Stadt Geilenkirchen 03.05.2017

Einladung

Zur 20. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 11.05.2017, 18:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Strategiepapier Baulandentwicklung
   Vorlage: 0891/2016

2. Antrag der CDU-Fraktion zur Parkzeitverlängerung im Innenstadtbereich
   Vorlage: 0963/2017

3. Verschiedenes

II. Nichtöffentlicher Teil

4. Antrag der CDU-Fraktion zur Baulandentwicklung im Stadtteil Geilenkirchen-Bauchem im Bereich der Jahnstraße
   Vorlage: 0961/2017

5. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Karl-Peter Conrads
Ausschussvorsitzender

TOP Ö 1

Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau
03.05.2017
0891/2016

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.05.2017
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	31.05.2017

Verabschiedung des "Strategiepapier Baulandentwicklung"

Sachverhalt:

Aufgrund eines entsprechenden Antrags der Fraktion „Geilenkirchen bewegen! und FDP“ wurde das „Strategiepapier Baulandentwicklung“ erstellt. Eingeflossen in dieses Papier sind die aktuellen Vorgaben auf dem Gebiet der Landesplanung (neuer Landesentwicklungsplan, laufende Regionalplanung) sowie Zahlen aktuellster Statistiken im Bereich Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung.
Diese Informationen wurden durch die Verwaltung auf die Struktur der Stadt Geilenkirchen projiziert und dadurch ein Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt.

Bereits in der Ausschusssitzung am 08.09.2016 (Vorlage 617/2016) wurde ein Zwischenbericht zum Thema abgegeben. Zwischenzeitlich wurde nun eine Bestandsaufnahme über potenzielle Kapazitäten an Bauflächen (Baulücken) in einzelnen Stadtteilen erstellt. Gleichzeitig wurden Maßnahmen zur weiteren Baulandentwicklung definiert und mit der Landesplanungsbehörde erörtert.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgelegten „Strategiepapier Baulandentwicklung“ wird zugestimmt.

Anlagen:

- Strategiepapier

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Jansen, 02451 - 629 208)

TOP Ö 1

Stadt Geilenkirchen

Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau

Strategiepapier Baulandentwicklung

1. Rahmenbedingungen/Ausgangslage/Rechtsvorschriften

1.1 Entwicklung der Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen
Quelle: Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 85 (IT.NRW)

1.1.1 Privathaushaltsentwicklung NRW-weit
1.1.2 Privathaushaltsgrößenentwicklung NRW-weit 2014 – 2060
1.1.3 Privathaushaltsgrößenentwicklung bezogen auf Kreisebene 2014 – 2040, Kreis Heinsberg
1.1.4 Zwischenfazit

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

1.2.1 Gesetze und LEP
1.2.2 Regionalplanungsbehörde

2. Wohnbauflächenentwicklung in Geilenkirchen im Prognosezeitraum bis 2035

2.1 Bedarf

2.1.1 Einwohnerentwicklung
2.1.1.1 Einwohnerentwicklung lt. Kennzahlen Bez.-Reg. Köln
2.1.1.2 Einwohnerentwicklung auf Basis Einwohnermeldeamt
2.1.1.3 Mittelweg Kennzahl Bez.-Reg. Köln und Einwohnermeldeamt

2.1.2 Entwicklung Anzahl der Privathaushalte
2.1.3 Bedarf an zusätzlicher Baufläche im FNP
2.1.3.1 Siedlungsstruktur –Wohneinheiten/ha

2.2 Befriedigung des Bedarfs nach Wohnbauflächen

2.2.1 Leitsätze
2.2.1 Maßnahmen konkret
2.2.1.1 Erweiterung des Stadtkerns
2.2.1.2 Erweiterung der Außenorte

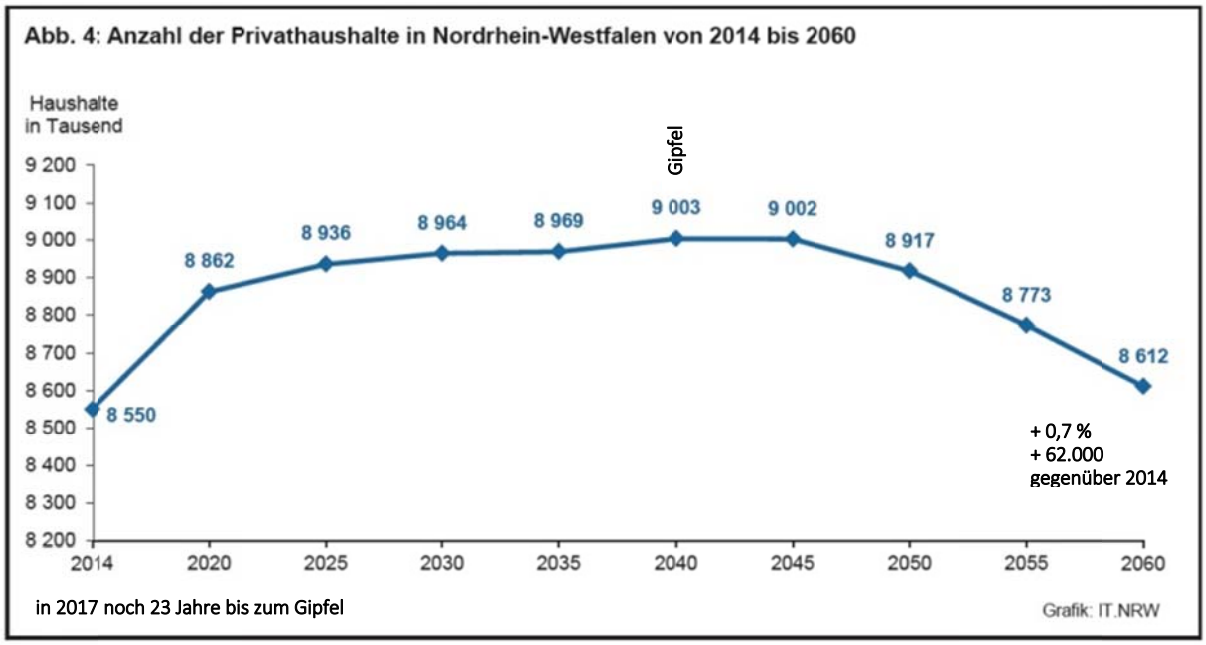
2.2.2 Sonstige Maßnahmen
2.2.2.1 Baulücken- und Leerstandsmanagement

