 120 €/m² in mäßiger und 215 €/m² in guter Wohnlage (Grundstücksmarktbericht Kreis Wesel 2018, S. 50). Damit weist Voerde ein mittleres Bodenpreisniveau im Kreis Wesel auf, das sich in konzentrischen Kreisen mit zunehmender Entfernung zum westlichen Ruhrgebiet reduziert. Spitzenreiter im Kreis sind Dinslaken und Moers, die als eher höherpreisige Wohnstandorte für eine kaufkräftigere Nachfrageschicht bekannt sind.

Die Bodenpreis- und Kaufpreisunterschiede beeinflussen in Verbindung mit der Aufnahmefähigkeit des lokalen Wohnungsmarktes auch das Wanderungsverhalten – so auch die Auffassung der befragten Wohnungsmarktextperten. 215 €/m² sind im Vergleich zu über 300 €/m² in den westlichen Ruhrgebietsstädten und 270 €/m² in Dinslaken (gute Lage, freistehendes Eigenheim) für mittlere Einkommenschichten eher finanzierbar. Aus diesen Städten erzielt Voerde die meisten Zuzüge.

Für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wurden in Voerde im Jahr 2011 rd. 216.000 € bezahlt. Sechs Jahre später betrug der mittlere Kaufpreis bereits 287.000 €. Auch im verdichteten individuellen Wohnungsbau stiegen die Verkaufspreise. Die gemittelten Preise können nicht nach Neubau- oder Bestandsimmobilie differenziert werden. Daher ist nicht ablesbar, ob die Preissteigerung vorwiegend durch einen höheren Neubauanteil zustande kommt. Auch bei den neu errichteten Eigentumswohnungen ist ein spürbarer Preisanstieg ablesbar. Zur besseren Vergleichbarkeit wäre es wünschenswert, hier die Kaufpreise an die Wohnungsgröße zu koppeln. Diese Möglichkeit bietet der Grundstücksmarktbericht leider nicht. Feststellbar ist jedoch, dass sich die Wohneigentumsbildung in Voerde verteuert hat. Hintergrund dieser Verteuerung sind zum einen gestiegene Herstellungskosten im Neubau (z.B. aufgrund erhöhter gesetzlicher Anforderungen, insbesondere beim Wärmeschutz). Für den Teilmarkt der Eigenheime können die befragten Wohnungsmarkttakteure aber auch eine gestiegene Nachfrage bis zu einem Kaufpreis von 250.000 € ausmachen, die den Anstieg mit verursacht haben dürfte.

Für Mieterhaushalte entscheidet die durchschnittliche Miethöhe, differenziert nach Wohnlagequalität, darüber, wo sie sich mit preislich angemessenem Wohnraum versorgen können. Der Mietspiegel der Stadt Voerde weist diesbezüglich eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 5,20 €/m² für eine Standardwohnung (Baujahr 1960 bis 1969, 50 bis 70 m² Wohnfläche in guter Wohnlage) aus. Neuwertige Wohnungen mit Baujahr ab der Jahrtausendwende erreichen ortsübliche Mieten von rd. 7,00 €/m². Marktakteure verweisen darauf, dass die Anfangsmiete für eine neu errichtete Wohnung in Voerde im Jahr 2017 bei 8,50 bis 9,00 €/m² (nettokalt) lag. Eine geringe Neubaumiete, so die Investoren, ist aufgrund der Kostenfaktoren im Neubau unter normalen Voraussetzungen (z.B. Ankauf eines Grundstücks) nicht mehr erzielbar.

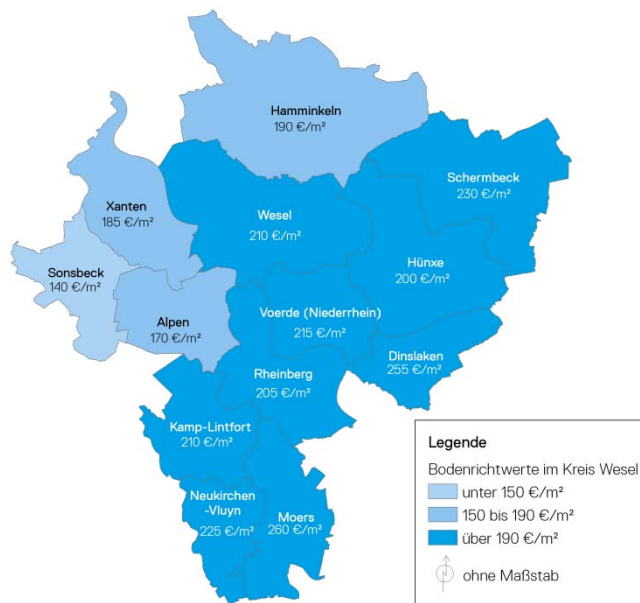


Abb. 11: Bodenrichtwerte im Kreis Wesel

Quelle: SSR auf Grundlage GMB Wesel, GMB Stadt Dinslaken und GMB Stadt Moers, gute Wohnlage

Jahr	Reihenhäuser und Doppelhäuser in €	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in €	Eigentumswohnungen (Neubau) in €
2011	176.000	216.000	159.000
2017	226.500	287.000	182.000*

Abb. 12: Preisentwicklung Wohneigentum (Neubau und Bestand)

Quelle: SSR auf Grundlage der Grundstücksmarktberichte Kreis Wesel; * Wert für 2016, da für 2017 keine Verkaufsfälle vorliegend

2.3 QUALITATIVE TEILMARKTANALYSEN

Die vorwiegend statistischen Analysen wurden durch qualitative Markteinschätzungen ergänzt, die durch strukturierte Gespräche mit den wichtigen Marktakteuren in Voerde erhoben wurden. Die Gespräche zielten darauf ab, die Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten und bei unterschiedlichen Wohnungsqualitäten bzw. -größen zu erheben.

Der Markt für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird im Preissegment bis ca. 250.000 € als angespannt bezeichnet, während in der Preisstufe von 250.000 bis 350.000 € eine stabile, ausgewogene Nachfragesituation vorherrscht. Auch ältere Eigenheime bilden, da sie im

Vergleich zum Neubau preislich attraktiv sind, ein wichtiges Angebotspotenzial. Der Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen ist ein Prozess, der ein nachwachsendes Angebot an Gebrauchtimmobilen hervorbringt. Dieser Prozess ist aber auch von dem Wunsch nicht weniger Altbesitzer geprägt, in ihrem angestammten Zuhause alt zu werden und ihr Eigenheim erst dann (zwangsläufig) zu verlassen, wenn keine eigenständige Haushaltsführung mehr möglich ist. Der Generationenwechsel verläuft daher aus Sicht der Marktexperten teilweise schleppend.

Bislang hat nach Aussagen der Marktkenner in Voerde noch jede Altimmoblie ihren Käufer gefunden. Die Nachfrage wird von Familien mit Kindern beherrscht, die nicht nur aus dem unmittelbaren Nahbereich, etwa aus Dinslaken, nach Voerde ziehen, sondern auch aus dem Ruhrgebiet stammen. Es handelt sich mehrheitlich um Haushalte, die bezahlbare Ein- und Zweifamilienhäuser suchen und der Gruppe der Schwellenhaushalte oder mittleren Einkommen zuzurechnen sind. Für Auswärtige, die nach Voerde ziehen, ist das Immobilienangebot im Ruhrgebiet oder auch in Dinslaken noch zu hochpreisig. Aber Voerde bietet mit seinem Preisniveau eine finanzierbare Wohneigentumsbildung.

Die stabile bis angespannte Marktsituation ist förderlich für Neubauaktivitäten. Als Engpass erweist sich derzeit die Verfügbarkeit von Bauland für den individuellen Wohnungsbau als Grundlage für Neubauinvestitionen.

Mit Blick auf die künftige Marktentwicklung rechnen die befragten Marktexperten nicht mit einer noch stärkeren Marktanspannung, es sei denn, veränderte, positivere Rahmenbedingungen lösen einen Impuls aus. Es herrscht bereits derzeit ein gesteigerter Zuzug nach Voerde. Sie geben zu bedenken, dass Verkäufer von unattraktiven Immobilien, etwa infolge Modernisierungstau, veralteter Grundrisse und unvorteilhafter Wohnlage, mit Preisabschlägen zu rechnen bzw. zu kämpfen haben werden, wenn sich die derzeitige Marktanspannung wieder in Richtung Ausgleich von Angebot und Nachfrage entwickeln sollte.

Der **Markt für Eigentumswohnungen** ist, wie bereits an der Zahl der Kauffälle ablesbar, ein kleiner Teilmarkt in Voerde. Die maßgeblichen Nachfragegruppen sind Familien, Paare im Alter von 50 bis 65 Jahren, die so genannten „Best Ager“, und jüngere Seniorenhaushalte, die sich nach dem Verkauf ihres Ein- oder Zweifamilienhauses kleiner setzen wollen. Sie suchen sehr gut ausgestattete Wohnungen in sehr guter Lage mit Wohnungsgrößen ab 80 m² Wohnfläche. Der Teilmarkt ist nach Experteneinschätzungen im mittleren Preissegment mit Kaufpreisen ab 2.000 bis 2.500 €/m² eher entspannt, und im gehobenen Segment mit Preisen von 2.500 bis 3.000 €/m² zurzeit angespannt, weil wenig Wohnraum angeboten wird. Es ist zu betonen, dass es sich im gehobenen Preissegment um wenige Nachfragende handelt, für die eine sehr gute Lagequalität, zum Beispiel ohne Lärmimmissionen, und eine hochwertige Ausstattung extrem wichtig sind. Außerdem fehlen altersgerechte Wohnungen, die barrierefrei bewohnt werden können und eine Grundversorgung für das Wohnen im Alter (Hausnotruf, Vermittlung von Pflegeleistungen und Freizeitaktivitäten, ggf. mit Anschluss an ein bestehendes betreutes Wohnen) sowie fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote bieten.

Im **Mietwohnungsteilmarkt** verzeichnen die institutionellen Wohnungsanbieter keinen vermietungsbedingten Leerstand mehr, was an sich schon darauf hinweist, dass sich die noch zum Zeitpunkt des Zensus 2011 feststellbaren Angebotsüberhänge fast nahezu abgebaut haben. Der Teilmarkt wird von den befragten Marktexperten im normalen Preissegment bis zu 6,- €/m² Nettokaltmiete als ausgeglichen wahrgenommen. Gleiches gilt auch für den Teilmarkt der öffentlich geförderten Wohnungen, wobei hier nochmal nach Wohnungsgrößen unterschieden werden sollte. Denn kleine Wohnungen unter 65 m² Wohnfläche, die für Singles und Paare mit Wohnberechtigungsschein zugänglich sind, sind begehrt als größere Wohnungen. Durch die in den kommenden Jahren zu erwartenden Bindungsverluste wird der freifinanzierte Bestand einen Zuwachs erhalten, infolge dessen dort die Marktakteure in langfristiger Perspektive eher mit einer Tendenz zur Entspannung rechnen. Der Wohnungsneubau, für den die Voerder Investoren aufgrund der Baukostensteigerungen in 2017 durchschnittlich 8,50 bis 9,00 €/m² veranschlagen, ist aufgrund seiner modernen Wohnqualitäten in kleineren Neubaumargen sehr gefragt. Dies gilt vor allem dann, wenn er barrierefrei errichtet wurde, denn Barrierefreiheit ist in Voerde bei gleichzeitig überschaubarem Angebot stark nachgefragt. Die Mietwohnungsnachfrage in Voerde kennzeichnet sich durch eine insgesamt begrenzte Kaufkraft bzw. Zahlungsfähigkeit. Dieser Umstand beschränkt den Spielraum für Neubaumieten und Mieterhöhungen im Rahmen von Bestandssanierungen. Der Mietwohnungsbestand in Voerde weist punktuell noch Sanierungsstau auf. Inwieweit dieser abgebaut werden kann, ist abhängig von der Mieterhöhungsperspektive an den betreffenden Standorten und dem dann vorherrschenden gesamtstädtischen Marktumfeld.

Zusammenfassung Angebotsprofil

- Der Wohnungsmarkt in Voerde ist gut aufgestellt und stabil. Es herrscht eine gute Vermarktungssituation sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubaubereich. Nachfragebedingte Leerstände, die noch vor fünf Jahren nachweisbar waren, sind abgeschmolzen. Angebot und Nachfrage am Markt sind weitestgehend ausgeglichen. Dazu beigetragen hat ein gebremster Einwohnerrückgang, die Flüchtlingszuwanderung in 2015 sowie Überschwappeffekte aus der Region in Form von Zuzug aus Richtung Ruhrgebiet.
- Bedingt durch die gestiegene Wohnraumnachfrage am Niederrhein bestehen derzeit gute Chancen, die Nachfrage aus der Region durch Wohnungsneubau abzuschöpfen.
- Der Wohnungsmarkt bietet ein bezahlbares Wohnraumangebot, das für breite Schichten der Bevölkerung, vorzugsweise aber auch solche mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit attraktiv ist. Preiserhöhungsspielräume sind daher nicht beliebig vorhanden. Eine begrenzte Kaufkraft und ein eher niedriges Mietpreisniveau wirken anbieterseitig als restriktive Rahmenbedingungen beim Wohnungsneubau und der Wohnraummodernisierung.
- Blickt man in die verschiedenen Teilmärkte und Marktnischen, so wechselt die aktuelle Marktsituation zwischen angespannt und ausgewogen. Knappheit herrscht

bei barrierefreiem Wohnraumangebot, das sowohl bei jüngeren wie auch älteren Menschen beliebt ist, vor allem, wenn eine Bewegungseinschränkung vorliegt. Dies gilt auch für behindertengerechte Wohnungen als ausgesprochene Marktnische.

- Befördert durch den demografischen Wandel, d.h. der Zunahme älterer Haushalte, ist die Bereitstellung von Wohnformen im Alter ein bedeutsames Handlungsfeld. Derzeit fehlen altengerechte Wohnungen, die barrierefrei oder zumindest barrierearm und mit einem seniorengerechten Badezimmer ausgestattet sind.
- Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft, die faktisch als Mietpreisobergrenze für Transferleistungsempfänger gelten, sind zu niedrig und erzeugen bei der großen Gruppe der einkommensschwachen Singlehaushalte einen Versorgungsgap.
- Der Wohnungsneubau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird durch Flächenengpässe gedämpft. Es besteht vor allem noch Nachholbedarf bei preisgünstigen Gebäuden bis 250.000 €/m², die zu diesem Preisniveau in verdichteter Wohnform als Neubau realisierbar sind. Ein weitere angespannte Marktnische sind freifinanzierte, kompakt in verdichteter Bauform errichtete Mieteigenheime, die am Markt kaum vorhanden sind.
- Eine ausgeglichene Marktsituation besteht bei älteren Eigenheimen, errichtet in den 1950er und 1960er Jahren, die zurzeit vielfach am Markt angeboten werden, sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern im mittleren Preissegment zwischen 250.000 bis 350.000 €. Im Mehrfamilienhausbau ist Angebot und Nachfrage bei mittelgroßen Wohnungen ausgeglichen, für die es ein großes Angebot gibt, sowie bei kleinen Wohnungsgrößen und gleichzeitig veralteten Ausstattungsmerkmalen, die am Markt nicht mehr ohne Not akzeptiert werden.

3 VERTIEFUNG ZUM PREISGÜNSTIGEN WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt in Voerde mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage werden abschließend die Handlungsbedarfe in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, in dem eine besondere kommunale Verantwortung besteht.

3.1 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Im vorliegenden Handlungskonzept werden mehrere zentrale Begriffe verwendet, die nachfolgend erläutert werden.

Sozialwohnung / preisgebundene / öffentlich geförderte Wohnung

Mit den Begriffen Sozialwohnung, preisgebundene bzw. öffentlich geförderte Wohnung sind diejenigen Wohnungen gemeint, die mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet wurden. Die Zielgruppe dieser Förderung sind die „breiten Schichten“ der Bevölkerung. Die Einkommensgrenze für einen Singlehaushalt in der Einkommensgruppe A der Förderung (EKG A) beträgt derzeit 1.530 € netto/Monat. Gefördert werden Mietwohnungen sowie Mieteigenheime, letztere für große Familien mit fünf und mehr Personen.

Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum

Hierbei sind Wohnungen gemeint, deren Mietpreise deutlich unterhalb des mittleren Preisniveaus in Voerde liegen. Das mittlere Preisniveau beläuft sich für 2017 auf 5,70 €/m² (nettokalt). Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum ist erschwinglich für Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (EKG A). Diese Haushalte müssen sich bei der Wohnungssuche – sofern sie Transferleistungen in Form von Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen – an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren. Sie betragen in Voerde für einen Singlehaushalt 5,42 €/m², für Paaahaushalte 5,09 €/m² und für größere Haushalte liegen sie bei 4,81 €/m² (nettokalt).

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Die Städte und Gemeinden sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in so genannte Mietstufen eingruppiert, die die Höhe der Bewilligungsmiete festlegen. In 2018 ist Voerde in der Mietstufe „runtergestuft“ worden. Die Bewilligungsmiete für die Einkommensgruppe A sank von ehemals 5,25 Euro auf nunmehr 5,00 Euro pro m² Wohnfläche.

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII darstellt, umfasst eine pro Haushaltsgröße angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe. Die angemessenen Wohnflächen werden von der Landesregierung vorgegeben, die zulässigen Miethöhen vom Kreis Wesel als Kostenträger der Leistungen für alle kreisangehörigen Kommunen festgelegt. Die Leistungen verstehen sich als eine Mietpreisvorgabe für Wohnungssuchende, die Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten.

Einkommensschwache Haushalte

Einkommensschwach sind diejenigen Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind. Synonym kann auch von Niedrigeinkommensbezieher gesprochen werden. Es handelt sich hierbei um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr Einkommen weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2005). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Monatseinkommen von rd. 1.050 € für einen Singlehaushalt.

Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,

- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen.

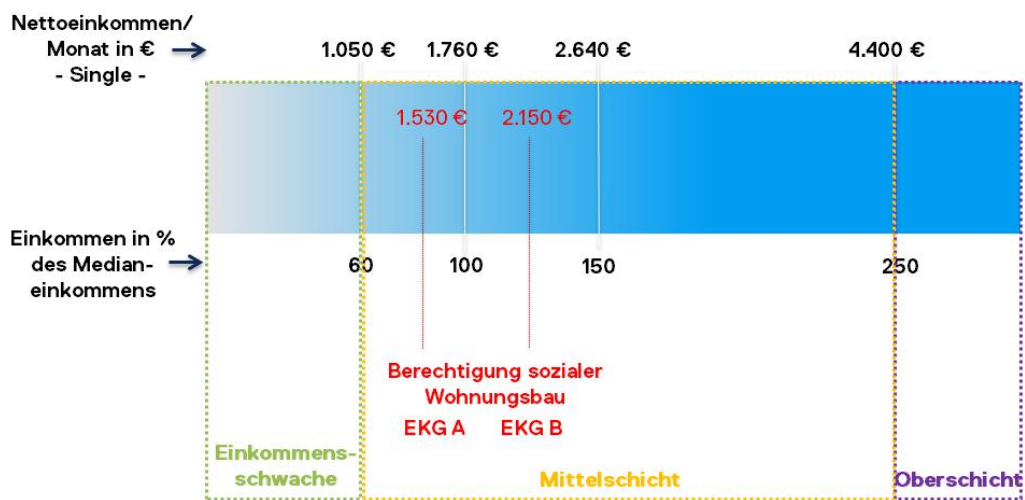


Abb. 2: Einkommensschwache Haushalte
SSR auf Grundlage des sozio-ökonomischen Panels für Deutschland sowie der Wohnraumförderbestimmungen NRW

3.2 NACHFRAGEFAKTOREN

Kernaufgabe des Handlungskonzeptes Wohnen ist die Ermittlung des quantitativen Bedarfs auf der Nachfrageseite. Hierfür ist die Zusammenstellung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die in Voerde aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind.

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise in Voerde zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Kreis der einkommensschwachen Haushalte zugerechnet werden können. Fast jeder vierte Haushalt in Voerde (24 Prozent bzw. 3.900 Haushalte) fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Dies ist kein ungewöhnlich hoher Wert. Hierzu nur ein Beispiel aus einer nicht allzu weit entfernten Region: Für das gesamte Gebiet des Rhein-Kreis-Neuss – Flüchtlinge und Asylbewerber als Wohnungssuchende einbezogen – wird der Anteil auf 21 Prozent geschätzt (vgl. Mietwerterhebung des Rhein-Kreis Neuss 2016).

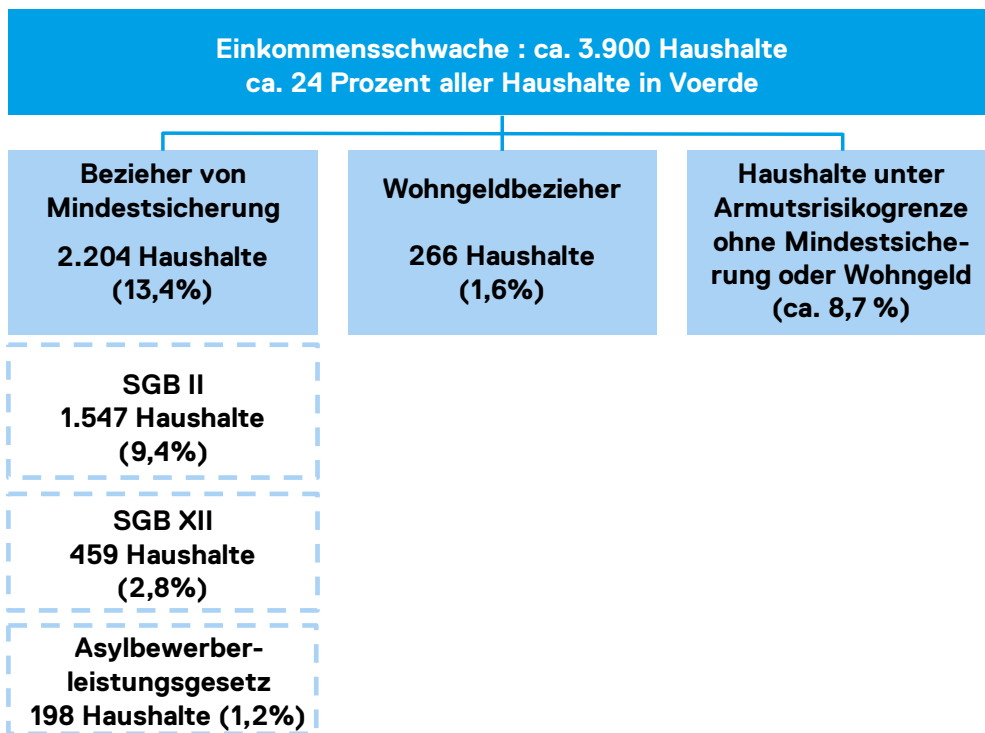


Abb. 13: Einkommensschwache Haushalte in Voerde
SSR 2017, Datenquelle: Jobcenter Wesel, Stadt Voerde, BBSR, IT NRW; Zahlen zu AsylbLG zum 01.01.2019, sonst 31.12.2017

Leistungsempfänger nach SGB II

SGB II-Bezieher stellen innerhalb der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte eine größere Teilgruppe in Voerde dar. Daher werden Struktur und Entwicklungstrend näher beleuchtet.

Im Entwicklungstrend ist diese Teilgruppe seit 2012 kontinuierlich angestiegen. Insgesamt beträgt die Zunahme 5 Prozent bzw. 79 Bedarfsgemeinschaften in den vergangenen sechs Jahren.

Unter den Bedarfsgemeinschaften dominieren kleine Haushalte. Gut die Hälfte sind Singles, drei Viertel sind Ein- und Zweipersonenhaushalte. Sie sind vor allem auf kleinere Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche angewiesen und treffen in Voerde auf einen Wohnungsbestand, in dem diese Wohnungsgrößenklasse unterdurchschnittlich stark vertreten ist.

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Zum Umfang dieser Gruppe liegen zwar keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil im Bundesdurchschnitt nach den Daten der

Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) bei 9,7 Prozent (2008), nach den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) bei 7,7 Prozent (2011; vgl. BBSR 2015: 34). Für die Stadt Voerde wird von einem mittleren Wert in Höhe von 8,7 Prozent ausgegangen.

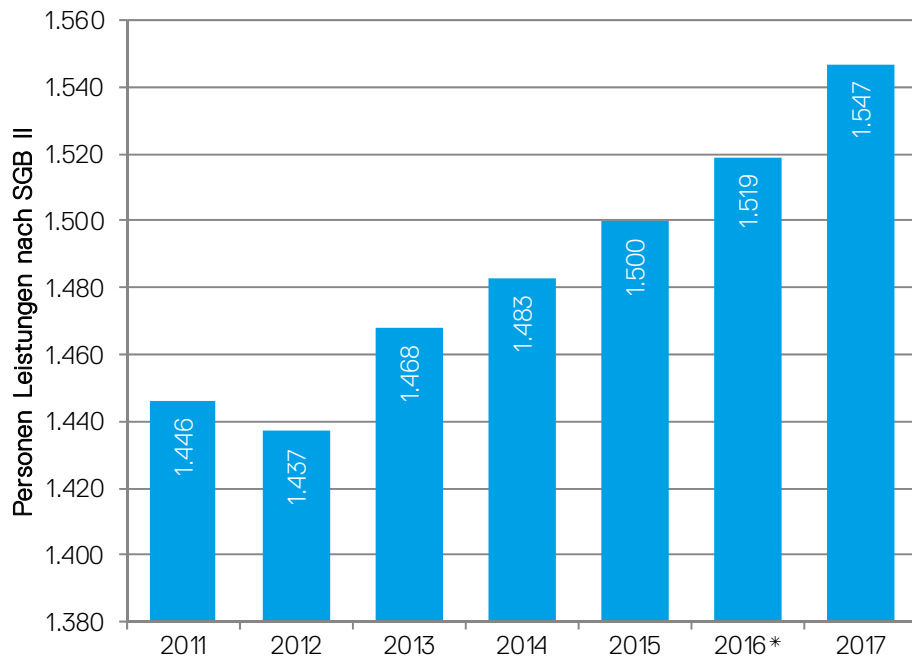


Abb. 14: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

SSR 2017, Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; jeweils zum 31.12. des Jahres, 2016 zum 30.09.

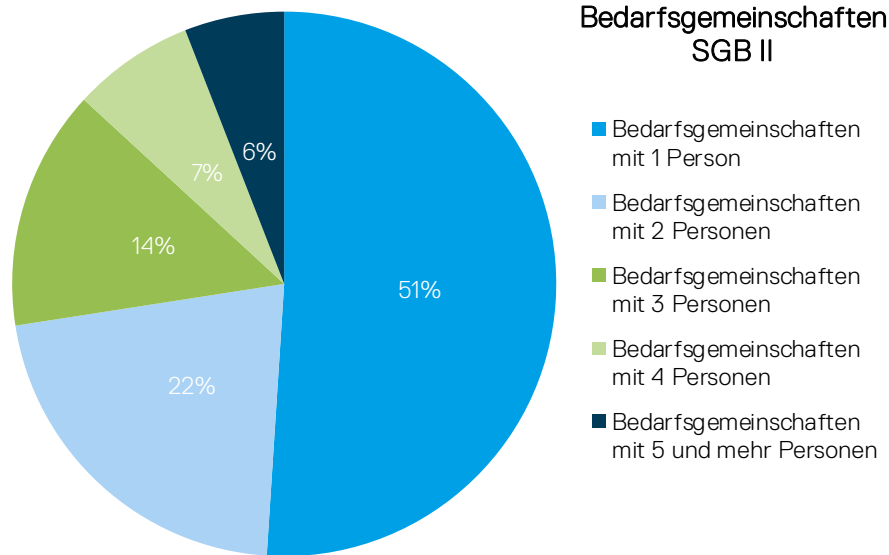


Abb. 15: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
 SSR 2017, Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stand 30.09.2016

Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Zum Stichtag 01.01.2019, zum Zeitpunkt der Datenanfrage für das vorliegende Handlungskonzept Wohnen, war die Stadt Voerde für insgesamt 326 Asylbewerber zuständig. Hiervon wurden 321 Personen in Unterkünften untergebracht, 5 Personen besaßen einen eigenen Mietvertrag. In den Unterkünften lebten 105 anerkannte Flüchtlinge (Einzelpersonen und Familien) mit Wohnberechtigung, für die eine Versorgung mit regulären Wohnungen notwendig war bzw. ist. Diese Personen teilen sich auf 23 Single- und 24 Mehrpersonenhaushalte auf. Sie haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit Zugang zu öffentlich gefördertem Wohnraum. Insgesamt ergibt sich ein Wohnraumbedarf in Höhe von 47 Wohnungen. Unter den Mehrpersonenhaushalten befinden sich 11 große Haushalte mit mehr als fünf Mitgliedern, vornehmlich Kindern, die große Wohnungen benötigen. Auch wird eine kleinere Anzahl an Wohnungen für sechs bis acht Familienmitglieder benötigt.

Haushalte mit Leistungsbezug nach SGB XII sowie Wohngeldbezieher

Die Zahl der Wohngeldbezieher umfasst in Voerde im Jahr 2017 266 Haushalte. Hinzu kommen Leistungsbezieher nach dem SGB XII. Die meisten SGB XII-Bezieher (über 80 Prozent) erhalten Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

3.3 ANGEBOTSTRUKTUR

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Voerde konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen sowie
- den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Laut dem „Schlüssigen Konzept“ des Kreises Wesel, das 2018 aktualisiert wurde, liegt die Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft für einen Singlehaushalt bei 5,62 €/m². Dabei handelt es sich um eine Nettokaltmiete ohne Zuschläge für die Übernahme von Nebenkosten (z.B. Wasser- und Abfallgebühren). Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kosten der Unterkunft, in deren Rahmen die Mietkosten für einen Transferleistungsempfänger übernommen werden.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unter- kunft (netto kalt*) €/m ²
1	50	5,42
2	65	5,09
3	80	4,81
4	95	5,03

Tab. 3: Kosten der Unterkunft

Quelle: Jobcenter Kreis Wesel: Kosten der Unterkunft 2018

Bewilligungsmiete

Voerde ist von der neuen Landesregierung bei der Förderung des Mietwohnungsbaus von der vormalig gültigen Mietenstufe 3 nach 2 herabgestuft worden. Demnach beträgt die höchstzulässige Miete für eine geförderte Mietwohnung für Haushalte der Einkommensklasse A nunmehr nicht mehr 5,25 €/m², sondern 5,00 €/m² und in der Einkommensgruppe B 5,85 €/m² statt zuvor 6,10 €/m². Diese Herabstufung hat das Investitionsklima für den geförderten Wohnungsbau in Voerde stark beeinträchtigt.

Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die durchschnittliche Angebotsmiete am Mietwohnungsmarkt liegt bei rd. 5,70 €/m² (nettokalt). Sie liegt damit um einiges höher als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbezieher. Allerdings verfügen die Wohnungsunternehmen in Voerde nach eigenen Angaben noch über Wohnungsbestände zu kleinen Preisen von unter 5,20 €/m², die sich eher zur Wohnraumversorgung von Transferleistungsbezieher anbieten. Der frei finanzierte Wohnungsbestand privater Einzeleigentümer ist in seiner Breite zu hochpreisig für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher. Noch nicht berücksichtigt sind zudem angemessene Qualitätskriterien wie Wohnungsgrößen, Modernisierungszustand, Barrierefreiheit und Lage.
- Neu gebaute Wohnungen werden in Voerde laut Angaben befragter Marktakteure durchschnittlich für 8,50 bis 9,00 €/m² (nettokalt) am Markt angeboten. Im Neubau ist von modernen Wohn- und Energiestandards auszugehen, ebenso zumindest von Barrierearmut (stufenlose Erschließung des Gebäudes), wenn nicht Barrierefreiheit. Die Mietkosten von Wohnungen am frei finanzierten Markt, die diese Neubaustandards aufweisen, werden im Rahmen der Kosten der Unterkunft nicht übernommen.
- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt auf dem Niveau der Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit auch an die Gruppe der SGB II-Haushalte, deren Wohnkosten nur im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.

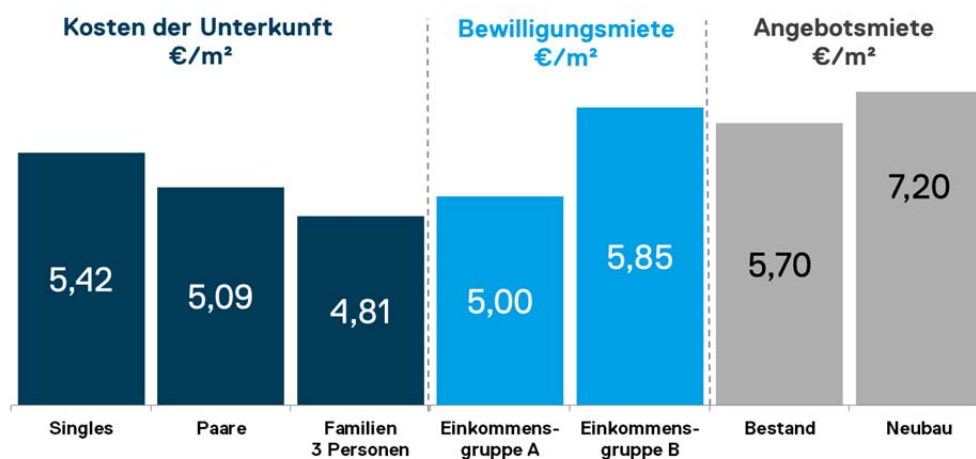


Abb. 16: Mietpreishöhen im Vergleich

Quelle: Kreis Wesel, NRW.Bank, Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen

Bestand an preisgebundenen Wohnungen

Nach Angaben der Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen, der so genannten NRW.Bank, belief sich der Bestand an preisgebundenen Wohnungen Ende des Jahres 2017 auf 695 Wohnungen. Dies sind rd. 5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Ein interkommunaler Vergleich des Anteils von geförderten Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Mehrfamilienhausbereich zeigt, dass Voerde einen leicht unterdurchschnittlichen Bestandsumfang aufweist (vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015, S. 4).

3.4 VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen der Summe der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber, so lässt sich eine Angebotsquote ermitteln. Diese Quote liegt in Voerde bei rd. 18 Prozent und bedeutet somit, dass rein rechnerisch für etwa jeden fünften einkommensschwachen Haushalt auch eine preisgebundene Wohnung vorhanden ist. Diese Quote ist nicht gering, zumal sich auch im Bestand der Wohnungsunternehmen bezahlbarer Wohnraum befindet und der eine oder andere Haushalt durch eine lange Wohndauer eine preisgünstige frei finanzierte Wohnung bewohnt. Dennoch: Wer als Niedrigeinkommensbezieher derzeit in Voerde umziehen will oder muss, wird feststellen, dass die Zahl der Wohnungen, die für ihn gemäß der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft zur Verfügung stehen, sehr gering sind. Darauf weisen die Aussagen der befragten Marktexperten hin.

Die Herausforderung bei der Versorgung der Zielgruppe besteht aber nicht nur in dem unzureichenden Angebot an geförderten Wohnungen, sondern auch in dem zu kleinen Angebot an barrierefreien Wohnungen für Senioren sowie für Menschen mit Bewegungseinschränkungen.

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2017	3.900
Preisgebundene Wohnungen 2017	695
Angebotsquote	18 %

Tab. 4: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen

Quelle: Eigene Berechnung

Zusammenfassung zur Vertiefung preisgünstiges Wohnen

- Zur Zielgruppe des preisgünstigen Wohnens zählen verschiedene Nachfragegruppen. Neben Haushalten, die Mindestsicherung erhalten, sind auch Erwerbstätigenhaushalte mit geringen Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Aus der Ansiedlung größerer Industrieunternehmen in Voerde resultiert der Umstand, dass Voerde in der Region eine besondere Aufgabe bei der Versorgung von

Haushalten mit geringen Einkommen innehatte; sie machen rd. ein Viertel aller Haushalte aus.

- Die quantitative Entwicklung der Bedarfsgruppen zeigt eine leichte Zunahme der Zahl betroffener Haushalte. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist steigend. Zudem ist die Gruppe der anerkannten Flüchtlinge mit Wohnberechtigung im geförderten Wohnungsbau (Einkommensgruppe A) seit der verstärkten Zuwanderung in 2015 gestiegen.
- Bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwache Singlehaushalte ist knapp geworden, der Teilmarkt zeigt sich angespannt. Die Wohnungsanbieter können nicht allen nachfragenden einkommensschwachen Einpersonenhaushalten ausreichend bezahlbaren Wohnraum anbieten.
- Während die professionellen Wohnungsanbieter durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand vor allem in den Erdgeschosswohnungen für ältere Mieter ein barrierearmes Wohnungsangebot erstellen, bei dem der Wohnungseingang über wenige Stufen hinweg erreichbar ist, sind der Schaffung von Barrierefreiheit im Bestand klare wirtschaftliche Grenzen gesetzt.
- Die in 2018 festgelegten Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ermöglichen es, dass neue geförderte Wohnungen für Haushalte im Transferleistungsbezug zugänglich sind. Da die Wohnraumförderbestimmungen vorschreiben, dass jeder geförderte Neubau auch barrierefrei sein muss, haben diese Haushalte – etwa Ältere, die Leistungen der Grundsicherung beziehen – auch die Möglichkeit, sich mit einer barrierefreien Wohnung zu versorgen.
- Voraussetzung für den Bezug geförderter Neubauwohnungen ist allerdings, dass geförderter Wohnungsneubau stattfindet. Die Herabstufung in der Bewilligungsmiete hat jedoch die Attraktivität der Wohnraumförderung so weit geschmälert, dass keine neuen Bauprojekte mit öffentlicher Förderung seitens der Investoren anvisiert werden. Die in den vergangenen Jahren angestoßenen Neubauvorhaben, die auch den Bau von Sozialwohnungen vorsahen, werden nunmehr sukzessive umgesetzt. Eine Fortsetzung solcher Bauprojekte ist angesichts der verschlechterten Förderkonditionen nicht in Sicht.
- Aufgrund der bestehenden Versorgungsengpässe ist nicht nur generell ein quantitativ passenderes preisgünstiges Wohnungsangebot erforderlich, sondern zudem ein hinsichtlich seiner Qualität seniorenrechtliches Angebot.
- Betrachtet man den demografischen Wandel, wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in kleinen Einheiten weiter zunehmen.
- Notwendige Modernisierungen oder Sanierungen von noch preisgünstigen Mietwohnungen sind angesichts der begrenzten Mietzahlungsfähigkeit von den Wohnungseigentümern mit Augenmaß durchzuführen.

4 VERTIEFUNG ZU TEILRÄUMEN

Zielsetzung der kleinräumigen Analyse ist die Identifizierung teilräumlicher Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung. Sie werden ergänzt durch kleinräumige Szenarien, die im Kapitel Prognosen vorgestellt werden.

Die Analyseergebnisse sind durch Datenanalyse, Begehung und Expertengespräche gewonnen und im Zuge der durchgeführten „Arbeitskreise Wohnen“ mit den Fachbeteiligten abgestimmt worden.

Für die kleinräumige Analyse wurde die bereits für die Bevölkerungsvorausschätzung vorgenommene Aufteilung des Stadtgebietes in sieben Modellzonen genutzt. Sie wurde mit der Stadtverwaltung Voerde abgestimmt und war Grundlage für kleinräumige Entwicklungsszenarien. Die Ergebnisse dazu finden sich am Ende des Kapitels „Prognosen“. Die Modellzonen bilden die wesentlichen Siedlungsbereiche ab. Je Modellzone werden entweder mehrere Dörfer zusammengefasst oder Stadtteile aufgeteilt.

4.1 KLEINRÄUMIGE WOHNUNGSNACHFRAGE

Die kleinste Modellzone bilden die Rheindörfer, die zusammen rd. 1.900 Einwohner erreichen, die größte Modellzone Voerde West mit rd. 9.600 Einwohnern. In der Einwohnerentwicklung der Jahre 2011 bis 2016 tun sich zwei Modellzonen sehr positiv hervor, weil sie – wenngleich auch einen sehr kleinen – Einwohnerzuwachs verzeichneten: Voerde West und die Rheindörfer. Stark überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste hatte Möllen als Standort des stillgelegten STEAG-Kraftwerkes aufzuweisen.

Im Hinblick auf die Altersstruktur weist der Altersquotient, der das Verhältnis der nicht mehr erwerbsfähigen Bevölkerung ab 65 Jahren zur Zahl der Einwohner im Alter von 18 bis 65 Jahren ausdrückt, auf eine hohe Überalterung in Friedrichsfeld West und in Spellen hin. Er erreicht dort Werte von 43 bzw. 42, was bedeutet, dass auf 100 Personen im Alter von 18 bis 65 Jahren 42 bzw. 43 Senioren ab 65 Jahren kommen. Die jüngste Altersstruktur weist Möllen auf mit nur 33 Senioren auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.

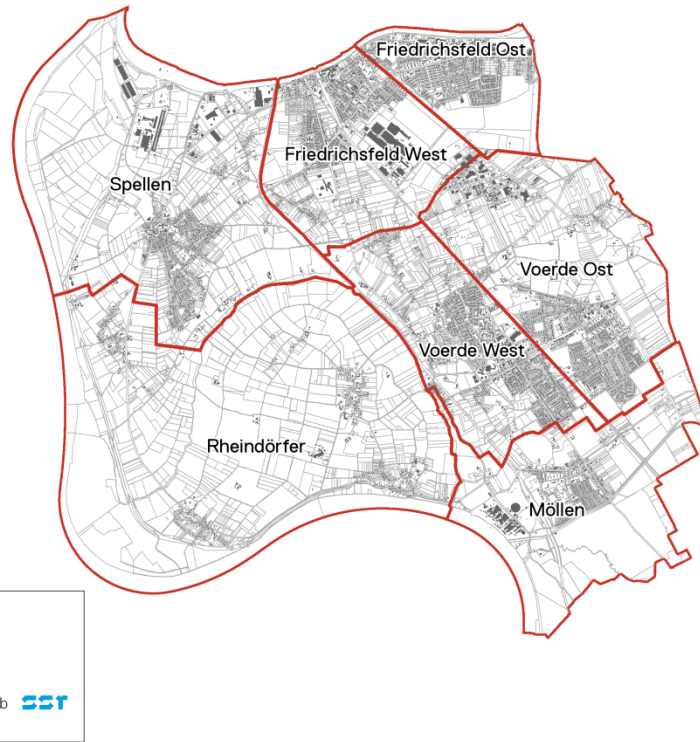


Abb. 17: Einteilung der Modellzonen
 Quelle: SSR in Abstimmung mit der Stadt Voerde

Modellzone	Einwohner 2016	Einwohnerentwicklung 2011-2016 in %	Altersquotient
Voerde West	9.646	0,7	140
Voerde Ost	6.403	-3,3	144
Friedrichsfeld West	6.732	-2,4	194
Friedrichsfeld Ost	4.662	-3,0	135
Möllen	2.972	-6,1	144
Spellen	4.116	-1,5	196
Rheindörfer	1.904	0,2	157
Gesamtstadt	36.435	-1,9	156

Tab. 5: Einwohnerentwicklung und Altersquotienten 2016
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Voerde, eigene Berechnungen; Lesebeispiel: in Friedrichsfeld kommen auf 100 jüngere Menschen unter 18 Jahren 144 ältere Personen ab 65 Jahren; Abweichungen der Einwohnerzahl Voerdes sind auf fehlende Adressen zurückzuführen

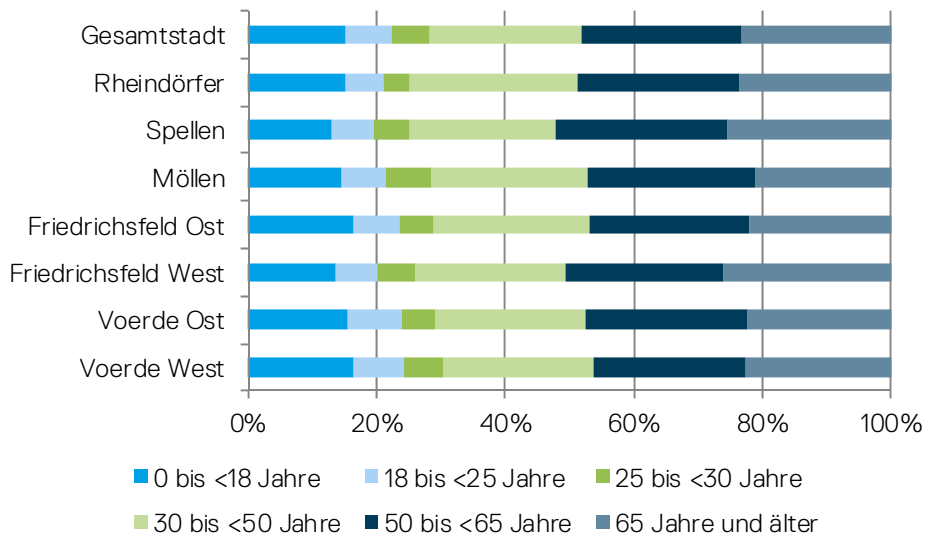


Abb. 18: Altersstrukturen in den Modellzonen 2016
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Voerde

Die Analyse der Altersklassen in den Modellzonen zeigt, dass der Altersaufbau in den Rheindörfern und Voerde Ost mit dem gesamtstädtischen Altersdurchschnitt vergleichbar ist. In Spellen und Friedrichsfeld West dominieren die Altersgruppen ab 50 Jahren, darunter besonders viele Seniorenhaushalte. Hervorzuheben sind Möllen und Friedrichsfeld Ost mit einer besonders jungen Altersstruktur, die sich in einem überdurchschnittlichen Anteil an Altersgruppen unter 30 Jahren ausdrückt.

4.2 GENERATIONENWECHSEL IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

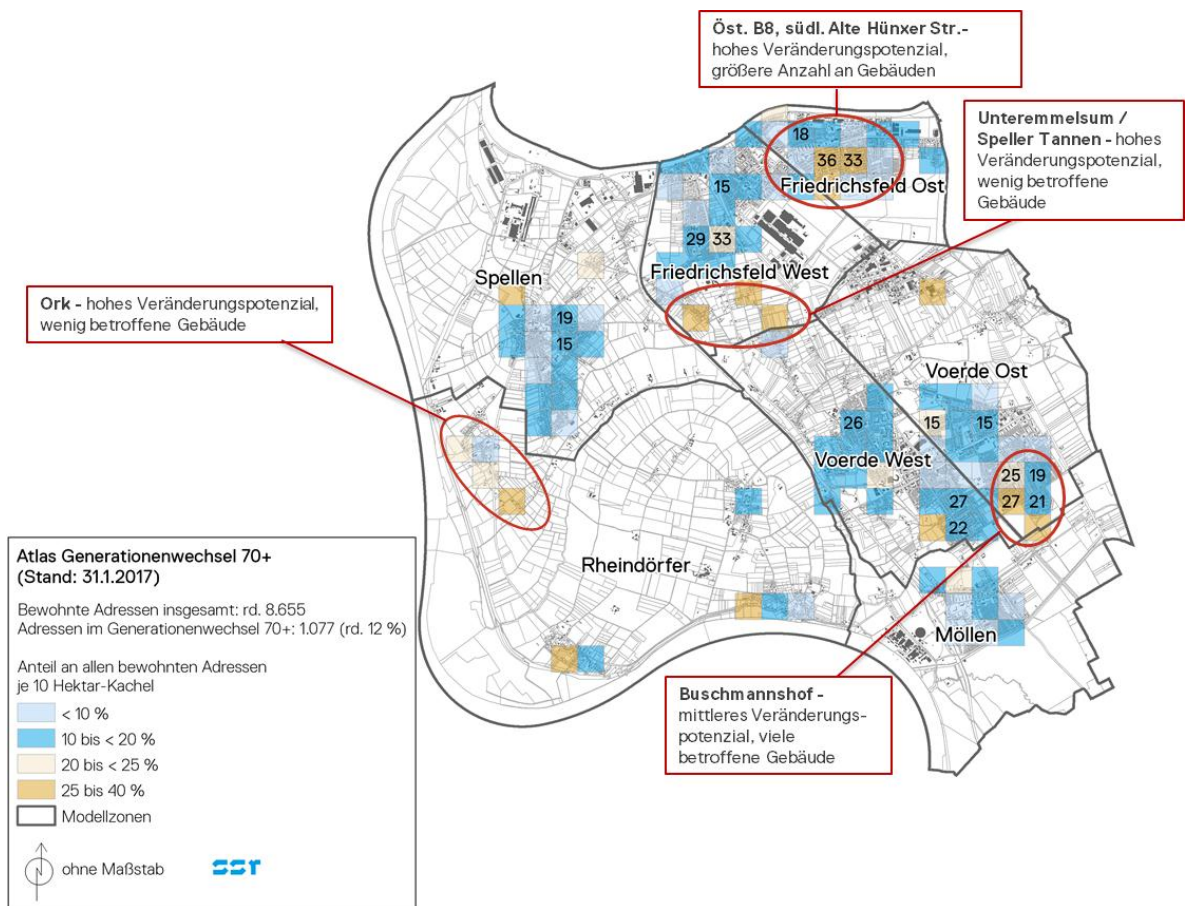
Der nachfolgende Atlas Generationenwechsel 70+ verbildlicht diejenigen Adressen in Voerde, in denen ausschließlich ein oder zwei Personen im Alter von 70 Jahren und älter leben, zumeist in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aus Datenschutzgründen wurde statt einer adressscharfen Darstellung die Darstellung in Form von Kacheln gewählt. Ziel des Atlas ist es, diejenigen Orte zu identifizieren, in denen in 2017 ein überdurchschnittlich hoher Anteil älterer Menschen lebte. Im Zuge der Alterung von Bewohnern und Gebäuden werden Generationenwechsel ausgelöst, in dessen Folge zumeist ältere Bestandseigentümer neu an den Markt kommen und Wohnraumpotenzial für nachziehende, jüngere Haushalte oder Familien bilden. Indem der Atlas Adressen von älteren Menschen verortet, macht er auch deutlich, wo ggf. Angebote des wohnortnahen, altersgerechten Wohnens eine Wohnalternative für ältere Menschen darstellen könnten.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Aussagen nur im Format von 10 ha großen Flächen getroffen und ablesbar. Dabei zeigt sich Folgendes:

- In Voerde konnten insgesamt 8.655 bewohnte Adressen sowie 1.077 Adressen identifiziert werden, in denen ausschließlich ein oder zwei ältere Menschen ab 70 Jahren wohnen. Damit steht in rund 12 Prozent aller bewohnten Adressen in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren ein Generationenwechsel bevor (z.B. aufgrund von altersbedingtem Auszug oder Todesfall).
- Die räumliche Verteilung dieser Gebäude zeigt eine deutliche Verdichtung in vier Siedlungsbereichen – Ork, östlich der B8 / südlich Alte Hünxer Straße, Unterremmelsum / Speller Tannen sowie Buschmannshof.
- In dem Gebiet östlich B8 / südlich Alte Hünxer Straße handelt es sich um eine ältere Einfamilienhaussiedlung aus den 1950er / 1960er Jahren, bestehend aus Reiheneigenheimen, Doppelhaushälften und freistehenden Eigenheimen, allesamt mit größeren Gärten versehen. Mehrere Buslinien erschließen das Gebiet und schließen es an das Nebenzentrum in Friedrichsfeld sowie an das Voerder Stadtzentrum an. Der Ortsteil Friedrichsfeld West weist ein gutes Image als Wohnstandort auf und das Preisniveau ist im Vergleich zu anderen Ortslagen eher günstig, so dass gute Chancen bestehen, dass die zukünftig am Markt angebotenen Bestandseigenheime bei einem entsprechend eher niedrig bleibenden Preisniveau auch ihre Nachfrage finden. Zu prüfen ist, ob in planungsrechtlicher Hinsicht ggf. Festsetzungen für das Gebiet bestehen, die den modernen und familiengerechten Aus- und Umbau der älteren Ein- und Zweifamilienhäuser behindern könnten und ggf. zu lockern sind. Die Schaffung eines altengerechten, barrierefreien Wohnungsangebotes im Einzugsbereich dieser Siedlung könnte den Generationenwechsel und den längerfristigen Verbleib in dem Quartier befördern.
- Das Gebiet Buschmannshof umfasst eine große Ein- und Zweifamilienhaussiedlung. Allerdings ist der Anteil an Adressen, die nur noch von Älteren ab 70 Jahren bewohnt werden, nicht so hoch wie in den anderen drei Vergleichsräumen. Buschmannshof zählt zu Voerde und besitzt ein durchschnittlich gutes Image als Wohnstandort. Eine Buslinie tangiert den Buschmannshof und verbindet den Siedlungsbereich mit dem kleinen Nahversorgungsschwerpunkt an der Bahnhofstraße und schließlich mit der Innenstadt. Vor Ort sind jedoch keine wohnungsnahen Versorgungsangebote angesiedelt, so dass Ältere erhebliche Aufwendungen für eine selbstständige Haushaltsführung betreiben müssen. Die vorteilhafte Wohnstandortlage dürfte auch in Verbindung mit einem hier erzielbaren mittleren bis überdurchschnittlichen Preisniveau eine gute Ausgangsvoraussetzung für den Generationenwechsel bieten. Zur Unterstützung des Generationenwechsels würde sich auch in diesem Bereich Voerdes ein ortsnahes Angebot an altersgerechten Wohnungen anbieten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Hinblick auf ggf. vorhandene Restriktionen für den Aus- und Umbau zu modernen, familiengerechten Eigenheimen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- In Ork gibt es insgesamt nur wenig betroffene Gebäude, da der Ortsteil recht klein ist. Aber das Veränderungspotenzial ist hoch, d.h. der Anteil der Adressen im Generationenwechsel ist deutlich höher als im städtischen Durchschnitt und erreicht Kategorien von 20 bis 25 Prozent bzw. in einer Kachel auch 25 bis 40 Prozent. In Ork selbst gibt es keine Versorgungsinfrastrukturen wie z.B. einen Lebensmittelanbieter, wodurch das

Wohnen im Alter und im vertrauten Umfeld zu einer Herausforderung wird. Ork zählt aber zu den Rheindörfern, die aufgrund ihres hohen Freizeitwertes eine Attraktivität auf Zuzügler ausüben und bislang Zuzugsorte waren. So ist auch anzunehmen, dass der bevorstehende Generationenwechsel in Ork kaum einen Handlungsbedarf auslöst, da die frei werdenden Bestände wiedergenutzt werden dürften.

- Unteremmelsum und Speller Tannen als vierter räumlicher Schwerpunkt eines bevorstehenden Generationenwechsels sind Streulagen mit ebenfalls wenig betroffenen Wohngebäuden. Allerdings ist auch hier das Veränderungspotenzial hoch, da der Anteil der Adressen mit bevorstehendem Generationenwechsel zumeist bei 25 bis 40 Prozent liegt. Ebenso wie in Ork fehlen wohnungsnahe Versorgungsinfrastrukturen.



4.3 ANGEBOTSPORTFOLIO

Das Bestandsportfolio verdeutlicht die Besonderheiten sowie die Stärken und Schwächen der Wohnstandortqualitäten der einzelnen Voerder Teilräume. Es fasst die Analyseergebnisse prägnant in wenigen Stichpunkten zusammen und bildet die argumentative Grundlage für die Identifikation von teilräumlich zu verortenden Handlungsfeldern in der Voerder Wohnungsmarktentwicklung. Die Modellzonen werden in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt.

