

Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030

Wohnraumbedarfsanalyse
Meerbusch und vorausschauende
Baulandentwicklung

Untersuchungsfragen

- Welche Ziele zur lokalen Wohnungsmarktsteuerung leiten sich aus der Wohnraumbedarfsanalyse für die kommenden Jahre in Meerbusch ab?
- Welche Handlungsansätze und Instrumente sind sinnvoll, um die Steuerung des Wohnungsmarktes in Meerbusch im Sinne der benannten Ziele zu beeinflussen?
- Welche Folgen hat die zukünftige Baulandentwicklung für die Nachfrage bei Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in Meerbusch?
- Wie soll die Reihenfolge der Baulandaktivierung unter Berücksichtigung der Auslastungseffekte in sozialen Infrastrukturen in Meerbusch bis 2030 aussehen?

Handlungsfelder

- Angebot von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen
- Ausbau von Wohnformen im Alter und für inklusives Wohnen
- Schaffung von Wohnangeboten für junge Haushalte und Familien
- Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen
- Aktivierung von Wohnungsbaureserven

Handlungsfeld 1

Angebot von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen

Zu ergreifende Maßnahmen:

- Errichtung weiterer Sozialbauwohnungen
- Stärkung des preisgedämpften Neubaus von Miet- und Eigentumswohnungen
- Sicherung preisgünstiger Wohnungen im Bestand
- Schaffung von Wohnbauflächenreserven für sozialen und preisgedämpften Wohnungsneubau

Handlungsfeld 2

Ausbau von Wohnformen im Alter und für inklusives Wohnen

Zu ergreifende Maßnahmen:

- Berücksichtigung kleiner und barrierefreier Wohnungen bei Neubauplanungen
- Umbau in altengerechte und inklusive Wohnungen bei Bestandsimmobilien
- Beratungsangebote zur Wohnraumanpassung
- Koordination von Bedarfen und Bauaktivitäten
- Anpassung des Betreuungs- und Unterstützungsangebotes für ältere Menschen

Handlungsfeld 3

Schaffung von Wohnangeboten für junge Haushalte und Familien

Zu ergreifende Maßnahmen:

- Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale zum Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Unterstützung des Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand
- Bestandsanpassung älterer Eigenheimquartiere
- Schaffung der notwendigen Infrastruktur, insbesondere Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder

Handlungsfeld 4

Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen

Zu ergreifende Maßnahmen:

- Moderation von Zielfindungsprozessen in Projektgruppen
- Unterstützung von Projektgruppen beim Erwerb geeigneter Flächen und Objekte
- verwaltungsinterne Koordination unterstützender Aktivitäten

Handlungsfeld 5

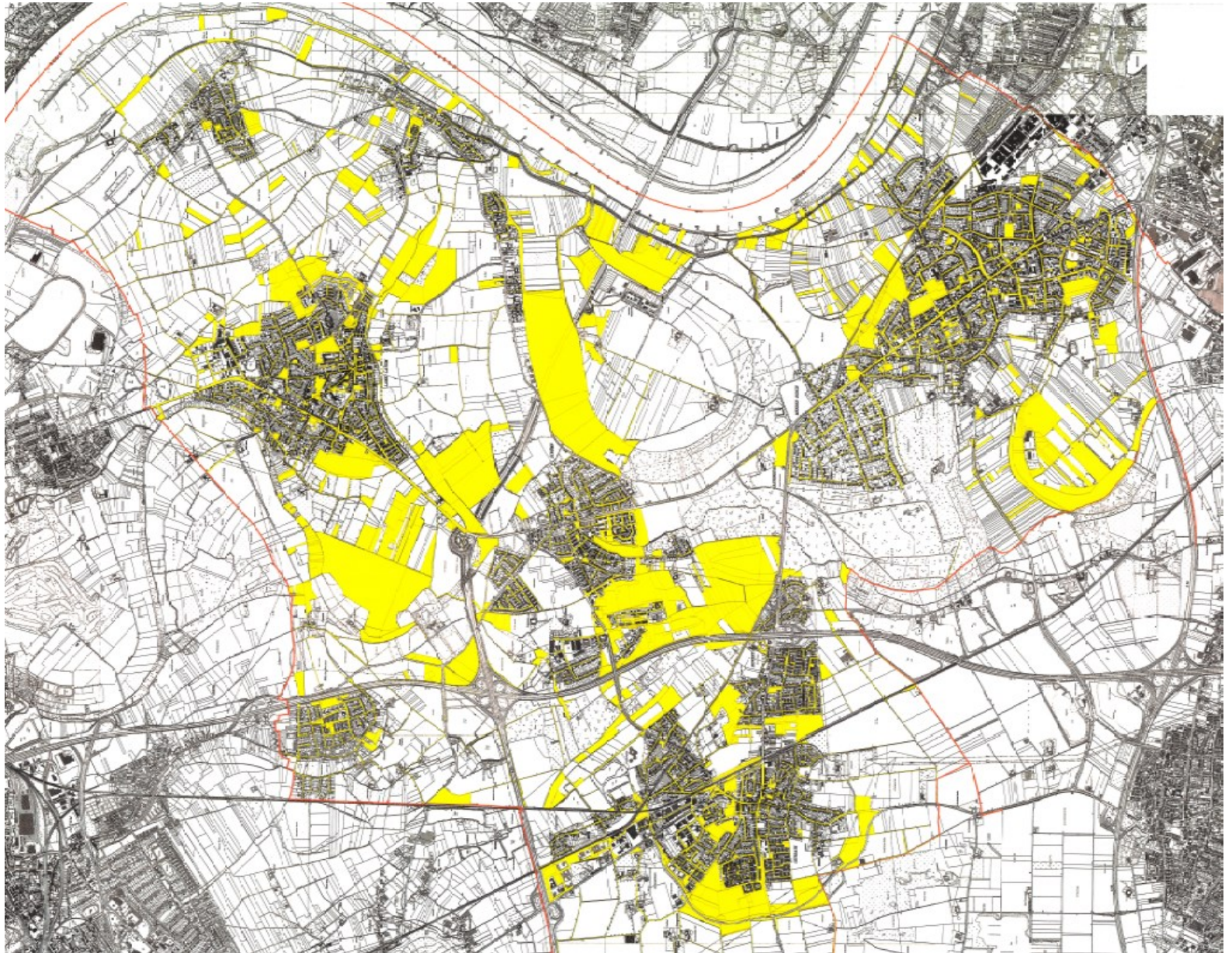
Aktivierung von Wohnungsbaureserven

Zu ergreifende Maßnahmen:

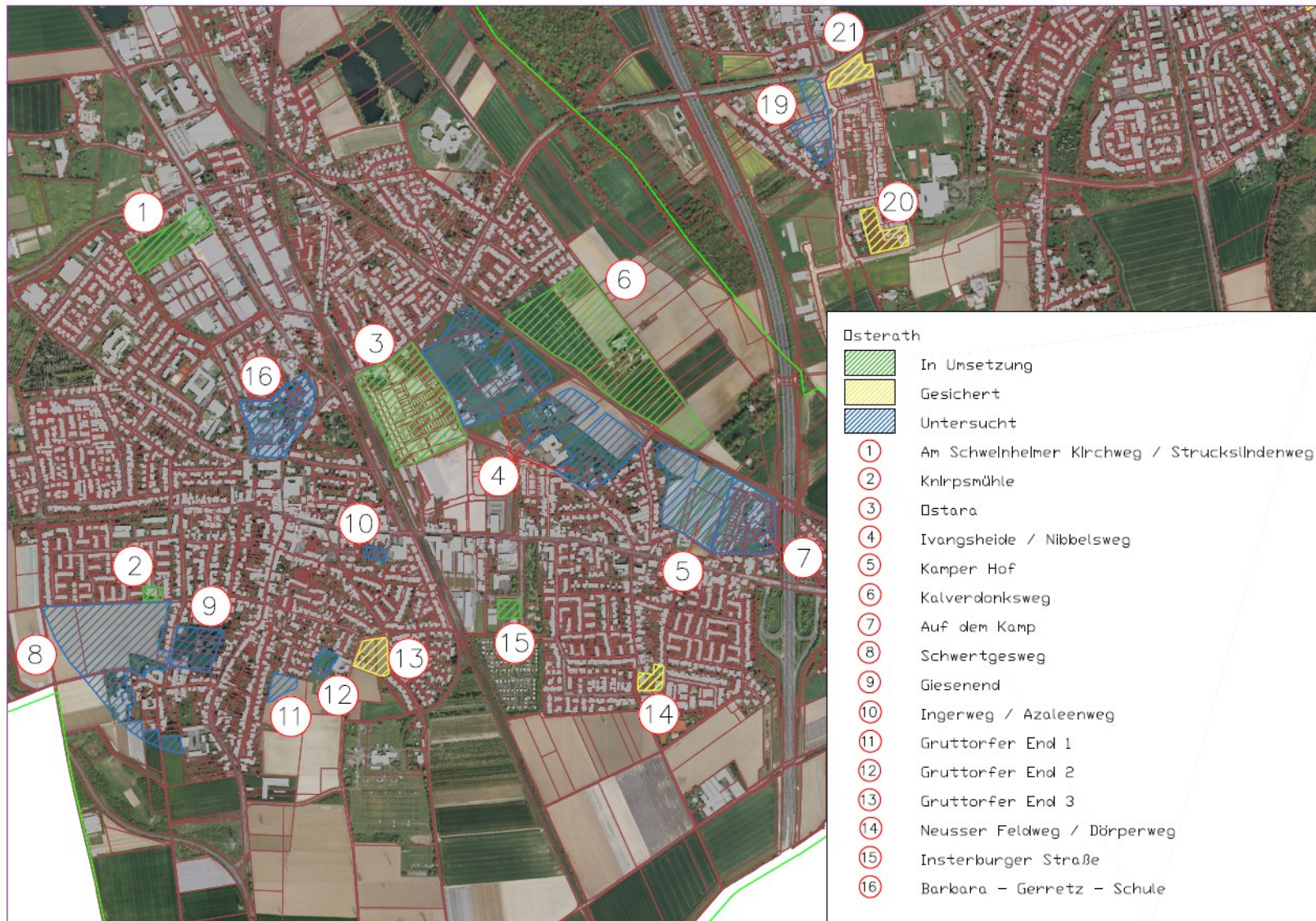
- Erwerb kommunaler Wohnbauflächen bzw. Zwischenerwerb zur konzeptionellen Einflussnahme auf private Wohnbautätigkeit
- Bewertung und Priorisierung der verfügbaren Flächenreserven
- Förderquotierung und Konzeptvergabe bei kommunalen Flächen
- verstärkte Mobilisierung von Flächen in der Innenentwicklung