Strategiepapier Baulandentwicklung

1. Rahmenbedingungen/Ausgangslage/Rechtsvorschriften

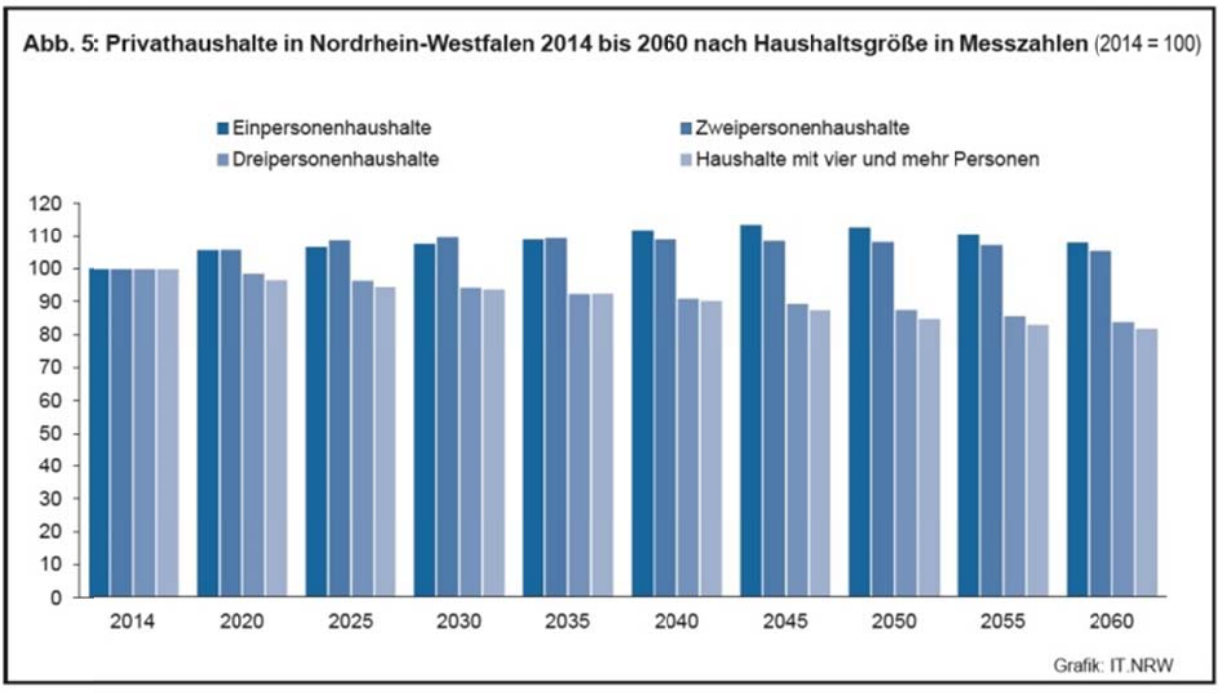
1.1 Entwicklung der Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen
Quelle: Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 85 (IT.NRW)

1.1.1 Privathaushaltsentwicklung NRW-weit



Prognostisch wird die Anzahl der Privathaushalte NRW-weit bis 2040 steigen im Vergleich 2014 zu 2040 um 453.000 Haushalte oder 5,3 %.
Danach bis 2060 sinken um 391.000 Haushalte oder 4,6 % (bezogen auf den Ausgangswert in 2014).

1.1.2 Privathaushaltsgrößenentwicklung NRW-weit 2014 bis 2060



Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird von 3.363.000 in 2014 um 446.000 Haushalte bis 2045 steigen oder um 13,3 %.
Danach bis 2060 sinken um 269.000 Haushalte oder um 8 % (bezogen auf den Ausgangswert in 2014).

Die Anzahl der Zweipersonenhaushalte wird von 3.005.000 Haushalten in 2014 um 289.000 bis 2030 steigen oder um 9,6 %.
Danach bis 2060 sinken um 125.000 Haushalte oder um 4,2 % (bezogen auf den Ausgangswert in 2014).