Modellzone Friedrichsfeld Ost

Friedrichsfeld Ost weist eine gegenüber dem städtischen Durchschnitt jüngere Altersstruktur und einen mittleren Bevölkerungsrückgang auf, zwei Kennzeichen, die sich bei der Status-Quo-Betrachtung auch in Zukunft fortsetzen werden. In dem Einfamilienhausquartier Östlich B8 / südlich Alte Hünxer Straße steht ein Generationenwechsel bevor. Das Image der Modellzone ist das eines guten Wohnstandortes. Mit dazu beigetragen hat, dass das neue Wohngebiet im Osten der Modellzone am Markt und in der Bewohnerschaft gut aufgenommen wurde. Bedeutsame Handlungsfelder sind die Begleitung des Generationenwechsels in dem o.g. Quartier sowie die Entwicklung verfügbarer Wohnbauflächenreserven.

Modellzone Friedrichsfeld West

Friedrichsfeld West hat eine eher überalterte Bewohnerstruktur und einen – gemessen am städtischen Durchschnitt – mittleren Bevölkerungsrückgang aufzuweisen. Die Modellzone benötigt einen stärkeren Zuzug als bisher, um die in absehbarer Zukunft eintretenden Folgen von Überalterung und Generationswechsel auszugleichen. Dafür hat die Modellzone gute Voraussetzungen, denn sie besitzt eine solide Infrastrukturausstattung und erfreut sich großer Beliebtheit bei den „Friedrichsfeldern“. Punktuell bestehen Sanierungsbedarfe im Wohnungsbestand und bei „Wohninseln“ mit hoher Altersstruktur bzw. vermutlich stark einsetzendem Generationswechsel. Wichtige Handlungsfelder sind die Förderung des Generationenwechsels, die Entwicklung verfügbarer Wohnbauflächenreserven und die Bestandsqualifizierung.

Modellzone Möllen

Möllen hat eine vergleichsweise junge Bewohnerstruktur, ein Kennzeichen, das auch in Zukunft Gültigkeit haben wird. Dennoch hat Möllen einen überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen gehabt, der sich bei einer Stärkung des Wohnstandortes deutlich abschwächen dürften. Möllen ist bislang stark von STEAG als Wohn- und Industriestandort geprägt worden. Die Nähe zum STEAG-Werk hat sich eher unvorteilhaft auf das Image als Wohnstandort ausgewirkt. Die Stilllegung des Werkes ist ein großer Verlust für die Wirtschaftskraft und den Arbeitsmarkt in Voerde, aber auch eine Chance auf neue positive Entwicklungsimpulse als Wohnort. Positiv hervorzuheben ist u.a. die vorhandene Infrastrukturausstattung. Im Wohnungsbestand bestehen zum Teil erhebliche Sanie-

rungsbedarfe, deren Abbau mit Blick auf die Mietzahlungsfähigkeit in der Bewohnerschaft begrenzt sind. Eine Bewohnerinitiative setzt sich für den altersgerechten Umbau im Wohnungsbestand ein. Weitere relevante Handlungsfelder sind aus gutachterlicher Sicht der Stadtumbau sowie die Bestandsqualifizierung.

Modellzone Rheindörfer

Die Modellzone Rheindörfer hat eine durchschnittliche Altersstruktur und eine bislang sowie auch in Zukunft zu erwartende stabile Bevölkerungsentwicklung. In Ork steht in absehbarer Zukunft ein Generationenwechsel in den Wohngebäuden bevor, so dass in dessen Folge zahlreiche Zuzüge zu erwarten sind. Die Dörfer sind jedes für sich sehr überschaubar und in attraktiver Wohnlage mit großer Nähe zum Freizeit- und Naherholungsbereich Rheinufer. Wichtige Infrastrukturen wie Lebensmittelmärkte oder Grundschulen sind nicht vorhanden. Dafür verfügen die Rheindörfer trotz ihrer kleinteiligen Siedlungsstruktur über eine schnelle Internetverbindung, die der DSL-Ausbau mit sich brachte. Besondere Handlungsfelder in der Wohnungsmarktentwicklung lassen sich nicht ableiten.

Modellzone Voerde Ost

Die Modellzone Voerde Ost bildet sowohl hinsichtlich der Altersstruktur als auch im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung den Durchschnitt von Voerde ab. Das Image als Wohnstandort ist gut. Im Quartier Buschmannshof steht ein Generationenwechsel in der Bewohnerschaft bevor, der erwarten lässt, dass wieder jüngere Haushalte zuziehen. Perspektiven in der Wohnungsmarktentwicklung bestehen in der Entwicklung der Wohnbaufläche Ehemalige Pestalozzischule, die von der Stadt Voerde zur Sicherung von städtebaulichen und Wohnqualitäten in einem Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben wurde. Ein weiteres Handlungsfeld liegt in der Begleitung des Generationenwechsels im Teilbereich Buschmannshof.

Modellzone Voerde West

Die Modellzone Voerde West weist derzeit und zukünftig eine durchschnittliche Altersstruktur auf. Durch Wanderungsgewinne von außerhalb Voerdes und aus anderen Voerder Ortsteilen blieb die Bevölkerungszahl halbwegs stabil. Unter Status-Quo-Bedingungen sind in der Modellzone auch künftig eher unterdurchschnittliche Bevölkerungsverluste zu erwarten. Das Image als Wohnstandort ist differenziert: In Expertengesprächen wird eine fehlende Ortsmitte beklagt, die bisherigen Städtebauförderungsmaßnahmen jedoch positiv hervorgehoben. Auch die Tatsache, dass es kein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gibt, wird als Manko angemerkt. Die Modellzone wird durch eine kleinräumig heterogene Wohnstandortqualität geprägt. Wichtige Handlungsfelder liegen in der Schaffung einer attraktiven Ortsmitte und in der Beantwortung der Frage, welche Impulse sich durch die Entwicklung vorhandener Wohnbauflächenreserven eröffnen würden.

Modellzone Spellen

Spellen hat eine gegenüber dem städtischen Mittelwert überalterte Bewohnerschaft und einen durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Erst durch einen verstärkten Zuzug in Folge von Generationswechsel und Nachverdichtung im Bestand wird es gelingen, eine Verjüngung und eine weiterhin stabile Einwohnerentwicklung herbeizuführen. Die Modellzone hat ein gutes Image als Wohnstandort und gute Wohnlagequalitäten. Die Infrastrukturausstattung ist als solide zu bezeichnen, zudem überwiegen gewachsene städtebauliche und nachbarschaftliche Strukturen, die Wohnqualität ausstrahlen. Die Beliebtheit lässt sich daran bemessen, dass laut Expertenaussagen die (wenigen) verfügbaren Wohnbauflächen stark nachgefragt werden. Relevantes Handlungsfeld in der Stärkung des Wohnstandortes ist die Förderung des Generationenwechsels.

4.4 RÄUMLICHE HANDLUNGSFELDER

Die nachfolgende Karte fasst die räumlichen Handlungsfelder in der Wohnraumbestandsentwicklung in Voerde zusammen. Hier sind nicht nur die Analysen zum Generationenwechsel und die Ergebnisse aus den Szenarien zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung eingeflossen, sondern auch Ergebnisse aus Expertengesprächen und einer Ortsbegehung. Demnach bestehen folgende teilräumige Themenschwerpunkte:

- Spellen, Friedrichsfeld West und die Quartiere östlich B8 / südlich Alte Hünxer Straße sowie Buschmannshof sind Teilräume mit bevorstehendem bzw. bereits eingesetztem und noch fortdauernden Generationenwechsel.
- In Friedrichsfeld West im Umfeld der ehemaligen Parkschule befinden sich noch einige ältere Zeilenbauten aus den 1950er Jahren mit veralteten Ausstattungsstandards, betreffend die Wohnungen, die Wohngebäude und das Wohnumfeld. Das Gleiche trifft auch auf etliche ältere Mehrfamilienhäuser in Möllen zu. In Friedrichsfeld West finden sich im Umfeld der alten Parkschule auch frisch sanierte Mietwohnungsgebäude der Wohnbau Dinslaken GmbH, so dass der Gegensatz von „Alt und Neu“ die Sanierungsbedarfe verdeutlicht. Sie betreffen die energetische Sanierung und Fassadengestaltung, die Erneuerung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser, der Haustechnik, modernere Ausstattungen in den Wohnungen, im Außenbereich die Schaffung von barrierefreien Zugängen, die Neuordnung von Mülltonnenplätzen und Stellplätzen. Die Sanierungsbedarfe sind vergleichsweise umfassend, andererseits sind Wirtschaftlichkeit und Mietzahlungsfähigkeit der Nachfrager im Blick zu behalten. Für die Wohnungseigentümer bedeutet dies einen Balanceakt bzw. eine sorgfältige Prüfung, welche Aufwendungen unbedingt notwendig sind.
- In Möllen handelt es sich um vergleichsweise viele sanierungsbedürftige Mietwohnungsgebäude, die einer Erneuerung bedürfen. Hier sind einerseits die hohen Sanierungsaufwendungen zu bedenken, die auf eine begrenzte Kaufkraft der Mieter treffen. Andererseits ist mit Blick auf die weitere Marktentwicklung in Voerde und auf die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Möllen zu überlegen, ob anstelle einer großen

Anzahl aufwändig sanierter Mietwohnungen, deren Mietpreise eher in der Voerde Innenstadt als in Möllen aufgerufen werden, und angesichts der nachhaltig vorhandenen Wohnraumbedarfe im (eher günstigen) Ein- und Zweifamilienhausbereich nicht ein Rückbau einer nennenswerten Anzahl älterer sanierungsbedürftiger Mehrfamilienhäuser sinnvoll sein könnte. An deren Stelle könnte ein Neubau von preisgünstigen Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen, konzipiert als Doppelhaushälften und Reiheneigenheime mit Kaufpreisen von deutlich unter 300.000 €, so dass ein neues Wohnungsangebot für junge Familien aus dem unteren Mittelstand entsteht. Dieser Neubau kann zusammen mit der gezielten Erneuerung einer durch Rückbau verringerten Anzahl älterer Mietwohnungsgebäude einen wichtigen Impuls für die Qualifizierung des Wohnstandortes Möllen erzeugen und entscheidend zur Imageverbesserung beitragen, zumal mit dem Angebot an bezahlbaren Eigenheimen ein Beitrag zur verbesserten sozialen Mischung in dem Stadtteil geleistet würde. Dieser Erneuerungsprozess wird als Stadtumbau bezeichnet.

- In Voerde West ist die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte ein wichtiges Themenfeld. Nach der gelungenen, im Jahr 2017 abgeschlossenen Neugestaltung und Aufwertung des Rathausplatzes wird es in Zukunft darum gehen, die östlich angrenzenden Wohngebäude wieder einer dauerhaften Nutzung zuzuführen, die ihren Beitrag zur Belebung der Ortsmitte leisten kann.



Abb. 20: Kleinräumige Handlungsfelder
 Quelle: SSR auf Basis des Melderegisters der Stadt Voerde

Zusammenfassung der kleinräumigen Vertiefung

- Der demografische Wandel hat gemeinsam mit den Austauschprozessen durch Wanderungen die Bevölkerungsstrukturen in den verschiedenen Ortsteilen Voerdes nachhaltig beeinflusst. So hat sich Möllen zum Stadtteil mit der jüngsten Bewohnerschaft und Spellen sowie Friedrichsfeld West zu denjenigen mit der ältesten Bewohnerschaft entwickelt. Während die Bevölkerung in Voerde leicht zurückging, verlor Möllen prozentual die meisten Einwohner, während die Rheindörfer wie auch Voerde West sogar leichte Zugewinne verbuchen konnten.
- In Spellen, Friedrichsfeld West, im Quartier östlich B8 / südlich Alte Hünxer Straße sowie im Buschmannshof wird in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel eintreten, denn dort leben vergleichsweise viele ältere Seniorenhaushalte. Der Wohnstandort Voerde wie auch die genannten Quartiere und Ortsteile sind attraktiv genug, dass die im Zuge des Generationswechsels frei werdenden Wohnungen – vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser – wieder von jüngeren Haushalten und vor allem von Familien bezogen werden. Die Stadt Voerde kann darauf achten, dass die notwendigen Aus- und Umbauten oder Grundstücksteilungen durch entsprechende planungsrechtliche Festlegungen vollzogen werden können, so dass ein modernes Wohnangebot entsteht und Nachverdichtungsprozesse stattfinden können. Im Vorfeld solcher Generationenwechsel kann die Alterung der Bevölkerung und der Verlust von Einwohnerschaft die Gefahr hervorrufen, dass bestehende Infrastrukturen sich nicht mehr tragen und wegbrechen und Ältere in zu groß gewordenen Wohnungen verharren. Bürgerschaft und die Stadt Voerde haben daher in Spellen ein vorbildhaftes Projekt mit Namen „Neues Wohnen in Spellen“ initiiert, das altersgerechte Wohnalternativen schaffen, den Generationenwechsel fördern und vorhandene Infrastruktur erhalten will. Auch in den anderen benannten Teilräumen könnte ein attraktives Angebot an altersgerechten Wohnungen eine Perspektive für Ältere darstellen und zugleich den Generationenwechsel unterstützen.
- In zwei unterschiedlich großen Teilräumen Voerdes besteht Handlungsbedarf in der Sanierung älterer Mietwohnungsgebäude. Die Erneuerung der noch unsanierten Zeilenbauten im Umfeld der Parkschule bedarf der Unterstützung der Stadt Voerde im Bereich der Wohnumfeldverbesserung. Auch die Umsetzung einer Nutzungsperspektive für die alte Parkschule kann einen weiteren Aufwertungsimpuls für die Standortqualifizierung setzen. Die Entwicklung einer Perspektive für die umfangreichen, sanierungsbedürftigen Mietwohnungsbestände in Möllen sollte in eine Entwicklungsstrategie für den gesamten Stadtteil eingebunden werden. Da auch die Zukunft des Standortes des ehemaligen STEAG-Kraftwerkes zu diskutieren ist, bietet es sich insgesamt an, einen Stadtumbauprozess zu initiieren, der eine ganzheitliche Aufwertung des Wohnstandortes Möllen in den Blick fasst und eine nachhaltige Erneuerungsstrategie für die sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände entwirft.

5 PROGNOSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose – als entscheidende Größe für den Wohnungsmarkt – die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf und geben ggf. Hinweise auf einen sich entwickelnden Überhang an Wohnraum.

5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsvorausberechnung für Voerde bis zum Jahr 2035 erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Berechnungsgrundlage waren die Einwohnermeldedaten der Stadt Voerde. Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2015 (Einwohner mit Hauptwohnsitz) wurden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe und Wanderungswahrscheinlichkeiten aus dem Stützzeitraum 2011-2014 berechnet. Das Jahr 2015 wurde aufgrund der ungewöhnlich hohen Zuwanderungszahlen aus dem Ausland (Flüchtlingszuzug) bei der Berechnung der Wahrscheinlichkeiten nicht berücksichtigt, um mit einem in dieser Größenordnung vermutlich einmaligen Ereignis nicht die Trendaussage zu verzerren. Die ermittelten Daten wurden einer Plausibilitätskontrolle unterzogen.

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung stand der Stützzeitraum 2011 bis 2014 zur Verfügung. Die Vorausberechnung wurde im Jahr 2011 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Bestätigt die Modellrechnung für Gesamtstadt und Modellzonen die reale Entwicklung (d.h. den Bevölkerungsstand zum 31.12.2014), wird die Vorausberechnung mit diesem Modell und ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2015 bis zum Jahr 2035 fortgeführt.

Im Ergebnis der Prognose zeigt sich für die Gesamtstadt Voerde weiterhin eine rückläufige Einwohnerzahl, sodass im Jahr 2035 voraussichtlich ein Einwohnerstand von ca. 33.480 Personen (mit Hauptwohnsitz) erreicht wird. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von rd. 2.960 Personen bzw. einer Abnahme um rd. 8 Prozent in 19 Jahren. Dieser Trend ist darauf zurückzuführen, dass sowohl die natürliche Entwicklung als auch der Wanderungssaldo in den letzten Jahren überwiegend negativ waren und sich diese Entwicklung fortsetzen wird.

Allerdings ist der Einwohnerrückgang gegenüber der Bevölkerungsprognose von IT.NRW geringer. Die in 2014 erstellte Prognose von IT.NRW, die noch nicht den erhöhten Bevölkerungsstand durch die Flüchtlingszuwanderung in 2015 einbezieht, prognostiziert für Voerde im Jahr 2035 einen gegenüber der SSR-Prognose um rund 850 Personen verminderten Bevölkerungsstand. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Prognosen für die Regionalplanung Grundlage für die Ermittlung von Wohnbauflächenbedarfen sind.

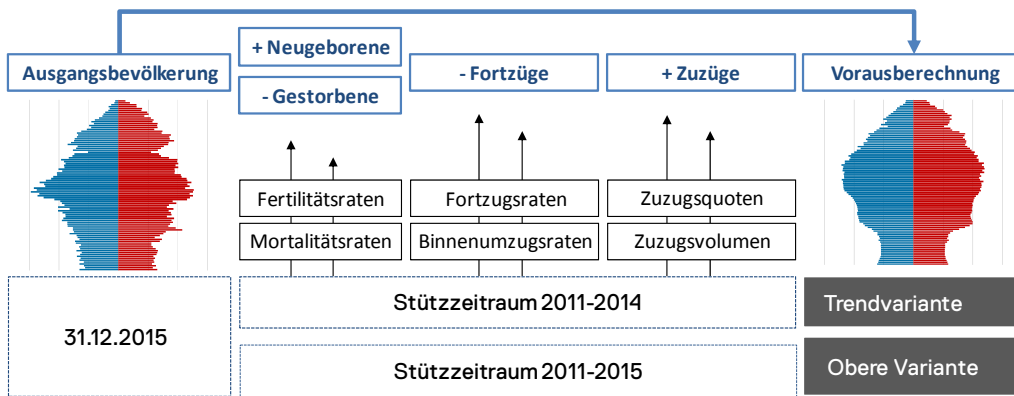


Abb. 21: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung
Quelle: SSR

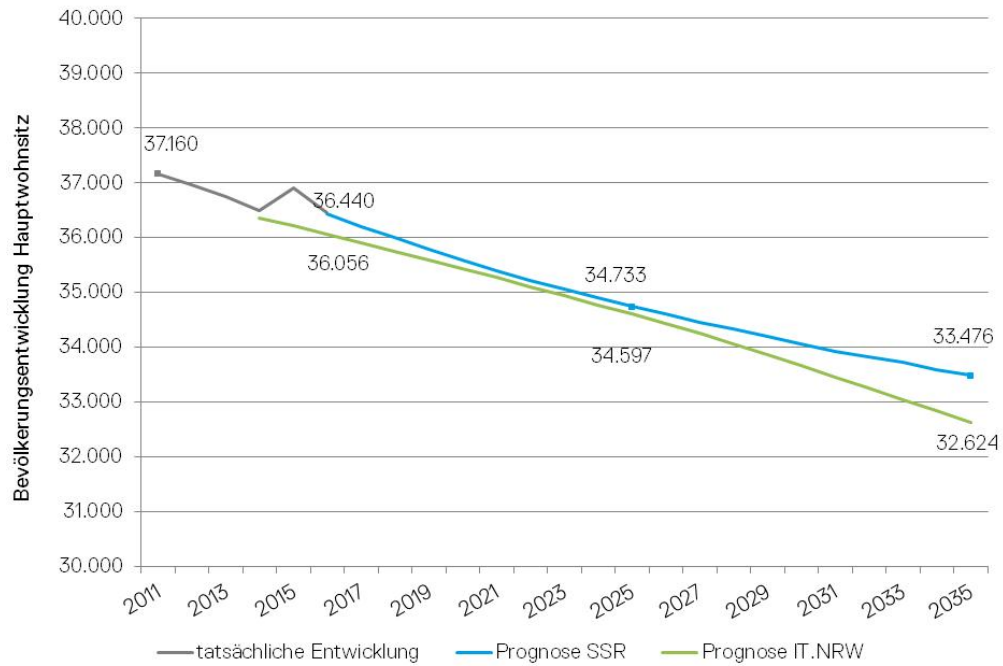


Abb. 22: Bevölkerungsprognose Voerde im Vergleich
Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde, Bevölkerungsvorausschätzung von IT.NRW

Ein Vergleich der Einwohnerzahl zum Stichtag 31.12.2018 zeigt, dass die Bevölkerungsprognose den tatsächlichen Einwohnerstand mit nur 0,6 Prozent Abweichung wiedergibt. Dies entspricht einer nach wie vor hohen Treffsicherheit. Denn die bisherigen jährlichen Schwankungen im Einwohnerstand Voerdes in einer Spanne von -80 bis -400 Personen ist groß, dass sich die Abweichung im nächsten Jahr wieder ausgleichen und gegen Null tendieren kann.

Im Altersaufbau der Bevölkerung in Voerde verändert sich Folgendes:

- Die Seniorenhaushalte werden weiter zunehmen. Dies betrifft besonders die Altersgruppe der jungen Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren. Sie wächst um rd. 1.180 Personen bzw. rd. ein Fünftel, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre langsam in das Rentenalter eintreten. Denselben prozentualen Zuwachs werden auch die Hochaltrigen ab 80 Jahren verzeichnen, allerdings nur mit einem Zugewinn von rd. 480 Personen.
- Die Gruppe der Best Ager im Alter von 50 bis 64 Jahren verkleinert sich deutlich, da sie derzeit noch von den geburtenstarken Jahrgängen der 1960er Jahre gebildet wird und nachrückende Jahrgänge nicht mehr so umfangreich sind. Sie wird mit einer Abnahme von rd. 2.500 Personen bzw. minus 28 Prozent voraussichtlich den prozentual wie auch zahlenmäßig stärksten Rückgang aller Zielgruppen verzeichnen
- Die Zahl der Kinder- und Jugendlichen wird insgesamt um rd. 9 bis 10 Prozent abnehmen. Dies weist vor dem Hintergrund eines bislang positiven Wanderungssaldos auf einen demografischen Rückgang dieser Altersgruppe hin. Der Rückgang wird bei Kindern im schulfähigen Alter mit einem Minus von rd. 350 Personen doppelt so umfangreich ausfallen als bei Kindern im Vorschulalter.
- Demografisch bedingt wird auch die Gruppe der Starterhaushalte kleiner. Sie vermindert sich um rd. 1.000 Personen bzw. 22 Prozent.
- Die Verringerung in der mittleren Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen liegt mit einer Abnahme von minus sechs Prozent noch unterhalb des städtischen Durchschnitts. Dennoch kann mit einem Rückgang von über 500 Personen auch ein leicht vermindertes Potenzial in der Wohneigentumsbildung einhergehen.

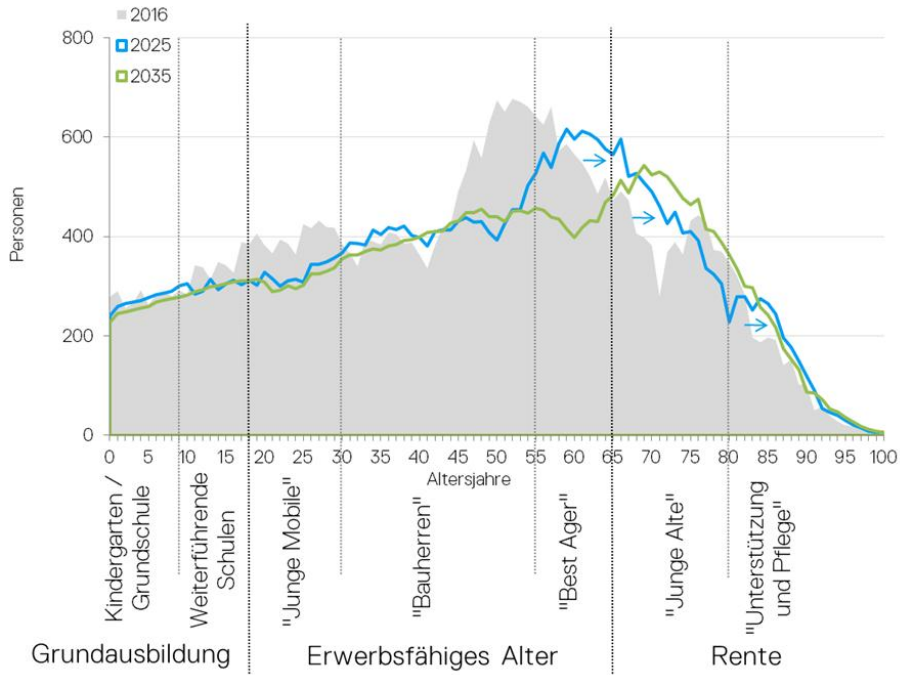


Abb. 23: Bevölkerungsprognose zur Altersentwicklung
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

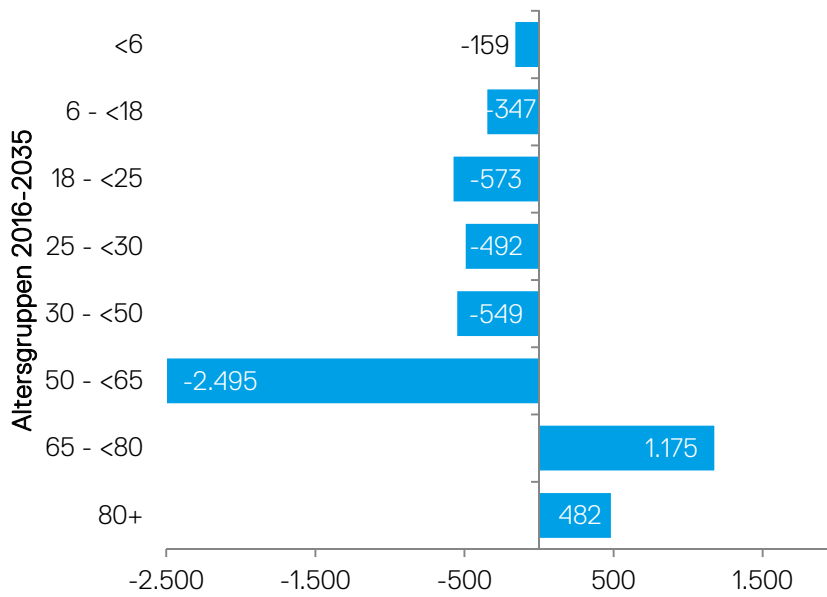
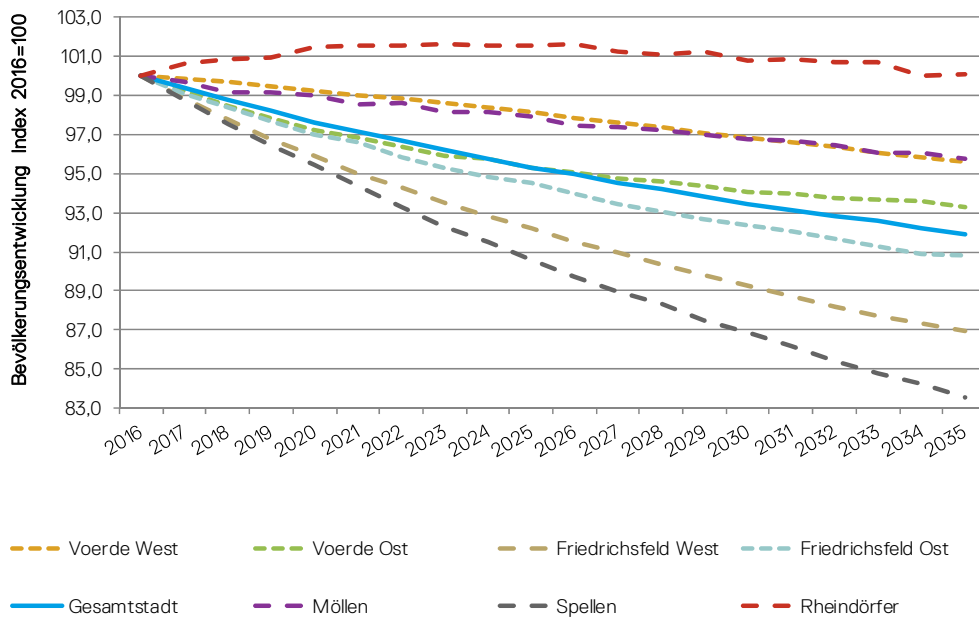


Abb. 24: Vorausschätzung der Altersgruppen in der Bevölkerungsprognose
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde


Abb. 25: Kleinräumige Bevölkerungsszenarien

Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

Parallel zur gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose wurden kleinräumige Bevölkerungsszenarien berechnet, die verdeutlichen sollen, wie sich die zukünftige demografische Entwicklung in den Ortsteilen vollziehen wird, wenn sich die Rahmenbedingungen bei den Geburten, Sterbefällen, Zu- und Fortzügen so fortsetzen wie bisher. Die Szenarien sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die bisherigen Entwicklungstrends in die Zukunft – bis 2035 – verlängern. Es ist wahrscheinlich, dass es zu Anpassungs- und Ausgleichsprozessen zwischen Ortsteilen kommen wird, wenn zum Beispiel in einem beliebten Ortsteil eine durch demografische Effekte rückläufige Bevölkerung ein attraktives Wohnungsangebot „freisetzt“. Das attraktive Angebot wird wahrscheinlich in verstärktem Maße Zuzüge in den beliebten Stadtteil lenken. Diese Anpassungsprozesse können jedoch modelltechnisch nicht abgebildet werden. Insofern sind die teilräumlichen Modellrechnungen als Szenarien zu verstehen, die aufzeigen, wie sich die Stadtteile entwickeln würden, wenn keine Anpassungsprozesse stattfinden.

Für die Vorausberechnung wurde das Voerder Stadtgebiet in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in sieben Modellzonen aufgeteilt. Sie wurden bereits im Kapitel „Kleinräumige Analysen“ vorgestellt. Um methodische Unsicherheiten in der Prognose ausschließen zu können, weist jede Modellzone eine Mindestgröße von rd. 2.000 Einwohnern auf.

Die kleinräumigen Szenarien zeigen ein Nebeneinander von stabilen bis schrumpfenden Ortsteilen. Die Rheindörfer erweisen sich beispielsweise als Orte mit demografischen Rahmenbedingungen, die – in die Zukunft verlängert – eine stabile Bevölkerungsstruktur hervorbringen. Der Ortsteil Spellen ist aufgrund seiner derzeitigen demografischen Struktur

– hoher Altersdurchschnitt, wenig ältere Häuser, die durch Fortzug frei werden und durch jüngere Haushalte belegt werden können – derjenige Teilraum, der in den Szenarien am stärksten an Einwohnern verlieren würde. Diese Entwicklung wird jedoch nicht wie prognostiziert eintreten, denn der Bevölkerungsrückgang wird wiederum ein Vielfaches an Zuzügen in den älteren Ein- und Zweifamilienhausbestand lenken, da der Ortsteil ein beliebter Wohnstandort ist.

Gemessen am städtischen Durchschnitt wird Spellen wie auch in Friedrichsfeld West durch Alterungsprozesse einen größeren Teil der angestammten Bewohnerschaft verlieren. Entsprechend kann der Wohnungsbestand durch zuziehende Familienhaushalte wieder belegt werden. Solange beide Ortsteile eine Standortgunst für Wohnungssuchende aufweisen, ist keine Schrumpfung zu erwarten, da sie durch Zuzug neuer Familien aufgefangen wird.

Die Rheindörfer, aber auch Möllen und Voerde West sind Ortsteile, die bislang als Zuzugsorte bezeichnet werden können, weil sie von Zuwanderung profitieren. In den Szenarien hebt sich ihre Einwohnerentwicklung positiv vom städtischen Durchschnitt ab. Die Modellrechnungen zur Einwohnerzahl zeigen Stabilität bis nur leichte Schrumpfung.

Einen Handlungsbedarf in der Förderung des Generationswechsels weisen die Ortsteile Spellen und Friedrichsfeld West auf. Denn im Zuge der Alterung der Bewohnerschaft drohen Infrastrukturen nicht mehr ausgelastet zu sein und verloren zu gehen. Diesem Prozess sollte frühzeitig entgegengewirkt werden. In Spellen ist dazu bereits das modellhafte Projekt „Neues Wohnen in Spellen“ angestoßen worden. Es geht darum, in den betreffenden Ortsteilen durch die Schaffung altengerechter Angebote ältere Bewohner zu motivieren, das ältere Eigenheim freizuziehen und somit Chancen auf einen Zuzug von Familienhaushalten zu eröffnen. Auch die Nachverdichtung im Bestand, also die Nutzung von Baulücken, die Grundstücksteilung, die Umnutzung von Flächen für den Wohnungsneubau usw., bietet Chancen auf Zuzug jüngerer Haushalte im Vorfeld des anstehenden Generationswechsels.

5.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderung der privaten Haushalte bis zum Jahr 2035 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden; das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, weil sie zum Beispiel in stationären Einrichtungen der Altenhilfe leben. Die für die Haushaltsprognose relevanten Haushaltsmitgliederquoten wurden dem Zensus 2011 für Voerde entnommen und auf die Bevölkerungsprognose übertragen. Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Die Anzahl der Privathaushalte wird zwischen 2016 und 2035 stabil bleiben. Der Trend zu kleineren Haushalten, befördert durch die Zunahme der Seniorenhaushalte, führt dazu, dass die Bevölkerungsabnahme kompensiert wird.
- Im Vergleich zu vielen anderen Kommunen zeigt sich auch in Voerde die „typische“ Zunahme kleiner Haushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Familienhaushalte. Viele der Senioren, deren Zahl zunimmt, leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Der Trend zur Singularisierung führt auch in Voerde zu einer erwartungsgemäßen Zunahme der Einpersonenhaushalte um immerhin zehn Prozent. Die Gruppe der Zweipersonenhaushalte bleibt dagegen stabil. Die Zunahme bei Paarhaushalten im Seniorenalter wird kompensiert durch die Verminderung der Best Ager, die zu zweit zusammen leben.
- Der Umfang größerer Haushalte mit drei und mehr Personen nimmt demografisch bedingt ab.

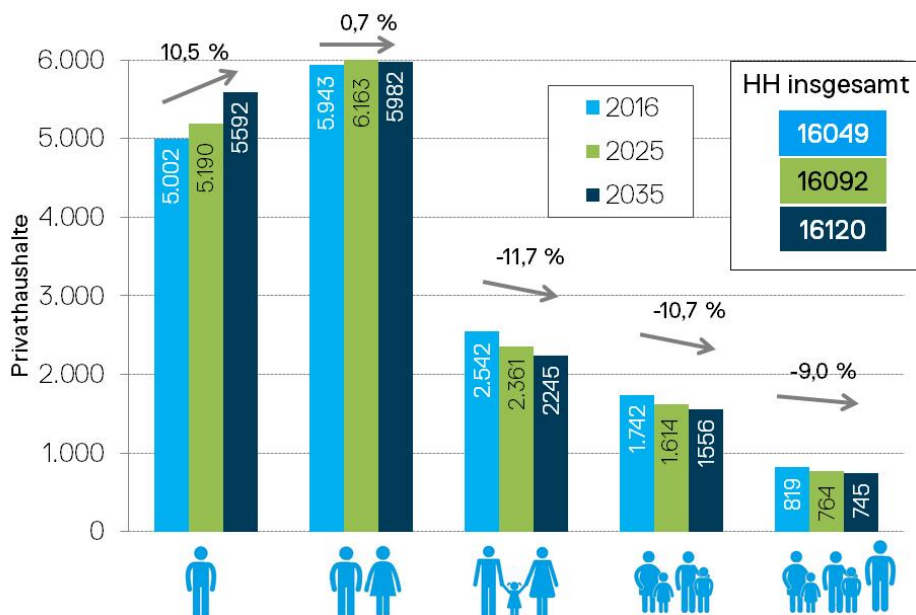


Abb. 26: Haushaltsprognose Voerde
Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

5.3 ZUSATZEFFEKT DURCH WIRTSCHAFTLICHE IMPULSE

Die Einwohner- und Haushaltsentwicklung ist wie auch in Voerde von den Außenwanderung – also den Zuzügen ins und den Fortzügen aus dem Stadtgebiet – geprägt. Ein wesentlicher Push- und Pullfaktor für das Wanderungsgeschehen ist die Arbeitsmarktentwicklung. Der Arbeitsmarkt ist ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt.

Da die vorliegende Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auf einer Trendvorausschätzung beruht, deren Stützzeitraum die Jahre 2011 bis 2014/15 umfasst, werden auch die demografische Entwicklung beeinflussende Rahmenbedingungen wie die damalige Entwicklung am örtlichen Arbeitsmarkt in die Zukunft fortgeschrieben.

Ergeben sich jedoch Erkenntnisse, dass die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung andere Impulse haben wird, so sind diese veränderten Einflüsse auf die demografische Entwicklung abzuschätzen und in das Prognosemodell einzubauen.

In einem ersten Schritt wird daher die Arbeitsmarktentwicklung im Stützzeitraum 2011 bis 2015 betrachtet, danach mit der absehbaren wirtschaftlichen Entwicklung verglichen. Aus dem Abgleich ergibt sich, ob Zusatzeffekte aus der Arbeitsmarktentwicklung als weitere Komponente der Haushaltsprognose zu berücksichtigen sind.

Arbeitsmarktentwicklung im Stützzeitraum 2011 bis 2015

Der Arbeitsmarkt in Voerde hat im Stützzeitraum eine nennenswerte Ausweitung erfahren. Der entsprechende Indikator der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, dargestellt in der nachfolgenden Abbildung, zeigt eine Zunahme um rd. 13 % bzw. 921 Beschäftigte. Sie vollzog sich vor allem in den Jahren 2014 und 2015. Die Beschäftigungsintensität – das Verhältnis von Beschäftigten pro 1.000 Einwohner – wuchs parallel von 196 auf 223 Personen. Die Stilllegung des Kraftwerkes STEAG am Standort Voerde mit ehemals rd. 280 Mitarbeitern wirkte sich insofern auf die örtliche Arbeitsmarktentwicklung aus, als dass die Zahl der Beschäftigten im Stadtgebiet in 2017 stagnierte.

Ein Großteil der Beschäftigten am Arbeitsort Voerde wohnt außerhalb des Stadtgebietes und pendelt täglich ein. Darauf verweist eine Einpendlerquote von durchschnittlich 81 Prozent für Voerde. Sie berechnet sich, indem man die Zahl der Berufseinpender ins Verhältnis zu der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten setzt. Der in Voerde vorherrschende Überschuss der Berufsauspendler verminderte sich von 6.867 Personen in 2011 auf 6.632 Personen in 2015, was vor allem der gestiegenen Zahl der Berufseinpender zuzurechnen war.

Zeitgleich blieb die Bauintensität, also die Zahl der Baufertigstellungen gemessen am Wohnungsbestand, in dem Zeitraum hinter den Vergleichswerten für Gemeinden gleicher Größenordnung in NRW zurück (vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Voerde). Vor allem das Flächenangebot im Segment des individuellen Wohnungsbaus dämpfte die dortige Bautätigkeit. Insofern bestätigt sich die Vermutung, dass das in der Region vorhandene und täglich nach Voerde einpendelnde Potenzial an Wohnraum nachfragenden Arbeitnehmern bzw. Haushalten nicht in größerem Maße abgeschöpft werden konnte. Diese These unterstützen auch Erkenntnisse aus Expertengesprächen mit Wohnungsmarktakteuren aus Voerde.

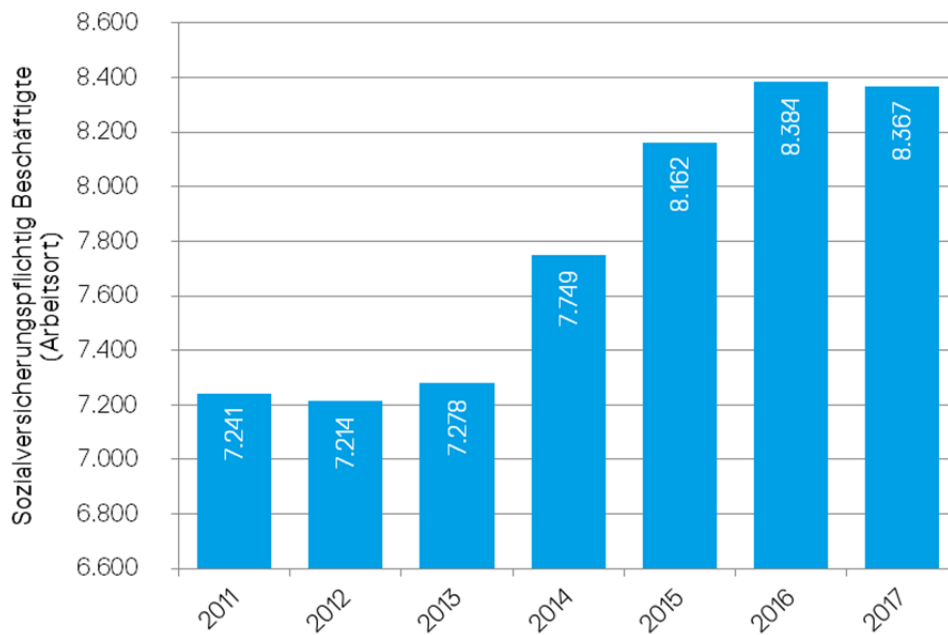


Abb. 27: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Voerde

Quelle: SSR auf Grundlage IT.NRW

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Berufseinpender	5.952	6.048	5.912	5.991	6.454	6.808
Einpendlerquote*	82 %	84 %	81 %	77 %	79 %	81 %
Auspenderüberschuss	6.867	6.827	7.264	7.106	6.632	6.293

Tab. 6: Berufseinpenderquote

Quelle: SSR auf Grundlage von IT.NRW; * Zahl der Berufseinpender im Verhältnis zur Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

In den vergangenen Jahren (2012 bis 2015) verzeichnet die Wirtschaftsförderung in Voerde insgesamt neun Neuansiedlungen von Wirtschaftsbetrieben, die maßgeblich zur Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes beitrugen. Es handelt sich überwiegend um Firmen, die ihren Standort verlagerten oder in Voerde eine Filiale eröffneten. Die vorherigen Standorte lagen vorzugsweise in nahegelegenen Großstädten und dem Umland. Durch Neuansiedlung entstanden somit 208 zusätzliche Arbeitsplätze innerhalb von vier Jahren. Dies ergibt umgerechnet einen mittleren Zuwachs von jährlich 52 Arbeitsplätzen.

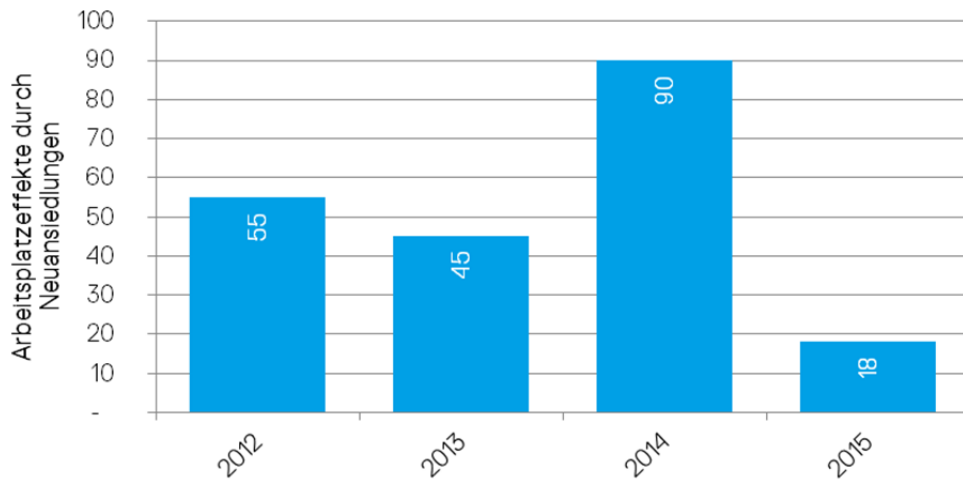


Abb. 28: neu entstandene Arbeitsplätze durch Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in Voerde

Quelle: SSR auf Grundlage Stadt Voerde, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Erkenntnisse zur zukünftigen Arbeitsmarktentwicklung in Voerde

Für die Jahre 2018 und 2019, die bereits Prognosejahre der Bevölkerungsvorausschätzung sind, sind fünf neue Ansiedlungen von Wirtschaftsbetrieben konkret zu erwarten (bzw. eine Ansiedlung vollzog sich bereits im Sommer 2018). Die vorherigen Unternehmensstandorte liegen, wie auch schon in den Vorjahren, vornehmlich im Umland und in nahegelegenen Großstädten. Bis auf einen Betrieb aus der Bankenbranche ist die Zahl der voraussichtlich pro Betrieb entstehenden neuen Arbeitsplätze bekannt. Sie summieren sich auf mindestens 270 Arbeitsplätze. Dies entspricht einem mittleren Zuwachs von mindestens 135 Plätzen pro Jahr.

Ein solcher Wert ist in Voerde in keinem der zurückliegenden Jahre 2012 bis 2017 erreicht worden. Der Zuwachs entspricht einer Vervielfachung mit dem Faktor 2,6 bzw. einem Zuwachs um 160 Prozent gegenüber den Vorjahren.

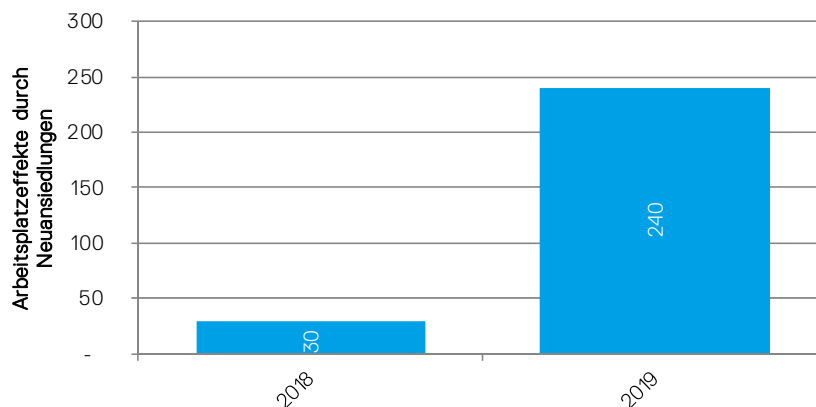


Abb. 29: realisierte und anvisierte Arbeitsplätze durch Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in Voerde
 Quelle: SSR auf Grundlage Stadt Voerde, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Schlussfolgerungen und Zusatzeffekte für die Haushaltsprognose

Die für 2018 und 2019 bereits sehr konkret zu benennende Zahl an Neuansiedlungen und zusätzlichen Arbeitsplätzen, die in Voerde geschaffen werden, liegt mit rd. 270 Arbeitsplätzen deutlich über dem Durchschnitt von 104 Plätzen (52 Plätze mal 2 Jahre), der der Bevölkerungsprognose für Voerde zu Grunde liegt. Daher ist es zulässig und geboten, die anvisierten Neuansiedlungen hinsichtlich ihrer Wirkungen auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage zu bewerten und einzuberechnen.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich dieser Impuls für 2018/2019 auch dauerhaft fortsetzt und eine andere wirtschaftliche Entwicklung in Voerde zu Grunde gelegt werden muss. Es ist auch nicht anzunehmen, dass es sich bei dem kurzfristigen Impuls um einen Vorzieheffekt handelt, der dazu führt, dass in den Folgejahren die Arbeitsplatzentwicklung unter das Niveau des Stützzeitraumes der Prognose (2011 bis 2014/15) zurückfällt. Daher ist es zulässig, den kurzfristigen Impuls als temporären Effekt auf die Entwicklung des Wohnungsbedarfes aufzufassen, ihn gesondert zu berechnen und als einmaligen Zusatzeffekt hinzuzurechnen.

Der Zusatzeffekt, der durch die überdurchschnittlichen Neuansiedlungen erzielt wird, beträgt für die Jahre 2018 und 2019 166 Arbeitsplätze. Dies ist die Differenz zwischen dem Durchschnitt von 104 Plätzen im Referenzzeitraum und dem anvisierten Neuzugang an Arbeitsplätzen. Jeder neue Arbeitsplatz wird von einem Arbeitnehmer besetzt. Üblicherweise pendeln 81 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten täglich nach Voerde ein, 19 Prozent wohnen in Voerde. Geht man nun davon aus, dass auch 19 Prozent der zu erwartenden 166 Beschäftigten in Zukunft in Voerde ansässig sein wird, ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 31 Personen. Diese 31 Personen gründen Haushalte und fragen Wohnraum nach. Der Wohnraumbedarf ist daher – in einem Zeitraum von max. fünf Jahren nach Betriebsansiedlung – um 31 Wohnungen zu erhöhen. Die Berechnung des gesamten Wohnraumbedarfes für Voerde erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

5.4 QUANTITATIVE WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf ist der Zahl der Privathaushalte die der Nebenwohnsitzhaushalte hinzuzurechnen. Sie machen nur einen kleinen, aber nicht zu vernachlässigenden Anteil von rd. zwei Prozent aller Privathaushalte aus. Insgesamt ergibt sich eine Summe von rd. 16.410 Haushalten mit Wohnungsbedarf in Voerde. Diesem Bedarf stehen rd. 19.920 Wohnungen gegenüber.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist zudem die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, da infolge von Modernisierungsaktivitäten und Umzügen immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht bzw. leer stehen muss. Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um etwa 2-3 Prozent übersteigen. Für Voerde wird aufgrund der Marktlage und dem über 50%igen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ein Wert von 3 Prozent angesetzt.

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Er beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel vom Markt genommen werden und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Zusammenlegungen oder von Umwidmungen, z.B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter den Ersatzbedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den jährlichen Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3 Prozent im Mehrfamilienhaussegment und von 0,15 Prozent für Einfamilienhäuser an. Diese Werte werden aber in der Praxis häufig nicht erzielt. Das Institut für Wirtschaft IW Köln benennt daher für Westdeutschland etwas geringere Margen, die im Ein- und Zweifamilienhausbestand 0,14 Prozent und im Mehrfamilienhausbereich 0,2 Prozent betragen. Der Wert von 0,14 Prozent wird für Voerde übernommen. Der Wert von 0,2 Prozent im Mehrfamilienhausbau wird für Voerde auf 0,25 Prozent erhöht, da in Expertengesprächen eine Bereitschaft deutlich wurde, nicht mehr modernisierungsfähige Mietwohnungen in bestimmten Teillagen Voerdes vom Markt zu nehmen. Für Voerde ergibt sich damit ein jährlicher Ersatzbedarf von insgesamt rd. 0,19 Prozent des Wohnungsbestandes.

Als vierte Komponente ist der Zusatzbedarf durch absehbare wirtschaftliche Impulse einzukalkulieren. Er wurde im vorangegangenen Kapitel berechnet und beträgt 31 Wohnungen in den Jahren 2019 bis 2024.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Im Ausgangsjahr der Prognose 2016 wird ein Wohnungsbedarf in Höhe von 17 Wohnungen ermittelt. Es handelt sich dabei um den sogenannten Nachholbedarf. Er fällt relativ gering aus. Dies korrespondiert mit den Aussagen der befragten Marktexperten, dass

sich der Voerder Wohnungsmarkt – ohne Unterscheidung nach Teilmärkten – in 2016 als ausgeglichen darstellt.

- Infolge der Entwicklung der Haushalte mit Wohnraumbedarf entwickelt sich bis zum Jahr 2035 ein sogenannter Neubedarf infolge der leichten Haushaltszunahme einschließlich Fluktuationsreserve in Höhe von 91 Wohnungen. Da die Zahl der Haushalte in 2030 ihren Höhepunkt erreicht und danach wieder leicht rückläufig ist, ist auch der Neubedarf in 2030 mit 219 noch höher als fünf Jahre später.
- Durch die Betriebsansiedlungen und die damit verbundenen Impulse für weitere Zuzüge von Haushalten ergibt sich eine Zunahme des Wohnungsbedarfs um 31 Wohnungen. Diese Bedarfskomponente wird Zusatzbedarf durch wirtschaftlichen Impuls genannt.
- Der Ersatzbedarf für abgängige Bausubstanz entwickelt sich zur bedeutsamsten Bedarfskomponente. Bis 2035 wird, so die Schätzung, für 618 Wohnungen ein Ersatz durch Neubau zu schaffen sein.
- Alle Bedarfskomponenten zusammen lassen den Bedarf auf rd. 740 Wohnungen in 2035 steigen. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von 41 Wohnungen. Der Bedarf unterschreitet die bisherige Bautätigkeit in Höhe von jährlich 77 Wohnungen (Mittelwert 2011 bis 2017) und passt sich an eine künftig nur noch geringfügig wachsende Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf an.

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist zudem die Entwicklung in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die Bedarfsplanung von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen zum einen Erkenntnisse zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als auch Daten zur Struktur des Wohnungsbestandes mit ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit jährlich rd. 30 Wohnungen ergibt sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die bisherige Bautätigkeit in Höhe von rd. 43 Wohnungen kann somit mittel- bis langfristig vermindert werden, vor allem dann, wenn in ca. zehn Jahren die große Gruppe der heutigen Best Ager entschieden hat, ob sie noch einmal Wohneigentum erwerben wollen.
- Auf den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser entfällt ein Bedarf von jährlich durchschnittlich 11 Wohnungen. Die bisherige Bautätigkeit in Höhe von 33 Wohnungen pro Jahr (WE in MFH und in Nichtwohngebäuden, Mittelwert für 2011 bis 2017) kann nach Deckung der Bedarfe in der Flüchtlingsunterbringung sukzessive auf ein niedrigeres Niveau abgesenkt werden. Herausragend dürften größere Rückbaumaßnahmen mit anschließendem Neubau im Rahmen von Stadtumbauprozessen sein.

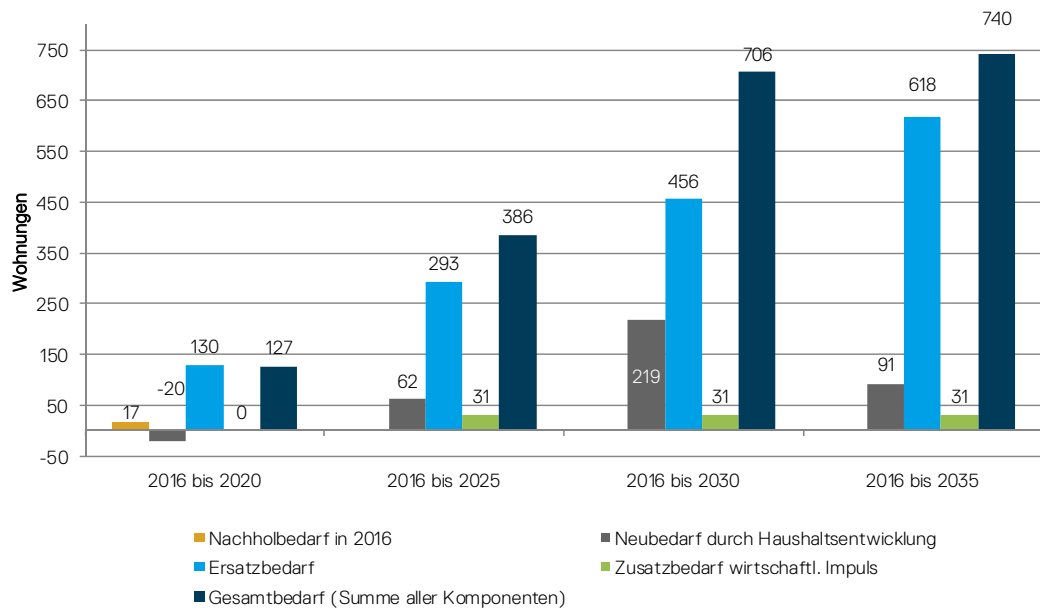


Abb. 30: Wohnungsbedarfsprognose Voerde
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

	2020	2025	2030	2035	Pro Jahr
Gesamtbedarf	127 WE	386 WE	706 WE	740 WE	41 WE
Bedarf EZFH	94 WE	285 WE	522 WE	547 WE	30 WE
Bedarf MFH	33 WE	101 WE	184 WE	193 WE	11 WE

Tab. 7: Prognose des Wohnungsbedarfs nach Segmenten
 Quelle: SSR auf Grundlage des Melderegisters der Stadt Voerde

5.4 WOHNUNGSBEDARF FÜR PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In dem Themenfeld erfolgt eine Abschätzung der künftigen Bedarfe im preisgünstigen Wohnen sowohl in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht sowie eine Gegenüberstellung der bereits projektierten Bauvorhaben in Voerde. Aus dem Abgleich lässt sich ableiten, inwiefern noch zusätzlicher Steuerungsbedarf für die kommenden Jahre besteht.