Strategie zur künftigen Baulandentwicklung

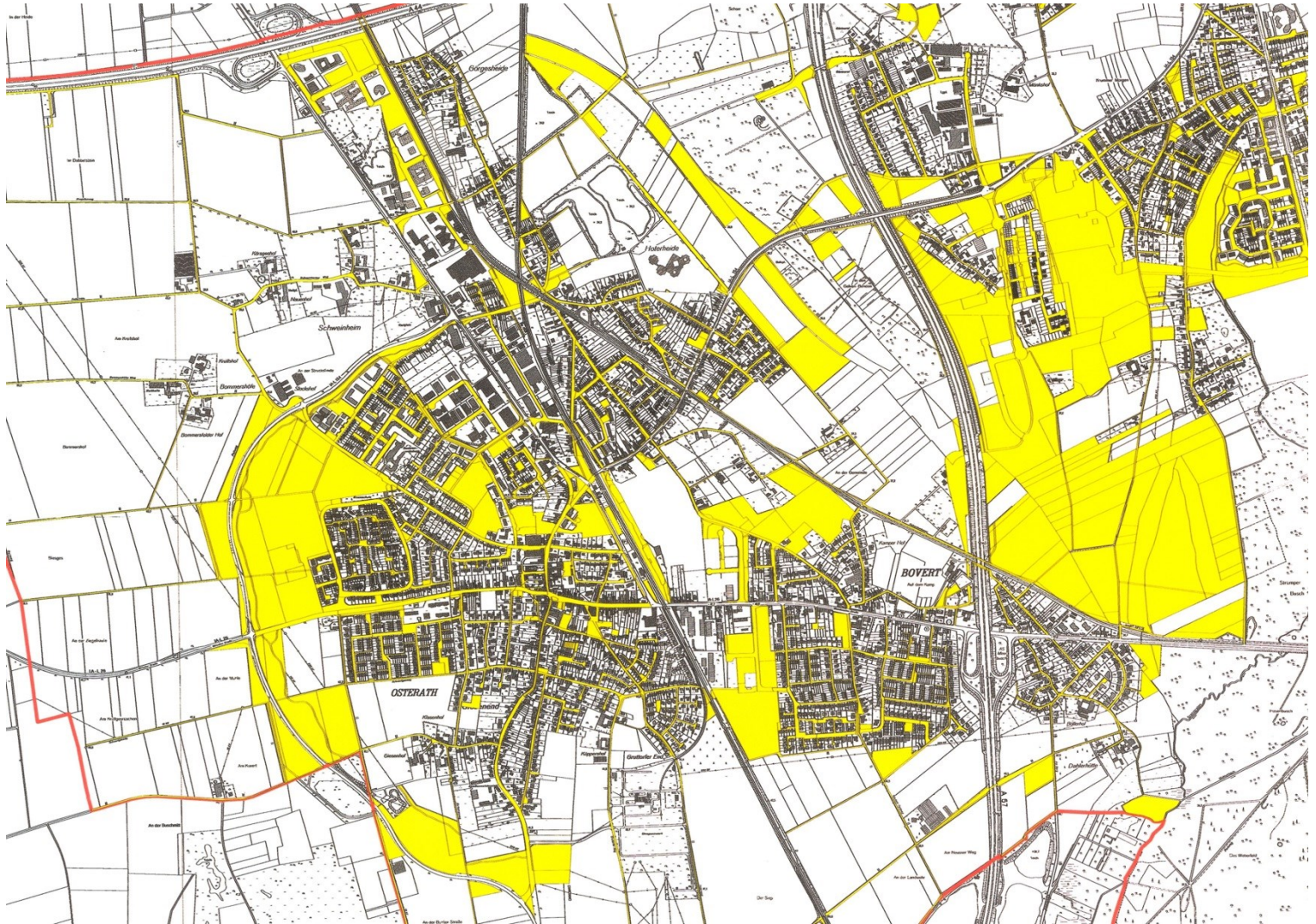
- vorrangige Entwicklung von Baugebieten in integrierter Lage entsprechend der Typisierung des Stadtentwicklungskonzepts Meerbusch 2030
- Vorrang für die Entwicklung von Grundstücken im kommunalen Besitz
- möglichst optimale Auslastung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen
- Vermeidung kurzfristiger Nachfragespitzen, die zu erheblichen Sprungkosten und zur langfristigen Unterauslastung erweiterter Angebote führen können
- möglichst langfristige Auslastung neu zu schaffender Einrichtungen auf konstantem Nachfrageniveau



