



**Stadt- und Regionalplanung**

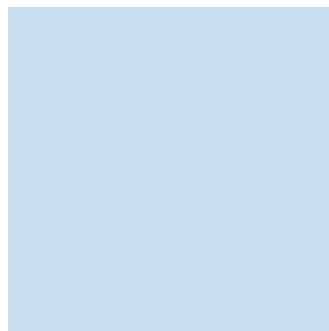
Dr. Jansen GmbH



**Stadt Kleve**  
Kommunales Handlungskonzept Wohnen

**Dr. Sven Wörmer**  
**Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann**  
**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**

Köln, Mai 2019



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Situations- und Vergleichsanalyse</b>	<b>7</b>
2.1	Lage und Verkehrsanbindung	7
2.2	Siedlungsstruktur	8
2.3	Status-quo-Analyse der Alters- und Bevölkerungsentwicklung in Kleve	8
2.3.1	Bevölkerungsentwicklung	8
2.3.2	Wanderungsbewegungen	10
2.3.3	Entwicklung der Pendlersalden	13
2.4	Status-quo-Analyse des Wohnungsmarkts in der Stadt Kleve	13
2.4.1	Entwicklung des Wohnungsbestands	13
2.4.2	Entwicklung an Baufertigstellungen	14
2.4.3	Grundstückspreise	15
2.5	Bewertung der regionalen Positionierung der Stadt Kleve	16
<b>3</b>	<b>Nachfrageanalyse</b>	<b>17</b>
3.1	Bevölkerungsprognose	17
3.2	Entwicklung der Haushaltsstrukturen	18
3.3	Wohnungsbedarfsprognose	18
3.4	Zielgruppenprognose	21
<b>4</b>	<b>Angebotsanalyse</b>	<b>23</b>
4.1	Ortsteilanalyse	23
4.1.1	Kleve Kernstadt	24
4.1.2	Bimmen	29
4.1.3	Brienen	31
4.1.4	Donsbrüggen	33
4.1.5	Düffelward	35
4.1.6	Griethausen	37
4.1.7	Keeken	39
4.1.8	Kellen	41
4.1.9	Materborn	44
4.1.10	Reichswalde	46
4.1.11	Rindern	48
4.1.12	Salmorth	50
4.1.13	Schenkenschanz	52
4.1.14	Warbeyen	54
4.1.15	Wardhausen	56
4.2	Flächenpotenziale	58
4.3	Aktuelle Flächenentwicklung und Vermarktung	59
<b>5</b>	<b>Wohnungspolitische Strategien und Leitideen</b>	<b>62</b>
5.1	Wohnbauflächenpotenziale – Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten	62
5.2	Wohnbauflächenpotenziale – Innen- und Außenentwicklung gleichermaßen fördern	62
5.3	Qualität und Quantität – Modernisierung, Umbau und Ausbau von Beständen	63

5.4	Die Mischung macht's! Gemischte Wohnformen in gemischten Quartieren	63
5.5	Wohnen mit den Vorzügen von Urbanität und Land	63
<b>6</b>	<b>Maßnahmen- und Handlungskonzept</b>	<b>64</b>
6.1	Einleitung	64
6.2	Handlungsfeld A – Bevölkerungsentwicklung und räumliche Schwerpunkte	65
6.2.1	Zielvorgabe für die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung	65
6.2.2	Räumliche Entwicklungsschwerpunkte	66
6.2.3	Entwicklung dörflich geprägter Ortsteile	67
6.3	Handlungsfeld B – Neubaupotenzialentwicklung und -qualifizierung	69
6.3.1	Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A	69
6.3.2	Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool B	75
6.3.3	Masterplan ehem. Union-Gelände	79
6.3.4	Aktivierung von Baulücken	81
6.4	Handlungsfeld C – Bestandsentwicklung: Instrumente und Maßnahmen	83
6.4.1	Bestandsentwicklung Geschosswohnungsbau	83
6.4.2	Bestandsentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgebiete	88
6.4.3	Aufwertung Oberstraße, Griethausen	90
6.4.4	Nachverdichtung im Bestand	92
6.5	Handlungsfeld D – Bedarfe einzelner Zielgruppen	94
6.5.1	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	94
6.5.2	Seniorenwohnen	98
6.5.3	Studierendenwohnen bzw. Wohnangebote für junge Erwachsene	101
6.5.4	Infrastruktur für Studierende bzw. junge Erwachsene	103
6.5.5	Masterplan Wohn-, Kultur- und Gastronomiestandort XOX	105
6.6	Handlungsfeld E – Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen	106
6.6.1	Optimierung der Versorgungsstrukturen	106
6.6.2	Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen	113
6.6.3	Initiative „Bauland an der Schiene“	114
6.6.4	Kooperative Baulandentwicklung	115
6.6.5	Grundsteuersatz als Hebel zur Aktivierung von Flächenpotenzialen	116
6.6.6	Aktives Wohnflächenmanagement	117
6.7	Leitfaden	119
6.8	Monitoring und Fortschreibung	122
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen</b>	<b>123</b>

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.





## 1 Ausgangslage

Wie die meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen, aber auch bundesweit, steht die Stadt Kleve angesichts der erkennbaren gesellschaftlichen Veränderungen vor großen Herausforderungen. Diesen soll frühzeitig mit zielgerichteten Handlungskonzepten begegnet werden.

Eine besondere Herausforderung sind dabei die deutlich sichtbar werdenden demografischen Veränderungen: Polarisierung zwischen Wachstum und Schrumpfung bei gleichzeitiger Alterung der Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund soll das Kommunale Handlungskonzept Wohnen als Grundlage der zukünftigen Wohnungs- und Wohnbauentwicklung in der Stadt Kleve dienen. Ziel ist es, die Folgen des demografischen Wandels für Kleve zu analysieren und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der wohnungsbezogenen Stadtentwicklungspolitik zu erarbeiten.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer strukturellen Umbruchphase, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturschwachen Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlicher sozialer Disposition.

Aber auch in sachlicher Hinsicht gestalten sich die Wohnungsteilmärkte immer vielschichtiger. Dies hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass sich die Struktur der Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren treten am Wohnungsmarkt immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen als Nachfrager auf.

Mit den steigenden individuellen Anforderungen und der erhöhten Differenzierung des Wohnungsmarkts gewinnt die Prognose der Wohnungsnachfrage eine neue Dimension: Nicht allein das Gegenüberstellen von Nachfrage und Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau ist zu untersuchen,

vielmehr sind auch die nachgefragten Qualitäten zu ermitteln. Die Unterscheidung nach Segmenten und Wohnqualitäten muss in der Bedarfsprognose berücksichtigt werden. Denn die Auswahl an Flächen für die weitere Wohnungsmarktentwicklung muss sich nach den erforderlichen Standortfaktoren der künftigen Nachfrage richten, da ansonsten am tatsächlichen Bedarf vorbei geplant würde.

Weiterhin gilt es in zunehmendem Maße die Bestandssituation in den Blick zu nehmen. Mit einer ausschließlichen Ausrichtung auf Neubaugebiete werden Investitionsbereitschaften von den Bestandssituationen abgelenkt mit dem Ergebnis, dass gewachsene Quartiere zunehmend an Attraktivität verlieren, während Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ florieren. Insoweit soll neben der Neubauentwicklung gezielt die Quartiersentwicklung im Bestand in den Fokus genommen werden.

Das vorliegende Fachgutachten orientiert sich an den folgenden Fragestellungen, die bei der Formulierung von Handlungsempfehlungen für ein kommunales Handlungskonzept zu berücksichtigen sind:

- Wie hat sich die Bevölkerungs- und Altersstruktur in Kleve in den letzten Jahren entwickelt, und welche Faktoren haben diese Entwicklung bestimmt? Welche Schlussfolgerungen sind aus den Ergebnissen abzuleiten?
- Wie werden sich daraus die Entwicklung der Haushaltsbelegungsziffer und die entsprechende Anzahl der Haushalte ergeben?
- Welche Bevölkerungszielgruppen können und sollen in Kleve gehalten oder nach Kleve geholt werden?
- Welche Handlungserfordernisse ergeben sich aus der Zielsetzung und der Festlegung von Zielgruppen für die Stadtplanung und Wohnungswirtschaft? Welche Baulandpolitik soll zukünftig betrieben werden? Wie kann der Bestand nachhaltig gepflegt werden?

Die Aussagen und Empfehlungen des kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Kleve stützen sich auf die Zusammenstellung und Aus-

wertung sekundärstatistischer Daten. Ausgewählte Beschreibungen und Bewertungen von Wohnlagen und der relevanten Infrastruktur ergänzen die Recherche. Vorhandene Konzepte und Planungen in der Stadt Kleve wurden berücksichtigt wie auch Daten und Konzepte für übergeordnete Räume.

Die Handlungsempfehlungen richten sich schwerpunktmäßig an die kommunalen Akteure aus Politik und Verwaltung, erfordern aber auch die Einbeziehung der privaten Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarkts in eine gemeinsame Strategie sowie die interkommunale Abstimmung, wenn eine langfristig ausgerichtete und umfassende Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt verfolgt werden soll.



## 2 Situations- und Vergleichsanalyse

### 2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Die Stadt Kleve liegt am unteren Niederrhein im nordwestlichen Bereich von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die direkte Lage am Rhein, die gemeinsame deutsch-niederländische Grenze sowie unmittelbar angrenzende niederländische Nachbarstädte wie Nimwegen bedeuten Standortvorteile für die Stadt Kleve. Als besonderes Merkmal ist zu nennen, dass die Stadt Kleve der Euregio Rhein-Waal angehört und sich ihre Hauptgeschäftsstelle im Stadtgebiet befindet. Dieser deutsch-niederländische Zweckverband setzt sich aus verschiedenen deutschen Kommunen, niederländischen Provinzen, der Industrie- und Handelskammer und dem Landschaftsverband Rheinland zusammen. Er hat zum Ziel, eine positive wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung sowie grenzüberschreitende Projekte zu fördern.

Im Norden begrenzen die deutsch-niederländische Landesgrenze, der Rhein sowie die Stadt Emmerich am Rhein auf der gegenüberliegenden Flussseite das Klever Stadtgebiet. Östlich von Kleve befinden sich das Emmericher Eyland – ein Ortsteil der Gemeinde Kalkar – sowie südlich die Gemeinden Bedburg-Hau und Goch. Westlich liegt die Gemeinde Kranenburg. All diese Gemeinden gehören dem Kreis Kleve an.

Südlich von Kleve verläuft die Bundesautobahn A 57, die über die Landesgrenze zur niederländischen Stadt Nimwegen sowie entlang des Niederrheins eine Verbindung über Düsseldorf nach Köln schafft. Über die Autobahnausfahrt Kleve ist der Stadtkern in rund 15 km Entfernung erreichbar. Hierzu verbindet die Bundesstraße 9 die Klever Innenstadt mit der Autobahn. Gleichzeitig fungiert die B 9 als Ring um die nordöstliche Innenstadt bis in die westlich gelegene Gemeinde Kranenburg. Darüber hinaus gibt es von der nördlichen Klever Innenstadt eine Anbindung über die Bundesstraße 220 nach Emmerich am Rhein. Neben der A 57 bietet die B 57 eine weitere Möglichkeit, die Stadt Kleve entlang des Niederrheins über die Städte Xanten, Kalkar und Bedburg-Hau zu erreichen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Niederrheinischen Verkehrsbetrieben NIAG betrieben. Neben mehreren Buslinien, welche die einzelnen Stadtteile und Nachbargemeinden verbinden, führen einige Linien auch über die deutsch-niederländische Grenze, z. B. zu den niederländischen Nachbargemeinden Nimwegen oder Millingen. Eine Besonderheit ist der sogenannte Klever Citybus, der als Gelenkbus die schmalen Straßen der Innenstadt befahren kann. Ein Anrufsammeltaxi-System der NIAG ergänzt die Angebote des öffentlichen Nahverkehrs.

Alle Buslinien im Klever Stadtgebiet besitzen eine Anbindung an den Busbahnhof, der sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Kleve befindet. Im südwestlichen Bereich der Klever Innenstadt gelegen bildet der Bahnhof den nördlichen Start- und Endpunkt der Regionalbahn 10. Dieser sogenannte Niers-Express wird von der NordWestBahn betrieben und verläuft von der Stadt Kleve linksrheinisch über mehrere niederrheinische Kleinstädte bis zum Düsseldorfer Hauptbahnhof.

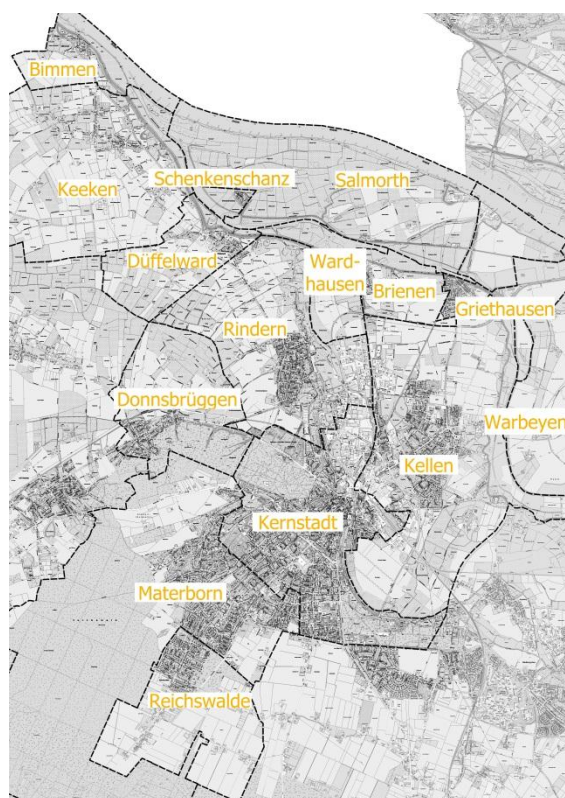
Bedeutend für den Tourismus am Niederrhein und die Stadt Kleve sind die zahlreichen Radwege durch Felder, Moorlandschaften, Wiesen und über Rheindeiche. Ein besonderes Fortbewegungs- und Freizeitangebot stellt die pedalbetriebene Draisine dar, mit der eine Strecke von Kleve über Kranenburg ins niederländische Groesbeek zurückgelegt werden kann.

## 2.2 Siedlungsstruktur

Neben der Kernstadt von Kleve, die sich aus der Unter- und der Oberstadt zusammensetzt, gibt es 14 weitere Ortsteile. Zu den Ortsteilen gehören nach absteigender Einwohnerzahl (Stadt Kleve, Stand 31.12.2017):

- Kleve Kernstadt (23.608 Einwohner)
- Materborn (11.109 Einwohner)
- Kellen (7.751 Einwohner)
- Rindern (2.727 Einwohner)
- Reichswalde (2.481 Einwohner)
- Donsbrüggen (1.578 Einwohner)
- Griethausen (1.202 Einwohner)
- Warbeyen (741 Einwohner)
- Keeken (712 Einwohner)
- Düffelward (626 Einwohner)
- Brienen (355 Einwohner)
- Wardhausen (209 Einwohner)
- Bimmen (151 Einwohner)
- Schenkenschanz (105 Einwohner)
- Salmorth (23 Einwohner)

Abbildung 1: Struktur und Ortsteile der Stadt Kleve



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

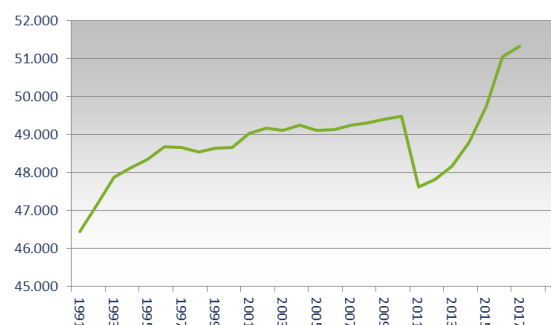
## 2.3 Status-quo-Analyse der Alters- und Bevölkerungsentwicklung in Kleve

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird vor allem durch die Entwicklung der Bevölkerung und durch den daraus entstehenden Wohnbedarf der Privathaushalte bestimmt. Der Bevölkerungsstand in Kleve liegt nach Angaben der Stadt Kleve zum 31.12.2017 bei 53.358 Personen. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) verzeichnete zum 31.12.2015 einen Bevölkerungsstand von 49.729 Personen, zum 31.12.2016 sind es 51.047 Personen und zum 31.12.2017 51.320 Einwohner. Für den weiteren vergleichenden statistischen Teil wird von den Zahlen des Landesbetriebs IT.NRW ausgegangen, um eine kommunale Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 1990 bis 2017 ist festzustellen, dass die Einwohnerzahl von 45.963 im Jahr 1990 auf 51.320 Einwohner in 2017 deutlich, nämlich um ca. 11,7 %, gestiegen ist. Der „Sprung“ vom Jahr 2010 auf das Jahr 2011 ist auf die Registerbereinigung aufgrund des Zensus 2011 zurückzuführen.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 1991 – 2017



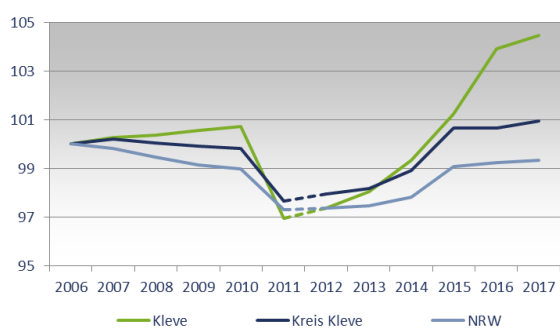
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kleve mit den entsprechenden Zahlen für den Kreis Kleve und für das Land NRW verglichen, wird deutlich, dass sich die Stadt Kleve fast ausnahmslos positiver als das Land Nordrhein-Westfalen und nach dem Zensus 2011 auch positiver als der Kreis Kleve entwickelt hat. Die Werte des Landes NRW



haben sich bei einem Vergleich zum Ausgangsjahr 2006 leicht negativ verändert und liegen ca. 0,8 % unter dem Ausgangspunkt. Der Kreis Kleve kann eine positive Entwicklung in Form eines Zuwachses von knapp 0,6 % aufweisen. Die Stadt Kleve kann im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungsgewinn von ca. 3,9 % verbuchen und weist damit im Vergleich zu den Referenzräumen die positivste Bevölkerungsentwicklung auf.

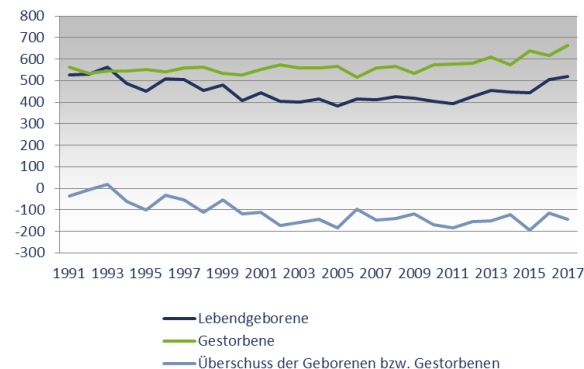
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2017 im Vergleich zum Kreis Kleve und zum Land NRW in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Sucht man nach den Ursachen für das Bevölkerungswachstum in der Stadt Kleve, so lässt sich dieses nicht mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als Saldo aus Geburten- und Sterbefällen erklären. Ausschließlich in den Jahren 1990 und 1993 lag in der Stadt Kleve die Anzahl der Lebendgeborenen geringfügig über der Anzahl der Gestorbenen. Im übrigen Betrachtungszeitraum und insbesondere ab den 2000er Jahren ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen negativen Saldo gekennzeichnet. Inwieweit sich der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Trend nach steigenden Geburtenzahlen in Nordrhein-Westfalen in Zukunft in der Stadt Kleve bemerkbar machen wird, bleibt abzuwarten.

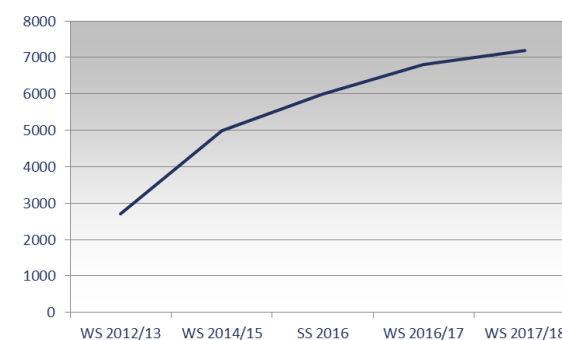
Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 1991 – 2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Kleve ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen: die überaus positive Entwicklung der Studierendenzahlen der Hochschule Rhein-Waal mit über 7.300 Studierenden im Wintersemester 2017/18, davon ca. 5.400 am Standort Kleve, trägt sicherlich zu dieser Entwicklung bei. Darüber hinaus ist auch ein Zuzug älterer Menschen zu beobachten, die beispielsweise zentrale Lagen mit guter Infrastruktur suchen und ihren Wohnstandort in die Stadt Kleve verlegt haben.

Abbildung 5: Anzahl der Studierenden an der Hochschule Rhein-Waal 2012 – 2018



Quelle: Hochschule Rhein-Waal, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 2.3.2 Wanderungsbewegungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist auf kommunaler Ebene kaum eine wirksame „Stellschraube“, um die demografischen Entwicklungen zu steuern (Stichwort Familienpolitik). Das bedeutet, dass die Beeinflussung der Wanderungssalden der maßgebliche Faktor für eine positive Entwicklung der demografischen Werte ist. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Wanderungsbewegungen vertiefend betrachtet.

Aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung können die Bevölkerungszahlen in den meisten Kommunen und Regionen nur noch über Wanderungsgewinne gehalten werden bzw. zunehmen. Über den vollständig betrachteten Zeitraum konnte die Stadt Kleve positive Wanderungssalden erreichen.

Abbildung 6: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2003 – 2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

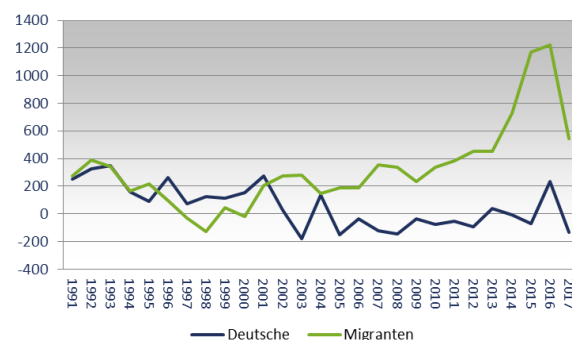
Die Wanderungssalden variieren jährlich zum Teil beachtlich. Abnahmen der insgesamt positiven Wanderungssalden sind für die Jahre 2003 und 2005 zu verzeichnen. Deutlich steigend sind die Wanderungssalden seit 2009, was auf die Eröffnung der Hochschule Rhein Waal im Mai des Jahres 2009 und die dadurch entstandenen Zuzüge von Studierenden zurückzuführen ist. Eine besondere Entwicklung zeigt sich ab dem Jahr 2013. Hier stieg der Saldo von 490 Personen im Jahr 2013 auf 1.453 Personen im Jahr 2016 an und fällt im Jahr 2017 wieder auf einen Saldo von 410. Dies hat seine Ursache nicht nur in der Erfolgsgeschichte der Hochschule, sondern auch in der Flüchtlingspolitik.