Szenarien zur Abschätzung künftiger Bedarfe

Der künftige Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte lässt sich grob abschätzen, wenn man folgende Bedarfskomponenten berücksichtigt:

- Der Neubedarf aufgrund der Zunahme einkommensschwacher Haushalte. Hierzu wird die prognostizierte Haushaltsentwicklung in Voerde zu Grunde gelegt und angenommen, dass der bisher ermittelte Anteil der Niedrigeinkommensbezieher gleich hoch bleiben wird. Allerdings ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, dass die Zahl Einkommensschwacher, die Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein (WBS) hat, durch anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber anwachsen wird. Daher wird der Wohnbedarf derjenigen anerkannten Flüchtlinge und Asylbewerber, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, gesondert hinzugerechnet. Flüchtlinge, die keinen Anspruch auf einen WBS haben, aber durch geförderten Wohnraum im Rahmen der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) des Landes NRW versorgt werden können, sind nicht Gegenstand der Berechnungen.
- Aufgrund von künftigen Bindungsverlusten vermindert sich der derzeitige Bestand an geförderten Wohnungen. Hierfür ist angemessener Ersatz zu schaffen.

Für die Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (2017 = rd. 3.900 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2030 hochgerechnet (2030 = rd. 3.919 Haushalte).
- Der Wohnraumbedarf von anerkannten Flüchtlingen und Asylbewerbern, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, wurde bereits in Kapitel „Preisgünstiges Wohnen“ ermittelt und beläuft sich auf rd. 47 Haushalte. Weitere Bedarfe durch den künftigen Abschluss von Asylverfahren können nicht zuverlässig quantifiziert werden.
- Für den Ersatz für Bindungsverluste werden 40 Wohnungen kalkuliert. Dieser Berechnung liegen folgende Überlegungen zu Grunde: Durch die Rückzahlung öffentlicher Darlehen wird sich der Umfang der preisgebundenen Mietwohnungen in Höhe von 80 Wohnungen bzw. 10 Prozent vermindern. Aus den Expertengesprächen geht hervor, dass ein Teil dieser Wohnungen aufgrund seiner veralteten Ausstattungsstandards in den kommenden Jahren modernisiert werden muss. Wie umfangreich diese Modernisierungen sein werden, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht exakt beziffert werden. Daher wird gutachterlicherseits die Annahme getroffen, dass rund die Hälfte der Wohnungen

mit auslaufenden Sozialbindungen (40 Wohnungen) aufgrund von Modernisierungen und anschließender Preisanpassungen nicht mehr im preisgünstigen Mietwohnungssegment zur Verfügung stehen werden und ersetzt werden müssen.

- Auf dieser Grundlage kann ermittelt werden, wie viele Preisbindungen im Jahr 2030 zusätzlich am Markt erforderlich wären, um den Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte zu decken.
- Die Berechnung erfolgt in zwei Szenarien: Das 1. Szenario „Grundvariante“ bemisst den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen anhand der bereits vorgestellten Bedarfskomponenten. Mit der Auswahl der Komponenten wird der Anspruch erhoben, Daseinsvorsorge für die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte zu sichern. Das 2. Szenario „Maximalvariante“ geht über diesen Anspruch hinaus und antizipiert mögliche Zusatzeffekte, die durch demografische und soziale Entwicklungen eintreten könnten. In diesem Fall wird eine Zunahme der Altersarmut angenommen.
- Die Abschätzung künftiger Haushalte mit Bezug von Grundsicherung im Alter erfolgt durch Übertragung von überregionalen Prognosen auf Voerde. Laut Martens (2014) steigt die Zahl der einkommensarmen Rentner innerhalb von 10 Jahren (2011-2021) um rd. 70 Prozent bzw. 7 Prozent pro Jahr. In Nordrhein-Westfalen ist die Gruppe seit 2006 um rd. 5,6 Prozent pro Jahr gewachsen. Der NRW-Wert wird für Voerde auf die Anzahl der SGB XII-Haushalte übertragen. Demnach würde die Zahl der Haushalte mit Grundsicherung im Alter von 330 in 2015 / 2016 auf 705 Haushalte in 2030 steigen. Dies entspricht einer Zunahme um 375 Haushalte.

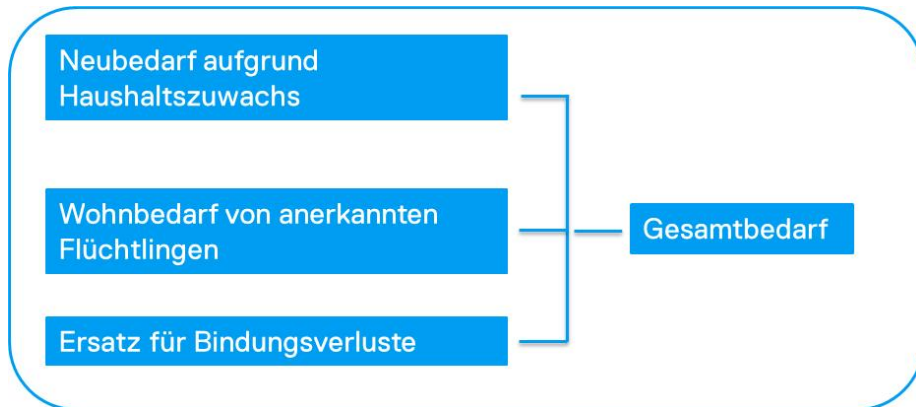


Abb. 31: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen
Quelle: SSR

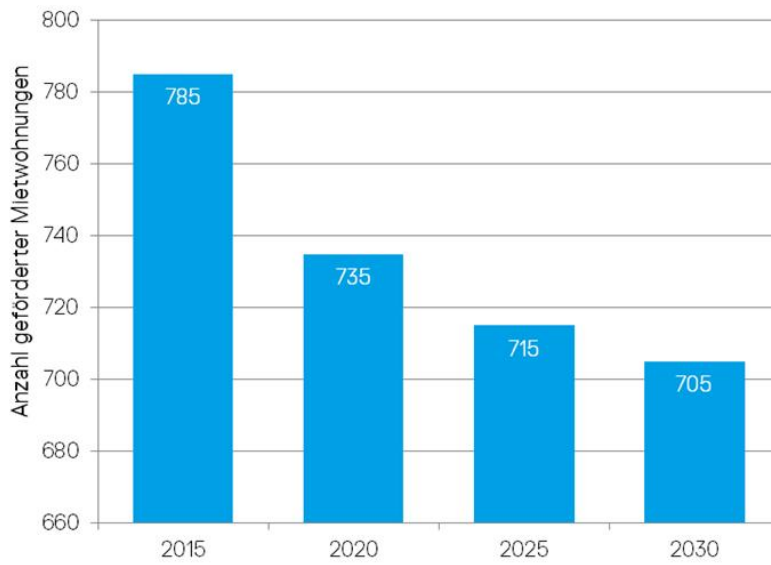


Abb. 32: Modellrechnung zur Entwicklung der Zahl geförderter Mietwohnungen
Quelle: NRW.Bank 2016

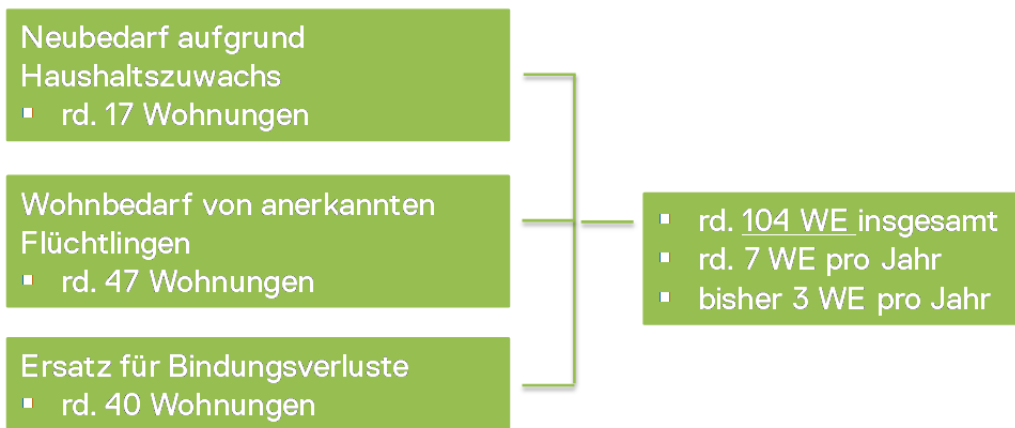


Abb. 33: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen – Szenario Grundvariante
Quelle: SSR



Abb. 34: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen – Szenario Maximalvariante
Quelle: SSR

Im Ergebnis der Szenarien zeigt sich:

- In der Grundvariante entsteht ein Wohnraumbedarf bis 2030 in Höhe von 104 Wohnungen, dies entspricht umgerechnet 7 Wohnungen pro Jahr. Zum Vergleich: die bisherige Bautätigkeit im geförderten Wohnungsneubau lag bei drei Wohnungen pro Jahr. Die Aktivitäten zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum sind demnach zu erhöhen.

- In der Maximalvariante entsteht der größte Zuwachs aufgrund zunehmender Altersarmut. Der Wohnraumbedarf würde um rd. 479 Wohnungen bis 2030 ansteigen. Dies entspräche einer Bautätigkeit von jährlich 32 Wohnungen. Der bisherige Neubau müssten dauerhaft stark ausgeweitet werden. Das Szenario macht deutlich, dass ein Anstieg der Altersarmut im bisherigen Maße auf langfristige Sicht Herausforderungen schaffen könnte, die jede Kommune betreffen können und eher gesamtgesellschaftliche Lösungen erfordern.

5.5 WOHNBAUVORHABEN MIT ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG

In Voerde wurde in den vergangenen Jahren nur in 2011 und in 2016 in nennenswertem Umfang von jeweils rd. 20 Wohnungen öffentlich geförderter Wohnungsbau betrieben. In den anderen Jahren wurden max. zwei oder gar keine Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet.

Mit der wachsenden Wohnraumnachfrage im Zuge der verstärkten Zuwanderung nach Voerde und einer noch bis 2018 geltenden Bewilligungsmiete von 5,25 Euro/m² in der Einkommensgruppe A wuchs auch das Interesse von Voerder Investoren, geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Die Stadt Voerde trieb ihrerseits Bauprojekte auf kommunalen Grundstücken wie der ehemaligen Pestalozzischule voran, für die im Rahmen der Abgabe der Grundstücke nach Konzeptvergabe der Bau von geförderten Wohnungen enthalten war.

Die Neufassung der Wohnraumförderbestimmungen und die in dem Zuge erfolgte Herabsetzung der Bewilligungsmiete auf 5,00 Euro/m² durch die Landesregierung auf der einen Seite und die auch bundesweit stark steigenden Baukosten auf der anderen Seite bremsen das bis dahin gute Investitionsklima im geförderten Wohnungsbau in Voerde. Nur der bereits projektierte Neubau von geförderten Mietwohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Pestalozzischule wird das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen absehbar erweitern.

In der Stadt Voerde sind in 2016 und 2017 zahlreiche geförderte Neubauvorhaben entweder bereits umgesetzt, in der Realisierung oder in der Projektierung. Es handelt sich um fünf Bauprojekte mit insgesamt 90 Wohnungen. Sie sind den Einkommensgruppen A oder B der Wohnraumförderung des Landes NRW, also den breiten Schichten der Bevölkerung, vorbehalten und dürfen nicht mit Personen belegt werden (z.B. mit Personen im Asylverfahren), die keinen Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein haben.

Die Gegenüberstellung von Bedarfen und anvisierten Bauvorhaben mit öffentlicher Förderung in Höhe von 56 Wohnungen (s. nachfolgende Tabelle) zeigt, dass für die Jahre bis 2030 vom bereits ermittelten Bedarf in Höhe von 104 Wohnungen im Zuge der Fertigstellung der Bauvorhaben voraussichtlich noch ein Bedarf in Höhe von 48 Wohnungen verbleibt. Dies würde bedeuten, dass ab dem Jahr 2022, dem Jahr der Fertigstellung des letzten oben aufgeführten Bauvorhabens, jährlich noch sieben geförderte Wohnungen zu

errichten sind. Die bisherige mittlere Bautätigkeit von jährlich drei Wohnungen ist somit auf einem höheren Niveau fortzuführen.

Die Bedarfsentwicklung ist jedoch auf mittlere bis längere Sicht hin zu beobachten, um rechtzeitig auf weitere Bedarfsentwicklungen, etwa durch stetig steigende Altersarmut, zu reagieren.

Objekt	Anzahl WE	Realisierung
Spellener Str. 27-29	20	in Fertigstellung
Waldacker	2	Bezug 2018
Ehem. Pestalozzischule	34	Bezug bis 2022
Summe	56	

Tab. 8: Umgesetzte Neubauprojekte und Neubauvorhaben mit öffentlicher Förderung
Quelle: Stadt Voerde; Stand Januar 2019

Mittel- bis langfristige Bedarfsermittlung	Anzahl WE
Bedarfe an preisgebundenen WE (Trendvariante) (jährlich)	104 (7)
Bis 2022 als Bauvorhaben projektiert / realisiert (jährlich)	56 (4)
Verbleibender Wohnbedarf (jährlich)	48 (7)

Tab. 9: Ermittlung des Bedarfs an preisgebundenen Wohnungen
Quelle: SSR und Stadt Voerde

5.6 BEDARFE IM WOHNEN IM ALTER

Voerde verfügt über ein differenziertes Angebot an Wohnformen im Alter, sei es in Form barrierearmer oder -freier Wohnungen ohne Dienstleistungsangebot oder als betreutes Wohnen. Hierzu haben die beiden großen Wohnungsanbieter, teilweise in Kooperation mit sozialen Anbietern, beigetragen, die Erdgeschosswohnungen systematisch barrierearm umbauen, indem altengerechte Bäder eingebaut werden, und Wohnanlagen des betreuten Wohnens errichten. Dennoch ist nach Einschätzung befragter Marktexperten nach wie vor noch ein erheblicher Nachholbedarf im barrierearmen, barrierefreien und altengerechten Wohnen vorhanden.

Mit Blick auf die zukünftige demografische Entwicklung wird deutlich, dass der Bedarf noch zunehmen wird:

- Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, wird die Zahl junger Senioren, die eher seltener über Bewegungseinschränkungen oder andere Handicaps verfügen, mit einem Plus von rd. 1.180 Personen spürbar anwachsen. Sie fragen erfahrungsgemäß aufgrund ihres noch jungen Alters eher Wohnungen mit barrierearmen Wohnungszugängen und nicht zu kleinen, modernen Bädern nach.
- Bei der Altersgruppe ab 80 Jahren nehmen die Bewegungseinschränkungen zu, diese Haushalte sind vermehrt auf Unterstützungsleistungen zur Bewältigung des Alltags angewiesen. Wohnstandorte mit einer fußläufigen Nahversorgung, aber auch solche mit einer schnell erreichbaren Busverbindung zu den wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind für sie von elementarer Bedeutung. Optimal sind integrierte Wohnstandorte, die ein breites Versorgungsangebot bieten. Diese Zielgruppe benötigt oft bereits barrierefreie Wohnungen, teilweise mit der Möglichkeit, Alltagshilfen in Anspruch zu nehmen, bis hin zum betreuten Wohnen. Ihre Anzahl wird um weitere 480 Personen ansteigen. Dies könnte, bei einer Haushaltsgröße von max. 1,5 Personen pro Haushalt, weitere 320 Haushalte bedeuten, die altengerechte Wohnformen nachfragen.
- Im Falle einer zunehmenden Altersarmut im Umfang von geschätzten 375 Haushalten werden preisgünstige, altengerechte Wohnungen in entsprechender Anzahl benötigt. Vorzugsweise sind dies barrierefreie, öffentlich geförderte Neubauwohnungen, und / oder günstige Bestandswohnungen im Erdgeschoss, die barrierearm bzw. im Badbereich barrierefrei umgebaut werden. Ein Teil dieser Wohnungen sollte über ein günstiges, niedrighwelliges Dienstleistungsangebot verfügen (Hausnotruf, Möglichkeit der Vermittlung pflegerischer Leistungen und Teilnahme an Freizeitangeboten), das bei Bedarf wahlweise dazu gebucht werden kann und mehr Sicherheit im Alter bietet.



Abb. 35: Vorausschätzung der Bedarfe im altersgerechten Wohnen
Quelle: SSR

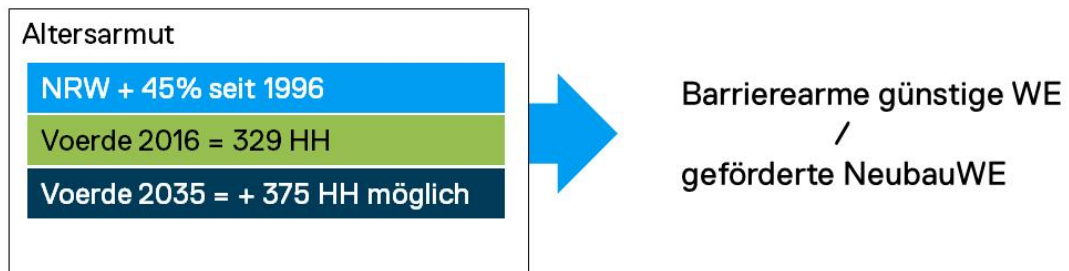


Abb. 36: Szenario zur Bedarfsentwicklung von altersgerechten Wohnungen für Menschen in Altersarmut
Quelle: SSR

Zusammenfassung der Prognoseergebnisse

- Der demografische Wandel in Voerde wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Einwohnerzahl wird sich reduzieren, die Gruppe der Älteren aber weiter zunehmen. Für eine wachsende Anzahl älterer Menschen ist bedarfsgerechter Wohnraum bereitzuhalten bzw. weitere Wohnformen im Alter zu schaffen – im Bestand, aber auch im Neubau.
- Der sich fortsetzende Trend zu kleineren Haushalten, befördert durch die Zunahme Älterer, wird die Bevölkerungsabnahme aller Voraussicht nach kompensieren können, so dass langfristig mit einer stabilen Haushaltsentwicklung und Wohnungsnachfrage in Voerde zu rechnen ist.
- In der Zusammensetzung der Haushalte ist mit einer weiteren Zunahme von Singlehaushalten zu Lasten der Familien zu rechnen. Einer weiteren Marktanspannung im Segment der Singlewohnungen ist im Rahmen des Wohnungsneubaus Rechnung zu tragen.
- Der Ersatz für Wohnungsabgänge aufgrund von nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz, kurz gesagt der Qualitätsaustausch, entwickelt sich zu der mit Abstand wichtigsten Bedarfskomponente. Dieser Qualitätsaustausch bedarf, sofern er punktuell konzentriert erfolgt und auf breite Akzeptanz in der Bevölkerung stoßen soll, einer begleitenden Aufwertung des Standortes im Sinne eines nachfolgenden Impulses für die Standortentwicklung.
- Die Szenarien zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass Projekte wie „Neues Wohnen in Spellen“, auch wenn sie aufwändig und sehr kleinteilig sind, den richtigen Weg weisen, um im Vorfeld eines anstehenden Generationswechsels den angestammten älteren Menschen Perspektiven für eine altersgerechte Wohnraumversorgung im Ortsteil und gleichzeitig jüngeren Menschen Chancen für einen Zuzug zu bieten. Einen ähnlichen Handlungsbedarf gibt es auch in Friedrichsfeld West.
- Ein Neubaubedarf im Segment des preiswerten Wohnens ergibt sich durch die Entwicklung der Zahl der Niedrigeinkommensbezieher einerseits und eines sich verringern den preisgebundenen Wohnungsbestandes andererseits. Will die Stadt Voerde die Daseinsvorsorge einkommensschwacher Haushalte sichern und nicht bereits quantitativ schwer abzuschätzenden Trends wie der Entwicklung der Altersarmut

durch vorzeitige Maßnahmen vorgehen, so sind bis zum Jahr 2030 insgesamt 104 zusätzliche preiswerte Mietwohnungen zu schaffen. Die bisherige mittlere Bautätigkeit von zuletzt drei Wohnungen ist demnach auf sieben Wohnungen zu erhöhen.

- Zugleich bietet der geförderte Wohnungsneubau die Chance, bestehende Engpässe bei barrierefreien sowie bei altersgerechten Wohnungen abzubauen und das Wohnungsangebot besser an den demografischen Wandel anzupassen, da die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen Barrierefreiheit vorschreibt. Auch eine Ausrichtung auf die große Gruppe der kleinen Haushalte, insbesondere der Singles, erscheint vor dem Hintergrund sinnvoll, dass gerade in diesem Teilsegment ein bestehender Versorgungsengpass abgebaut werden könnte und die Zahl der Singlehaushalte noch steigen wird.
- Die Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau zwischenzeitlich deutlich zugenommen, ein Effekt, zu dem auch die Schaffung von Baurecht durch die Stadt Voerde und ihre Praxis der Vergabe kommunalen Baulands nach Konzeptqualität beigetragen hat. Durch die bereits umgesetzten oder projektierten Bauvorhaben für Niedrigeinkommensbezieher wird bereits in wenigen Jahren etwa die Hälfte des Bedarfs an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen abgebaut sein. Der verbleibende Bedarf umfasst noch rd. sieben Wohnungen pro Jahr. Da die Förderbedingungen aufgrund der Rückstufung Voerdes in die geringere Mietstufe 2 und zeitgleich steigenden Baukosten unattraktiv für Investoren geworden ist, engt sich der Handlungsspielraum Voerdes bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums erheblich ein.
- Es ist darüber hinaus anzuraten, die zukünftige Bedarfsentwicklung im Auge zu behalten, um wichtige Einflussfaktoren wie die Entwicklung der Altersarmut oder die Flüchtlingszuwanderung zeitnah richtig einschätzen und die Wohnraumbedarfe anpassen zu können.

6 WOHNBAUFLÄCHENCHECK

Im Flächennutzungsplan ist festzulegen, wo neue Wohnbaugebiete auszuweisen sind. Hierzu ist eine sorgfältige Kalkulation der zukünftigen Flächenbedarfe notwendig, die auf Prognosen zum den örtlichen Wohnungsbedarfen fußt und diese in Flächenmaße umrechnet.

Darüber hinaus wurden ausgewählte Reserveflächen für den Wohnungsbau einer gutachterlichen Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für die Deckung der Wohnraumbedarfe in Voerde unterzogen. Es handelt sich um vier größere Flächenpotenziale, deren Auswahl mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde.

6.1 ERMITTLUNG DER GESAMTSTÄDTISCHEN WOHNBAUFLÄCHENBEDARFE

Bei der Berechnung der Flächenbedarfe ist zu berücksichtigen, dass nicht für alle in der Wohnungsbedarfsprognose vorausgeschätzten Wohnungsbedarfe neue Flächen benötigt werden. Denn durch künftigen Rückbau von Wohngebäuden entstehen Flächen, die grundsätzlich wieder derselben Nutzung zugeführt werden können. Der künftige Rückbau von Wohngebäuden ist als Komponente „Ersatzbedarf“ in die Wohnungsbedarfsprognose eingeflossen. Beim Ersatzbedarf ist zu unterscheiden, ob die durch prognostizierte Abrisse entstandene Fläche wieder dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird oder anderen Nutzungen zugeführt wird. Hierzu werden im Folgenden entsprechende Berechnungen durchgeführt. Die Wohnungsbedarfe der anderen beiden Bedarfskomponenten, dem „Nachholbedarf“ und dem „Neubedarf“, erzeugen dagegen einen Bedarf an neuen Wohnbauflächen.

Zur Ermittlung des flächenrelevanten Ersatzbedarfs ist zwischen dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser zu unterscheiden. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entsteht bis 2035 ein Ersatzbedarf in Höhe von 235 Wohnungen, im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sind es 382 Wohnungen. Die Summe beider Komponenten ergibt 618 Wohnungen.

Im Segment der Mehrfamilienhäuser rufen sowohl Abrisse als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Büroräume den Wohnungsabgang hervor, in dessen Folge einzelne Wohnungen oder ganze Wohngebäude rückgebaut werden. Wie umfangreich die einzelnen Prozesse in Voerde oder auf Kreis- bzw. Landesebene sind, lässt sich nur grob schätzen, da sie nur bruchstückhaft statistisch erfasst werden. Wohnungszusammenlegungen spielen generell eine signifikante Rolle am Wohnungsmarkt. Denn im Zuge der sich über Jahrzehnte veränderten Wohntrends und steigenden Wohnflächenverbräuche werden ältere Wohnungen mit unzeitgemäßen Wohnungsgrundrissen und -größen (Stichworte: Einraumwohnungen, zu kleine Badezimmer) zusammengelegt, um zeitgemäße Wohnstandards zu schaffen. Für das Segment der Mehrfamilienhäuser in Voerde wird grob geschätzt, dass Wohnungsabbrisse rund die Hälfte aller Wohnungsgänge ausmachen, während die andere Hälfte von Zusammenlegungen und Umwidmungen gebildet wird.

Diese Unterscheidung ist deshalb wichtig, weil nur bei Wohnungsabrissen wieder nutzbare Fläche entsteht. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind Zusammenlegungen und Umwidmungen viel seltener. Daher wird der Anteil der Abrisse auf 90 Prozent geschätzt. Das Ergebnis der Berechnungen lautet:

- Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wird von 191 Wohnungen ausgegangen, die bis 2035 durch Abriss vom Markt genommen werden. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich die Summe auf schätzungsweise 212 Wohnungen belaufen.

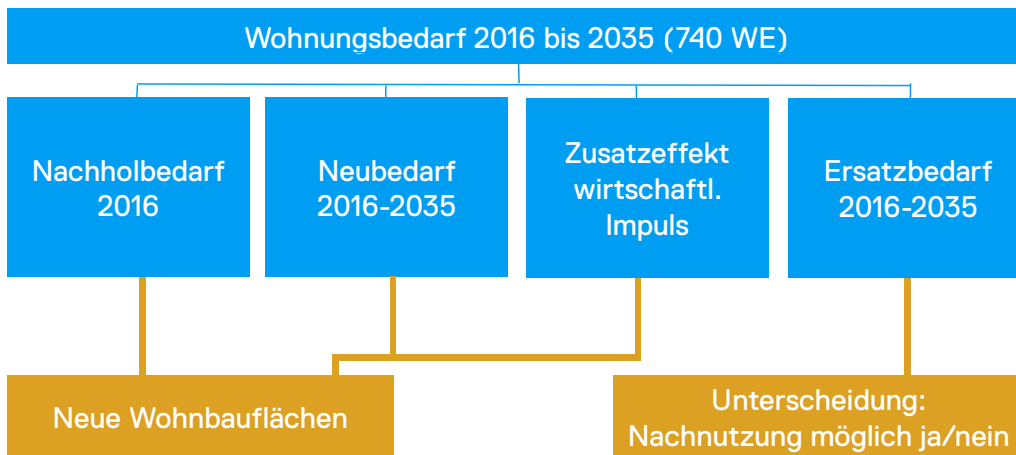


Abb. 37: Umrechnung des Wohnungsbedarfs in Wohnbauflächenbedarf

Quelle: SSR

In einem zweiten Schritt ist zu kalkulieren, wie viel Prozent der durch Rückbau von Wohnraum frei werdenden Fläche wieder dem Wohnungsbau zugeführt wird. Das statistische Landesamt erhebt sporadisch die Gründe für den Abriss von Wohngebäuden (ein orts- oder kreisspezifischer Wert wird nicht erhoben). Demnach wird in 64 Prozent aller Fälle der Abriss getätigt, um einen Ersatzwohnungsbau zu erstellen. Umgekehrt erfolgt somit in mehr als einem Drittel der Fälle eine Nutzungsänderung, indem die Fläche weiterhin als Freifläche, Gewerbefläche oder Verkehrsfläche genutzt wird.

- Durch den künftigen Abriss von Wohnraum stehen wieder Flächen für den Wohnungsbau im Umfang von schätzungsweise 135 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 122 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung.

Um den bis 2035 entstehenden Ersatzbedarf in den beiden Wohnungsmarktsegmenten in Höhe von 235 bzw. 382 Wohnungen durch hinreichende Flächenreserven zu decken, sind für den Ersatzneubau von Ein- und Zweifamilienhäusern Flächen im Umfang von 100 Wohneinheiten und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Umfang von 260 Wohneinheiten neu zur Verfügung zu stellen. Die Summe beider Komponenten ergibt 360 Wohnein-

heiten (vgl. hierzu nachstehende Abbildung 38).

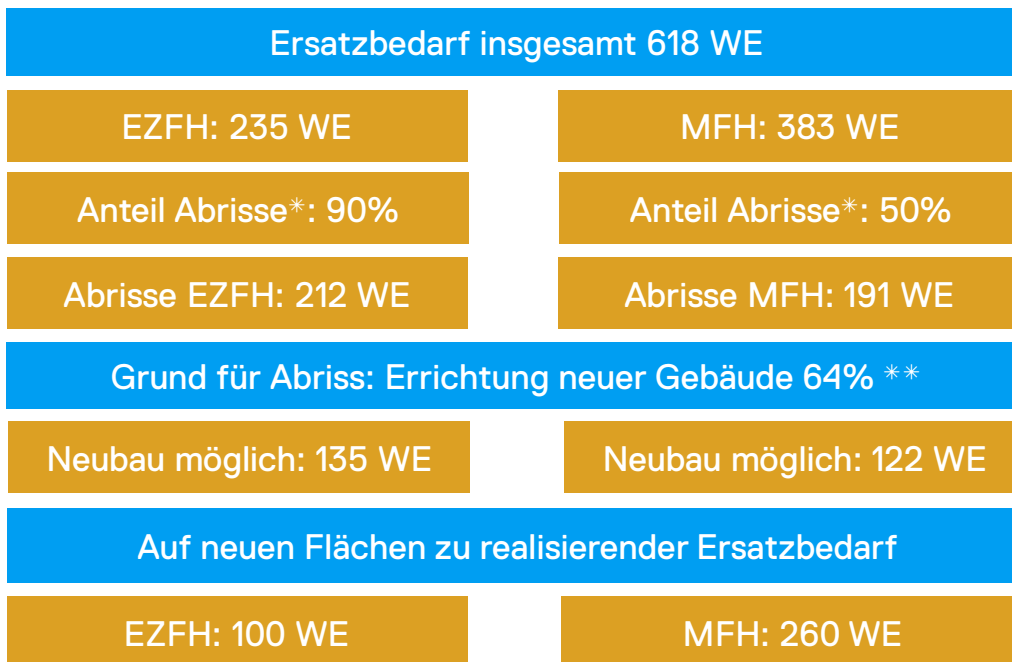


Abb. 38: Vorausschätzung des flächenrelevanten Ersatzbedarfs

Quelle: SSR, * übrige Anteile Zusammenlegung & Umwidmung von Wohnungen. **Quelle: IT.NRW

Zur Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2035 werden die flächenrelevanten Wohnungsbaubedarfe addiert. Eine regionsspezifische Flächenkennziffer, die den Flächenverbrauch pro Wohnung angibt, dient der Umrechnung von Wohnungs- in Wohnbauflächenbedarfe. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

- Zur Deckung des Nachhol- und Neubedarfs sowie des Zusatzeffektes für wirtschaftlichen Impulse und den flächenrelevanten Ersatzbedarfs werden in Voerde bis zum Jahr 2035 Flächenreserven für 499 Wohnungen benötigt für den Neubau von Wohnungen benötigt. Diese Summe addiert sich aus 17 Wohnungen Nachholbedarf, 91 Wohnungen für Neubedarfe, 31 Wohnungen für wirtschaftlichen Impuls und 360 neu benötigte Flächen zur Deckung der Ersatzbedarfe.
- Die für Voerde relevante Flächenkennziffer beträgt 20 Wohnungen pro Hektar (vgl. hierzu Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr an der RWTH Aachen 2012: „Bedarfsberechnungen für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“ im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen). Sie ist die von der Regionalplanung für geringverdichtete Siedlungsgebiete angesetzte Kennziffer, die auch für die hiesige Berechnung zu Grunde gelegt wird.

- Die Hochrechnungen ergeben, dass in Voerde bis zum Jahr 2035 25 Hektar neue Wohnbaufläche benötigt wird.

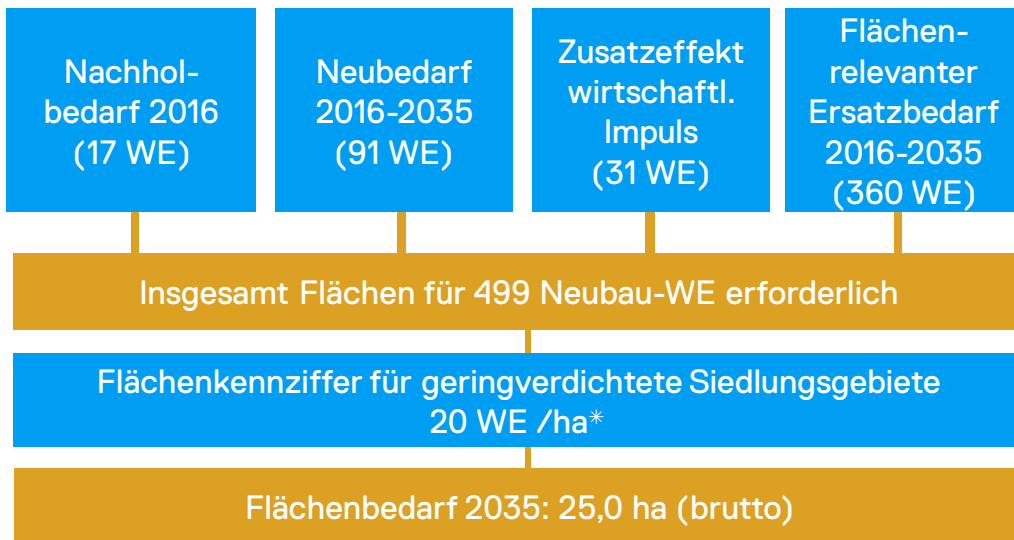


Abb. 39: Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2035
Quelle: SSR; * Landesentwicklungsplan NRW

6.2 WOHNBAUFLÄCHENCHECK FÜR AUSGEWÄHLTE FLÄCHENRESERVEN

In Abstimmung mit der Stadt Voerde wurden vier größere Wohnbauflächen in den Mittelpunkt eines Wohnbauflächenchecks gestellt. Mittels Begehung und Datenanalyse wurden die spezifischen Wohnstandortqualitäten jeder Fläche sowie ihre Eignung für verschiedene Zielgruppen und Wohnformen ermittelt. Auf dieser Basis erfolgte eine erste grobe gutachterliche Empfehlung zur wohnbaulichen Entwicklung der Flächen. Im Zuge der Aktualisierung des vorliegenden Handlungskonzeptes haben sich die Entwicklungsperspektiven für die Flächen verändert, so dass einige der damaligen Bewertungen von den aktuellen Planungen für die Flächen überholt wurden.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die stadträumliche Lage der vier ausgewählten Wohnbaupotenzialflächen.



Abb. 40: Übersicht zu den ausgewählten Wohnbaupotenzialflächen
 Quelle: DGK5, eigene Darstellung

Abschließende Hinweise zur Flächenaktivierung

Mit Blick auf die umliegende Wohnbebauung und die Wohnraumbedarfe in Voerde erweist sich die Potenzialfläche „Alte Mittelstraße“ als prädestiniert für den individuellen Wohnungsbau, sowohl in aufgelockerter Form als freistehende Eigenheime wie auch in verdichteter Bauweise mit Doppelhaushälften oder Reiheneigenheimen. Ergänzend bieten sich kleinere Mehrfamilienhäuser an. Die Wohnlage eignet sich vor allem für die Zielgruppe der Paare und Familien, da mit einer Kita und dem Gymnasium eine Betreuungs- und schulische Infrastruktur vorhanden ist. Junge Singles wie auch ältere Haushalte dürften Wohnstandorte mit höherer Zentralität und verbesserter Infrastrukturausstattung bevorzugen. Der Standort spricht vor dem Hintergrund seiner Wertigkeit vor allem mittlere Einkommensgruppen an.

Die Wohnbaupotenzialfläche „Alte Mittelstraße“ ist keinesfalls kurzfristig entwickelbar, sondern als mittel- bis langfristige Reservefläche für individuellen Wohnungsbau zu be-

trachten, die am Markt sicherlich gut aufgenommen wird. Sehr vorteilhaft für die Vermarktung wäre, wenn eine hohe Planungssicherheit bestände, dass der geplante Lärmschutz an der Betuwe-Linie tatsächlich seine beabsichtigte Wirkung entfaltet.

Für die Potenzialfläche „Alte Parkschule“ ergibt sich nunmehr nicht die Perspektive einer Wohnbebauung, da die ehemals städtische Fläche an die Caritas Dinslaken-Wesel verkauft wurde, die sie als Firmenzentrale mit angeschlossenen Medizinischem Versorgungszentrum und mit angeschlossener Flüchtlingsunterbringung nutzen will.

Für die Fläche der „Alten Pestalozzischule“ liegt mittlerweile ein Bebauungskonzept vor, das hier ein neues Wohnquartier vorsieht. Der Investor plant auf dem rund 15.000 m² großen Grundstück insgesamt drei Bauabschnitte mit Wohnungsbau. In dem an der Kreuzung Alexanderstraße und Bahnhofstraße gelegenen Gebäude sollen Demenzwohngruppen und weitere zwei Mietwohnungen entstehen. Zwei Mehrfamilienhäuser sind mit jeweils 22 Mietwohnungen, darunter je 17 öffentlich geförderte Wohnungen (Summe: 34 WE), werden ergänzt um insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit etlichen Eigentumswohnungen in moderner Architektur. Damit wird dem hochwertigen Charakter des Wohnstandortes Rechnung getragen und zugleich per Konzeptvergabe ein gewisser Anteil an geförderten Wohnungen erstellt, um ein sozial gemischtes Quartier zu schaffen.

Bei der Fläche „Friedrichsfelder Straße“ handelt es sich um eine Potenzialfläche, die zum einen eine große Nähe zu einer vielseitigen Infrastruktur aufweist, andererseits aber auch eine starke Beeinträchtigung durch Schienen- und Straßenlärm. Eine weitere Vorprägung für die Fläche ergibt sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Siedlung Buschacker. Die Fläche eignet sich an ihrem südlichen Rand aufgrund der fußläufigen Nähe zum Marktkauf für das Seniorenwohnen, z.B. in Form eines betreuten Wohnens. Im Unterschied zum Mehrfamilienhausbestand am Rand der Fläche würde eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern den Standort aufwerten und zur sozialen Durchmischung beitragen. Allerdings kommt aufgrund der Standortprägungen vor allem das preisgünstige Angebotssegment in Form von Reiheneigenheimen, durchmischt mit Doppelhaushälften, in Frage. Aufgrund der Größe der Fläche empfiehlt sich vor Baureifmachung eine Konkurrenzanalyse zu anderen geplanten Flächenentwicklungen im individuellen Wohnungsbau in Voerde, da mehrere große, gleichzeitige Flächenentwicklungen in diesem Segment die Gefahr des Überangebotes hervorbringen können.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Wohnbauflächenchecks

- Bis zum Jahr 2035 ist von einem Wohnungsneubaubedarf auf neuen Wohnbauflächen im Umfang von rd. 500 Wohnungen auszugehen. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass ein nennenswerter Prozentsatz der durch künftige Wohnungsabgänge entstehenden Flächenreserven wieder dem Wohnungsbau zur Verfügung steht. Sollte im Rahmen eines künftigen Stadtumbaus im größeren Umfang Wohnungsrückbau betrieben werden, erhöht sich nicht nur der Umfang des Ersatzbedarfs für

Wohnungsabgänge, sondern auch die wieder einer Wohnbebauung zuführbaren Abrissflächen.

- Ordnet man Voerde in die Regionskategorie „geringverdichtete Siedlungsgebiete“ ein, für die die Landesplanung eine Flächenkennziffer in Höhe von 20 ha pro Wohnung ausweist, errechnet sich bis 2035 bei entsprechend geringverdichteter Bauweise ein Wohnbauflächenbedarf im Umfang von rd. 25 ha. Der somit ermittelte Flächenbedarf ermöglicht Voerde eine hohe Flexibilität in der Ausweisung von Wohnstandorten, so dass diejenigen Reserven prioritär entwickelt werden können, die sich für den Wohnungsbau besonders eignen und leicht mobilisierbar sind.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Voerde weist mehrere relevante Flächenpotenziale für den Wohnungsbau auf. Durch Schließung von Schulstandorten und Aufgabe von Sportplätzen sind in den vergangenen Jahren weitere Flächen hinzugekommen. Bei dem Schulstandort „Ehemalige Pestalozzischule“ in Voerde Ost handelt es sich um eine Fläche in integrierter Wohnlage inmitten eines bestehenden Siedlungsbereiches. Er befindet sich nach einem durchgeführten Wettbewerbsverfahren bereits in der Entwicklung. Derzeit wird die Fläche für den anschließenden Wohnungsbau freigeräumt. Das Bebauungskonzept mit urbanen Wohnformen in Form von Mehrfamilienhäusern, die aus einem Mix an Eigentumswohnungen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen bestehen, entspricht den Standortpotenzialen und der Vorgabe der Stadt Voerde bzgl. der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
- Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan auch Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Eine in Friedrichsfeld West gelegene Fläche eignet sich als größere mittel- bis langfristige Bebauungsreserve, deren Entwicklung aufgrund ihrer besonderen Eignung empfohlen werden kann. Es gibt aber Potenzialflächen in zentraler Lage, bei der erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen, so dass sie als schwierige Standorte mit ungewissem Vermarktungserfolg zu bewerten sind.
- Wichtig bei der Flächenbewertung ist ein differenzierter und unvoreingenommener Blick auf die unterschiedlichen Wohnstandortqualitäten und die Zielgruppeneignung jeder Fläche. Zu vermeiden sind Flächenentwicklungen, die in Konkurrenz zueinander (weil gleiche Marktsegmente bedient und Zielgruppen angesprochen werden) oder zu wichtigen Bestandsqualifizierungen stehen. Besonders ist darauf zu achten, dass erstrebenswerte Stadtumbaumaßnahmen in Form von Abriss und Ersatzwohnungsbau, etwa in Möllen, nicht durch parallele Neubauentwicklungen in einem anderen Stadtteil oder Standort in ihrem Erfolg gefährdet werden.

7 HANDLUNGSPROGRAMM

In den vorangegangenen Kapiteln sind die Wohnraum- und Wohnbauflächenbedarfe in den verschiedenen Segmenten des Voerder Wohnungsmarktes eingehend untersucht, identifiziert und bis zum Jahr 2035 prognostiziert worden. Aber nicht nur die Teilmärkte, auch die Teilräume Voerdes sind hinsichtlich der Handlungsbedarfe in der Stärkung ihrer Wohnstandortqualitäten bewertet worden.

Das vorliegende Handlungsprogramm benennt die wichtigen Aufgaben in der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde. Zunächst erfolgt eine zusammenfassende Marktbewertung, die die Analyseergebnisse und Bewertungen der vorherigen Kapitel aufgreift. Auf Basis der Analyseergebnisse und den Erkenntnissen aus der Expertenbeteiligung wurde ein Zielsystem der Wohnungsmarktsteuerung entwickelt, um für den künftigen Umsetzungsprozess und anlässlich des Diskussionsprozesses im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltliche Orientierung zu bieten. Es umfasst drei zentrale Leitziele für die Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung in Voerde, die durch weitere Zielsetzungen und Strategien konkretisiert werden. Erst danach werden die wichtigsten Aufgaben und Handlungsfelder in der Weiterentwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes vorgestellt. Konkretisiert werden sie durch Leitprojekte der Wohnungsmarktsteuerung, die in Form von Projektsteckbriefen beschrieben werden. Um einen realistischen Ressourceneinsatz aller Marktbeteiligten zu ermöglichen, rundet eine zeitliche Priorisierung der Leitprojekte das Voerder Handlungsprogramm ab.

7.1 MARKTBEWERTUNG

Bedingt durch die Zuwanderung von Flüchtlingen und die Überschwappeneffekte aus dem südlich angrenzenden Ruhrgebiet und Dinslaken hat sich die Bevölkerungsabnahme in Voerde abgeschwächt; in 2015 waren auch Zuwachse zu verzeichnen. Die gestiegene Wohnungsnachfrage hat ein Marktumfeld geschaffen, in dem sich Leerstände weitgehend abbauten und die zuvor am Markt spürbare Entspannung in einen ausgeglichenen Markt übergewechselt ist. Die gute Vermietungs- und Vermarktungssituation betrifft sowohl den Wohnungsbestand als auch den Wohnungsneubau. Es bestehen derzeit gute Chancen für Voerde, die Nachfragepotenziale in der Region mit abzuschöpfen.

Allerdings ist bei allen Wohnungsbauinvestitionen zu beachten, dass sich die Wohnkaufkraft in Voerde auf mittlere und untere Einkommensgruppen konzentriert. Bezahlbarkeit von Wohnraum ist daher ein wichtiges Kriterium für die Wohnraumversorgung und die Vermarktbarkeit von Wohnungen, woran sich sowohl Wohnungsmodernisierungen als auch Neubauaktivitäten messen lassen müssen.

Eine Marktanspannung aufgrund eines zu geringen Wohnungsangebotes ist in Voerde in zwei Teilmärkten entstanden: bei preisgünstigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei altengerechten und barrierefreien Wohnungen. Darüber hinaus besteht noch ein Nachhol-

bedarf in zwei sehr kleinen Segmenten, die eher als Marktnischen bezeichnet werden können: den behindertengerechten Wohnungen und den Mieteigenheimen.

Die Wohneigentumsbildung hat in Voerde einen hohen Stellenwert. Neben den Neubauten gibt es einen großen Altbestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, die attraktiv für die Wohneigentumsbildung sind. Ein Angebotsdefizit herrscht bei preisgünstigen Häusern bis 250.000 €. Will man dieses durch Neubau abbauen, so empfiehlt sich die Errichtung von verdichteten Wohnformen in Form von Doppelhaushälften und Reiheneigenheimen.

Der demografische Wandel mit seiner Zunahme älterer Menschen ist die Ursache dafür, dass trotz des in Voerde bereits vorhandenen, differenzierten Angebots an altengerechten Wohnformen noch ein großer Nachholbedarf besteht. Aufgrund der zu erwartenden, spürbaren Zunahme von Seniorenhaushalten wird die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen zunehmen – aufgrund zu erwartender, steigender Altersarmut verstärkt auch im preisgünstigen Segment. Die Konkurrenz um das knappe Angebot barrierefreier Wohnungen und um preiswerte Wohnungen mit diesem Standard wird daher zunehmen. Da die Schaffung von Barrierefreiheit durch Umbau des Wohnungsbestandes häufig wirtschaftlich nicht darstellbar ist, ist Neubau eine wichtige Alternative. Es ist aber nicht nur generell der Neubau barrierefreier Wohnungen erforderlich, sondern auch die Kopplung derartigen Neu- und Umbaus an eine Preis- bzw. Belegungsbindung, um einen Teil dieser Wohnungen auch Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung stellen zu können. Es wird sich vornehmlich um kleine Haushalte mit ein bis zwei Personen handeln.

Das Investitionsklima für den Wohnungsneubau mit öffentlicher Förderung ist durch die Herabsetzung der Mietstufe in den ab 2018 geltenden Wohnraumförderbestimmungen stark abgeschwächt worden, zumal gleichzeitig auch bundesweit die Baukosten erheblich gestiegen sind. Geförderter Wohnungsbau rechnet sich in Voerde nicht mehr – von Einzelfällen abgesehen. Die bereits vor den gesetzlichen Neuerungen anvisierten Neubau-Projekte mit öffentlicher Förderung sind weitgehend umgesetzt, neue Vorhaben nicht mehr projektiert. Der absehbar geringe bis ausbleibende geförderte Neubau verstärkt die Angebotsengpässe bei barrierefreien Wohnungen bei gleichzeitigem Anstieg der Zielgruppe der Haushalte in der Alterssicherung.

Auch rechnen sich energetische Sanierungen bei Wohnungsbeständen, die vornehmlich von Transferleistungsbeziehern bewohnt werden, für den Investor dann nicht, wenn die Modernisierungumlage die vom Kreis Wesel als Kostenträger festgelegte Grundmiete übersteigt. Die Einsparungen bei den Heizkosten werden nicht gegengerechnet. Hier besteht ein Ansatzpunkt für eine Diskussion um sinnvolle Investitionen und Handlungsspielräume des Kostenträgers.

Zurzeit ist nur noch ein Bauvorhaben in der Realisierung, bei dem Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Es handelt sich um ein bereits in 2015/2016 begonnenes Vorhaben auf einem ehemaligen städtischen Schulgrundstück, das

im Rahmen einer Konzeptvergabe an einen privaten Investor veräußert wurde. Hierbei werden 34 geförderte Mietwohnungen entstehen.

Auf der Bedarfsseite ist neben Neubedarf durch den zu erwartenden (leichten) Zuwachs an einkommensschwachen Haushalten (17 WE) und den Wohnbedarfen in der Wohnraumversorgung von anerkannten Flüchtlingen und Asylbewerbern mit Bleibeperspektive (47 WE) auch ein Ersatz für die rd. 40 Wohnungen mit auslaufenden Preisbindungen zu berücksichtigen. Rechnet man die in Realisierung befindlichen geförderten Wohnbauprojekte gegen, ist mittel- bis langfristig ein weiterer Bedarf an öffentlicher Neubauförderung im Umfang von rd. 7 Wohnungen pro Jahr einzukalkulieren.

Entwickeln sich die den Wohnungsmarkt beeinflussenden Rahmenbedingungen wie der Arbeitsmarkt, das Zinsniveau, die Zuwanderung (allerdings ohne Berücksichtigung der Flüchtlingszuwanderung) wie in den vergangenen fünf Jahren, so wird Voerde auch künftig leichte Bevölkerungsrückgänge erzielen und statt in 2015 insgesamt 36.400 Personen im Jahr 2035 33.500 Personen umfassen. Die für 2018/2019 absehbaren, zusätzlichen Impulse am Arbeitsmarkt durch die Ansiedlung mehrerer Betriebe, die überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze in Voerde schaffen und auch einen Zuzug von Arbeitskräften hervorrufen, sind zu punktuell, um diese Tendenz zu verändern.

Diese Bevölkerungsabnahme ist jedoch nicht der einzige Maßstab für die Bemessung des Wohnungsbedarfs. Viel wichtiger ist die Frage, wie sich die Zahl der Haushalte entwickeln wird. Ihr Umfang wird voraussichtlich stabil bleiben, weil der Trend zu kleineren Haushalten den leichten Bevölkerungsrückgang kompensieren wird. Es ist daher von einer gleichbleibend hohen Wohnungsnachfrage in Voerde bis 2030 auszugehen.

Die Wohnungsnachfrage wird sich verändern: Single- und Seniorenhaushalte werden zunehmen, Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern werden weniger. Die jetzt noch große Gruppe der „Best Ager“ oder „Silver Ager“, die derzeit die Nachfrage am Wohnungsmarkt durch ihren Anspruch an Wohn- und Wohnflächenkomfort mit prägt, wird in 20 Jahren den Zuwachs der Seniorenhaushalte herbeiführen.

Der Wohnungsbedarf beläuft sich bis 2035 auf insgesamt rd. 740 Wohnungen. Der größte Bedarf, rd. 550 Wohnungen, wird im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Bedarfsdeckend wäre eine Neubautätigkeit von jährlich rd. 30 Wohnungen. Sie unterschreitet das bisherige Mengengerüst von rd. 40 Wohnungen pro Jahr geringfügig. Eine Neujustierung des Neubautbedarfs bietet sich in rd. zehn Jahren an, wenn die derzeit große Gruppe der „Best Ager“ entschieden haben wird, in welchem Umfang sie noch einmal Wohneigentum bilden will.

Ein weiterer Wohnungsbedarf in Höhe von rd. 190 Wohnungen wird sich voraussichtlich im Mehrfamilienhausbau entwickeln. Die dazu notwendige Neubautätigkeit beträgt im Durchschnitt rund 11 Wohnungen pro Jahr und ist um ein Drittel geringer als bisherige Aktivitäten. Blickt man jedoch auf die derzeitigen Handlungsnotwendigkeiten in der Flüchtlingsunter-

bringung, so ist kurzfristig ein höherer Bedarf als in mittel- oder langfristiger Hinsicht vorhanden.

Die treibende Kraft hinter dem Neubaubedarf ist nicht die Haushaltsentwicklung, die ja bekanntlich stabil bleibt, sondern sich verändernde Wohnwünsche und der damit einhergehende Qualitätsaustausch durch Rückbau und Neubau von Wohnraum. Bei manchen älteren Wohngebäuden rechnet sich aufgrund einer mangelhaften Gebäudesubstanz und Grundstücksausnutzung keine Modernisierung. Ein Abriss mit anschließendem Ersatzneubau stellt sich wirtschaftlicher dar. Dieser Prozess ist zu begrüßen, sofern im Zuge des Neubaus auch Qualitäten wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz und andere Komfortmerkmale geschaffen werden, die die Qualität des Wohnungsangebotes anheben.

Sich verändernde Wohnwünsche erfordern eine stetige Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Das Alter vieler Wohnungen und Gebäude in Voerde erfordern Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Schaffung moderner Wohnstandards. Entsprechende Aktivitäten wie etwa Fassadenerneuerungen sind bereits an vielen Stellen Voerdes sichtbar. Es sind partiell aber auch Erneuerungsbedarfe augenfällig. Sie erfordern weitere Anstrengungen in der Wohnungsmodernisierung, manchmal auch die Erneuerung des unmittelbaren Wohnumfeldes, wenn außerdem Straßenquerschnitte oder Spielplätze in die Jahre gekommen sind. Zielgruppenspezifische Wohnwünsche und Anforderungen an das Produkt Wohnen können und sollten mengenmäßig nicht allein durch Neubau befriedigt werden. Denn dann würde die Nachfrage zu stark in den Neubau gelenkt und im Wohnungsbestand Vermarktungsschwierigkeiten entstehen.

Neubau kann aber eine Alternative zur Bestandsqualifizierung sein, nämlich dann, wenn Neubau mit vorherigem Rückbau verknüpft wird. Geschieht dies räumlich konzentriert, spricht man vom Stadtumbau. Ein derartiger Stadtumbauprozess ist dort, wo unsanierte Bestände und Tendenzen sozialer Entmischung in einfachen bis mittleren Wohnlagen aufeinandertreffen, als Chance auf einen nachhaltigen Entwicklungsimpuls im Quartier zu begreifen und auszugestalten.

Berücksichtigt man, dass nicht jeder Neubaubedarf zugleich ein Wohnbauflächenbedarf ist (denn Abrissflächen können wieder genutzt werden), so errechnet sich bis 2035 ein Flächenbedarf von 25 ha. Dieser Umfang ermöglicht der Stadt Voerde eine hohe Flexibilität in der Ausweisung von Wohnbauland bzw. in der Schaffung von Baurecht, da besonders geeignete und leichter mobilisierbare Flächen vorrangig entwickelt werden können.