Osterath



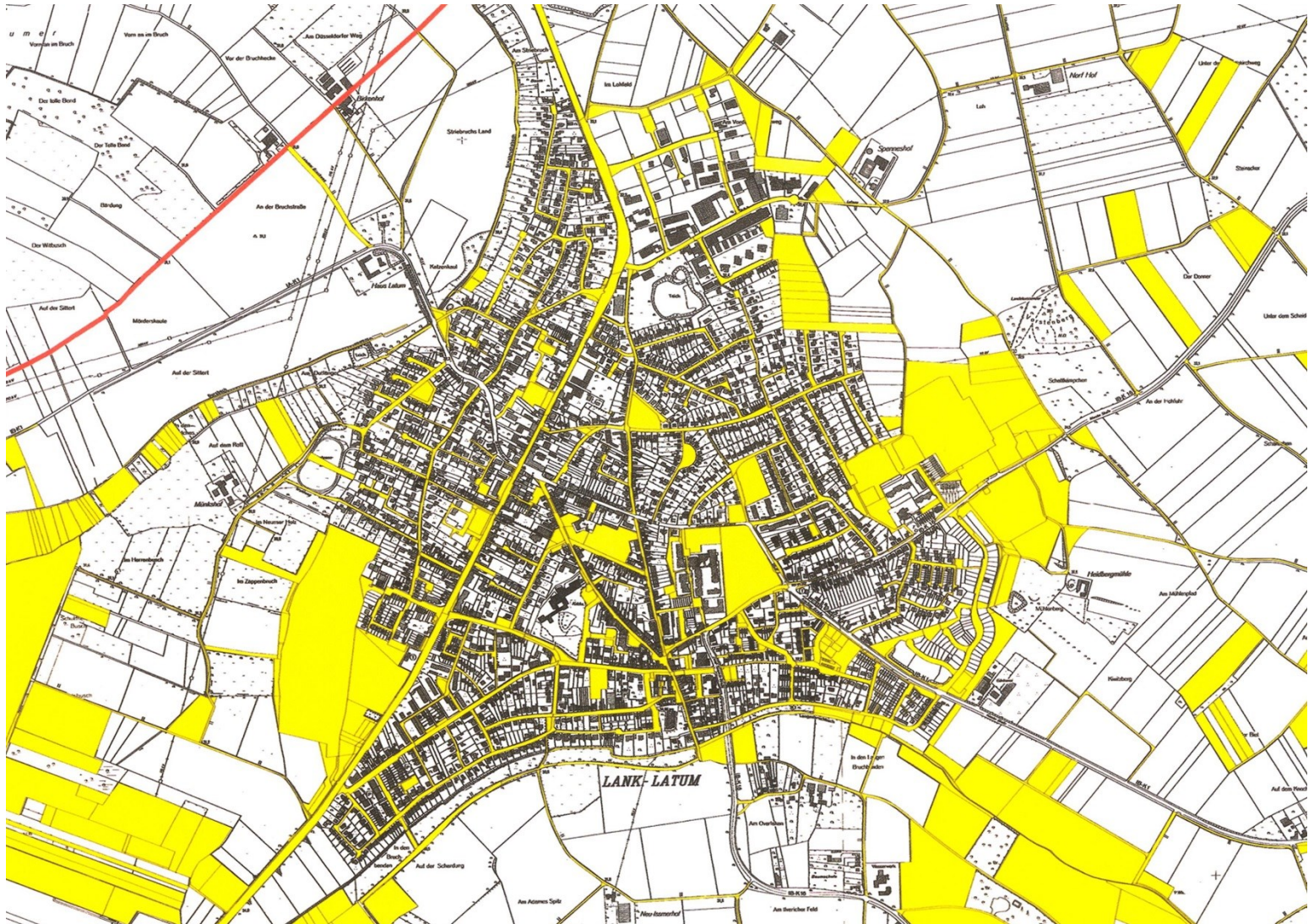
Osterath



Lank-Latum



Lank-Latum



Strümp

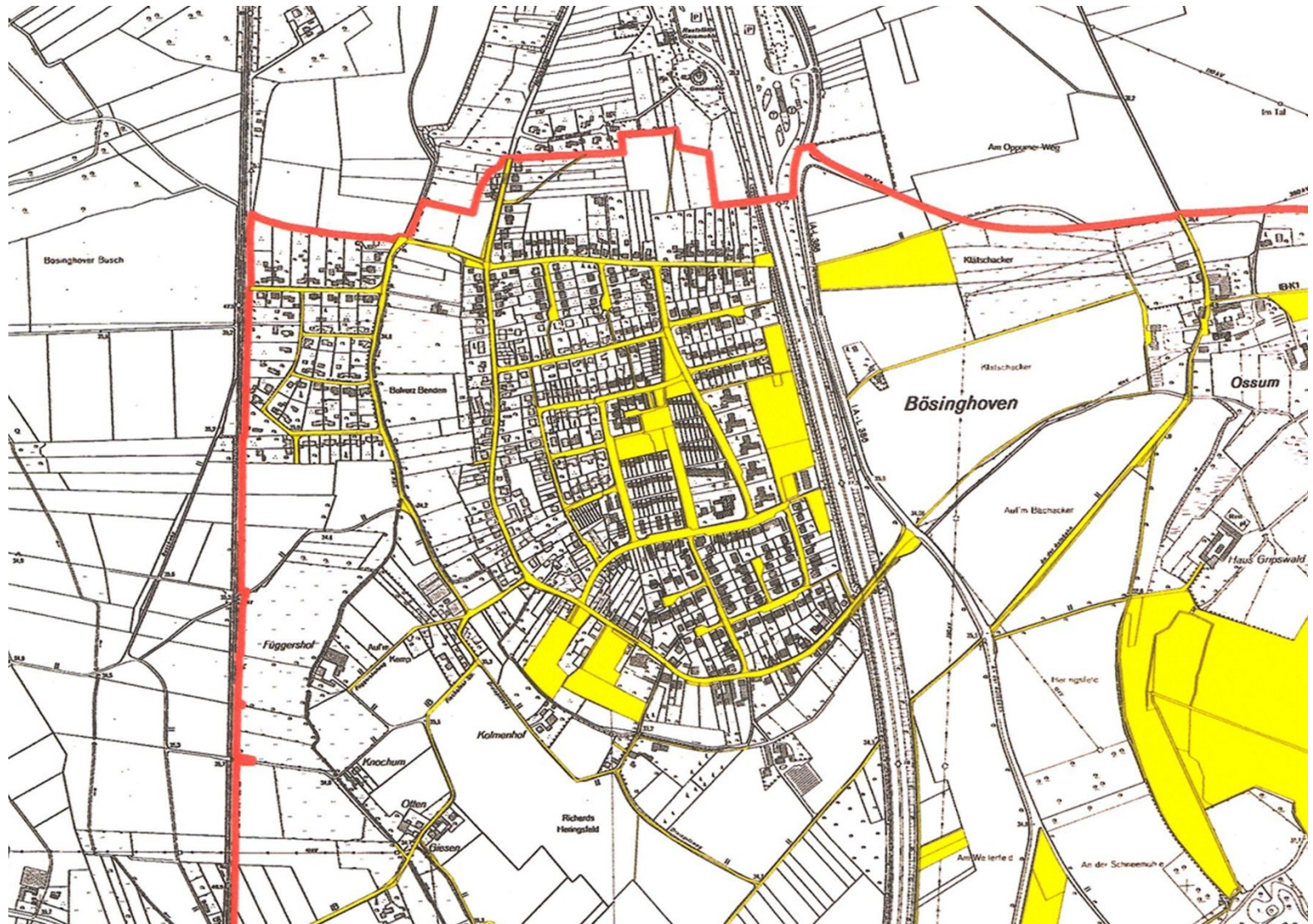




Ossum-Bösinghoven



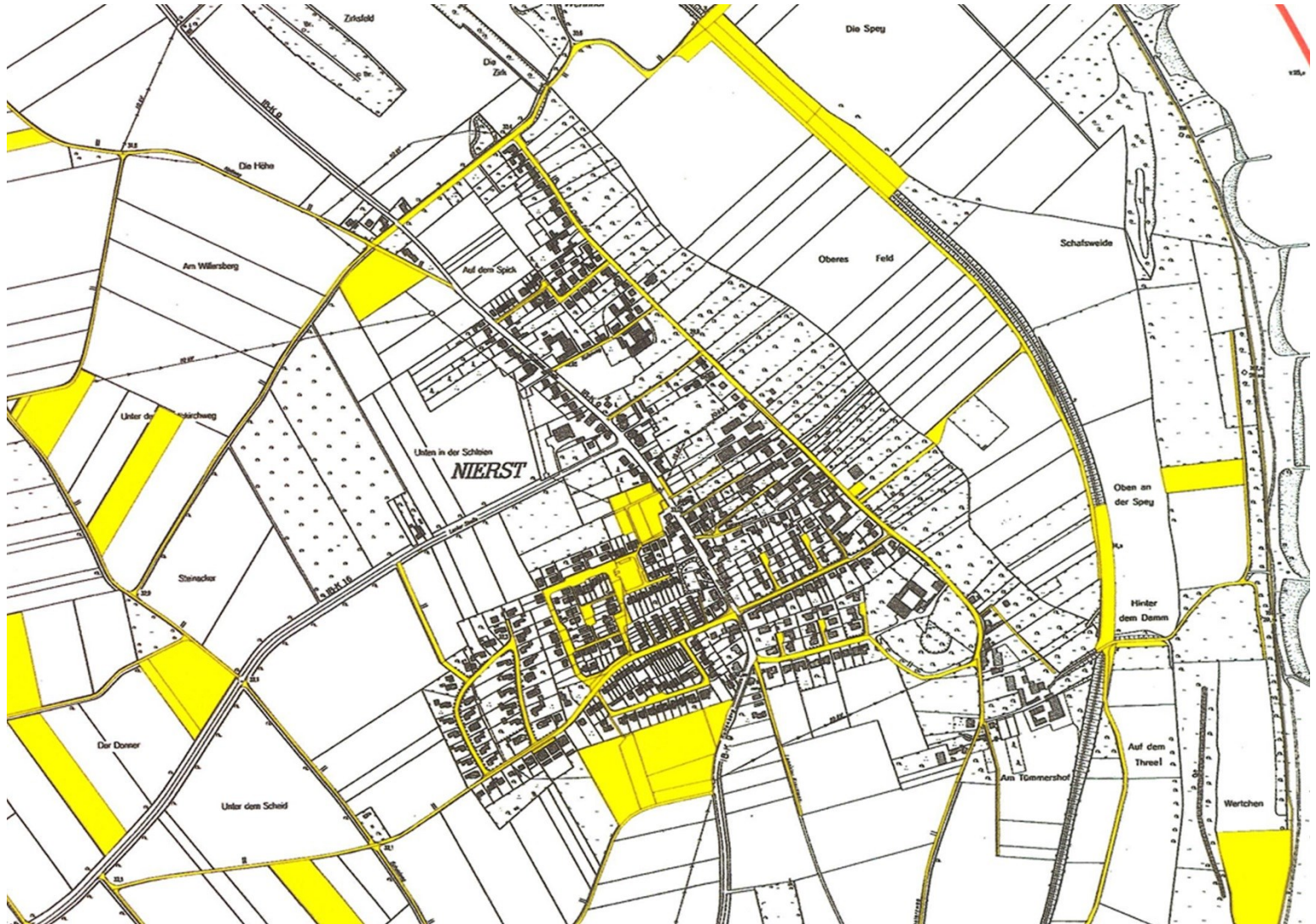
Ossum-Bösinghoven



Nierst



Nierst



Büderich



Büderich



Status quo-Variante