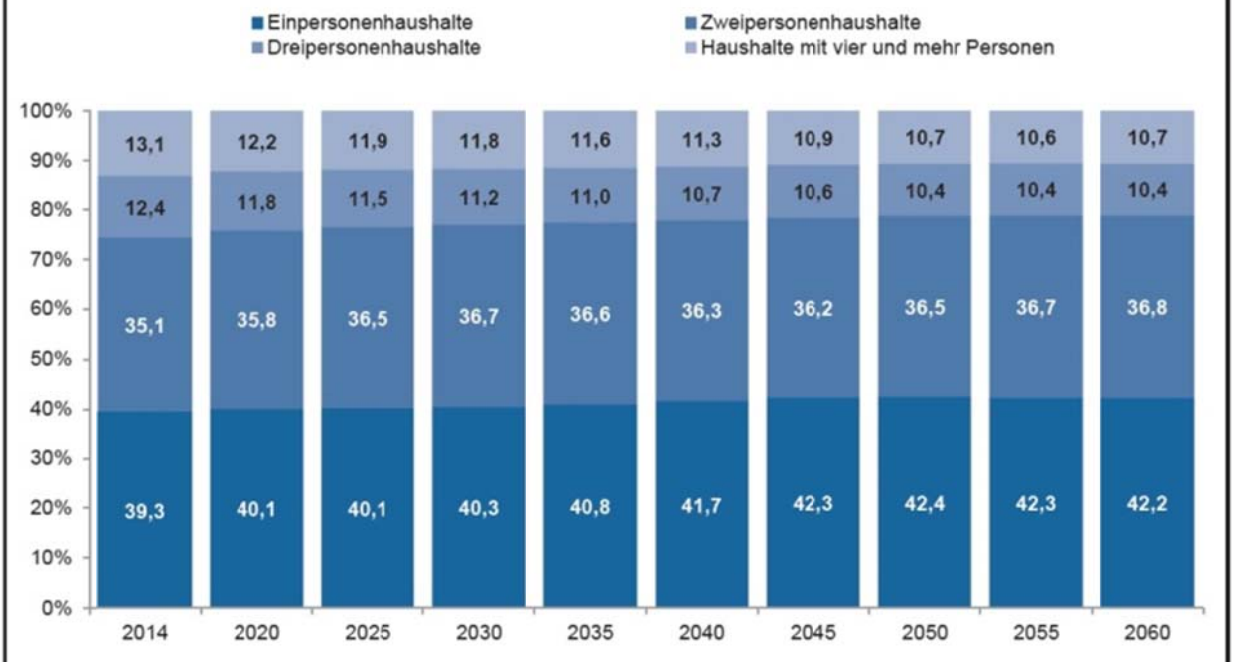
Die Anzahl der Dreipersonenhaushalte wird von 1.061.000 in 2014 bis 2060 kontinuierlich sinken um 169.000 oder um - 16 %.

Die Anzahl der Vier- und Mehrpersonenhaushalte wird von 1.122.000 in 2014 bis 2060 kontinuierlich sinken um 203.000 oder um - 18,1 %.

Tab. 1: Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen von 2014 bis 2060 nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
	1 000									
Haushalte mit … Person(en)										
1	3 363	3 553	3 585	3 615	3 663	3 750	3 809	3 782	3 709	3 632
2	3 005	3 177	3 264	3 294	3 285	3 272	3 260	3 251	3 221	3 169
3	1 061	1 048	1 025	1 002	982	967	950	931	910	892
4 und mehr	1 122	1 085	1 063	1 053	1 039	1 014	983	953	933	919
Private Haushalte insgesamt	**8 550**	**8 862**	**8 936**	**8 964**	**8 969**	**9 003**	**9 002**	**8 917**	**8 773**	**8 612**

Abb. 6: Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen von 2014 bis 2060 nach Haushaltsgröße



Erkennbare Tendenz: Der Wohnraumbedarf nach Ein- und Zweipersonenhaushalten steigt bis 2045 bzw. 2030, um danach wieder etwas zu sinken.

Der Wohnraumbedarf für Drei- und Mehrpersonenhaushalte nimmt ab.

Deutlich erkennbar ist auch der relativ hohe Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte (74,4 % in 2014 bis 79 % in 2060) am Gesamtwohnungsbestand bzw. an der Gesamt-Wohnungsprognose.

Diese Entwicklung wird begründet mit Rückgang der Geburtenzahl, veränderten Lebensformen und zu erwartender längerer Lebenserwartung.

Die oben dargestellten Prognosen von IT.NRW beruhen u. a. auf Band 84 der Statistischen Analysen und Studien „Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060“.

1.1.3 Privathaushaltsgrößenentwicklung bezogen auf Kreisebene 2014 – 2040, Kreis Heinsberg

Für den Zeitraum 2014 – 2040 wurde die Entwicklung der Privathaushaltsanzahl räumlich differenziert, bezogen auf die Kreise und kreisfreien Städte in NRW.