7.2 LEITZIELE DER WOHNUNGSMARKTSTEUERUNG

Die Leitziele und Zielsetzungen zur zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung in Voerde basieren auf den herausgearbeiteten Chancen und Herausforderungen am örtlichen Wohnungsmarkt. Sie greifen aber auch Aussagen und Festsetzungen aus bestehenden Fach- und Handlungskonzepten auf: Das Voerder Wohnbaulandkonzept, die Zukunftsvision / -programm Voerde 2030 und das Klimaschutzkonzept. Die dort formulierten Zielsetzun-

gen und Strategien sind nach wie vor hochaktuell. Die Ergebnisse wurden in den Sitzungen des Arbeitskreises Wohnen und durch Abstimmung mit der Stadtverwaltung Voerde festgelegt. Die Leitziele für das Wohnen in Voerde bilden eine inhaltliche „Klammer“ und Orientierung für künftiges kommunalpolitisches Handeln und eine Diskussionsgrundlage im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Die insgesamt drei Leitziele thematisieren unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen und sind in ähnlicher Form als Handlungsebenen in den bereits bestehenden Fachkonzepten benannt: die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, die Qualifizierung von Wohnquartieren und die zielgerichtete, behutsame Siedlungsentwicklung.

Wir unterstützen die Sicherung und Entwicklung **bedarfsgerechten Wohnraums**, vielfältiger Nachbarschaften und neuer Wohnkonzepte für die alternde Gesellschaft.

Wir unterstützen eine kontinuierliche Aufwertung und Anpassung der unterschiedlichen **Wohn- und Stadtquartiere** an sich ändernde Lebensentwürfe und Wohnbedarfe.

Wir verfolgen eine ausgewogene und am Bedarf orientierte **wohnbauliche Siedlungsentwicklung** bei gleichzeitiger Wertschätzung der umliegenden Landschaft und Minimierung der Eingriffe

Abb. 41: Leitziele der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde
Quelle: SSR

Zur Konkretisierung jedes der drei Leitziele können mehrere Zielsetzungen im Sinne von Unterzielen benannt werden. Sie korrespondieren mit den erkannten Stärken und Herausforderungen am Voerder Wohnungsmarkt. Um die Attraktivität des Wohnstandortes Voerde gezielt weiterzuentwickeln, möglichen Funktionsverlusten und Entmischungstendenzen frühzeitig zu begegnen und gezielte Impulse für die Entwicklung neuer Wohnformen zu geben, sind folgende Strategieziele erstrebenswert:

Wir unterstützen die Sicherung und Entwicklung **bedarfsgerechten Wohnraums**, vielfältiger Nachbarschaften und neuer Wohnkonzepte für die alternde Gesellschaft.

- Ergänzender & qualitätsvoller Wohnungsneubau
- Sicherung des preisgünstigen Wohnraums
- Schaffung altengerechter Wohnformen in Bestand und Neubau
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung
- Fortführung „Forum Wohnen“

Abb. 42: Zielsetzungen und Strategien zur Bedarfsgerechtigkeit in Voerde
Quelle: SSR

Wir unterstützen eine kontinuierliche Aufwertung und Anpassung der unterschiedlichen **Wohn- und Stadtquartiere** an sich ändernde Lebensentwürfe und Wohnbedarfe.

- Bestandsqualifizierung im Quartier
- Begleitung älterer Eigenheimquartiere im Generationenwechsel
- Altengerechte Quartiersentwicklung

Abb. 43: Zielsetzungen und Strategien zur Quartiersentwicklung in Voerde
Quelle: SSR

Wir verfolgen eine ausgewogene und am Bedarf orientierte wohnbauliche Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Wertschätzung der umliegenden Landschaft und Minimierung der Eingriffe

- Fortführung & Erweiterung des Voerder Wohnbaulandkonzeptes
- Aktivierung Flächenpotenziale durch Nachverdichtungs- und Rück-/Ersatzbau
- Ergänzender qualitätsvoller Wohnungsneubau

Abb. 44: Zielsetzungen und Strategien zur Steuerung der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung in Voerde
Quelle: SSR

Ergänzender, bedarfsgerechter & qualitätsvoller Wohnungsneubau

Der Voerder Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren von einem eher entspannten zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt entwickelt, wovon die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Angebotsdefizite bestehen in Voerde etwa bei preisgünstigen Ein- und Zweifamilienhäusern und altengerechten Wohnungen, nicht aber

zum Beispiel bei hochpreisigen Mietwohnungen. Um fehlende Wohnangebote zu ergänzen und zu vermeiden, dass durch Neubau Überkapazitäten geschaffen werden, ist ein auf Marktlücken und unterversorgte Zielgruppen ausgerichteter Wohnungsneubau anzustreben. Durch Neubau sind zudem neue Wohnqualitäten etwa im Hinblick auf Energieeffizienz oder Altersgerechtigkeit zu schaffen, um dem Wohnen in Voerde zusätzliche Attraktivität zu verschaffen.

Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Etwa ein Viertel der privaten Haushalte in Voerde ist als einkommensschwach zu bezeichnen. Sie sind in der Wohnraumversorgung auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Das vorhandene Angebot an preiswertem Wohnraum vermindert sich in Folge des Auslaufens von Sozialbindungen – bis 2030 werden 80 Wohnungen ihre Bindungen verlieren, die Hälfte wird – so die Annahme – jedoch weiterhin im preisgünstigen Mietwohnungssegment zur Verfügung stehen, während die andere Hälfte durch Modernisierung und Mietpreisanhebung nunmehr in ein anderes Preissegment überführt wird. In der Versorgung von anerkannten Asylbewerbern und Flüchtlingen sind zudem noch Nachholbedarfe vorhanden. Über die bisher angestoßenen oder bereits realisierten Neubauvorhaben mit öffentlicher Förderung hinaus sind noch weitere geförderte Wohnungen zu errichten, wengleich auf einem überschaubaren und leistbaren Niveau von rd. 7 Wohnungen jährlich. Neben dem Neubau kommt vor allem der Sicherung bestehenden preisgünstigen Wohnraums eine quantitativ wichtige Rolle zu. Sanierungs- oder energetische Erneuerungsmaßnahmen sind mit Blick auf die Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte abzuwägen.

Schaffung altengerechter Wohnformen in Bestand und Neubau

Der demografische Wandel hat in Voerde bereits zu einem Nachfrageüberhang bei altengerechten Wohnformen, vor allem bei barrierefreien Wohnungen, geführt. Die Wohnbedarfe werden sich aufgrund der zu erwartenden Zunahme älterer Haushalte noch einmal deutlich erhöhen. Daher ist dringender Handlungsbedarf vorhanden. Der Neubau von barrierefreien Wohnungen mit oder ohne integrierte Serviceleistungen ist nur ein Weg zur Schaffung altengerechter Wohnformen. In quantitativer Hinsicht wesentlich bedeutsamer ist die altersgerechte Anpassung von Bestandswohnungen. Die beiden großen Wohnungsunternehmen in Voerde sind hierfür bereits Vorbilder. Eine hinreichende Transparenz über das gesamte Angebot an Wohnformen im Alter erleichtert die Wohnungssuche in Voerde.

Begleitung von Eigenheimquartieren im Generationenwechsel

Auch in Voerde altern manche Eigenheimquartiere gemeinsam mit ihren Bewohnern. Das Alter stellt jedoch besondere Anforderungen an eine altengerechte Wohnungsausstattung, eine erreichbare Infrastruktur, an soziale Netzwerke usw. Durch Angebote zur Unterstützung der Quartiere und ihrer Bewohner kann ein möglichst selbständiges Leben in den vertrauten „eigenen vier Wänden“ gefördert oder Wohnalternativen zum zu groß gewor-

denen Eigenheim geschaffen werden. Wohnalternativen mobilisieren wiederum den Wohnungsbestand, der eine attraktive Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung für junge Familien darstellt.

Altengerechte Quartiersentwicklung

Um älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderung ein adäquates Wohnangebot zu bieten, werden verschiedenste Wohnangebote benötigt – von der barrierefreien Wohnung über das Mehrgenerationenwohnen bis zur Senioren- bzw. inklusiven Wohngemeinschaft. Die Unterstützungsbedarfe sind jedoch weitgehender und beziehen sich auch auf das Wohnquartier. Erreichbare Nahversorgungs- und ÖPNV-Angebote sowie soziale Treffpunkte und Barrierearmut im öffentlichen Raum usw. sind Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnsicherheit im Alter oder bei Behinderung. Derart integrierte Angebote erfordern quartiersbezogene Handlungsansätze wie sie derzeit im Rahmen der altengerechten Quartiersentwicklung und in einzelnen Modellprojekten landesweit erprobt werden.

Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

Die Zukunftsaufgaben in der Weiterentwicklung des Voerder Wohnungsmarktes können wirksam nur von der Stadt Voerde in Kooperation mit den privaten Marktakteuren bewältigt werden. Für ein gemeinsames Handeln sind eine gute Informationsbasis im Sinne einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und eine Abstimmung von Strategien, Projektideen und Umsetzungsmaßnahmen grundlegend.

Bestandsqualifizierung im Quartier

Voerde besteht aus einer Vielzahl an Siedlungsbeständen und Wohnquartieren, sie prägen das Gesicht der Stadt. Sie müssen an sich verändernde Wohntrends, Bauvorschriften und Wohnwünsche laufend angepasst werden. Einzeleigentümer sind hierbei Laien und bedürfen häufig einer Unterstützung. Wenn ältere Eigenheimsiedlungen im Zuge des Generationenwechsels von jungen Haushalten mit modernen Wohnansprüchen bezogen werden, müssen Handlungsspielräume für die Anpassung der Gebäude und Wohnungen an moderne Wohnstandards bestehen. Modernisierungen im Wohnungsbestand und im wohnungsnahen Umfeld sind dort, wo sie notwendig sind, wichtige Maßnahmen zur Schaffung eines nachhaltig attraktiven Wohnungsangebotes und können sozialen Entmischungstendenzen vorbeugen. Sind umfassende Erneuerungsmaßnahmen notwendig, die zugleich auf eine Stärkung der Wohnstandort- und Stadtteilqualitäten zielen, ist wie z.B. in Möllen ein Stadtbau und die Einwerbung von öffentlichen Fördermitteln anzuraten.

Fortführung und Erweiterung des Voerder Wohnbaulandkonzeptes

Das Voerder Wohnbaulandkonzept aus dem Jahr 2012 regelt die Procedere zur kommunalen Steuerung der Wohnbaulandentwicklung, beginnend ab dem Zeitpunkt einer Wohnbau-

landanfrage und endend bei der Realisierung vereinbarter städtebaulicher Ziele und Förderungen für bestimmte Zielgruppen des Wohnungsmarktes. Es zielt auf die Schaffung städtebaulicher Qualitäten einschließlich der Förderung bestimmter Zielgruppen mit Zugangsproblemen zum Voerder Wohnungsmarkt. Mit Blick auf die künftigen Erfordernisse in der Wohnungsmarktsteuerung ist es nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Aktivierung von Flächenpotenzialen durch Nachverdichtung & Rückbau / Neubau

Ein schonender Umgang mit der Ressource Boden und die Prämisse der Innen- vor Außenentwicklung erfordert die Aktivierung von Flächenpotenzialen durch Nachverdichtung im Bestand, zum Beispiel durch Baulückenschließung und Hinterlandbebauung, sowie die Nutzung von Rückbauflächen. Voraussetzungen für eine Aktivierung sind hinreichende Informationen zu Nutz- und Mobilisierbarkeit möglicher Nachverdichtungsflächen auf Voerder Stadtgebiet sowie eine über das Modellprojekt „Neues Wohnen in Spellen“ hinausreichende Strategie in der Aktivierung der Flächenpotenziale.

7.3 HANDLUNGSFELDER UND LEITPROJEKTE

Im Rahmen der bisherigen Erkenntnisse zum Voerder Wohnungsmarkt und aus der Expertenbeteiligung haben sich sechs Zukunftsthemen bzw. Handlungsfelder für die zukünftige Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung herauskristallisiert. Jedes dieser Handlungsfelder hat für sich gesehen seinen Stellenwert in der künftigen Steuerung des Wohnungsmarktes, keines ist mehr oder weniger wichtig, um die Leitziele der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung aktiv zu verfolgen und Voerde als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln. Die Verschiedenheit der Handlungsfelder setzt eine integrierte Herangehensweise in der Steuerung voraus.



Abb. 45: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde
Quelle: SSR

Die Stadt Voerde und die privaten Wohnungsmarktakteure sind bereits in den genannten Handlungsfeldern tätig. Es geht im Folgenden vor allem darum, bestehende Instrumente und Strategien neu zu justieren, weitere zielführende Handlungsweisen zu formulieren, den Instrumentenbaukasten neu zu sortieren und weitere, geeignete Strategien zu ergänzen.

Ausgewählte Leitprojekte der Steuerung des Wohnungsmarktes konkretisieren die Handlungsempfehlungen in den sechs Handlungsfeldern und zeigen, welche Handlungsansätze und Projekte in Zukunft zur Anwendung und Umsetzung empfohlen werden können. Sie wurden im Rahmen der Expertenbeteiligung vorgestellt, erörtert und konkretisiert. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Zuordnung von Leitprojekten zu den Handlungsfeldern. Dabei zeigen sich Schnittmengen in den Handlungsfeldern „Weiterentwicklung der Bestandsquartiere“ und der „Schaffung altengerechter Wohnformen“: Zwei benannte Leitprojekte dienen beiden Handlungsfeldern.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Handlungsfelder vorgestellt und die Leitprojekte in Form von Projektsteckbriefen konkretisiert. Sie benennen Anlass, Ziele, Akteure und Teilmaßnahmen der vorgeschlagenen Projekte.

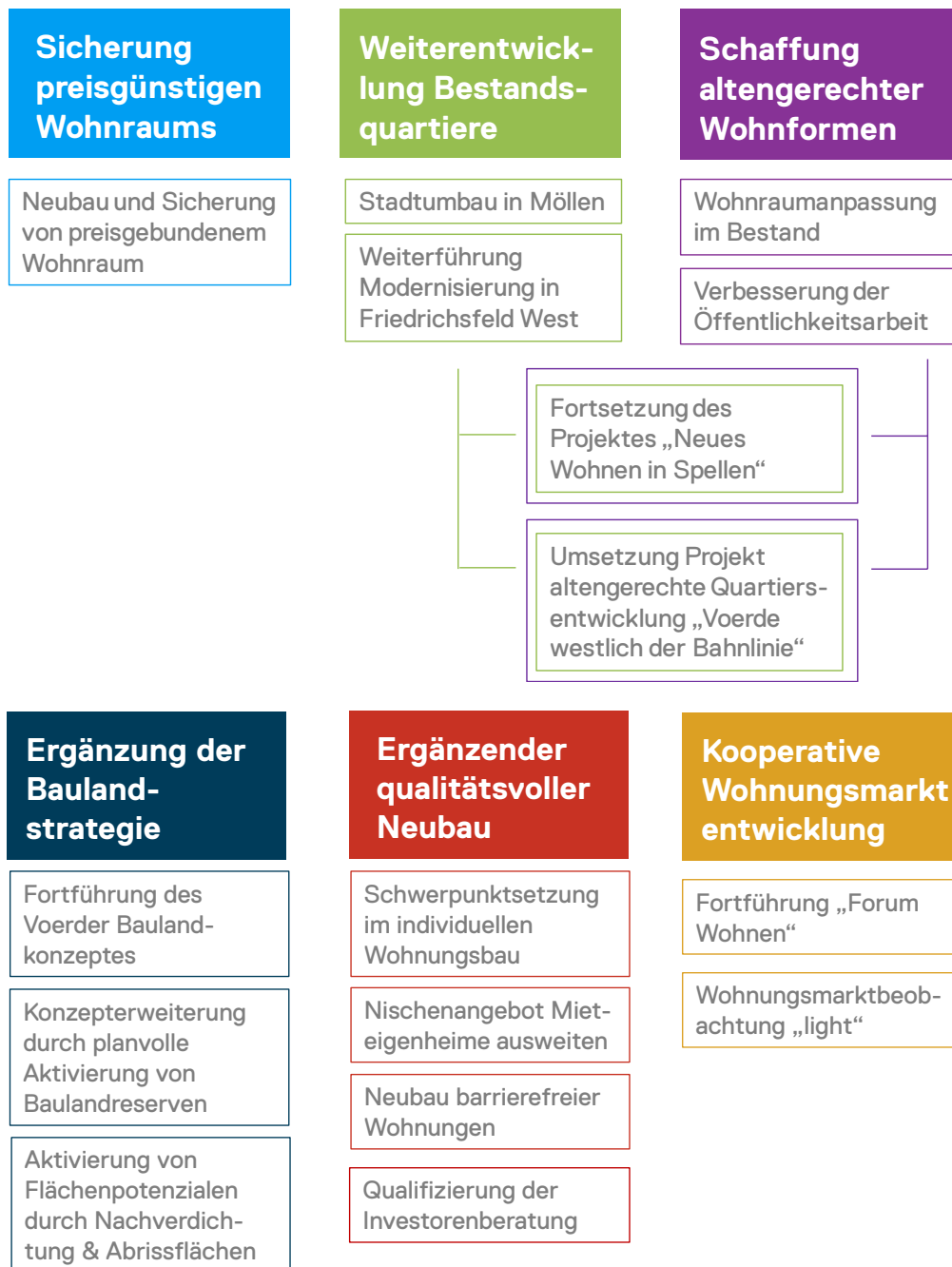


Abb. 46: Handlungsfelder und Zuordnung von Projektsteckbriefen
Quelle: SSR

7.3.1 NEUBAU UND SICHERUNG PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMS

Die Sicherung preisgünstigen Wohnraums ist ein zentrales Handlungsfeld in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen in Voerde.

Die Bedarfsermittlung zum geförderten Wohnungsbau ergab, dass in Voerde bis zum Jahr 2030 noch insgesamt 48 derartige Neubauwohnungen errichtet werden müssten, um den ermittelten Wohnraumbedarf zu decken. Die Umsetzung dieser Neubauleistung dürfte aufgrund der Herabstufung Voerdes auf die Mietstufe 2 in den Ausführungsbestimmungen zum Wohnraumförderprogramm NRW eine Herausforderung für Investoren darstellen, da sich der Neubau nicht mehr rechnet. Die Stadt Voerde kann in diesem Handlungsfeld nur noch über die kommunale Grundstücksvergabe steuern, wie sie es bereits bei der Veräußerung des Geländes der alten Pestalozzischule und der alten Parkschule gemacht hat. In beiden Fällen wird – etwa über eine vertragliche Verpflichtung mit dem Käufer abgesichert – Wohnraum für einkommensschwache Haushalte errichtet. Der Stadt Voerde ist somit anzuraten, die zukünftige Vergabe kommunaler Grundstücke an Auflagen zur Schaffung preisgünstigen (und nach Möglichkeit auch barrierefreien) Wohnraums zu knüpfen.

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen stellt mit der mittelbaren Förderung ein Förderinstrument zur Verfügung, das preisgünstige Bestandswohnungen wieder in die Bindung nimmt und somit für die Zukunft sichert. Im Gegenzug ermöglicht es den Investoren, die geförderten Neubauwohnungen von einer Belegungs- und Mietpreisbindung zu befreien und frei zu vermieten. Dieses Instrument dient einer stärkeren sozialen Durchmischung in Quartieren mit überwiegend einkommensschwacher Mieterschaft und setzt zudem durch den Neubau wichtige Impulse für eine kleinräumige Quartiersentwicklung. Bereits in der Vergangenheit ist dieser Weg in Voerde beschritten worden; er ist auch für die Zukunft in Abhängigkeit vom jeweiligen Quartier und Vorhaben zu empfehlen.

FORTSETZUNG DER AKTIVITÄTEN IM NEUBAU UND DER SICHERUNG PREISGE- BUNDENEN WOHNRAUMS

Ausgangslage

- langfristige Handlungsbedarfe in der Schaffung weiterer Mietpreis- und Belegungsbindungen in überschaubaren Größenordnungen
- wachsende Bedarfe im barrierearmen und -freien Wohnen von Menschen mit Grundsi- cherung im Alter
- Unattraktive Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Voerde aufgrund der Herabstufung in die Mietstufe 2 (Bewilligungsmiete 5,00 €/m²)
- Instrument der mittelbaren Belegung bietet Möglichkeit für Wohnungsunternehmen, den Neubau ohne Auflagen mit Haushalten mittlerer Einkommen zu belegen, wenn im Ge- genzug zwei Bestandswohnungen in die Bindung gegeben werden
- im Rahmen der Modernisierungsförderung des Landes besteht die Möglichkeit der Verknüpfung von Modernisierungsdarlehen an die Verlängerung bestehender Bindungen

Wichtige Teilmaßnahmen (tlw. bereits in der Umsetzung)

- Fortsetzung der Vergabe kommunaler Flächen nach Konzeptqualität, die die Errichtung von barrierefreien Wohnungen mit Mietpreisbindung einschließt
- Kommunaler Zwischenerwerb mit dem Ziel, diese Flächen u.a. zur Schaffung von Mietpreisbindungen und Barrierefreiheit an Investoren zu veräußern
- Abgabe städtischer Grundstücke so günstig wie rechtlich möglich, um Auflage zur Schaffung von preisgebundenen Wohnungen inkl. Barrierefreiheit und unvorteilhafte Wohnraumförderung im Ansatz zu kompensieren

Adressaten

- Stadtverwaltung Voerde / Kommunalpolitik / Wohnungsbauinvestoren beim geförderten Neubau
- Stadtverwaltung Voerde / Kommunalpolitik / größere Wohnungsanbieter bei Verlänge- rung von Bindungen im Bestand

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Handlungsfeldern

- Sicherung preisgünstigen Wohnraums

7.3.2 WEITERENTWICKLUNG VON BESTANDSQUARTIEREN

Die kleinräumigen Analysen haben zwei Bestandsquartiere in Voerde identifiziert, in denen ein weitergehender Bedarf in der Qualifizierung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes bestehen: Es handelt sich um die noch unmodernisierten 1950er-Jahre-Bestände in Friedrichsfeld West sowie um ältere Mietwohnungsbestände in Möllen. Die Handlungsbedarfe in Möllen sind jedoch weitergehender als in Friedrichsfeld West und schließen Überlegungen zum Qualitätsaustausch durch Rück- und Neubau von Wohnraum ein. Auch die Stilllegung des STEAG-Kraftwerkes ist ein wesentlicher Anlass, in Möllen Bedarfe im Stadtbau zu identifizieren.

Die energetische Sanierung des älteren Gebäudebestandes ist ein definiertes Ziel des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Voerde. Hierbei ist die große Gruppe der Einzeleigentümer in den Mittelpunkt zu rücken, die – wiederum als wohnungswirtschaftliche Laien – Information und Unterstützung benötigen, um notwendige Maßnahmen einzuleiten.

Im Zuge des Generationenwechsels in älteren Wohnquartieren sind die Wohngebäude und Wohnungen modernen Wohnansprüchen einer neuen Generation von Bewohnern anzupassen. Planungsrechtliche Festsetzungen in älteren Bebauungsplänen sollten den notwendigen Spielraum für notwendige Bestandsanpassung eröffnen.

STADTUMBAU IN MÖLLEN ALS CHANCE FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG NUTZEN

Ausgangslage

- Stilllegung STEAG, Handlungserfordernisse bei sanierungsbedürftigen Häusern & weiteren Bestandsqualifizierungen bietet sich durch Stadtumbau Chance auf impulsgebende Standort- / Quartiersaufwertung

Wichtige Teilmaßnahmen

- Integriertes Stadtteilkonzept „Zukunft Möllen 2030“ erarbeiten ...
 - als Grundlage für Städte- / Wohnungsbau- / EU-Förderung. In Zukunftsvision alle bisherigen Initiativen / Planungen zu Möllen konzeptionell zusammenführen und synergetisch ergänzen: Wohnungswirtschaft, Bürgerschaft, Stadtplanung...
 - Aufbau eines Quartiersnetzwerkes mit allen relevanten Akteuren – zur Aktivierung und Vernetzung
- Zukunftsperspektive STEAG-Gelände – Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Adressaten

- Stadtverwaltung Voerde
- Kommunalpolitik
- Private Wohnungsanbieter, insbesondere VIVAWEST
- STEAG

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Möllen

Bezug zu Zukunftsthemen

- Weiterentwicklung Bestandsquartiere

WEITERFÜHRUNG MODERNISIERUNG DER 50ER-JAHRE-BESTÄNDE IN FRIEDRICHSFELD WEST
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Handlungserfordernisse in der Wohnraummodernisierung aufgrund veralteter Bausubstanz im Umfeld der ehemaligen Parkschule ▪ Potenziale in Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebotes und der Aufwertung des Standortes ausschöpfen
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterführung der bereits begonnenen Bestandsmodernisierungen im Umfeld der ehemaligen Parkschule durch Wohnungsanbieter ▪ Begleitende Aufwertung des öffentlichen Raumes und privaten Wohnumfeldes zur Unterstützung der Bestandsinvestitionen ▪ Entwicklung der Fläche des ehemaligen Schulstandortes
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümer, Stadt Voerde
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Friedrichsfeld West im Umfeld der ehemaligen Parkschule
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung Bestandsquartiere

FORTSETZUNG DES PROJEKTES „NEUES WOHNEN IN SPELLEN“

Ausgangslage

- Um durch Innenentwicklung (Nachverdichtung) Wohnangebote für junge Familien zu schaffen, den Einwohnerstand stabil zu halten und für ausreichend Nachfrage nach vorhandenen Nahversorgungsinfrastrukturen zu sorgen, wurde mit viel Engagement von Bürgerschaft und der Stadt Voerde eine Handlungsstrategie für den Stadtteil mit seinen alternden Einfamilienhausbereichen entwickelt und umgesetzt, die Modellcharakter hat. Unter dem Stichwort „Neues Wohnen in Spellen“ wurde sie in der Dokumentation Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.): Hausaufgaben. Bürgerschaftliches Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten, S. 48ff, vorgestellt.

Wichtige Teilmaßnahmen (bereits in der Umsetzung)

- Entwicklung von Leitzielen für den Wohnstandort Spellen (bereits umgesetzt)
- Eigentümerbefragung insbesondere bei großen Grundstücken bzgl. Interesse an Grundstücksteilung (bereits umgesetzt, ggf. Wiederholungsbefragung)
- Bebauung von tiefen Gartengrundstücken (2. Reihe) (fortsetzen)
- Ersatzneubau (bereits umgesetzt bei ehemaliger Bäckerei), weitere Standorte finden
- Veranstaltungen zu Zukunftsfragen für Spellen durchführen (in der Umsetzung)

Adressaten

- BürgerInteressenGemeinschaft (BIG)
- Stadtverwaltung Voerde
- Kommunalpolitik
- Immobilieneigentümer mit geeigneten Grundstücken für Nachverdichtung

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Spellen
- Weitere ältere Einfamilienhaussiedlungen mit aktivem Gemeinwesen

Bezug zu Handlungsfeldern

- Schaffung altengerechter Wohnformen
- Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

7.3.3 SCHAFFUNG ALTENGERECHTER WOHNFORMEN

In dem Handlungsfeld besteht in Voerde noch Handlungsbedarf in der Aktivierung privater Wohnungseigentümer in der altengerechten Wohnraumanpassung. Während die Wohnungsunternehmen bereits sehr aktiv sind und Wohnungen auf Wunsch von Mietern oder von sich aus altengerecht umbauen (z.B. durch einen altengerechten Badumbau), sind private Eigentümer häufig weder sensibilisiert noch informiert über die Wohnwünsche Älterer und die Handlungsmöglichkeiten. Gleichwohl gehören ihnen rund 79 Prozent aller Wohnungen in Voerde. Es bestehen daher Handlungsbedarfe in der Sensibilisierung und Information dieser Eigentümer.

Eine hinreichende Transparenz im Teilmarkt der altersgerechten Wohnformen schafft für alle Beteiligte – Wohnungseigentümer wie Wohnungsnutzer – einen Überblick über geeignete Wohnungsangebote und bestehende Bedarfe. Die Öffentlichkeitsarbeit in Voerde ist daher weiter auszubauen.

Ältere Eigenheimquartiere im Generationswechsel sind häufig geprägt durch mangelnde altersgerechte Wohnangebote und eine ausgedünnte wohnungsnaher Infrastruktur. Letzteres wird erst bei stark abnehmender Mobilität der Bewohner ein Handicap für eine möglichst lange Selbständigkeit im Wohnen. Auch für die in Voerde identifizierten Eigenheimquartiere im Generationswechsel sind derartige Defizite im Ansatz erkennbar. In Spellen wurde bereits vor einigen Jahren eine Initiative bzw. ein Modellprojekt mit dem Namen „Neues Wohnen in Spellen“ gestartet. Indem Wohnalternativen für ältere Eigenheimbesitzer geschaffen, freigezogene ältere Eigenheime wieder dem Markt als Angebot für junge Familien zugeführt und Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden, soll die Einwohnerschaft und das Infrastrukturangebot in Spellen stabilisiert werden. Derartige Projekte sind vorbildlich und Ansatzpunkte für weitere Quartiere. Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Schnittmengen zum Handlungsfeld „Weiterentwicklung Bestandsquartiere“.

Die altengerechte bzw. inklusive Quartiersentwicklung wird vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert. Auch Voerde wird sich mit einem Modellvorhaben beteiligen. Hier bestehen ebenfalls Schnittmengen zum Handlungsfeld „Weiterentwicklung Bestandsquartiere“.

INTENSIVIERUNG DER WOHNRAUMANPASSUNG IM BESTAND
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunahme der Zahl Älterer um 1.660 Personen bis 2030 in Voerde ▪ Relevante Mengeneffekte in der Schaffung altengerechter Wohnungen sind nur durch Anpassung im Bestand zu erzielen ▪ Einzeleigentümer häufig Laien in der Wohnraumanpassung, Unternehmen bereits Vorreiter
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümerberatung – Aufbau einer Beratung zum altengerechten Umbau und Sanierung für private Einzeleigentümer (im Geschoss- u. Eigenheimbestand): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiierung eines Beratungsnetzwerks „Altengerechter Umbau und Sanierung“ für Eigentümer (Wohnberatung Kreis Wesel, Energieberatung, Finanzierungsinstitut, Kreishandwerkerschaft, Quartiersakteure usw.) ▪ Stadtweite & quartiersbezogene Information und Überzeugungsarbeit leisten, Quartiersakteure als Brücke zu Älteren nutzen
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde, Wohnungsunternehmen, Wohnraumberatungsstelle
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen

VERBESSERUNG DER ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Noch keine hinreichende Information und Markttransparenz für Wohnungssuchende & Klein- / Einzeleigentümer zu altersgerechten Angeboten und Wohnwünschen vorhanden ▪ Verbesserung Öffentlichkeitsarbeit kann verbesserte Informationen für künftigen Wohnbauplanungen bieten
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau www.voerde.de als Informationsplattform für altersgerechte Wohnangebote und zur Vernetzung anderen Anbietern ▪ Übernahme einer Koordinierungs- und Lotsenfunktion durch Stadt Voerde (ggf. in Kooperation mit Wohnbau Dinslaken)
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde ▪ Kooperation mit Wohnbau Dinslaken und Wohnraumberatungsstelle Kreis Wesel
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen

UMSETZUNG PILOTPROJEKT ALTENGERECHTE QUARTIERSENTWICKLUNG VOERDE WESTLICH DER BAHNLINIE

Ausgangslage

- Weiterer Anstieg von Seniorenhaushalten erfordert integrierte Herangehensweise an die Schaffung von Wohnungen und Wohnstandorten
- Nachhaltige Quartiersentwicklung mit Fokus auf ältere Menschen bietet Chancen auf Gemeinschaft erleben, sich versorgen, wohnen, sich einbringen
- Modellprojektförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bietet Möglichkeit der Förderung von Personalstellen

Wichtige Teilmaßnahmen

- Auf Grundlage des Rahmenkonzeptes zur Quartiersentwicklung in Voerde Bereich „Altes Rathaus“ der Kommission Pflegeversicherung der AWO Niederrhein e.V.:
 - Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes
 - Einrichtung v. Quartiersmanagement und -büro als Anlaufstelle (für 3 Jahre)
 - Information, Beratung, Beteiligung der Bewohner
 - Stadtteil- und Familienzentrum als Nachbarschaftstreffpunkt ausbauen
 - Aufbau Versorgungsnetze und Unterstützungsangebot („Runder Tisch“)
- Initiierung von altengerechten Wohnprojekten u. Barrierefreiheit im Quartier

Adressaten

- AWO Seniorendienste Niederrhein gGmbH & Seniorenzentrum „Altes Rathaus“
- Stadt Voerde
- Wohnbau Dinslaken GmbH
- Zuständiges Ministerium (Fördergeber)

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Voerde westl. der Bahnlinie

Bezug zu Zukunftsthemen

- Schaffung altengerechter Wohnformen
- Weiterentwicklung Bestandsquartiere

7.3.4 ERGÄNZUNG DER KOMMUNALEN BAULANDSTRATEGIE

Das Voerder Wohnbaulandkonzept hat sich nach Einschätzung der Stadt Voerde bewährt und ist daher fortzuführen. Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen schafft jedoch weitergehende Informationen zu den Wohnraumbedarfen und damit eine Basis für eine Erweiterung des Wohnbaulandkonzeptes im Sinne einer gezielten Steuerung von Flächenentwicklungen entlang der identifizierten Wohnbaubedarfe. Vorgeschlagen werden Bausteine für eine Strategie zur planvollen Aktivierung vorhandener Wohnbauflächenreserven.

Neben den Potenzialflächen aus dem Flächennutzungs- und Regionalplan können Nachverdichtungsflächen einen relevanten Beitrag zur Deckung der Wohnraumbedarfe leisten. Zur systematischen Mobilisierung derartiger Flächen bedarf es gezielter Schritte.

FORTFÜHRUNG DES VOERDER WOHNBAULANDKONZEPTE
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehendes Voerder Wohnbaulandkonzept favorisiert 2 Modelle der Baulandentwicklung: <ol style="list-style-type: none"> 1. Entwicklung nach Flächenerwerb durch die Stadt Voerde 2. Investor entwickelt & finanziert Planungs- / Entwicklungskosten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei städtebaulichem Vertrag mit Investor können städtebauliche Ziele (Klimaschutz, Förderung Zielgruppen...) & max. Höhe d. Verkaufspreises festgelegt werden. ▪ Zur Ansiedlung junger Familien wird sowohl bei kommunalem Bauland als auch bei Flächenentwicklung durch Investor „durch Vereinbarung eines Benennungsrechtes angestrebt, ca. 25% d. Grundstücke zu einem 10% reduzierten Kaufpreis anzubieten“. ▪ Bisherige Umsetzung bzgl. Übernahme Planungs- / Entwicklungskosten, Vergabe nach Konzeptqualität, Vergünstigung für Familien hat sich bewährt ▪ Wohnbaulandkonzept Voerde bietet nutzbare Steuerungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt, um die Ziele von Handlungskonzept Wohnen und neuem Flächennutzungsplan umzusetzen
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortführung des Voerder Wohnbaulandkonzeptes und Weiterentwicklung ▪ Einsatz des kommunales Flächenerwerbs als Steuerungsinstrument für die Schaffung barrierefreien, preisgünstigen Wohnraums, indem die Flächenvergabe mit entsprechenden Auflagen versehen wird ▪ Bei Abgabe städtischer Grundstücke mit Verpflichtung zur Mietpreisbindung sollten Grundstücke so günstig wie rechtlich möglich abgegeben werden
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Handlungsfeldern
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung der Baulandstrategie

ERWEITERUNG DES WOHNBAULANDKONZEPTS DURCH PLANVOLLE AKTIVIERUNG VON WOHNBAULANDRESERVEN

Ausgangslage

- Die Priorisierung und Entwicklung von Wohnbauflächen mit Blick auf die Wohnraumbedarfe und -nachfrage, Belange der Stadtentwicklung und Projektwirtschaftlichkeit bieten Chancen, nachhaltige Wohnformen und -standorte zu entwickeln

Wichtige Teilmaßnahmen

- Entwicklung eines Vorschlags für zeitlich abgestufte Baulandentwicklung mit Zuordnung von Wohnbauflächen zu Bedarfen / Zeitfenstern – Festlegung von Prioritäten bis 2025 (Wohnbaulandentwicklungsstrategie)
- Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Aspekte in die Strategieentwicklung durch Einschätzung zu Flächenpotenzialen und -restriktionen aus Sicht der Wohnungswirtschaft

Adressaten

- Stadt Voerde, im Dialog mit privaten Marktakteuren

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Gesamtstadt

Bezug zu Zukunftsthemen

- Ergänzung der Baulandstrategie

ENTWICKLUNG EINER AKTIVIERUNGSSTRATEGIE FÜR POTENZIALE DER NACH- VERDICHTUNG
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale bilden wichtige, wenngleich z.T. schwer zu mobilisierende Flächenressourcen für den Wohnungsbau ▪ Es existiert bislang (außer in Spellen) noch keine Aktivierungsstrategie
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifizierung der „Baulückenübersicht“ (aus ruhrFIS) zum Innenentwicklungskataster für Voerde als Bestandteil des Wohnbaulandkonzeptes ▪ Entwicklung einer Aktivierungsstrategie (z.B. in Form von Baulückenbörse, Internetportal, personeller Einsatz eines „Wohnflächenmanager“ – sofern Modellprojektförderung möglich)
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung der Baulandstrategie

7.3.5 ERGÄNZENDER QUALITÄTSVOLLER NEUBAU

Die vorliegende Marktanalyse hat keine generellen, sondern vielmehr sehr zielgruppenspezifische Defizite im Wohnungsangebot in Voerde aufgedeckt: barrierefreie Wohnungen, preisgünstige Eigenheimangebote, Mieteigenheime. Ein ergänzender qualitätsvoller Neubau sollte dazu dienen, diese Defizite abzubauen und ein vielfältiges, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen.

SCHWERPUNKTSETZUNG IM INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voerde sollte Potenziale nutzen, die in der Region bestehende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abzuschöpfen ▪ Es bestehen Neubaubedarfe im Umfang von 30 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr ▪ Verdichtete Wohnformen unterstützen eine ressourcenschonende Siedlungsflächenentwicklung
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedarfsgerecht folgende Wohnraumbedarfe in der Bauleitplanung & Investorenberatung umsetzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Neubau weiterhin alle Segmente bedienen (freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften, Reiheneigenheime) ▪ Einen nachfrageorientierten Schwerpunkt auf verdichtete Wohnformen mit günstigem Preis legen – Kaufpreis ca. 250.000 €, Umfang ca. ¼ bis 1/3 der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend der Kauf- / Neubauteile lt. Grundstücksmarktbericht, Zielgruppe vornehmlich junge Haushalte / Familien
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommune, Investoren
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau

NISCHENANGEBOT MIETEIGENHEIME AUSWEITEN
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieteigenheime sind ein unterschätztes Nischenprodukt für Paare & Familien aus der Mittelschicht (freifinanziert) und kinderreiche bzw. Mehrgenerationenfamilien (öffentlich gefördert) ▪ Neubau von ggf. 1 bis 3 Wohnungen pro Jahr bedarfsgerecht
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investorenberatung qualifizieren: In Investorenberatung kontinuierlich Impulse setzen & bedarfsgerecht Fördermittel aus Wohnraumförderung einwerben ▪ Fördermittel einwerben
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommune, Investoren
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau

NEUBAU BARRIEREFREIER WOHNUNGEN
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Große Angebotsknappheit besteht bei barrierefreien Wohnungen ▪ Barrierefreiheit ist nur im Neubau wirtschaftlich umsetzbar ▪ Benötigt werden unterschiedliche Angebotsformen: zur Miete, als Eigentum, mit / ohne Betreuung
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Investorenberatung Umsetzung anregen, mit Barrierefreiheit als Qualität im geförderten Neubau werben ▪ Als Anforderung in die Vergabe von kommunalen Bauflächen nach Konzeptqualität aufnehmen
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde, Wohnungsbauinvestoren
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen

QUALIFIZIERUNG DER INVESTORENBERATUNG
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Investorenberatung der Stadt Voerde kann stärker eingesetzt werden, um Impulse für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsangebotes zu schaffen ▪ Kenntnisse zur Wohnungsmarktsituation und -bedarfen können die Beratung privater Wohnungsmarktakeure und Investoren mit qualifizieren
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für Förderinstrument der mittelbaren Belegung werben (wird bereits bei Wohnbau Dinslaken praktiziert) ▪ Beratungsimpulse setzen: Richtung barrierefreier Neubau & Ausbau der Nische Mietwohnungen
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Voerde
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung preisgünstigen Wohnraums ▪ Schaffung altengerechter Wohnformen ▪ Ergänzender qualitätsvoller Neubau

7.3.6 KOOPERATIVE WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Eine gezielte Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung in Voerde kann nur durch eine Zusammenarbeit der relevanten Marktakteure – Verwaltung, Politik, private Akteure – gelingen. Die Begleitgruppe zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen, bestehend aus diesen drei Akteursgruppen, hat bereits praktisch bewiesen, wie fruchtbar und hilfreich ein fachlicher Austausch über die Marktsituation und die Herausforderungen am Voerder Wohnungsmarkt sein kann. Unterstützend wirkt eine fundierte Analyse wichtiger Wohnungsmarktkennziffern, die im Rahmen einer Wohnungsmarktbeobachtung erstellt werden kann.

FORTFÜHRUNG DES „FORUM WOHNEN“
Ausgangslage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde vom aktorsübergreifenden Arbeitskreis begleitet ▪ Vorteile auch für die Zukunft: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informationsgrundlage für zielgerichtetes Handeln wird geschaffen ▪ Strategien, Ideen und Maßnahmen werden gemeinsam konkretisiert und abgestimmt
Wichtige Teilmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortführung des begonnenen Dialogs in regelmäßig stattfindendem „Forum Wohnen“ ▪ Schwerpunkt auf Austausch von Aktivitäten, Planungen und Abstimmungen legen ▪ Federführung Stadt Voerde
Adressaten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt, private Wohnungsmarktakteure
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt
Bezug zu Zukunftsthemen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

AUFBAU EINER WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG „LIGHT“
<p>Ausgangslage</p> <ul style="list-style-type: none"> Für eine Umsetzungskontrolle des vorliegenden Konzeptes & frühzeitiges steuerndes Eingreifen in Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt ist eine systematische Erfassung & Aufbereitung von zentralen Kennzahlen hilfreich
<p>Wichtige Teilmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufbau Wohnungsmarktbeobachtung „light“ <ul style="list-style-type: none"> Nutzung der jährlichen Wohnungsmarktprofile der NRW.Bank Jährliche Aufbereitung der Einwohnermeldezahlen & der Baufertigstellungen sowie Abgleich mit den Prognosen Systematische Zusammenführung
<p>Adressaten</p> <ul style="list-style-type: none"> Stadt Voerde
<p>Räumlicher Handlungsschwerpunkt</p> <ul style="list-style-type: none"> Gesamtstadt
<p>Bezug zu Zukunftsthemen</p> <ul style="list-style-type: none"> Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

7.4 PRIORISIERUNG DER HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die vorgestellten Leitprojekte sind zahlreich und lassen es nicht zu, dass alle gleichzeitig umgesetzt werden können. Eine zeitliche Priorisierung ist daher unerlässlich. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die zu empfehlenden Projekte und ihre zeitliche Einordnung.

Projekte	
Kurz- / mittelfristig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiierung des Stadtumbaus in Möllen ▪ Umsetzung der altengerechten Quartiersentwicklung „Voerde westlich der Bahnlinie“ ▪ Intensivierung der Wohnraumanpassung im Bestand ▪ Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit f. altengerechte Wohnangebote ▪ Erweiterung des Voerder Wohnbaulandkonzepts ▪ Schwerpunktsetzung im individuellen Wohnungsbau ▪ Nischenangebot Mieteigenheime ausweiten ▪ Neubau barrierefreier Wohnungen ▪ Qualifizierung der Investorenberatung ▪ Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung „light“
Projekte	
Weiterführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortsetzung Neubau und Sicherung von preisgebundenem Wohnraum ▪ Weiterführung der Bestandsmodernisierung in Friedrichsfeld West - Umfeld Parkschule ▪ Fortsetzung des Projekt „Neues Wohnen in Spellen“ ▪ Fortführung des Wohnbaulandkonzepts ▪ Fortführung des „Forum Wohnen“
Projekte	
mittel- / langfristig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung Aktivierungsstrategie für Potenziale der Nachverdichtung

Abb. 47: Priorisierung der Handlungsempfehlungen
Quelle: SSR

8 FAZIT

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen stellt den Wohnungsmarkt mit seinen verschiedenen Teilsegmenten in den Mittelpunkt und zeigt auf, wo Engpässe in der Wohnraumversorgung von Zielgruppen bestehen. Es ermittelt den Wohnraumbedarf in quantitativer und qualitativer Hinsicht und berechnet, wie viel Wohnbaufläche zur Deckung der Bedarfe notwendig sind. Das Konzept differenziert die Handlungsbedarfe auch in teilträumlicher Hinsicht. Szenarien zeigen, wie die unterschiedlichen Teilräume Voerdes in demografischer Hinsicht aufgestellt sind und welche Entwicklungsperspektiven sich einstellen könnten, wenn sich der Status quo fortsetzt und nicht gegengesteuert wird. Auch die Wohnungsbestände und ihre Belegungsstrukturen wurden auf Handlungsbedarfe hin untersucht.

Aus den Handlungsbedarfen, Zukunftsprojektionen und Zielaussagen in bestehenden Voerder Entwicklungskonzepten wurden Leitlinien für die Wohnungsmarkt- und Flächenentwicklung abgeleitet und in einem Kreis von relevanten Marktakteuren erörtert. Damit sind wesentliche Grundlagen und Bausteine für die Erstellung eines neuen Flächennutzungsplans aus der Perspektive des Wohnens in Voerde erstellt worden, die hinreichend Input für eine Stadtentwicklungsdiskussion aus fachspezifischer Sicht bieten dürften. Auch wurde die notwendige Informations- und Prognosebasis geschaffen, um sich als Stadt Voerde gut gerüstet in die Diskussion um die Aufstellung des neuen Regionalplans zu begeben.

Die Versorgung von mittleren und unteren Einkommensgruppen hat Tradition in Voerde. Mit Blick auf die Verknüpfung von Fördermitteln der Wohnraumförderung mit der Analyse der Wohnraumbedarfe im unteren Preissegment leistet das vorliegende Handlungskonzept Wohnen eine differenzierte Beschreibung der Versorgungsengpässe und der zukünftigen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung dieser Zielgruppe. In Voerde hat der in 2018 an Fahrt aufgenommene Neubau von Wohnungen mit Mietpreisbindung ein jähes Ende gefunden, als Voerde im Rahmen der Neufassung des Wohnraumförderprogrammes in der Mietenstufe herabgestuft wurde. In der Konsequenz bedeutet dies für die Investoren, dass sie nunmehr nur eine Bewilligungsmiete von 5,00 Euro pro m² nehmen dürfen. Die Absenkung der Bewilligungsmiete und die starken Baukostensteigerungen in 2017 und 2018 führten dazu, dass keine neuen Planungen zu Bauprojekten mit öffentlicher Förderung mehr bei der Stadt Voerde eingereicht wurden. Der Neubau der nächsten Jahre dürfte ausschließlich aus Bauprojekten hervorgehen, die bereits vor 2018 geplant und vertraglich abgesichert wurden. Dennoch ist langfristig ein gewisser Neubaubedarf vorhanden, allein auch deshalb, weil barrierefreier bezahlbarer Wohnraum für Menschen in Alterssicherung benötigt werden. Altengerechte Wohnformen reichen von der barrierearmen und altengerecht umgebauten Wohnung bis zur betreuten Wohnanlage. Zurzeit bleiben der Stadt Voerde nur geringe Handlungsmöglichkeiten, um Impulse für den Neubau von preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen zu setzen.

Die Profilierung der verschiedenen Voerder Stadtteile, die alle ihre Qualitäten und Besonderheiten als Wohnstandorte aufweisen, ist eine weitere Zukunftsaufgabe in der Qualifizierung von Wohnstandorten und -beständen. Einige Siedlungen stehen vor dem Generationenwechsel. Welche Perspektiven und Initiativen, aber auch Reibungsverluste und Gefahren diese Umbruchsituationen mit sich bringen können, ist in Voerde bereits in Spellen deutlich zum Ausdruck gekommen. Hier ist eine wegweisende Handlungsstrategie für ältere Ein- und Zweifamilienhausquartiere entstanden. In einigen wenigen Teilen Voerdes sind im Zuge der Alterung der Siedlungsbestände Sanierungsbedarfe offensichtlich geworden, die eines engagierten Vorgehens der Wohnungsanbieter und ggf. begleitender Aufwertung im öffentlichen Umfeld durch die Stadt Voerde bedürfen. Der größte Handlungsbedarf und die größten Entwicklungschancen bieten sich jedoch in Möllen. Die Aufgaben der Neudefinition des STEAG-Standortes und der Umstrukturierung größerer Wohnungsbestände in einem gewachsenen Stadtteil mit industrieller Prägung sind Stadtumbauaufgaben, die einer Zukunftsvision und einer konzertierten Herangehensweise aller Beteiligten bedarf. Eine erfolgreiche Wohnstandortentwicklung wird sich daran bemessen, wie Aufgaben der Wohnungsmarktsteuerung und der Stadtentwicklung miteinander verknüpft und Hand in Hand bewältigt werden können.

Wichtig für eine nachhaltige Wohnungsmarktsteuerung und Stadtentwicklung wird es sein, die Wechselwirkungen von neuen Standortentwicklungen und Bestandsqualifizierungen im Blick zu behalten, um Konkurrenzen zwischen dem Wohnungsbestand (den „Altstandorten“) und Wohnbauprojekten (den „Neustandorten“) zu vermeiden. Beispielsweise wird ein Stadtumbau in Möllen, bei dem erhebliche Investitionen in die Bestandsmodernisierung oder in den Rückbau und Neubau von Wohnungen getätigt werden, nur dann Chancen haben, wenn nicht gleichzeitig an anderer Stelle im Stadtgebiet dasselbe Marktsegment umfangreich neu errichtet wird. Das Handlungskonzept Wohnen kann hierbei als Orientierungsrahmen für die Bedarfe in den Teilmärkten gesehen werden, das auch die zu erzielenden Mengengerüste im Neubau benennt.

9 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen	7
Abb. 2: Einwohnerentwicklung 2011-2017 (Hauptwohnsitz)	9
Abb. 3: Einwohner mit Hauptwohnsitz	9
Abb. 4: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich	10
Abb. 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung.....	12
Abb. 6: Wanderungen nach Altersklassen	12
Abb. 7: Wanderungsverflechtungen	13
Abb. 8: Kauffälle	18
Abb. 9: Baufertigstellungen in Voerde.....	18
Abb. 10: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr).....	19
Abb. 11: Bodenrichtwerte im Kreis Wesel	21
Abb. 12: Preisentwicklung Wohneigentum (Neubau und Bestand)	21
Abb. 13: Einkommensschwache Haushalte in Voerde	28
Abb. 14: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	29
Abb. 15: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	30
Abb. 16: Mietpreishöhen im Vergleich	32
Abb. 17: Einteilung der Modellzonen.....	36
Abb. 18: Altersstrukturen in den Modellzonen 2016.....	37
Abb. 19: Atlas Generationenwechsel 70+	39
Abb. 20: Kleinräumige Handlungsfelder.....	43
Abb. 21: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung	46
Abb. 22: Bevölkerungsprognose Voerde im Vergleich.....	46
Abb. 23: Bevölkerungsprognose zur Altersentwicklung	48
Abb. 24: Vorausschätzung der Altersgruppen in der Bevölkerungsprognose	48
Abb. 25: Kleinräumige Bevölkerungsszenarien	49
Abb. 26: Haushaltsprognose Voerde	51

Abb. 27: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Voerde	53
Abb. 28: neu entstandene Arbeitsplätze durch Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in Voerde	54
Abb. 29: realisierte und anvisierte Arbeitsplätze durch Neuansiedlung von Wirtschaftsunternehmen in Voerde	55
Abb. 30: Wohnungsbedarfsprognose Voerde	58
Abb. 31: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen.....	61
Abb. 32: Modellrechnung zur Entwicklung der Zahl geförderter Mietwohnungen.....	61
Abb. 33: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen – Szenario Grundvariante.....	62
Abb. 34: Komponenten des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen – Szenario Maximalvariante	62
Abb. 35: Vorausschätzung der Bedarfe im altersgerechten Wohnen	65
Abb. 36: Szenario zur Bedarfsentwicklung von altersgerechten Wohnungen für Menschen in Altersarmut.....	66
Abb. 37: Umrechnung des Wohnungsbedarfs in Wohnbauflächenbedarf.....	69
Abb. 38: Vorausschätzung des flächenrelevanten Ersatzbedarfs	70
Abb. 39: Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2035.....	71
Abb. 40: Übersicht zu den ausgewählten Wohnbaupotenzialflächen	72
Abb. 41: Leitziele der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde	79
Abb. 42: Zielsetzungen und Strategien zur Bedarfsgerechtigkeit in Voerde	80
Abb. 43: Zielsetzungen und Strategien zur Quartiersentwicklung in Voerde.....	80
Abb. 44: Zielsetzungen und Strategien zur Steuerung der Wohnungsmarkt- und Siedlungsentwicklung in Voerde.....	80
Abb. 45: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung in Voerde	84
Abb. 46: Handlungsfelder und Zuordnung von Projektsteckbriefen	85
Abb. 47: Priorisierung der Handlungsempfehlungen	106

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Wohnungsmarktbestandindikatoren.....	17
Abb. 2: Einkommensschwache Haushalte	27
Tab. 3: Kosten der Unterkunft	31

Tab. 4: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen	33
Tab. 5: Einwohnerentwicklung und Altersquotienten 2016	36
Tab. 6: Berufseinpendlerquote	53
Tab. 7: Prognose des Wohnungsbedarfs nach Segmenten	58
Tab. 8: Umgesetzte Neubauprojekte und Neubauvorhaben mit öffentlicher Förderung.....	64
Tab. 9: Ermittlung des Bedarfs an preisgebundenen Wohnungen.....	64

Vielen Dank



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 26.02.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019	vorberatend
Stadtrat	02.04.2019	beschließend

Stellungnahme der Stadt Voerde (Niederrhein) zur Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt die als Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/916 beigefügte Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr.
2. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) nimmt die Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Handlungsprogramms zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr zur Kenntnis.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine

Sachdarstellung:

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Die Verwaltung des RVR wurde gleichzeitig beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Stellen, die in ihren Belangen berührt sind, zu beteiligen.

Der Regionalplan als einheitlicher, flächendeckender und fachübergreifender Plan berücksichtigt veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung wie den demographischen Wandel, den Struktur- und Klimawandel sowie die Chancengleichheit.

Er trifft Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Hierbei sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind. In der Folge sind sie durch Abwägung **nicht** überwindbar. Dagegen werden die Grundsätze der Raumordnung als Vorgaben für die nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen verstanden. Sie sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen und können im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Der neue Regionalplan soll die in dem Verbandsgebiet geltenden bisherigen Regionalpläne (Gebietsentwicklungspläne) für die Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster und den Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ablösen. Zum Verbandsgebiet gehören die kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gel-

senkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie die Kreise Recklinghausen, Unna, Wesel und der Ennepe-Ruhr-Kreis.

Wie bereits in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Voerde (Niederrhein) am 25.09.2018 hingewiesen, war der Entwurf des Regionalplans Ruhr, seine Begründung, der Umweltbericht sowie die weiteren Unterlagen vom 27.08.2018 bis zum 27.02.2019 unter dem Link www.regionalplanung.rvr.ruhr sowie als Drucksache Nr. 13/1091 unter dem Link www.ruhrparlament.de abrufbar.