In der Differenzierung nach Staatsangehörigkeit ist erkennbar, dass die jüngsten Wanderungsgewinne auf Menschen ausländischer Herkunft zurückge-

hen. Dies ist auf die positive Entwicklung der Klever Hochschule zurückzuführen, denn durch das große Angebot an englischsprachigen Studiengängen ist der Anteil der internationalen Studierenden mit derzeit 44,3 % überdurchschnittlich hoch. Bundesweit wird an Hochschulen ein Durchschnitt von 12,8 % internationaler Studierender erreicht. Ein weiterer Aspekt sind seit vielen Jahren die konstanten Zuzüge aus benachbarten Gemeinden in den Niederlanden. Die Aufnahme von Geflüchteten in der Stadt Kleve ist eine weitere Komponente. Hier sind insbesondere die drei zentralen Aufnahmeeinrichtungen für Geflüchtete zu nennen, wo die Personen zunächst aufgenommen und in der Stadt Kleve gemeldet werden.

Die Kurve des Wanderungssaldos der Migranten liegt bis 2016 durchweg im positiven Bereich und steigt im selben Jahr auf einen Höchstwert von 1.220 Personen, danach fällt diese auf einen Wert von 543 Personen. Die Wanderungssalden der Deutschen liegen auf einem niedrigeren, überwiegend sogar negativen Niveau.

Abbildung 7: Wanderungssalden für Migranten und Deutsche in absoluten Zahlen seit 1991



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

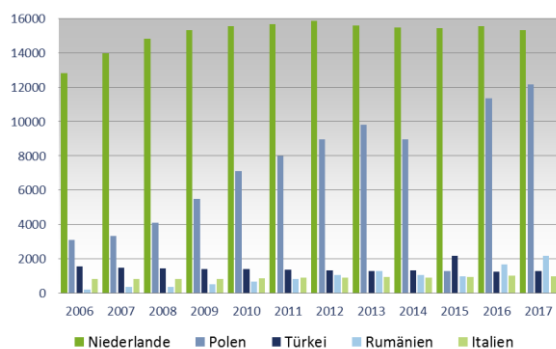
Eine Differenzierung nach Staatsangehörigkeit liegt bei der Landesdatenbank NRW nur für den Kreis Kleve vor, sodass im Weiteren von diesen Informationen ausgegangen wird. Im Kreis Kleve stellen Personen mit niederländischer, aber auch mit polnischer Staatsangehörigkeit den größten Personenkreis. Besonders hohe Werte mit 15.500 Einwohnern im Jahr 2017 weist die ausländische Bevölkerung aus den Niederlanden auf. Ursache hierfür ist das attraktive Wohnangebot im Kreis Kleve, sodass viele Niederländer sich im Kreis Kleve Eigentum schaffen. Die zweite große Gruppe wird von





Personen mit polnischer Staatsangehörigkeit gestellt, die in den letzten Jahren stark angestiegen ist und im Jahr 2017 bei rund 12.100 Personen lag. Die überwiegende Anzahl dieser Personen ist für niederländische Betriebe tätig, hat aber aufgrund des günstigeren Preisniveaus einen Wohnsitz im Kreis Kleve gewählt. Auf dem dritten Platz liegt im Jahr 2017 die Personengruppe mit rumänischer Staatsbürgerschaft (2.165 Personen).

Abbildung 8: Ausländische Bevölkerung nach Staatsangehörigkeiten für den Kreis Kleve der Jahre 2007 – 2017, absolute Werte

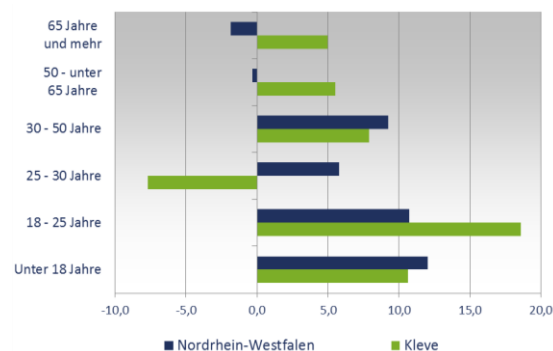


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Vergleich der Entwicklungen der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner im Landesdurchschnitt und in der Stadt Kleve für die Jahre zwischen 2011 und 2017 zeigen sich deutliche Unterschiede. In der Altersgruppe der unter 18-Jährigen liegt die Stadt Kleve leicht unter dem Landesdurchschnitt. Eine andere Ausprägung zeigt die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, die deutlich höher liegt als der NRW-Durchschnitt. Dies hat seine Ursache darin, dass Kleve ein Hochschulstandort ist und aus diesem Grund Menschen der entsprechenden Alterskohorte aus Bildungsgründen nach Kleve ziehen. Entsprechend verhält sich diese Personengruppe nach Abschluss der Bildung an der Hochschule und zieht vielfach wieder aus Kleve fort, um in anderen Kommunen oder Ländern den Start in das Berufsleben zu beginnen. In der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen fällt der Zuzug nach Kleve geringer aus als im Landesdurchschnitt. Offenbar haben Wohnbaulandpolitik und Infrastrukturausstattung bisher noch nicht bewirkt, dass Familien oder Paare in der Familiengründungsphase in größerem Umfang zugezogen sind. In den Alterskohorten der 50- bis 65-Jährigen und der über 65-Jäh-

rigen sind überdurchschnittliche Zuzüge nach Kleve zu verzeichnen. Normalerweise sind diese Altersgruppen, was auch der NRW-Durchschnitt verdeutlicht, relativ immobil im Hinblick auf ihr Wanderverhalten. Die Ursache für den starken Zuzug nach Kleve liegt in der guten infrastrukturellen Ausstattung, die die Stadt im Gegensatz zu kleineren Nachbargemeinden und ländlichen Bereichen im Kreis Kleve bereithält.

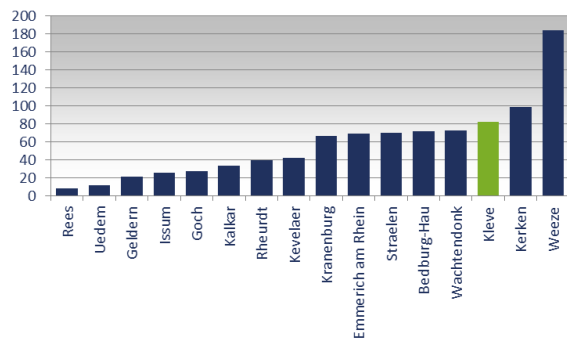
Abbildung 9: Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2011 – 2017 nach Altersgruppen



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Stadt Kleve liegt bei dem durchschnittlichen Wanderungssaldo der Jahre 2010 bis 2017 je 1.000 Einwohner mit einem Wert von 82,2 über dem durchschnittlichen Saldo. Den höchsten durchschnittlichen Wanderungssaldo für den genannten Zeitraum erreicht die Stadt Weeze mit 183,6 je 1.000 Einwohner auf. Dies könnte auf den relativ hohen Wert an fertiggestellten Wohneinheiten je 1.000 Wohnungen (siehe Abbildung 17) bei einem vergleichsweise niedrigen durchschnittlichen Preis pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland von 110 Euro (siehe Abbildung 18) zurückgeführt werden. Den niedrigsten Wanderungssaldo weist die Stadt Rees mit 7,6 je 1.000 Einwohner auf. Negative Wanderungssalden werden im Kreis Kleve von keiner Kommune erzielt.

Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2017 in den Kommunen des Kreises Kleve je 1.000 Einwohner

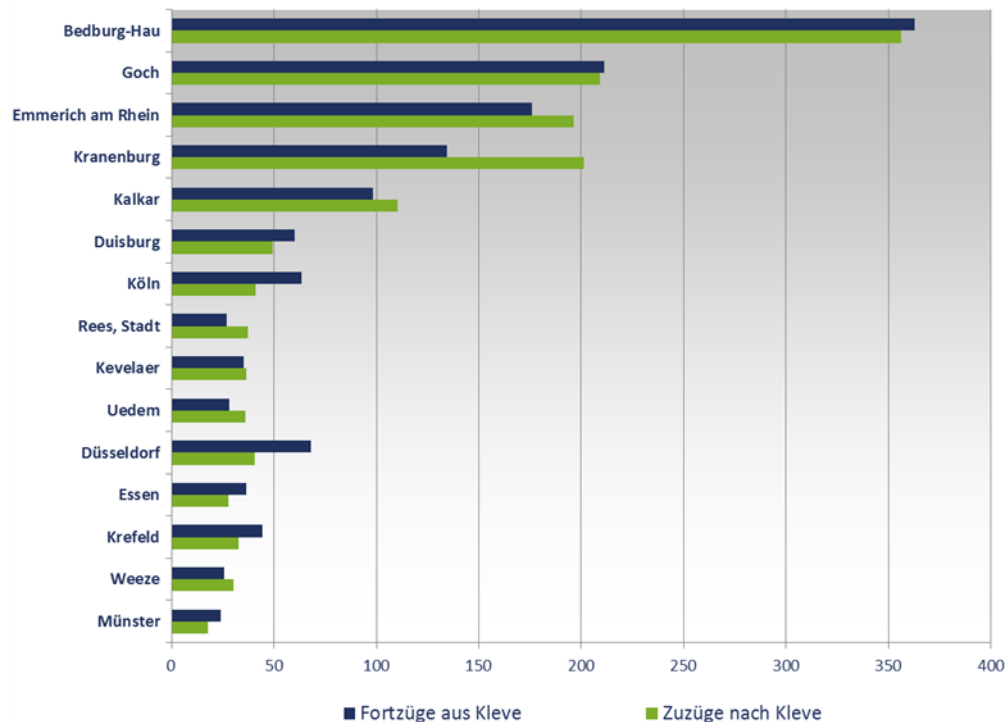


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Wanderungsströme zeigen auf, aus welchen Städten die Menschen nach Kleve ziehen und wohin sie gehen, wenn sie die Stadt Kleve verlassen. Den größten Zuwanderungsstrom verzeichnet die

Stadt Kleve aus der benachbarten Gemeinde Bedburg-Hau, aus der im Zeitraum von 2010 bis 2017 durchschnittlich 356 Personen zugezogen sind. Gleichzeitig ist diese Nachbargemeinde auch das Hauptziel der Fortgezogenen aus Kleve. Durchschnittlich etwa 363 Menschen pro Jahr zogen in einem Zeitraum von fünf Jahren von Kleve in die direkt angrenzende Gemeinde Bedburg-Hau. Auf dem zweiten bis vierten Rang der durchschnittlichen Zu- und Fortzüge liegen die Städte und Gemeinden Goch, Emmerich am Rhein und Kranenburg, die unmittelbar an das Stadtgebiet Kleve angrenzen. Mit durchschnittlich 209 Personen liegt die Nachbarstadt Goch auf dem zweiten Rang der Zugezogenen, gefolgt von der Stadt Emmerich am Rhein mit durchschnittlich 196 zugezogenen Personen. Gleichzeitig sind rund 211 Personen von Kleve nach Goch gezogen.

Abbildung 11: Durchschnittliche Wanderungsströme der Stadt Kleve der Jahre 2010 – 2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

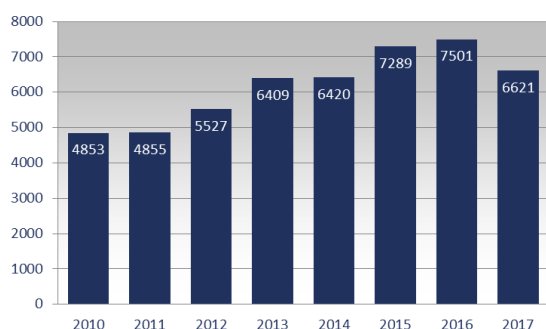




### 2.3.3 Entwicklung der Pendlersalden

Ein wichtiger Aspekt zur Bewertung der Wohnpotenziale ist auch das Arbeitsmarktangebot. Regelmäßig wählen Arbeitnehmer ihren Wohnstandort nach dem Arbeitsplatz, wenn ein adäquates Angebot vorhanden ist. Diese Arbeitsplatzzentralität spiegelt sich deutlich in den Pendlersalden wider. Der Pendlersaldo errechnet sich aus der Differenz der Ein- und Auspendler. Im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2017 überwiegt die Anzahl der Einpendler nach Kleve deutlich die Anzahl der Auspendler aus Kleve. Der Pendlersaldo liegt für das Jahr 2017 bei einem Plus von 6.621 Personen; das bedeutet, dass ca. 10.692 Klever Bürger zu einer Arbeitsstätte außerhalb der Klever Stadtgrenzen pendeln, aber gleichzeitig ca. 17.313 Beschäftigte aus anderen Städten zur Arbeit nach Kleve fahren.

Abbildung 12: Pendlersaldo von 2010 bis 2017 in absoluten Zahlen



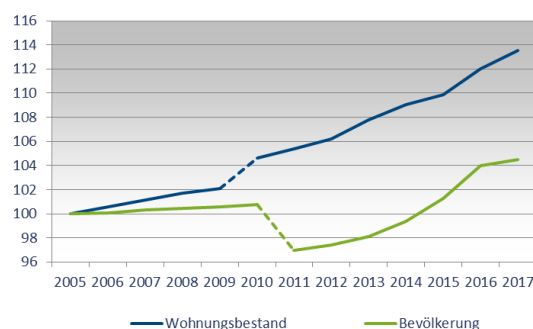
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 2.4 Status-quo-Analyse des Wohnungsmarkts in der Stadt Kleve

### 2.4.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand in der Stadt Kleve verteilt sich auf die unterschiedlichen Kategorien von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen). Zwischen den Jahren 2005 und 2017 verläuft die Bestandsentwicklung kontinuierlich positiv. Durch den Zensus ergibt sich ein Sprung in der Entwicklung, sodass sich vom Ausgangsjahr 2005 bis zum Jahr 2017 ein Plus von über 10 % ergibt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl verläuft ebenfalls positiv, aber weniger dynamisch; nach dem Absinken der Zahlen durch die Registerbereinigung aufgrund des Zensus 2011 steigen die Werte für den gesamten Betrachtungszeitraum auf ein Plus von über 1,3 % zum Ausgangsjahr 2005.

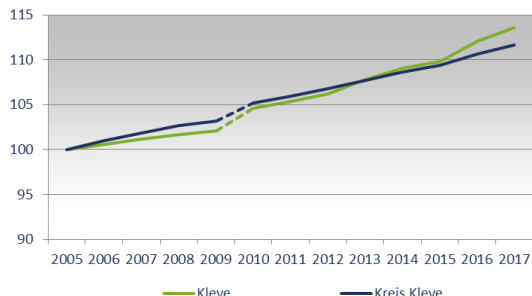
Abbildung 13: Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahl 2005 – 2017 in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Werden die Entwicklungen des Wohnungsbestands in der Stadt Kleve und im Kreis Kleve gegenübergestellt, fällt auf, dass die Entwicklungen zwischen den Jahren 2005 und 2017 relativ parallel verlaufen. Während in den Jahren vor dem Wohnungszensus 2010 die Entwicklung im Kreis Kleve leicht positiver verlief, wendete sich in den folgenden Jahren das Blatt zugunsten der Stadt Kleve: in den Jahren ab 2013 verläuft die Entwicklung des Wohnungsbestands auf einem leicht höheren Niveau als im Kreis Kleve. Ausgehend von dem Basisjahr 2005 konnte sich der Wohnungsbestand innerhalb von zehn Jahren in der Stadt Kleve um 12 % erhöhen, während die Steigerung für den gleichen Zeitraum im Kreis Kleve mit einem Plus von 10,7 % leicht unter diesem Wert liegt.

Abbildung 14: Entwicklung des Wohnungsbestands in Kleve und im Kreis Kleve

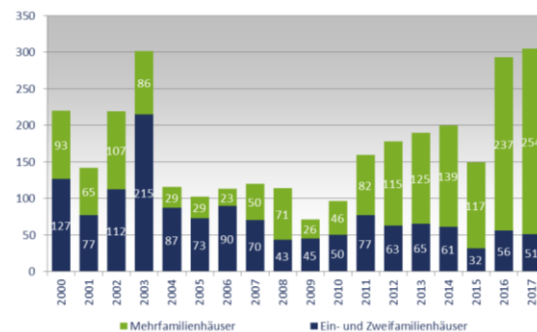


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die positive Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt Kleve spiegelt sich auch in der Zunahme an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern wider. In den zehn Jahren zwischen 2006 und 2017 wurden kumuliert 703 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.285 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. In den Jahren 2004 bis 2010 sind mit einem jährlichen Durchschnitt von unter 40 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die geringsten Wohnbauaktivitäten festzustellen. Seit dem Jahr 2011 steigt der Mehrfamilienhausbau pro Jahr kontinuierlich an. Die größten Zunahmen an Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau können für das Jahr 2017 mit einem Plus von 254 Wohneinheiten verzeichnet werden. Aufgrund der Alterszusammensetzung in der Stadt Kleve ist auch in der zukünftigen Entwicklung von einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach barrierefreien bis barrierearmen Wohnungen sowie nach kleinräumigen Apartmentwohnungen für die hohe Anzahl an Studierenden auszugehen.

Die Entwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser verläuft seit dem Jahr 2004 relativ einheitlich. Im Jahr 2003 verzeichnete die Stadt Kleve mit einem Plus von 215 Wohneinheiten den größten Zuwachs im Ein- und Zweifamilienhausbau. In den letzten fünf Jahren hingegen sind jährlich nur durchschnittlich 55 Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden. Im betrachteten Zeitraum seit dem Jahr 2000 liegt die Zahl mit 32 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern für das Jahr 2015 auf einem Tiefststand.

Abbildung 15: Zunahme an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2000 bis 2017

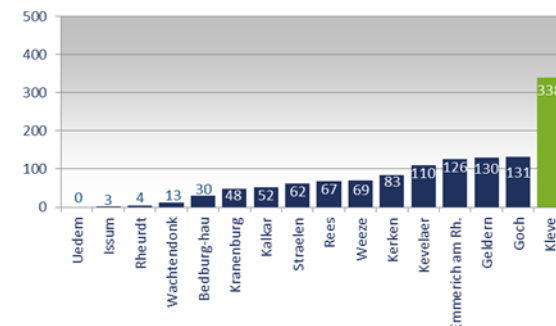


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 2.4.2 Entwicklung an Baufertigstellungen

Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen an Wohnungen im Kreis Kleve im Jahr 2017 ist eine Bandbreite von null Wohneinheiten in Uedem bis zu 338 Wohnungen beim Spitzenreiter Stadt Kleve zu erkennen. Auf den Rängen zwei und drei folgen die Städte Goch und Kerken mit 131 bzw. 130 Baufertigstellungen an Wohnungen. Die Schlusslichter bilden die Kommunen Rheurdt (4 WE), Issum (3 WE) und Uedem (0 WE). Die überaus positive Entwicklung in der Stadt Kleve hängt sicherlich auch mit der positiven Bevölkerungsentwicklung durch vermehrte Zuzüge in den vergangenen Jahren und dem damit verbundenen Bedarf an Wohnungen zusammen.

Abbildung 16: Baufertigstellungen an Wohnungen im Kreis Kleve im Jahr 2017 in absoluten Zahlen



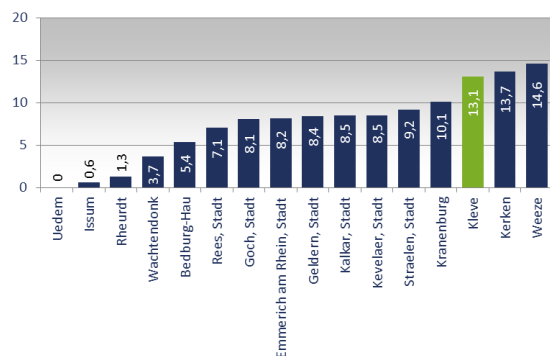
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Kennzahl der Baufertigstellungen je 1.000 Wohnungen, die eine interkommunale Vergleichbarkeit unabhängig von der Gemeindegröße ermöglicht. Hier liegt die Stadt



Weeze mit einem Wert von 14,6 Baufertigstellungen an Wohnungen pro 1.000 Wohnungen auf dem ersten Platz. Es folgt Kerken mit 13,7 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Wohnungen auf dem zweiten Rang. Die Stadt Kleve nimmt mit 13,1 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Wohnungen den dritten Rang ein. Erkennbar ist die Kohärenz zwischen den Baufertigstellungen im Kreis und den Wanderungszugewinnen. Die Wanderungsgewinne sind in der Stadt Kleve insbesondere durch den Zuzug vieler Studierender auf das jüngere Klientel der 18- bis 25-Jährigen zurückzuführen. Neben den Wanderungsgewinnen insgesamt in den Altersgruppen der 30- bis 50 Jährigen sowie der über 50-Jährigen verliert die Stadt Kleve aber auch Einwohner aus diesen Altersgruppen an Kommunen wie Weeze und Kerken, die ein vergleichbares Wohnangebot ausweisen: Wohnen für junge Familien und altersgerechtes Wohnen für Senioren. Dies legt nahe, dass insbesondere einige Familien aufgrund eines fehlenden (ggf. auch preisadäquaten) Wohnungsangebots aus der Stadt Kleve in Nachbarkommunen fortgezogen sind.

Abbildung 17: Baufertigstellungen an Wohnungen pro 1.000 Wohnungen im Kreis Kleve im Jahr 2017

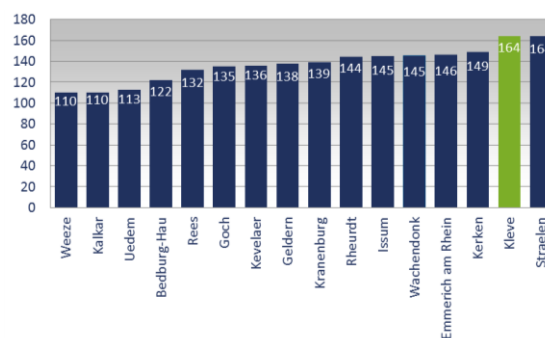


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 2.4.3 Grundstückspreise

Bei den Grundstückspreisen pro Quadratmeter erschlossenes Bauland liegt die Stadt Kleve mit ca. 160 EUR im Kreis Kleve auf dem zweithöchsten Rang und damit höher als der durchschnittliche Quadratmeterpreis des Kreises Kleve von rund 136 EUR. Der günstigste Quadratmeterpreis ist mit durchschnittlich 106 EUR in Weeze, der höchste mit durchschnittlich 164 EUR in Straelen zu finden.

Abbildung 18: Durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2016



Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Kleve 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## **2.5 Bewertung der regionalen Positionierung der Stadt Kleve**

Demografisch und auch arbeitsmarktspezifisch profitiert die Stadt Kleve als bevölkerungsreichste Stadt im Kreis Kleve von der Nähe zu den Niederlanden sowie der guten Verkehrsanbindung. Gleichwohl gibt es weitere Faktoren, die eine regionale Positionierung als Wohnstandort deutlich machen. Zu nennen sind vor allem die Angebote an sozialer Infrastruktur, der Hochschulstandort, die Einkaufsmöglichkeiten und die allgemeine Lebensqualität im Hinblick auf Sport, Kultur und weitere Freizeitangebote. Auch die Grün- und Freiraumqualitäten und das Landschaftsbild können als sog. weiche Standortfaktoren eine maßgebliche Rolle bei der Wahl des Wohnstandorts spielen.