Tab. 2: Privathaushalte in den kreisfreien Städten und Kreisen in NRW 2014 und 2040 nach Haushaltsgröße

Verwaltungsbezirk		Privathaushalte								
		insgesamt			davon mit ... Personen					
					ein und zwei			drei und mehr		
Kenn-ziffer	Name	2014	2040	Veränderung 2040 gegenüber 2014	2014	2040	Veränderung 2040 gegenüber 2014	2014	2040	Veränderung 2040 gegenüber 2014
		1 000		%	1 000		%	1 000		%
	Regierungsbezirk Köln									
314	Bonn, krfr. Stadt	162	185	+14,5	126	147	+16,6	36	38	+7,1
315	Köln, krfr. Stadt	552	668	+21,0	436	534	+22,5	116	134	+15,4
316	Leverkusen, krfr. Stadt	83	89	+6,8	66	69	+4,8	17	19	+14,8
334	Städteregion Aachen	280	295	+5,6	218	237	+9,1	62	58	-6,9
	dav. Aachen, krfr. Stadt	137	145	+6,2	114	122	+7,7	23	23	-1,5
	ehem. Kreis Aachen	143	150	+5,0	104	115	+10,7	39	35	-10,2
358	Kreis Düren	115	124	+8,5	80	96	+19,0	34	29	-16,1
362	Rhein-Erft-Kreis	213	239	+12,2	153	178	+16,2	60	61	+1,9
366	Kreis Euskirchen	85	94	+10,4	63	74	+16,9	22	20	-8,2
370	Kreis Heinsberg	111	119	+7,2	80	90	+12,8	31	29	-7,3
374	Oberbergischer Kreis	126	127	+1,1	93	99	+6,5	32	27	-14,6
378	Rheinisch-Bergischer Kreis	133	143	+7,6	99	112	+12,5	34	32	-6,6
382	Rhein-Sieg-Kreis	266	295	+10,8	190	222	+17,0	76	73	-4,4

Noch: 1. Haushalte nach Größe sowie Haushaltsmitgliedern in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein Westfalens Ergebnisse für 2014 und die Modellrechnungsjahre 2020, 2025, 2030, 2035 und 2040 nach der konstanten Variante

Merkmal	2014	2020	2025	2030	2035	2040
	noch: **Regierungsbezirk Köln**					
	Heinsberg, Kreis					
Haushalte mit ... Person(en)						
1	33 900	35 000	35 900	36 800	37 900	39 200
2	45 600	48 700	50 500	51 100	50 900	50 600
3	15 000	16 400	15 900	15 400	15 000	14 700
4 und mehr	16 100	15 500	14 900	14 700	14 500	14 100
Zusammen	**110 700**	**115 500**	**117 100**	**118 000**	**118 300**	**118 600**
Durchschnittliche Haushaltsgröße ... Personen	2,20	2,18	2,15	2,14	2,12	2,10
Haushaltsmitglieder	243 200	252 000	252 200	252 000	250 700	248 700

Für den Kreis Heinsberg wird gerechnet mit einer Steigerung der Anzahl der Privathaushalte in dem Zeitraum von 2014 bis 2040 von 111.000 auf 119.000, + 7,2 % oder 8.000 absolut.

Davon Steigerung der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 80.000 auf 90.000, + 12,8 % oder 10.000 absolut.

Und Reduktion der Drei- und Mehrpersonenhaushalte von 31.000 auf 29.000, - 7,3 % oder 2.000 absolut.

Die vorstehende Tabelle zeigt ab 2020 in Fünfjahresschritten die erwarteten Veränderungen bezogen auf Ein-, Zwei-, Drei- sowie Vier- und Mehrpersonenhaushalte sowie jeweils durchschnittliche Haushaltsgröße.

Unterstellt, die Stadt Geilenkirchen fällt vom Entwicklungscharakter her nicht deutlich aus dem Kreis Heinsberger Rahmen, können die auf den Kreis bezogenen Zahlen für Geilenkirchen (10,7 % der EW im Kreis HS lt. Kennzahlen Bez.-Reg.) wie folgt ungefähr lauten.

Merkmal	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Haushalte mit … Person(en)	Gebiet Stadt Geilenkirchen					
1	3.627	3.745	3.841	3.937	4.055	4.194
2	4.879	5.211	5.404	5.468	5.446	5.414
3	1.605	1.755	1.701	1.648	1.605	1.573
4 und mehr	1.723	1.659	1.594	1.573	1.552	1.509
Zusammen	11.834	12.370	12.540	12.626	12.658	12.690
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,20	2,18	2,15	2,14	2,12	2,10
…. Personen	Durchschnitt 2,16					
Haushaltsmitglieder	26.035	26.967	26.961	27.020	26.835	26.649

Diese Zahlen beruhen auf den Ergebnissen der letzten Volkszählung. Nach den städtischen Einwohnermeldezahlen liegt die Gesamtzahl der Haushaltsmitglieder wohl etwas höher, was an dem zu erkennenden Trend der Privathaushaltszahlenentwicklung aber nichts ändern soll.

1.1.4 Zwischenfazit

Solange die von den Statistikern getroffenen Annahmen (diese werden von Zeit zu Zeit überprüft) sich nicht wesentlich ändern, ist zu rechnen mit steigenden Zahlen der **kleinen Privathaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte)**.