Mit Schreiben vom 16.08.2018 hat der Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde die Stadt Voerde (Niederrhein) aufgefordert, Stellung zu den Planungsunterlagen bis zum 01.03.2019 zu nehmen. Die Stellungnahme wurde fristgerecht am 28.02.2019 verschickt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Festlegungen des Regionalplans Ruhr beschrieben und bewertet. Aus Sicht der Stadt Voerde (Niederrhein) erfolgt die Bewertung lediglich zu den Festlegungen, ggf. auch zu Erläuterungen, zu denen Anmerkungen, Anregungen und Forderungen vorgebracht werden. Sie ist in **Fettdruck** geschrieben. Die Stellungnahme erfolgte unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Voerde (Niederrhein), so dass die Ausführungen vom Rat durchaus noch korrigiert werden können. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) fasst seinen Beschluss über die nun vorliegende Stellungnahme am 02.04.2019. Der Regionalverband Ruhr wird im Anschluss über das Ergebnis der Beratung informiert.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Anlage 2 zur Drucksache Nr. 916 Stellungnahme Weiterentwicklung Handlungsprogramm
- (2) Anlage 1 zur Drucksache Nr. 916 Stellungnahme Neuaufstellung Regionalplan

Stellungnahme der Stadt Voerde (Niederrhein) zur Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr

1. Siedlungsentwicklung

Kapitel 1.1 - Nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung

Grundsatz 1.1-4 Daseinsvorsorge sichern

Der 2. Satz dieses Grundsatzes beinhaltet, dass Siedlungserweiterungen an der bestehenden technischen und sozialen Infrastruktur sowie an den bestehenden Einrichtungen der Grundversorgung und den Haltepunkten des öffentlichen Schienennahverkehrs ausgerichtet werden sollen.

Stellungnahme:

Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert, dass sich gemäß Grundsatz 1.1-4 „Daseinsvorsorge sichern“ Siedlungserweiterungen nicht an den Haltepunkten des öffentlichen Schienenverkehrs ausrichten sollen, sondern an den Haltepunkten des ÖPNV (im Sinne eines höherwertigen ÖPNV in Form von Schnell-, Direkt- und Regionalbussen oder Schienennahverkehr).

In den Ortsteilen Voerde (Niederrhein) und Friedrichsfeld existieren Haltepunkte des öffentlichen Schienenverkehrs. Da nicht alle kreisangehörigen Kommunen über einen Anschluss an das oder einen Haltepunkt im Schienennetz verfügen, spiegelt die bisherige Formulierung nicht die tatsächliche infrastrukturelle Situation wieder.

Grundsatz 1.1-12 Digitale Infrastruktur ausbauen

Mit diesem Grundsatz soll innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche die digitale Infrastruktur durch hochleistungsfähige Breitbandanschlüsse ausgebaut werden.

Stellungnahme:

Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert, dass der Grundsatz 1.1-12 „Digitale Infrastruktur ausbauen“ dahingehend geändert wird, dass die digitale Infrastruktur durch hochleistungsfähige Breitbandanschlüsse flächendeckend (und nicht nur in den festgelegten Siedlungsbereichen) ausgebaut werden soll.

Der LEP NRW weist in seinen Ausführungen zum Grundsatz 2.2 „Daseinsvorsorge“ ausdrücklich darauf hin, dass zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse die

digitale Infrastruktur unabhängig von dem System zentraler Orte flächendeckend auszubauen ist. Gerade der ländliche Raum ist auf den Ausbau der digitalen Infrastruktur, z.B. im Bereich der Landwirtschaft, zwingend angewiesen. Eine ähnliche Argumentation findet sich bereits in den Erläuterungen zum Grundsatz 1.1-12, sodass die Beschränkung auf die festgelegten Siedlungsbereiche nicht nachvollziehbar ist und der Grundsatz im Widerspruch zur eigenen Erläuterung steht.

Kapitel 1.2 - Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Ziel 1.2-1 Wohnbauflächen bedarfsgerecht entwickeln

Im Ziel 1.2-1 steht u.a., dass die Wohnbauflächen bedarfsgerecht auf Basis der ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung zu erfolgen hat.

Ziel 1.2-2 Gewerblich-industrielle Bauflächen bedarfsgerecht entwickeln

Im Ziel 1.2-2 steht u.a., dass die gewerblich- industriellen Bauflächen bedarfsgerecht auf der Basis der ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung zu erfolgen hat.

Stellungnahme:

Beide Ziele regeln, dass Wohnbauflächen und gewerblich-industrielle Bauflächen bedarfsgerecht zu entwickeln sind. Der Bedarf wird mit dem im Rahmen des Facharbeitskreises „Regionaler Dialog“ entwickelten Methodik „ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung“ seitens des RVR ermittelt. Die Methodik folgt dabei den Vorgaben des LEP NRW.

Problematisch in Bezug auf die Bedarfsberechnung ist, dass die Grundannahmen sich aufgrund des mittlerweile sehr lang hinziehenden Aufstellungsverfahrens überholt haben und damit veraltet sind. Als Grundlage für die Prognosen wurde der Bemessungszeitraum 2005 bis 2010 gewählt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens waren dies sicherlich die aktuellsten Daten. Aus der Perspektive des Jahres 2019 sind dies keine aktuellen Zahlen, die für eine Bedarfsermittlung herangezogen werden können. Es ist nachvollziehbar, dass in einem Planungsprozess ein Ausgangszeitpunkt definiert werden muss, von dem aus die Planung betrieben wird und von dem aus Prognosen für die zukünftige Entwicklung getätigt werden. Wenn sich der Planungszeitraum aber über einen derart langen Zeitraum hinzieht, verlässt dieser Ausgangszeitpunkt seine Akzeptanz und Glaubwürdigkeit. Dies muss besonders unterstrichen werden, da der gewählte Zeitraum 2005 bis 2010 für die Bundesrepublik Deutschland wirtschaftlich sehr schwierige Jahre waren, die mit der Wirtschaftssituation nach 2010 bis heute in keiner Weise zu vergleichen sind. Im Ergebnis führt dies zu verfälschten oder sogar rechtlich falschen Annahmen, die wiederum direkten Einfluss auf die zugestandenen Flächenpotentiale der Stadt Voerde (Niederrhein) haben. Die Veränderungen sind nach Meinung der Stadt Voerde (Niederrhein) so umfangreich, dass das Gesamtergebnis in Frage gestellt und eine Überarbeitung gefordert wird. Dabei ist der Stadt Voerde (Niederrhein) bewusst, dass sich der Planungsprozess entsprechend verlängern würde.

Alternativ könnte sich die Stadt Voerde (Niederrhein) der Anregung des Kreises Wesel und anderer Kommunen im Kreisgebiet anschließen, dass die Bedarfe im Rahmen eines Änderungsverfahrens unverzüglich nach Inkrafttreten des Regionalplanes aktualisiert werden, wie es aktuell bereits im Regierungsbezirks Düsseldorf aufgrund der aktuellen Entwicklungen durchgeführt wird. Dies hat den Vorteil, dass der Regionalplan in absehbarer Zeit endlich Rechtskraft erhalten würde.

Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert, dass rechtzeitig Vorbereitungen begonnen werden, um direkt nach Inkrafttreten des Regionalplans Ruhr im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplans die Siedlungsflächenbedarfsberechnung fortzuschreiben und die Flächenausweisungen zu aktualisieren. Dabei sind die Kommunen und Kreise von Anfang an zu beteiligen.

Diese Forderung ist angelehnt an die 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf, die sich mit der Bereitstellung weiterer Siedlungsflächen befasst und die Suche nach diesen Flächen kooperativ mit den Kommunen gestaltet. Es sollte geprüft werden, inwieweit eine Vorbereitung des Änderungsverfahrens so frühzeitig begonnen werden kann, sodass das eigentliche Verfahren unmittelbar nach Inkrafttreten des Regionalplans zügig und ohne Verzögerungen vollzogen werden kann.

Die Stadt Voerde (Niederrhein) hat in den letzten Monaten Handlungskonzepte für die Bereiche Wohnen und Gewerbe beauftragt. Es wurde in eine neue Erhebung investiert, um eine aktuelle Sicht auf den Flächenbedarf der Stadt Voerde (Niederrhein) für beide Bereiche der Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe) zu haben. Das Handlungskonzept Wohnen liegt nun im Ergebnis vor und wird dem Fachausschuss und dem Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) im März/April 2019 zur Kenntnis gegeben. Das Handlungskonzept Gewerbe befindet sich noch in der Erarbeitung und wird bis zum Sommer 2019 ebenfalls aktuelle Daten für das Stadtgebiet Voerde (Niederrhein) liefern.

Im Entwurf des Regionalplanes sind als Flächenreserven Wohnen für das Stadtgebiet Voerde 17,6 ha durch die „ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung“ seitens des RVR bilanziert worden. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen ermittelte die von der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragte Firma SSR Dortmund einen Bedarf für den Zeitraum 2016 – 2035 von 25 ha. Somit ergibt sich eine Differenz von 7,4 ha. Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert vom RVR die Anerkennung des Ergebnisses und eine entsprechende Anpassung der bisher zugestandenen Flächenreserven. Hierdurch käme es dann zu einer Reduzierung der zu streichenden ASB-Flächen gegenüber dem Gebietsentwicklungsplanes 99 (GEP 99). Statt wie bisher gefordert müssten dann die ASB-Flächen nicht um 12 ha, sondern lediglich um 4,6 ha reduziert werden. Die Ausgangslage zur Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplans (FNP) würde sich für die Stadt Voerde (Niederrhein) wesentlich verbessern, um das dringende erforderliche Angebot, wie im Handlungskonzept Wohnen belegt, an preisgünstigen Ein- und Zweifamilienhäusern und altengerechten barrierefreien Wohnungen zu verbessern.

Noch wichtiger für die Stadt Voerde (Niederrhein) ist das Ergebnis des Handlungskonzeptes Gewerbe. Aufgrund der aktuell gestiegenen gewerblichen Flächennachfrage der letzten zwei Jahre erwartet die Stadt Voerde (Niederrhein) hier ein noch deutlicher abweichendes Ergebnis. Nach dem Entwurf des Regionalplanes sind als Flächenreserven Gewerbe für das Stadtgebiet Voerde 0,0 ha durch die „ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung“ seitens des RVR bilanziert worden. Dieses Ergebnis ergibt sich aus den Ausweisungen eines überalterten Flächennutzungsplans. Da die verbleibenden Reserven in absehbare Zeit deutlich reduziert sein werden, ist es Ziel der Stadt Voerde (Niederrhein), die Rücknahme der GIB Flächen weiter zu reduzieren. Um die Verlässlichkeit der eigenen Planung herzustellen, fordert die Stadt Voerde (Niederrhein) den Regionalverband Ruhr auf, ihre Planungsgrundlage zu aktualisieren und sich nicht auf eine veraltete Datenbasis zu stützen.

Ziel 1.2-3 Flächentauschverfahren durchführen

Das Ziel beinhaltet, dass das Flächentauschverfahren in einem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen ist. Bei Kommunen mit Reserveflächenüberhängen muss das Flächentauschverfahren zu einer Reduzierung des Reserveflächenüberhangs führen.

Stellungnahme:

Flächen, die im Regionalplan als ASB oder GIB ausgewiesen sind, können von den Kommunen nur dann entwickelt werden, wenn hierfür ein Bedarf bzw. eine Nachfrage besteht. Dieser Bedarf wird in der Stadt Voerde (Niederrhein) aktuell neu ermittelt und fließt in das im Herbst 2019 beginnende Verfahren zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes ein. Damit die Kommunen in der Lage bleiben, von ihrer Planungshoheit effektiv Gebrauch zu machen, ist der Flächentausch als Grundsatz festzulegen, der einer Abwägung mit den konkreten örtlichen Belangen zugänglich bleibt.

Kapitel 1.3 - Gelenkte Siedlungsentwicklung im abgestuften Siedlungssystem

Kapitel 1.3 regelt, dass sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen auf die festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren hat. Ausgenommen davon sind Eigenentwicklungsortlagen, die eine Siedlungsentwicklung im Rahmen des Bedarfes der ortsansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe vollziehen dürfen. Weiter wird geregelt, dass Streu- und Splitterbebauungen zu vermeiden und ihrer Entstehung, Verfestigung und Erweiterung entgegenzuwirken ist.

Die geplanten Änderungen der Ziele 2.3 „Siedlungsraum und Freiraum“ und 2.4 „Entwicklung der im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteile“ im LEP NRW würden direkten Einfluss auf die oben beschriebenen Festlegungen haben.

Die Änderung des Ziels 2.3 beinhaltet die wegfallende Beschränkung auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe. Zudem wird die Liste der Vorhaben erweitert, bei denen ausnahmsweise eine Bauleitplanung im regionalplanerisch festgelegten Freiraum durchgeführt werden kann. Die geplanten Änderungen ermöglichen, einfacher Siedlungsflächen im Freiraum darzustellen.

Mit der Änderung des LEP sollen die bisherigen Regelungen des Ziels 2.3 in einem eigenen Ziel 2.4 neu formuliert werden. Das neue Ziel 2.4 ermöglicht in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.

Die anstehende Änderung des LEP wurde im Regionalplanentwurf jedoch noch nicht berücksichtigt, da das Änderungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. In der Anlage 5a zur Drucksache 13/1091 legt der RVR bereits dar, wie er die Änderungen einarbeiten würde und welche Auswirkungen dies auf den Regionalplan hat. Die Beteiligungsphase ist abgeschlossen und die Anregungen und Bedenken eingearbeitet worden. Es ist in Kürze mit der Eingabe des LEP in den Landtag zu rechnen.

Die Stadt Voerde (Niederrhein) begrüßt die zusätzliche Flexibilität für die Kommunen. Da es sich um die Änderung eines Zieles des LEP handelt, kann nur im Rahmen des Änderungsverfahrens auf dessen Ausgestaltung Einfluss genommen werden. Der Regionalplan ist verpflichtet, das endabgewogene Ziel des LEP zu übernehmen. Eine Forderung der Stadt Voerde (Niederrhein), dass der Regionalplanentwurf, die bereits schon im Rahmen des LEP-Verfahrens geforderten Änderungen vornimmt, wäre wirkungslos, da sie nicht an den richtigen Adressaten gerichtet wäre.

Kapitel 1.4 Allgemeine Siedlungsentwicklung

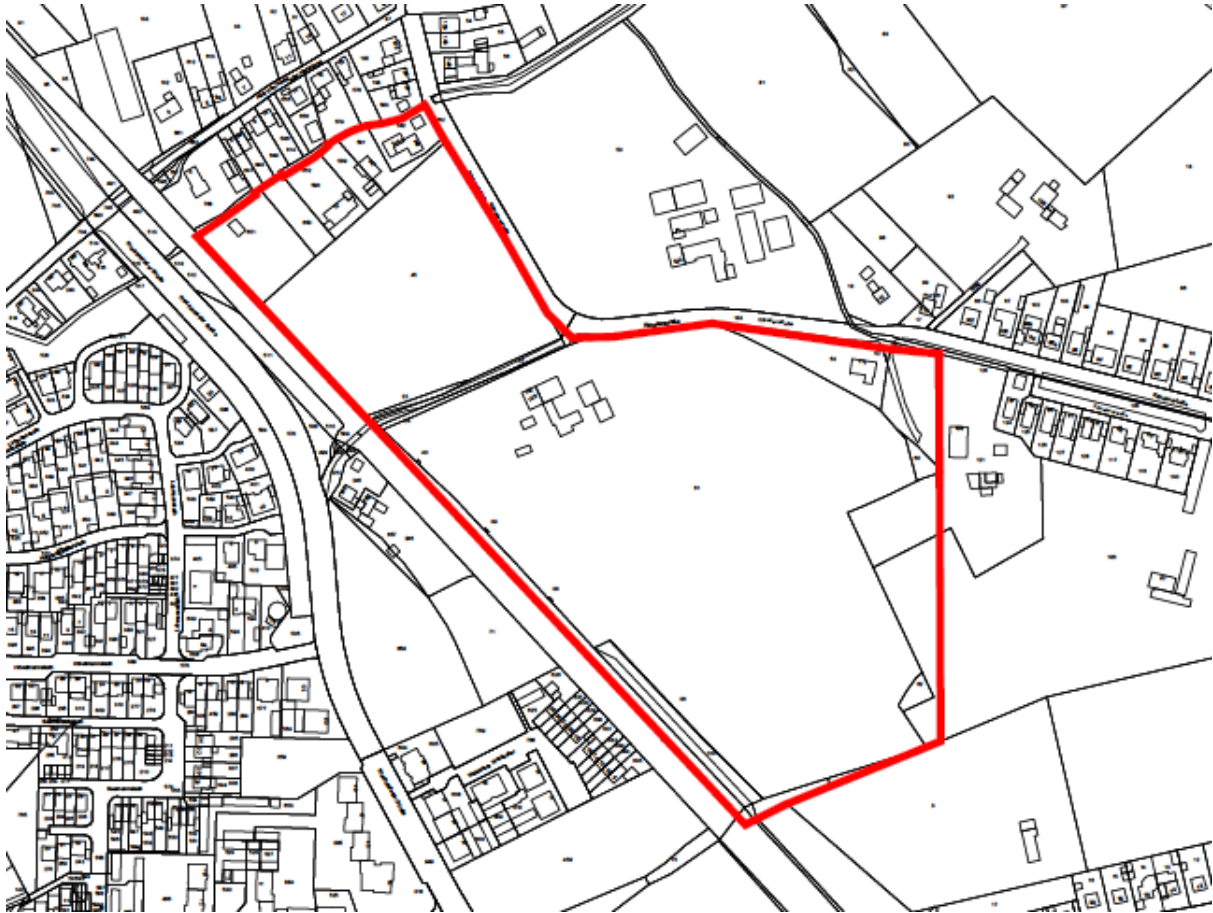
Zeichnerische Festsetzungen

Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Im Entwurf des Regionalplanes sind als Flächenreserven Wohnen für das Stadtgebiet Voerde 17,6 ha durch die „ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung“ seitens des RVR bilanziert worden. Das Handlungskonzept Wohnen, das die von der Stadt Voerde (Niederrhein) beauftragte Firma SSR Dortmund erarbeitet hat, ermittelt einen Bedarf für den Zeitraum 2016 – 2035 von 25 ha. Somit ergibt sich eine Differenz von 7,4 ha. Bei Anerkennung des Ergebnisses durch den RVR müssten die bisherigen Flächenreserven des Gebietsentwicklungsplanes 99 (GEP 99) nicht um 12 ha, sondern lediglich um 4,6 ha reduziert werden. Es ist davon auszugehen, dass die zeichnerisch dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche auf der Basis der „ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung“ ermittelt wurden. Somit führt eine Erhöhung des Bedarfs auch zu einer Erweiterung der allgemeinen Siedlungsflächen. Im

Folgenden werden die Flächen im Stadtgebiet Voerde (Niederrhein) vorgestellt, für die eine zusätzliche Ausweisung gefordert wird.

Bereich Grünstraße und Rönksensiedlung im Ortsteil Voerde



Stellungnahme:

In den geführten Kommunalgesprächen wurde von Seiten der Stadt Voerde (Niederrhein) angeregt, auf die Ausweisung von allgemeinen Siedlungsbereichsflächen an der Grünstraße zu verzichten und dafür eine ASB-Flächenausweisung im Bereich der Rönksensiedlung (nördlich des Friedhofs) als Arrondierung der Siedlungsflächenentwicklung vorzunehmen. Der Entwurf berücksichtigt zum Teil den Verzicht auf den Siedlungsbereich der Grünstraße, weist aber die bezeichnete Fläche im Bereich der Rönksensiedlung nicht aus. Nach der Zurücknahme verbleibt eine Bautiefe entlang der gesamten Grünstraße. Nicht nachvollziehbar ist die flächige Erweiterung im Bereich des landwirtschaftlichen Hofes. Die Stadt Voerde (Niederrhein) beantragt die Zurücknahme auch in diesem Bereich auf eine Bautiefe, um so entlang der gesamten Führung der Grünstraße ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen.

Das Handlungskonzept Wohnen zeigt einen Bedarf von 25 ha an allgemeinen Siedlungsbereichsflächen bis 2035. Da der RVR bisher von 17,1 ha ausgeht und die ASB-Flächen entsprechend reduziert dargestellt hat, kann davon ausgegangen

werden, dass der nachgewiesene zusätzliche Bedarf nur durch zusätzlich darzustellende ASB-Flächen abgedeckt werden kann. Aus diesem Grunde beantragt die Stadt Voerde (Niederrhein) die Ausweisung weiterer ASB-Flächen. Als größte Erweiterung wird die Fläche nördlich des kommunalen Friedhofs bis an die Rönkenstraße beantragt, um den nachgewiesenen Bedarf in einem arrondierten und städtebaulich bereits entwickelten Bereich in der kommunalen Bauleitplanung umsetzen zu können. Dies ist allein schon deshalb schlüssig, weil diese Fläche in den Kommunalgesprächen diskutiert wurde, aber das wohnbauliche Erfordernis nicht nachgewiesen werden konnte, was nun durch das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Voerde (Niederrhein) aber gelingt. Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert die Ausweisung der Flächen zwischen Kommunalfriedhof und Rönkenstraße als ASB-Fläche auszuweisen.

Bereich Kreuzung Dinslakener Straße/Rahmstraße im Ortsteil Möllen



Stellungnahme:

Im Ortsteil Möllen schließt der Allgemeine Siedlungsbereich östlich der Dinslakener Straße mit einer Bautiefe ab. Nördlich der Rahmstraße verfügt Möllen ebenfalls über eine in weiten Teilen geschlossene Bebauung von einer Bautiefe, die nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt wurde. Im Ergebnis führt dies im Kreuzungsbereich Rahmstraße/Dinslakener Straße dazu, dass diese zentrale Kreuzung nicht vollständig baulich genutzt werden kann. Gerade in diesem Bereich mit allen vorhandenen Versorgungsleitungen und einer auch ansonsten sehr guten

Infrastrukturausstattung konzentrieren sich die Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die an dieser Stelle des Ortsteils Möllen weiter gestärkt werden sollen. An diesem Kreuzungsbereich befinden sich jetzt bereits gesundheitliche und gastronomische Angebote sowie einzelne Geschäftslagen, die aber zur weiteren Sicherung des Einzelhandelsangebotes nicht ausreichend sind. Die nach einer Anpassung zur Verfügung stehende Fläche kann zur Regulierung dieses Mangels genutzt werden. Die Stadt Voerde (Niederrhein) beantragt deshalb die ASB-Fläche um eine Bautiefe nördlich der Rahmstraße so zu führen, dass der Kreuzungsbereich vollständig genutzt werden kann.

Bereich Hufstraße im Ortsteil Spellen



Stellungnahme:

Die Hufstraße führt aus dem Ortsteil Spellen in nordöstlicher Richtung aus dem Siedlungsbereich heraus. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohngebäude wurde dieser Siedlungsausläufer mit einer Außenbereichssatzung umfasst. Aufgrund des nachgewiesenen erhöhten Bedarf an ASB-Flächen soll der Lückenschluss zwischen Siedlungsbereich und Außenbereichssatzung derart erfolgen, dass die Hufstraße beidseitig mit einer Bautiefe bis zum Ende der Außenbereichssatzung erweitert wird, um hier eine Verdichtung der bestehenden Siedlung zu ermöglichen. Die unmittelbare Lage zwischen bereits festgelegten Siedlungsbereich und Außenbereichssatzung ist

auch vor dem Hintergrund der vorgebrachten Argumentation unter Kapitel 1.3 „Gelenkte Siedlungsentwicklung im abgestuften Siedlungssystem“ zu sehen und zukünftig zu beurteilen. Die Stadt Voerde (Niederrhein) beantragt die beidseitige Erweiterung des allgemeinen Siedlungsbereiches bis zum Abschluss der Außenbereichssatzung Hufstraße.

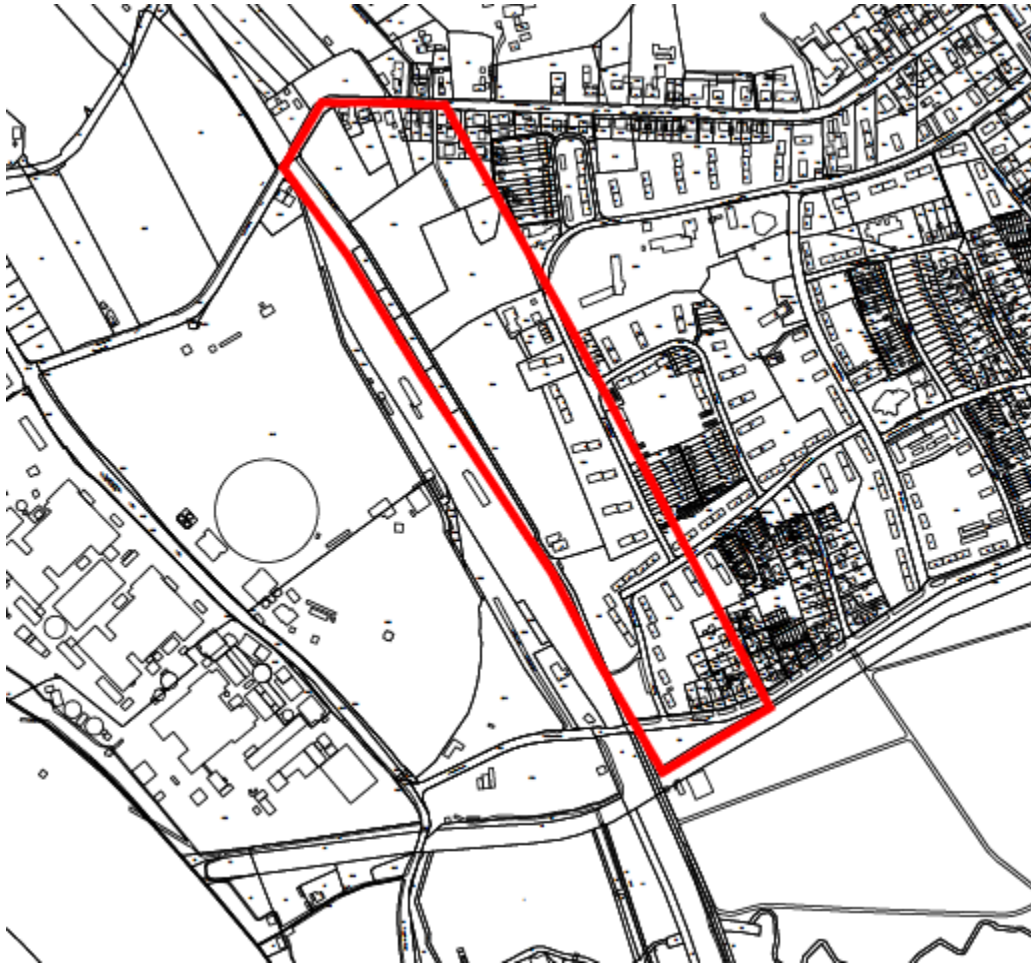
Bereich Schweizer Straße im Ortsteil Spellen



Stellungnahme:

Spellen ist ein Ortsteil, in dem durch Verdichtung in zweiter Baureihe noch erhebliche Wohnraumpotentiale genutzt werden können. Um die Akzeptanz für eine bisher untypische städtebauliche Entwicklung zu steigern, ist es erforderlich, beispielhafte Projekte zu entwickeln. An dem Standort zwischen Zimmermannsweg und Schweizer Straße sind die Eigentümer bereit, ein solches Projekt zu unterstützen. Diese Fläche befindet sich einseitig an einer bereits vorhandenen Wegebeziehung im Siedlungsbereich. Auf der anderen Seite des Weges befindet man sich aber außerhalb der ASB-Fläche, obwohl hier in der Ortschaft bereits eine Wohnbebauung entlang der Schweizer Straße und ein Kinderspielplatz entlang des Zimmermannsweges vorhanden sind. Die Stadt Voerde (Niederrhein) beantragt die Erweiterung der Ausweisung der ASB-Fläche in diesem Bereich, um dieses Zukunftsprojekt für den Ortsteil Spellen realisieren zu können.

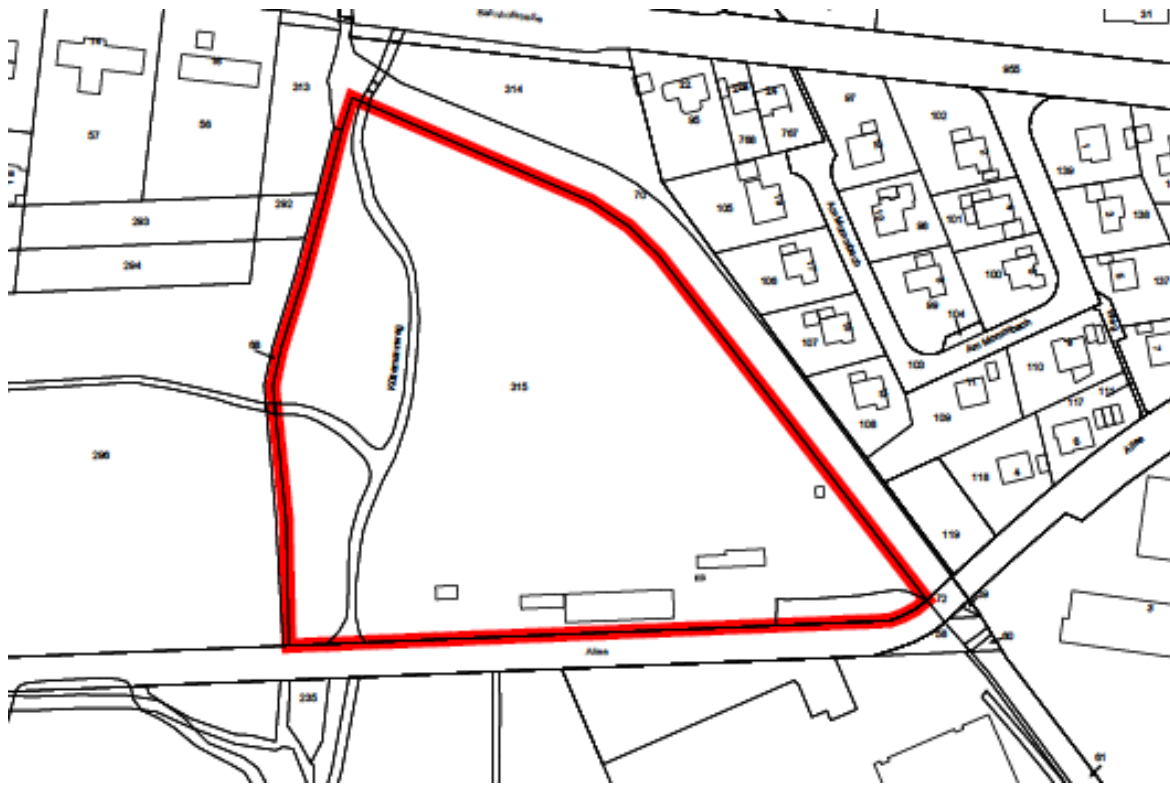
Bereich südwestlich des Ortsteils Möllen



Stellungnahme:

Der Regionalplan sieht eine Erweiterung der ASB-Fläche Möllen in südwestlicher Richtung vor. Dies wird von der Stadt (Voerde) befürwortet. Im geringen Umfang sind Freiflächen zeichnerisch noch erkennbar. Zu einer eindeutigen Klarstellung sollte die ASB-Fläche eindeutig bis an die B8n Linienführung herangeführt werden. Die Stadt Voerde (Niederrhein) beantragt deshalb die Korrektur der ASB-Fläche bis an die dargestellte Linienführung der B8n (siehe auch Kapitel 6.2 Straßen).

Bereich Kombibadstandort Allee im Ortsteil Voerde



Stellungnahme:

Der bestehende Freibadstandort im Ortsteil Voerde befindet sich, wie bisher auch im Gebietsentwicklungsplan 99 dargestellt, außerhalb einer ASB-Fläche. Die Stadt Voerde (Niederrhein) hat im Dezember 2018 ein Gutachten zur Bedarfsermittlung für ein Kombibad vergeben und erwartet die Ergebnisse im 2. Quartal 2019. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) in der Ratssitzung im Dezember 2018 beschlossen, diesen bestehenden Freibadstandort aufgrund seiner Vorprägung und Nähe zur Innenstadt als neuen Standort eines Kombibades zu entwickeln. Bis zum Herbst 2019 werden Unterlagen zusammengestellt, um eine Förderung vom Land NRW zu erhalten. Die Stadt Voerde (Niederrhein) geht davon aus, dass aufgrund der Vorprägung keine regionalplanerische Anpassung des ASB-Bereiches erforderlich wird, beantragt aber aufgrund der hohen Bedeutung des Projektes für die Stadtentwicklung Voerdes diese Annahme zu prüfen und zu bestätigen. Sollte diese Auffassung nicht geteilt werden und eine Erweiterung des ASB-Fläche auf das Areal des Freibades erforderlich sein, beantragt die Stadt Voerde (Niederrhein) diese Erweiterung im Regionalplan vorzunehmen.

Zeichnerische Festsetzungen

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Stellungnahme:

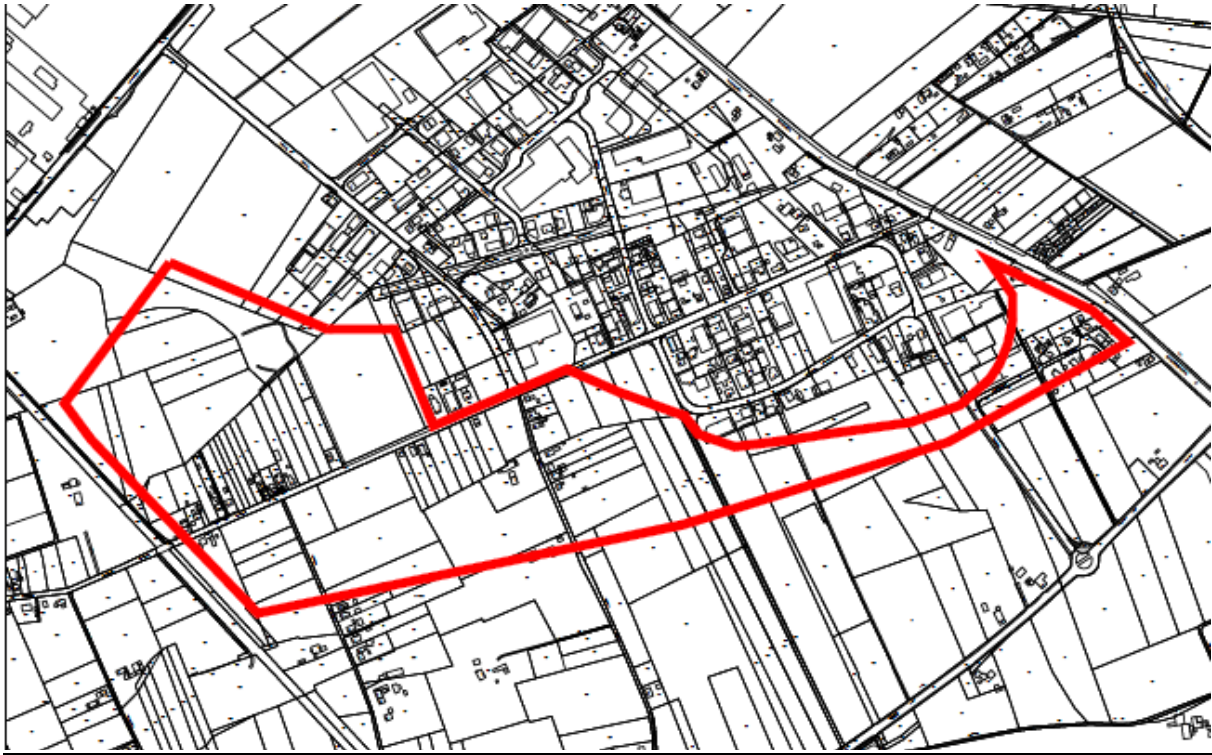
Am 25. Juni 2013 hat die Landesregierung NRW beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP) aufzustellen. Parallel hierzu wurde der neue Regionalplan Ruhr entwickelt. Um auf die planungsrechtlichen Herausforderungen angemessen reagieren zu können, wurde aus Sicht der Wirtschaftsförderung und auch der Planung des Kreises Wesel ein dringender Handlungsbedarf für ein interkommunal abgestimmtes Vorgehen gesehen. Die Bürgermeisterin und Bürgermeister der kreisangehörigen Kommunen haben daher den Landrat gebeten, ein gemeinsames Industrie- und Gewerbeflächenkonzept zu erstellen. In Kooperation mit der IHK Niederrhein wurde dieses Konzept Ende 2014 vorgelegt.

Der LEP wurde vom Landtag am 14. Dezember 2016 beschlossen. Mit Beschluss der Landesregierung vom 17. April 2018 soll jedoch der LEP in wesentlichen Zügen geändert werden. Dieses hat auch Auswirkungen auf den Regionalplan Ruhr.

Vor diesem Hintergrund wurde das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept in Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Kommunen aktualisiert. Festzuhalten ist, dass zum Stichtag 30.09.2018 im Vergleich zum Stichtag 30.09.2014 im Kreis Wesel rund 24 % weniger Flächen für den lokalen gewerblichen Bedarf zur Verfügung stehen. Ergänzend sei angemerkt, dass alleine im vergangenen Jahr rund 50 ha unbebaute gewerbliche Flächen vermarktet wurden. Die hieraus ersichtliche Dynamik der Wirtschaft im Kreis Wesel wird im Entwurf des Regionalplanes Ruhr nicht abgebildet. Vielmehr werden die zuerkannten gewerblichen Flächenbedarfe auf das Marktgeschehen der Jahre 2005 - 2010 gestützt. Es kann schon jetzt abgesehen werden, dass bereits kurz nach Rechtskraft des Regionalplanes Änderungsverfahren notwendig werden, da die Flächenreserven reduziert sein werden.

Damit die kommunale Planungshoheit und die damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, fordert die Stadt Voerde (Niederrhein) die Beibehaltung der zeichnerischen Festlegung folgender GIB-Flächen als Flächenpotentiale für den gewerblichen Flächenbedarf.

Bereich Gewerbegebiet Grenzstraße im Ortsteil Friedrichsfeld



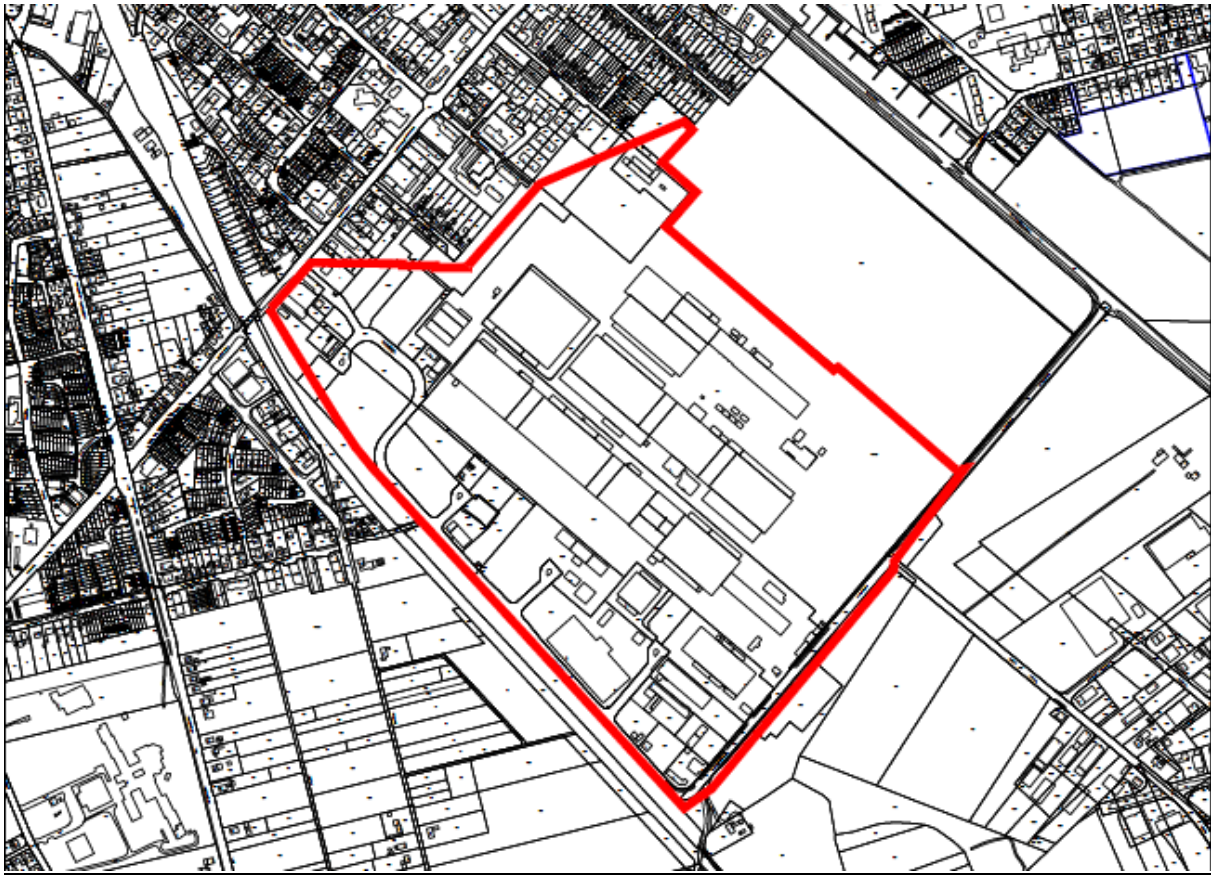
Stellungnahme:

Die ehemals zusammenhängende GIB-Fläche bestehend aus dem Gewerbegebiet Grenzstraße und dem Industriepark wird nun durch einen regionalen Grünzug geteilt. Aufgrund der Biotopfestsetzung ist diese neue Festsetzung nachvollziehbar und müssen die Flächen trotz verkehrlicher Verbindungsachse nun getrennt betrachtet werden.

Das Gewerbegebiet Grenzstraße ist geprägt durch mittelständische Unternehmen, die auch in Zukunft einen Entwicklungsspielraum benötigen. Die noch verfügbaren GIB-Flächenreserven mit einer hafenauffinen Nutzung nördlich des Ortsteils Spellen oder auch der Kooperationsstandort „Steag-Fläche“ im Ortsteil Möllen sind für solche Betriebe aufgrund der eher industriellen Ausrichtung keine Standortalternative für eine Flächenentwicklung. Da weitere Gewerbegebiet im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen, bleibt somit nur die Entwicklung vor Ort oder der Umzug des Betriebes in eine andere Stadt. Eine solche Schwächung kann und will sich die Stadt Voerde (Niederrhein) insbesondere wirtschaftlich nicht leisten. Aus diesem Grunde fordert die Stadt (Voerde) die Erweiterung der Ausweisung der GIB-Fläche Grenzstraße bis an die Grenzen der Festlegung des regionalen Grünzuges in nördlicher und vor allem in südlicher und westlicher Richtung.

Die Notwendigkeit wird das beauftragte und in Aufstellung befindliche Handlungskonzept Gewerbe mit Sicherheit belegen. Spätestens mit der Vorlage des Handlungskonzeptes erwartet die Stadt Voerde (Niederrhein) eine Korrektur des Regionalplanentwurfs.

Bereich Industriepark im Ortsteil Friedrichsfeld



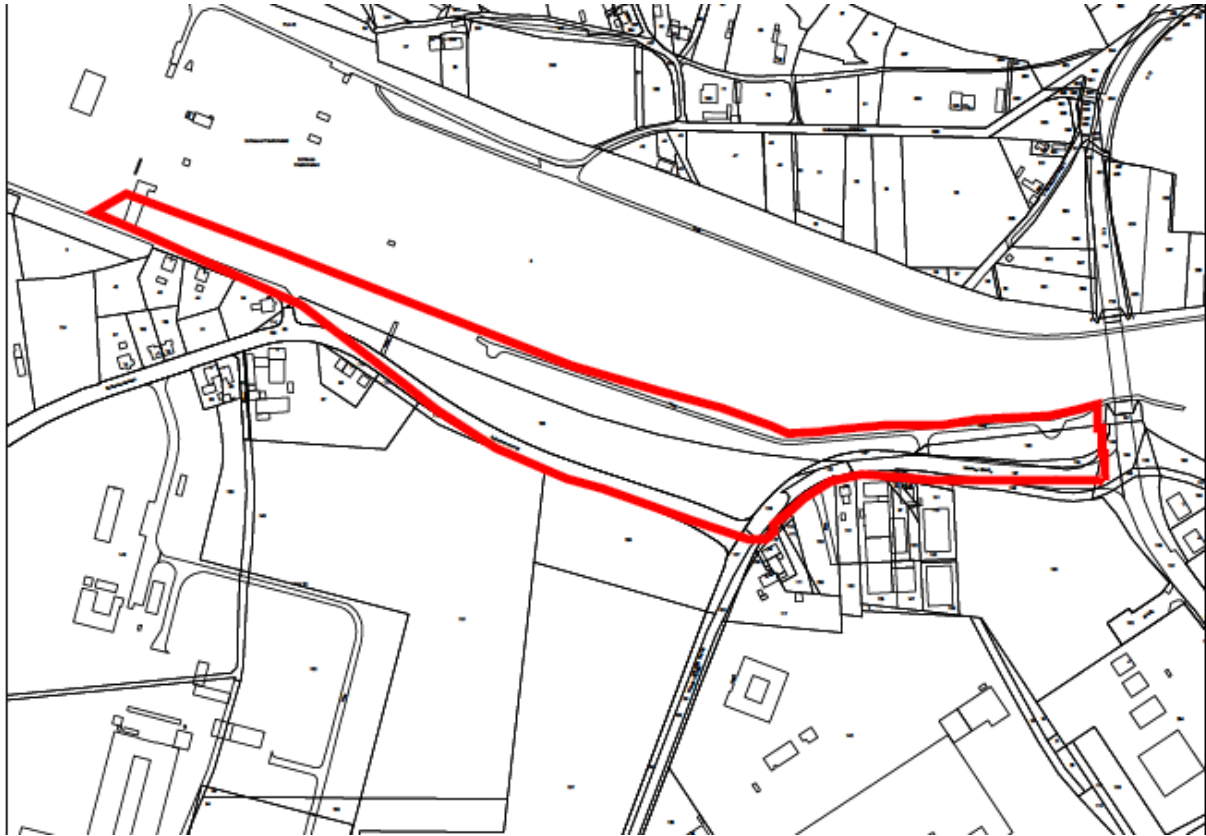
Stellungnahme:

Die GIB-Fläche wird in diesem Bereich ebenfalls erheblich reduziert. Für den Bereich der ehemals zusammenhängenden GIB-Fläche verringert sich das gewerbliche und industrielle Flächenangebot um rund 60 ha. Aufgrund des überholten Berechnungsmaßstabes wird dabei die aktuelle Entwicklung bei der Aufstellung des Regionalplans ignoriert und die Flächen nicht zukunftsorientiert eingerichtet. Die nach dem Entwurf verbleibende GIB-Fläche ist nach aktuellem Stand bis auf einen geringen Restbestand vollständig vermarktet und wird bis zur Rechtskraft des Regionalplanes auch bebaut sein.

Es verbleibt lediglich im nordöstlichen Bereich eine GIB-Fläche, die aber aufgrund der Nähe zum allgemeinen Siedlungsbereich nicht industriell und nur eingeschränkt gewerblich genutzt werden kann. Hier erfolgt heute bereits die Erschließung über die Wilhelmstraße durch ein Wohngebiet. Für diesen Bereich beantragt deshalb die Stadt Voerde (Niederrhein) die GIB-Fläche in eine allgemeine Siedlungsfläche zu ändern, um so eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung zu ermöglichen. Weiterhin sollte die GIB-Fläche in östlicher Richtung in Richtung Waldfläche soweit ausgedehnt werden, wie es nach den naturräumlichen Gegebenheiten möglich ist. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass mit der Einschränkung durch den Regionalplanentwurf die Entwicklung der GIB-Fläche als abgeschlossen gelten muss und Erweiterungen nur

noch durch Aufgabe von Betrieben und einem damit verbundenen Abbruch oder Umnutzung möglich ist.

Bereich Hafen Emmelsum im Ortsteil Friedrichsfeld



Stellungnahme:

Die Festsetzung als GIB-Fläche mit hafenauffinen Nutzungen wird von der Stadt Voerde (Niederrhein) unterstützt, da es ein großes Interesse gibt, die Flächen zusammen mit Deltaport im Sinne des Regionalplanentwurfs zu entwickeln. Hierzu im Widerspruch steht für die Stadt Voerde (Niederrhein) die Änderung von geringen Teilflächen der GIB-Fläche direkt südlich des Kanals in eine Freiraumfläche. Es ist nicht ersichtlich, welche Gründe zu der Planänderung geführt haben. Hier beantragt die Stadt Voerde (Niederrhein), dass es weiterhin bei der schlüssigen Darstellung der GIB-Fläche bis an den Kanal heran bleibt, sowie die Fläche auch im bisherigen Gebietsentwicklungsplan ausgewiesen war.

Problem der zeichnerischen Verortung des Gewerbeflächenbedarfs von 673,9 ha

Stellungnahme:

Für das gesamte Verbandsgebiet besteht das Problem, dass rechnerische Bedarfe in Höhe von 673,9 ha im Regionalplanentwurf zeichnerisch nicht dargestellt werden konnten. Dies betrifft insbesondere die kreisfreien Kommunen des Kernruhrgebietes,

wo aufgrund topografischer und naturräumlicher Restriktionen Flächendarstellungen im Umfang des eigentlich prognostizierten Bedarf nicht möglich waren.

Der RVR stellt im Arbeitskreis „Regionaler Diskurs“ vom 08.05.2018 als Lösungsansatz die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete oder eine Bedarfsübertragung vor und regt hierbei lediglich bilaterale Lösungen zwischen den Kommunen an.

Er stellt weder Rahmenbedingungen noch konkrete Handlungsgrundlagen (wie z.B. bei den Kooperationsstandorten) dar. Damit bleibt die Initiative zur Aktivierung dieser Flächen einzelnen Kommunen überlassen. Eine einheitliche kommunal übergreifende Regelung fehlt.

Die Regionalplanungsbehörde kann nicht aus der ihr zustehenden Aufgabe der konkreten Verortung des Flächenbedarfs im gewerblichen Bereich entlassen werden. Die Regionalplanung hat die Aufgabe, Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Region aufzuzeigen und hierfür die fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu liefern. Hierzu erstellt sie den Regionalplan als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Plan auf.

Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert, dass der Regionalverband Lösungsvorschläge für die im Regionalplanentwurf nicht verorteten 670 ha Gewerbeflächenbedarf macht, die spätestens im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplans direkt nach dessen Inkrafttreten implementiert werden. Die Erarbeitung dieser Lösungsvorschläge hat unter Beteiligung der Kommunen, Kreise und Akteure aus Wirtschaft und Industrie zu erfolgen. Mögliche Lösungen können zunächst auch als Modell- und Pilotprojekte auf ihre Tauglichkeit und Wirksamkeit hin überprüft werden. Erkenntnisse aus Regionen, die vergleichbaren Problemen mit innovativen Lösungsansätzen begegnen wollen, sind zu berücksichtigen.

Da der festgestellte Bedarf auf die Kommunen heruntergebrochen wurde, würden hierbei Kommunen mit einer Unterdeckung Flächenkontingente an die anderen (aufnehmenden) Kommunen abtreten müssen. Die Regionalplanungsbehörde ist aufgefordert, hierfür die Modalitäten bezüglich der Darstellung der "Tauschflächen" im Regionalplan sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Aktivierung dieser Flächen – wie zum Beispiel Mitwirkungsgebote und –rechte festzulegen.

Kapitel 1.8 – GIB für zweckgebundene Nutzungen: Regionale Kooperationsstandorte

Ziel 1.8-1 Regionale Kooperationsstandorte

Für große, flächenintensive Betriebsansiedlungen werden im Regionalplanentwurf sogenannte „Regionale Kooperationsstandorte“ dargestellt, da solche Bedarfe nur in den seltensten Fällen in kommunalen Gewerbe- und Industriegebieten verortet werden können. Um diesen Ansiedlungsbedürfnissen in der Region gerecht werden zu können, wurde seitens des RVR ein gesondertes Flächenkontingent neben den kommunalen Bedarfen ermittelt und räumlich verortet. Der Flächenbedarf für Regionale Kooperationsstandorte

beruht auf dem Monitoring der Ansiedlungen flächenintensiver Betriebe in der Metropole Ruhr im Zeitraum 2005 bis 2010. Für das gesamte Verbandgebiet ergibt sich ein Flächenbedarf in Höhe von 951 ha, von denen im Kreis Wesel in sechs Regionalen Kooperationsstandorten (Alpen, Dinslaken, Hünxe, Kamp-Lintfort, Sonsbeck, Voerde) 324,9 ha verortet sind. Diese Flächen werden zusätzlich zu den Flächen für den lokalen Bedarf dargestellt.

Entsprechend der gewählten Berechnungsgrundlagen sind diese Kooperationsstandorte für Ansiedlungen mit einer Mindestgröße von 8 ha netto vorbehalten. Diese Größenordnung bezieht sich auf die geplante Endausbaustufe des Vorhabens. Ausnahmsweise können dort auch Ansiedlungen erfolgen:

- a) die einen Vorhabenverbund darstellen. Die einzelnen Produktions- oder Dienstleistungseinheiten können für sich betrachtet einen geringeren Flächenbedarf aufweisen. In seiner Endausbaustufe muss der Vorhabenverbund jedoch mindestens 8 ha in Anspruch nehmen;
- b) die stark emittierend oder Betriebe im Sinne der Störfall-Verordnung sind und somit besondere immissionsschutzrechtliche Abstandsforderungen auslösen;
- c) die weniger als 8 ha in Anspruch nehmen, wenn im Rahmen der Entwicklung des Kooperationsstandortes Restflächen unter 8 ha entstanden sind;
- d) die Erweiterungen vorhandener Betriebe dienen.

Die Entwicklung, die Vermarktung und der Betrieb eines Regionalen Kooperationsstandortes sollen in enger interkommunaler Zusammenarbeit erfolgen.