Der Berechnung der Auslastung liegen die Eingangsdaten am 01.01.2017 zugrunde.

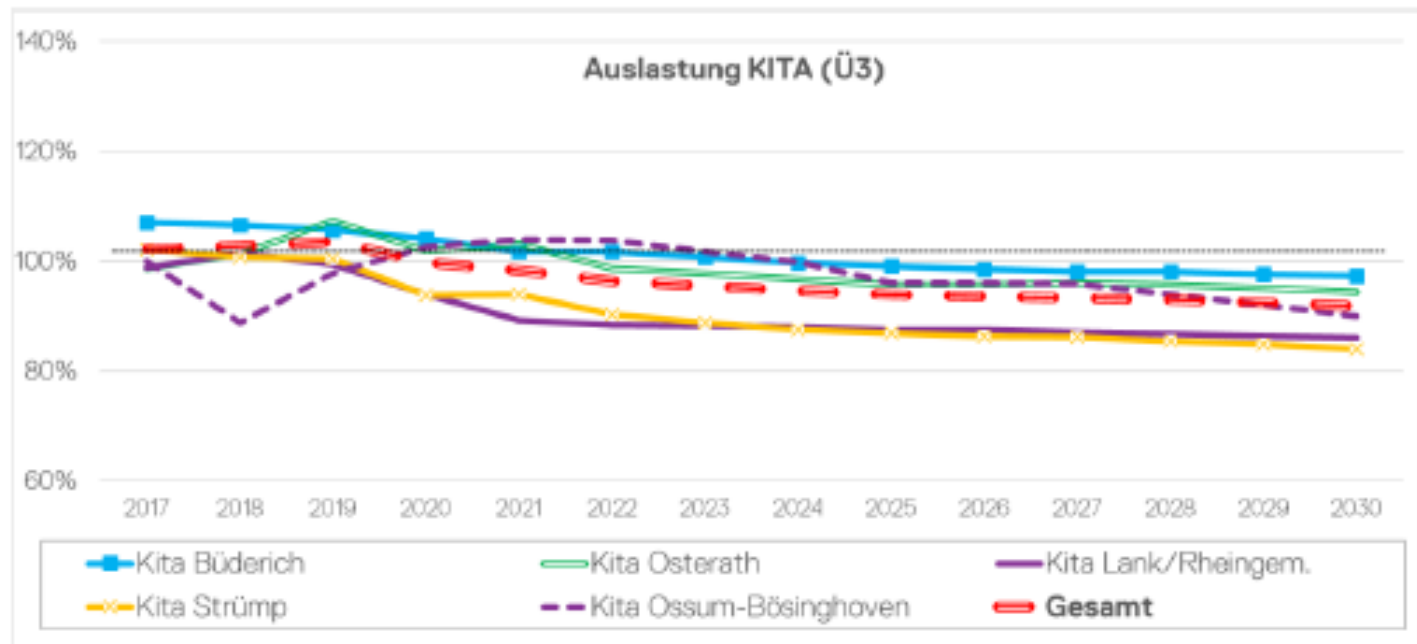
Diese berücksichtigen 10 Neubaugebiete mit 685 Wohneinheiten, die sich seit 01.01.2017 in der Aufsiedlung befinden sowie 8 Gebiete mit 175 Wohneinheiten, für die bereits jetzt schon Planungsrecht besteht:

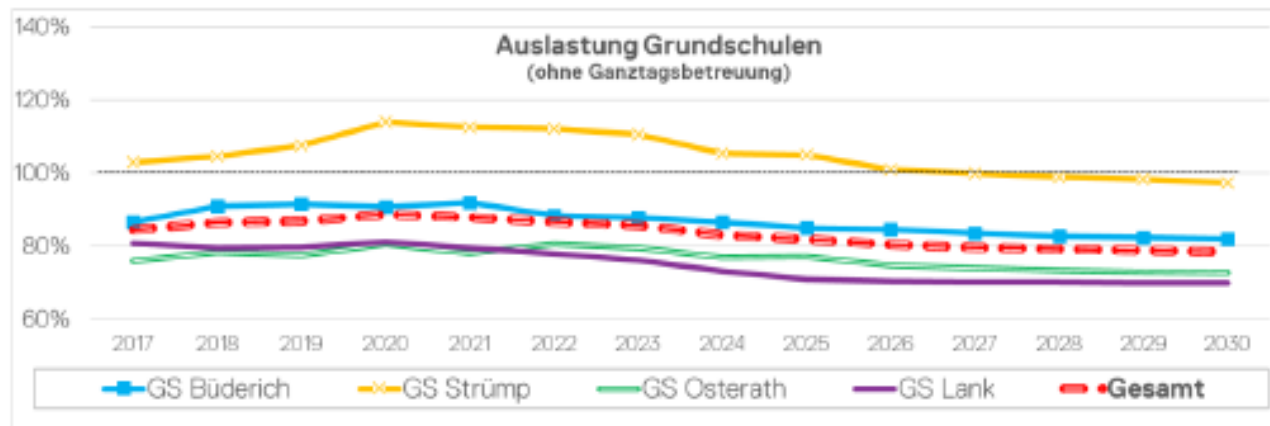
Baugebiete für die bereits jetzt Planungsrecht besteht

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ "Einfamilienhaus"	Startjahr der Aufsiedlung
13	Gruttorfer End 3	24	100%	2025
14	Neusser Feldweg / Dörperweg	15	40%	2025
17	Xantener Straße	21	100%	2025
18	Auf der Gath	7	100%	2025
20	Im Plötschen / Hermann-Hesse Straße	20	100%	2025
23	Blumenstraße/Kanzlei	55	90%	2021
24	Dülsweg/Kanzlei	25	100%	2021
27	Am Schackumer Bach / Schneiderhof	8	100%	2030
Wohneinheiten insgesamt:		175		

Neubaugebiete in der Aufsiedlung

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ "Einfamilienhaus"	Startjahr der Aufsiedlung
1	Am Schweinheimer Kirchweg / Struckslindenweg	53	60%	2019
2	Knirpsmühle	6	100%	2018
3	Ostara	226	17%	2017
15	Insterburger Straße	32	0%	2018
21	Strümper Busch	44	20%	2020
22	Brühl Bauhof	120	10%	2019
29	Lötterfelder Staße	70	100%	2018
31	Wohnpark Böhler(werke)	96	100%	2017
32	Von-Arenberg-Straße	20	80%	2019
37	Rottstraße	18	0%	2017
Wohneinheiten insgesamt:		685		