Eine Steigerung ist auch noch zu erkennen bei den **Dreipersonenhaushalten**, wobei sehr langfristig betrachtet (in 2035) das Niveau von 2014 wieder erreicht sein soll.

Bei den **Vier- und Mehrpersonenhaushalten** ist tendenziell mit einer Abnahme ihrer Anzahl zu rechnen.

Diese Bedarfe beziehen sich insbesondere auf zusätzlichen Wohnraum für

Einpersonenhaushalte (vorwiegend Wohnungen, evtl. Häuser mit wenig Wohnfläche und Garten)

Zweipersonenhaushalte (sowohl Wohnungen wie auch Häuser mit nur einer Wohneinheit)

Dreipersonenhaushalte (Wohnhäuser sowie Wohnungen, jedenfalls für die nächsten 10 Jahre)

Aus der Steigerung der Anzahl der Haushalte (insbesondere mit ein und zwei Personen) unmittelbar und im selben Verhältnis auf zusätzlichen Bedarf nach Wohnungen zu schließen, ist nicht möglich.

Ursachen für Haushaltsverkleinerungen sind

Auszug von Kindern, Trennungen, Sterbefälle, geänderte Lebensstile.

In diesen Fällen kommt es auch bei einer Haushaltsverkleinerung nicht zwingend zu einem Wohnungswechsel oder zusätzlichem Wohnraumbedarf; insoweit wird ein Teil der Wohnungen bzw. Häuser im Laufe der Zeit nur von weniger Menschen bewohnt.
Trotzdem wird es erforderlich sein, zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen, um den bestehenden und noch wachsenden Bedarf zu befriedigen.

1.2 Rechtlichte Rahmenbedingungen

1.2.1 Gesetze und LEP

Die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Soweit es zur Entwicklung eines neuen Baugebietes erforderlich ist, den Flächennutzungsplan zu ändern, muss mit der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Köln) zu Beginn abgestimmt werden, ob die kommunale Planungsabsicht mit den Zielen der (staatlichen) Raumordnung übereinstimmt (Abstimmungsverfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW).

Relevante Pläne sind hierbei insbesondere der Landesentwicklungsplan (vor kurzem neu gefasst) und der Regionalplan (wird zz. überarbeitet und demnächst ins Verfahren gebracht) (§ 2 Landesplanungsgesetz NRW).

Diese Pläne enthalten Ziele und Grundsätze, die per Gesetz auch im Rahmen der Bauleitplanung, also auf kommunaler Planungsebene, zu beachten sind.

Aus dem Landesentwicklungsplan

Aus dem Ziel 6.1-1 - Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Aus dem Ziel 6.1-4 - Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.

Aus dem Grundsatz 6.1-6 - Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Zum Ziel 6.1-1 - Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Infolge des demographischen Wandels, der mittel- und langfristig zu einer Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen führen wird, wird der Schwerpunkt der räumlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung künftig weniger in der Neuausweisung von Flächen liegen, sondern mehr die Erhaltung und qualitative Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturlandschaftlichen Gesichtspunkten betreffen und auch offen sein für Rückbau von Siedlung und Infrastruktur.
Nach den landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.
Ob und in welchem Umfang ein Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen besteht, ist von den Regionalplanungsbehörden wie folgt zu ermitteln.

Der Bedarf setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- dem Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose von IT-NRW ergibt (dieser kann auch negativ werden),
- dem Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes) und
- der Fluktuationsreserve von 1 % des Wohnungsbestandes zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für Um- bzw. Zuzugswillige; die Fluktuationsreserve darf bis auf maximal 3 % des Wohnungsbestandes angehoben werden, wenn leerstehende Wohnungen zur Hälfte auf die Fluktuationsreserve angerechnet werden, d. h. in dieser Höhe von der Fluktuationsreserve abgezogen werden.

In jedem Fall verbleibt der Gemeinde ein Grundbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfes – auch wenn sich bei der Zusammenfassung der Komponenten ein geringerer bzw. negativer Bedarf ergibt.
Der so ermittelte Bedarf an Wohneinheiten wird anhand siedlungsstrukturtypischer Dichte (brutto einschließlich Erschließung 20 bis 35/30 bis 45/40 bis 60 WE/ha bei Siedlungsdichten unter 1.000 / 1.000 – 2.000 oder Städte ab 100.000 Einwohner mit einer Dichte unter 1.000 / über 2.000 Einwohner je km²) in Flächen umgerechnet.
Die Regionalplanungsbehörde kann in begründeten Fällen, z. B. auf der Grundlage empirischer Ermittlungen, von den genannten Richtwerten abweichen.

Im Ergebnis sind drei grundsätzliche Fälle denkbar:

- der prognostizierte Bedarf übersteigt die Flächenreserven → Neudarstellung von Siedlungsraum;
- der prognostizierte Bedarf entspricht dem Umfang der Flächenreserven → ggf. Flächentausch, um Qualitäten zu verbessern;
- die Flächenreserven übersteigen den prognostizierten Bedarf → Rücknahmen von Flächen

Bei der Festlegung neuen Siedlungsraumes ist die Marktfähigkeit der Flächen zu berücksichtigen.