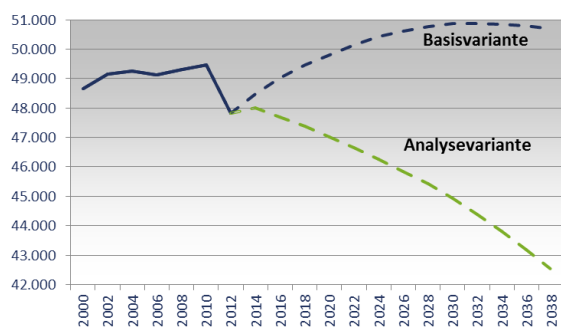


### 3 Nachfrageanalyse

#### 3.1 Bevölkerungsprognose

Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs ist die Bevölkerungsprognose. Wir nehmen zunächst Rückgriff auf die Vorausberechnung der Bevölkerungszahl durch den Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW). Die aktuelle Bevölkerungsprognose von IT.NRW basiert auf den Daten vor dem Jahr 2013. Bei der Prognoserechnung in der Basisvariante (Basisvariante = Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen) geht das Landesamt Information und Technik von einem Bevölkerungswachstum auf ca. 50.700 Personen im Jahr 2038 aus. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 6 % zum Ausgangsjahr 2012. Der deutliche Knick in der dargestellten Kurve hängt mit dem Zensus 2011 zusammen. Wird der Zeitraum ab dem Jahr 2000 berücksichtigt, wird ein Bevölkerungszuwachs von einem Plus von 4,2 % bis zum Jahr 2038 prognostiziert.

Abbildung 19: Bevölkerungsprognose in der Basis- und Analysevariante 2000 – 2038

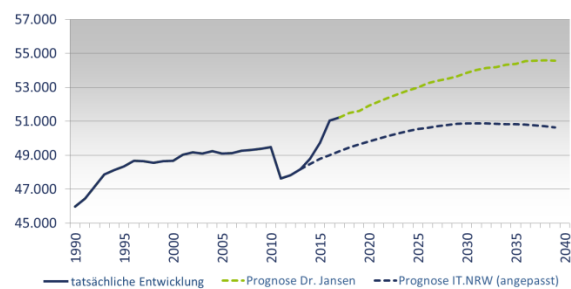


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Analysevariante ohne Wanderungsgewinne wird ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung auf ca. 42.500 Personen bis zum Jahr 2038 prognostiziert. Dies bedeutet ein Minus von gut 11,0 % gegenüber dem Jahr 2012.

Der Prognose des IT.NRW (Basisvariante) stellen wir eine eigene Berechnung gegenüber. Entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Kleve so konstant positiv weiter wie in den vergangenen Jahren, kann nach unserer Berechnung von rund 54.600 Bewohnerinnen und Bewohnern ausgegangen werden. Als Mittelwert resultiert eine Anzahl von ca. 52.600 Personen aus den beiden dargestellten Prognosevarianten.

Abbildung 20: Bevölkerungsprognose für die Stadt Kleve bis zum Jahr 2039



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

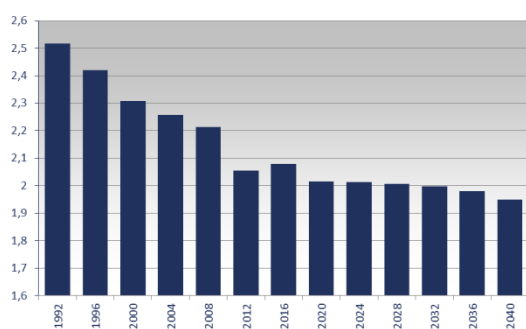
### 3.2 Entwicklung der Haushaltsstrukturen

Eine Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung ist in Kleve wie auch bundesweit zu beobachten. Dafür verantwortlich sind Trends wie die Abkehr von der Großfamilie, die wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind und ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles.

Aber auch das zunehmende Alter der Bevölkerung bewirkt eine Verkleinerung der Haushalte und führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf: Im Laufe des Familienzyklus werden durch den Auszug der Kinder oder den Tod eines Ehepartners die Wohnungen oder Häuser, die einer ganzen Familie Wohnfläche bieten, nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Im gleichen Zeitraum ist die Kindergeneration auf der Suche nach Wohnraum.

Damit wird deutlich: Selbst bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen sind zusätzliche Wohnungen erforderlich. Es ist zudem abzusehen, dass die Wohnungswirtschaft von Anfragen nach barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen in gut integrierter und zentraler Lage förmlich überschwemmt werden wird. Um diese Entwicklung vorzubereiten, müssen bereits heute die geeigneten Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Abbildung 21: Tatsächliche und prognostizierte Entwicklung der durchschnittlichen Personenanzahl je Wohneinheit 1992 – 2040



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.3 Wohnungsbedarfsprognose

Die Prognose des Wohnungsbedarfs stützt sich, ausgehend vom aktuellen Wohnungsbestand, zunächst auf diejenige zur Einwohnerentwicklung sowie die Haushaltsprognose. Der Trend zur sinkenden Haushaltsbelegungsziffer sowie der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf werden hierbei in die Berechnung einbezogen. Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr setzt sich aus den nachfolgend benannten Komponenten zuzüglich eines Planungszuschlags von bis zu 20 % zusammen:

- **Neubedarf:** Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose. Er entsteht grundsätzlich aus einem Zuwachs der Haushaltszahl. Die Zahl der Haushalte für den Prognosehorizont ist bei IT.NRW auf Kreisebene verfügbar und wird im Verhältnis auf die Stadt Kleve heruntergebrochen. Die Differenz aus der Haushaltszahl im Prognose- und der im Ausgangsjahr ergibt den Neubedarf.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf bildet den Bedarf für entfallende Wohnungen ab und wird durch unterschiedliche Gründe wie Zusammenlegungen, Umwidmungen oder Abriss ausgelöst (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestands).
- **Fluktuationsreserve/Nachholbedarf:** Dies beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl verfügbarer Wohnungen im Ausgangsjahr. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige wird die Fluktuationsreserve mit 1 % des Wohnungsbestands vorausgesetzt.

Diese Vorgehensweise entspricht der aktuellen Vorgabe des Entwurfs zum Landesentwicklungsplan NRW und basiert auf der Berechnungsvorgabe des ISB Aachen aus dem Jahr 2012. („Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al., Aachen, September 2012)

Auf Basis dieser in der Landesplanung verankerten Berechnungsmethode und der ermittelten demografischen Prognosevariante werden in der Stadt



Kleve bis zum Jahr 2025 (Prognosehorizont acht Jahre) ca. 790 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2035 (Prognosehorizont 18 Jahre) ca. 1.890 Wohneinheiten benötigt. Mit einem Prognosehorizont von 23 Jahren erhöht sich der Wohnungsbedarf in Kleve bis zum Jahr 2040 schließlich auf ca. 2.430 neue Wohneinheiten.

### Bis 2025

#### Gesamtbedarf an Wohneinheiten

**bis 2025 790 WE**

Bedarf an Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau	110 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	660 WE
Bedarf an Wohneinheiten in Nichtwohnhäusern	20 WE

### Bis 2035

#### Gesamtbedarf an Wohneinheiten

**bis 2035 1.890 WE**

Bedarf an Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau	210 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	1.630 WE
Bedarf an Wohneinheiten in Nichtwohnhäusern	50 WE

### Bis 2040

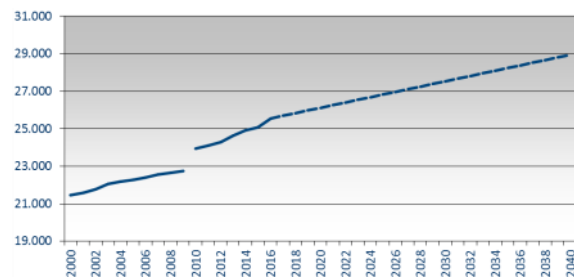
#### Gesamtbedarf an Wohneinheiten

**bis 2040 2.430 WE**

Bedarf an Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau	230 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	2.130 WE
Bedarf an Wohneinheiten in Nichtwohnhäusern	70 WE

Damit erhöht sich die prognostizierte Anzahl an Wohneinheiten insgesamt (Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden, einschl. Wohnheime) auf knapp 29.000 Wohneinheiten im Jahr 2040.

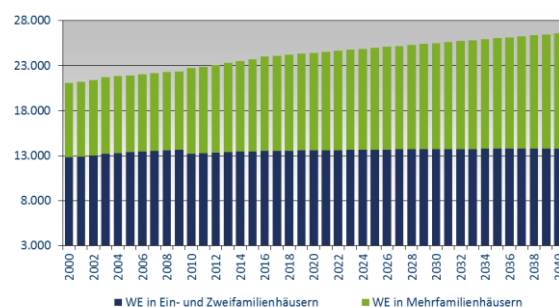
Abbildung 22: Wohnungsbedarfsprognose an Wohnungen insgesamt bis 2040



Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Differenzierung nach Wohnungsmarktsegment und Qualität erfolgt zunächst über die Bevölkerungszusammensetzung (Alter, Bildungsstand, Nationalität, Einkommen). Darauf aufbauend werden die unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten mit dem zu erwartenden Bedarf der Nachfrager abgeglichen. Abbildung 23 zeigt auf Basis der demografischen Prognosevariante die Verteilung der ca. 2.430 benötigten Wohneinheiten auf die Einzeljahre von 2000 bis 2040.

Abbildung 23: Wohnungsbedarfsprognose an Wohnungen nach Kategorien bis 2040



Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auf Basis der Entwicklungen in der Vergangenheit sowie unter Berücksichtigung des künftigen Altersaufbaus zeigt sich, dass das Gros der Wohnungsnachfrage auf das Segment des Mehrfamilienhauses entfällt (2.130 WE bis 2040), während nur wenig Bedarf an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern besteht (230 WE bis 2040). Es wird zudem deutlich, dass der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern bis ca. 2025 pro Jahr anteilig höher ist als zwischen 2026 bis 2040.

Zentrale Erkenntnisse sind zunächst: Möglichst kurzfristig sollten Neubaumaßnahmen in beiden Segmenten ermöglicht werden, denn neue Ein- und Zweifamilienhäuser werden derzeit und in den kommenden fünf Jahren, kaum aber mehr im Zeitraum danach benötigt. Die Bedarfslage wird sich ungefähr ab dem Jahr 2025 sehr deutlich in Richtung des barrierearmen bis barrierefreien Geschosswohnungsbaus verschieben.

In der Standortverteilung ist davon auszugehen, dass die Geschosswohnungen, d. h. neue Mehrfamilienhäuser, überwiegend zentral – vielfach in Form von Baulückenschließungen – realisiert werden. Besondere Eignung weisen dabei Standorte in Nähe zentraler Versorgungsbereiche, sonstiger sozialer Infrastruktureinrichtungen (z. B. Kitas, Schulen) und im direkten Umfeld von Stationen des öffentlichen Nahverkehrs auf. Neue Wohngebiete, die tendenziell an den Ortsrändern entstehen können, werden geringere Bedeutung für den Geschosswohnungsbau haben.

Im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen müssen Mehrfamilienhäuser Mindeststandards erfüllen, die eine Eignung als „Ruhestands-Apartments“ ermöglichen. Damit ist klar: Ob Eigentümer oder Mieter ihre Immobilien langfristig belegen, hängt maßgeblich von der Qualität des Angebots ab. Barrierearm bis barrierefrei sind daher die entscheidenden Kriterien für eine zukünftige Marktfähigkeit dieser Wohnungen.

In den Neubaugebieten wird sich auch zukünftig der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau fortsetzen. Dabei dürften allerdings weiterhin diejenigen Bereiche bessere Vermarktungschancen aufweisen, die näher an Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Sportanlagen, gelegen sind.

Evident ist, dass Mehrfamilienwohnen heute praktisch durchgehend barrierefrei gestaltet wird. Eine Marktsegmentprognose für Seniorenwohnen erübrigt sich in diesem Kontext, auch wenn auf Basis des Altersaufbaus hier durchaus Aussagen getroffen werden können. Eine weitere Differenzierung wird nicht empfohlen, da das Angebot (Planungsvorstellungen, Quartiersprofile, Adressen, städtebauliches Umfeld etc.) einen zu starken Einfluss auf die Nachfrage ausübt und damit eine rein nachfrageorientierte Betrachtung mit zu vielen Unsicherheiten behaftet ist.

Für die weitere Wohnungsmarktdifferenzierung steht eher die Frage im Vordergrund, was die Stadt Kleve möchte, weniger, welche Einzelsegmente bedient werden können. In Anbetracht der Lage, sozialen Disposition oder Versorgungsangeboten der Stadt Kleve kann sie unterschiedliche Nachfragemodelle bedienen, solange diese sich quantitativ in dem prognostizierten Rahmen bewegen.





### 3.4 Zielgruppenprognose

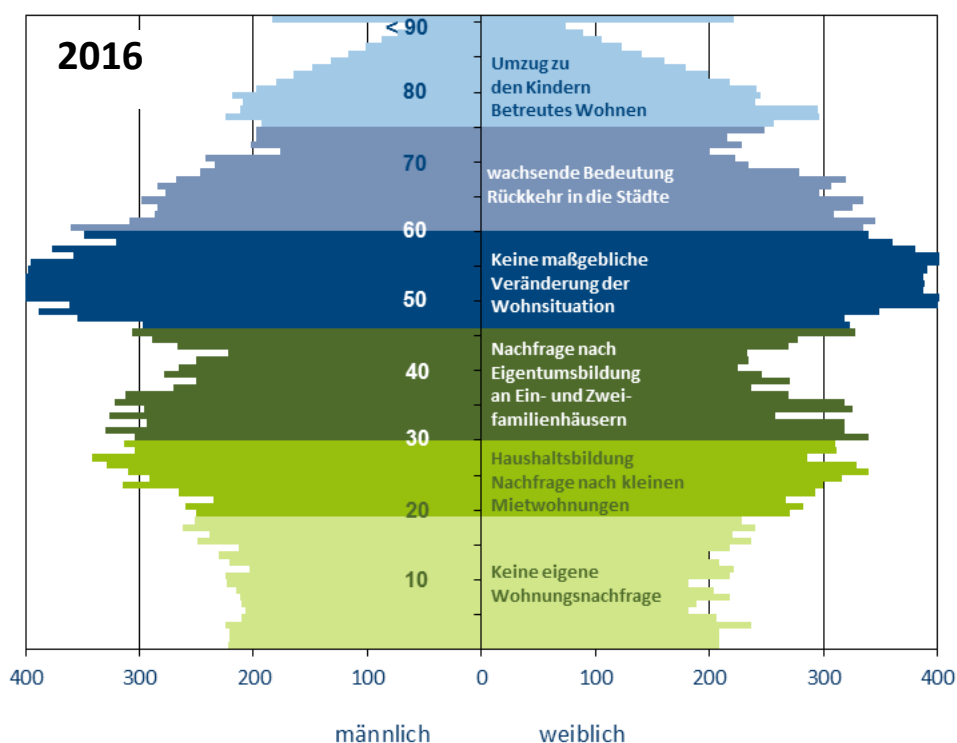
Neben der absoluten Bevölkerungszahl ist auch die Bevölkerungszusammensetzung von Bedeutung für den künftigen Wohnungsbedarf. Hier spielt zunächst der Altersaufbau eine wichtige Rolle, denn je nach Alter verändern sich die Bedürfnisse und Anforderungen an eine Wohnung deutlich. Im folgenden Kapitel wird daher der Bevölkerungsaufbau für die Stadt Kleve und die damit verbundene Zuordnung zur Wohnungsnachfrage für die Jahre 2016 und 2036 vergleichend betrachtet. Die hier verwendeten Zahlen basieren auf dem Datenbestand von IT.NRW.

Während in der Haushaltsgründungsphase, die meist in einem Alter zwischen 18 und knapp 30 Jahren erfolgt, eher kleinere Mietwohnungen nachgefragt werden, verschiebt sich diese Nachfrage mit zunehmendem Alter in Richtung Familienwohnen, möglichst als Eigenheim mit Garten. Die Gruppe der ca. 45- bis unter 60-Jährigen bewegt sich dagegen – zumindest statistisch gesehen – vergleichsweise wenig auf dem Wohnungsmarkt. Erst wenn die Kinder aus dem Haus sind, beginnt eine neue Nachfrage in Richtung kleinerer Wohnungen, möglichst in zentraler und integrierter Lage mit der Nähe zu Kultur, Versorgungs- und

auch medizinischen Angeboten. In den Grafiken zu den Bevölkerungspyramiden ist diese Gruppe an der Überschrift „Wachsende Bedeutung der Rückkehr in die Städte“ erkennbar. Ab einem Alter von ca. 75 Jahren setzt ein Trend zu betreutem Wohnen ein, oder es kommt ein Umzug zu den Kindern in Frage.

Die Alterszusammensetzung in der Stadt Kleve zeigt für das Jahr 2016, dass der Anteil der 46- bis 60-Jährigen am stärksten vertreten ist. Während es bei dieser Altersgruppe tendenziell weniger Veränderungen der Wohnsituation gibt, ist vor allem bei den 20- bis 30-Jährigen sowie den 30- bis 46-Jährigen die Wohnmobilität und Nachfrage nach kleinen Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern hoch. In der Abbildung ist zu erkennen, dass insbesondere die Altersjahre zwischen 25 und 36 Jahren verhältnismäßig stark besetzt sind. Dies erklärt zu einem Teil die derzeit bestehende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsmarkt. Bei den Jüngeren dieser Gruppe dürfte es sich zu einem nicht unerheblichen Teil um Studierende der Hochschule Rhein-Waal handeln, die kleinere Wohnungen bzw. Wohnungen, die für Wohngemeinschaften geeignet sind, nachfragen.

Abbildung 24: Bevölkerungsaufbau 2016 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage

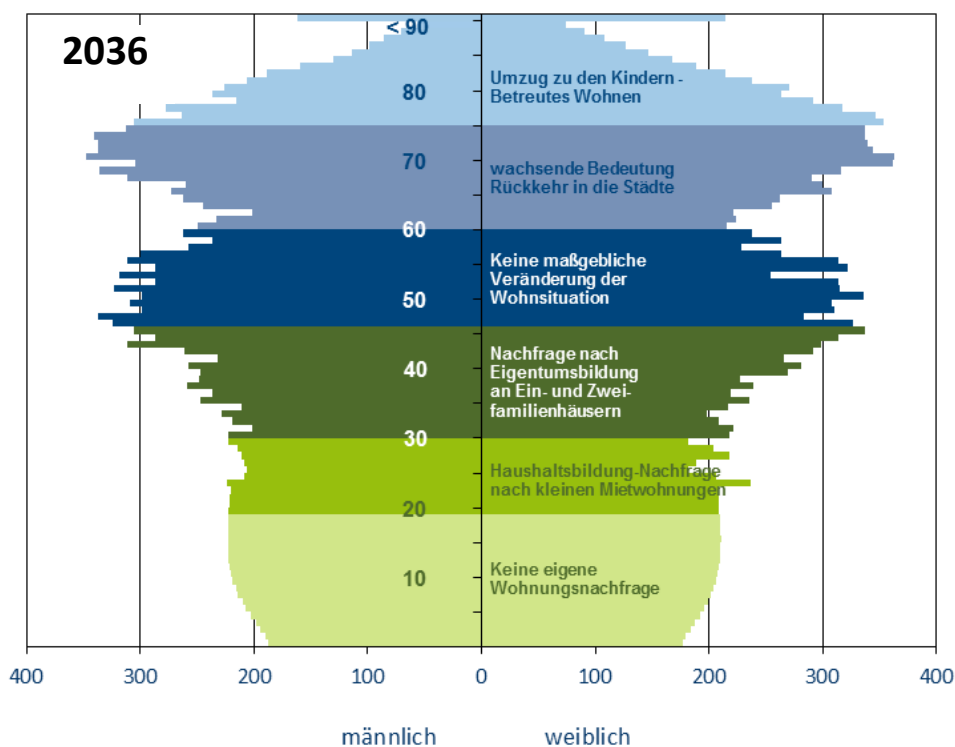


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Fortschreibung der Klever Bevölkerungspyramide für die nächsten 20 Jahre bis zum Jahr 2036 wird sehr deutlich, wo aufgrund der Alterszusammensetzung die künftigen Wohnpräferenzen liegen werden. Im Zeitraum von 2016 bis 2036 wird sich die Altersstruktur der Stadt Kleve weiter nach oben verschieben. Der Anteil der 60- bis 75-Jährigen wird sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels erhöhen und zu diesem Zeitpunkt die größte Altersgruppe in der Bevölkerung Kleves darstellen. Weitere Veränderungen sind bei der Altersgruppe der unter 18-Jährigen sowohl bei den männlichen als auch weiblichen Einwohnerzahlen zu erwarten, die im Vergleich zum Jahr 2016 deutlich abnehmen wird.

Erkennbar ist, dass die Nachfragegruppe des Familienwohnens (30 bis ca. 45 Jahre) kurz bis mittelfristig zwar nochmals einen kleinen Schub erhalten wird. Die Anzahl der potenziellen Interessenten in der dargestellten Altersgruppe wird langfristig aber abnehmen, d. h. die Nachfrage nach Eigentumsbildung für Familien wird mittel- bis langfristig deutlich zurückgehen. Steigen wird dagegen die Nachfrage in der Gruppe der über 60-Jährigen und damit die Nachfrage nach barrierearmem bzw. -freiem Geschosswohnungsbau.

Abbildung 25: Bevölkerungsaufbau 2036 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis resultieren aus dieser prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung zwei Konsequenzen für die Stadt Kleve im Hinblick auf potenzielle Zielgruppen. Zum einen wird längerfristig die Gruppe der Nachfrager nach Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern erkennbar sinken. Zum anderen wird diejenige Gruppe deutlich zunehmen, die

auf dem Wohnungsmarkt kleinere, barrierearme bis barrierefreie Wohnungen in integrierten zentralen Lagen mit gutem Infrastrukturangebot nachfragt. Hieraus wiederum ergeben sich Konsequenzen für das zukünftige Wohnraumangebot der Stadt Kleve.



## 4 Angebotsanalyse

Zur Bewertung der Standortfaktoren für das Wohnen in den verschiedenen Ortsteilen der Stadt Kleve wird im Folgenden eine genaue Betrachtung und Analyse vorgenommen. Kriterien sind:

- Städtebauliche Kategorien wie Dichte, Besatz und Zustand
- Soziodemografische Kategorien wie Alterszusammensetzung und Migrantanteil
- Soziale Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote
- Erreichbarkeit mit MIV und Umweltverbund
- Restriktionen wie mögliche Immissionen (Schall, Schadstoffe etc.) oder optische Beeinträchtigungen

Daraus ergeben sich Aussagen zu aktuellen und möglichen Wohnqualitäten und zur Wahrscheinlichkeit der Belegung nach Ortsteilen.

### 4.1 Ortsteilanalyse

Im Folgenden werden die 15 Ortsteile der Stadt Kleve näher in den Blick genommen.

