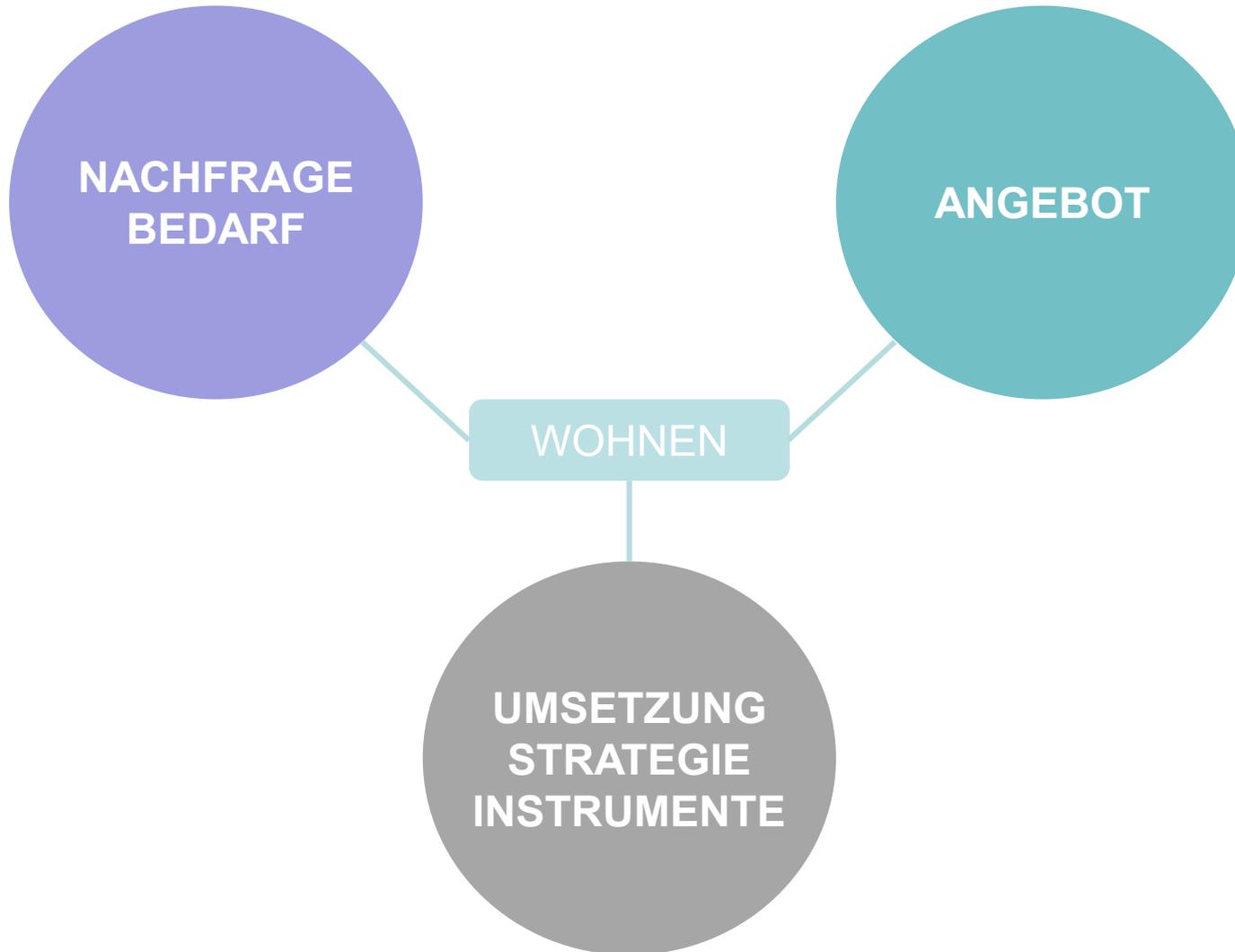


Das Thema **WOHNEN** aus  
Perspektive der Stadtentwicklung



Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss  
(Sonderausschuss Wohnen)