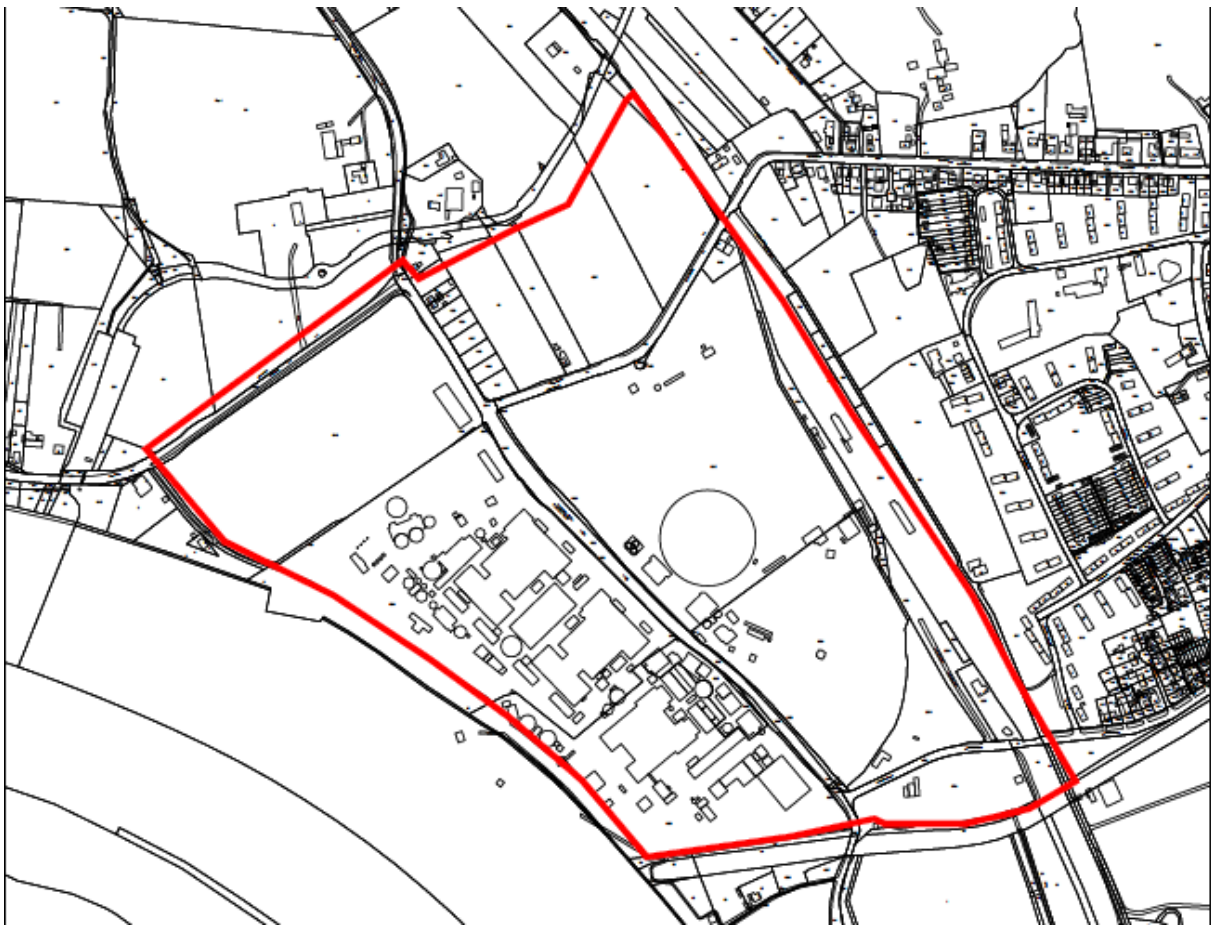
Stellungnahme:

Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert, dass die Definition der Ausnahmeregelung für Verbundvorhaben dahingehend geändert wird, dass darunter auch Verbünde im Sinne von Clustern und Technologieparks fallen. Dies ist notwendig, um für die momentanen und zukünftigen wirtschaftlichen und strukturellen Entwicklungen gewappnet zu sein und entsprechende Flächenansiedlungen ermöglichen zu können.

Der Regionalplanentwurf sieht bezüglich der Erreichbarkeit der Endausbaustufe keine zeitliche Begrenzung vor. Dies wird ausdrücklich begrüßt, da dadurch die Möglichkeit gegeben ist, dass sich Unternehmen entsprechend entwickeln können. Jedoch fordert die Stadt Voerde (Niederrhein), dass die Erläuterung zu diesem Ziel dahingehend ergänzt wird, dass eine Ansiedlung auf einem Kooperationsstandort auch dann möglich ist, wenn das Projekt in mehreren Bauabschnitten verwirklicht wird – auch wenn die einzelnen Bauabschnitte noch nicht zeitlich bestimmt werden können. Darüber hinaus muss beachtet werden, dass es sich um ein neues Planungsinstrument der Regionalplanung handelt, zu dem es bisher keine Erfahrungswerte gibt. Die Entwicklung der genannten Standorte bleibt hier aus der Sicht der Stadt Voerde (Niederrhein) schon deshalb abzuwarten, da aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur auf dem Steag-Gelände dieser Kooperationsstandort nicht mit Rechtskraft des Regionalplans zur Verfügung steht. Man wird beobachten müssen, wie sich die Nachfragesituation darstellt, sobald die kommunale Bauleitplanung für den Standort abgeschlossen ist. Die anderen

Kooperationsstandorte des Kreises Wesel haben andere (unbebaute) Voraussetzungen und werden eventuell früher als Angebot an den Markt gehen. Aus der Umsetzung wird die Stadt Voerde (Niederrhein) Konsequenzen für den Standort der Steag-Fläche wirtschaftlich und planerisch ziehen können, in dem sie mögliche Nutzungsoptionen so diskutieren kann, dass am Ende das bestmögliche Modell erarbeitet wird. Vor diesem Hintergrund ist die zeitliche Komponente kein Nachteil, sondern eher als Vorteil anzusehen.

Steag-Fläche in Möllen



Stellungnahme:

Die Ausweisung des ehemaligen Kraftwerkstandortes als regionaler Kooperationsstandort wird ausdrücklich von der Stadt Voerde (Niederrhein) begrüßt, da es sich hierbei nicht um die einfache Ausweisung eines Gewerbegrundstückes handelt, sondern um eine freilächenschonende Weiterführung einer brachgefallenden Fläche. Die Eigentümer haben eine Machbarkeitsstudie beauftragt und diskutieren derzeit die Ergebnisse mit der Stadt Voerde (Niederrhein). Ziel ist es bis spätestens 2022 an diesem Standort neues Bauplanungsrecht unter den genannten Rahmenbedingungen zu schaffen. Eine genaue Entwicklung ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen, so dass gerade bei diesem jungen

Planungsinstrument ohne Erfahrungswerte eine gewisse Flexibilität gerade in Zukunft vom Regionalverband Ruhr erwartet wird.

Aufgrund des nun vereinbarten Kohleaussteigs 2038 und den damit verbundenen zukünftigen Brachflächen kommt dieser Fläche ein Modellcharakter zu, der in Erarbeitung, planerischer Abwicklung und Umsetzung ein Pilot für viele Standorte in Deutschland sein kann. Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert den Regionalverband Ruhr auf, die Bemühungen gerade auf dieser Pilot-Fläche maßgebend zu unterstützen.

Kapitel 1.11 - Großflächiger Einzelhandel

Grundsatz 1.11-12 Anbindung an den ÖPNV

Der Grundsatz 1.11-12 (Satz 2) beinhaltet, dass Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, nur an Standorten geplant werden sollen, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.

Stellungnahme:

Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert, dass im Grundsatz 1.11-12 „Anbindung an den ÖPNV“ der Begriff „schienengebunden“ ersatzlos gestrichen wird.

In den Ortsteilen Voerde (Niederrhein) und Friedrichsfeld existieren Haltepunkte des öffentlichen Schienenverkehrs. Nicht alle kreisangehörigen Kommunen verfügen im Gegensatz zum Kernruhrgebiet über einen Anschluss an das Schienennetz. Den Gegebenheiten des ländlichen Raumes ist dadurch Rechnung zu tragen, dass stattdessen der Anschluss an einen höherwertigen ÖPNV (Schnell-, Direkt- oder Regionalbus) erreicht werden soll.

6. Verkehr und technische Infrastruktur

Kapitel 6.2 Straßen

Zeichnerische Festsetzungen

B8n

Darstellung der B8n als durchgezogene und damit bestimmte Linie.

Stellungnahme:

Nach den Erläuterungen bedeutet eine durchgezogene Linie einen Bedarf, der bereits linienbestimmt ist. Diese Darstellungsart wurde bei der B8n gewählt, obwohl es für die B8n kein Linienbestimmungsverfahren gegeben hat. Soweit das Linienbestimmungsverfahren zur Verlängerung der BAB 59 auf die Führung einer B8n übertragen werden soll, wird dem von Seiten der Stadt Voerde (Niederrhein) entschieden widersprochen. Ursächlich ist, dass die Linienbestimmung zur BAB 59 zwar aus dem Bedarfsplan des Bundes herausgenommen, eine formelle Aufhebung aber nicht durchgeführt wurde. Die Stadt Voerde (Niederrhein) fordert auch aufgrund der Einordnung im Bedarfsplan in der Kategorie „möglicher späterer Bedarf“ die B8n maximal als eine gestrichelte und damit unbestimmte Linie darzustellen.

Weitergehend ist es seit längerer Zeit hinreichend bekannt, dass die dargestellte Streckenführung der B8n nicht konsensfähig und damit für eine tatsächliche Umsetzung unrealistisch ist. Die vorgeschlagene alternative Streckenführung führt auf dem Stadtgebiet Voerde von Dinslaken kommend bis zum Hammweg auf der bestehenden Trasse der B8, um dann mit einer Bypasslösung zur Hans-Richter-Straße als Ortsumgehung für den Ortsteil Friedrichsfeld geführt zu werden. Diese Art der Ortsumgehung mündet auf die K12n, die zukünftig an die Südumgehung Wesel angeschlossen wird. Aus diesem Grunde fordert die Stadt Voerde (Niederrhein) die Ausweisung zur B8n am eingetragenen Standort vollständig zu entfernen.

Stellungnahme der Stadt Voerde (Niederrhein) zur Weiterentwicklung des Handlungsprogramms zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr

Sachverhalt und Begründung:

Die Erstellung des Handlungsprogramms geht auf einen Beschluss der Verbandsversammlung aus dem Jahr 2014 zurück und ergänzt den Regionalplan als ein informelles Produkt, das keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses erarbeitete der Regionalverband Ruhr (RVR) den vorliegenden Entwurf des Handlungsprogramms zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr zusammen mit dem Entwurf des Regionalplanes Ruhr in einem kooperativen, transparenten Prozess, dem „Regionalen Diskurs“. Hier wirkten Kommunen und Kreise, öffentliche Institutionen sowie Bürgerinnen und Bürger der Metropole Ruhr mit. Zukunftsfragen der Metropole Ruhr standen im Vordergrund. Das Handlungsprogramm kann somit als eine Art Protokoll zur Ergebnissicherung des Regionalen Diskurses verstanden werden und dient daher als „Handbuch“ für den RVR, das einer kontinuierlichen Fortschreibung und Aktualisierung bedarf.

Mit Schreiben vom 17.08.2018 hat der Regionalverband Ruhr (Referat Regionalentwicklung) die Stadt Voerde (Niederrhein) gebeten, Hinweise zum Entwurf des Handlungsprogramms bis zum 01.03.2019 zu geben.

Als formelles planerisches Instrument enthält der Regionalplan Ruhr die Ziele der Raumordnung für die zukünftige Entwicklung der Metropole Ruhr. Er enthält flächendeckende Aussagen für den Planungsraum und besteht aus Karten und textlichen Zielen, die für die Städte und Gemeinden, die Genehmigungs-/ Fachbehörden verbindlich sind.

Das Handlungsprogramm bildet die Grundlage für eine im Regionalen Diskurs zu entwickelnde regionale Strategie. Es benennt Themen und Konzepte aus dem Regionalen Diskurs, die so nicht im Regionalplan verankert sind. Formelle Regionalplanung (Regionalplan Ruhr) und informelle Regionalentwicklung (Handlungsprogramm) sind dadurch eng verzahnt.

Das Handlungsprogramm behandelt hierbei die Qualität für die Themen:

Wohnen, Wirtschaft, Einzelhandel, Mobilität, Freiraum- und Landschaftsentwicklung, Tourismus und Freizeit, Kulturlandschaften, Klimaschutz / Klimaanpassung, Bildung und Wissenschaft sowie Regional Governance / Netzwerkmanagement.

Das Beispiel Mobilität zeigt die Verknüpfung zwischen dem Regionalplan Ruhr und dem Handlungsprogramm besonders anschaulich: Der Regionalplan stellt die Trassen der Verkehrsinfrastruktur dar und sichert damit den Raum für die Korridore vor der Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen. Im Handlungsprogramm werden die Themen und Produkte aufgeführt, die beantworten, wie mit Verkehrsfragen in der Region umgegangen werden soll: Es verweist beispielsweise auf das Regionale Mobilitätsentwicklungskonzept oder das Regionale Radwegenetz-Konzept.

Das Handlungsprogramm zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr zeigt eine Gesamtschau regional relevanter Handlungsansätze und Projekte zur Raumentwicklung. Es besteht aus den Elementen, Einführung, Themen-Kapitel, Ausblick, Themenspeicher und Auflistung. Aus der Fein-Gliederung ergeben sich insgesamt 10 Themenfelder. Jedes Themenfeld beginnt mit einem zusammenfassenden Slogan z.B. Mehr Metropole Ruhr durch...). Anschließend wird kurz der Status quo zum jeweiligen Thema beschrieben (Ist-Zustand), die dann zu den Zielen führen, die sich die Region zum jeweiligen Thema gesetzt hat (soll-Zustand). Abgeschlossen wird der Themenbereich durch eine To-do-Liste, die Aufzeigen soll, welche Arbeiten derzeit zur Erreichung des Zieles beitragen.

Unter **Empfehlungen** sind weiterhin Themen aufgeführt, die nicht im bisherigen Prozessverlauf des Regionalen Diskurses generiert wurden. Der Beirat, als begleitendes Gremium zur Erarbeitung des Handlungsprogramms von der Verbandsversammlung per Beschluss eingesetzt, ergänzte diese „im Nachgang“.

Den Abschluss zu jedem Thema bilden ausgewählte detaillierte **Steckbriefe** zu den aktuellen Handlungsansätzen. Sie geben einen strukturierten Überblick über Projekt, Ziel, Akteure, Zeitrahmen und das Projektgebiet.

Bewertung der Verwaltung

Bei dem Handlungsprogramm handelt es sich um ein informelles Produkt des RVR, das die Möglichkeit bietet, flexibel auf neue Problemstellungen einzugehen, ohne unmittelbar eine rechtliche Bindungswirkung zu entfalten. Es dokumentiert und sichert Inhalte und Fachlichkeit aus dem Prozess des Regionalen Diskurses und entfaltet somit eine inhaltliche und fachliche Bindung für die zukünftige Regionalentwicklung. Das Handlungsprogramm stellt für den RVR eine strategische Selbstverpflichtung dar. Als informelles Produkt ergeben sich hieraus keinerlei unmittelbare Arbeitsaufträge für die Kommunen. Der RVR greift mit dem Handlungsprogramm nicht in die kommunale Planungshoheit ein. Im Vordergrund steht die regionale Ebene. Daher sollte der Entwurf des Handlungsprogramms zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr lediglich zur Kenntnis genommen werden.



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 08.03.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019	vorberatend
Stadtrat	02.04.2019	beschließend

Bebauungsplan Nr. 129 "Rönskenhof" **hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde beschließt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 13 und 2 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/926 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Rönskenhof“.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen

Sachdarstellung:

Die evangelische Kirchengemeinde Götterswickerhamm hat vor ein paar Jahren auf Grundlage einer im Jahr 2011 erarbeiteten Machbarkeitsstudie begonnen, ihren Standort im Bereich Rönskenstraße/Friedhofstraße zu optimieren. So wurde die ehemalige Jugendeinrichtung „Dietrich-Bonhoeffer-Haus“ abgerissen und an deren Stelle (Rönskenstraße 77) das neue Gemeindehaus errichtet. Das vorherige Gemeindehaus, das sich etwa 100 m südlich befindet und Anfang der 1950er Jahre auf dem damaligen Rönskenhof seine Heimat fand (Friedhofstraße 43), ist seitdem aufgegeben. Auch das Pfarrhaus (Friedhofstraße 45) wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt (siehe Anlage 1).

Die Kirchengemeinde möchte das Gelände der aufgegebenen Gemeindegebäude gern an einen Investor verkaufen, der an diesem Standort die Errichtung von Wohnbebauung anstrebt. Attraktive Bebauung soll das umliegende Quartier ergänzen sowie angemessen mit dem westlich anschließenden Kommunalfriedhof Voerde und den in unmittelbarer Nachbarschaft an der Rönskenstraße vorhandenen Gemeindevorrichtungen (Kita, Gemeindehaus und Aussegnungshalle) umgehen. So wird beispielsweise weiterhin von der Friedhofstraße ein Zugang zum Kommunalfriedhof sowie eine Wegeverbindung über das Grundstück zum neuen Gemeindehaus Rönskenstraße ermöglicht.

Um an der Friedhofstraße auf dem bisherigen Kirchengelände die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen, soll für den in Anlage 1 dargestellten Bereich der Bebauungsplan Nr. 129 „Rönskenhof“ aufgestellt werden. Hierdurch erfolgt die Überplanung von Grundstücksbereichen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 „Kommunalfriedhof Voerde“ als Gemeinbedarfsflächen für kirchliche und soziale Zwecke festgesetzt sind. Darüber hinaus wird das an der Friedhofstraße nördlich anschließende und derzeit unbebaute Flurstück 33 in die Planung einbezogen (siehe Anlagen 1 und 2).

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 129 „Rönskenhof“ kann beschleunigt als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Auch im beschleunigten Planverfahren ohne Umweltprüfung sind erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange zu beachten. Wie sich die angestrebte Ansiedlung von Wohnbebauung auswirkt,

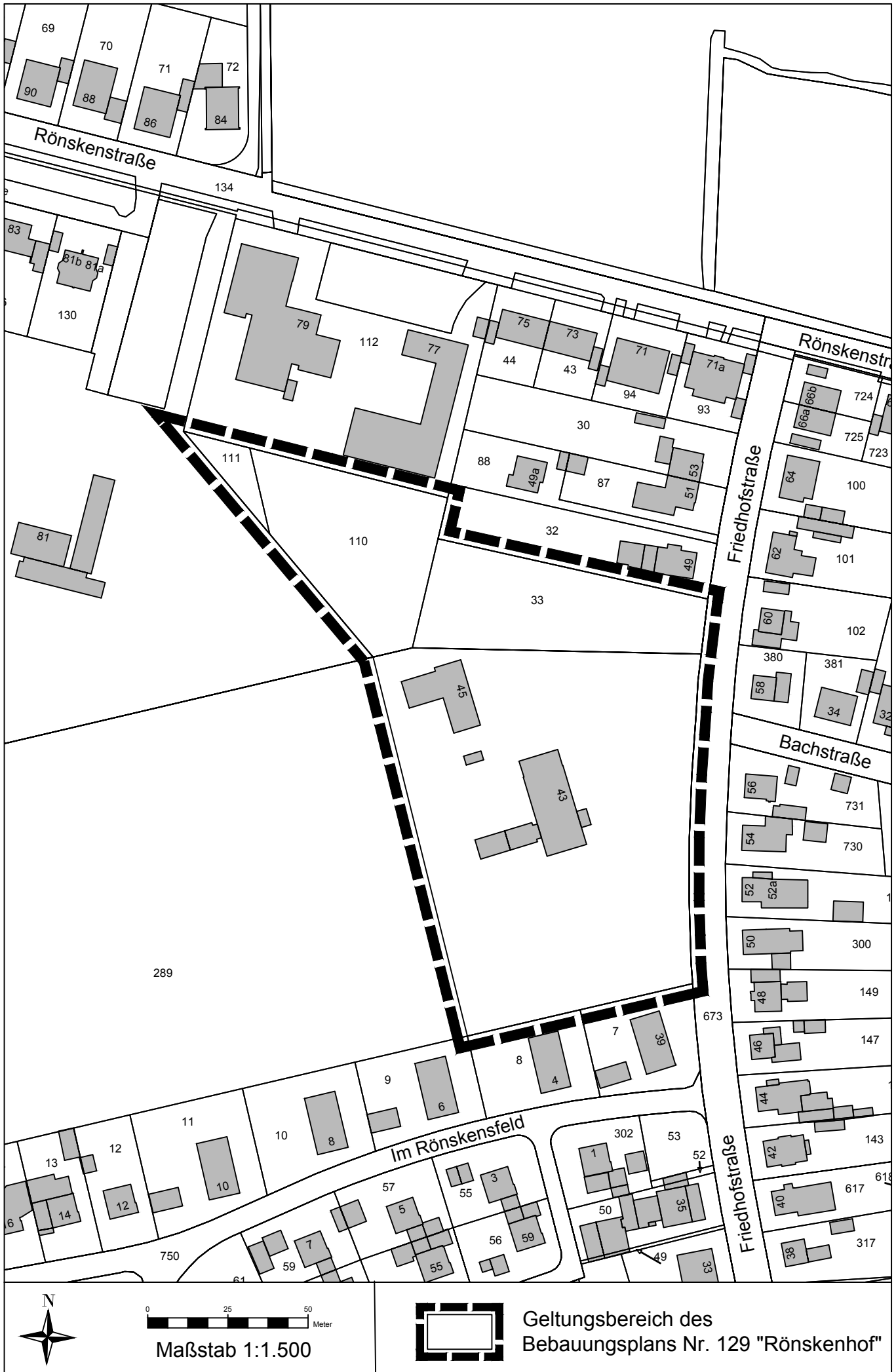
wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgestellt, nachdem das noch zu erarbeitende Bebauungskonzept vorliegt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Voerde stellt nur für das oben genannte Flurstück 33 Wohnbauflächen dar. Ansonsten werden für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen - im nördlichen Teilbereich für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie im südlichen und überwiegenden Teil für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (siehe Anlage 3). Daher ist der FNP gemäß § 13a BauGB im Anschluss an die Bebauungsplanaufstellung im Wege der Berichtigung anzupassen.

Haarmann

Anlage(n):

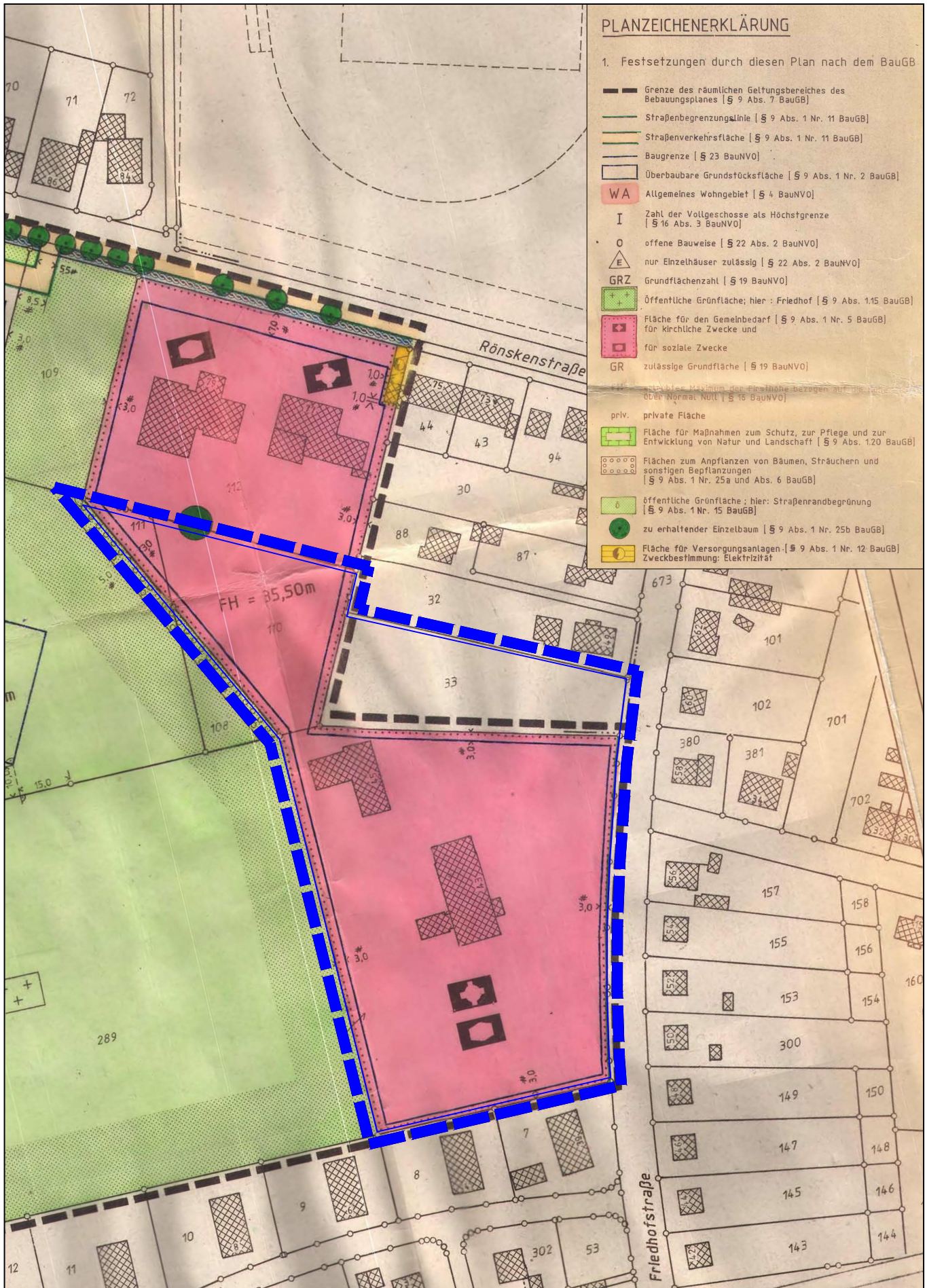
- (1) Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 129 "Rönskenhof"
- (2) Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 92 "Kommunalfriedhof Voerde" und seiner Legende mit Darstellung des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 129 "Rönskenhof"
- (3) Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 129 "Rönskenhof"



Maßstab 1:1.500



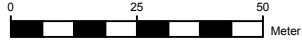
Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 129 "Rönkenhof"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen durch diesen Plan nach dem BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Straßenbegrenzungslinie [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Straßenverkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Baugrenze [§ 23 BauNVO]
- Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- WA** Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze [§ 16 Abs. 3 BauNVO]
- O** offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
- E** nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
- GRZ** Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]
- Öffentliche Grünfläche; hier: Friedhof [§ 9 Abs. 1.15 BauGB]
- Fläche für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB] für kirchliche Zwecke und für soziale Zwecke
- GR** zulässige Grundfläche [§ 19 BauNVO]
- prlv.** private Fläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1.20 BauGB]
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB]
- öffentliche Grünfläche; hier: Straßenrandbegrünung [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
- Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB] Zweckbestimmung: Elektrizität

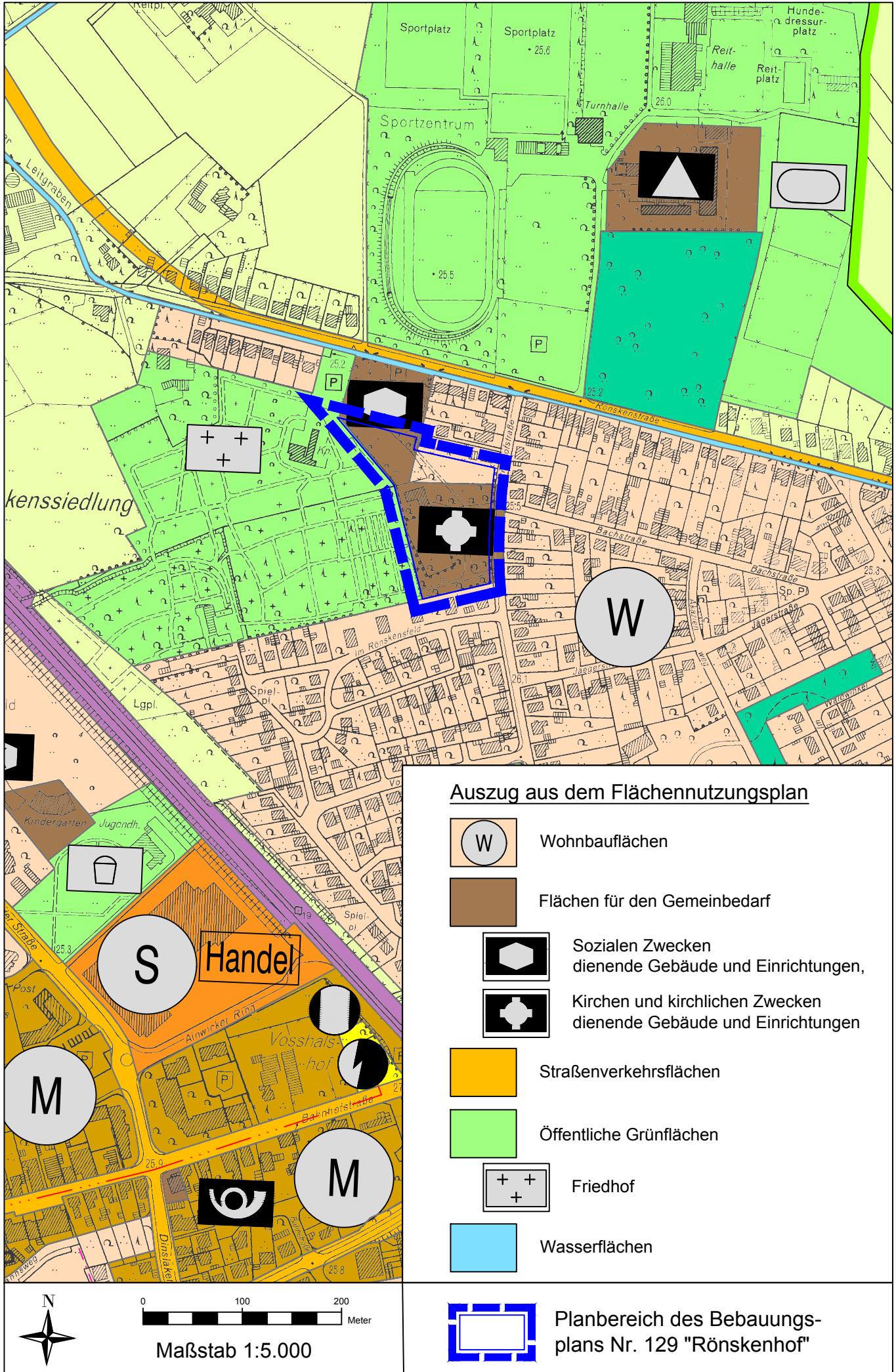


Maßstab 1:1.500

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 92 "Kommunalfriedhof Voerde" und seiner Legende




mit Darstellung des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 129 "Rönskenhof"



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

-  Wohnbauflächen
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Straßenverkehrsflächen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Friedhof
-  Wasserflächen

 Planbereich des Bebauungsplans Nr. 129 "Rönskenhof"



Maßstab 1:5.000



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 11.03.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019	vorberatend
Stadtrat	02.04.2019	beschließend

Bebauungsplan Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße" hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde beschließt gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 13a, 13 und 2 BauGB für den in der Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/940 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen

Sachdarstellung:

Die Stadt Voerde hat im Rahmen eines Förderprogramms mittels Zuwendungen vom Bund bis Ende 2018 die Sportanlage „Am Tannenbusch“ saniert. Hierbei wurden unter anderem die vorhandene Wettkampfanlage mit dem darin enthaltenen Naturrasenspielfeld erneuert sowie der ursprüngliche Asche-/Tennenplatz durch einen Kunstrasenplatz ersetzt.

Die Sanierungsmaßnahmen erfolgten, nachdem die im Jahr 2015 erarbeitete Sportentwicklungsplanung zu dem Ergebnis kam, dass für die Sportvereinigung 08/29 Friedrichsfeld zwei Großspielfelder ausreichen, wenn eines davon als Kunstrasenplatz errichtet wird.

Während sich der Verein und insbesondere die Fußballabteilung ursprünglich mit Spielfeldern an zwei Standorten arrangieren musste (1 Naturrasen- und 1 Ascheplatz auf der Sportanlage „Am Tannenbusch“ sowie 1 Naturrasenspielfeld an der Heidestraße), sind die Großspielfelder nunmehr auf der neu sanierten Sportanlage „Am Tannenbusch“ konzentriert.

Der Sportplatz südlich der Heidestraße kann daher für Vereinsnutzungen aufgegeben werden. Es wird angestrebt, in diesem Bereich Grundstücke für Einzel- und Doppelhauswohnbebauungen zu ermöglichen. Die Erschließung würde voraussichtlich über das an der Heidestraße liegende Grundstück erfolgen, das dem Sportverein gehört (westlicher Teil des Flurstücks 555; siehe beigefügte Anlage 1). Weil das neue Wohnquartier nicht nur auf der städtischen Fläche des Sportplatzes entstehen, sondern auch das westlich daran anschließende, bisher unbebaute Privatgrundstück einbeziehen wird, ist zudem auch über dieses Flurstück 1040 eine Erschließung möglich (siehe beigefügte Anlage 1).

Um im Bereich des aufzugebenden Sportplatzes Heidestraße und auf der benachbarten Freifläche die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen, soll für den in der beigefügten Anlage 1 dargestellten Bereich der Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ aufgestellt werden.

Durch den neuen Bebauungsplan würde ein kleiner Grundstücksbereich überplant, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 183 „Friedrichsfeld – Heide“ liegt (siehe Anlage 2).

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 128 „Ehemaliger Sportplatz Heidestraße“ kann gemäß § 13b BauGB (Entwicklung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen) beschleunigt und ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

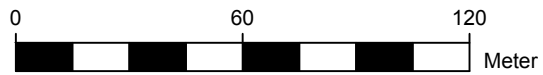
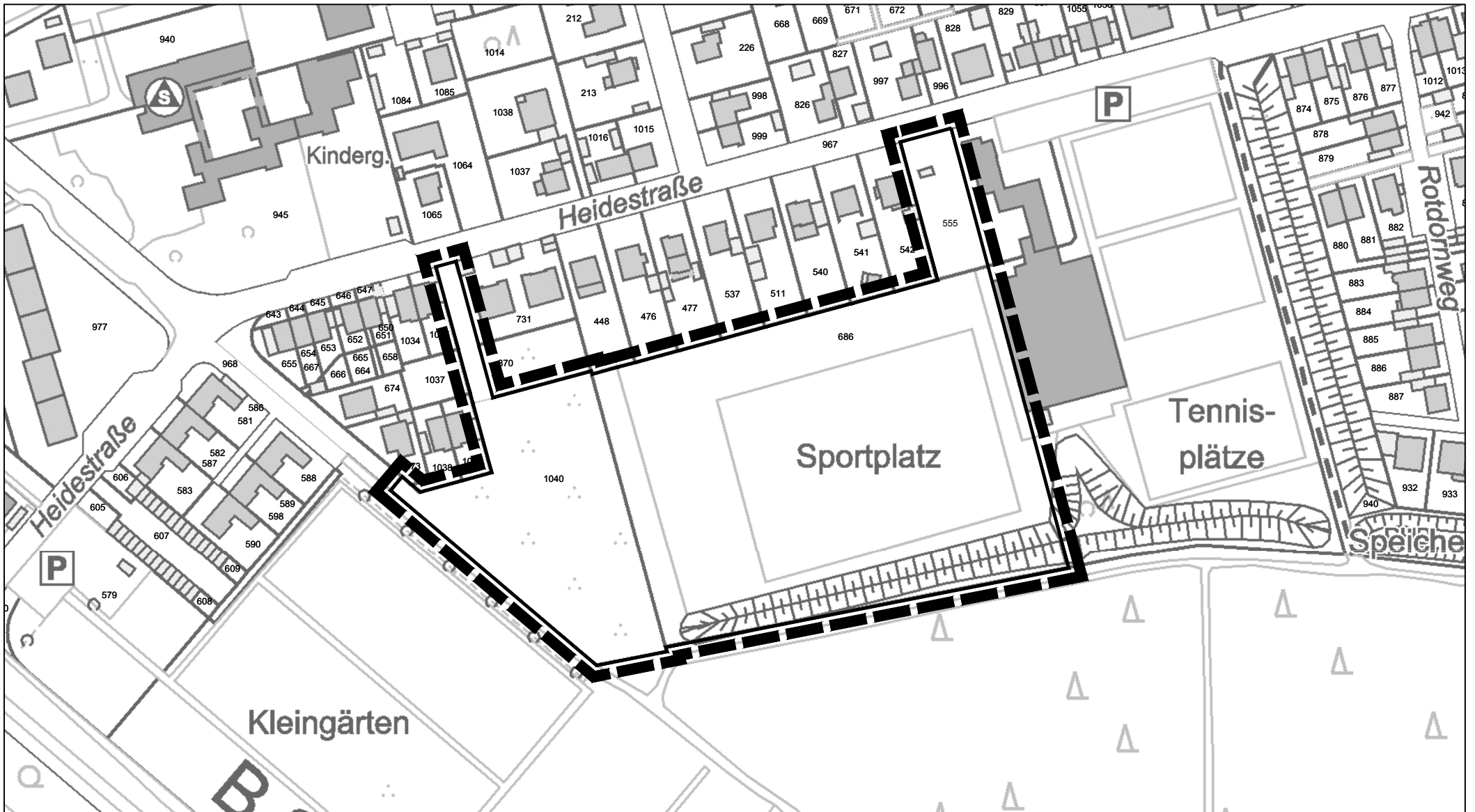
Weil auch im beschleunigten Planverfahren (ohne Umweltprüfung) die erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange zu beachten sind, wird zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorliegen eines Bebauungskonzeptes vorgestellt, wie sich die angestrebte Ansiedlung von Wohnbebauung auswirken wird.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Voerde stellt innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 128 nur für einen kleinen Teil des oben genannten Privatgrundstücks Wohnbauflächen dar, ansonsten öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung Sportplatz, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (siehe Anlage 3). Daher ist der FNP gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im Anschluss an die Bebauungsaufstellung im Wege der Berichtigung anzupassen.

Haarmann

Anlage(n):

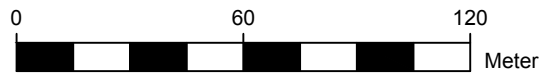
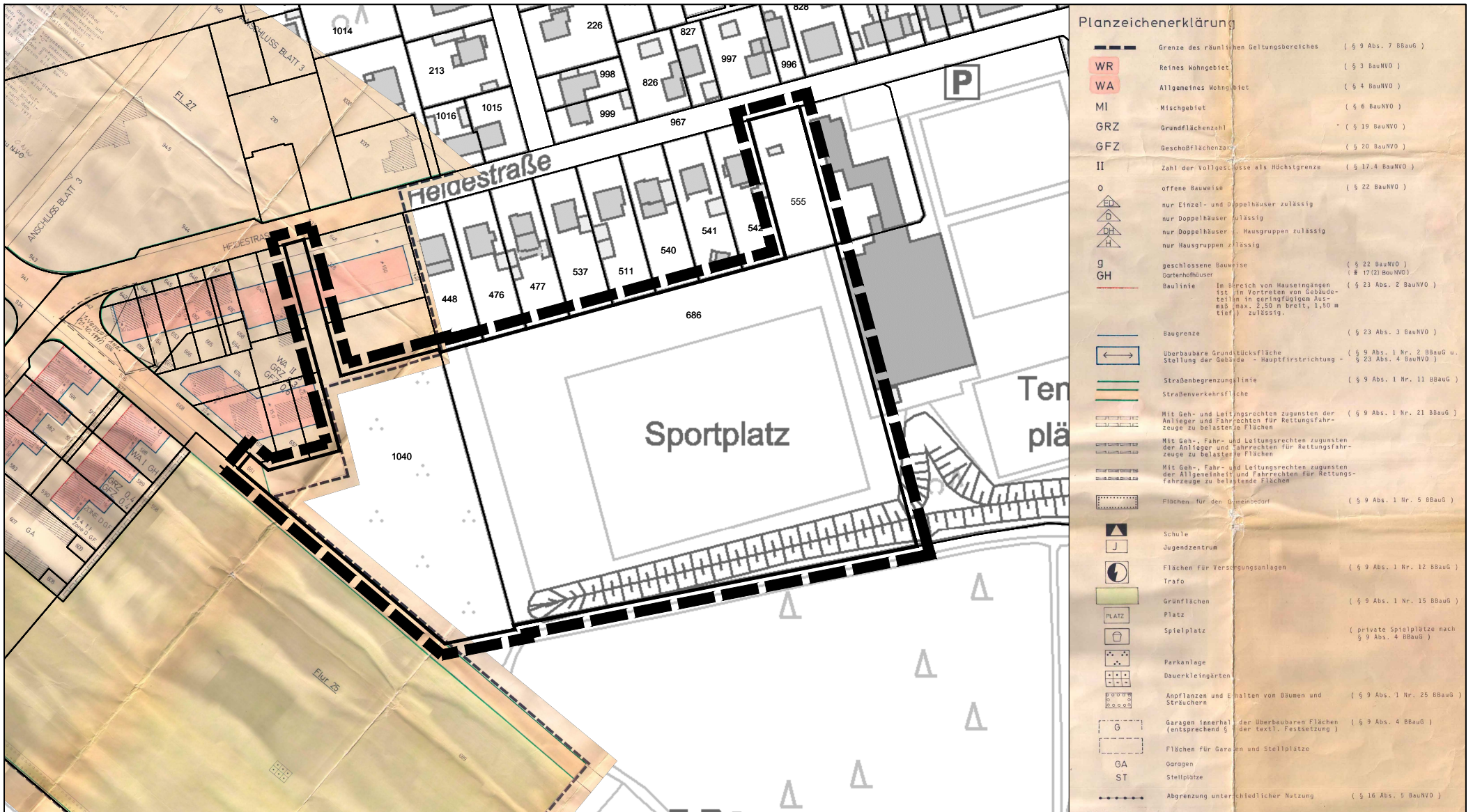
- (1) Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße"
- (2) Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 183 "Friedrichsfeld - Heide" und seiner Legende mit Darstellung des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße"
- (3) Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße"



Maßstab 1:2.000



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße"

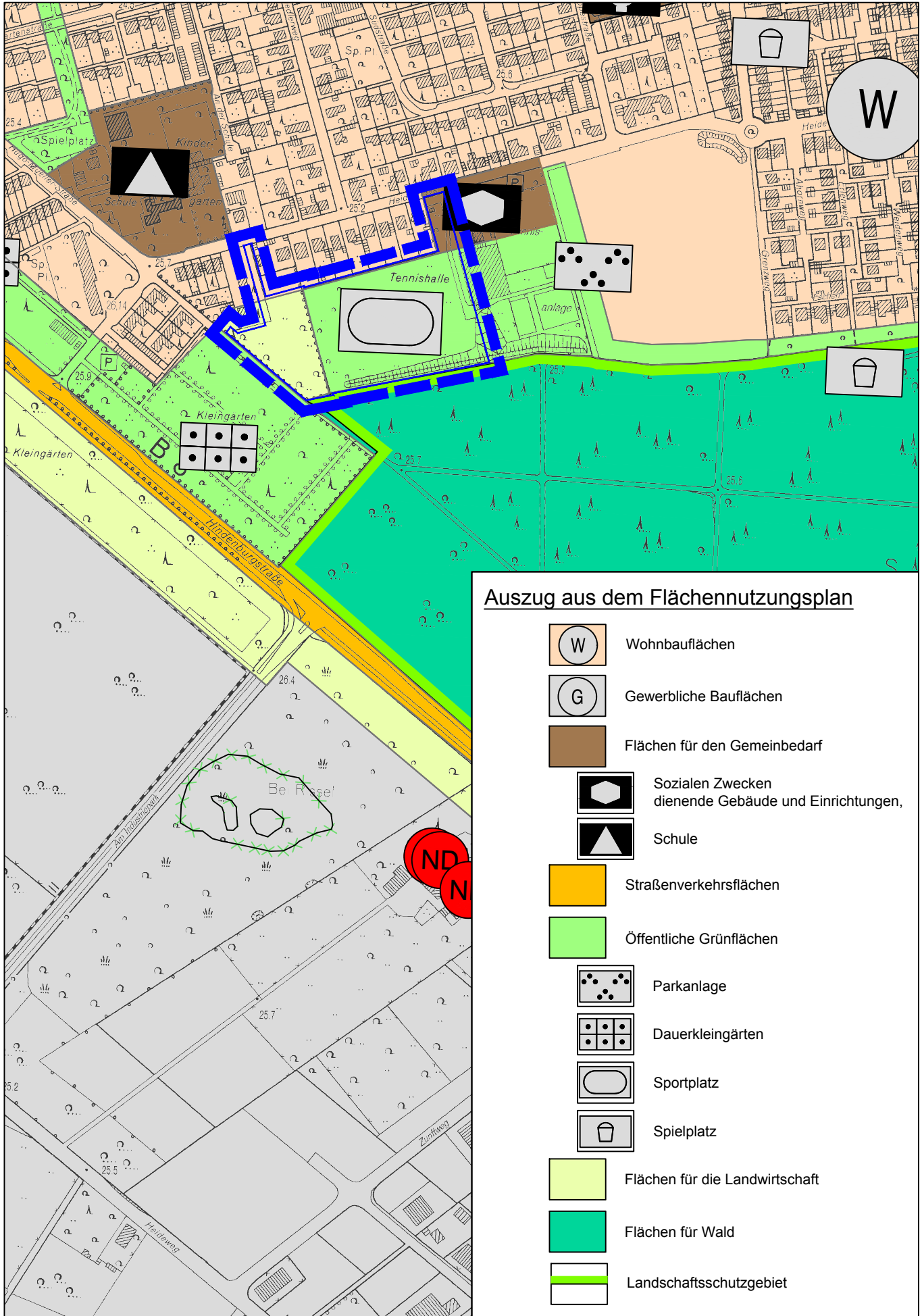


Maßstab 1:2.000

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 183 "Friedrichsfeld - Heide" und seiner Legende

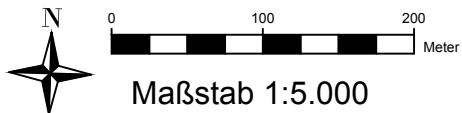


mit Darstellung des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße"



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
-  Schule
-  Straßenverkehrsflächen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Parkanlage
-  Dauerkleingärten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Landschaftsschutzgebiet



Planbereich des Bebauungsplans
Nr. 128 "Ehemaliger Sportplatz Heidestraße"



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 14.02.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Stadtrat	02.04.2019	beschließend

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Nördlich der Landwehr" hier: Aufstellungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“ entsprechend dem in der Anlage 1 zur Drucksache Nr. 16/910 dargestellten Geltungsbereich.**
- 2. Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) beschließt den als Anlage 1 der Drucksache Nr. 16/910 beigefügten Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“ gemäß § 10 BauGB als Satzung. Der als Anlage 3 der Drucksache Nr. 16/910 beigefügten Begründung wird zugestimmt.**

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine

Sachdarstellung:

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 zeichnet sich durch sehr tiefe überbaubare Grundstücksflächen aus, die im Rahmen des Planänderungsverfahrens verringert werden sollen. Hintergrund ist die Tatsache, dass sich nördlich durch die Böskenstrasse erschlossene Grundstücke befinden, die mit ihrer rückwärtigen Bebauung sehr nah an diese überbaubaren Grundstücksflächen heranreichen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient dem Zweck, einen größeren Abstand zwischen dieser vorhandenen Bebauung und den überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes zu gewährleisten. Aus diesem Grund sollen die überbaubaren Grundstücksflächen dort durch eine Verschiebung der Baugrenzen verringert werden.

Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Mit Schreiben vom 22.01.2019 wurden die durch die Änderung betroffenen Nachbarn und die betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten. Die Frist reichte vom 29.01.2019 bis einschließlich zum 19.02.2019. Anregungen wurden dabei nicht vorgetragen.

Aus diesem Grund kann die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“ nun als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) B-Plan 94 - 1. vereinfachte Änderung - Geltungsbereich, Festsetzungen und Pflanzliste
- (2) Auszug Bebauungsplan Nr. 94 Nördlich der Landwehr
- (3) B-Plan 94 - 1. vereinfachte Änderung - Begründungsentwurf

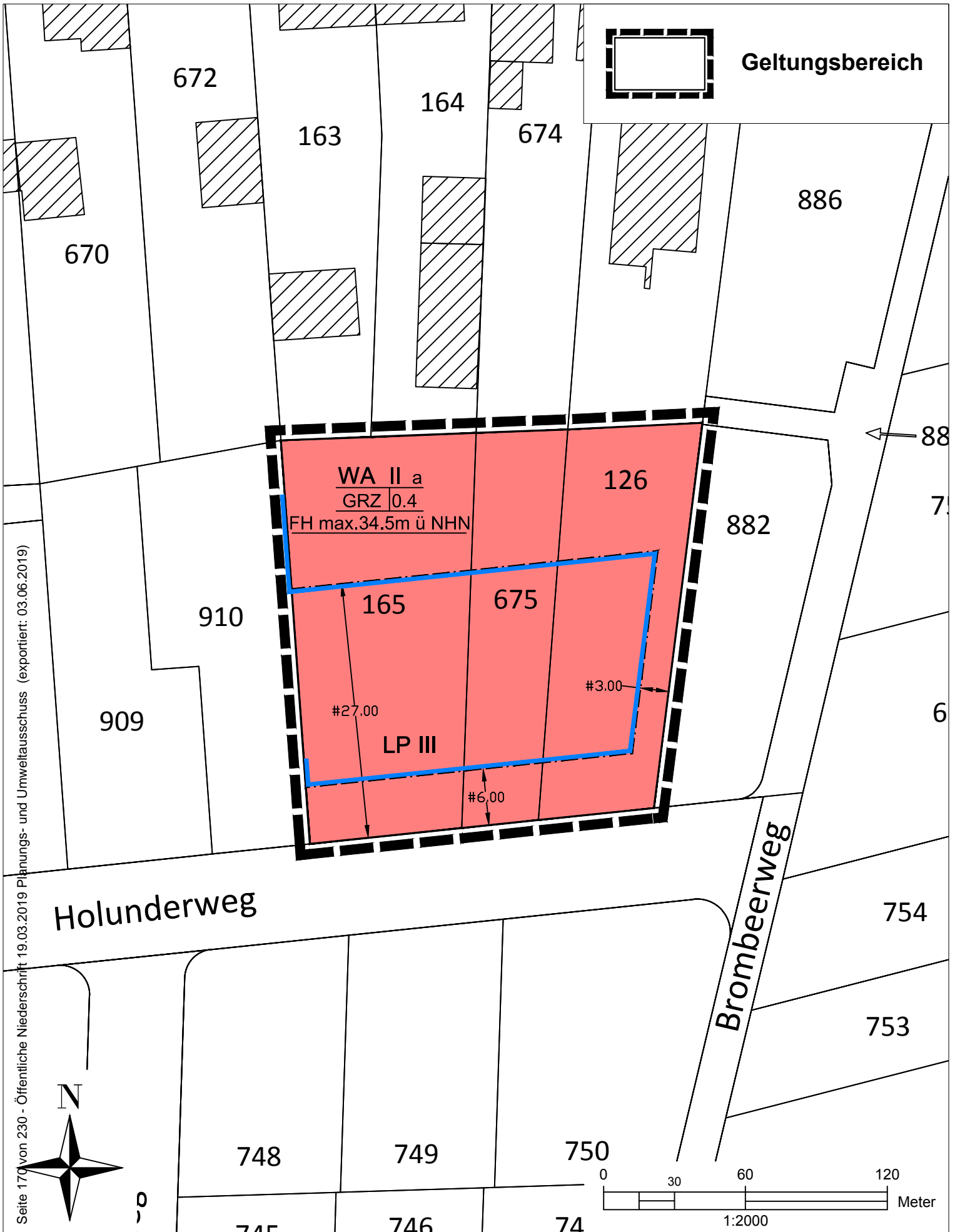
Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Dezernenten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

Stadt Voerde (Niederrhein)



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634)
2. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990, (BGBl. I S. 132)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(BauO NRW) vom 21.07.2018, (GV.NRW 2018 S. 421)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

in den für Nr 1, 2, 4 und 5 gültigen Fassungen

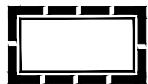
Maßstab 1:500

Gemarkung Spellen, Flur 3

Stand der Plangrundlage:

..... Ausfertigung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

Planinhalt**1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

- 1.1. Plangrenze
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nutzungsart

- 2.1. Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

3. Bauliche Dichte

GRZ 0,4

- 3.1. Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

II

- 3.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 Bau NVO)

a

- 3.3. Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Die Länge der Gebäude oder Gebäudegruppen darf 28 m nicht überschreiten.

- 3.4. Mindest- und Höchstmaße

Einzelhausgrundstücke müssen mindestens 450 m² groß sein. Grundstücke von Doppelhaushälften müssen mindestens 350 m² groß sein. Grundstücke von Reihenhäusern müssen mindestens 250 m² groß sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Bauhöhen und Baugrenzen

- 4.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens darf maximal 50 cm über dem höchsten Straßenrandstein der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Dies entspricht einer Höhe über NHN von 26,00 m über Straßenoberkante
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

FHmax

- 4.2. Höhe Baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 4.3. Staffelgeschosse

Die Grundfläche von Staffelgeschossen über dem 2. Geschoss darf nicht größer als die Hälfte der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sein.
(§ 20 BauNVO)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

4.4. Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

4.5. Hinterlieger
Gesehen von den der Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsflächen aus dürfen die Gebäude nicht hintereinander liegen

5. Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm

5.1. Im Plangebiet (Lärmpegelbereich III) müssen die Außenflächen (Fassaden und Dächer) der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße R'W nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aufweisen:

Lärmpegelbereich	RW
LP III	35dB

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

5.2. Im Plangebiet (Lärmpegelbereichen III) müssen Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämmmaß der Fassade nicht verschlechtern.
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

6.1. Anpflanzung von Bäumen: Pro hundertfünfzig Quadratmeter neu versiegelter Fläche ist ein Baum zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2. Pflanzliste
Für die durch diesen Bebauungsplan unter Punkt 6.1 festgesetzten Anpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von Laubgehölzen bzw. Obstbäumen der als Anlage beigefügten Pflanzliste zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Hinweise

7.1. Die Entdeckung von Bodendenkmälern im Zuge von Bodenbewegungen oder Ausschachtungsarbeiten ist dem Landschaftsverband Rheinland gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW unverzüglich anzuzeigen.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

- 7.2. Auf den Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Dabei sind vorrangig Verfahren zu wählen, die eine Versickerung durch die belebte Bodenzone vorsehen. (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 51a LWG NRW)
- 7.3. Bei Baumaßnahmen im Planbereich sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Dem Bauherrn wird empfohlen, sich zur Information und Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in Verbindung zu setzen. Aus Gründen des Artenschutzes für die aufgeführten Vogelarten sind bauliche Tätigkeiten in der Zeit von April bis Anfang September unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort brütende Vögel befinden. Aus Gründen des Artenschutzes sind zudem Störungen an den Brutplätzen des Steinkauzes von März bis Juni zu vermeiden. Detaillierte Anforderungen für den Schutz der einzelnen Arten finden sich in der Begründung unter „Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz“.
- 7.4. Existenz von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der KBD empfiehlt die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs von Aufschüttungen nach 1945 und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

8. Gestalterische Festsetzungen

- 8.1. Einfriedigung zur öffentlichen Fläche Im Vorgartenbereich dürfen an der Grenze zur öffentlichen Fläche Einfriedigungen in einer Höhe bis zu 0,50 m errichtet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

Pflanzliste

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94

"Nördlich der Landwehr"

Bäume als Hochstämme

Betula verrucosa (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstgehölze als Hochstämme

Birne,
Pflaume,
Apfel,
Kirsche,
Walnuß,
Esche

Sträucher als 2x verpflanzte Ware

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Ribes nigrum (Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Rosa rugosa (Apfelrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Auszug Bebauungsplan Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 - Nördlich der Landwehr –

Begründung

Inhalt

1. Zweck und Ziele der Planung	3
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
2.1 Nutzungen und Struktur	3
2.2 Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen, Wasser- und sonstige Rechte	4
2.3 Vorhandene städtebauliche Probleme.....	5
3. Konzeption der Änderung.....	5
3.1 Umsetzung der Planziele.....	5
3.2 Planvarianten	6
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt	6
3.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, § 44 BNatSchG)	8
3.5 FFH- bzw. Vogelschutzgebiete.....	16
3.6 Energieoptimierung	16
4. Planungsrechtliche Umsetzung	16
4.1 Planerische Grundentscheidung.....	16
4.2 Planungsinstrumente.....	16
4.3 Festsetzungen.....	17
5. Versorgung und Entsorgung	22
6. Städtebauliche Daten.....	23
7. Kosten.....	23

Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“ wurde im Jahr 2014 als Satzung beschlossen mit dem Ziel, den Wohnbedarf im Stadtteil Friedrichsfeld mit qualitativ hochwertigen Wohneinheiten in einer aufgelockerten Baustruktur zu decken.