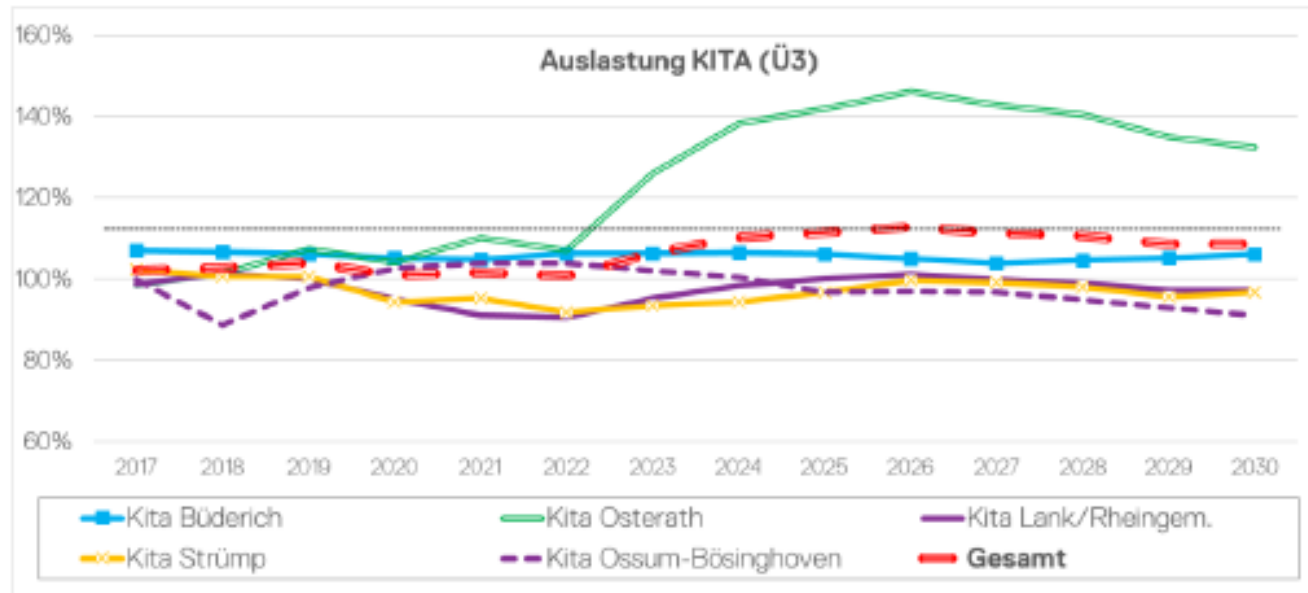


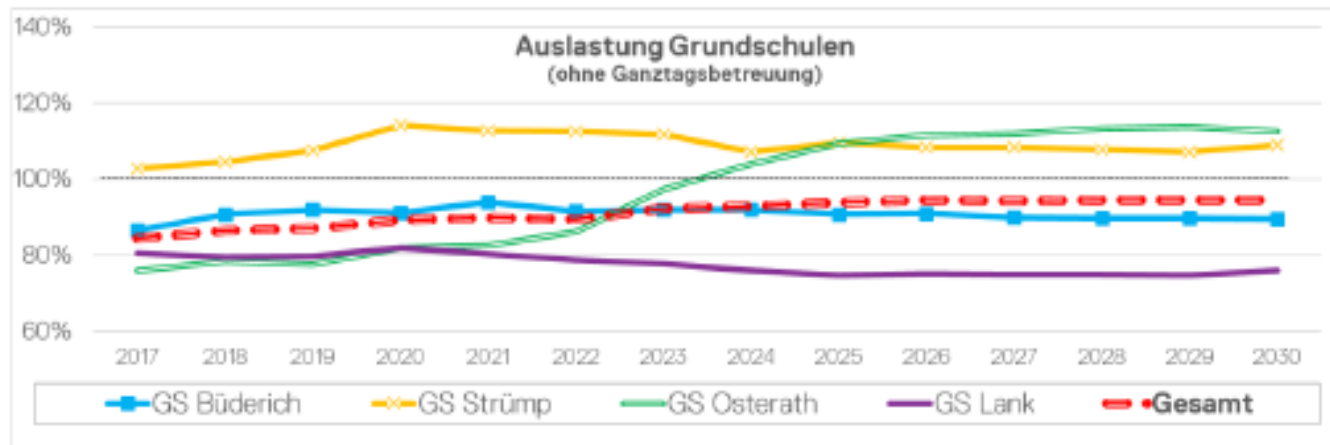


Maximalvariante

Die „Maximalvariante“ umfasst alle 38 planungsrechtlich gesicherten Baugebiete mit insgesamt 2.318 Wohneinheiten.

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ "Einfamilienhaus"	Startjahr der Aufsiedlung
Planungsrechtlich bereits gesichert Wohneinheiten insgesamt:		175		
Bereits in der Umsetzung Wohneinheiten insgesamt:		685		
Untersuchungsflächen:				
4	Ivangsheide / Nibbelsweg	450	60%	2023
5	Kamper Hof	160	60%	2027
6	Kalverdonksweg	80	80%	2028
7	Auf dem Kamp	60	100%	2020
8	Schwertgesweg	170	80%	2023
9	Giesenend	30	100%	2030
10	Ingerweg / Azaleenweg	9	100%	2030
11	Gruttorfer End 1	10	100%	2030
12	Gruttorfer End 2	10	100%	2030
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10%	2021
19	Osterather Straße / Am Buschend	60	80%	2023
25	Blumenstraße	30	100%	2030
26	Hermann-Unger-Allee	22	0%	2023
28	Südl. Kantstraße	40	100%	2028
30	Böhler-Siedlung	60	0%	2022
33	Gelleper Straße	15	80%	2021
34	Latum Ost	50	80%	2025
35	Gonellastraße	30	100%	2022
36	Alter Teich / Kierster Straße	12	100%	2019
38	Nierst - Am Oberen Feld	40	80%	2024
Wohneinheiten insgesamt:		1.458		
Gesamtsumme		2.318		