Allein durch die Strategie der Innenentwicklung (Begriffsdefinition in Anlehnung an das BauGB) und des Flächentausches wird die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Bauland nicht überall in Nordrhein-Westfalen zu verwirklichen sein. Daher ist eine am Bedarf orientierte Festlegung neuer Allgemeiner Siedlungsbereiche und neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Regionalplan möglich.

Zu dem Ziel 6.1-4 - Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

Bandartige Siedlungen entlang von Verkehrswegen und Splittersiedlungen sind mit der Zielsetzung einer kompakten, auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche ausgerichteten Siedlungsentwicklung nicht vereinbar.

Zum Grundsatz 6.1-6 – Vorrang der Innenentwicklung

Maßnahmen der Innenentwicklung setzen die Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen voraus. Ist diese auch längerfristig nicht gegeben, müssen ggf. Planungsalternativen aufgegriffen werden.

Zum Grundsatz Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten

Die Erschließung von Bauflächen ist neben den Planungs- und Erschließungskosten in der Regel mit erheblichen langfristigen Folgekosten verbunden (Aufwendungen für den Unterhalt der technischen Infrastrukturen, Bau und Betrieb sozialer Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen etc.).

Grundsatz 6.2-1 – Grundsatzausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche

Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame allgemeine Siedlungsbereiche).

Grundsatz 6.2.-1 – Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs

Vorhandene Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs sollen bei der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung besonders berücksichtigt werden.

Aus Grundsatz 6.2-1 – Zentralörtlich bedeutsame allgemeine Siedlungsbereiche

Angesichts des in weiten Teilen Nordrhein-Westfalens absehbaren Bevölkerungsrückganges soll die zukünftige Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlich bedeutsamen Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, um die notwendigen Siedlungserweiterungen an die bestehenden Netze der Infrastruktur und die vorhandenen sozialen Einrichtungen effizient anbinden zu können. Mit der Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche soll zugleich auf eine kompakte Siedlungsstruktur hingewirkt werden, um die Inanspruchnahme von Freiraum und die Kosten für technische Infrastruktur gering zu halten und günstigere Voraussetzungen für den öffentlichen Personennahverkehr zu schaffen.

Kleinere Ortsteile sind auf ihre Eigenentwicklung beschränkt.

1.2.2 Regionalplanungsbehörde

Die Baulandentwicklung unterliegt tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen.
Ein kleiner, hoffentlich der wesentliche, Inhalt hiervon wurde oben dargestellt.
Erste Einschätzung der Regionalplanungsbehörde in einem allgemeinen Vorgespräch war, dass der überwiegende Teil der Befriedigung des Baulandbedarfes/des Wohnraumbedarfes sich im Allgemeinen Siedlungsbereich, im Stadtkern (Agglomeration von Bauchem, Geilenkirchen und Hünshoven) vollziehen muss.

Für die Außenorte ist eine einfache, pauschalierende Betrachtung nicht möglich; hier sind der Bedarf und die Möglichkeit der Eigenentwicklung im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden. Anhaltspunkt für einen Eigenentwicklungsbedarf könne sein 5 % der Fläche der Ortschaft und 5 % der Einwohner.

2. Wohnbauflächenentwicklung in Geilenkirchen im Prognosezeitraum bis 2035

2.1 Bedarf

2.1.1 Einwohnerentwicklung

2.1.1.1 Einwohnerentwicklung lt. Kennzahlen Bez.-Reg. Köln

von	26.626	in 2014
auf	28.636	in 2035
absolut		+ 2.010
relativ		7,55 %

2.1.1.2 Einwohnerentwicklung auf Basis Einwohnermeldeamt

von	28.672	in 2014
auf	30.837	in 2035
absolut		+ 2.165
relativ		7,55 %

2.1.1.3 Mittelweg Kennzahl Bez.-Reg. Köln und Einwohnermeldeamt

gemittelt 2088 Menschen mehr bis zum Jahr 2035

2.1.2 Entwicklung Anzahl der Privathaushalte

Bevölkerungswachstum in GK bis 2035 um 2088 Menschen : durchschnittliche Haushaltsgröße 2,16 im Prognosezeitraum = Wachstum um 967 Privathaushalte

zuzüglich **Ersatzbedarf** jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes im Prognosezeitraum

ca. 12.400 (durchschnittlicher Wohnungsbestand) x 0,2 % x 21 Jahre = ca. 521 Privathaushalte

zuzüglich **Fluktuationsreserve** mit 1 % des Wohnungsbestandes

ca. 12.400 (durchschnittlicher Wohnungsbestand) x 1 % = 124 Privathaushalte

Summe Entwicklung Privathaushalte
967 + 521 + 124 = 1.612

2.1.3 Bedarf an zusätzlicher Baufläche im FNP

2.1.3.1 Siedlungsstruktur – Wohneinheiten/ha

Im Mittel der letzten Planungen

BP 111	Teveren	Prognose	ca. 17 WE/ha
BP 113	Flussviertel	Prognose	ca. 27 WE/ha
BP 112	Lindern	Prognose	ca. 20 WE/ha
BP 109	Molkerei	Prognose	ca. 25 WE/ha

Durchschnitt ca. 22,25 WE/ha

Ziel könnte/sollte es sein, im Interesse eines kleineren Flächenverbrauches im Durchschnitt auf 25 WE/ha zu kommen.