Parallel dazu wurde gemäß § 8 Absatz 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Es handelt sich um die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil B mit der Bezeichnung „Wohnbaufläche nördlich der Landwehr“. Der FNP stellt demnach jetzt Wohnbaufläche dar.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung zeichnet sich vor allem durch sehr tiefe überbaubare Grundstücksflächen aus, die im Rahmen des Planänderungsverfahrens verringert werden sollen.

Die Grundstückszuschnitte für den damaligen Bebauungsplan Nr. 94 nördlich des Holunderweges orientierten sich am damaligen Bestand entlang der nördlich des Plangebietes der 1. vereinfachten Änderung liegenden Böskenstraße, die durch sehr tiefe überbaubare Grundstücksflächen und Gärten gekennzeichnet ist.

Zugleich befinden sich auf diesen Grundstücken an der Böskenstraße im rückwärtigen Bereich Gebäude, die sehr nahe an die südlich davon gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen des Holunderweges heranreichen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 94 war jedoch gerade die Schaffung großzügiger Grundstücke mit großen Gärten und Abständen zwischen den Gebäuden.

Aus diesem Grund sollen diese Teile der überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Holunderweges der Flurstücke 165, 675 und 126, die südlich der nahen vorhandenen Bebauung liegen, von dieser Bebauung abgerückt und verkleinert werden. Dabei soll die festgesetzte GRZ von 0,4 innerhalb der Baugrenzen jedoch weiterhin realisierbar sein.

Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da lediglich durch eine Verschiebung der Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen von 3 Flurstücken verringert werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren soll in einem einstufigen Beteiligungsverfahren der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

Im Anschluss daran folgt der Beschluss der zuständigen politischen Gremien über die Anregungen und der Satzungsbeschluss. Mit dessen Bekanntmachung tritt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 in Kraft.

1. Zweck und Ziele der Planung

Der Zweck der Planung besteht darin, das Freiflächenangebot innerhalb des Bebauungsplans zu strukturieren und Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weiter zu ordnen. Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird ein Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche verkleinert. Des Weiteren entsteht durch die Verschiebung der Baugrenze ein größerer Freiraum zu den vorhandenen Gebäuden der nördlich angrenzenden Flurstücke 163, 164, 674 und 127, Flur 3, Gemarkung Spellen. Hierdurch wird ein ursprüngliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 94, nämlich große Gärten zwischen den Gebäudezeilen zu schaffen, Rechnung getragen. Dies erhöht zum einen die Wohnqualität und sorgt für eine bessere Durchlüftung des Quartiers. Zugleich soll die Verschiebung der Baugrenzen eine geordnete städtebauliche Struktur in dem Bereich gewährleisten.

Die grundlegenden Ziele, die bei jeder Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen, sind in § 1 des Baugesetzbuches im Einzelnen aufgeführt. Dazu zählen unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Baukultur und der Schutz historischer Gebäude sowie des Ortsbildes, der Umwelt- und Klimaschutz, die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs, der Verteidigung und des Hochwasserschutzes.

Durch die vereinfachte Änderung des Planes werden durch das Abrücken der Baugrenzen von der vorhandenen Bebauung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung umfänglich berücksichtigt.

Den Belangen des Klima- und Umweltschutzes wird durch die Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen, indem zusammenhängende Gärten zwischen den Gebäuden entstehen und damit Freiraum geschaffen wird.

Die Bebauung der 3 Flurstücke soll das Erscheinungsbild der bereits bebauten Umgebung nicht beeinträchtigen und sich in das Gesamtbild des Quartiers einfügen. Durch die Verringerung der Baufenster wird ein geordnetes Straßen- und damit Ortsbild geschaffen.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden so festgesetzt, dass sie der Umgebung entsprechen. Sie werden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist bereits die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Dies ist ein Beitrag zum flächensparenden Bauen und damit zum Umweltschutz.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Nutzungen und Struktur

Von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 sind lediglich die Flurstücke 126 (teilweise), 165 und 675, Flur 3, Gemarkung Spellen, nördlich des Holunderweges betroffen. Alle anderen Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 können von den Veränderungen unberührt bleiben.

Die Flurstücke 165 und 675 im Bereich der 1. vereinfachten Änderung sind unbebaut. Von dem Flurstück 126, das in seinem nördlichen Teil bebaut ist, wird nur der südliche Teil mit in den Geltungsbereich aufgenommen, da lediglich die südlichen Baugrenzen verändert werden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets im Norden und Osten ist wohnbaulich durch Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser geprägt und bebaut. Dabei sind unmittelbar nördlich des Plangebietes im rückwärtigen Teil der Grundstücke weitere Gebäude vorhanden.

Auch der überwiegende Teil der südlich und westlich liegenden Grundstücke ist durch Wohngebäude bebaut. Teilweise sind Flächen noch unbebaut, stehen aber zur Bebauung an.

Östlich des Plangebietes der 1. vereinfachten Änderung grenzt ein geplanter, durch den Bebauungsplan Nr. 94 festgesetzter Kinderspielplatz. Das Grundstück ist in städtischem Eigentum.

2.2 Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen, Wasser- und sonstige Rechte

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Änderungsbereich flächendeckend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Daran ändert auch der durch den RVR im Entwurf vorliegende, für den gesamten Bereich des Verbandsgebietes in Aufstellung befindliche Regionalplan nichts.

Parallel zu dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde gemäß § 8 Absatz 3 BauGB der Flächennutzungsplan in die Darstellung Wohnbauflächen geändert. Es handelte sich dabei um dessen 44. Änderung Teil B mit der Bezeichnung „Wohnbaufläche nördlich der Landwehr“. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht diesem nicht, da er für den Planbereich seit seiner Änderung Wohnbaufläche darstellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 „Nördlich der Landwehr“ setzt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet, maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und

eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über dem Erdgeschossfertigfußboden fest. Letzterer darf lediglich 50 cm über dem höchsten Straßenrandstein liegen. Des Weiteren setzt der Plan eine abweichende Bauweise fest: Die Länge der Häuser, die als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser errichtet werden können, darf 28 m nicht überschreiten. Außerdem sind Mindestgrößen der Grundstücke festgesetzt. Auch Pflanzvorschriften und Vorschriften zum Schutz gegen Lärm sind Inhalt des Planes. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 94 gestalterische Festsetzungen nach Bauordnungsrecht im Hinblick auf die Einfriedung der Grundstücke zur Verkehrsfläche. Gemäß Landeswassergesetz NRW ist das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern. Alle diese Festsetzungen sollen in die 1. vereinfachte Änderung übernommen werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Das Plangebiet ist Teil eines Bebauungsplangebietes, für das ein Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB durch den Umlegungsausschuss der Stadt Voerde gefasst wurde.

2.3 Vorhandene städtebauliche Probleme

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 wird der geringe Abstand der vorhandenen Bebauung zu der durch den Bebauungsplan Nr. 94 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche am Holunderweg verringert. So werden Probleme im Hinblick auf die rückwärtige Bebauung der Böskenstrasse gelöst.

Die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Verschiebung der Baugrenzen im Änderungsbereich kann im Hinblick auf umweltbezogene Aspekte eine positive Wirkung erzielen.

Immissionen ergeben sich durch den Verkehr auf der Frankfurter Straße (Landesstraße L 396) und der Böskenstrasse (L 4). Der Abschnitt der Frankfurter Straße in der Nähe des Plangebietes gehört zur Ortsdurchfahrt und nicht zur „freien Strecke“. Zur Lösung von Konflikten werden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 geschehen, auch in der vereinfachten Änderung Lärmpegelbereiche festgesetzt.

3. Konzeption der Änderung

3.1 Umsetzung der Planziele

Die Abstände der überbaubaren Grundstücksfläche im Änderungsbereich zu der rückwärtigen Bebauung der Böskenstrasse werden vergrößert. Hierdurch wird möglichen Nutzungskonflikten vorgebeugt. Zugleich werden die Gärten vergrößert, was zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse beiträgt und ein Beitrag zum Klima- und Umweltschutz ist. Zugleich wird das Ortsbild durch eine geordnetere Straßenrandbebauung verbessert.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist das Einfügen der Wohngebäude in die umgebende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 94. Dies wird dadurch gewährleistet, dass weiterhin nahezu alle Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 übernommen werden und ausschließlich die Baugrenzen zurückgenommen werden.

Die angepassten Grundstückszuschnitte liegen an der bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche „Holunderweg“. Eine Änderung der bestehenden Straße ist nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich kein Bedarf für neue Infrastruktureinrichtungen.

3.2 Planvarianten

Das Vorhaben dient lediglich der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche von drei Flurstücken durch eine Verschiebung der Baugrenzen.

Planvarianten bieten sich nicht an.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Begriff Umwelt beschreibt im Grunde genommen den Raum, in dem menschliches Leben stattfindet; die Umweltbedingungen sind ebenso Voraussetzungen menschlichen Lebens wie auf der anderen Seite jedes menschliche Wirken die Umweltsituation beeinflusst. Die Bedingungen, die wir vorfinden, haben ein hohes Maß an Selbstregulierungskräften entwickelt, die in der Lage sind, Beeinträchtigungen auszugleichen und sich an Veränderungen anzupassen. Ohne diese Selbstregulierungsfähigkeiten wäre Leben nicht möglich.

Es gibt jedoch Eingriffe, die die Selbstregulierungskräfte überfordern. Ihre Ausübung hat zur Folge, dass sich die künftigen Lebensbedingungen verschlechtern und die Handlungsmöglichkeiten der Menschen zukünftig eingeschränkt werden. Hier ist die Verantwortung der heutigen Akteure gefragt, die diese Eingriffe erkennen, möglichst vermeiden, ihre negativen Auswirkungen kompensieren oder im schlechtesten Fall Ersatz schaffen müssen, um die Funktionsfähigkeit des gesamten Umweltsystems nicht zu gefährden. Die Möglichkeit und die Folgen solcher Eingriffe sind bei jeder Planänderung grundsätzlich zu überprüfen.

Um die Beurteilung der komplexen Umweltbedingungen überhaupt zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber bestimmte Kategorien geschaffen, die sog. "Umweltschutzgüter", die die wesentlichen Funktionen der natürlichen Umwelt beschreiben. Demnach geht es u.a. darum, Auswirkungen auf Menschen und Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erkennen und zu bewerten, bevor eine Entscheidung über eine Planung getroffen wird (§1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB).

Bei der Bebauungsplanaufstellung ist von dem Rechtszustand vor der Planung auszugehen, wenn Eingriffe in die Umwelt beurteilt werden sollen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren jedoch von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und einem Umweltbericht abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist demgemäß nicht anzuwenden.

Dennoch sind auch im vereinfachten Verfahren die Umweltauswirkungen der Planung in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle werden daher die Umweltschutzgüter aufgelistet und den Auswirkungen durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 gegenübergestellt. Für erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Bauleitplanung werden, soweit erforderlich, Maßnahmen zum Ausgleich formuliert.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen?	Maßnahmenvorschläge
Landschaft, Tiere und Pflanzen	Das Plangebiet ist unbebaut. Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans bleibt	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.

	die Festsetzung als WA unverändert. Durch die Verschiebung der Baugrenzen entsteht zusätzlicher Freiraum, welcher als neuer Lebensraum für Flora und Fauna dienen kann. Das Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da die Umgebung bereits bebaut ist.		
Boden	Durch die Verschiebung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche für drei Flurstücke verringert. Für den Bebauungsplan Nr. 94 wurde eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans werden keine Korrekturen am Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Wasser	Sowohl Oberflächengewässer als auch das Grundwasser sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Klima und Luft	Durch die Planung wird zusätzlicher Freiraum geschaffen, welcher die Durchlüftung verbessert und eine positive Wirkung auf das Mikroklima haben kann.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Mensch, Lärm und Erschütterungen	Die Änderungen des Bebauungsplans beinhalten keine zusätzliche Schaffung von Wohnraum. Erhebliche negative Auswirkungen durch Lärm oder Erschütterungen auf den Menschen durch die Planung sind nicht zu erwarten.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Mensch, Überschwemmungsgefahren	Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Mensch, Altlasten	Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Mensch, Erholung	Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkung auf den Erholungsfaktor im Quartier.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Kultur- und Sachgüter	Die Planung hat keine Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Es sind keine Maßnahmen notwendig.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 hat auf keines der beschriebenen Schutzgüter negative Auswirkungen.

3.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, § 44 BNatSchG)

§ 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert die grundlegenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Demnach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt darüber hinaus den Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und hier insbesondere derjenigen Arten, die für die Aufrechterhaltung der ökologischen Vielfalt und Entwicklung in der Europäischen Union von besonderer Bedeutung sind. Diese Arten werden in § 7 BNatSchG definiert. § 44 benennt eine Reihe von Verboten, die unter anderem diese Arten betreffen und beschreibt in Absatz 5 das Verhältnis zur Bauleitplanung.

Für die Bauleitplanung regelt § 44 in Verbindung mit § 18 BNatSchG, dass auch der Artenschutz grundsätzlich nach der Eingriffsregelung im Baugesetzbuch behandelt werden muss. Für eine bestimmte Auswahl aus den besonders oder streng geschützten Arten (nämlich die durch europäisches Recht geschützten Arten) gelten jedoch die Verbote aus § 44 Absatz 1 fort.

Da die Verbote des § 44 BNatSchG unmittelbar und für jedermann gelten, bleibt die Verantwortung des Eingriffsverursachers so lange bestehen, wie durch einen Bebauungsplan nichts anderes geregelt wird. Keine Ausnahmemöglichkeit eröffnet das Gesetz jedoch für die sog. Störungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), wonach erhebliche Störungen in einer Reihe von Lebensphasen der jeweiligen Art verboten sind. Als erheblich gilt eine solche Störung dann, wenn der Erhaltungszustand der Art in dem jeweiligen Raum gefährdet ist, das heißt, wenn durch die Störungen mit einer Abnahme der Population zu rechnen ist. Die Pflicht zur Vermeidung solcher Störungen verbleibt bei demjenigen, der letztlich den Eingriff verursacht. Im Rahmen der Bauleitplanung muss allerdings geprüft werden, ob solche Störungen bei Umsetzung der Planung überhaupt vermeidbar sind. Andernfalls wäre die Planung nicht umsetzbar und damit unzulässig. Weiterhin sollten Erkenntnisse über das mögliche Vorhandensein solcher Arten und über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Untersuchungsraum ist im Hinblick auf das Landschaftsbild durch ein neues Wohngebiet bebaut.

Das Vorkommen und die Entwicklungsmöglichkeiten von Tieren sind in aller Regel an die Existenz geeigneter Lebensräume gebunden. Städtebauliche Maßnahmen wirken demgegenüber selten direkt auf Tiere ein, sondern beeinträchtigen deren Lebensbedingungen durch die Beseitigung bzw. Beeinträchtigung ihrer Lebensräume. Dies gilt grundsätzlich auch für die sogenannten "planungsrelevanten Arten", die unter dem besonderen Schutz des Europäischen Rechts stehen. Das bedeutet, dass solche Arten grundsätzlich gefährdet werden,

wenn ihre Lebensräume in Anspruch genommen werden und Ersatzlebensräume nicht vorhanden sind und auch nicht durch Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Aus diesem Grund muss der Untersuchungsraum im Hinblick auf Belange des Artenschutzes so groß gewählt werden, dass Aussagen über die Existenz geeigneter Ausweichlebensräume gemacht werden können. Dabei ist der Betrachtungsraum hinsichtlich Vögel und größerer Säugetiere (Wild) naturgemäß eher großräumig, während bei Amphibien und Insekten nur die nähere Umgebung zu betrachten ist.

Im großräumigen Umfeld des Plangebietes sowie darüber hinaus findet sich eine ausgeprägte Struktur aus landwirtschaftlichen Flächen, die ackerbaulich und als Wiesenflächen genutzt werden sowie Hausgärten in direkter Umgebung.

Bei der Betrachtung des Untersuchungsraums ist deutlich geworden, dass das Plangebiet im Vergleich mit der Umgebung keine besonderen Strukturen (außergewöhnliche Böden, spezielle Gebäude, Ruinen oder ungewöhnliche Pflanzengesellschaften usw.) aufweist, die für bestimmte Arten als alleiniges Habitat geeignet wären. Mit einer isolierten lokalen Population, die auf Lebensstätten gerade in dem Plangebiet angewiesen wäre, ist daher nicht zu rechnen.

Da eine erhebliche Gefährdung nur vorliegt, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population gefährdet wird - das bedeutet, dass maßnahmenbedingt mit einer dauerhaften Abnahme der Population gerechnet werden müsste -, wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Gefährdung bei Arten, deren Erhaltungszustand in Nordrhein Westfalen als gut beurteilt wird, mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu befürchten ist.

Aufgrund der benachbarten Ausweichlebensräume und der geplanten vernetzten Grünbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 werden nachfolgend nur die Arten einer tiefer gehenden Betrachtung unterzogen, deren Erhaltungszustand als schlecht oder unzureichend beschrieben wird und

- deren Vorhandensein in der Region und in den konkret im Plangebiet vorliegenden Biotoptypen wahrscheinlich ist oder
- deren Vorkommen im Plangebiet bereits beobachtet oder kartiert wurde.

Das Plangebiet weist keine vernässten Standorte auf. Das nächste größere Gewässer, das Abgrabungsgewässer „Auf dem Büssum“, findet sich erst in einer Entfernung von 2,5 km im Rheinvorland. Zudem sind in der unmittelbaren Nachbarschaft keine Standorte mit kleinen, offenen Wasserflächen vorhanden. Aus der tiefergehenden Betrachtung wurden daher die Arten, die auf unmittelbare Nähe von Gewässern wie Niederungslandschaften der Fluss- und Talauen, Ufergehölzen an großen Flussläufen, Feuchtwiesen, wiedervernässte Hochmoore und Sümpfe, kleine Wiedervernässungsflächen, verschilfte Gräben und Kleingewässer, Röhrichtbestände und Feuchtwälder angewiesen sind, heraus genommen.

Nicht weiter betrachtet wurden somit die folgenden Arten: Löffelente, Krickente, Schnatterente, Rohrweihe, Wachtelkönig, Zwergschwan, Singschwan, Baumfalke, Schwarzkopfmöwe, Uferschnepfe, Pirol, Beutelmeise, Rotschenkel, Kreuzkröte und Moorfrosch.

Für bestimmte seltene Fledermaus- und Vogelarten bietet die Umgebung des Plangebietes ausreichend Ersatzlebensraum. Dazu gehören die großen Gärten der Umgebung, alte Gebäude nördlich des Plangebietes sowie die freie Landschaft mit ihren Kleingehölzen.

Eine differenzierte Betrachtung ist demnach nur erforderlich, wenn die Tierart im Plangebiet mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit vorkommt oder dieses mitnutzt.

Art	Beschreibung	Nachgewiesen?	Ersatzlebensräume und Maßnahmenvorschläge
Bechsteinfledermaus	<p>Die Bechsteinfledermaus ist die am stärksten an den Lebensraum Wald gebundene einheimische Fledermausart. Als typische Waldfledermaus bevorzugt sie große, mehrschichtige, teilweise feuchte Laub- und Mischwälder mit einem hohen Altholzanteil. Seltener werden Kiefern(-misch)wälder, parkartige Offenlandbereiche sowie Streuobstwiesen oder Gärten besiedelt. Unterwuchsfreie Hallenwälder werden gemieden. Außerhalb von Wäldern gelegene Jagdgebiete werden über traditionell genutzte Flugrouten entlang linearer Landschaftselemente erreicht. Als Wochenstuben nutzen Bechsteinfledermäuse im Sommerhalbjahr vor allem Baumquartiere (z.B. Spechthöhlen) sowie Nistkästen. Die Männchen schlafen einzeln oder in kleinen Gruppen, oftmals in Spalten hinter abstehender Baumrinde. Einige Tiere überwintern von November bis März/April in unterirdischen Winterquartieren wie Höhlen, Stollen, Kellern, Brunnen etc.</p> <p>In Nordrhein-Westfalen gilt die Art als „stark gefährdet“.</p> <p>Das Vorkommen ist lediglich im Bereich der alten Gärten im westlichen Hinterland der Bösenstraße, wo einzelne Gärten brachgefallen sind, sich durch Sukzession in Richtung Wald entwickeln, vorstellbar. Dadurch, dass diese Entwicklung hier noch relativ jung und der Bewuchs entsprechend niedrig ist, ist jedoch das Vorhandensein von Baumhöhlen für die Anlage von Wochenstuben recht unwahrscheinlich, in den vereinzelt vorhandenen ungenutzten alten Gartenschuppen ist dagegen das Vorhandensein von Winterquartieren vorstellbar.</p>	nein	<p>Insbesondere die tiefen Gartenbereiche westlich der Straße An der Landwehr bieten ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch in den alten Gartenbereichen bauliche Tätigkeiten in der Zeit von Ende April bis Anfang September unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort Fledermäuse mit Jungenaufzucht aufhalten.</p>
Große Bartfledermaus	<p>Große Bartfledermäuse sind Gebäude bewohnende Fledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommen. Als Jagdgebiete werden geschlossene Laubwälder mit einer geringen bis lückigen Strauchschicht und Kleingewässer bevorzugt. Außerhalb von Wäldern jagen sie auch an linienhaften Gehölzstrukturen in der Offenlandschaft, über Gewässern, Gärten und in Viehställen. Sommerquartiere befinden sich in Spaltenquartieren an Gebäuden, auf Dachböden sowie hinter Verschalungen. Darüber hinaus werden insbesondere von Männchen auch Baumquartiere (v.a. abstehende Borke) und seltener Fledermauskästen genutzt. Im Winter werden Große Bartfledermäuse in unterirdischen Quartieren wie Höhlen, Stollen oder Kellern angetroffen. Die Große Bartfledermaus gilt in Nordrhein-Westfalen als „stark gefährdet“.</p> <p>Quartiere sind lediglich in den hinteren Gartenbereichen des Kreuzungsbereiches Frankfurter Str. / Bösenstr., die auch vereinzelt kleine Nebengebäude aufweisen, vorstellbar. Da geschlossene Laubwälder, die von der Großen Bartfledermaus als Jagdgebiet</p>	nein	<p>Die großzügige Gartenstruktur südlich des Plangebiets bietet ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch in den alten Gartenbereichen bauliche Tätigkeiten in der Zeit von Ende April bis Ende August unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort Fledermäuse mit Jungenaufzucht aufhalten.</p>

	<p>bevorzugt werden, in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden sind, ist insgesamt gesehen das Vorkommen der Großen Bartfledermaus im Plangebiet kaum vorstellbar.</p>		
Großes Mausohr	<p>Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten. Bevorzugt werden Altersklassen-Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht und einem hindernisfreien Luftraum bis in 2 m Höhe (z.B. Buchenhallenwälder). Seltener werden auch andere Waldtypen oder kurzrasige Grünlandbereiche bejagt. Die Wochenstuben befinden sich auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen, Schlössern und anderen großen Gebäuden. Die Männchen sind im Sommer einzeln oder in kleinen Gruppen in Dachböden, Gebäudespalten, Baumhöhlen oder Fledermauskästen anzutreffen. Als Winterquartiere werden unterirdische Verstecke in Höhlen, Stollen, Eiskellern etc. aufgesucht. Das Große Mausohr gilt in Nordrhein-Westfalen als „stark gefährdet“.</p> <p>Da im kleinteilig strukturierten alten Einfamilienhausbestand große Gebäude als Standorte für Wochenstuben nicht vorhanden sind und es auch nur in geringem Maße Kleingehölze gibt, ist das Vorkommen im Plangebiet sehr unwahrscheinlich.</p>	nein	<p>Die offene Landschaft westlich der Straße An der Landwehr ist durch Kleingehölze strukturiert. Sie bietet ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch bauliche Tätigkeiten in der Zeit von Mai bis September unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort Fledermäuse mit Jungenaufzucht aufhalten. Ebenso ist im Zeitraum von Oktober bis April zu untersuchen, ob sich dort Winterquartiere befinden, die dann ggf. entsprechend zu schützen sind.</p>
Kleiner Abendsegler	<p>Der kleine Abendsegler ist eine Waldfledermaus, die in waldreichen und strukturreichen Parklandschaften vorkommt. Die Jagdgebiete befinden sich zum einen in Wäldern, wo die Tiere an Lichtungen, Kahlschlägen, Waldrändern und Wegen jagen. Außerdem werden Offenlandlebensräume wie Grünländer, Hecken, Gewässer und beleuchtete Plätze im Siedlungsbereich aufgesucht. Als Wochenstuben- und Sommerquartiere werden vor allem Baumhöhlen, Baumspalten sowie Nistkästen, seltener auch Jagdkanzeln oder Gebäudespalten genutzt. Die Tiere überwintern in Baumhöhlen sowie in Spalten und Hohlräumen an und in Gebäuden, seltener auch in Fledermauskästen. Der Kleine Abendsegler gilt in Nordrhein-Westfalen als „stark gefährdet“.</p> <p>In den hinteren Gartenbereichen, den Gehölzstrukturen an Wegen und auf dem Grünland ist die Existenz des Kleinen Abendsegler vorstellbar. Es wurde jedoch noch keine Beobachtung von den Quartiersbewohnern gemeldet.</p>	nein	<p>Die durch Gehölze gegliederte offene Landschaft in der westlichen Umgebung bieten ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch bauliche Tätigkeiten in der Zeit von April bis Anfang September unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort Fledermäuse mit Jungenaufzucht aufhalten. Im Zeitraum von Ende September bis Anfang April ist das Vorhandensein von Winterquartieren zu klären, die dann ggf. entsprechend vor Störungen</p>

			zu schützen sind.
Grauammer	<p>Die Grauammer ist eine Charakterart offener Ackerlandschaften. Besiedelt werden offene, nahezu waldfreie Gebiete, mit einer großflächigen Acker- und Grünlandnutzung. Wichtige Habitatbestandteile sind einzelne Gehölze, Feldscheunen und Zäune als Singwarten sowie unbefestigte Wege und Säume zur Nahrungsaufnahme. Ein Brutrevier ist 1,5-3 (max. 8) ha groß, bei maximalen Siedlungsdichten von bis zu 2 Brutpaaren auf 10 ha. Das Nest wird in Randstrukturen in dichter Bodenvegetation in busch- oder baumfreier Umgebung angelegt. Ab Mitte Mai beginnt das Brutgeschäft, Zweitbruten sind möglich. Bis Ende Juli sind die letzten Jungen flügge. Die Grauammer kommt in Nordrhein-Westfalen nur noch sehr lokal, so auch im Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ vor. Im Kreis Wesel wurde eine Anzahl von 1 bis 10 Brutpaare erhoben.</p> <p>Durch die geringe Fluchtdistanz des Grauammers und die geringe Besiedlungsdichte und die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung ist das Vorkommen im Plangebiet zwar theoretisch möglich, aber nicht sehr wahrscheinlich.</p>	nein	Die offene Landschaft in der weiteren Umgebung westlich des Plangebiets bietet ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch bauliche Tätigkeiten in der Zeit von April bis Ende Juli unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort brütende Vögel befinden.
Heidelerche	<p>Die Lebensräume der Heidelerche sind sonnenexponierte, trockensandige, vegetationsarme Flächen in halboffenen Landschaftsräumen. Bevorzugt werden Heidegebiete, Trockenrasen sowie lockere Kiefern- und Eichen-Birkenwälder. Darüber hinaus werden auch Kahlschläge, Windwurfflächen oder trockene Waldränder besiedelt. Das Nest wird gut versteckt am Boden in der Nähe von Bäumen angelegt.</p> <p>Im Kreis Wesel wurden 11 bis 50 Brutpaare ermittelt. Da die o.a. Lebensräume im Bebauungsplangebiet nicht existieren, ist das Vorkommen im Plangebiet zwar potentiell möglich, aber sehr unwahrscheinlich.</p>	nein	Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Rebhuhn	<p>Das Rebhuhn kommt in Nordrhein-Westfalen als Standvogel das ganze Jahr über vor. Als ursprünglicher Steppenbewohner besiedelt das Rebhuhn offene, gerne auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünländern. Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege, wie sie auch im Planbereich zu finden sind. Das Nest wird am Boden in flachen Mulden angelegt. Die Eiablage beginnt ab April, Hauptlegezeit ist im Mai, ab August sind alle Jungtiere selbständig.</p> <p>Im Kreis Wesel wurden 501 bis 1.000 Brutpaare ermittelt, wie auch im Planbereich Brutpaare angetroffen werden könnten.</p>	nein	Die offene Landschaft in der weiteren Umgebung des Plangebietes bietet ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch bauliche Tätigkeiten in der Zeit von April bis Anfang August unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort brütende Vögel befinden.
Wespenbussard	<p>Der Wespenbussard besiedelt reich strukturierte, halboffene Landschaften mit alten Baumbeständen. Die Nahrungsgebiete liegen überwiegend an Wald-</p>	nein	Die offene Landschaft in der weiteren Umgebung westlich und

	<p>rändern und Säumen, in offenen Grünlandbereichen (Wiesen und Weiden), aber auch innerhalb geschlossener Waldgebiete auf Lichtungen. Der Horst wird auf Laubbäumen in einer Höhe von 15-20 m errichtet, alte Horste von anderen Greifvogelarten werden gerne genutzt.</p> <p>Da auch in den rückwärtigen Gartenbereichen nur noch vereinzelt älterer Baumbestand zu finden ist, ist die Existenz von Horsten unwahrscheinlich. Auch wurden bei Ortsbegehungen keine Horste festgestellt, noch durch Anwohner gemeldet. Das Vorkommen des Wespenbussards ist im Plangebiet zwar möglich, aber nicht sehr wahrscheinlich.</p>		<p>südlich und die an die offene Landschaft angrenzende großzügige Gartenstruktur bieten ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch bauliche Tätigkeiten in der Zeit von Mai bis Anfang September unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort brütende Vögel befinden.</p>
Gartenrotschwanz	<p>Früher kam der Gartenrotschwanz häufig in reich strukturierten Dorflandschaften mit alten Obstwiesen und -weiden sowie in Feldgehölzen, Alleen, Auengehölzen und lichten, alten Mischwäldern vor. Mittlerweile konzentrieren sich die Vorkommen in Nordrhein-Westfalen auf die Randbereiche von größeren Heidelandschaften und auf sandige Kiefernwälder. Zur Nahrungssuche bevorzugt der Gartenrotschwanz Bereiche mit schütterer Bodenvegetation. Das Nest wird meist in Halbhöhlen in 2-3 m Höhe über dem Boden angelegt, zum Beispiel in alten Obstbäumen oder Kopfweiden. Im Kreis Wesel wurde eine Anzahl von 101 bis 500 ermittelt.</p> <p>Das Vorkommen des Gartenrotschwanzes ist im Plangebiet ist unter Umständen in den hinteren Gartenbereichen der Böskestraße nördlich des Plangebietes, aber nicht sehr wahrscheinlich, da hier keine sandigen Böden angetroffen werden.</p>	nein	<p>Die an die offene Landschaft angrenzende großzügige Gartenstruktur bietet ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch bauliche Tätigkeiten in der Zeit von April bis Ende Juni unzulässig, wenn nicht im Bereich der alten Gärten südlich der Böskestraße durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort brütende Vögel befinden.</p>
Turteltaube	<p>Als ursprünglicher Bewohner von Steppen- und Waldsteppen bevorzugt die Turteltaube offene, bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Die Brutplätze liegen meist in Feldgehölzen, baumreichen Hecken und Gebüsch, an gebüschreichen Waldrändern oder in lichten Laub- und Mischwäldern. Zur Nahrungsaufnahme werden Ackerflächen, Grünländer und schütter bewachsene Ackerbrachen aufgesucht. Im Siedlungsbereich kommt die Turteltaube eher selten vor, dann werden verwilderte Gärten, größere Obstgärten, Parkanlagen oder Friedhöfe besiedelt. Das Nest wird in Sträuchern oder Bäumen in 1-5 m Höhe angelegt.</p> <p>Das Vorkommen der Turteltaube ist in den alten Gartenbereichen nördlich des Plangebietes unter Umständen möglich, durch das unmittelbare Angrenzen</p>	nein	<p>Die offene Landschaft in der weiteren westlichen und südlichen Umgebung bietet ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch bauliche Tätigkeiten in der Zeit von Mitte Mai bis Anfang Juli unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort brütende</p>

	an den Siedlungsbereich aber eher unwahrscheinlich.		Vögel befinden.
--	---	--	-----------------

Die Betrachtung der in dem Plangebiet möglicherweise auftretenden Arten mit schlechtem oder unzureichendem Erhaltungszustand zeigt, dass deren Vorkommen meist unwahrscheinlich ist und, dass in der Umgebung ausreichende gleichartige Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Eine Gefährdung des Erhaltungszustands planungsrelevanter Arten auf Grund der Planung kann nicht festgestellt werden.

Entsprechend der Hinweise der Naturschutzverbände wurde noch das Auftreten von in der "Roten Liste" für Nordrhein-Westfalen aufgeführten Arten untersucht, soweit sie im Plangebiet auftreten können. Hierbei handelt es sich aber durchweg um solche, die nur einen geringen Gefährdungsgrad aufweisen (3 oder besser). Auch bei diesen in dem Gebiet möglicherweise vorkommenden Arten ist das Vorkommen im Plangebiet sehr unwahrscheinlich. So wurden keine Arten bei einer Ortsbegehung festgestellt oder von Anwohnern gemeldet.

Art	Beschreibung	Nachgewiesen?	Ersatzlebensräume und Maßnahmvorschläge
Großer Abendsegler	Der Große Abendsegler gilt als typische Waldfledermaus, da als Sommer- und Winterquartiere vor allem Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften genutzt werden. Als Jagdgebiete bevorzugt die Art offene Lebensräume, die einen hindernisfreien Flug ermöglichen. In Nordrhein-Westfalen sind Wochenstuben noch eine Ausnahmeerscheinung. In Nordrhein-Westfalen gilt der Große Abendsegler als „gefährdete wandernde Art“, die besonders zur Zugzeit im Frühjahr und Spätsommer/Herbst auftritt. Er kommt vor allem im Tiefland nahezu flächendeckend vor. Gemäß Roter Liste ist die Art durch extreme Seltenheit gefährdet.	nein	Die Wahrscheinlichkeit, dass der Große Abendsegler das Plangebiet im Frühjahr und Herbst auf seiner Wanderung als Lebensraum nutzt, ist als äußerst gering anzusehen. Ersatzlebensräume ständen in diesem Fall ausreichend zur Verfügung. Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Breitflügel-Fledermaus	Als typische Gebäudefledermaus kommt die Breitflügel-Fledermaus vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vor. Die Jagdgebiete befinden sich bevorzugt in der offenen und halboffenen Landschaft über Grünlandflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, Waldrändern oder Gewässern. Außerdem jagen die Tiere in Streuobstwiesen, Parks und Gärten sowie unter Straßenlaternen. Dort fliegen die Tiere meist in einer Höhe von 3-15 m. Fortpflanzungsgesellschaften von 10-70 (max. 200) Weibchen befinden sich an und in Spaltenverstecken oder Hohlräumen von Gebäuden. Gemäß Roter Liste ist die Art stark gefährdet.	Nein	Die unmittelbare Umgebung bietet ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch bauliche Tätigkeiten in der Zeit von April bis Anfang September unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort Fledermäuse mit Jungenaufzucht aufhalten. Im Zeitraum von Ende September bis Anfang April ist das Vorhandensein von Winterquartieren zu klären, die dann ggf. entsprechend vor Störungen zu schützen

			sind.
Steinkauz	Steinkäuze besiedeln offene und grünlandreiche Kulturlandschaften mit einem guten Höhlenangebot. Als Jagdgebiete werden kurzrasige Viehweiden sowie Streuobstgärten bevorzugt. Als Brutplatz nutzen die ausgesprochen reviertreuen Tiere Baumhöhlen (u.a. in Obstbäumen, Kopfweiden) sowie Höhlen und Nischen in Gebäuden. Gerne werden auch Nistkästen angenommen. Die Brutzeit beginnt Mitte April, bis Ende Juni werden die Jungen flügge. Der Steinkauz ist in Nordrhein-Westfalen vor allem im Tiefland nahezu flächendeckend verbreitet.	nein	Die Gärten in der unmittelbaren Umgebung bieten ausreichenden Ersatzlebensraum. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Gründen des Artenschutzes sind jedoch Störungen an den Brutplätzen von März bis Juni zu vermeiden.
Mehlschwalbe	Die Mehlschwalbe lebt in menschlichen Siedlungsbereichen. Als Koloniebrüter bevorzugt sie freistehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dörfern und Städten. Die Lehmnesten werden an den Außenwänden der Gebäude an der Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen angebracht. Industriegebäude und technische Anlagen sind ebenfalls geeignete Brutstandorte. Als Nahrungsflächen werden insektenreiche Gewässer und offene Agrarlandschaften in der Nähe der Brutplätze aufgesucht. Für den Nestbau werden Lehmpfützen und Schlammstellen benötigt.	nein	Da durch die Umsetzung der Planung nicht in die bestehende Altbausubstanz eingegriffen wird, ist eine Störung der Brutquartiere unwahrscheinlich. Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Zauneidechse	Die Zauneidechse ist eine mittelgroße, gedrungene wirkende Eidechse. Sie bewohnt reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren. Dabei werden Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte bevorzugt. Sie kommt vor allem in Heidegebieten, auf Halbtrocken- und Trockenrasen sowie an sonnenexponierten Waldrändern, Feldrainen und Böschungen vor. Sekundär nutzt die Zauneidechse auch vom Menschen geschaffene Lebensräume wie Eisenbahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben oder Industriebrachen. Die Zauneidechse ist eine ausgesprochen standorttreue Art, die meist nur kleine Reviere mit einer Flächengröße bis zu 100 m ² nutzt. In Nordrhein-Westfalen gilt die Zauneidechse als „stark gefährdet“. Verbreitungsschwerpunkte liegen am Niederrhein.	ja	Im Quartier ist als Lebensraum der Zauneidechse am ehesten der Bahndamm der gering frequentierten Güterbahn vorstellbar. Ausreichender Ersatzlebensraum ist vorhanden. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Da das Quartier unmittelbar und in der Umgebung keine vernässten Standorte aufweist (siehe oben), werden die Rote-Liste-Arten: Knäkente, Löffelente, Wiesenpieper, Rauchschnalbe, Kiebitz und Krickente keiner weiteren Betrachtung unterzogen.

Da die Störungsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG nicht der Ausnahmeregelung für die Bauleitplanung unterliegen, ist es Sache des einzelnen Bauherrn, bei der Umsetzung der Planung entsprechende Störungen zu unterlassen. Dies ist nach der vorstehenden Tabelle jedoch bei allen genannten Arten möglich und führt im schlechtesten Fall zu einer Ver-

zögerung des Baubeginns. Die beabsichtigte Planung ist daher grundsätzlich mit den Störungsverboten vereinbar.

Die Verpflichtungen des Bauherrn hinsichtlich des Artenschutzes werden im Bebauungsplan durch geeignete Hinweise kenntlich gemacht.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Entsprechend ist ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich. Die Bebauung der Flächen war bereits durch den Bebauungsplan Nr. 94 zulässig. Durch die Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen im Norden wird ein größerer Abstand zur Altbebauung eingehalten. Dies schützt bestimmte, möglicherweise in den Altbauten brütende oder nistende Fledermaus- und Vogelarten und schafft größere zusammenhängende Gartenflächen.

3.5 FFH- bzw. Vogelschutzgebiete

Nach Art. 3 Abs. 1 FFH-Richtlinie ist ein kohärentes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ zu errichten. Dieses Netz umfasst Gebiete mit natürlichen Lebensräumen und Habitaten für Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem (d.h. europäischem) Interesse sowie die auf Grund der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete.

Lediglich in bestimmten Einzelfällen, bei denen die Fernwirkung von außerhalb der Schutzgebiete liegenden Baugebieten so stark ist, dass sie den Schutzzweck solcher Gebiete beeinflussen können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung bei der Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das ist bei dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 nicht erforderlich, weshalb eine Auseinandersetzung mit diesen Schutzgebieten in dieser Bebauungsplanänderung nicht explizit erforderlich ist.

3.6 Energieoptimierung

Bei der städtebaulichen Planung werden keine Festsetzungen getroffen, die Energieoptimierungen (z.B. Solarenergie auf Dachflächen) ausschließen.

Die optimale Dachausrichtung für eine Photovoltaik-Anlage ist die Ausrichtung nach Süden. Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen weiterhin die Ausrichtung mindestens einer Dachfläche nach Süden. Die künftig entstehenden Dachflächen können eine günstige Orientierung zur Sonneneinstrahlung aufweisen, um auf diese Weise eine Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

4. Planungsrechtliche Umsetzung

4.1 Planerische Grundentscheidung

Der Plan entspricht der Planungsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 94 in weiten Teilen. Wie in Abschnitt 1 dargelegt, sollen lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Verschiebung der Baugrenzen verringert werden und dies eine verbesserte städtebauliche Struktur schaffen.

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Umwelt zu erwarten. Durch das vorgesehene Konzept können die Planungsziele daher weitgehend verwirklicht werden, ohne andere Belange nennenswert zu beeinträchtigen.

4.2 Planungsinstrumente

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Dies ist zulässig, da

1. die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden,

2. keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da lediglich durch eine Verschiebung der Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen von 3 Flurstücken verringert werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.


Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann gleichfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren soll in einem einstufigen Beteiligungsverfahren der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.


Im Anschluss daran folgt der Beschluss der zuständigen politischen Gremien über die Anregungen und der Satzungsbeschluss. Mit dessen Bekanntmachung tritt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 in Kraft.

4.3 Festsetzungen

Im Folgenden werden die in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 getroffenen Festsetzungen dargestellt und begründet. Sie beruhen auf dem Bebauungsplan Nr. 94.

	Planinhalt	Begründung
1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	
1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 	In den Geltungsbereich werden die Flurstücke 126 (teilweise), 165 und 675 einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst somit lediglich die Grundstücke, die eine neue Baugrenze erhalten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Neubebauung einen ausreichenden Abstand zu der vorhandenen rückwärtigen Bebauung der Bösenstraße einhält und ausreichend große Gärten geschaffen werden. Die umgebenden Grundstücke oder Grundstücks-teile werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da für sie keine Änderungen vorgesehen

	Planinhalt	Begründung
		sind.
2.	Nutzungsart	
2.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA	Der Planbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der Struktur der vorhandenen, zentrumsnahen Wohnbebauung mit vereinzelter Geschäftsnutzung entlang von Haupterschließungsstraßen. Es sollen die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht ausgeschlossen werden und auch u.a. Kleintierhaltungen auf den hierfür ausreichend großen Grundstücken ermöglicht werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht auch der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 94.
3.	Bauliche Dichte	
3.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ	Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 ist einheitlich eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es wird somit die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ermöglicht. Dies wird durch die 1. vereinfachte Änderung nicht geändert. Hierdurch soll ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden.
3.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Bau NVO) II	Die äußere Gebietsbegrenzung durch die vorhandene, meist zweigeschossige Bebauung entlang der Böskenstraße und der Frankfurter Straße sollte nicht durch wesentlich höhere innenliegende Bebauung überragt werden, so die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 94. Zudem sollte ein nicht zu stark verdichtetes Wohngebiet entstehen. Zugleich soll den Wünschen von potentiellen Bauherren entsprochen werden, zweigeschossig bauen zu können.
3.3	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Die Länge der Gebäude oder Gebäudegruppen darf 28 m nicht überschreiten. a	Geplant ist eine aufgelockerte Gebäudestruktur, wobei die Gebäudelänge abweichend von einer offenen Bebauung, die bis zu 50 m lange Gebäude zulassen würde, auf 28 m begrenzt wird. Ermöglicht wird hierdurch z.B. eine Reihenhausbauweise mit 4 Einheiten von jeweils 7 m Länge. Hierdurch soll eine gewisse kleinteilige Struktur im Planbereich bei möglicherweise nebeneinander stehenden freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Hausgruppen und kleinen Geschoßwohnungsbauten erreicht werden.

	Planinhalt	Begründung
3.4	<p>Einzelhausgrundstücke müssen mindestens 450 m² groß sein.</p> <p>Grundstücke von Doppelhaushälften müssen mindestens 350 m² groß sein.</p> <p>Grundstücke von Reihenhäusern müssen mindestens 250 m² groß sein.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)</p>	<p>In der Stadt Voerde ist als Richtwert bei Planungen für Einzelhausgrundstücke eine Größe von 450 m², bei Grundstücken für Doppelhaushälften eine Größe von 350 m² und bei Reihenhaushausgrundstücken von 250 m² vom Planungsausschuss festgelegt worden. Hintergrund war neben der positiven ökologischen Wirkung größerer Gärten die Erfahrung, dass bei sehr kleinen Grundstücken soziale Konflikte übermäßig zunehmen.</p>
4.	Bauhöhen und Baugrenzen	
4.1	<p>Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 50 cm über dem höchsten Straßenrandstein der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Dies entspricht einer Höhe über NHN von 26,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)</p>	<p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist ein gut erkennbares und für die Einbindung eines Gebäudes in die Umgebung ausschlaggebendes Maß. Neben dem Aspekt der einheitlichen Gestaltung sind so Hauseingänge zulässig, die einen barrierefreien Zugang ermöglichen. Die Bezugshöhe wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 auf NHN umgestellt. Letztere ist maßgebend.</p>
4.2	<p>Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)</p> <p>FH max. 34,50 m über NHN</p>	<p>Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird in Verbindung mit den Baugrenzen das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebiets weitgehend bestimmt. Die Firsthöhe soll bei max. 34,50 m über NHN liegen. Dies entspricht, wie in dem Bebauungsplan Nr. 94 festgesetzt, 9,0m über Kanaldeckeloberkante.</p>
4.3	<p>Staffelgeschosse (§ 20 BauNVO)</p> <p>Die Grundfläche von Staffelgeschossen über dem 2. Geschoss darf nicht größer als die Hälfte der Grundfläche des darunter liegenden Geschosse sein.</p>	<p>Gestalterisch wird keine Dachform festgesetzt, so dass auch die Errichtung von Staffelgeschossen möglich ist. Oberhalb des 2. Geschosses könnte somit ein Staffelgeschoss errichtet werden. Da sich die Wirkung der Gebäude jedoch nicht über die festgesetzte 2-Geschossigkeit hinaus bewegen soll, wird die Grundfläche des Staffelgeschosses über dem 2. Geschoss auf die Hälfte des darunter liegenden Geschosses begrenzt. Dass bei einem Staffelgeschoss über dem 2. Geschoss eine relativ große Wandhöhe entstehen kann, wird dabei als verträglich angesehen, da in diesem Fall aufgrund von Bauordnungsrecht ein größerer Abstand einzuhalten ist.</p>
4.4	<p>Baugrenzen (§ 23 BauNVO)</p> 	<p>Durch die Festlegung der Baugrenzen wird - unter Einhaltung eines ausreichenden Spielraums - die Anordnung der Hauptbaukörper innerhalb des Planbereichs bestimmt. Die Festsetzung stellt zusammen mit der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe das zentrale Element zur Regelung der städtebaulichen Gestaltung dar. Die Anordnung der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der funktionalen Erfordernisse einerseits und mit dem Ziel einer geringstmöglichen Beeinträchtigung von benachbarten Wohnbereichen und des Ortsbilds andererseits.</p> <p>Darüber hinaus sichern die Baugrenzen einen gewissen Mindestabstand zu baulichen Anlagen. Die Bau-</p>

	Planinhalt	Begründung				
		<p>grenzen werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 3 m angeordnet, so dass für die Gartennutzung ein ausreichender Spielraum verbleibt. Die Tiefe der sich ergebenden überbaubaren Flächen ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsraum bei der Anordnung der geplanten Gebäude.</p> <p>Zugleich wird zu der nördlich angrenzenden vorhandenen Bebauung ein ausreichender Abstand sichergestellt. So können trotz der Nachbarbebauung zusammenhängende Gärten im rückwärtigen Teil der Neubebauung entstehen.</p>				
4.5	<p>Hinterlieger</p> <p>Gesehen von den der Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsflächen aus dürfen die Gebäude nicht hintereinander liegen.</p>	<p>Hiermit soll in den Fällen, in denen sehr tiefe überbaubare Flächen festgesetzt wurden, sogenannte „Hinterlieger“ ausgeschlossen werden.</p>				
5	Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm					
5.1	<p>Im Plangebiet (Lärmpegelbereich III) müssen die Außenflächen (Fassaden und Dächer) der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße R'W nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aufweisen:</p> <table border="1" data-bbox="279 1332 662 1444"> <tr> <td>Lärmpegelbereich</td> <td>R'W</td> </tr> <tr> <td>LP III</td> <td>35 dB</td> </tr> </table> <p>(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)</p>	Lärmpegelbereich	R'W	LP III	35 dB	<p>Auf Grund der durch das Schalltechnische Gutachten festgestellten Belastung lassen sich die erforderlichen Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen nach der insofern geltenden DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, nicht ohne besondere Maßnahmen einhalten.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten des TÜV Rheinland zum Bebauungsplan Nr. 94 „Nördlich der Landwirtschaft“ der Stadt Voerde, die zugehörige Lärmkarte und die DIN 4109 können im Fachdienst 6.1 der Stadt Voerde eingesehen werden. Zudem sind DIN-Normblätter beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt. Auch die VDI-Richtlinie ist über den Beuth-Verlag zu beziehen.</p>
Lärmpegelbereich	R'W					
LP III	35 dB					
5.2	<p>In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III müssen Fenster von Schlafräumen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämmmaß der Fassade nicht verschlechtern.</p> <p>(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)</p>	<p>Schlafräume bedürfen eines besonderen Schutzes und müssen zusätzlich über Lüftungseinrichtungen gelüftet werden können.</p>				
6.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen					
6.1	<p>Anpflanzung von Bäumen: Pro hundertfünfzig Quadratmeter</p>	<p>Durch diese Pflanzmaßnahmen soll eine bessere Durchgrünung der Gartenbereiche erreicht werden.</p>				

	Planinhalt	Begründung
	neu versiegelter Fläche ist ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	
6.2	Pflanzliste Für die durch diesen Bebauungsplan unter Punkt 6.1 festgesetzten Anpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von Laubgehölzen bzw. Obstbäumen der als Anlage beige-fügten Pflanzliste zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	Hierdurch wird sichergestellt, dass nur einheimische Laubbäume angepflanzt werden.
7	Hinweise	
7.1	Die Entdeckung von Bodendenkmälern im Zuge von Bodenbewegungen oder Ausschachtungsarbeiten ist dem Landschaftsverband Rheinland gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW unverzüglich anzuzeigen. (§ 9 Abs. 6 BauGB)	Die §§ 15-17 des Denkmalschutzgesetzes NRW regeln das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern. Diesbezüglich besteht eine Verpflichtung des Bauherren.
7.2	Auf den Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Dabei sind vorrangig Verfahren zu wählen, die eine Versickerung durch die belebte Bodenzone vorsehen. (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 51a LWG NRW)	Damit wird dem Grundsatz des Landeswassergesetzes Rechnung getragen, das Regenwasser ortsnah zu versickern. Zugleich soll dieser Hinweis für eine Verbesserung der Boden- und Grundwassersituation sensibilisieren. Die gesetzlichen Erfordernisse werden im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren geregelt. Es ist im Einzelfall zu prüfen, welche Versickerungsmethoden genutzt werden können.
7.3	Bei Baumaßnahmen im Planbereich sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Dem Bauherrn wird empfohlen, sich zur Information und Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in Verbindung zu setzen. Aus Gründen des Artenschutzes für die aufgeführten Vogelarten sind bauliche Tätigkeiten in der Zeit von April bis Anfang September unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort brütende Vögel befinden. Aus Gründen des Artenschutzes sind zudem Störungen an den	Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) wurde ermittelt, dass durch die Planung nicht mit der Gefährdung einer lokalen Population zu rechnen ist. Obwohl ein Aufenthalt auf der Fläche nicht nachgewiesen werden konnte, ist ein temporärer Aufenthalt potenziell möglich. Das betrifft vor allem die bestehenden Bäume in der Nachbarschaft der vereinfachten Änderung, bei denen z.B. durch das Abbrechen von Ästen Unterschlüpfe für Fledermäuse entstehen können. Vor den Baumaßnahmen sind diese daher gesondert zu begutachten. Zudem unterliegen die Störungsverbote gem. § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG nicht der Ausnahmeregelung für die Bauleitplanung sondern dem Bauherrn.

	Planinhalt	Begründung
	Brutplätzen des Steinkauzes von März bis Juni zu vermeiden. Detaillierte Anforderungen für den Schutz der einzelnen Arten finden sich in der Begründung unter „Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz“.	
7.4	Existenz von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der KBD empfiehlt die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs von Aufschüttungen nach 1945 und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.	In dem Gebiet können Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Der Hinweis wurde in den Plan aufgenommen, damit der Bauherr entsprechend dem Gefährdungspotential reagieren kann und sich vor dem Beginn von Baumaßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst in Verbindung setzt.
8	Gestalterische Festsetzungen	
8.1	Einfriedigung zur öffentlichen Fläche Im Vorgartenbereich dürfen an der Grenze zur öffentlichen Fläche Einfriedigungen in einer Höhe bis zu 0,50 m errichtet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)	Der offene und begrünte Charakter des Straßenraumes soll hierdurch gefördert werden. Zugleich soll ein einheitliches Straßenbild entstehen.

5. Versorgung und Entsorgung

Das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Voerde auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Nach dem o.a. Runderlass kann das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser als unbelastet angesehen werden, da hier nur ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorgesehen sind und im Stadtgebiet das Fahrzeugwaschen auf privaten Hofflächen unzulässig ist. Gemäß dem Runderlass ist bei dem Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser, neben Flächen-, Mulden-, Rigolen und Rohrversickerung auch eine Schachtversickerung zulässig. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichender Flurabstand. Diese Voraussetzung ist innerhalb des Planbereiches erfüllt, denn der Grundwasserabstand zum Gelände beträgt etwa 6 m. Um das natürliche Schutzpotential des Bodens jedoch größtmöglich zu nutzen, ist bei der Wahl des Versickerungssystems vorrangig eine Muldenversickerung, sodann eine Flächenversickerung, eine Mulden-Rigolen-Versickerung, eine Rigolen-Versickerung und erst dann

eine Schachtversickerung, die das geringste Schutzpotential für den Boden und das Grundwasser aufweist, zu wählen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Schmutzwasser wird über den Wisselmannweg geführt und an den Kanal in der Bösenstraße angeschlossen. Die Maßnahme ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Voerde bereits enthalten. Die Kapazität der Kläranlage wird nicht überschritten.

Der Planbereich ist mit Wasser, Strom, Gas und Telefonleitungen ausreichend versorgt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein im Auftrag der Stadt Voerde tätiges Unternehmen. Sie ist grundsätzlich über entsprechende Satzungen der Stadt geregelt.

6. Städtebauliche Daten

Durch die Änderung des Bebauungsplans ändert sich die Flächennutzung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 94 nicht.

Unter Berücksichtigung der Verringerung der Baudichte wird keine Erhöhung der Bewohnerzahl des Quartiers erwartet.

7. Kosten

Für die Stadt Voerde entstehen durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 keine Kosten.

Voerde, den

Wilfried Limke

Erster Beigeordneter



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 26.02.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019	vorberatend
Stadtrat	02.04.2019	beschließend

Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW i.V.m den §§ 48, 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die als Anlage 1 zur Drucksache 16/914 beigefügte „Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde“.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen

Keine

Sachdarstellung:

Der Nachweis von Stellplätzen in der Stadt Voerde erfolgt bisher auf Grundlage der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW. Zusätzlich hat der Rat der Stadt Voerde im Jahr 1996 die Stellplatzablösesatzung beschlossen, die zur Erleichterung von Investitionen und Entwicklungen der Ortskerne Voerde und Friedrichsfeld diente. Durch die Novellierung der BauO NRW ist die Rechtsgrundlage für die bisherige Stellplatzablösesatzung entzogen worden.