14. November 2023, 17:00 Uhr



- Fortschreibung der Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreis-Neuss aus dem Jahr 2015 durch das Büro InWIS Forschung & Beratung GmbH
- Vorstellung der Ergebnisse im APL am 09. Februar 2022
- Analyse der Nachfragefaktoren sowie Wohnungsangebote
- Auswertung von Bevölkerungsprognosen, Haushalts-/Wohnungsbedarfsprognosen sowie Wohnbauflächenbilanz & -bewertung
- Formulierung der Konsequenzen für die Wohnungsmarktsteuerung

- Stärkste Einwohnerzuwächse in Meerbusch mit 2,5 %
- Zweithöchste Bauintensität in Meerbusch mit 4,0% (MFH-Segment 2,1 % und EFH-Segment 1,9 %)
- Einwohner stärker gestiegen, als die Bautätigkeit
- Meerbusch im Regionalvergleich hochpreisiger Mietwohnungsstandort (9,68 EUR/m<sup>2</sup>)
- Durchschnittlicher Angebotspreis bei rd. 580.900 EUR
- Nachfrage insbesondere nach altengerechten und preisgünstigen Wohnraum
- Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen wird ohne Neubau schwieriger
- Verschärfung der Versorgungssituation ohne neue, geförderte Wohnungen
- Schaffung altengerechten und bezahlbarem Wohnraums in Büderich, Strümp und Osterath, mittlerweile auch in Lank-Latum

- Bedarf neuer Wohneinheiten liegt bis 2039 bei rund 3.500, hiervon 40% im Geschosswohnungsbau
- Schwerpunkt der Bautätigkeit sollten MFH bleiben
- Empfehlung zur Reduzierung der Bautätigkeit ab 2030, da die Einwohnerzahl dann nur noch leicht steigt
- Baulandverfügbarkeit nimmt ab
- Vorhandene Flächen im Stadtgebiet reichen nicht aus, um die Nachfrage zu decken

Vielfältiges  
Wohnungsangebot  
schaffen

Versorgung  
einkommens-  
schwacher  
Haushalte

Wohnen im Alter

Bauland-  
management

*Regionale  
Koopera-  
tion*

Quelle: InWIS 2022

- Analyse- und Steuerungskonzept zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung in Meerbusch
- Fokus auf künftiger Siedlungsentwicklung sowie deren Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur
- Vorschlag einer zeitlich und räumlich verorteten Reihenfolge der Baulandaktivierung

## Aktualisierung Strategiekonzept Wohnen Meerbusch

- Prüfung auf Aktualität der im Strategiekonzept Wohnen aufgelisteten 38 Flächen
- Prüfung umfasste
  - Anzahl der Wohneinheiten
  - planungsrechtliche Verfügbarkeit
  - bereits getätigte Aufsiedlung
  - Hinzufügen von zwischenzeitlich identifizierten Wohnbauflächenpotenzialen

## Ziele der Aktualisierung

- Erhalt einer aktuellen Datengrundlage / Übersicht
- Empfehlung von kontinuierlicher Überprüfung wird Rechnung getragen

