

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	08.09.2016

### Sachstandsbericht zum Strategiepapier Baulandentwicklung

#### A. Sachverhalt:

##### 1. Ausgangslage

In den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (12. Sitzung vom 14.04.2016 ) und des Rates (17. Sitzung vom 27.04.2016) wurde über Perspektiven für die weitere Baulandentwicklung in der Stadt Geilenkirchen gesprochen. Diese Aussprache erfolgte aufgrund eines entsprechenden Antrages der Fraktion „Geilenkirchen bewegen! und FDP“ (Vorlage 048/2016).

Aus der Diskussion ergaben sich folgende Beratungsschwerpunkte für eine zukünftige Baulandentwicklung:

1. Sicherstellung des Angebots an Bauland insbesondere für junge Familien,
2. eine ausgewogene Verteilung des Angebots über das gesamte Stadtgebiet,
3. Bestandsaufnahme hinsichtlich Baulücken und Leerständen,
4. Baulandentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels.

Die Diskussion mündete in den Auftrag an die Verwaltung, in Absprache mit der ESG (Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen) ein Strategiepapier für die zukünftige Baulandentwicklung in der Stadt Geilenkirchen zu erstellen.

Der Inhalt eines solchen Papiers, das richtungsweisend sein wird für die zukünftige Baulandentwicklung und damit eine gewisse städtebauliche Wirkung entfaltet, kann nur dann an Seriosität gewinnen, wenn zu Beginn die planungsrechtliche Situation beleuchtet wird.

#### B. Planungsrechtliche Situation

##### 1. Landesplanung

Aktuell laufen auf der Ebene der Landesplanung zwei Verfahren, die für die kommunale Siedlungsflächenentwicklung von Bedeutung sind. Hierbei handelt es sich um den Erlass eines neuen Landesentwicklungsplans (LEP NRW) und um die Fortschreibung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln.

Bezüglich der Siedlungsflächenentwicklung stützt sich die Landesplanung u.A. auf die Bevölkerungsvorausberechnung von IT. NRW<sup>1</sup>. Als zentrales Ergebnis weist diese Vorausberechnung aus, dass die Einwohnerzahl von Nordrhein-Westfalen bis 2060 um rd. eine Million Menschen

abnimmt, zuvor aber bis 2025 leicht ansteigen wird. Auf der regionalen Ebene können bis 2040 aber auch vereinzelt - wie z.B. in Geilenkirchen - Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden.

### **1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)**

Der LEP enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen. Verbindlichkeit entfaltet der LEP gegenüber den nachfolgenden Planungsebenen und bei raumbedeutsamen Einzelentscheidungen. Damit ist der LEP auch zu beachten bei der Regionalplanung und der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

Mit dem Entwurf zum neuen LEP hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung bereits in seiner Sitzung am 21.11.2013 (Vorlage 940/2013) und am 26.11.2015 (Vorlage 392/2015) befasst. Nach Zustimmung durch den Landtag kann der LEP nach der Sommerpause 2016 als Rechtsverordnung bekanntgemacht werden und wird dann wirksam.

Inhaltlich legt der neue LEP einen besonderen Schwerpunkt auf den sensiblen Umgang mit der Ressource „Boden“. Die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen wird vor dem Hintergrund des „Vorrangs der Innenentwicklung“ und der „Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile“ zukünftig stärker gehemmt werden. Nicht zuletzt enthält er methodische Vorgaben für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs.

### **1.2 Regionalplan**

Einhergehend mit der Neuauflistung des Landesentwicklungsplanes steht nun auch die Fortschreibung des Regionalplanes an, um die Ziele und Grundsätze des neuen LEP auf regionaler Ebene umzusetzen.

Bei der Fortschreibung des Regionalplanes wird es u.A. darum gehen, dem Trend zur Flächennutzung außerhalb der ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche) entgegen zu wirken. Besonders in ländlich geprägten Kreisen wie Heinsberg liegen 50% bis 60% (Kreis Heinsberg 52%) der Siedlungsflächen außerhalb der ASB.

Zukünftig soll daher auf eine Stärkung der Innenstädte und zentraler Orte hingewirkt werden. Die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und die Entwicklung vorhandener Betriebe bleibt weiterhin möglich.

Der Planungsprozess soll zwar so gestaltet werden, dass zwischen Landesplanungsbehörde und Kommunen gemeinsam die Grundzüge der räumlichen Entwicklung der Kommune als wichtige Grundlage für die künftigen regionalplanerischen Ziele erörtert werden sollen. Allerdings liegt per Gesetz die Richtlinienkompetenz ausschließlich bei der Bezirksregierung Köln. Schwerpunktmäßig wird es bei der Erörterung auch um die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs gehen. Grundlegende Daten (im Sinne einer Bestandsaufnahme) sollen hierzu von den Kommunen geliefert werden. Die Erörterungstermine mit den Gemeinden des Kreises Heinsberg sind für Anfang 2017 geplant.

## **2. Kommunale Planung**

Die durch die Landesplanung vorgegebenen Ziele und Grundsätze bilden die Grundlage für die kommunale Bauleitplanung. Wenn es also darum geht, eine Strategie für die zukünftige Bauleitplanung der Stadt Geilenkirchen zu entwickeln, müssen folgende Inhalte zwingend einfließen:

- Freirauminanspruchnahme verringern,
- eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung,
- Stärkung zentraler Orte (ASB),
- Erreichbarkeit und Daseinsvorsorge sichern.