Gemäß § 48 Abs. 3 BauO NRW können Gemeinden festlegen, ob und in welchem Umfang bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze zu errichten sind. Mit der als Anlage beigefügten kommunalen Stellplatzsatzung kann die Stadt Voerde den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten gezielter steuern. Die Regelungen gelten für das gesamte Stadtgebiet.

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Fahrradabstellplätze nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Mehraufwand möglich, so kann die Gemeinde auf die Herstellung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze verzichten. Die Höhe der Stellplatzablöse orientiert sich an den durchschnittlichen Herstellungskosten sowie an den Kosten des Grunderwerbs. Für einen Stellplatz für Personenkraftwagen wird der Ablösebetrag auf eine Summe von 4.000 € festgesetzt. Bei einem Fahrradabstellplatz liegt der Wert bei 400 €. Die Stellplatzablöse ist nur unter den oben genannten Voraussetzungen im gesamten Stadtgebiet möglich.

Notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme fertiggestellt sein. Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Nachweis der Stell-

plätze in einem Umkreis von bis zu 300m Luftlinie zum Bauort möglich. Bei Fahrradabstellplätzen ist eine Entfernung von bis zu 50m zulässig. Des Weiteren kann der Stellplatznachweis um bis zu 20% reduziert werden, sofern eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Regelungen zur Herstellung einer Mindestanzahl von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung sowie Stellplätze für Elektrofahrzeuge sind ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus Anlage A, die sich an den Richtzahlen des Städte- und Gemeindebunds Nordrhein-Westfalen orientiert und an ausgewählten Stellen aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten angepasst wird.

Beispielhaft kann die unterschiedliche Berechnung des Stellplatznachweises an der Nutzungsart „*Mehrfamilienhäuser*“ aufgezeigt werden. Die Richtlinie des Städte- und Gemeindebunds NRW besagt, dass 0,9-1,5 Stellplätze je 100 m² Bruttogrundfläche nachzuweisen sind. In einem mehrgeschossigen Gebäude können sowohl viele kleinflächige als auch wenige große Wohneinheiten realisiert werden, wohingegen die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bei beiden Varianten aufgrund der unveränderten Bruttogrundfläche identisch wäre. Die Stadt Voerde setzt für die Nutzungsart „*Mehrfamilienhäuser*“ einen Stellplatznachweis von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit fest. Durch die Berücksichtigung der vorhandenen Wohnungsanzahl wird dem tatsächlichen Bedarf vor Ort besser entsprochen.

Zusätzlich zu den bereits vorgegebenen Nutzungsarten wird die Kategorie „*Gewerbebetriebe mit betriebsbedingter hoher Anzahl von Fahrzeugen*“ ergänzt. Dazu zählen beispielsweise mobile Pflegedienste, Speditionen oder auch Paketverteilzentren. Glücksspielhallen sowie Wettbüros werden ebenfalls als neue Nutzungsarten hinzugefügt. Krankenhäuser sowie Kliniken werden aufgrund der nicht zu erwartenden baulichen Umsetzung zunächst aus der Liste gestrichen.

Die im Maßnahmenkatalog des Haushaltssicherungskonzeptes 2019-2021 aufgeführte Maßnahme Nr. 149 „Stellplätze“ ist durch die Neufassung der „Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde“ insofern als erfüllt anzusehen; ein Konsolidierungsbetrag wurde hierbei bislang nicht festgeschrieben.

Gegenstand der Maßnahme Nr. 149 war die Erhöhung der Ablösesumme bzw. die Aktualisierung der Stellplatzablösesatzung. Die Festlegung der Ablösebeträge in der Satzungsneufassung erfolgt unter Berücksichtigung aller rechtlichen Möglichkeiten.

Haarmann

Anlage(n):

(1) Stellplatzsatzung

Satzung

über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde vom [...]

Der Rat der Stadt Voerde hat in seiner Sitzung am 02.04.2019 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 48, 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich, notwendige Stellplätze

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das gesamte Stadtgebiet Voerde, die aus dem Satzungstext und der Anlage A besteht. Die Satzung regelt die Anzahl der notwendig nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 48 Abs. 3 BauO NRW. Regelungen in anderen Satzungen der Stadt Voerde auf Grundlage des Baugesetzbuches bleiben davon unberührt.

§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe

- (1) Bei der Errichtung, wesentlicher Änderung oder wesentlicher Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden.
- (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern.
Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die
 1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig über Rampen oder durch Aufzüge verkehrssicher und erreichbar sind,
 2. einen sicheren Stand (Halte-/Anlehnevorrichtung) und eine Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
 3. einzeln leicht zugänglich sind und
 4. eine Fläche von mindestens 70 cm (Breite) und 200 cm (Länge) pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben. In begründeten Einzelfällen (z.B. Abstellsysteme) kann diese Mindestgröße reduziert werden.
- (3) Notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

§ 3 Berechnung und Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren notwendig werden, ist nach der in Anlage A beigefügten Tabelle zu bestimmen.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in Anlage A nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in Anlage A für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

- (3) Sofern in der Tabelle der Anlage A obere und untere Richtwerte der Bezugsgrößen angegeben sind, ist mit dem Mittelwert dieser Werte zu rechnen. Bei der errechneten Stellplatzanzahl ist grundsätzlich kaufmännisch auf ganze Zahlen zu runden. Steht die so ermittelte Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder verringert werden.
- (4) Bei unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatznachweis entsprechend jeder Nutzungsart gesondert zu führen. Für zeitlich sich nicht überlagernde Nutzungen kann der Stellplatznachweis auf der selben Fläche geführt werden. Die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf ist hier maßgebend für den Stellplatznachweis.
- (5) Bedingt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), kann die notwendige Anzahl an PKW Stellplätzen um bis zu 20% reduziert werden. Ein Bauvorhaben ist an den ÖPNV gut angebunden, wenn:
 1. es weniger als 300 m Luftlinie von einer schienenbezogenen Haltestelle entfernt ist und
 2. es weniger als 100 m Luftlinie von einer Bushaltestelle/Car-Sharing Station entfernt istSollte nur eine der beiden Bedingungen erfüllt sein, ist lediglich eine Reduzierung um 10 % zulässig.
Davon ausgenommen sind die Bauvorhaben nach Nr. 1.1 der Tabelle in Anhang A.

§ 4 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen

- (1) Die notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderung müssen nach Maßgabe der durch das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen noch zu veröffentlichenden Rechtsverordnung nach § 48 Abs. 2 BauO NRW nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze für Personenkraftwagen für Menschen mit Behinderungen müssen in der Nähe eines Gebäudeeingangs angeordnet und barrierefrei sein. Weitergehende Anforderungen nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes bleiben unberührt.

§ 5 Stellplätze für Elektrokraftfahrzeuge

Müssen aufgrund von § 48 Abs. 1 BauO NRW notwendige Stellplätze hergestellt werden, so sind bei baulichen Anlagen, bei denen sich ein Stellplatzbedarf größer 10 Stellplätze ergibt, 2 % der Stellplätze, jedoch mindestens ein Stellplatz mit einer Vorbereitung der Stromleitung oder ein Leerrohr für die Ladung von Elektrofahrzeugen zu versehen.

§ 6 Lage und Größe der Stellplätze

- (1) Notwendige Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder müssen auf einem Baugrundstück, welches Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens ist, angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, können notwendige Stellplätze auf einem nahen Grundstück in einem Umkreis von bis zu 300 m Luftlinie zum Bauort und bei notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder in einem Umkreis von bis zu 50m Luftlinie zum Bauort zugelassen werden. Diese notwendigen Stellplätze sind mit einer Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.
- (2) "Gefangen" ist ein Stellplatz, wenn die Zufahrt davor, ebenfalls als Stellplatz angerechnet wird. Beide Stellplätze sind der gleichen Wohneinheit zuzuordnen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist maximal 1 gefangener Stellplatz je 5 Wohneinheiten zulässig.
- (3) Die Größe der Stellplätze und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen für Personenkraftwagen richten sich nach den Festlegungen in der Sonderbauverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung (SBauVO NRW).

§ 7 Ablösung von notwendigen Stellplätzen

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Fahrradstellplätze (§ 48 Abs. 1 BauO NRW) nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Mehraufwand möglich, so kann die Gemeinde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze nach Anlage A, auf die Herstellung dieser Stellplätze verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Voerde einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen. Die Verwendung der Geldbeträge richtet sich nach § 48 Abs. 4 BauO NRW.

§ 8 Ablösebeträge

- (1) Unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs wird der Geldbetrag je notwendigen Stellplatz für Personenkraftwagen auf 4.000,00 Euro festgesetzt.
- (2) Unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs wird der Geldbetrag je Fahrradstellplatz auf 400,00 Euro festgesetzt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Voerde vom [...] wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweis gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NRW kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt

Anlagen:

Anlage A: Richtzahlenliste für Stellplätze und Fahrradstellplätze

Voerde (Niederrhein), den [...]

Der Bürgermeister

Haarmann

Anlage A: Richtzahlenliste für Stellplätze und Fahrradabstellplätze

	Nutzungsart	Stellplätze für PKW	Abstellplätze für Fahrräder
1			
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 Stpl. je WE	kein Nachweis erforderlich
1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)	1,3 Stpl. je WE	0,8 Stpl. je WE
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 4 - 12 Betten, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 6 Betten, davon 10% Besucheranteil
1.4	Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen	1 Stpl. je 3 - 10 Betten, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 5 - 20 Betten, mindestens 3 Abstpl., davon 10% Besucheranteil
1.5	Studierenden- und sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2 - 5 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 10% Besucheranteil	1 Abstpl. je 5 - 10 Betten, davon 10% Besucheranteil
2			
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 Stpl. je 30 - 40 m ² Nutzfläche, davon 10% Besucheranteil	1 Abstpl. je 60 - 80 m ² Nutzfläche, davon 10% Besucheranteil
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.a.)	1 Stpl. je 20 - 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl., davon 75% Besucheranteil	1 Abstpl. je 40 - 60 m ² Nutzfläche, davon 75% Besucheranteil
2.3	Gewerbebetriebe mit betriebsbedingter hoher Anzahl von Fahrzeugen (z.B. mobiler Pflegedienst, Speditionen, Paketverteilzentren)	1 Stpl. je Fahrzeug	1 Abstpl. je 5 Beschäftigte
3			
3.1	Verkaufsstätten bis 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30 - 50 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 75% Besucheranteil	1 Abstpl. je 50 - 70 m ² Verkaufsfläche, davon 75% Besucheranteil
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10 - 30 m ² Verkaufsfläche, davon 75% Besucheranteil	1 Abstpl. je 60 - 80 m ² Verkaufsfläche, davon 75% Besucheranteil
3.3	Verkaufsstätten mit großen Ausstellungsflächen (z.B. Autohäuser, Möbelhäuser, etc.)	1 Stpl. je 50 - 100 m ² Verkaufsfläche, davon 75% Besucheranteil	5 Abstpl.
4			
4.1	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5 - 10 Sitzplätze, davon 90% Besucheranteil	1 Abstpl. je 10 - 20 Sitzplätze, davon 90% Besucheranteil
4.2	Kirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen	1 Stpl. je 10 - 30 Plätze, davon 90% Besucheranteil	1 Abstpl. je 10 - 30 Plätze davon 90%, Besucheranteil
5			

Anlage 1 zur Drucksache 16/914

5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 5 - 15 Besucherplätze	1 Abstpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 - 30 Besucherplätze
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 5 - 15 Besucherplätze	1 Abstpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstpl. je 15 - 20 Besucherplätze
5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 100 - 200 m ² Liegefläche	1 Abstpl. je 50 - 150 m ² Liegefläche
5.4	Hallenbäder	1 Stpl. je 5 - 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 5 - 15 Besucherplätze	1 Abstpl. je 5 - 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 5 - 15 Besucherplätze
5.5	Reitanlagen	1 Stpl. je 2 - 4 Pferdeeinsteplätze	1 Abstpl. je 2 - 4 Pferdeeinsteplätze
5.6	Fitnesscenter	1 Stpl. je 10 - 20 m ² Sportfläche, davon 90% Besucheranteil	1 Abstpl. je 10 - 20 m ² Sportfläche, davon 90% Besucheranteil
5.7	Tennisanlagen	1 - 2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 5 - 15 Besucherplätze	1 - 2 Abstpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstpl. je 20 Besucherplätze
5.8	Bootshäuser und Boots Liegeplätze	1 Stpl. je 2 - 5 Boote	1 Abstpl. je 2 - 5 Boote
6			
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 6 - 12 m ² Gastraum, davon 75% Besucheranteil	1 Abstpl. je 6 - 12 m ² Gastraum, davon 90% Besucheranteil
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 - 6 Betten, davon 75% Besucheranteil, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 Abstpl. je 8 - 15 Betten, mindestens 4 Abstpl., davon 25% Besucheranteil für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.3	Tanzlokale, Discotheken	1 Stpl. je 4 - 8 m ² Gastraum, davon 90% Besucheranteil	1 Abstpl. je 10 - 20 m ² Gastraum, davon 90% Besucheranteil
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 8 - 12 Betten, davon 25% Besucheranteil	1 Abstpl. je 5 - 10 Betten, davon 25% Besucheranteil
6.5	Glückspielhallen, Automatencasinos	1 Stpl. je 2 Spielautomaten	1 Abstpl. je 2 Spielautomaten
6.6	Wettannahmestellen, Wettbüros	1 Stpl. je 15 m ² Nutzfläche	1 Abstpl. je 15 m ² Nutzfläche
6.7	Sonstige Vergnügungsstätten	1 Stpl. je 20 - 25 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stpl.	1 Abstpl. je 10 - 25 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Abstpl.
7			

Anlage 1 zur Drucksache 16/914

7.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stpl. je 10 - 15 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Abstpl. je 5 - 15 Kinder, jedoch mindestens 2 Abstpl., davon 50% Besucheranteil
7.2	Grundschulen	1 Stpl. je 20 - 30 Schüler	1 Abstpl. je 2 - 4 Schüler, davon 10% Besucheranteil
7.3	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 20 - 30 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 - 10 Schüler über 18 Jahre	1 Abstpl. je 2 - 3 Schüler, davon 10% Besucheranteil
7.4	Förderschulen	1 Stpl. je 10 - 15 Schüler	1 Abstpl. je 10 - 15 Schüler, davon 10% Besucheranteil
7.5	Fachhochschulen, Universitäten	1 Stpl. je 2 - 10 Studierende	1 Abstpl. je 2 - 4 Studierende, davon 20% Besucheranteil
7.6	Sonstige Fortbildungseinrichtungen	1 Stpl. je 2 - 10 Teilnehmerplätze	1 Abstpl. je 3 - 5 Teilnehmerplätze, davon 20% Besucheranteil
7.7	Jugendzentren	1 Stpl. je 100 - 200 m ² Nutzfläche	1 Abstpl. je 10 - 20 m ² Nutzfläche, davon 90% Besucheranteil
8			
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 - 70 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 - 30% Besucheranteil	1 Abstpl. je 50 - 70 m ² Nutzfläche oder je fünf Beschäftigte, davon 10% Besucheranteil
8.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 - 100 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 80 - 100 m ² Nutzfläche oder je fünf Beschäftigte, davon 10 % Besucheranteil
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	5 - 7 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 Abstpl. je 5 - 7 Wartungs- oder Reparaturstände, mindestens 3
8.4	Tankstellen	2 Stpl., mit Verkaufsstätte zusätzlich Stpl. nach 3.1	1 Abstpl., mit Verkaufsstätte zusätzlich Abstpl. nach 3.1
9			
9.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 2 - 4 Kleingärten	1 Abstpl. je 3 - 7 Kleingärten, davon 80% Besucheranteil
9.2	Begräbnisstätten (z.B. Friedhöfe)	1 Stpl. je 500 - 2.000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stpl.	1 Abstpl. je 750 - 1500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 4 Abstpl. je Eingang
9.3	Sonnenstudios	1 Stpl. je 3 - 5 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Stpl. davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 3 - 5 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Abstpl., davon 90 % Besucheranteil

Anlage 1 zur Drucksache 16/914

9.4	Waschsalons	1 Stpl. je 5 - 7 Waschmaschinen, jedoch mindestens 2 Stpl., davon 90 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 5 - 7 Waschmaschinen, jedoch mindestens 2 Abstpl., davon 90 % Besucheranteil
9.5	Museen und Ausstellungsgebäude	1 Stpl. je 100 - 200 m ² Ausstellungsfläche, davon 80% Besucheranteil	1 Abstpl. je 60 - 120 m ² Ausstellungsfläche, mindestens 5 Abstpl., davon 80% Besucheranteil



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 26.02.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019	vorberatend
Stadtrat	02.04.2019	beschließend

Bebauungsplan Nr. 14 - 4. Änderung hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Spellen-Mitte“ für den in der Anlage 1 zur Drucksache Nr. 16/915 dargestellten Bereich.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss wird beauftragt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Sachdarstellung:

Nach Aufgabe eines Gartenbaubetriebs an der Handwerkerstraße soll das Planrecht des Bebauungsplans Nr. 14 „Spellen-Mitte“ durch die 4. Änderung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB angepasst werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohnquartiers mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften. Unter Berücksichtigung bestehender Wegebeziehungen werden die öffentlichen Grünflächen mit in die Planung integriert, sowie Teilbereiche als Wald festgesetzt. Im Wege der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Anlage 1 entnommen werden. Die Erarbeitung der Bauleitplanung wird durch das Büro ILS Essen GmbH erfolgen.

Gemäß des städtebaulichen Vertrags (siehe Drucksache 16/772 DS) zwischen dem Bauherrn und der Stadt Voerde wurde die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Beitrag zur Familienförderung geregelt.

Ergänzend zum beschleunigten Verfahren wird eine Bürgeranhörung stattfinden, um die Bevölkerung frühzeitig über die Ziele und den Zweck der Planung zu informieren.

Haarmann

Anlage(n):

(1) Anlage1_Geltungsbereich_DS_16_915

Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Dezernenten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

Bebauungsplan Nr. 14 "Spellen-Mitte" - 4. Änderung





Drucksache

- öffentlich -

Datum: 13.03.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Jugendhilfeausschuss	20.03.2019	vorberatend
Bau- und Betriebsausschuss	21.03.2019	beschließend

Mehrgenerationenspielflächen im Bewegungs- und Quartierspark „Am Tannenbusch“ hier: Beschlussfassung für das Konzept

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des vom Planungsbüro Geo3 GmbH, 47551 Bedburg-Hau, erstellten und in den Anlagen 2 bis 5 der Drucksache 16/931 dargestellten Entwurfskonzepts beschließt der Bau- und Betriebsausschuss die Gestaltung und Ausstattung der Mehrgenerationenspielflächen im Bewegungs- und Quartierspark „Am Tannenbusch“.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

Für die Errichtung der Mehrgenerationenspielflächen innerhalb des Bewegungs- und Quartiersparks "Am Tannenbusch" fallen Kosten in Höhe von insgesamt ca. 252.000 € (brutto) an.

Die Planungskosten (ca. 35.000 €) sind nicht förderfähig. Ob die Baukosten in Höhe von etwa 217.000 € (brutto) komplett förderfähig sind, wird seitens des Fördergebers noch geprüft. Bei einer Förderquote von 65% sind daher Zuwendungen von maximal 141.050 € zu erwarten, die gegebenenfalls auch niedriger ausfallen können.

Für dieses Jahr können beim Zuwendungsgeber bis maximal 31.10.2019 alle förderfähigen Mittel abgerufen werden, die durch Auszahlungsbelege (ähnlich Kontoauszug) nachweisbar sind. Weil die Baumaßnahmen für die Anlegung der Mehrgenerationenspielflächen erst im September beginnen und frühestens Ende Oktober / Anfang November beendet sind, werden voraussichtlich nur etwas mehr als 50% der noch zu bewilligenden Zuwendungen bereits in diesem Jahr abgerufen werden können.

Investitionsmaßnahmen							
Produktbereich:	11						
Maßnahme:	Mehrgenerationenspielflächen Am Tannenbusch						
	Gesamtsumme	Aufteilung auf Haushaltsjahre					
		Vorjahre	2019	2020	2021	2022	später
Einzahlungen/Auszahlungen der Investitionsmaßnahme:							
Einzahlungen	141.050 €	0 €	74.000 €	67.050 €			
Auszahlungen	252.000 €	32.000 €	220.000 €	0 €			
städt. Eigenanteil	110.950 €	32.000 €	146.000 €	-67.050 €	0 €	0 €	0 €
Maßnahme ist bereits wie folgt veranschlagt:							
Einzahlungen	74.000 €		74.000 €	0 €			
Auszahlungen	262.000 €	32.000 €	230.000 €	0 €			
städt. Eigenanteil	188.000 €	32.000 €	156.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Abweichung zur bisherigen Veranschlagung							
Einzahlungen	67.050 €	0 €	0 €	67.050 €	0 €	0 €	0 €
Auszahlungen	-10.000 €	0 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
städt. Eigenanteil	+77.050 €	0 €	+10.000 €	+67.050 €	0 €	0 €	0 €
+Verbesserung / -Verschlechterung							
über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung lfd. Jahr erforderlich	<input type="checkbox"/>	Betrag:	Deckung:				
Folgekosten							
	Jahr der Fertigstellung	Folgejahre	Bemerkungen:				
Folgeerträge							
Folgeaufwendungen							
Zinsaufwand		7.560 €					
Abschreibungen ./.. Auflösung SoPo		7.132 €					
Summe Folgeaufwand	0 €	14.692 €	einmalig <input type="checkbox"/>		jährlich <input type="checkbox"/>		
Folgekosten sind bereits in ausreichender Höhe veranschlagt							
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>							
über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung lfd. Jahr erforderlich	<input type="checkbox"/>	Betrag:	Deckung:				

Sachdarstellung:

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 25.11.2015 (siehe Drucksache 338) ist die Sportanlage „Am Tannenbusch“ mit Fördermitteln des Bundes saniert bzw. neu hergestellt worden. Der Beschluss beinhaltete eine Weiterentwicklung zum Quartiers- und Stadtteilzentrum.

Der in 2015 eingereichte Förderantrag sah diesbezüglich vor, westlich der Sportanlage einen Bewegungs- und Quartierspark an der Straße „Am Tannenbusch“ anzulegen, in dem sich alle Generationen begegnen und Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten nutzen können (siehe Anlage 3 des als Anlage 2 der Drucksache Nr. 338 beigefügten Förderantrags).

Auch dem am 29.11.2016 vom Betriebsausschuss beschlossenen Konzept der Sportanlagensanierung lag zugrunde, dass im Bewegungs- und Quartierspark „Am Tannenbusch“ Mehrgenerationenspielflächen angelegt werden sollten (siehe Drucksache Nr. 494).

Die bis Frühjahr 2017 erfolgte Fortführung der Untersuchungen und Planungen für die Sanierung der Sportanlage ergab jedoch, dass Anpassungen und Kosteneinsparungen erforderlich wurden. Hierzu gehörte unter anderem, dass die Ausstattung des Quartiersparks mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten zunächst zurückgestellt werden musste (siehe Punkt 1 auf Seite 4 der Drucksache Nr. 642).

Dementsprechend ist der Bewegungs- und Quartierspark durch die Zuwendungen des Bundes bis Ende 2018 zunächst in seiner wesentlichen Grundstruktur entstanden (Wege in wassergebundener Decke, Baumpflanzungen und Wiesen-/Rasenflächen // siehe Anlage 1 dieser DS 16/931).

Für die Errichtung von Mehrgenerationenspielflächen innerhalb des Quartiersparks soll nun ein Antrag auf Gewährung von Zuwendungen der Europäischen Union und des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Programm LEADER (Förderung des ländlichen Raums) gestellt werden.

Hierfür wurde das Planungsbüro Geo3 GmbH, 47551 Bedburg-Hau, beauftragt, für die Ausstattung und Gestaltung der Mehrgenerationenspielflächen einen Entwurf zu erarbeiten. Geo3 GmbH hatte bereits die Sanierung der Sportanlage „Am Tannenbusch“ einschließlich der Anlegung des Quartiersparks entworfen und die Bauausführung überwacht.

Durch die als Anlagen 2 bis 4 beigefügten Pläne und die Konzeptbeschreibung (siehe Anlage 5) sind die Planungsmerkmale und einzelnen Elemente ausführlich dargestellt. Darüber hinaus wird das Gestaltungskonzept in der Sitzung des Bau- und Betriebsausschusses erläutert.

Dem Arbeitskreis Spielflächen und Kinderferientage ist die Konzeption für die 'Mehrgenerationenspielflächen im Bewegungs- und Quartierspark „Am Tannenbusch“' in seiner Sitzung am 12.03.2019 vorgestellt worden.

Vorab wurden die Planungen den zuständigen Mitarbeiterinnen der Bezirksregierung Düsseldorf (Vertreter der Fördergeber) sowie dem Vorstand der LEADER-Gemeinschaft „LAG Lippe-Issel-Niederrhein e.V.“ vorgelegt. In der am 26.02.2019 stattgefundenen Sitzung der LAG (Lokale Aktionsgruppe), bei der auch eine Vertreterin der Bezirksregierung Düsseldorf anwesend war, fasste der LAG-Vorstand für das Projekt der Mehrgenerationenspielflächen „Am Tannenbusch“ einen Finanzierungsbeschluss mit einer Förderquote von 65%. Hierbei sind die von Geo3 GmbH ermittelten Brutto-Baukosten in Höhe von 217.000 Euro als maximale Antragssumme festgelegt worden. Sollten diese in vollem Umfang förderfähig sein, würde der LEADER-Förderanteil demzufolge 141.050 Euro betragen (siehe auch Drucksache Nr. 16/917).

Ob dieser maximale Förderanteil ausgeschöpft werden kann, wird sich erst im Rahmen der Antragsprüfung zeigen. Wichtig ist hierbei unter anderem, dass eine klare Abgrenzung zwischen den durch die Bundeszuwendungen geförderten Maßnahmen (bisher erfolgte Sportanlagensanierung) und den noch durchzuführenden Maßnahmen der Mehrgenerationenspielflächen (LEADER-Förderung) erfolgt. Der Ausschluss einer Doppelförderung wird seitens der Bezirksregierung geprüft.

Sollte der Bau- und Betriebsausschuss der Konzeption zustimmen, wird der Förderantrag für die Mehrgenerationenspielflächen zeitnah gestellt. Im Anschluss an die durch die Bezirksregierung

vorzunehmende Antragsprüfung können die entsprechenden Baumaßnahmen und Ausstattungen ausgeschrieben werden, sofern bis dahin auch die Mittelfreigabe für den Haushalt 2019 vorliegt.

Damit die Anlegung und Ausstattung des Bewegungs- und Quartiersparks „Am Tannenbusch“ noch in diesem Jahr abgeschlossen werden kann, wird angestrebt, die Submission(en) der ausgeschriebenen Maßnahmen noch vor den Sommerferien, d.h. bis Anfang Juli 2019 durchzuführen. Die Fertigstellung der Mehrgenerationenspielflächen ist für Oktober/November 2019 vorgesehen.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Übersichtsplan der sanierten Sportanlage "Am Tannenbusch" einschließlich des Bewegungs- und Quartiersparks
- (2) Lageplan für die Mehrgenerationenspielflächen im Bewegungs- und Quartierspark "Am Tannenbusch"
- (3) Ausstattungskonzept für die Mehrgenerationenspielflächen des Quartiersparks "Am Tannenbusch"
- (4) Ansicht des Mehrgenerationenplatzes
- (5) Konzeptbeschreibung für den Bewegungs- und Quartierspark "Am Tannenbusch"




Bewegungs- und
Quartierspark
„Am Tannenbusch“

Entwurf der Sanierung der
Sportanlage „Am Tannenbusch“

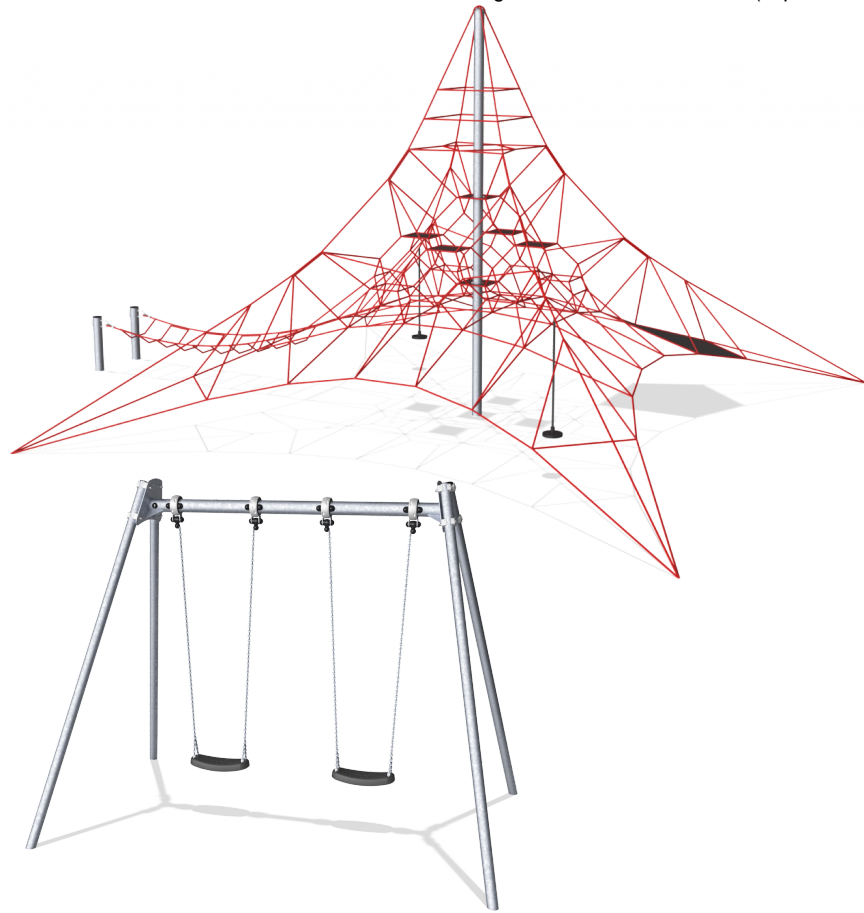


Seite 217 von 230 - Öffentliche Niederschrift 19.03.2019 Planungs- und Umweltausschuss (exportiert: 03.06.2019)

Projekt Quartierspark 'Am Tannenbusch' (Voerde-Friedrichsfeld) Projektadresse Am Tannenbusch, 46562 Voerde, Friedrichsfeld (Niederrhein)		Bauherr Stadt Voerde Fachbereich 2.1 Bildung, Sport und Kultur Rathausplatz 20 46562 Voerde		
Planinhalt Lageplan Park Leistungsphase Entwurfsplanung Plannummer 911-30-0		Planung Geo3 GmbH Uedemerstraße 196 47551 Bedburg-Hau fon 0 28 23-41 99 1-0 web www.geo3.de fax 0 28 23-41 99 1-11 email info@geo3.de		
Datum 07.02.2019	Maßstab 1:200	Format A2	Projektleiter mh	Zeichner kh

Geo[3]
Freiraumplanung

KS 22,17



Projekt
Quartierspark
'Am Tannenbusch' (Voerde-Friedrichsfeld)
 Projektadresse Am Tannenbusch, 46562 Voerde, Friedrichsfeld (Niederrhein)

Bauherr
 Stadt Voerde
 Fachbereich 2.1
 Bildung, Sport und Kultur
 Rathausplatz 20
 46562 Voerde



Planinhalt
Konzept Park
 Leistungsphase
 Entwurfsplanung
 Plannummer
 911-31-0

Planung
Geo3 GmbH
 Uedemerstraße 196
 47551 Bedburg-Hau
 fon 0 28 23-41 99 1-0 web www.geo3.de
 fax 0 28 23-41 99 1-11 email info@geo3.de



Datum 07.02.2019 **Maßstab** 1:500 **Format** A3 **Projektleiter** mh **Zeichner** kh



Projekt
Quartierspark
'Am Tannenbusch' (Voerde-Friedrichsfeld)
Projektadresse Am Tannenbusch, 46562 Voerde, Friedrichsfeld (Niederrhein)

Bauherr
Stadt Voerde
Fachbereich 2.1
Bildung, Sport und Kultur
Rathausplatz 20
46562 Voerde



Planinhalt
Ansicht Mehrgenerationenplatz
Leistungsphase
Entwurfsplanung
Plannummer
911-32-0

Planung
Geo3 GmbH
Uedemerstraße 196
47551 Bedburg-Hau
fon 0 28 23-41 99 1-0 **web** www.geo3.de
fax 0 28 23-41 99 1-11 **email** info@geo3.de



Datum	Maßstab	Format	Projektleiter	Zeichner
07.02.2019		A3	mh	kh

Konzeptbeschreibung

Bauvorhaben	Planung und Umsetzung des Quartierparks Friedrichsfeld, Voerde
Projektnummer	911
Auftraggeber	Stadt Voerde Fachdienst 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz Rathausplatz 20 46562 Voerde
Bearbeiter	Geo3 GmbH Uedemer Straße 196 47551 Bedburg-Hau
Datum	22.02.2019

Inhalt

1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Planung

1. Einleitung

Die Stadt Voerde beabsichtigt, in dem neu angelegten Quartierspark der bis Ende 2018 sanierten Sportanlage ‚Am Tannenbusch‘ Mehrgenerationenspielflächen anzulegen. Ziel ist es Spiel- und Bewegungsangebote für alle Generationen sowie Orte zu schaffen, an denen sich die Generationen begegnen.

Das Büro Geo3 GmbH wurde mit der Planung von Spielbereichen für Kleinkinder sowie Kinder, einem Jugendbereich sowie einem Mehrgenerationenplatz beauftragt.

2. Grundlagen

Lage und Bestand

Die Fläche für den Quartierspark liegt im Voerder Ortsteil Friedrichsfeld und ist über die Straße ‚Am Tannenbusch‘ zu erreichen. Östlich und südlich des Parks befindet sich die bis Ende 2018 sanierte Sportanlage des SV 08/29 Friedrichsfeld. An die restlichen Seiten grenzt Wohnbebauung an.



Abbildung 1 Lage des Quartiersparks (Grundlage: Luftbild 2018 aus www.uvo.nrw.de)

Auf dem Gelände des Parks befindet sich im nördlichen Bereich ein gewachsener Gehölzbestand. Hier gab es bis zur Sanierung der Sportanlage eine Kinderspielfläche und einen Bolzplatz. Die alten Spielgeräte wurden zurückgebaut und auch die Bolzplatzfläche überplant.



Abbildung 2 Lage des Quartiersparks

Im Süden des Quartiersparks, dessen Geländehöhen etwas tiefer liegen, war vorher der (nord)westliche Bereich eines Tennisplatzes. Dieser Ascheplatz wurde bei der Sanierung der Sportanlage zu einem Kunstrasenplatz umgebaut, der zudem neu angeordnet wurde. Die jetzige Nord-Süd-Ausrichtung ermöglichte, den ursprünglichen Spielbereich zu einem kleinen Bewegungs- und Quartierspark zu erweitern.

Für den Park sind im Rahmen der Sportanlagenanierung zunächst Wege in wassergebundener Decke angelegt sowie ein paar Baumpflanzungen im südlichen Teil vorgenommen worden. In den Bereichen der künftigen Mehrgenerationenspielflächen werden die Böden zunächst nur "ordentlich" angeglichen, die anderen Freiflächen als Rasen oder Wiese hergerichtet.

Dass der nördliche Teil des Quartiersparks etwas höher liegt als der südliche wurde durch geringe Geländemodellierungen sehr gut angepasst. Gemeinsam mit dem geschwungenen (Rund-)Wegesystem sind fließende Übergänge geschaffen, die durch leichte Neigungen für jedermann barrierefrei nutzbar sind. An den Wegen können die angestrebten Mehrgenerationenspielflächen angeschlossen werden.

In der Mitte des kleinen Parks gibt es eine Mauer, die einen Teil des oberen, nordwestlichen Bereichs abfängt und den Höhenversatz zeigt. Sie ist ein Teil der Mauer, die bereits vorher nördlich des Tennisplatzes das höhere Gelände des damaligen Spielbereiches abgrenzte. Nur anhand dieser Mauer kann zurzeit noch nachvollzogen werden, wo früher einmal der Ascheplatz war. Für "Alteingesessene" und dem Sportverein über Jahrzehnte Verbundene wird diese Mauer wahrscheinlich ein kleiner Zeitzeuge sein.

Im Süden bindet der Quartierspark an das neue Vereinsgebäude an. Zusätzlich zu den für Sport- und Vereinsnutzungen erforderlichen Umkleide-, Sanitär- und Vereinsräumen beinhaltet es auch 2 Mehrzweckräume. Einer dieser Räume steht für Quartiersnutzungen zur Verfügung. Zudem können beide Räume aufgrund der mobilen Trennwand zu einem größeren Raum verbunden werden. Zusammen mit den Außenbereichen der Sportanlage und des Quartiersparks werden langfristig für alle Bevölkerungsgruppen, ob jung oder alt sowie generationenübergreifend, (Kurs-)Angebote entstehen.

Weil die Sportanlage so saniert wurde, dass sie langfristig auch zum Quartierszentrum entwickelt wird, erarbeitet der Sportverein SV 08/29 Friedrichsfeld in Zusammenarbeit mit der Stadt, mit Friedrichsfelder Schulen und Kitas, einem Friedrichsfelder Seniorenwohnheim und anderen potenziellen Partnern Konzepte und Angebote, die über eine reine Sportnutzung hinaus einen sozialen Mehrwert für das Quartier, den Stadtteil oder auch für den Kreis Wesel darstellen und Themen wie Integration, Inklusion und Gesundheitsprävention berücksichtigen. Dass z.B. Schulen und Kitas die Sportanlage mitnutzen werden und der Leiter des Friedrichsfelder Seniorenwohnheims es begrüßt, für Bewohner/-innen der Einrichtung am Sportanlagenstandort Angebote zu bekommen, zeigt, dass die angestrebten Mehrgenerationenspielflächen nicht nur für die unmittelbaren Anwohner und Anwohnerinnen des Quartiers von Interesse sind.

Im südöstlichen Bereich der Sportanlage befindet sich an der Nordstraße ein Parkplatz.

Planungsgrundlagen

Da das Wegesystem des Parks ebenfalls durch das Büro Geo3 GmbH geplant wurde, sind die Grundlagendateien bereits vorhanden und können weiterverwendet werden.

3. Planung

Idee Formensprache

Die nördliche Grenze von Friedrichsfeld ist der Wesel-Datteln-Kanal, der zugleich die natürliche Grenze zur Stadt Wesel darstellt. Der Bewegungs- und Quartierspark 'Am Tannenbusch' liegt etwa 280 m südlich des Kanals.

Bei der Gestaltung des Parks wird aufgegriffen, dass sich viele Friedrichsfelder/-innen gern am Wesel-Datteln-Kanal aufhalten, zumal es dort die Schleuse Friedrichsfeld und den Kanu-Club Friedrichsfeld gibt. Auch der Weg von der Schleuse zur Einmündung des Kanals in den Rhein ist für den Feierabend und die Naherholung sehr beliebt.

Die (Rund-)Wege verlaufen dementsprechend fließend durch den Park. Ähnlich wie bei der Friedrichsfelder Schleuse ist im Quartierspark das – wenn auch geringe – Überwinden von Höhenunterschieden ein Thema und sichtbar. Die Sandflächen der Spielbereiche stellen die eiszeitliche Niederterrasse dar, auf der der Ortsteil Friedrichsfeld entstanden ist. In den Spielbereichen finden sich aus den oben genannten Gründen Spielgeräte, die etwas mit Wasser zu tun haben.

Spielbereich Kleinkinder

Der Spielbereich für die Kleinkinder ist am nördlichsten gelegen. Die Sandfläche wird von Natursteinblöcken und einem Wall eingerahmt, sodass ein geschützter Ort entsteht. Der Wall besteht zum Teil schon, wird jedoch durch einen Teil des anfallenden Bodenmaterials aufgefüllt und verlängert, sodass eine Hangrutsche eingebaut werden kann. Der Aufstieg zur Hangrutsche wird ebenfalls mit Natursteinblöcken befestigt. Des Weiteren befinden sich ein Spielhaus mit Tresen sowie ein drehbares Spielschiff als Spielgeräte in diesem Bereich. Durch das Bullauge in dem Spielhaus sowie dem Spielschiff selber wird hier das Thema Wasser noch einmal aufgenommen.

Westlich des Spielbereiches entsteht außerdem eine kleine Platzsituation für Eltern und Großeltern, die von dort aus ihren Kindern beim Spielen zusehen können. Ein weiteres Gehölz spendet dort außerdem Schatten. Der Aufenthaltsbereich erhält einen grauen Pflasterbelag und setzt sich somit noch einmal von den Wegeflächen ab. Das Pflaster wird auf einer 20 cm starken Tragschicht sowie einer Bettung verlegt.

Der Sand wird in einer Stärke von 30 cm aufgebaut. Unter diesem befinden sich Rasengittersteine, welche das Graben in die Tiefe verhindern. Weitere Sickerfenster gewährleisten die Entwässerung des Spielbereiches.

Spielbereich Kinder

Gegenüber des Kleinkind-Spielbereiches befindet sich der Spielbereich für die älteren Kinder. Ausgestattet ist dieser mit einem großen Klettergerüst sowie einer Doppelschaukel, auf denen die

Kinder austesten können, wie weit und hoch sie sich wagen. Außerdem werden beim Klettern die Sinne gestärkt und Fähigkeiten verbessert. Als Bodenbelag ist hier ebenfalls ein Sandbelag vorgesehen.

Beide Sandbereiche sind gleich aufgebaut und beinhalten Rasengittersteine unterhalb des Sandbelages. Der Sand wird ebenfalls mit einer Stärke von 30 cm aufgebaut. Bei einer freien Fallhöhe vom Klettergerüst von max. 1,85 m muss der Fallschutzbelag mindestens 20 cm stark ausgebildet werden. Dies entspricht der DIN EN 1177 für stoßdämpfende Spielplatzböden. In diesem Fall wird jedoch die Stärke des Sandbelages auf 30 cm verstärkt, um die Gefahr von schweren Kopfverletzungen weiter zu reduzieren.

Jugendbereich

Der Jugendbereich befindet sich neben der Lärmschutzwand. Die große Pflasterfläche ist mit einer Linierung für Streetball sowie den entsprechenden Körben ausgestattet. Eine Sitzbank aus Betonelementen grenzt den Bereich von dem Umgangsweg ab. Außerdem sind Hecken an den Stirnseiten vorgesehen, die den Bereich weiter einrahmen. Eine Gehölzpflanzung bricht zudem die Sichtbeziehung zwischen dem Mehrgenerationenplatz und dem Jugendbereich, sodass sich die Jugendlichen sowie auch Senior(inn)en nicht gestört fühlen.

Das Pflaster ist anthrazit in den Maßen 20/10/8 ohne Fase vorgesehen, um für den Streetball eine ebene Fläche herstellen zu können. Das Gefälle wird so ausgeführt, dass das Oberflächenwasser über die angrenzenden Vegetationsflächen an den Stirnseiten in die belebte Bodenzone geleitet wird.

Mehrgenerationenplatz

Der Mehrgenerationenplatz befindet sich im Eingangsbereich des Parks. Eingerahmt wird die Pflasterfläche von drei Hecken. Eine große Wellenbank unterteilt die Fläche in einen aktiven sowie einen ruhigeren Bereich. Der aktive Bereich hält Fitnessgeräte bereit, die die Koordination und Beweglichkeit fördern sollen. Im ruhigeren Bereich befindet sich ein großes Schachbrettmuster auf dem Riesenschach gespielt werden kann. Kugelohrne spenden verteilt auf dem Platz Schatten.

Die Pflanzflächen der Kugelohrne bilden Tiefpunkte, sodass eine Entwässerung der Pflasterfläche über die Vegetationszone gewährleistet ist.

Der Mehrgenerationenplatz erhält einen grauen Pflasterbelag, welcher aufgrund der starken Frequentierung gut geeignet ist. Durch den durchgehenden Pflasterbelag sind außerdem keine Stolperkanten zu erwarten, sodass auch die älteren Generationen die Fläche sorglos nutzen können. Unterhalb des Pflasters befindet sich eine Bettung sowie eine ungebundene Tragschicht mit einer Schichtstärke von 20 cm.

Zu den Fitnessgeräten gehören ein Duplex Schultertrainer, ein Rückentrainer sowie ein Gerät für den Hüftschwung. Der Duplex Schultertrainer besteht auf beiden Seiten aus jeweils zwei Runden Platten, welche nebeneinander angeordnet sind. Mit kreisenden Bewegungen können dann die Schulterpartie sowie Arme und Hände trainiert werden. Das Kreisen in unterschiedliche Richtungen fördert außerdem

die Koordination und Balance. Auf einer Seite sind die Scheiben niedriger angeordnet, sodass auch Kinder oder Menschen im Rollstuhl trainieren können.

Beim Rückentrainer setzt oder stellt man sich auf eine Platte und hält sich an einem Griff fest. Durch die beweglichen Platten kann der Körper dann spiralförmig gedreht werden. Diese Übung lockert, dehnt und kräftigt gleichzeitig die Rückenmuskulatur sowie weitere Muskeln. Die Übung im Stehen fördert außerdem den Gleichgewichtssinn.

Beim Hüftschwung steht man auf einer schwenkbaren Plattform und hält sich mit den Händen an zwei Stangen fest. Durch das Schwingen der Hüfte wird dann die Kräftigung der gesamten Muskulatur bewirkt sowie eine Verbesserung der Vitalfunktionen.

Hinter der langen Hecke befindet sich außerdem ein Pfad mit verschiedenen Belägen. Dazu gehören unter anderem Kopfsteinpflaster, Holzbeläge und Splitt. Der Weg ist aufgrund der schnellen Belagswechsel als Trainingspfad für alle Generationen geeignet. Er dient als Pfad für Menschen, die den Umgang mit einem Rollator auf verschiedenen Untergründen üben wollen oder auch als Barfußpfad, auf dem die Sinne getestet werden können. Ein Handlauf zu beiden Seiten gibt dabei Sicherheit und Halt.



Abbildung 3 Ansicht Mehrgenerationenplatz

Boule-Bahn

Des Weiteren befindet sich nördlich des Mehrgenerationenplatzes an der oben genannten Mauer eine Boule-Bahn, welche ebenfalls die geschwungene Form aufnimmt und im Zuge der Erstellung der Wege bereits im Rahmen der Sportplatzsanierung fertiggestellt wurde. Wie auch die Wege besteht die Boule-Bahn aus einer wassergebundenen Wegedecke.

Signé

Im Park sind neben den beschriebenen Aufenthaltsbereichen auch kleinere Sitzbereiche geplant, welche zusätzlich zu einer Parkbank ein sogenanntes Signé erhalten sollen. Dies ist eine Skulptur, die einen Wiedererkennungswert im Park hat und eine Verbindung zwischen den Bereichen schafft. Derzeit ist eine Skulptur mit drei Holzpfählen vorgesehen, welche einerseits die Generationen symbolisieren soll, die in dem Park aufeinandertreffen. Andererseits erinnern sie auch an Bootspfähle und stehen somit wieder im Zusammenhang mit der Gestaltungsidee.

Bedburg-Hau, 22. Februar 2019



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 26.02.2019

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungs- und Umweltausschuss	19.03.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019	vorberatend
Stadtrat	02.04.2019	beschließend

Sachstand LEADER-Projekte in der Stadt Voerde hier: Kenntnisnahme der für Voerde beschlossenen LEADER-Projekte

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde nimmt den Sachstand zu den LEADER-Projekten in Voerde zur Kenntnis

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen: bereits vorliegende Beschlüsse

Sachdarstellung:

Die Stadt Voerde hat mit der Drucksache Nr. 82 – 1. Ergänzung am 16.12.2014 beschlossen, sich zusammen mit den Kommunen Wesel, Hamminkeln, Schermbeck und Hünxe bei dem LEADER-EU-Förderprogramm für den ländlichen Raum (72 % EU-Fördermittel, 18% Landesmittel und 10 % Regionalmittel/kommunaler Pflichtanteil) als Mitglied der LEADER Gemeinschaft „LAG Lippe-Issel-Niederrhein e.V.“ zu beteiligen. Im Vorstand dieser LAG (Lokale Aktionsgruppe) sind die Bürgermeister der fünf Kommunen und sechs Wirtschafts- sowie Sozialpartner vertreten. Die LAG beschließt in drei bis vier Vorstandssitzungen pro Jahr oder auch per Umlaufbeschluss, ob es einen Finanzierungsbeschluss für die einzelnen Projekte gibt. Nachdem bei regelmäßig wechselndem Vorstand zunächst Wesels Bürgermeisterin, Frau Westkamp, den Vorsitz führte, löste Herr Haarmann, der in der Mitgliederversammlung vom 26.09.2017 zum neuen 1. Vorsitzenden der „LAG Lippe-Issel-Niederrhein e.V.“ gewählt wurde, Frau Westkamp ab.

Die letzte Vorstandssitzung der LAG fand am 26.02.2019 im Rathaus Voerde mit anschließender Mitgliederversammlung statt. In dieser Sitzung wurden u.a. für zwei Voerder Projekte ein Finanzierungsbeschluss mit einer Förderquote von 65 % gefasst. So soll die Ausstattung der Mehrgenerationenspielflächen im Bewegungs- und Quartierspark „Am Tannenbusch“, für die inzwischen ein Konzept von Geo3 GmbH mit Kostenberechnung vorliegt, als LEADER-Projekt gefördert werden. Die förderfähigen Kosten sind mit der Bezirksregierung noch konkreter abzustimmen. Nach LAG-Beschluss ist maximal von anzusetzenden 217.000,- Euro (brutto) auszugehen. Dabei würde der LEADER-Förderanteil maximal 141.050,- € betragen. Genaueres zu Konzept, Kosten und Förderanteilen wird in der Drucksache Nr. 16/931 dargestellt.

Als zweiter LAG-Beschluss für Voerde wurde die Förderung einer Machbarkeitsstudie für den über die Dorfgemeinschaft „Unser Dorf hat Zukunft Götterswickerhamm e.V.“ geplanten „Dorfladen Götterswickerhamm“ beschlossen. Zunächst soll die Tragfähigkeit für den geplanten Dorfladen bzw. das Konzept der AG „Unser Dorf hat Zukunft“ beurteilt werden. Für diese Machbarkeitsstudie, für die zwei Angebote vorliegen, wurde bei 65 % Förderquote ein LEADER-Förderanteil von maximal 10.140,-€ beschlossen (bei maximal 15.600,- € Bruttokosten der Machbarkeitsstudie und Eigenanteil von maximal 5.460,- €). Auch hier sind die konkreten Kosten von der Auswahl des Büros (zweites Angebot etwa ein Drittel günstiger/brutto:10.439,- €) und der Abstimmung mit der Bezirksregierung abhängig. Erst nach Ergebnis und ggf. Empfehlungen der Machbarkeitsstudie soll der geplan-

te Dorfläden im Dorfgemeinschaftshaus, welches seine Funktion als Dorfgemeinschaftshaus neben dem geplanten Dorfläden behalten soll, im ganzen Dorf vorgestellt und beworben werden.

Neben den zwei o.g., neuen Finanzierungsbeschlüssen für Voerde wird, wie bereits berichtet, auch das Projekt Geschichtsstelen vom Heimatverein Voerde über LEADER gefördert. In Kürze soll die erste über LEADER geförderte Geschichtsstele auf dem Marktplatz Voerde über dessen Entstehung und Umgestaltung informieren. Neben den kommunalen Projekten ist Voerde auch bei den regionalen Projekten der LEADER-Region beteiligt. Hierzu wurde bereits mehrfach mündlich im Planungs- und Umweltausschuss informiert. Beispielhaft ist hier der LEADER-Veranstaltungskalender und die Ergänzung der 3-Flüsse-Route auf dem Voerder Stadtgebiet zu nennen. So findet zum Auftakt der Fahrradsaison 2019 am Samstag, den 6. April um 10.00 Uhr eine Presse-Radtour von Götterswickerhamm über Mehrum, Spellen und Löhnen auf diesem neuen Voerder Abschnitt der 3-Flüsse-Route statt. Eine e-bike-Ladestation aus der letzten Leader-Förderperiode kann ggf. entlang der Voerder 3-Flüsse-Route in Götterswickerhamm aufgestellt werden.

Als Übersicht werden nachfolgend die regionalen LEADER-Projekte in der Förderperiode 2014 bis 2020 an denen die Stadt Voerde beteiligt ist (Kostenanteil der Stadt Voerde in Klammern) und die beschlossenen LEADER-Projekte der anderen Kommunen, von denen größtenteils auch die ganze Region profitiert, aufgelistet. Gleichbleibend ist der Pflichtanteil für die Arbeit der LAG (u.a. Regionalmanagement) von 1.400,-€ in 2015 und 8.371,43 €/a in 2016 bis 2022.

Regionale Projekte der LEADER Region „Lippe-Issel-Niederrhein“

- „Routenausbau 3-Flüsse-Route“ – Ergänzung der 3-Flüsse-Route auf dem Voerder Stadtgebiet (2017-1.625,33 €; 2018-510,75 €; 2019-620,05 €; 2020-607,32 €; 2021- 580,83 €; 2022-471,53 €)
- „Marketingkampagne touristischer Angebote“ inkl. Veranstaltungskalender (2016-456,80 €; 2017-1.931,38 €; 2018-1.957,52 €; 2019-1.965,70 €; 2020-1.974,04 €)
- „Mobilitätskonzept (2018-1.066,24 €; 2019-1.007,93 €)“
- „Klimasparbuch Kreis Wesel“ – als Kooperationsprojekt mit dem Klimabündnis Kreis Wesel (2019 einmalig 292,31 €)

Kommunale Projekte der Leader Region „Lippe-Issel-Niederrhein“

- „Mehrgenerationenspielplatz Grundschule Am Dicken Stein“ in Hünxe
- „Neue Wildnis Dämmerwald“ in Schermbeck in Kooperation mit dem Landesbetrieb Wald und Forst
- „Feines vom Land 2.0“ der Genussregion Niederrhein/Kreis Wesel
- „Weiterentwicklung der Nachbarschaftsberatung“ (Hünxe, Schermbeck, Hamminkeln)
- „Erstellung eines Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes Hamminkeln“,
- „Dorf mit Zukunft – Ginderich packt's an“ – Dorfschule wird zum Dorftreffpunkt
- „BauKulturStelle“ in Dingden – Gebäudeumbau und Ausstattung
- „Schaffung einer Übernachtungsmöglichkeit im Pfadfinderhaus Schermbeck“

Insgesamt hat unsere LEADER Region bereits einen Großteil (ca. 1,8 Mio. €) der insgesamt für die Region zur Verfügung stehenden 3 Mio. € durch Projekt-Beschlüsse gebunden. Die konkrete Fördersumme hängt von der Abstimmung der förderfähigen Kosten der Projekte mit der Bezirksregierung ab. Zudem sind für die Arbeit der LAG in den Jahren 2015 bis 2022 300.000,- € gebunden. Es kann somit abgesehen werden, dass bis Ende 2020 also mit Ende möglicher Projektanmeldungen wahrscheinlich alle für die Region „Lippe-Issel-Niederrhein“ bereitstehenden EU-Fördermittel genutzt werden können, obwohl die LEADER-Richtlinie in NRW erst im Februar 2016 erlassen wurde, dazu im Mai 2016 in den einzelnen Kommunen Informationsabende durchgeführt wurden und dann erst die „aufwändigen“ Förderanträge gestellt werden konnten.

Haarmann

Sichtvermerk Fachbereichsleiter

Sichtvermerk des Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk Dezernat II

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

StWuL