Daraus folgt:

Flächenbedarf = 1.612 Privathaushalte : 25 WE/ha = 64 ha

abzüglich Reserven im Flächennutzungsplan (hierzu zählen auch Baulücken ab 2.000 m²) 28,88 ha

Nettobedarf an zusätzlicher Baufläche 35,12 ha

2.2 Befriedigung des Bedarfes nach Wohnbauflächen

2.2.1 Leitsätze

Bei der Entscheidung darüber, wo und in welchem Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden, müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen (siehe oben) sowie die tatsächlichen Gegebenheiten inklusive der Machbarkeit (Grunderwerb, Bearbeitungskapazitäten u. a.) berücksichtigt werden.

Schwerpunkt der Entwicklung im Stadtkern (Agglomeration von Bauchem, Geilenkirchen und Hünshoven) mit umfangreicher öffentlicher und privater Versorgungsinfrastruktur.

Entwicklung der Dörfer/Außenorte im Rahmen der „Eigenentwicklung“, insbesondere, aber nicht ausschließlich, dort, wo ein Angebot an öffentlicher und privater Versorgungsinfrastruktur existiert.

2.2.1 Maßnahmen konkret
(Begriff: kurzfristig = bis 1 Jahr, mittelfristig = 1 – 5 Jahre, langfristig = über 5 Jahre bis 10 Jahre)

2.2.1.1 Erweiterung des Stadtkerns

Erweiterung zwischen Flussviertel und Pater-Briers-Weg	- Maßnahme läuft – Bebaubarkeit kurzfristig
Entwicklung von Brachen und Flächenreserven	- Vorarbeiten laufen.

Zusätzliche Flächendarstellung als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) bei anstehender Regionalplanung (Planungsebene Regierungsbezirk Köln)

2.2.1.2 Erweiterung der Außenorte

Erweiterung Teveren	-	läuft - Bebaubarkeit kurzfristig
Erweiterung Lindern	-	läuft - Bebaubarkeit kurzfristig
Erweiterung Würm oder Leiffarth	-	Vorarbeiten/Vorüberlegungen begonnen - Umsetzungsziel: mittelfristig
Erweiterung Immendorf	-	Vorarbeiten/Vorüberlegungen begonnen - Umsetzungsziel: mittelfristig
Erweiterung Gillrath	-	Vorarbeiten/Vorüberlegungen begonnen - Umsetzungsziel: mittelfristig
übrige Orte/Dörfer	-	danach in Einzelbetrachtungen nach Wohnbauerweiterungsmöglichkeiten untersuchen - Umsetzungsziel: mittel-/langfristig

2.2.2 Sonstige Maßnahmen

2.2.2.1 Baulücken- und Leerstandsmanagement

In vielen Orten gibt es zahlreiche Baulücken (Grundstücke, die bebaut werden könnten), die aber am Grundstücksmarkt nicht angeboten werden.
Hier könnte in der Zukunft (langfristig betrachtet) gezielt versucht werden, diese Baulücken einer Bebauung zuzuführen.

Allerdings sind die Möglichkeiten hierzu eingeschränkt.
Trotzdem könnte es sinnvoll sein, in späteren Jahren alle Baulücken konkret zu erfassen, werbende Gespräche mit den Eigentümern zu führen u. a.

Ein ähnlicher Problemlösungsansatz könnte sich in der Zukunft ergeben, bezogen auf leerstehenden Wohnraum. Zurzeit hält sich die Anzahl an leerstehenden Wohnhäusern allerdings noch in einem relativ kleinen Rahmen.

Geilenkirchen, 26.04.2017

TOP Ö 2

Ordnungsamt
28.04.2017
0963/2017

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.05.2017
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	31.05.2017

Antrag der CDU-Fraktion zur Parkzeitverlängerung im Innenstadtbereich

Sachverhalt:
Die CDU-Fraktion hat mit Schreiben vom 24.04.2017 beantragt, die Parkzeiten im Bereich der Innenstadt zu verlängern. Der entsprechende Antrag ist dieser Vorlage beigefügt.

Für den Innenstadtbereich von Geilenkirchen ist zz. eine Parkzone eingerichtet, in der das Parken in gekennzeichneten Flächen werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr für eine Stunde mit Parkscheibe erlaubt ist. Dieser Bereich gilt von der Einmündung Konrad-Adenauer-Straße/Vogteistraße bis zum Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße/Theodor-Heuss-Ring/Nikolaus-Becker-Straße und von der Herzog-Wilhelm-Straße Höhe „Kornmühle“ bis zur Einmündung Haihover Straße/Theodor-Heuss-Ring. Diese Parkzone ist entsprechend der Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (StVO) ausgeschildert. Zusätzlich stehen im Bereich des Marktplatzes, des Parkplatzes auf der Wurmüberbrückung, des Friedlandplatzes und der Haihover Straße Wiederholungsschilder, die die geltenden Regelungen darstellen.