In den Steckbriefen werden hierbei die Ortsteile, beginnend mit der Kernstadt Kleve (unter Berücksichtigung der Unterteilung in Ober- und Unterstadt) und nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge, betrachtet:

▪ Kernstadt Kleve	23.608 EW
▪ Bimmen	151 EW
▪ Brien	335 EW
▪ Donsbrüggen	1.578 EW
▪ Düffelward	626 EW
▪ Griethausen	1.202 EW
▪ Keeken	712 EW
▪ Kellen	7.751 EW
▪ Materborn	11.109 EW
▪ Reichswalde	2.481 EW
▪ Rindern	2.727 EW
▪ Salmorth	23 EW
▪ Schenkenschanz	105 EW
▪ Warbeyen	741 EW
▪ Wardhausen	209 EW

#### 4.1.1 Kleve Kernstadt

### Kleve Kernstadt



#### Lage/Anbindung

Die Innenstadt bildet das Zentrum des Klever Stadtgebiets. Der Klever Kopfbahnhof bietet im Stundentakt bzw. Halbstundentakt überregionale Verbindungen über verschiedene Städte am Niederrhein nach Krefeld und Düsseldorf. Die Auffahrt der in Richtung Ruhrgebiet führenden A 3 liegt ca. 12 km nordöstlich auf der gegenüberliegenden Rheinseite. Rund 15 km südlich der Klever Innenstadt befindet sich die A 57, die in südlicher Richtung über das Rheinland bis nach Köln und in nördlicher Richtung zur niederländischen Stadt Nimwegen führt.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	23.608
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	29,8 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	17,3 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	26,4 %



## Kleve Kernstadt

### Städtebauliche Analyse

Die Klever Innenstadt zeichnet sich durch einen historischen Kern mit kleinteiliger, dichter Bebauung aus. Besondere stadtbildprägende Elemente und Wahrzeichen sind die Schwanenburg und die Stiftskirche, die durch ihre topografische Höhenlage von weitem gut sichtbar sind und über eine überregionale Strahlkraft am Niederrhein verfügen. Heute prägen vor allem Nachkriegsbauten die Stadtgestalt. Die Besonderheit der Topografie in der Klever Kernstadt ergibt sich zudem in dem Höhenrücken, der entlang des Kanals Kermisdahl und des Tiergartens die Kernstadt in Ober- und Unterstadt teilt. Die Oberstadt kann durch die Lindenallee, Nassauerallee, Königsallee, Albersallee und Bresserbergstraße begrenzt werden. Das übrige Gebiet der Klever Kernstadt bildet die Unterstadt. Eine amtlich gültige und räumlich klar abgegrenzte Unterteilung zwischen Ober- und Unterstadt besteht allerdings nicht.

Wasser ist eine weitere Besonderheit im Stadtbild. So fließen der Kermisdahl und der Spoykanal entlang der Kernstadt und durch Landschaftsräume wie den Galleien. Darüber hinaus besitzt Kleve qualitativ wertvolle Grünräume wie den Tierpark, der fußläufig von der Kernstadt erreichbar ist, sowie vereinzelte Freiräume im Bereich der ehemaligen Wallanlagen um die Kernstadt.

Die verkehrliche Infrastruktur ist insbesondere durch Einfall- und Ausfallstraßen mit wichtigen Verbindungsfunktionen geprägt. Zu nennen sind hier unter anderem die Materborner Allee, Tiergartenstraße und die Ringstraße, die einen alleenartigen Charakter aufweisen. Zudem bietet der im Nordosten der Kernstadt gelegene Kopfbahnhof überregionale, schienengebundene Verbindungen entlang des Niederrheins bis nach Düsseldorf. Eine weitere Bahnstrecke befindet sich vom Kopfbahnhof Richtung Westen bis in die Nachbargemeinde Kranenburg, die über den Draisinenverkehr eine freizeithliche Funktion erfüllt.

#### **Unterstadt**

Große Straße und Herzogstraße durchziehen als zentrale Einkaufsstraßen die Klever Kernstadt vom Bahnhofsgebiet bis in die Oberstadt. Hierzu verlängert die Neue Mitte/Hagsche Straße den südlichen Fußgängerzonenbereich und bildet mit der Alten Post den südlichen Abschluss. Die nordwestliche Verlängerung der Haupteinkaufsstraßen liegt im Bereich der Großen Straße/Herzogstraße bis hin zum Minoritenplatz. In den Erdgeschosslagen der zu großen Teilen zwei- bis viergeschossigen Gebäude finden sich zumeist Einzelhandel und Dienstleister, während in den oberen Etagen die Wohnfunktion überwiegt. Die Gebäude im Bereich der Einkaufsstraßen stammen überwiegend aus der Nachkriegszeit und weisen unterschiedliche Zustände und Qualitäten auf. Der überwiegende Teil der Gebäude wirkt gepflegt. Am Rand des Haupteinkaufsbereichs befinden sich z. T. ruhige und hochwertige Wohngegenden (z. B. im Bereich Prinzenhof) in direkter Nähe zu eher einfachen Wohnlagen mit sanierungsbedürftigen bzw. sich in der Sanierung befindenden Wohngebäuden (z. B. im Bereich von Schulgasse, Schweinemarkt und Karlstraße). An einzelnen Stellen im Innenstadtbereich gibt es moderne zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die erst in jüngerer Vergangenheit entstanden sind.

## Kleve Kernstadt

Die Unterstadt, die aufgrund einiger größerer Bauvorhaben und Projekte im Fokus der städtebaulichen Entwicklung der kommenden Jahre steht, bietet insbesondere zahlreiche Gastronomieangebote entlang der Treppen des Spoy Kanals. Darüber hinaus gibt es für die Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt großflächige Parkbereiche im Bahnhofs- und Kanalareal, die jedoch zum Teil untergenutzt sind.

Als Verbindung von Ober- und Unterstadt fährt ein Citybus durch die Fußgängerzone, die durch eine starke Steigung von Nordost in Richtung Südwest geprägt ist. Hier befindet sich das Einkaufszentrum Neue Mitte, das vereinzelt Leerstände aufweist und nur wenig belebt wirkt. Insgesamt ist das Stadtzentrum im Bereich der Unterstadt begrünt und gepflegt. Es fehlt jedoch zum Teil an ausreichenden und zeitgemäßen Sitzmöglichkeiten, die insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen und aufgrund der besonderen Topografie der Fußgängerzone einen entscheidenden Beitrag zur Aufenthaltsqualität liefern können. Die Seitenstraßen der Fußgängerzone, die oftmals ebenfalls ein starkes Gefälle aufweisen (z. B. in Richtung Großer Markt und Schweinemarkt), sind durch z. B. Galerien und Tattoostudios heterogen genutzt und von einigen Leerständen geprägt.

In der Unterstadt erstrecken sich entlang des Spoykanals und am Hafen seit dem Jahr 2009 sowohl zahlreiche neue Gebäude des Campus der Hochschule Rhein-Waal als auch reaktivierte Bauten wie das ehemalige Speicherhaus. Dieses Gebäude wurde zur Bibliothek der Hochschule umfunktioniert. Kennzeichnend für die Wohnbebauung im Bereich der Hochschule sind mehrere Studierendenwohnheime (z. B. in und im Bereich der Flutstraße). Neben dem Bau der Hochschule mit entsprechenden zielgruppenspezifischen Wohnangeboten lassen sich mit dem Rilano Hotel, der Volksbank, dem Rathaus und einer gastronomisch geprägten Meile am Opschlag weitere Stadtentwicklungsprojekte der vergangenen Jahre benennen.

### **Oberstadt**

Den Kern der Oberstadt bilden das Elefanten Oberstadt Centrum (EOC), ein innerstädtisch großflächiges Fachmarktzentrum, der Bereich um den Marktplatz an der Lindenallee sowie die Hoffmannallee. An der Hoffmannallee stadtauswärts in Richtung des Ortsteils Materborn befindet sich zudem das Tönnissen-Center, das auf 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen bunten Mix aus Handel und Dienstleistungen bietet. Somit verfügt die Oberstadt insgesamt über ein breites Versorgungsangebot.

Die Wohnbebauung in der Oberstadt ist durch eine heterogene Struktur gekennzeichnet. Die Bewohnerstruktur ist im Vergleich zur Gesamtstadt Kleve durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund geprägt (ca. 21 %). Der Altersdurchschnitt der Bewohner der Oberstadt liegt im Klever Durchschnitt.





## Kleve Kernstadt

Anders als in anderen Teilen der Kernstadt sowie den übrigen Klever Ortsteilen findet sich in der Oberstadt an unterschiedlichen Stellen (z. B. im Bereich der Hauptverkehrsstraßen) auch Geschosswohnungsbau mit mehr als zwei bis drei Geschossen. In den ruhigen Seitenstraßen der Hoffmannallee liegen gepflegte Wohngegenden mit gemischter Wohnbebauung von Ein- und Zweifamilien- sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. In zunehmender Entfernung zum Haupteinkaufsbereich in der Oberstadt prägen Wohngegenden mit einem höheren Anteil freistehender Ein- und Zweifamilienhäusern sowie hochwertigen Mehrfamilienhäusern das Bild (z. B. zwischen Triftstraße und Nassauerallee).

Ein die Oberstadt ebenfalls prägendes Wohnquartier aus den 1920er/1930er Jahren ist die ehemalige Arbeitersiedlung zwischen Hoffmannallee und Mittelweg, die den Arbeitern der Schuhindustrie als Wohnraum diente. Das Wohnquartier wurde in der Nachkriegszeit nördlich des Mittelwegs durch bezahlbare Geschosswohnungsbauten ergänzt. Mittlerweile werden die geklinkerten Doppel- und Reihenhäuser der Siedlung saniert. Auf innerstädtischen Entwicklungsflächen sind zudem Neubauten entstanden.

Im Bereich der Neubautätigkeiten der jüngeren Vergangenheit ist insbesondere die von der städtischen GEWOGGE Wohnungsgesellschaft mbH neugebaute Klimaschutzsiedlung an der Richard-van-de-Loo-Straße hervorzuheben.

### Sozialintegrative Infrastruktur

#### *Bildungseinrichtungen*

Diverse Kitas, Montessorischule Spyckstraße, Luther Gemeinschaftsgrundschule, Gemeinschaftsgrundschule an den Linden, Christus-König-Schule, Ringschule Kleve, Freiherr-vom-Stein-Gymnasium, Gesamtschule Kleve (Ackerstraße)/Joseph Beuys Gesamtschule, Förderzentrum Grunewald, Hochschule Rhein-Waal

#### *Weitere öffentliche Einrichtungen*

Museum Kurhaus Kleve, Theater am Fluss  
Familienzentrum Unterstadt, Geologisches Museum Schwanenturm, B. C. Koekkoek-Haus

#### *Kirchliche Einrichtungen*

Kleine Evangelische Kirche, evang. Versöhnungskirche an der „Linde“, Stiftskirche, St. Maria Unterstadtkirche, Regionalverbund der Katholischen Erwachsenen- und Familienbildung, Sozialdienst der Kath. Frauen e. V., Jesus Centrum e. V., Minoritenkirche, Neuapostolische Kirche, Russisch-Orthodoxe Kirche Kleve, Türkisch-Islamische Gemeinde Kleve

### Nahversorgung

Die Kernstadt von Kleve bildet den räumlichen Schwerpunkt des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots. Zahlreiche Geschäfte für den mittelfristigen bis langfristigen Bedarf sowie Dienstleistungs- und gastronomische Angebot finden sich hauptsächlich entlang der Einkaufs- bzw. Fußgängerstraßen. Zudem haben mehrere Vollsortimenter und Discounter rund um die Klever Kernstadt ihren Standort. Weitere Konzentrationen von Betrieben finden sich vor allem im Fachmarktzentrum EOC, im Tönnissen-Center und im Bereich des Gewerbegebiets Kleve-Nord um die Briener Straße und die Flutstraße.

## Kleve Kernstadt

### Sehenswürdigkeiten und Naherholung

Die Schwanenburg  
Schüsterken  
Die Stiftskirche  
Das Denkmal des Großen Kurfürsten  
Der Marstall  
Der Synagogenplatz  
Der Tiergarten  
Das Kreuzmahnmal  
Der Tote Krieger  
Der Narrenbrunnen  
Der Lohengrinbrunnen  
Die ehemalige Stadtmauer  
Der Jüdische Friedhof  
Barocke Gartenanlage  
Der neue Eiserne Mann  
Die Grabplatte Adolf von Eyndhouts  
Der Mönch





#### 4.1.2 Bimmen

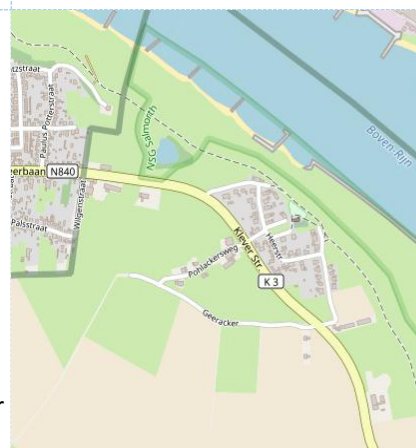
### Bimmen



#### Lage/Anbindung

Bimmen ist der nordwestlichste Ortsteil von Kleve und fußläufig nur wenige Meter von der deutsch-niederländischen Grenze entfernt.

Der Ortsteil wird von der Klever Straße durchquert, die den Ortsteil sowohl mit der im Westen angrenzenden niederländischen Stadt Millingen aan de Rijn als auch dem ca. 10 km entfernten Klever Zentrum verbindet. Alternativ lässt sich das Stadtzentrum binnen 30 Minuten per stündlicher Busverbindung erreichen.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	151
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	33,1 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	26,5 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	27,2 %

## Bimmen

### **Städtebauliche Analyse**

Von der Hauptstraße in Bimmen, der Klever Straße, führt die Heerstraße durch den 209 ha großen Ortsteil. Das Zentrum von Bimmen bildet die Katholische Kirche St. Martinus mit einem angrenzenden Friedhof. Im Bereich der Kirche findet auch der jährliche Weihnachtsmarkt statt. Nordöstlich umgrenzt ein Deich das Dorf und schützt den Siedlungsbereich vor dem Hochwasser des Rheins. Auf dem Deich führt ein Radweg von Kleve bis in die niederländische Stadt Millingen. Der typische dörfliche Charakter spiegelt sich in zahlreichen alten Gebäuden, (ehemaligen) Bauernhöfen und vorwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wider. Nur vereinzelt gibt es Mehrfamilienhäuser. Offensichtlich haben in der jüngeren Vergangenheit kaum Neubautätigkeiten in Bimmen stattgefunden.

Die den Siedlungsbereich umgebenden Weiden und Wiesen werden landwirtschaftlich insbesondere durch Milchwirtschaftsbetriebe genutzt.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Katholische Kirche St. Martinus, zwei ortsansässige Vereine  
Im Ortsteil sind keine Bildungseinrichtungen vorhanden.

### **Nahversorgung**

In Bimmen sind keine Einrichtungen der Nahversorgung ansässig.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Zur Naherholung lädt der Deichradweg entlang des Rheins ein.

### **Bindungen und Restriktionen**

Der Ortsteil befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Deich, der Bimmen Schutz vor den Hochwassern des Rheins bietet. Zudem liegt der Ortsteil im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.

In Kooperation mit den Niederlanden wird in Bimmen eine internationale Messstation zur Kontrolle der Wasserqualität des Rheins betrieben.



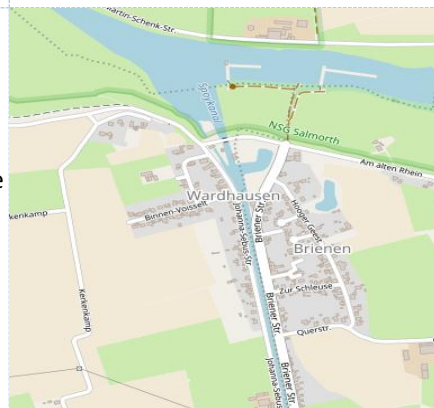
### 4.1.3 Brienen

#### Brienen



#### Lage/Anbindung

Im nördlichen Teil des Klever Stadtgebiets liegt der Ortsteil Brienen. Der Altrhein im Norden und der Spoykanal im Westen begrenzen das Dorfgebiet. Die entlang des Spoykanals verlaufende Briener Straße verbindet den Ortsteil unmittelbar mit dem ca. 4 km entfernten Klever Zentrum. Per nicht direkter ÖPNV-Verbindung lässt sich das Zentrum zudem in 25 Minuten mit dem Bus erreichen.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	355
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	36,3 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	19,4 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	11,3 %

## Brienen

### **Städtebauliche Analyse**

Auf einer Fläche von 200 ha Fläche erstreckt sich der Ortsteil Brienen östlich entlang des Spoykanals. Der überwiegende Siedlungsbereich Briemens liegt in unmittelbarer Nähe zum Kanal. Das Zentrum bildet die Schleusenanlage Brienen-Wardhausen des Spoykanals. Neben einem kleinen Sporthafen am Altrhein verbindet die Schleuse des Kanals den Rhein mit dem Hafen in der Klever Innenstadt. Zurzeit ist die Schleuse jedoch nicht in Betrieb. Der zweite Teil von Brienen befindet sich unmittelbar weiter östlich entlang des Deichs am Altrhein. Die Lüp'sche Straße durchzieht vom Deich den kleinen Dorfbereich, der neben einer Hofanlage mit landwirtschaftlichem Betrieb nur aus wenigen vereinzelt Einfamilienhäusern besteht.

Der dörfliche Charakter Briemens wird vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser aus rotem Backstein geprägt. An einzelnen Stellen finden sich Neubautätigkeiten in Form von Baulückenschließungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Drei ortsansässige Vereine  
Der Ortsteil Brienen verfügt über keine Bildungseinrichtungen.

### **Nahversorgung**

Sowohl in Brienen, als auch dem unmittelbar angrenzenden Ortsteil Wardhausen lassen sich keine Einrichtungen der Nahversorgung finden.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Die unter Denkmalschutz stehende Spoyschleuse

### **Bindungen und Restriktionen**

Brienen liegt in unmittelbarer Nähe zum Deich, der die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets des Rheins darstellt. Zudem befindet sich Brienen im Gebiet des Landschaftsplans Emmerich/Kleve, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.





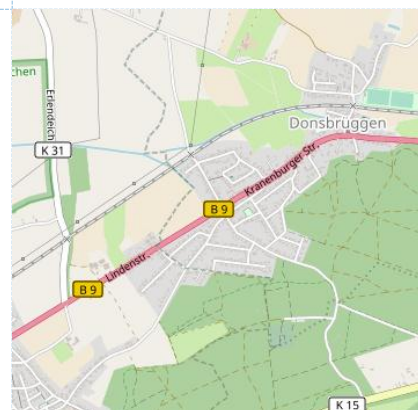
#### 4.1.4 Donsbrüggen

### Donsbrüggen



#### Lage/Anbindung

Donsbrüggen ist der westlichste Ortsteil von Kleve und circa 4 km von der Innenstadt entfernt. Die Kranenburger Straße (B 9) durchquert den Ortskern und schafft eine Verbindung zu der 5 km westlich gelegenen Nachbargemeinde Kranenburg und zur Klever Kernstadt im Osten. Binnen 10 Minuten und per halbstündlicher Busverbindung ist die Klever Innenstadt mit dem ÖPNV zu erreichen. Darüber hinaus existiert für den nicht motorisierten Verkehr ein Radweg entlang der Kranenburger Straße.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	1.578
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	36,9 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	19,8 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	19,6 %

## Donsbrüggen

### **Städtebauliche Analyse**

Mit 445 ha ist Donsbrüggen flächenmäßig einer der größten Ortsteile von Kleve. Eine städtebauliche Trennwirkung geht von der Kranenburger Straße (B 9) aus, die den Ortsteil in zwei Teile trennt und aufgrund der vorrangigen Verbindungsfunktion Durchgangsverkehr induziert. Donsbrüggen südlich der Kranenburger Straße liegt topografisch erhöht und wird durch den Reichswald begrenzt. Nördlich der Kranenburger Straße erstreckt sich der Ortsteil in die flachen Wiesen und Weiden der Niederungen des Rheins. Hier durchziehen landwirtschaftliche Wege mit Pappelbestand, Entwässerungsgräben und vereinzelt Äckern das Naturschutzgebiet Düffel.

Zentrale Wahrzeichen von Donsbrüggen sind zum einen die katholische Kirche St. Lambertus und zum anderen die Mühle. Direkt an der Kranenburger Straße gelegen bildet die Kirche das Zentrum und den Dorfplatz des Ortsteils. Die Mühle an der Mehrer Straße ist bis heute in Betrieb, bietet ein Mühlenmuseum und verschiedene Backwaren.

Die Gebäudestruktur ist vorwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise in Doppel- bzw. Reihenhaushausform, geprägt. Durch die Nähe zur Klever Kernstadt ist Donsbrüggen ein bevorzugter Wohnstandort für junge Familien. Neubaugebiete der vergangenen Jahre bestehen nicht. Die jüngeren Neubauprojekte beziehen sich auf Baulückenschließungen und umfassen Ein- und Zweifamilienhäuser. Entlang der Kranenburger Straße finden sich auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Katholische Kirche, zwei Vereine, freiwillige Feuerwehr, kath. Kindergarten St. Lambertus  
Es gibt keine weiteren Bildungseinrichtungen vor Ort.

### **Nahversorgung**

In Donsbrüggen gibt es keine Einrichtungen der Nahversorgung. In der ca. 2 km entfernten Nachbargemeinde Nütterden befindet sich jedoch ein Lebensmittel-discounter. In Donsbrüggen sind zwei Gastronomiebetriebe ansässig.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Back-Workshops in der alten Mühle Donsbrüggen, Tagungshotel im Schloss Gnadenthal, Schmiede Donsbrüggen

### **Bindungen und Restriktionen**

Die Kranenburger Straße verursacht, vor allem aufgrund des Schwerlastverkehrs, einen erhöhten Umgebungslärmpegel und stellt für die angrenzende Bebauung einen Lagenachteil dar. Zudem liegt Donsbrüggen im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.



#### 4.1.5 Düffelward

### Düffelward



#### Lage/Anbindung

Unmittelbar am Altrhein liegt der nord-westliche Ortsteil Düffelward. Die Klever Straße am Rande des Ortsteils verbindet Düffelward mit der 6 km entfernten Klever Innenstadt. Der ÖPNV stellt im Stundentakt eine zwanzigminütige Busverbindung bereit. Darüber hinaus existiert entlang der Klever Straße ein Radweg für den nicht motorisierten Verkehr.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	626
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	40,1 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	16,3 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	8,3 %

## Düffelward

### **Städtebauliche Analyse**

Südlich des Altrhein-Deichs erstreckt sich auf einer Fläche von 271 ha Düffelward mit seinem alten Dorfcharakter. Durch die Hauptstraße (Klever Straße) ist Düffelward in zwei Teile getrennt. Im östlichen Teil bildet die Kirche mit dem vom Heimatverein gestalteten Dorfplatz das Zentrum des Ortsteils. Die ursprüngliche Dorfstruktur ist erhalten und zeichnet sich durch Hofanlagen und ältere, meist gepflegte Gebäude aus. Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1970er bis 1990er Jahren prägen das Ortsbild. An einzelnen Stellen im Bereich um die Ortsmitte fallen Freiflächen auf, die als Bauland veräußert werden bzw. potenziell für eine Nachverdichtung geeignet sind. Landwirtschaftliche Betriebe, vorwiegend aus dem Segment der Milchwirtschaft, nutzen die umliegenden Wiesen und Weiden.

Aufgrund der abwechslungsreichen Landschaft rund um Düffelward und das Naturschutzgebiet Düffel finden sich im Ortskern verschiedene Ferienwohnungen und Gasthäuser vorwiegend für Radwanderer.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Katholische Kirche, drei Vereine, freiwillige Feuerwehr, Elterninitiative Kindergarten Gänseblümchen e. V., ein Spielplatz  
Es gibt keine weiteren Bildungseinrichtungen vor Ort.

### **Nahversorgung**

In Düffelward sind keine Einrichtungen der Nahversorgung angesiedelt. Im Ortsteil befindet sich mit dem Restaurant Hühnerhaus ein Gastronomiebetrieb, der möglicherweise den Betrieb eingestellt hat.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Dorfplatz, Deich und Altrhein

### **Bindungen und Restriktionen**

Düffelward liegt in unmittelbarer Nähe zum Deich, der die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets des Rheins darstellt. Neben Restriktionen durch das Naturschutzgebiet Düffel sind einige Teile von Düffelward nach der EG-Vogelschutzrichtlinie und nach der FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft unter Schutz gestellt. Zudem befindet sich der Ortsteil im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.