## Hinweis!

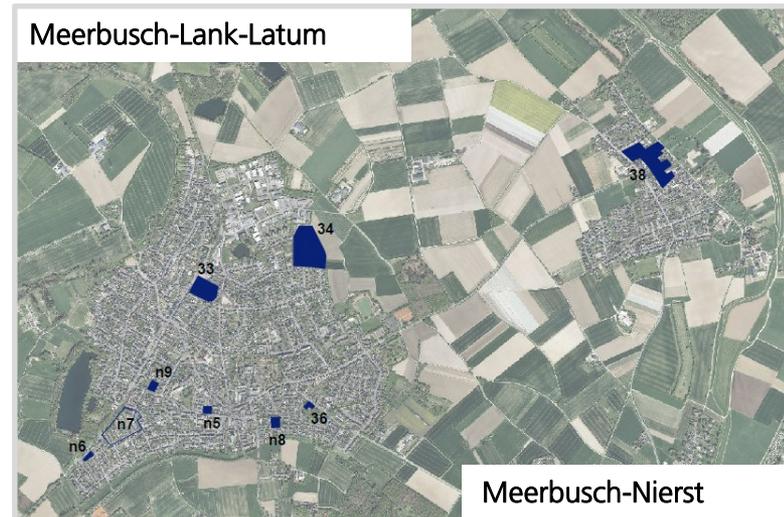
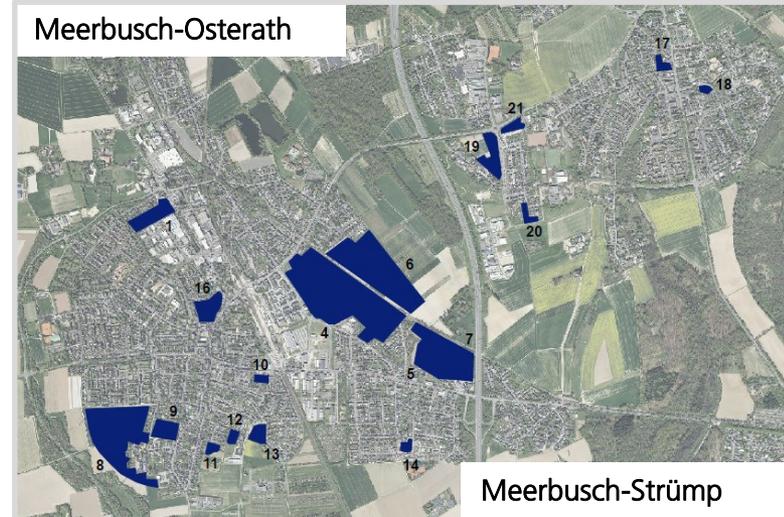
- Aktualisierte Daten sind verwaltungsseitige Schätzungen auf Basis des aktuellen Informationsstandes

## Ergebnis der Aktualisierung

- Aktualisierte Tabelle umfasst **48 Flächen** mit rund **3.265 Wohneinheiten** und einem noch vorhandenen Entwicklungspotenzial von **2.572 Wohneinheiten**, die sich wiederum auf **40 Flächen** aufteilen

Stadtteil	noch vorhandene Potenziale (in WE)		
	Maximalvariante	Empfehlungsflächen	neue Flächen
Meerbusch-Büderich	974	287	630
Meerbusch-Lank-Latum	372	214	158
Meerbusch-Osterath	1.109	880	0
Meerbusch-Strümp	117	117	0
<i>Summe</i>	<i>2.572</i>	<i>1.498</i>	<i>788</i>

FB4/Abteilung 61, Stand 01/2023



	noch vorhandene Potenziale (in WE)		
Flächenverfügbarkeit	Maximalvariante	Empfehlungsflächen	neue Flächen
sofort	197	140	57
kurzfristig bis Ende 2023	10	0	10
mittelfristig bis Ende 2025	949	408	541
(in Bauschnitten ab 2025)	690	690	0
langfristig bis Ende 2030	195	150	25
in der Zukunft nach 2030	531	110	155
<i>Summe</i>	<i>2.572</i>	<i>1.498</i>	<i>788</i>

FB4/Abteilung 61, Stand 01/2023

## Weiteres Vorgehen

- Abhängigkeit der finalen Anzahl neuer Wohneinheiten von Detailplanung
- Berücksichtigung möglicher Flächenrestriktionen (z.B. Eigentümerstruktur & Erschließungsmöglichkeiten)
- Berücksichtigung der personellen + finanziellen Ressourcen der Stadt Meerbusch
- Koordination der Arbeitsprogramme der städtischen Fachbereiche
- Aktualisierung des Baulandbeschlusses
- Nach Entscheidung über Flächenpriorisierung ist die Politik einzubinden (Beschlussvorlage)
- Im Anschluss erfolgt die Bearbeitung jeder Einzelfläche durch die Bauleitplanung
- Abschließend festgelegte Potenzialflächen bilden einen wichtigen Baustein zu einer möglichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

- Innen- vor Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Neuinanspruchnahme von Flächen begrenzen
- Qualitative Nachverdichtungen (Wohnen / Gewerbe / Mischflächen)
- Innenentwicklungspotenziale sind rar und oftmals mit großen Herausforderungen der Aktivierung verbunden (Erschließung / Versorgung / Eigentümerstrukturen / Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft)
- Auftreten von Interessenskonflikte / Akzeptanz in der Bürgerschaft