Für die an die Innenstadt grenzenden Bereiche gelten folgende Parkzeitregelungen:
Parkplatz an der Kreishandwerkerschaft: 2 Stunden
Parkplatz In der Au: 1,5 Stunden
Parkstreifen Martin-Heyden-Straße/Krankenhaus: 1,5 Stunden
Parkplätze Bahnhof/Bahnhofstraße: 2 Stunden

Zwischenzeitlich wurde mit dem Bau des Parkhauses im Bereich der Martin-Heyden-Straße durch das Krankenhaus begonnen. Durch diesen Bau werden rund 270 Parkplätze geschaffen. Dieser Neubau wird sicherlich Auswirkungen auf die Parksituation im Bereich der Innenstadt haben. Der enorme Parkdruck gerade im Bereich des Krankenhauses und auch in den umliegenden Straßen sollte nachlassen. Einhergehend mit dem Betrieb des Parkhauses müssen auch die Parkzeitregelungen für die städtischen Parkplätze insbesondere im Bereich der Martin-Heyden-Straße überprüft und angepasst werden.

Um auf diese neue Situation insgesamt reagieren zu können, sollte aus Sicht der Verwaltung der vorgelegte Antrag zurückgestellt werden bis das Parkhaus am Krankenhaus im nächsten Jahr in Betrieb ist. Die voraussichtliche Fertigstellung ist für den März 2018 vorgesehen. Anschließend könnte eine Überprüfung der Parkzeitregelungen für die Innenstadt erfolgen und eine entsprechende Beratungsgrundlage zu den Parkzeitregelungen dem Ausschuss vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der CDU-Fraktion zur Verlängerung der Parkzeit im Bereich der Innenstadt wird zurückgesellt, bis das Parkhaus am Krankenhaus in Betrieb und die Auswirkungen auf die Parkplatzsituation im Innenstadtbereich absehbar ist.

Anlage/n:
Antrag CDU Parkzeitregelung Innenstadt

(Ordnungsamt, Herr Kaumanns, 02451 - 629 919)

CDU Fraktion im Rat der Stadt Geilenkirchen

Geilenkirchen, 24.04.2017

Max Weiler
von-Humboldt-Str. 56a
52511 Geilenkirchen
Tel.: 02451-73201
Handy: 0177-2095459
E-Mail: max-weiler@gmx.de

Stadtverwaltung Geilenkirchen
Herrn Bürgermeister
Georg Schmitz
Markt 9

52511 Geilenkirchen

Antrag zur Parkzeitverlängerung im Innenstadtbereich für den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am Donnerstag 11.05.2017

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schmitz,

in den letzten Jahren wurde mit einem großen finanziellen Aufwand der komplette Innenstadtbereich von Geilenkirchen neu gestaltet.

Eine der Zielsetzungen für die Umgestaltung war u.a., die Innenstadt attraktiver zu machen und die Verweildauer der Besucher in der Stadt zu verlängern.
Dieser längeren Verweildauer stehen aktuell die kurzen Parkzeiten im Innenstadtbereich entgegen. Im direkten Innenstadtbereich haben wir momentan eine gestattete Parkzeit von einer Stunde und in den Randbereichen der Innenstadt von 1,5 Stunden. Wenn nun Besucher in unserer Stadt einen Einkauf tätigen bzw. einen Behördengang oder Arztbesuch erledigen, ist im Normalfall, je nach gewähltem Parkplatz, die Parkzeit abgelaufen und man begibt sich zu seinem Auto und fährt nach Hause. D.h. der Besucher der Stadt hat keinen Anreiz länger in der Innenstadt zu verweilen, weil die erlaubte Parkzeit abgelaufen ist.
Würde man nun die beiden vorgenannten Parkzeiten im Innenstadtbereich um jeweils 30 Minuten verlängern, wäre nach wie vor eine entsprechende „Umschlagshäufigkeit" der Parkflächen gegeben und zusätzlich würde unseren Besuchern die Möglichkeit eingeräumt werden, z.B. ein Café aufzusuchen bzw. nach einem Arztbesuch oder Behördengang noch einen Einkauf zu tätigen, was letztendlich zu einer Kaufkraftzuwanderung für Geilenkirchen führen würde.

Diese Parkzeitverlängerung muss dann von einer konsequenten Parkraumüberwachung begleitet werden, damit die sog. „Umschlagshäufigkeit" der Parkflächen sichergestellt wird. Zusätzlich ist die Aufstellung von Hinweisschildern an den Hauptzugangsstraßen in die Innenstadt erforderlich, die die Besucher auf die Parkmöglichkeiten und die dort zugestandenen Parkdauern aufmerksam machen.
Das Aufstellen von Hinweisschildern für die vorhandenen Parkflächen ergab sich im Übrigen auch aus einer Diskussion im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 16.03.2017.

TOP Ö 2

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung möge dem Rat der Stadt empfehlen, die Parkzeiten im direkten Innenstadtbereich von zurzeit einer Stunde auf 1,5 Stunden zu verlängern. Zusätzlich soll in den Randbereichen der Innenstadt die Parkzeit von aktuell 1,5 Stunden auf 2 Stunden verlängert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Max Weiler
Fraktionsvorsitzender