#### 4.1.6 Griethausen

### Griethausen



#### Lage/Anbindung

Der nordöstliche Ortsteil Griethausen liegt unmittelbar am Altrhein. Über die Straße Postdeich sowie die Emmericher Straße lässt sich das ca. 4,5 km entfernte Klever Zentrum per Pkw erreichen. Entlang dieser Straße verlaufen ein Radweg sowie eine Busverbindung, die im Stundentakt Griethausen innerhalb von 20 Minuten mit der Kernstadt verbindet.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	1.202
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	35,2 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	23,7 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	14,5 %

## Griethausen

### **Städtebauliche Analyse**

Auf einer Fläche von 152 ha erstreckt sich der Ortsteil Griethausen, in dem die historischen Dorfstrukturen bis heute erhalten sind. Entlang der Oberstraße im Dorfkern spiegelt sich der Charakter des ehemaligen Fischerdorfs (Eingemeindung nach Kleve im Jahr 1969) mit dichter parzellenartiger Bebauung mit kleineren Häusern in teilweise schlechtem Gebäudezustand. Ein Modernisierungs- und Sanierungsbedarf einiger Gebäude der Oberstraße ist deutlich erkennbar. Einzelne Häuser sind jedoch aufwändig restauriert. Am südöstlichen Ende der Oberstraße befindet sich ein sehenswertes Torgebäude aus dem 18. Jahrhundert. Ein Gastronomieangebot für Tagestouristen (z. B. Fahrradfahrer), für die Griethausen und insbesondere die Oberstraße Anziehungspunkte darstellen können, fehlt. Die übrige Wohnstruktur ist vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern (auch als Reihen- und Doppelhäuser) geprägt. Vereinzelt finden sich in Griethausen auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Geschossen.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Katholische Kirche, fünf Vereine, freiwillige Feuerwehr, Grundschule St. Martinus, Kindergarten St. Martinus.

### **Nahversorgung**

In Griethausen sind keine Einrichtungen der Nahversorgung verortet. Mit der Dorfkneipe „Zum Wolf“ befindet sich ein Gastronomiebetrieb im Ortsteil.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Durch die unmittelbare Lage am Altrhein wird Griethausen von einem Deich mit einem Fluttor vor Hochwasser geschützt. Der Rheindeich mit seiner erhöhten Promenade lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren entlang des Altrheins ein. Als ehemalige Eisenbahnverbindung nach Kleve gibt es eine markante Eisenbahnbrücke aus den Jahren 1863/65 über den Altrhein, die bis 1987 vom Schienenverkehr genutzt wurde und heute unter Denkmalschutz steht.

### **Bindungen und Restriktionen**

Griethausen liegt in unmittelbarer Nähe zum Deich, der die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets des Rheins darstellt. Zudem befindet sich Griethausen im Gebiet des Landschaftsplans Emmerich/Kleve, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.



#### 4.1.7 Keeken

### Keeken



#### Lage/Anbindung

Der Ortsteils Keeken befindet am Altrhein zwischen den Ortsteilen Bimmen und Düffelward.

Über die Klever Straße lässt sich das ca. 9 km entfernte Klever Zentrum per Pkw, ÖPNV oder Fahrrad erreichen. Die Möglichkeit eines ca. 20 Minuten dauernden Bustransfers besteht je nach Tageszeit etwa alle zwanzig Minuten.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	712
<b>Anteil der Altersgruppe der 41-bis 65-Jährigen</b>	43,5 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	16,6 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	25,3 %

## Keeken

### Städtebauliche Analyse

Mit 986 ha ist Keeken einer der flächenmäßig größten Ortsteile von Kleve. Zahlreiche Wassergräben durchziehen die Wiesen und Weiden mit einer Vielzahl an landwirtschaftlichen Betrieben. Bei Hochwasser entsteht oftmals eine Seenlandschaft rund um Keeken. Wie die Ortsteile Griethausen, Brienen, Wardhausen, Düffelward und Bimmen liegt auch Keeken am Deich des Altrheins, dessen Fahrradweg eine Verbindung zwischen Klever Kernstadt und den ländlich geprägten Ortsteilen am Stadtrand bis zu den Niederlanden schafft.

Keeken hat seinen Dorfcharakter bewahrt und verfügt mit der Dorfkirche St. Maria Himmelfahrt und dem angrenzenden Friedhof über eine zentrale Dorfmitte. Entlang kleiner Straßen gibt es fast ausschließlich gepflegte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von Backsteinbauten als größere Gutshöfe. Mehrfamilienhäuser sind in Keeken stark unterrepräsentiert.

Als besonderes Merkmal des Ortsteils gilt die Windmühle, die zu einem Seniorenheim umgebaut wurde. Außerhalb des Dorfkerns finden sich zudem vereinzelt größere Hofanlagen.

Für die Attraktivität des Ortsteils und das gute Zusammenleben sprechen die zahlreichen Bestplatzierungen bei den Kreis-, Landes- und Bundeswettbewerben „Unser Dorf soll schöner werden“. Zudem stellt Keeken aufgrund der vorhandenen Übernachtungsangebote (z. B. Ferienwohnungen, Bed & Breakfast, Gasthof) offensichtlich einen Anziehungspunkt für Touristen dar.

### Sozialintegrative Infrastruktur

Katholische Kirche St. Maria Himmelfahrt, evangelische Kirche, drei Vereine, freiwillige Feuerwehr, ein Spielplatz

Die örtliche Grundschule wurde geschlossen und soll möglicherweise in Zukunft als Unterkunft für Asylbewerber genutzt werden.

### Nahversorgung

In Keeken sind keinerlei Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden. Im Ortsteil befinden sich mehrere Gastronomiebetriebe.

### Sehenswürdigkeiten und Naherholung

Das im Jahr 2000 eröffnete Infozentrum Keeken dient als Anlaufpunkt für Touristen. Es stellt einen von vier Besuchereinrichtungen des deutsch-niederländischen Landschaftsentwicklungsprojekts „De Gelderse Poort“ dar. Das Zentrum informiert über die durch den Fluss geprägte Kultur- und Naturlandschaft am Unteren Niederrhein.

### Bindungen und Restriktionen

Keeken liegt in unmittelbarer Nähe zum Deich, der die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets des Rheins darstellt. Neben Restriktionen durch das Naturschutzgebiet Düffel liegt Keeken inmitten der Fläche, die nach der EG-Vogelschutzrichtlinie und nach der FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft unter Schutz gestellt sind. Zudem befindet sich Keeken im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.





## 4.1.8 Kellen

### Kellen



#### Lage/Anbindung

Der Ortsteil Kellen befindet sich ca. 2 km nordöstlich der Klever Kernstadt.

Über die Emmericher Straße, welche die Hauptverkehrsachse des Ortsteils bildet, lassen sich das Klever Zentrum und der Bahnhof in wenigen Minuten per Pkw oder auch fußläufig erreichen. Der ÖPNV stellt halbstündlich zudem eine Busverbindung als Alternative bereit.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	7.751
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	34,8 %
<b>Anteil der Altersgruppe 66-Jährigen und älter</b>	18,1 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	17,5 %

## Kellen

### Städtebauliche Analyse

Die ehemalige Ortsmitte von Kellen befindet sich um die alte Kirche St. Willibrord, die von historischen Höfen entlang des Bahndeichs am Kellener Altrhein umgeben ist. Das neue Kellener Zentrum bildet die neue Kirche St. Willibrord in einer Seitenstraße der Hauptachse Emmericher Straße. Darüber hinaus bietet der südwestliche Teil Kellens in Nähe der Klever Unterstadt jüngere Mischgebietsflächen mit gewerblicher Nutzung. Im Bahnhofsareal befinden sich in den ehemaligen Industriegebäuden der XOX-Biskuitfabrik, Margarine-Union und Bensdorp-Kakaofabrik unterschiedliche Lagerhallen und Geschäfte sowie ein seit 1997 privat betriebenes Kino. Die alten Hallen der Bensdorp-Fabrik wurden 2017 zurückgebaut.

Die Emmericher Straße durchschneidet den Ortsteil in zwei Teile und entwickelt eine städtebauliche Trennwirkung. Die Straße dient neben einer Erschließungsvor allem der Verbindungsfunktion. Der Durchgangsverkehr wirkt sich negativ auf die anliegende Wohnbebauung aus. Zudem bildet die Emmericher Straße das Nahversorgungszentrum Kellens, was sich räumlich entlang der gesamten Hauptachse verteilt und somit einen fußläufigen Einkauf erschwert. Insgesamt zeigt sich entlang der Emmericher Straße eine gemischte Bebauung mit nur wenigen Leerständen.

Südlich und nördlich der Emmericher Straße befinden sich gepflegte Wohngebiete mit einer heterogenen Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend sowie Reihen- und Doppelhäusern) sowie Mehrfamilienhäusern (überwiegend zwei bis drei Geschosse). Insgesamt weist der Ortsteil Kellen eine gemischte Baustruktur und einen höheren Anteil von Geschosswohnungsbauten auf als die zahlreichen ländlich geprägten Ortsteile von Kleve. An verschiedenen Stellen im Ortsteil zeigen sich Neubautätigkeiten der vergangenen Jahre sowohl im Ein- und Zweifamilien- als auch im Geschosswohnungsbau. Vereinzelt finden sich kleinere Flächen, die sich als Baulücken für eine Nachverdichtung eignen.

### Sozialintegrative Infrastruktur

Bildungseinrichtungen: Grundschule Willibrordschule, Karl-Kisters-Realschule, Konrad-Adenauer-Gymnasium, Zentrum für Schulpraktische Lehrausbildung, Lehranstalt der Landwirtschaftskammer NRW

Außerdem: Katholische Kirche, evangelische Kirche, mehr als zehn verschiedene Vereine, Jugendheim, Seniorenheim, freiwillige Feuerwehr

### Nahversorgung

Der Ortsteil Kellen verfügt als Ergänzung zur Klever Kernstadt über ein eigenes Nahversorgungsangebot. Im Nordosten Kellens ist ein Vollsortimenter angesiedelt. Am südwestlichen Rand des Ortsteils, außerhalb des Siedlungskerns, sind drei Discounter ansässig. Aufgrund der dezentralen Lage der Nahversorgungsangebote an den Rändern Kellens ist eine fußläufige Erreichbarkeit, insbesondere aus dem Bereich der Ortsmitte, nur bedingt gegeben.

### Sehenswürdigkeiten und Naherholung

XOX-Theater in der alten Biskuitfabrik, Euregio Rhein-Waal/Haus Schmithausen  
Zur Naherholung laden der Naturpark Kellen, ein Skatepark und das Naturschutzgebiet entlang des Kellener Altrheins ein.



## Kellen

### **Bindungen und Restriktionen**

Sowohl die B 220 bzw. Emmericher Straße als auch der Klever Ring produzieren vor allem aufgrund des Schwerlastverkehrs einen erhöhten Umgebungslärmpegel und stellen für die angrenzende Bebauung einen Lagenachteil dar. Eine Ortsumgehungsstraße befindet sich im Planfeststellungsverfahren und könnte in den Jahren 2021/2022 fertiggestellt werden.

Die Flächen entlang des Kellener Altrheins unterliegen dem Naturschutz. Zudem liegt Kellen im Gebiet des Landschaftsplans Emmerich/Kleve, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.



#### 4.1.9 Materborn

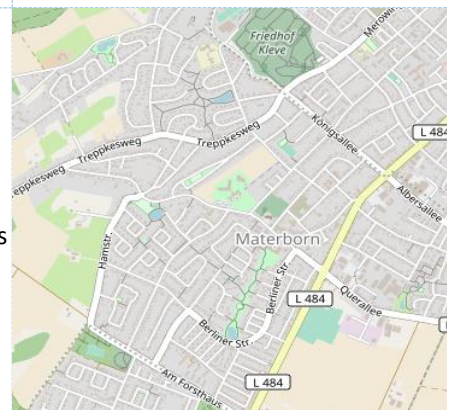
### Materborn



#### Lage/Anbindung

Der Ortsteil Materborn liegt ca. 3 km südwestlich des Klever Zentrums und grenzt unmittelbar an die Klever Oberstadt an.

Die Materborner Allee durchquert den Ortsteil und schafft eine Verbindung ins Stadtzentrum. Materborn zeichnet sich durch ein flächendeckendes Bushaltestellennetz aus. Das Erreichen des Klever Zentrums per ÖPNV ist jedoch oftmals mit einem Umstieg und teils 45-minütiger Fahrtzeit verbunden.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	11.109, nach Kleve der bevölkerungsreichste Ortsteil
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	34,9 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	21,6 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	13,7 %



## Materborn

### Städtebauliche Analyse

Mit der Nähe zum Klever Stadtzentrum (angrenzend an die Klever Oberstadt), den zahlreichen Bildungs- und Freizeitangeboten und einer guten Versorgungsinfrastruktur ist Materborn nach der Kernstadt Kleve der bevölkerungsreichste Ortsteil. Die Hauptstraße des Ortsteils und Verbindungsachse in die Klever Innenstadt ist die Materborner Allee, die unterschiedliche Nahversorgungsangebote aufweist.

Die Ortsteilmitte Materborns bildet die in einen Wohnpark umgestaltete ehemalige katholische Kirche St. Anna in einer Seitenstraße der Materborner Allee. Die aus dem Jahr 1663 stammende Burg Ranzow wird heute als Seniorenheim genutzt. Die Wohngebiete in Materborn sind durch eine heterogene Baustruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern (auch als Reihen- und Mehrfamilienhäuser) der 1970er, 1980er und 1990er Jahre sowie Mehrfamilienhäusern geprägt. Mehrfamilienhäuser finden sich in Materborn in größerer Konzentration als in anderen Ortsteilen von Kleve, insbesondere denen in der Niederung. Südlich des St. Antonius-Hospitals befindet sich innerhalb des Friedrich-Ebert-Rings eine Großwohnsiedlung mit bis zu sechsgeschossigen Wohngebäuden, die bezahlbares Wohnen in Kleve ermöglicht.

Neubautätigkeiten, meist auf kleineren Flächen oder in Form von Baulückenschließungen, sind an unterschiedlichen Stellen im Ortsteil in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie als Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

### Sozialintegrative Infrastruktur

Bildungseinrichtungen: zwei Grundschulen (Marienschule, Karl-Leisner Schule), eine Hauptschule wurde im Jahr 2012 geschlossen  
Außerdem: Kirche, mehr als acht Vereine, Seniorenheim, Jugendherberge

### Nahversorgung

Der Ortsteil Materborn verfügt als Ergänzung zur Klever Kernstadt über ein eigenes Nahversorgungsangebot. Der Nahversorgungsbereich Materborns erstreckt sich entlang der Hoffmannallee/Materborner Allee, der insbesondere für den nordwestlichen Teil des Materborner Siedlungsgebiets fußläufig schwer zu erreichen ist. Nördlich der administrativen Grenze zum Klever Stadtzentrum befindet sich zudem ein Vollsortimenter.

### Sehenswürdigkeiten und Naherholung

Die jährlich stattfindende Materborner Kirmes ist sowohl ein kommunaler als auch regionaler Anziehungspunkt.

### Bindungen und Restriktionen

Materborn liegt im Gebiet des rechtskräftigen Landschaftsplans Reichswald.

#### 4.1.10 Reichswalde

### Reichswalde



#### Lage/Anbindung

Reichswalde ist der südwestlichste Ortsteil von Kleve und grenzt im Süden und Westen an den Reichswald.

Über die westlich am Ortsteil vorbeiführende Grunewaldstraße ist das ca. 5 km entfernte Klever Zentrum auf direktem Wege zu erreichen. Vergleichbar zum angrenzenden Ortsteil Materborn besteht eine ca. 30 Minuten dauernde ÖPNV-Verbindung im Stundentakt zum Klever Stadtzentrum.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	2.481
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	37,7 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	17,5 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	8,6 %



## Reichswalde

### **Städtebauliche Analyse**

Durch Eingemeindung Ende der 1960er Jahre ist Reichswalde einer der jüngeren Ortsteile Kleves. Neben einem aktiven Vereinsleben durch den ansässigen Schützen- und Heimatverein gilt Reichswalde wie auch der Ortsteil Materborn als einer der bevorzugten Wohnstandorte Kleves. Es finden sich überwiegend gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser der 1980er bis 2000er Jahre. Darüber hinaus entstanden in den vergangenen Jahren einzelne kleinere Neubaugebiete, die sich räumlich vor allem im nördlichen Teil angrenzend an Materborn befinden. Mögliche Gründe für die Neubautätigkeiten sind die Nähe zur Kernstadt und zu Nahversorgungsangeboten, das vorhandene Angebot an Kitas und Schulen sowie die Nähe zum Naherholungsgebiet Reichswald.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Bildungseinrichtungen: Städtische Kita, Montessori-Kinderhaus, St. Michael Grundschule  
Außerdem: Katholische Kirche, vier Vereine

### **Nahversorgung**

In Reichswalde befinden sich keine Einrichtungen der Nahversorgung. Zur Deckung des täglichen Bedarfs kann auf das Angebot des angrenzenden Ortsteils Materborn zurückgegriffen werden.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Fußläufig erreichbarer Reichswald  
Wildgehege Reichswalde

### **Bindungen und Restriktionen**

Reichswalde liegt im Gebiet des rechtskräftigen Landschaftsplans Reichswald.



#### 4.1.11 Rindern

### Rindern



#### Lage/Anbindung

Der Ortsteil Rindern befindet sich ca. 3,5 km nördlich des Klever Zentrums, das über die Keekener Straße per Pkw in weniger als 5 Minuten zu erreichen ist. Busfahrten in Richtung Zentrum dauern ca. 15 Minuten und erfolgen im Stundentakt.

#### Einwohner (31.12.2017)

2.727

#### Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen

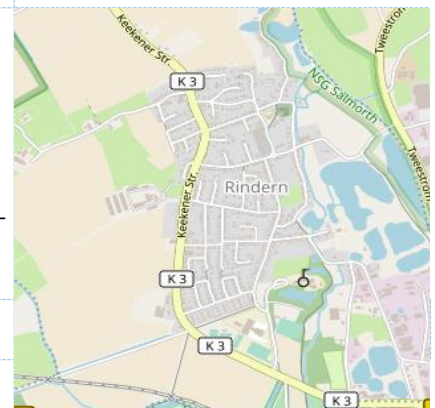
38,5 %

#### Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter

21,5 %

#### Anteil Nicht-Deutscher

13,4 %



Quelle: Openstreetmap

#### Städtebauliche Analyse

Rindern ist ein gepflegter Ortsteil mit einer geringen Anzahl an Nahversorgungsangeboten, die über den Ortsteil verteilt liegen. Den alten Dorfkern bildet die katholische Kirche St Willibrord. Angrenzend daran befinden sich eine Grundschule, Bäckereien, ein Fußballplatz und das Museum Forum Arenacum, das archäologische Funde aus der Römerzeit ausstellt. Durch den westlichen Bereich von Rindern verläuft die Keekener Straße, die zugleich als Hauptstraße des Ortsteils über einige wenige Nahversorgungs- und Gastronomieangebote verfügt. Im südöstlichen Bereich des Ortsteils liegt ein Gewerbegebiet.



## Rindern

Das östlich der Dorfmitte und des Siedlungskerns gelegene Seengebiet bietet den Bewohnern Rinderns ein fußläufiges Naherholungsgebiet. Im Bereich der Seen ist in einer Wasserburg eine katholische Bildungseinrichtung ansässig. Die Wohnbebauung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser (sowohl freistehend als auch als Reihen- oder Doppelhaushälften) geprägt. Vereinzelt gibt es ältere, gepflegte Bauernhäuser. Geschosswohnungsbau ist nur vereinzelt im Ortsteil vorhanden, z. B. im Bereich der Keekener Straße. Vergleichbar mit Materborn und Reichswalde gehört Rindern zu den bevorzugten Wohnstandorten in Kleve.

### Sozialintegrative Infrastruktur

Bildungseinrichtungen: katholischer Kindergarten, Johanna-Sebus Grundschule, Gesamtschule am Forstgarten, Katholisches Bildungszentrum  
Außerdem: Katholische Kirche, vier Vereine

### Nahversorgung

Im Ortsteil Rindern befindet sich ein Vollsortimenter, der die Deckung des täglichen Bedarfs gewährleisten kann. Darüber hinaus sind in Rindern Betriebe der kleinteiligen Grundversorgung (z. B. Bäckerei, Apotheke) ansässig.

### Sehenswürdigkeiten und Naherholung

Museum Forum Arenacum

### Bindungen und Restriktionen

Rindern liegt im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.

#### 4.1.12 Salmorth

### Salmorth



#### Lage/Anbindung

Salmorth ist der nördlichste Ortsteil von Kleve und liegt zwischen Rhein und Altrhein. Das ca. 7 km entfernte Klever Stadtzentrum ist in ca. 10 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Eine Bushaltestelle auf der Halbinsel befindet sich im 5 km entfernten Ortsteil Schenkenschanz. Aufgrund der Einstellung des Fährbetriebs zwischen Schenkenschanz und Düffelward hat sich die Anbindung des Ortsteils insgesamt verschlechtert.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	23
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	43,5 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	26,1 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	13,0 %





## Salmorth

### **Städtebauliche Analyse**

Auf einer Fläche von ca. 1.170 ha ist Salmorth mit nur 23 Einwohnern der bezogen auf die Bevölkerung kleinste Ortsteil in Kleve. Auf einer Halbinsel zwischen Altrhein und Rhein liegt der Ortsteil inmitten eines Naturschutzgebiets. Von Griethausen führt die Rheinstraße entlang der alten Eisenbahnbrücke bis nach Salmorth. Einen klar definierten Ortskern gibt es nicht. Salmorth ist durch Gewerbe und Landwirtschaft mit nur wenigen, weit verteilt liegenden Einzelhöfen bzw. Wohngebäuden geprägt. In Salmorth sind die Firma ADM GmbH als Produzent von Speiseöl sowie die Kläranlage von Kleve am Rhein ansässig.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Salmorth hat keine infrastrukturellen Einrichtungen bzw. Angebote.

### **Nahversorgung**

Im gesamten Naturschutzgebiet Salmorth gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen. Zur Deckung des täglichen Bedarfs kann beispielsweise das nächstgelegene Angebot in Rindern oder Kellen wahrgenommen werden.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Lage im Naturschutzgebiet

### **Bindungen und Restriktionen**

Die Halbinsel Salmorth liegt im Überschwemmungsbereich des Rheins, zudem handelt es sich um ein Naturschutzgebiet. Salmorth befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der momentan jedoch nicht rechtskräftig ist.

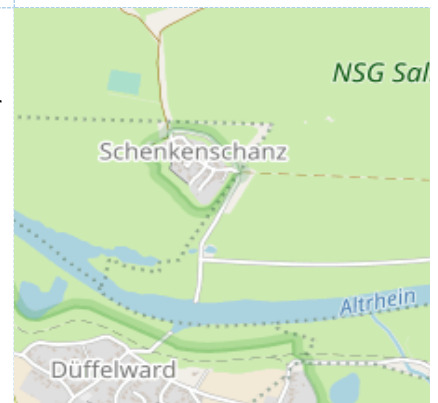
#### 4.1.13 Schenkenschanz

### Schenkenschanz



#### Lage/Anbindung

Der Ortsteil liegt innerhalb des Naturschutzgebiets Salmorth, nahe des Altrheins in ca. 5 km Entfernung zum Klever Stadtzentrum. Aufgrund der Einstellung des Fährbetriebs zwischen Schenkenschanz und Düffelward im Jahr 2016 hat sich die Anbindung des Ortsteils insgesamt verschlechtert. Eine Verbindung zum Klever Stadtzentrum bietet ausschließlich die Brücke nach Griethausen. Mit dem Pkw sind es ca. 10 Minuten bis ins Zentrum, mit dem ÖPNV dauert die Fahrt trotz einer Bushaltestelle in Schenkenschanz ca. eine Stunde.