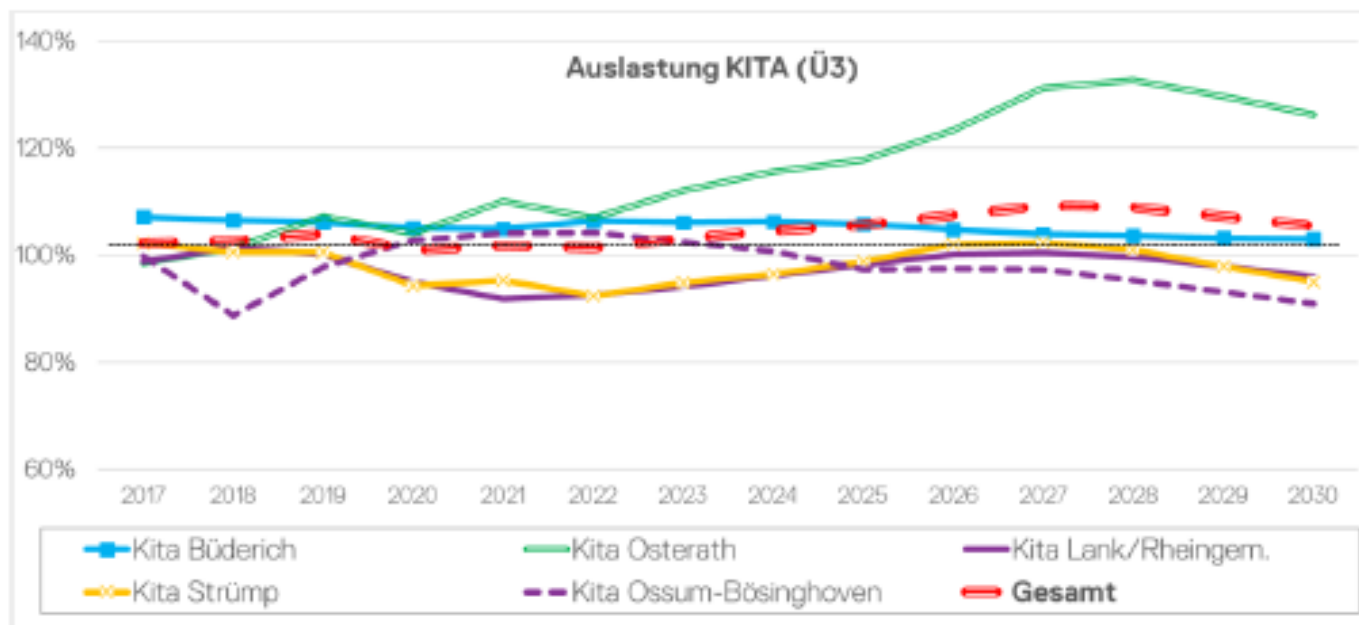




Empfehlungsvariante

Auf dieser Basis ergibt sich die „Empfehlungsvariante“ mit Realisierung von zusätzlich 1.079 Wohneinheiten.

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ "Einfamilienhaus"	Startjahr der Aufsidlung
Planungsrechtlich bereits gesichert Wohneinheiten insgesamt:		175		
Bereits in der Umsetzung Wohneinheiten insgesamt:		685		
Empfehlungsflächen:				
4	Ivangsheide / Nibbelsweg	450	60%	2023
5	Kamper Hof	160	60%	2027
7	Auf dem Kamp	60	100%	2020
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10%	2021
19	Osterather Straße / Am Buschend	60	80%	2023
26	Hermann-Unger-Allee	22	0%	2023
30	Böhler-Siedlung	60	0%	2022
33	Gelleper Straße	15	80%	2021
34	Latum Ost	50	80%	2025
35	Gonellastraße	30	100%	2022
36	Alter Teich / Kierster Straße	12	100%	2019
38	Nierst - Am Oberen Feld	40	80%	2024
Wohneinheiten insgesamt:		1.079		
Gesamtsumme:		1.939		



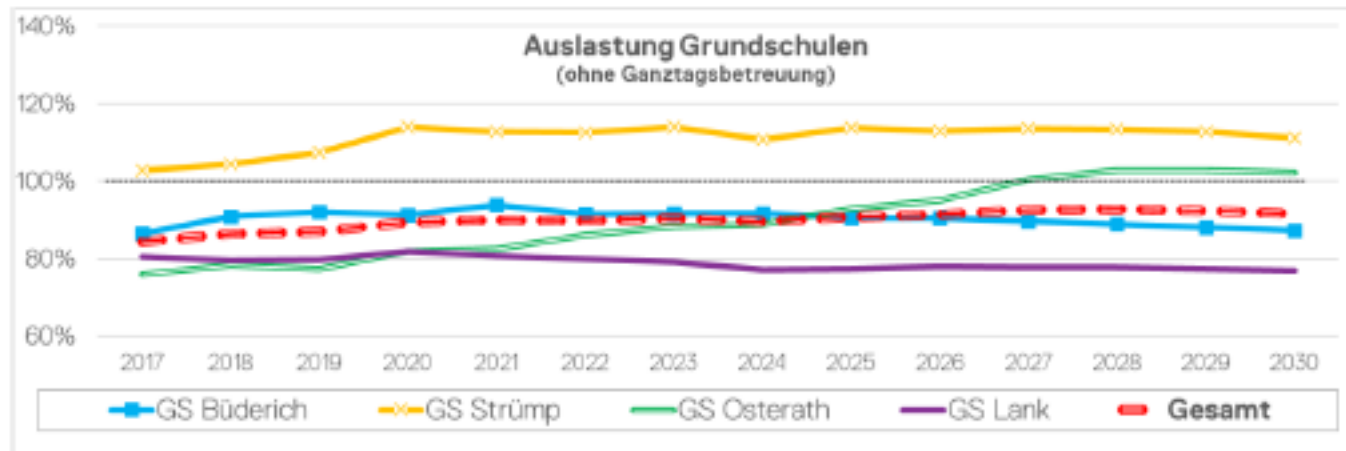


Abb.8: Auslastungseffekte der Empfehlung zur Baulandaktivierungsstrategie bis 2028 (Quelle: SSR)

Hinweis: Ergebnis bei konstanten Rahmenbedingungen und Nutzungsquoten entsprechend der realisierten Nachfrage in den Jahren 2016 und 2017.

Zusammenfassung aller drei Varianten

	Status Quo	Maximalvariante inkl. Status Quo	Empfehlungsvariante inkl. Status Quo
Baulandentwicklung	- 685 Wohneinheiten in der Aufsiedlung, 175 Wohneinheiten mit Planungsrecht, insgesamt 860 Wohneinheiten, 18 Baugebiete	- 2.318 Wohneinheiten, 38 Baugebiete	- 1.939 Wohneinheiten, 30 Baugebiete
Kindertagesstätten	- Bedarf gedeckt - Ausbau in Büderich erforderlich - angespannte Situation in Osterath - Entspannung ab 2020 - Auslastung sinkt dann auf 90%, stärkster Rückgang in Strümp und Lank-Latum	- bis 2020 ähnliche Situation wie im Status Quo - deutlicher Handlungsbedarf in Osterath aufgrund der Neubaugebiete, Versorgung nur durch Ausbau der Einrichtung möglich	- Ausbau in Osterath und Büderich erforderlich
Grundschulen	- stabile Auslastung - vorhandene Kapazitäten derzeit nicht ausgeschöpft - geringfügige Überschreitung der nähräumlichen Versorgung in Strümp, durch Zuordnung der Schüler von Ossum-Bösinghoven nach Lank regulierbar	- Auslastung der vorhandenen Kapazitäten - Prüfung von Überschreitung der nähräumlichen Versorgung in Strümp und Osterath	- Auslastung der vorhandenen Kapazitäten
Weiterführende Schulen	- stabile Auslastung	- stabile Auslastung	- stabile Auslastung