- **Baulücken** (*Definition*: Entwicklung kurzfristig möglich, da Planungsrecht vorhanden)
- **Hinterliegerbebauung** (Schaffung von Planungsrecht erforderlich)
- **Umnutzung von Hofstellen** u.a. ortsbildprägenden Gebäuden
- **Transformation** (Um- und Nachnutzung von sonstigen untergenutzten Gebäuden und Flächen)
- **Gebäudeaufstockung / Dachausbauten / Anbauten**
- **Beseitigung von Leerständen**
- **Erhalt bestehenden Wohnraums** (Verhinderung von Zweckentfremdung)

- **Potenzialflächenermittlung im Innenbereich**
  - Systematische Bestandserfassung aller Innenentwicklungspotenziale
  - Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Düsseldorf
  - Zusätzlich bauordnungsrechtliche Einzelfallprüfung bei Aufstockungspotenzialen
- **Erarbeitungsphase Innenentwicklungsstrategie**
  - Festlegung übergeordneter Ziele
  - Finden tragfähiger und nachhaltiger Lösungen
  - Laufende Evaluierung des Vorgehens und mögliche Anpassung
  - Gemeinschaftsaufgabe von Verwaltung, Politik, Eigentümer\*innen, Investoren ...
- **Konzeptphase**
  - Qualifizierung des Strategiekonzept Wohnen Meerbusch um Innenentwicklungspotenziale
  - Erstellung von Flächensteckbriefen als Strategiegrundlage
  - Priorisierung der Flächenaktivierung
- **Umsetzungsphase**
  - Zielgerichteter Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente
  - Beteiligungs- und Mitwirkungsbereitschaft sämtlicher Schlüsselakteure

- Fortführung der Ermittlung der Potenzialflächen
- Inhaltliche Konkretisierung der Bausteine einer Innenentwicklungsstrategie
- Grundlage für eine mögliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
- Basis für eine strategisch optimal ausgerichtete Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Meerbusch

- Baulandbeschluss

- Beschluss des Rates vom 29.06.2017

- Aktive Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen

- Inhalt

bestimmt u.a. Voraussetzungen

- zur Entwicklung von Flächen über ein Umlegungsverfahren
      - zum Erwerb von zu entwickelnden landwirtschaftlicher Flächen
      - zum Erwerb von sogenannten Gartenlandflächen innerhalb einer Bebauung
      - zum Erwerb von Flächen bei Baulandentwicklung und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB, insbesondere zur (Folge-)Kostenübernahme mit dem Eigentümer/Investor
      - zur Baulandentwicklung nach § 12 BauGB bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur (Folge-)Kostenübernahme durch den Eigentümer/Investor

- **Bestandsaufnahme**

- bisher kaum angewendet aufgrund individueller Umstände und Gegebenheiten

Beispiel: Keine Anwendung bei Änderung von planungsrechtlich bereits bestehendem Baurecht oder mangelndem Verkaufswille der Eigentümer von Gartenlandgrundstücken innerhalb einer Bebauung

- Veränderung der Finanzierungs- und Bau(kosten)situation für Bauträger und Bauwillige
- Bedarf an weiteren Regelungsinhalten, insbesondere
  - Berücksichtigung von Anteilen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und/oder
  - Seniorenwohnen/besondere Wohnformen
  - Gestaltung (Beispiel: Fassaden-/Dachbegrünung, Photovoltaik-Anlagen)

- **Schlussfolgerung** **AKTUALISIERUNGSBEDARF**

- **Nutzung weiterer geeigneter Instrumente zur Wohnbaulandbereitstellung**

- Gemeindlicher Zwischenerwerb
- Aufnahme von weiteren Regelungsinhalten in städtebaulichen Verträgen/Veräußerung städtischer Grundstücke
- Nutzung von gemeindlichen Vorkaufsrechten

Das Thema **WOHNEN** aus  
Perspektive der Stadtentwicklung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!