Quelle: Openstreetmap

<b>Einwohner (31.12.2017)</b>	105
<b>Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen</b>	48,6 %
<b>Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter</b>	19,0 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	30,5 %



## Schenkenschanz

### **Städtebauliche Analyse**

Wie der Ortsteil Salmorth liegt Schenkenschanz auf der Halbinsel zwischen Rhein und Altrhein inmitten eines Naturschutzgebiets. Der mit ca. 38 ha kleinste Ortsteil von Kleve ist zu Zweidritteln von einer Hochwasserschutzmauer umgeben. Der übrige Teil von Schenkenschanz wird von einem Deich vor Überflutung geschützt. Konzentriert in dem inselartigen Festungscharakter leben rund 100 Einwohner. Die Dorfmitte bildet ein Dorfplatz mit Feuerwehr und einer Kirche. Im Bereich der Dorfstraße besteht eine kompakte Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden. Die Gebäudestruktur ist weitgehend gepflegt, weist jedoch einige Leerstände und geschlossene Gastronomiebetriebe auf. Ein Wanderparkplatz bietet touristisches Potenzial für das Naturschutzgebiet um Schenkenschanz.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Evangelische Kirche, zwei Vereine  
Es finden sich keine Bildungseinrichtungen im Ortsteil.

### **Nahversorgung**

In Schenkenschanz sind keine Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden. Zur Deckung des täglichen Bedarfs kann beispielsweise das nächstgelegene Angebot in Rindern oder Kellen wahrgenommen werden.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Kriegerdenkmal am Ortseingang

### **Bindungen und Restriktionen**

Schenkenschanz liegt im Überschwemmungsbereich des Rheins. Zudem befindet sich Schenkenschanz im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der momentan jedoch nicht rechtskräftig ist.

#### 4.1.14 Warbeyen

### Warbeyen



#### Lage/Anbindung

Warbeyen ist der nordöstlichste Ortsteil von Kleve. Mit einer Entfernung von ca. 6 km ist das Klever Stadtzentrum per Pkw binnen ca. 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Ein Bus in Richtung Klever Zentrum fährt jede halbe Stunde. Die Fahrt dauert ca. 10 Minuten.



Quelle: Openstreetmap

#### Einwohner (31.12.2017)

741

#### Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen

39,3 %

#### Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter

15,5 %

#### Anteil Nicht-Deutscher

18,5 %



## Warbeyen

### **Städtebauliche Analyse**

Die Wohnbebauung in Warbeyen zieht sich entlang der Huisberdener Straße von Norden nach Süden. In Ost-West-Richtung quert die Emmericher Straße den Ortsteil. Im Ortsteil sind im Bereich der Hauptverkehrsstraßen einzelne Gewerbebetriebe angesiedelt. Den historischen Kern des Straßendorfs bilden der Hof Warbeyen und die Kirche St. Hermes mit umliegender Wohnbebauung. Die Wohnbebauung Warbeyens ist von Ein- und Zweifamilienhäusern, meist freistehend und mit teils großen Gartenflächen geprägt. Mehrfamilienhäuser finden sich nur vereinzelt. Neubautätigkeiten der jüngeren Vergangenheit sind ebenfalls nur sehr vereinzelt erkennbar. Der dörflich geprägte Stadtteil weist insgesamt eine sehr gepflegte Wohnbebauung und Gestaltung des öffentlichen Raums auf. Prägende Faktoren des Ortsteils sind die landwirtschaftlichen Betriebe, alten Bauernhöfe sowie Wiesen und Felder, die sich bis in die Ortsmitte ziehen.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

Katholische Kirche, zwei Vereine, freiwillige Feuerwehr.  
Der Ortsteil Warbeyen verfügt weder über eine Kita noch über Schulen.

### **Nahversorgung**

In Warbeyen sind keine Einrichtungen der Nahversorgung verortet. Zur Deckung des täglichen Bedarfs kann beispielsweise das nächstgelegene Angebot in Kellen oder auch in Emmerich wahrgenommen werden.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Jährlicher Erntedankzug

### **Bindungen und Restriktionen**

Die B 220 bzw. Emmericher Straße produziert u. a. aufgrund des Schwerlastverkehrs einen erhöhten Umgebungslärmpegel und stellt für die angrenzende Bebauung einen Lagenachteil dar. Warbeyen liegt im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der momentan jedoch nicht rechtskräftig ist.



#### 4.1.15 Wardhausen

### Wardhausen



#### Lage/Anbindung

Wardhausen ist ein nördlicher Ortsteil von Kleve und liegt im Bereich der Mündung des Spoykanals in den Griethausener Altrhein. Im Osten grenzt Wardhausen an den Ortsteil Brienen.

Die entlang des Spoykanals verlaufende Briener Straße verbindet den Ortsteil unmittelbar mit dem ca. 4 km entfernten Klever Zentrum. Das Zentrum lässt sich zudem binnen 25 Minuten per stündlicher Busverbindung erreichen.



Quelle: Openstreetmap

#### Einwohner (31.12.2017)

209

#### Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen

42,1 %

#### Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter

17,2 %

#### Anteil Nicht-Deutscher

9,1 %



## Wardhausen

### **Städtebauliche Analyse**

Das Straßendorf Wardhausen befindet sich hinter dem Deich des Griethausener Altrheins und zieht sich westlich entlang des Spoykanals. Ein markantes Merkmal des Ortsteils ist die Schleusenanlage Brienen-Wardhausen. Der dörfliche Charakter Wardhausens zeichnet sich vorwiegend durch ältere Hofgebäude sowie Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Entlang des Spoykanals befinden sich ältere Wohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren, die einen Modernisierungsbedarf erkennen lassen.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

In Wardhausen selbst sind keine Einrichtungen der sozialintegrativen Infrastruktur angesiedelt. Die nächstgelegenen Kitas befinden sich in Düffelward, Griethausen und Rindern, Grundschulen ebenfalls in Rindern bzw. Kellen.

### **Nahversorgung**

Sowohl in Wardhausen als auch im angrenzenden Ortsteil Brienen sind keine Einrichtungen der Nahversorgung ansässig.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Johanna Sebus-Denkmal  
Die unter Denkmalschutz stehende Spoyschleuse

### **Bindungen und Restriktionen**

Wardhausen liegt in unmittelbarer Nähe zum Deich, der die Abgrenzung zum Überschwemmungsgebiet des Rheins darstellt. Der Ortsteil Wardhausen befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans Emmerich/Kleve, der momentan jedoch nicht rechtskräftig ist.

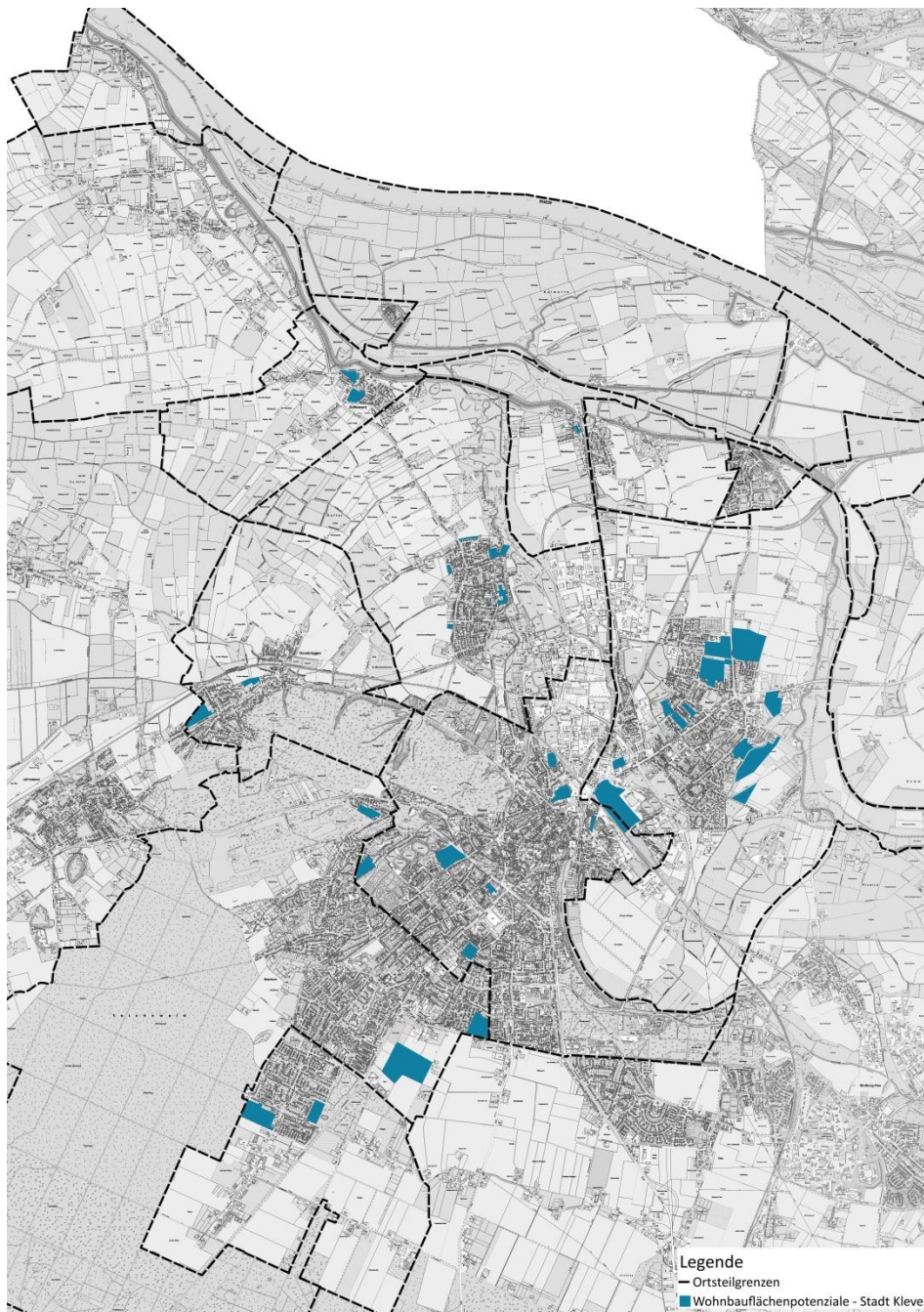


## 4.2 Flächenpotenziale

In der nachfolgenden Abbildung ist die Gesamtheit an möglichen Wohnbaupotenzialen in der Stadt Kleve dargestellt. Der überwiegende Teil der für eine Wohnbebauung nutzbaren Potenzialflächen befindet sich in der Kernstadt von Kleve und dort in direkter Umgebung des Bahnhofs sowie in den Ortsteilen Kellen und Materborn. Summiert erge-

ben sich ca. 109,9 ha an theoretischen Wohnbaupotenzialen. Davon entfallen allein auf die Kernstadt und Kellen 72,1 ha und auf Materborn noch einmal 17,0 ha. Diese drei Ortsteile von Kleve vereinen 89,1 ha an Potenzialflächen und damit ca. 81 % aller identifizierten zukünftigen Reserveflächen der Stadt Kleve auf sich.

Abbildung 26: Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Kleve



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Aufgrund der im Folgenden genannten Faktoren muss die Gesamtheit an Wohnbaupotenzialflächen relativiert werden.

Wohnungsbaupotenziale der Ortslagen unter 2.000 Einwohner können sich im Grundsatz nur im Rahmen des Eigenbedarfs des jeweiligen Orts entwickeln. In der Regel wird davon ausgegangen, dass nicht mehr als 7 % des Wohnungsbestands für den Zeithorizont des Regionalplans hierfür erforderlich sind. Dies betrifft alle Ortsteile bis auf die Kernstadt sowie die Ortsteile Kellen, Materborn, Reichswalde und Rindern. Für den Ortsteil Rindern legt die regionalplanerische Zielsetzung bislang ein Erweiterungspotenzial von lediglich 0,8 ha fest; neueste Entwicklungen lassen hier jedoch einen etwas höheren Wert erwarten. Damit ließe sich allein die am nördlichen Rand von Rindern gelegene Fläche als Wohnbaufläche mit einer möglichen Anzahl von 15 Wohneinheiten entwickeln. Im Ortsteil konnten jedoch weitere Wohnbaupotenziale mit einer Gesamtfläche von fast 3,6 ha identifiziert werden, die unter regionalplanerischer Sicht möglicherweise nicht in die Entwicklung gehen können. Insoweit verbleiben rechnerisch noch ca. 106,2 ha an Flächenreserven.

Damit ist mit ca. 57 ha an Bedarf in Gegenüberstellung zu den realistisch zu entwickelnden Flächen von ca. 106,2 ha auf Ebene der Regionalplanung eine deutliche Überdeckung von ca. 49,2 ha festzustellen. Wenn aber weiterhin bedacht wird, dass

- aufgrund der Eigentumsverhältnisse,
- aktuell nicht absehbarer umweltrelevanter Bindungen oder auch
- aufgrund bedingt geeigneter Standortfaktoren

ein erhöhtes Maß an Flexibilität erforderlich ist, sollte gleichwohl angestrebt werden, diesen großen Pool an verfügbaren Flächen zu erhalten und Flächen nicht vorschnell herauszunehmen und aufzugeben. Die Stadt Kleve verfügt somit über ein ausreichendes Flächenpotenzial, um zukünftig geeignete Flächen einer Entwicklung zuführen zu können ohne unter dem Druck zu stehen, jede der in Abbildung 26 dargestellten Flächen entwickeln zu müssen.

#### **4.3 Aktuelle Flächenentwicklung und Vermarktung**

Die Flächen, die sich aktuell bis ca. zum Jahr 2020 in der Entwicklung/Vorbereitung für den Wohnungsbau befinden, verteilen sich auf die Klever Kernstadt sowie die Ortsteile Kellen, Rindern, Donsbrüggen und Düffelward. Aktuell befinden sich ca. 636 Wohneinheiten in der Entwicklung/Vorbereitung. Davon entfällt das Gros von 551 Wohneinheiten auf die Kernstadt sowie den Ortsteil Kellen.

Die folgende Abbildung und die sich daran anschließende Tabelle zeigen die räumliche Verteilung der Flächen, eine Kurzbeschreibung, die Flächengröße sowie die geplante Anzahl an Wohneinheiten und Wohnform.



Abbildung 27: Aktuell in der Entwicklung befindliche Potenzialflächen in der Stadt Kleve



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Tabelle 1: Aktuell in der Entwicklung befindliche Potenzialflächen in der Stadt Kleve

Nr.	Name und Beschreibung der Fläche	Stadtteil	WE und Art der Bebauung	Größe in ha
A	<b>Neerfeldstraße</b> Bei der Fläche handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche, die sich im Eigentum der Stadt Kleve befindet. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt ein Bebauungsplan vor. Die qualitativ ansprechende Fläche befindet sich in direkter Nähe zu einem See und zu Feldern und Wiesen.	Kellen	11 EZFH	1,5
B	<b>Bensdorp/Union</b> Von den 350 WE entfallen 80 WE auf Altenheimplätze. Der Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung, der Geltungsbereich umfasst das Areal der ehemaligen Margarine-Union, das heute größtenteils brachliegt sowie das ehemalige Bensdorp-Gelände, das derzeit durch kleinere Gewerbebetriebe zwischengenutzt wird. Geplant ist die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten mit kleinteiliger Baustruktur. Das für die Stadtentwicklung bedeutende Areal ist innenstadtnah gelegen, die Fußgängerzone liegt ca. 400 m Luftlinie entfernt, der Hochschulcampus und der Bahnhof grenzen unmittelbar an.	Kleve/Kellen	350 GWB	14
C	<b>Bahnhofsumfeld (Bahnhofstraße/Grabenstraße)</b> Die zentral gelegene Fläche befindet sich in direkter Bahnhofsnähe, die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, ein Bebauungsplan ist vorhanden.	Kleve	150 GWB	0,8
D	<b>Mühlenberg – 2. Bauabschnitt</b> Es handelt sich um die Erweiterungsfläche der innerstädtischen Klimaschutzsiedlung Mühlenberg, die durch die Stadt in zwei Bauabschnitten realisiert wird. Die Fläche des alten Schlachthofs ist bereits zur Hälfte mit Wohnbebauung bebaut.	Kleve	40 EZFH, GWB	4,3
E	<b>Nördlicher Randbereich (nördlich Brodhof)</b> Landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich im Eigentum der Stadt befindet. Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Es steht nur ein kleineres südliches Teilstück der städtischen Fläche für eine Bebauung zur Verfügung. Ein Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung.	Rindern	15 EZFH	<1
F	<b>Altenheim (Wohnbauflächen sind Bestand)</b> Auf der Fläche wird derzeit ein Altenheim gebaut. Im Flächennutzungsplan wird das Areal als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplan ist vorhanden.	Rindern	40 GWB	1,6
G	<b>Nördlich Kranenburger Straße</b> Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist vorhanden. Gegebenenfalls langfristig Erweiterung um 10 WE. Ein Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung.	Donsbrüggen	15 EZFH	1,1
H	<b>Am Deichbogen (alter Schulstandort)</b> Die Fläche befindet sich in städtischem Besitz. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplan ist vorhanden. Landschaftlich attraktive Lage, in unmittelbarer Nähe zum Griethauser Altrhein, einem Teich und Feldern gelegen.	Düffelward	15 EZFH	1,3

Quelle: Stadt Kleve, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 5 Wohnungspolitische Strategien und Leitideen

Zur konzeptionellen Einbindung des kommunalen Handlungskonzepts Wohnen in den Kontext der Stadtentwicklung werden u. a. auf Grundlage der Situations- und Vergleichsanalyse wohnungsmarkt-relevante Leitideen eingegrenzt. Bei der Erstellung der Leitideen wurden Zielaussagen und Handlungsfelder aus dem Stadtentwicklungskonzept Kleve aus dem Jahr 2009 berücksichtigt. Das Leitbild der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung für eine ressourcenschonende Stadtentwicklung“ wurden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts durch den Rat der Stadt Kleve 2009 beschlossen. Knapp zehn Jahre nach Beschluss des zuvor genannten Konzepts nutzt das kommunale Handlungskonzept Wohnen die bereits vorhandenen Grundlagen der Stadt Kleve, stellt Leitideen auf den Prüfstand, entwickelt diese weiter und formuliert darauf basierend die nachfolgend dargestellten wohnungsmarktrelevanten Strategien.

### 5.1 Wohnbauflächenpotenziale – Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten

Im Hinblick auf eine zukünftige Neubaufflächenentwicklung in der Stadt Kleve wird aus Gutachter-sicht eine Konzentration auf bestehende Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet empfohlen. Die Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen sollte sich somit in erster Linie auf die bereits bestehenden und im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) beziehen. Diese i. d. R. zentral gelegenen Ortsteile von Kleve sind aufgrund ihrer Angebotsdichte und ihrer integrierten Lage prädestiniert für barrierefreies Wohnen auch im Geschosswohnungsbau für eine älter werdende Gesellschaft. Die Aktivierung der gewachsenen und zentralen Ortslagen als attraktive Wohnstandorte kann aber auch für Personen in der Haushaltsgründungsphase erfolgen, insbesondere für die Zielgruppe der Studierenden.

Ortsteile, die entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich gekennzeichnet sind, sollten entsprechend behutsam weiterentwickelt werden. Im Vordergrund stehen hier flächenmäßig kleinere Erweite-

rungen auf Grundlage der Bedarfe, die sich aus dem jeweiligen Ortsteil ergeben (sog. Eigenbedarfslage), das Entwickeln von Baulücken, Arrondierungen und das Vermeiden großflächiger Neubaugebiete. Das Ziel sollte es sein, den meist dörflichen Charakter der Ortsteile zu erhalten.

### 5.2 Wohnbauflächenpotenziale – Innen- und Außenentwicklung gleichermaßen fördern

Hinsichtlich des bislang gültigen Leitbilds „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird aus gutachterlicher Perspektive für die Stadt Kleve eine Modifizierung vorgeschlagen. Zwar sollte es nach wie vor erklärtes Ziel der Stadt Kleve bleiben, die Inanspruchnahme von Freiflächen und die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten (die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen erfordert einen Nachweis, dass keine integrierten Lagen mehr zur Verfügung stehen). Dennoch verdeutlichen die in Kapitel 3 ausführlich dargestellten Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen, dass die zukünftige Wohnraumnachfrage in der Stadt Kleve nicht allein durch die Entwicklung integrierter Flächen und das Schließen von Baulücken zu decken ist. Darüber hinaus zeigen bisherige Erfahrungen in der Stadt Kleve sowie in anderen Kommunen, dass Innenentwicklungen im Sinne von Nachverdichtungen nicht selten einen hohen Aufwand bedeuten und auf zum Teil erheblichen Widerstand der Anwohner stoßen. Der Entwicklungsaufwand und der zu erzielende Ertrag stehen bei solchen Flächen oft in einem ungünstigen Verhältnis. Insofern wird vorgeschlagen, Nachverdichtungspotenziale an integrierten Standorten und Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich gleichsam in den Blick zu nehmen und entsprechend ihrer Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten zu bestimmen.

Die Festlegung der zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte sowie der Ortsteile, die nach Eigenbedarfslage entwickelt werden, erfolgt im Maßnahmen- und Handlungskonzept in Kapitel 6.2.2. und 6.2.3.





### **5.3 Qualität und Quantität – Modernisierung, Umbau und Ausbau von Beständen**

Neben der Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt Kleve (quantitative Komponente) liegt eine weitere zentrale Aufgabe in der Weiterentwicklung und Qualifizierung des bestehenden Wohnraumangebots (qualitative Komponente). Vor allem im Geschosswohnungsbau sollen Modernisierungen, Um- und Ausbauten, ggf. auch ein Rück- und Neubau der Bestände erfolgen, um qualitativ hochwertigen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Dazu zählt insbesondere die Modernisierung und Sanierung nicht mehr zeitgemäßer Mehrfamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre. In diesem Zusammenhang ist eine Anpassung der Bestände an eine sich wandelnde Nachfrage (z. B. veränderte Grundrisse und Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit, energetische Sanierung) und neue Nachfragergruppen (z. B. Senioren-Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen) von Bedeutung.

### **5.4 Die Mischung macht's! Gemischte Wohnformen in gemischten Quartieren**

Die Stadt Kleve weist einen hohen Besatz an Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Der Geschosswohnungsbau spielt eine vergleichsweise geringere Rolle. Größere Mehrfamilienhaussiedlungen finden sich nur an wenigen Stellen. Vielfach prägen ausgedehnte Ein- und Zweifamilienhausquartiere das Bild der Stadt.