Um unter Beachtung dieser Grundsätze eine verbindliche Aussage über den Wohnflächenbedarf treffen zu können, ist zunächst der Bestand an potenziellen Bauflächen zu ermitteln.

### **C. Bestandsaufnahme**

Durch die Bestandsaufnahme soll ein Überblick verschafft werden, über potenzielle Bauflächen ggfls. auch Leerstände in einzelnen Ortsteilen. Zu diesen Ortsteilen gehören Siedlungsbereiche, die im Sinne der Landesplanung raumbedeutsam sind, sprich eine gewisse städtebauliche Relevanz innerhalb des Stadtgebietes haben. Hierbei spielen die Einwohnerzahl, die vorhandene Infrastruktur und nicht zuletzt die bauplanungsrechtliche Beurteilung eine wichtige Rolle. Letzteres drückt sich u.A. durch Vorhandensein einer entsprechenden Abrundungssatzung aus. Nicht zuletzt soll auch die Altersstruktur als Parameter herangezogen werden.

Das Ergebnis dieser Erhebung soll, wie bereits ausgeführt, bei den Anfang 2017 stattfindenden Vorberatungen zum neuen Regionalplan Berücksichtigung finden. Sie ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig abgeschlossen.

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme wird aber in jedem Fall in einer der ersten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in 2017 vorgestellt.

### **D. Wohnflächenbedarf**

#### **1. Bevölkerungsentwicklung/ Haushaltsgrößen**

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme fließt ein in die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs. Diese steht im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung, die für die Stadt Geilenkirchen bis 2040 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 8,4% erwartet. Mit dieser Entwicklung würde sich die Stadt von den Trends anderer Kommunen des Kreisgebietes zwar positiv abheben. Dadurch entsteht aber auch gleichzeitig ein Handlungsbedarf, um der Prognose entsprechen zu können.

Die Planungsgruppe MWM hat bereits für das „Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorst-siedlung Teveren“ eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellt. Für diese Analyse wurden sekundärstatistische Daten u.a. zur Demographie herangezogen. Hierin wird die Bevölkerungszunahme in der Stadt Geilenkirchen bis 2040 ebenfalls noch einmal zum Ausdruck gebracht. Gleichzeitig wird dargestellt, dass der Wohnraumbedarf hinsichtlich der Haushaltsgrößen zukünftig einer Veränderung erfahren wird, hin zu einer erhöhten Nachfrage nach kleineren Wohnungsgrößen.

Für den Kreis Heinsberg wird mit einer Zunahme der Einpersonenhaushalte von 33.900 im Jahr 2014 auf 39.200 in 2040 gerechnet (+15,5%). Die Zahl der Zweipersonenhaushalte soll im selben Zeitraum von 45.600 auf 50.600 (+11%) steigen.

Dies hat zur Folge, dass trotz anhaltender Schrumpfung der bundesdeutschen Gesamtbevölkerung die Zahl der Haushalte steigen wird.

#### **2. Bedarfsberechnung**

Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 26.626 (Stand 01.01.2014) wird ein Zuwachs um 2.230 Personen auf 28.856 (01.01.2040) prognostiziert. Dies würde im Untersuchungszeitraum einem Anstieg von ca. 90 Personen jährlich entsprechen.

Aktuell legt man bezüglich der Haushaltsgrößen einen Faktor von ca. 1,9 Personen an, so dass sich ein jährlicher Bedarf von 47 Haushalten (Wohnungen) ergeben würde.

## E. Aktuelle Planungen in Geilenkirchen

Zurzeit laufen verschiedene Bauleitplanverfahren.

In absehbarer Zeit können die Bebauungspläne 111 (Teveren) und 112 (Lindern) als Satzung verabschiedet werden. Damit erfolgt die Ausweisung von ca. 80 Baugrundstücken (durchschnittlich 40 Grundstücke pro Bebauungsplan), die 2017 in die Vermarktung gehen.

Darüber hinaus wurden im Bereich der „alten Molkerei“ und der Jülicher Straße weitere rund 20 Bauflächen entwickelt.

Nicht zuletzt werden auch im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Fliegerhorstsiedlung Teveren Möglichkeiten für eine weitere Baulandentwicklung eröffnet. Besonders in diesem Bereich hätte man die Möglichkeit, das Wohnungsangebot in Bezug auf unterschiedliche Wohnungsgrößen (Ein- und Zweipersonenhaushalte) zu erweitern.

## F. Fazit

Aufgrund der aufgezeigten Bevölkerungsprognosen ist eine weitere Entwicklung und Ausweisung von Bauflächen in den nächsten Jahren erforderlich.

Bevor eine Verortung über in Frage kommende weitere Entwicklungsflächen vorgenommen werden kann, soll die Bestandsaufnahme abgeschlossen und analysiert werden. Das Ergebnis wird in einer der Ausschusssitzungen Anfang 2017 vorgestellt. Gleichzeitig wird die Verwaltung, unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben, Vorschläge über für die zukünftige Baulandentwicklung unterbreiten.

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Jansen, 02451 - 629 207)

---

<sup>i</sup> **Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) ist:**

- das statistische Landesamt für Nordrhein-Westfalen;
- der IT-Dienstleister für die Landesverwaltung Nordrhein-Westfalen.