Im Hinblick auf die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen ist neben einer Ausdifferenzierung bei der Wohnraumnachfrage in erster Linie mit einer alternden Bevölkerung zu rechnen. Bereits in Kapitel 3 wurde dargelegt, dass die Gruppe der 60-Jährigen und Älteren vor allem barrierearmen bis barrierefreien Wohnraum an zentral gelegenen Standorten mit Infrastrukturangeboten nachfragt. Um diesem Nachfragesegment in Zukunft ein entsprechendes Angebot gegenüberstellen zu können, bedarf es in der Stadt Kleve einer Ausweitung des Geschosswohnungsbaus und der Schaffung von Wohnquartieren mit einer Mischung aus Ein- und

Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Zielgruppen und Preissegmente. Quartiere mit gemischten Wohnformen mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen können zu einem Ausgleich bei der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktureinrichtungen, insbesondere im Hinblick auf Kitas und Schulen, führen. Das Postulat der gemischten Wohnformen bezieht sich auch auf eine funktionale Mischung aus Wohnen und Versorgung.

Die Leitidee „Gemischte Wohnformen in gemischten Quartieren“ bezieht sich auch auf eine soziale Mischung der Wohnquartiere. Die Stadt Kleve sollte vor diesem Hintergrund die Rahmenbedingungen dafür schaffen, in unterschiedlichen Quartieren bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Nachfragergruppen zu schaffen. Unter Berücksichtigung einer möglichst gleichmäßigen räumlichen Verteilung im Stadtgebiet sollte zukünftig der öffentlich geförderte Wohnungsbau sowie Wohnraum für Geflüchtete an unterschiedlichen Standorten in der Stadt errichtet werden.

### **5.5 Wohnen mit den Vorzügen von Urbanität und Land**

Kleve verfügt über eine kompakte Kernstadt mit einem vielfältigen Angebot an Geschäften, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten genauso wie über dörflich geprägte Ortsteile in grüner und ruhiger Umgebung. Die Stadt strebt in Zukunft nach einer stärkeren Verknüpfung und Vermarktung dieser beiden wohnrelevanten Vorteile von urbanem Wohnen und Wohnen im ländlichen Raum. In innenstadtnahen Ortsteilen wie Kellen, Materborn oder Rindern lässt sich ruhiges und grünes Wohnen mit den Vorteilen des urbanen Wohnens (lebendige Wohnquartiere mit fußläufigen Infrastrukturangeboten) verbinden. Um die Vorteile beider Wohnformen hervorzuheben, können z. B. Wohnquartiere mit einer Kombination aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern mit vier bis acht Wohneinheiten pro Gebäude entsprechend weiterentwickelt und qualifiziert werden.

## 6 Maßnahmen- und Handlungskonzept

### 6.1 Einleitung

Das Maßnahmenprogramm umfasst alle Projekte und Maßnahmen, die dazu dienen, die beschriebene Schwächen und Defizite auszugleichen, um die vorhandenen Potenziale auf dem Wohnungsmarkt zu nutzen. Die Maßnahmenbeschreibungen der folgenden Projektbogen haben zum Teil noch einen übergeordneten Charakter und werden im Laufe der Umsetzung des Maßnahmen- und Handlungskonzepts durch Detailplanungen konkretisiert.

Die Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in Form eines Projekt- bzw. Maßnahmenbogens. Alle zentralen Informationen zur jeweiligen Maßnahme werden in diesen Bogen beschrieben und beinhalten Angaben zur Priorität, zur Laufzeit der Maßnahme und Projektbeteiligten sowie ggf. den Fördermöglichkeiten. Die Prioritäten zielen nicht auf die zeitliche Umsetzung einer Maßnahme ab, sondern auf deren Bedeutung/Erforderlichkeit für die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme.

- **Priorität A:** Maßnahme von höchster bzw. hoher Priorität und Bedeutung für die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme
- **Priorität B:** Maßnahme von mittlerer Priorität und Bedeutung für die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme

Die Projektbogen sind nach folgenden Handlungsfeldern sortiert:

- **Handlungsfeld A** – Bevölkerungsentwicklung und räumliche Schwerpunkte
- **Handlungsfeld B** – Neubauflächenentwicklung und -qualifizierung
- **Handlungsfeld C** – Bestandsentwicklung: Instrumente und Maßnahmen
- **Handlungsfeld D** – Bedarfe einzelner Zielgruppen
- **Handlungsfeld E** – Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen

Maßnahme	Titel der Maßnahme	Lfd. Nr.
<b>Priorität</b>	Beschreibung der Wichtigkeit der Maßnahme zur Erreichung des Gesamtziels, nicht jedoch die Priorität der zeitlichen Umsetzung	
<b>Projektbeschreibung</b>	Kurze Beschreibung der Ausgangslage, Zielsetzung der Maßnahme, Inhalte	
<b>Projektlaufzeit</b>	Benennung des Umsetzungszeitraums	
<b>Projektbeteiligte</b>	Wohnungsbaugesellschaft, private Eigentümer, Bewohner, Vereine, weitere Akteure	
<b>Fördermittel</b>	Möglicher Förderzugang, z. B. Städtebauförderung, Förderung nach FÖRikom-Stra, Wohnraumförderung	





## 6.2 Handlungsfeld A – Bevölkerungsentwicklung und räumliche Schwerpunkte

### 6.2.1 Zielvorgabe für die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung

Maßnahme	Zielvorgabe für die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung <span style="float: right;">A1</span>
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Die Stadt Kleve strebt an, bis zum Jahr 2040 eine bestimmte festgelegte Einwohnerzahl zu erreichen. Dieser angestrebte Wert soll nach Möglichkeit nicht erkennbar über- oder unterschritten werden. Bei dieser Maßnahme handelt es sich somit um die Formulierung einer grundsätzlichen Zielvorgabe zur Erreichung der zukünftigen gesamtstädtischen Einwohnerzahl. Sie bietet damit einen Orientierungsrahmen für das Handeln aller Akteure in der Stadt Kleve. Zudem dient diese Maßnahme als Grundlage für die übrigen im Maßnahmen- und Handlungskonzept vorgeschlagenen Projekte, die in den kommenden Jahren in der Stadt Kleve umgesetzt werden sollen. Diese lassen sich unter Beachtung dieser Zielvorgabe entsprechend planen und umsetzen.</p> <p>Wie zuvor an verschiedenen Stellen im Gutachten dargestellt, lag das Bevölkerungswachstum der Stadt Kleve in den vergangenen Jahren über dem Durchschnitt des Kreises und des Landes Nordrhein-Westfalen. Verursacht wurde der Anstieg u. a. durch die starke Zunahme der Studierenden aufgrund des sich sehr positiv entwickelnden Hochschulstandorts, durch die Aufnahme von Geflüchteten, aber auch durch kontinuierliche regionale und überregionale Zuzüge.</p> <p>Basierend auf den Berechnungen von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH wird bis zum Jahr 2039 eine untere Bevölkerungsprognose von ca. 50.600 Einwohnern und eine obere Variante von ca. 58.600 Einwohnern ermittelt. Die mittlere Variante prognostiziert unter konstant positiven Rahmenbedingungen einen Bevölkerungsanstieg bis auf ca. 54.600 Einwohner. Die mittlere Variante wird derzeit als realistische Entwicklungsvariante betrachtet. Als Zielvorgabe für die zukünftige Einwohnerzahl wird daher ein Korridor zwischen 54.500 und 55.000 Einwohnern bis 2040 formuliert.</p> <p>Um diese Zielvorgabe zu erreichen, sind die Wohnraumangebote in der Stadt Kleve entsprechend auszuweiten. Ausgehend von einer angestrebten Einwohnerzahl von knapp 55.000 Einwohnern besteht bis 2040 ein ungefährender Bedarf von ca. 2.500 Wohneinheiten. Die ausführliche Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Kleve findet sich in Kapitel 3.3.</p>
<b>Projektlaufzeit</b>	bis 2040

## 6.2.2 Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

Maßnahme	Räumliche Entwicklungsschwerpunkte	A2
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Entsprechend der wohnungspolitischen Leitidee, sich bei der zukünftigen Wohnraumentwicklung auf die Weiterentwicklung bereits bestehender Siedlungsschwerpunkte und die im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellten Gebiete zu konzentrieren (vgl. Kapitel 5.1), werden maßgeblich die Ortsteile und -lagen in den Blick genommen, die sich u. a. aufgrund ihrer zentralen Lage und vorhandenen Infrastrukturangebote einer entsprechenden Wohnraumnachfrage erfreuen. Insoweit wird dringend empfohlen, den Fokus bei der zukünftigen Wohnraumentwicklung auf folgende Ortsteile zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleve-Kernstadt</li> <li>▪ Kellen</li> <li>▪ Materborn</li> <li>▪ Reichswalde</li> <li>▪ Rindern</li> </ul> <p>Hierbei handelt es sich – bis auf Reichswalde – um den ersten „Ring“ von Ortsteilen um die Klever Kernstadt und damit um Ortsteile mit einer Nähe zur Kernstadt.</p> <p>Für Rindern wird – entgegen der regionalplanerischen Zielsetzung, den Ortsteil nur für den Eigenbedarf auszustatten – ein Entwicklungsschwerpunkt empfohlen. Dies lässt sich neben der Einwohnerzahl mit der Einordnung in die Kategorie Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), der zentralen Lage zur Kernstadt, der vorhandenen Infrastrukturausstattung (z. B. Lebensmittelversorgung, geplanter Schulstandort) sowie der spürbaren Nachfrage nach Wohnraum in Rindern begründen. Im Sinne einer wohnortnahen Nahversorgung und einer Reduzierung von Verkehr kann das vorhandene Angebot in Rindern stabilisiert werden. Rindern ist als Stadtteil mit der Verknüpfung der Funktionen Wohnen und Versorgung langfristig zu sichern.</p> <p>Mit dem Ziel, den Ortsteil Rindern zu stärken, werden größere Ortsteile (insbesondere die Kernstadt sowie Kellen) hinsichtlich der zukünftigen Bereitstellung von Wohnraum und dem damit verbundenen Flächenverbrauch entlastet. Der Gesamtbedarf an Wohnraum in der Stadt Kleve wird in ein ausgeglicheneres Verhältnis gebracht.</p> <p>Zur Umsetzung dieser Maßnahme konzentriert sich die Stadt Kleve bei der zukünftigen Wohnraumentwicklung maßgeblich auf die Identifizierung und Bereitstellung vorhandener Neubaupotenziale in den genannten räumlichen Entwicklungsschwerpunkten. Anders als in den Ortsteilen ohne Entwicklungsschwerpunkt wird hier der Großteil an großflächigeren Neubauvorhaben entstehen. Auch die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, vor allem im Geschosswohnungsbau, wird sich auf diese Ortslagen fokussieren.</p>	
<b>Projektlaufzeit</b>	bis 2040	



### 6.2.3 Entwicklung dörflich geprägter Ortsteile

Maßnahme	Entwicklung dörflich geprägter Ortsteile	A3
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Neben der Konzentration auf bestimmte Entwicklungsschwerpunkte bei der Wohnraumversorgung bis zum Jahr 2040 besteht für die Stadt Kleve eine weitere zentrale Aufgabe in der Weiterentwicklung der überwiegend dörflich geprägten Ortsteile. Bei diesen Lagen, die im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt sind, handelt es sich um folgende Ortsteile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bimmen</li><li>▪ Brien</li><li>▪ Donsbrüggen</li><li>▪ Düffelward</li><li>▪ Griethausen</li><li>▪ Keeken</li><li>▪ Salmorth</li><li>▪ Schenkenschanz</li><li>▪ Warbeyen</li><li>▪ Wardhausen</li></ul> <p>Diese Ortsteile sind gekennzeichnet durch eine geringere Einwohnerzahl (unter 2.000 Einwohner), eine dezentrale Lage mit größerer Entfernung zur Kernstadt sowie wenigen oder fehlenden Infrastrukturangeboten. Hinzu kommt eine zu beobachtende geringere Nachfrage nach Wohnraum, die neben den zuvor genannten Faktoren auch mit dem zum Teil negativen Image des Wohnens in den Niederungen in Kleve zusammenhängt.</p> <p>Obwohl es sich bei den genannten Ortsteilen nicht um zukünftige Entwicklungsschwerpunkte handelt, stellen sie doch einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung und zur Entlastung anderer Ortsteile dar. Für die Zukunft resultieren daraus folgende Handlungsbedarfe:</p> <p>Die Ortslagen sind auf der Grundlage der Eigenbedarfslage bei der Wohnraumversorgung behutsam weiterzuentwickeln. Dafür können vorhandene Baulücken geschlossen (Bebauung auf Grundlage von §34 BauGB) oder einzelne, kleinere Potenzialflächen auch im Rahmen von Flächenarrondierungen aktiviert werden. Grundsätzlich steht der Erhalt der gewachsenen, dörflich geprägten Strukturen sowie des jeweils spezifischen Charakters der Ortsteile im Vordergrund.</p> <p>Um möglichst vielen Einwohnerinnen und Einwohnern in Kleve eine wohnungsnaher Versorgung zu ermöglichen, sollen in Ortsteilen ohne Versorgungsangebote kreative, passgenaue Lösungen entwickelt werden, um eine Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs anbieten zu können. Insbesondere für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren sind in den Ortsteilen neben einer Grundversorgung bestehende Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten fortzuführen bzw. zu schaffen.</p>	

	<p>Für den Ortsteil Donsbrüggen wurde eine Klassifizierung als Entwicklungsschwerpunkt geprüft, um die zukünftige Wohnraumversorgung in Kleve auf möglichst viele Ortslagen zu verteilen. Aus gutachterlicher Sicht wird dies jedoch zurzeit nicht empfohlen. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von unter 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und dem fehlenden Infrastrukturangebot zählt Donsbrüggen aus regionalplanerischer Sicht nicht zum Allgemeinen Siedlungsbereich. Zwar existiert eine Kindertagesstätte, jedoch sollte zunächst die Schaffung weiterer Infrastrukturangebote (z. B. einer Schule) geprüft bzw. abgewartet werden. Daran anknüpfend könnten dann Bestrebungen zur Aktivierung größerer Wohnbaupotenzialflächen sowie zur Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs unternommen werden. Vor dem Hintergrund der Entlastung der anderen Entwicklungsschwerpunkte in Kleve wird empfohlen, dem Ortsteil Donsbrüggen perspektivisch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit zur Weiterentwicklung der dörflich geprägten Ortsteile ergibt sich im Rahmen des jüngst aufgestellten Dorferneuerungsprogramms des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Ziel dabei ist es, die ländlichen Räume in ihren dörflichen Siedlungsstrukturen als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum zu sichern und in Zukunft zu stärken. Die Stadt Kleve sollte vor diesem Hintergrund prüfen, in welchen der genannten Ortsteile eine Aufwertung beispielsweise der Dorfplätze oder Gemeinschaftseinrichtungen sinnvoll erscheint. Auf diese Weise kann die Stadt Kleve einen Beitrag zur Stärkung und behutsamen Weiterentwicklung dörflicher Ortsteile als Wohnstandort leisten.</p>
<b>Projektlaufzeit</b>	bis 2040
<b>Fördermittel</b>	Städtebauförderung



## 6.3 Handlungsfeld B – Neubaufächenentwicklung und -qualifizierung

### 6.3.1 Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A

Maßnahme	Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A	B1
Priorität	A	
Projektbeschreibung	<p>Das maßgebliche und unmittelbare Instrument einer Kommune zur Mobilisierung von Bautätigkeit im Bereich Wohnungswesen ist die Ausweisung von Wohnbauland. Auch wenn anderen Aktivierungsstrategien eine hohe Priorität eingeräumt werden soll, gilt es doch, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wichtige Flächen zu schaffen und Bebauungspläne aufzustellen.</p> <p>Ein wichtiger kommunaler Einflussfaktor am Wohnungsmarkt ist insbesondere der Zeitpunkt, zu dem für bestimmte Flächen Bauplanungsrecht geschaffen wird. Dies ist nicht allein zur Steuerung demografischer Effekte zu sehen, vielmehr auch im Zusammenhang mit einer optimalen Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen: Bei der Erschließung eines Neubaugebiets ergeben sich für die sozialen Infrastruktureinrichtungen aus der relativen Gleichzeitigkeit der Belegungsphasen hohe Spitzen für bestimmte Alterskohorten, für die die jeweiligen Infrastrukturkapazitäten vorzuhalten sind. Dies allerdings nur kurzfristig, da die Kinder in den Folgejahren sukzessive in die nächsten Altersgruppen wachsen und damit die Anzahl der KiTa-Kinder und entsprechend zeitlich versetzt die Anzahl der Grundschüler wieder rapide zurückgehen wird. Wird die Entwicklung der Baugebiete dagegen zeitlich gestreckt, ergibt sich im Ergebnis eine Altersstruktur, die sich durch eine erhöhte Heterogenität auszeichnet (vgl. Maßnahme E1).</p> <p>Auch wird das wesentliche Problem der Infrastrukturauslastung nicht nur in kurzfristigen Nachfragespitzen, sondern auch in demografischen Verschiebungen innerhalb der Stadt Kleve liegen. Erfahrungsgemäß wird mit der Freigabe neuer Wohngebiete zunächst die lokale Nachfrage bedient, d. h. es ergeben sich Wanderungsbewegungen innerhalb der Gemeindegrenzen. Diese Umzüge führen meist dazu, dass im Zuzugs-Stadtteil ein Kapazitätsengpass entsteht, während in einem anderen Stadtteil Überkapazitäten festzustellen sind.</p> <p>Um hier ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baulandentwicklung und Auslastung vorhandener Infrastrukturkapazitäten herstellen zu können, ist es unbedingt erforderlich, die jeweiligen Zeitrahmen für Entwicklungen genau abzustecken, also die Schaffung von Planungsrecht und die Erschließungsmaßnahmen zeitlich auszutariieren.</p> <p>Für die Vermarktbarkeit der Flächen ist zudem die Nähe zu sozialer Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und medizinische Angebote entscheidend. Auch die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr spielt eine wichtige Rolle.</p>	

Aus diesen Gründen werden die Flächenpotenziale der Stadt Kleve in einen Flächenpool A und einen Flächenpool B kategorisiert. Im Pool A finden sich die Potenzialflächen, die aufgrund von Flächeneigenschaften (z. B. Eigentumsituation), Flächenqualitäten und sonstigen Rahmenbedingungen eine Realisierung einerseits als wünschenswert und andererseits als möglich erscheinen lassen. Der Realisierungszeitraum für diese Flächen wird kurz- bis mittelfristig gesehen, erstreckt sich also ca. über die Jahre 2019 bis 2032.

Bei der Beplanung der Flächenpotenziale ist es unabdingbar, eine gegenüber der Vergangenheit stärkere Verdichtung im Wohnungsbau anzustreben, da nur auf diese Weise die in der Wohnungsprognose errechneten Bedarfe abgedeckt werden können. Dieses Prinzip sieht eine engere Bebauung und damit eine bessere Ausnutzung der noch nicht bebauten Baulücken und Potenzialflächen vor und schafft auf diese Weise den zusätzlichen, benötigten Wohnraum. Ebenso sollte bei der zukünftigen Entwicklung von größeren Potenzialflächen (ca. ab 2,5-3 ha) angestrebt werden, immer auch einen gewissen Anteil für barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen. Auch die LEP-Einordnung der Stadt Kleve als gering verdichteter Siedlungsstrukturtyp geht von einer Dichte von 20 Wohneinheiten (WE) je Hektar aus. Bislang wurde in der Stadt Kleve vielfach von einem Dichtewert von teilweise nur 10 bis 12 WE/ha ausgegangen. Hier sollte es Ziel sein, zukünftig mit einer Dichte von ca. 20 WE/ha für Ein-/Zweifamilienhausbau, von ca. 40 bis 60 WE/ha für den Geschosswohnungsbau und von 20 bis 40 WE/ha für eine gemischte Bebauung zu planen. Mit diesen Werten ist eine verträgliche Verdichtung auf den vorhandenen Flächen möglich.

Die Umsetzung dieser Dichtewerte für die Potenzialflächen im Flächenpool A lässt folgende Resultate für die Planung zustande kommen (Flächen sortiert nach Ortsteilen):

<p><b>Karten-Nr. 2: Kleve – Zwanziger Gelände</b></p> <p>Laut aktuellem Entwurf des Bebauungsplans Mischgebiet, indem Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander existieren. Da nur ein kleiner Bereich der Gesamtfläche für die Wohnnutzung vorgesehen ist, empfehlen sich neben den Gewerbebauten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 1,4 ha <b>Wohneinheiten:</b> 50</p>
<p><b>Karten-Nr. 3: Kleve – Nimweger Straße</b></p> <p>Lage im rückwärtigen Bereich der Nimweger Straße, die Fläche bildet den Lückenschluss zwischen vorhandener Bebauung. Erschließung über die Poststraße oder den Wasserweg möglich. Eignung als familienbezogenes Wohngebiet mit Einfamilien-/Reihen- und Doppelhäusern.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 3,3 ha <b>Wohneinheiten:</b> 65 – 70</p>
<p><b>Karten-Nr. 4: Kleve – Merkur</b></p> <p>Auf der Fläche des ehemaligen Sportgeländes des VfL Merkur Kleve kann ein neues Wohngebiet mit gemischter Bebauung entstehen. Der nördliche Bereich in Nähe zu der heutigen mehrgeschossigen Bebauung und der östlich gelegenen Gewerbenutzung ist für Geschosswohnungsbau geeignet, die südlicheren Lagen auch für Einfamilien-/Reihen- und Doppelhäuser. Durch die räumliche Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und zum Einzelhandel ist dieses Gebiet für Seniorenwohnen geeignet.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 2,3 ha <b>Wohneinheiten:</b> 80 – 90</p>





<b>Karten-Nr. 5: Kleve – XOX Briener Straße</b> Für die Stadt Kleve bieten die in der Nähe zur Hochschule gelegenen Gelände der ehemaligen Firma XOX hervorragende Perspektiven zur Entwicklung von studentenbezogenen Einrichtungen wie Wohnen, aber auch zur Bereitstellung von kulturellen und gastronomischen Angeboten (vgl. Maßnahme D5). <b>Flächengröße:</b> 1,6 ha <b>Wohneinheiten:</b> 70
<b>Karten-Nr. 6: Kleve – Königsallee (neben Friedhof)</b> Fläche mit Tennisplätzen und vereinzelter Bebauung liegt nordwestlich vom Friedhof an der Königsallee und ist verkehrlich gut angebunden. Eignung für eine gemischte Bebauung: Mehrfamilienhäuser entlang der Königsallee, familienbezogenes Wohnen in Ein-/Reihen- und Doppelhäusern in zweiter Reihe zur Königsallee möglich. <b>Flächengröße:</b> 3,0 ha <b>Wohneinheiten:</b> 120
<b>Karten-Nr. 1: Kellen – KAG</b> Durch den geplanten Umzug des Konrad-Adenauer-Gymnasiums in einen Neubau hinter dem Bahnhof Kleve stehen in Kellen die ehemalige Schulfläche plus der Randbereiche für den Wohnungsbau zur Verfügung. Eignung für eine gemischte Bebauung: familienbezogenes Wohnen in Ein-/Reihen- und Doppelhäusern möglich sowie einige wenige Mehrfamilienhäuser unter Beibehaltung der heutigen Eingrünung in den Randbereichen. <b>Flächengröße:</b> 6,2 ha <b>Wohneinheiten:</b> 120 – 150
<b>Karten-Nr. 7: Kellen – Östlich „Kellenshof“</b> Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt sich östlich „Kellenshof“ von der Emmericher Straße bis zur Straße Selfkant und bildet die Verbindung zwischen zwei bereits bebauten Bereichen. Die Erschließung kann über die genannten Straßen erfolgen. Im nördlichen Bereich zur Emmericher Straße hin ist in Nähe zu den heutigen gewerblichen Nutzungen Mehrfamilienhausbau möglich, in südlicher Richtung eher Ein- und Zweifamilienhausbau. Durch die räumliche Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und zum Lebensmitteleinzelhandel ist diese Lage auch für Seniorenwohnen geeignet. <b>Flächengröße:</b> 5,0 ha <b>Wohneinheiten:</b> 150
<b>Karten-Nr. 8: Kellen – Nördlich „Am Alden Schmidt“</b> Diese Fläche liegt östlich der Potenzialfläche „KAG bis Postdeich“ und bildet einen neuen Ortsrandabschluss für Kellen. Eine Erschließung ist über die Straße Postdeich und über die Olmerstraße realisierbar. Eignung als familienbezogenes Baugebiet mit einigen Mehrfamilienhäusern entlang der Straße Postdeich. <b>Flächengröße:</b> 6,3 ha <b>Wohneinheiten:</b> 120 – 150
<b>Karten-Nr. 9: Kellen – Westlich B 220</b> Nördlich der Heinrich-Bause-Straße und des Abstandsbereichs um die Hochspannungsleitung liegt diese Fläche, die westliche Begrenzung bildet der Bachlauf Lambeer. Hier kann ein Baugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert werden. Die Erschließung kann über die Heinrich-Bause-Straße und die Straße Zum Breijpott erfolgen. <b>Flächengröße:</b> 8,3 ha <b>Wohneinheiten:</b> 160

<p><b>Karten-Nr. 10: Kellen – Östlich Schlötel</b></p> <p>Die Fläche erstreckt sich von der Riswicker Straße bis zur Heinrich-Bause-Straße auf einem landwirtschaftlich genutzten Bereich und bildet die südliche Verlängerung der Fläche „Westlich B 220“. Sie grenzt mit der westlichen Seite an die heutige Bebauung an, die durch den parallel verlaufenden Bach Lambeer von der Potenzialfläche getrennt wird. Eine Bebauung der Fläche kann mit Ein-/Zwei- und Reihenhäusern erfolgen, entlang der Riswicker Straße auch mit Mehrfamilienhäusern.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 2,4 ha <b>Wohneinheiten:</b> 60</p>
<p><b>Karten-Nr. 11: Kellen – Kreuzhofstraße</b></p> <p>Auf der östlichen Seite der Kreuzhofstraße liegt diese landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von Bebauung umgeben ist. Um sich der Wohnbebauung der Umgebung anzupassen, ist die Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäuser eine Option.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 1,4 ha <b>Wohneinheiten:</b> 30</p>
<p><b>Karten-Nr.12: Materborn – Klombeckstraße</b></p> <p>Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Querallee, westlich der Klombeckstraße. Die Fläche ist fast vollständig von Wohnbebauung umschlossen, und durch diesen Lückenschluss können hier Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Durch die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und auch zum Lebensmitteleinzelhandel bietet sich auch ein Standort für Seniorenwohnen an.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 3,7 ha <b>Wohneinheiten:</b> 75</p>
<p><b>Karten-Nr.13: Materborn – Östlich Materborner Allee</b></p> <p>Östlich der Materborner Allee, hinter einem Mischgebiet, kann hier ein neues Wohngebiet mit Mischbebauung entstehen. Im nördlichen Bereich der Fläche liegt ein gewerblich genutzter Sektor. In Nachbarschaft zu den hier ansässigen Gewerbebetrieben ist Mehrfamilienhausbau möglich, auf der restlichen Fläche hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 13,3 ha <b>Wohneinheiten:</b> 30</p>
<p><b>Karten-Nr.17: Rindern – Zur Alten Mühle</b></p> <p>Am westlichen Rand des Stadtteils gelegen können hier in einer Bautiefe einige Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden und einen neuen Ortsrand bilden. Die Erschließung ist über die Straße Zur Alten Mühle gesichert.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 0,3 ha <b>Wohneinheiten:</b> 5</p>
<p><b>Karten-Nr.14: Reichswalde – Gelände Sportverein</b></p> <p>Das Gelände des Sportvereins ist an drei Seiten von Bebauung umgeben, die östliche Seite wird durch eine Waldfläche begrenzt. Eine Erschließung ist über die Straßen Dorfanger, Buchholz und Duffelstraße möglich. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung empfehlen sich an diesem Standort großzügige Ein- und Zweifamilienhäuser.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 2,5 ha <b>Wohneinheiten:</b> 40</p>
<p><b>Karten-Nr.16: Reichswalde</b></p> <p>Vergrößerung des Ortsteils Reichswalde in südwestlicher Richtung auf teils landwirtschaftlich, teils gewerblich genutzten Flächen. Im Westen reicht die Potenzialfläche bis an einen bewaldeten Bereich. Das Gebiet ist für familienbezogenes Bauen mit Ein-/Zwei- und Reihenhäusern geeignet.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 6,1 ha <b>Wohneinheiten:</b> 120</p>



**Karten-Nr. 15: Donsbrüggen – Nördlich Kranenburger Straße  
(Erweiterung)**

Nördlich der Kranenburger Straße liegt diese Erweiterungsfläche in zweiter Reihe und bildet einen neuen Ortsrandabschluss. Diese Fläche hat eine Eignung für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Erschließung erfolgt über den neu angelegten Seitenarm der Kranenburger Straße, der in dem Erweiterungsbe- reich in einem Wendehammer endet.

**Flächengröße:** 0,5 ha

**Wohneinheiten:** 10 WE

**Projektlaufzeit**

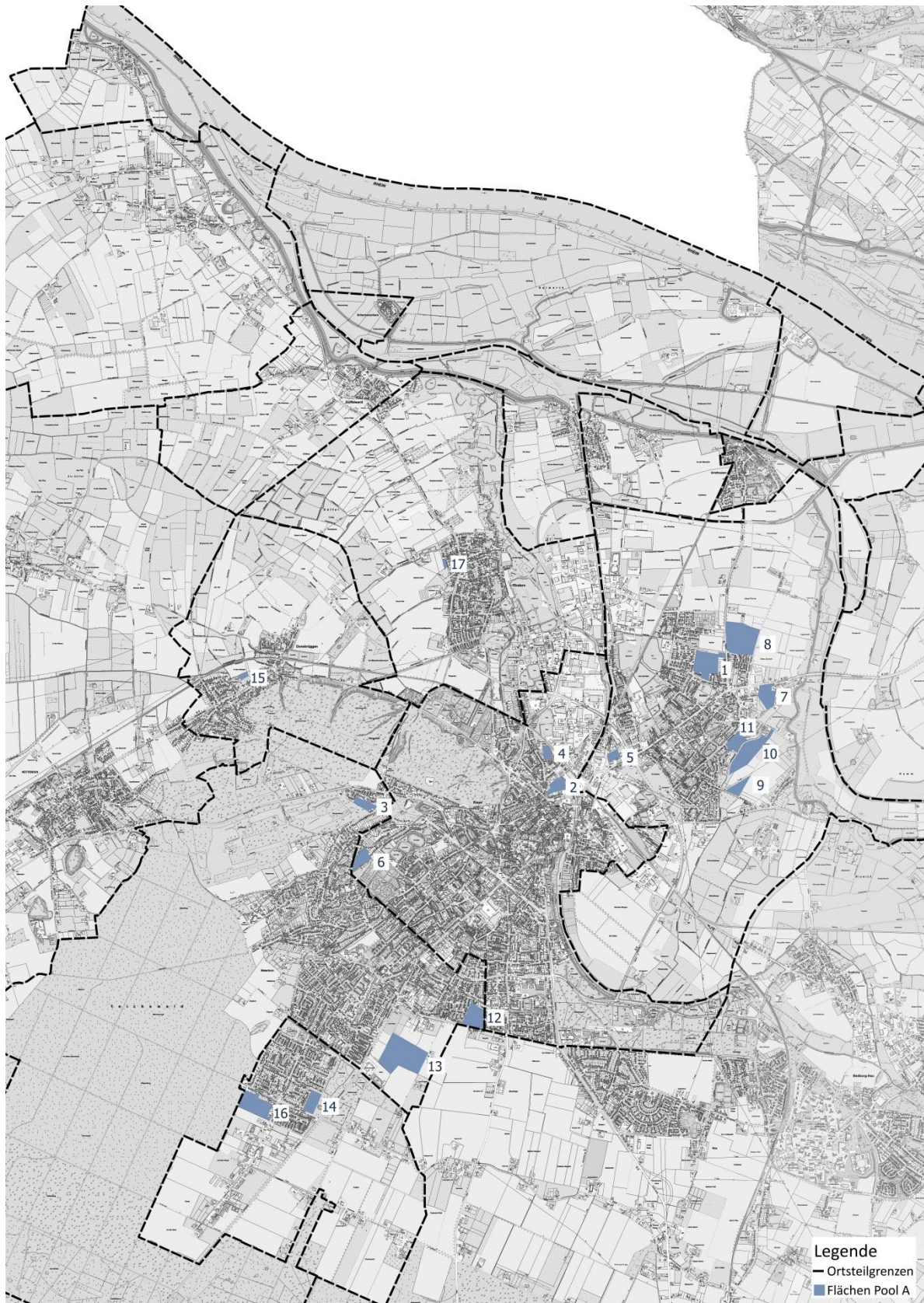
Bis ca. 2032

**Projektbeteiligte**

Stadtverwaltung, Eigentümer, Investoren



Abbildung 28: Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



### 6.3.2 Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool B

Maßnahme	Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool B	B2
Priorität	B	
Projektbeschreibung	<p>Die einführenden Worte zur Zielsetzung bei „Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A“ gelten ebenso für die Potenzialflächen im sogenannten Flächenpool B.</p> <p>Im Unterschied zu den Flächen des Pool A finden sich in Pool B diejenigen Potenzialflächen, deren mögliche Realisierung aufgrund von Flächeneigenschaften (z. B. Eigentumssituation), Flächenqualitäten und sonstigen Rahmenbedingungen mit größeren Unsicherheiten behaftet sind. Der Entwicklungszeitraum für sämtliche Flächen in Pool B ist langfristig ab ca. dem Jahr 2032 zu sehen. Zu beachten hierbei ist, dass sich teilweise die Bau- und Belegungsphasen der Flächen aus Pool A über einen längeren Zeitraum hinziehen und in den Zeitraum der Entwicklungen aus Pool B hineinreichen werden. Teile der in Pool B genannten Flächen dienen vor allem als langfristige, strategische Reserve, d. h. als Möglichkeit zur Bedarfsdeckung im Sinne einer „Alternativplanung“, falls Flächen aus Pool A nicht zur Entwicklung kommen sollten.</p> <p>Insgesamt ist davon auszugehen, dass nur ein Teil der in Pool B dargestellten Flächen und Wohneinheiten eine realistische Entwicklungsoption hat. Für einige Flächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da diese derzeit nicht als Wohnbauflächen gekennzeichnet sind. Bei diesen Flächen sollte genaues Augenmerk auf den Aufwand für das Planverfahren und die Entwicklung gelegt werden. Gleichwohl ist dieser „Puffer“ an Potenzialflächen erforderlich, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können.</p> <p>Bei der Beplanung der Flächenpotenziale ist es unabdingbar, eine gegenüber der Vergangenheit stärkere Verdichtung im Wohnungsbau anzustreben, da nur auf diese Weise die in der Wohnungsprognose errechneten Bedarfe abgedeckt werden können. Dieses Prinzip sieht eine engere Bebauung und damit eine bessere Ausnutzung der noch nicht bebauten Baulücken und Potenzialflächen vor und schafft auf diese Weise den zusätzlichen, benötigten Wohnraum. Ebenso sollte bei der zukünftigen Entwicklung von größeren Potenzialflächen (ca. ab 2,5-3 ha) angestrebt werden, immer auch einen gewissen Anteil für barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen. Auch die LEP-Einordnung der Stadt Kleve als gering verdichteter Siedlungsstrukturtyp geht von einer Dichte von 20 Wohneinheiten (WE) je Hektar aus. Bislang wurde in der Stadt Kleve vielfach von einem Dichtewert von teilweise nur 10 bis 12 WE/ha ausgegangen. Auch für die Flächen in Pool B soll es Ziel sein, zukünftig mit einer Dichte von ca. 20 WE/ha für Ein-/Zweifamilienhausbau, von ca. 40 bis 60 WE/ha für den Geschosswohnungsbau und von 20 bis 40 WE/ha für eine gemischte Bebauung zu planen. Mit diesen Werten ist eine verträgliche Verdichtung auf den vorhandenen Flächen möglich.</p> <p>Bei Umsetzung dieser Dichtewerte für die Potenzialflächen im Flächenpool B kommen folgende Resultate für die Planung zustande:</p>	

**Karten-Nr. 18: Kellen – KAG bis Postdeich**

Die nördlich des KAG gelegene Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt, ist aber fast vollständig von Bebauung umschlossen. Eine Erschließung der Fläche ist über die Straßen Postdeich, Peiterstraße und Danziger Straße möglich. Eignung als familienbezogenes Baugebiet mit Ein-/Reihen- und Doppelhausbebauung, Mehrfamilienhausbau kann entlang der Straße Postdeich realisiert werden.

**Flächengröße:** 4,8 ha      **Wohneinheiten:** 120

**Karten-Nr. 19 Kleve – Graf-Otto-Straße**

Diese Fläche ist an allen vier Seiten von Straßen umgeben: der Graf-Otto-Straße, der Thaerstraße und der Brahmsstraße. Heute wird diese Parzelle als Parkplatz und Grünfläche mit Kinderspielplatz genutzt. Da in der direkten Nachbarschaft mehrgeschossig gebaut wurde, ist hier ein Besatz mit Mehrfamilienhäusern realisierbar.

**Flächengröße:** 1,0 ha      **Wohneinheiten:** 60

**Karten-Nr. 20 Kleve – Sackstraße**

Die gewerblich genutzte Fläche, die an der Kreuzung der Sackstraße mit der Südstraße liegt, kann einer Wohnnutzung zugeführt werden. Auf dieser Konversionsfläche ist eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich.

**Flächengröße:** 2,0 ha      **Wohneinheiten:** 100 – 120

**Karten-Nr. 21 Kellen – Hoher Weg/Neerfeldstraße**

Im Blockinnenbereich, in den heutigen, großzügigen Gärten der Häuser entlang des Hohen Wegs, der Neerfeldstraße und der Robertstraße liegt diese Potenzialfläche. Sie hat eine Eignung für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, die vielen unterschiedlichen Eigentümer wirken jedoch restriktiv.

**Flächengröße:** 0,9 ha      **Wohneinheiten:** 15 – 20

**Karten-Nr. 22 Kellen – Robertstraße/Reeser Straße**

Wie auch bei der Fläche Nr. 21 ist diese ebenfalls im Blockinnenbereich platziert und zwar innerhalb der Robertstraße, Reeser Straße und Neerfeldstraße. Hier können auf den Gartenflächen Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden. Eine Restriktion bilden die vielen unterschiedlichen Eigentümerinteressen.

**Flächengröße:** 1,6 ha      **Wohneinheiten:** 25 – 30

**Karten-Nr. 23 Rindern – Hohe Straße**

Die Fläche liegt an der Hohe Straße bzw. im Blockinnenbereich zwischen Hohe Straße und Drususdeich. Hier kann ein Wohngebiet mit verschiedenen Haustypen des Familienwohnens entstehen.

**Flächengröße:** 1,3 ha      **Wohneinheiten:** 25 – 30

**Karten-Nr. 24 Rindern – Keekener Straße**

Im südlichen Bereich von Rindern liegt diese landwirtschaftlich genutzte Fläche auf der westlichen Seite der Keekener Straße. Mit einer Bautiefe kann hier die Verbindung zwischen einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem anderen Gewerbebetrieb geschaffen und damit eine Baulücke geschlossen werden.

**Flächengröße:** 0,3 ha      **Wohneinheiten:** 5 – 10

**Karten-Nr. 25 Donsbrüggen – Kranenburger Straße**

Entlang der Kranenburger Straße befindet sich diese heute landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen zwei bereits bebauten Bereichen. Ein neues Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern könnte einen neuen Ortsrand in nordwestlicher Richtung bilden.

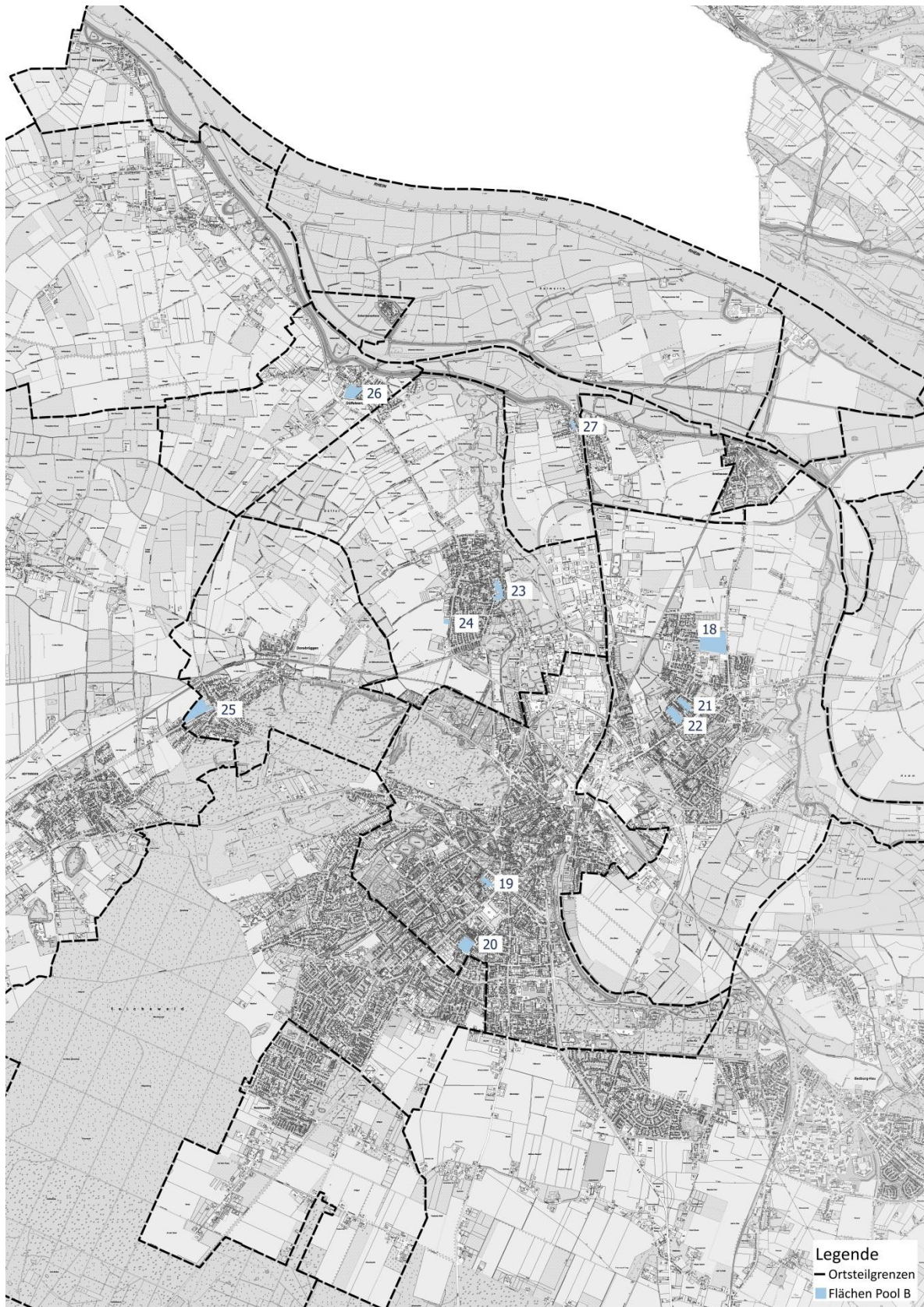
**Flächengröße:** 2,9 ha      **Wohneinheiten:** 60





	<p><b>Karten-Nr. 26 Düffelward – Biesenburgstraße</b></p> <p>Diese Fläche liegt im südlichen Teil von Düffelward, im Kreuzungsbereich der Biesenburgstraße mit der Rinderner Straße. Sie bietet sich für familienbezogenes Wohnen mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Die Erschließung kann über die genannten Straßenzüge erfolgen.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 1,7 ha                      <b>Wohneinheiten:</b> 35</p>
	<p><b>Karten-Nr. 27 Wardhausen</b></p> <p>Zur Schließung einer Baulücke kann diese Fläche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden und so den Zuzug von jungen Familien in den Ortsteil ermöglichen. Die Erschließung der Fläche kann über die Straße Am Pölleken erfolgen.</p> <p><b>Flächengröße:</b> 0,4 ha                      <b>Wohneinheiten:</b> 10</p>
<b>Projektlaufzeit</b>	Ab 2032 (ggf. früher als Reserve)
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Eigentümer, Investoren

Abbildung 29: Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool B



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



### 6.3.3 Masterplan ehem. Union-Gelände

Maßnahme	Masterplan ehem. Union-Gelände	B3
Priorität	A	
Projektbeschreibung	<p>In der Klever Stadtmitte bieten die ehemaligen Industrieflächen der Kakao-Fabrik Bensdorp und des Union-Geländes Chancen für die Schaffung eines neuen Wohnquartiers in hervorragender zentraler Lage. Hier entsteht aktuell ein Quartier für alle Generationen mit Wohnraum für Familien, für alte Menschen und für Menschen, die Pflege benötigen.</p> <p>Entlang der Van-den-Bergh-Straße sind drei große Wohnhäuser mit insgesamt 54 Wohneinheiten entstanden. In der sog. „Wohnschlange“, einer geschwungenen Häuserzeile, die Geräusch-Emissionen von dem benachbarten Unilever-Werk abschirmen soll, werden weitere 97 Wohnungen errichtet. Ferner wurden ein Seniorenpflegeheim mit 80 Plätzen und ein Wohngruppenhaus mit 24 Wohneinheiten geplant. Das Konzept dieses „Wohnpark Union“ wurde vom Land gefördert. Einerseits wurde es mit Landesmitteln zur Quartierförderung bezuschusst, andererseits ist dort zu zwei Dritteln öffentlich geförderter Wohnraum entstanden.</p> <p>Hier kann in zentraler Lage mit direkter Anbindung an die Klever Innenstadt, das Hochschulgelände und den Klever Bahnhof ein neues durchmischtes und urbanes Quartier entstehen. Sämtliche Funktionen wie Wohnen, Arbeit, Versorgung und Erholung werden hierbei gemischt angeboten. Wesentlich hierbei ist auch, dass wichtige Identifikationsorte wie beispielsweise die denkmalgeschützte „Union-Halle“, die ihren Standort an prominenter Stelle hat, in ein Nutzungskonzept eingebunden werden. Eine weitere, wichtige Voraussetzung hierfür sind klare Wegebeziehungen zwischen Kernstadt, dem neuen Quartier und dem benachbarten Ortsteil Kellen. Auch die Wege und Straßen innerhalb des neuen Quartiers müssen klar gegliedert sein und allen Verkehrsteilnehmern gerecht werden. Ziel sollte es sein, ein ganzheitliches Nutzungskonzept unter Berücksichtigung aller verfügbaren Flächen und Gebäude aufzustellen.</p> <p>Um die genannten Ziele zu erreichen, ist es notwendig, zunächst in einer Bestandsaufnahme sämtliche Konversionsflächen und ungenutzten Gebäude zu erheben sowie alle laufenden Planungen zu koordinieren. In einem nächsten Schritt ist es dann möglich, ein ganzheitliches Entwicklungs- und Nutzungskonzept „Masterplan Union-Gelände“ unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, laufenden Planungen (Aufstellung Bebauungsplan Nr. 2-305-0 für den Bereich Van-den-Bergh-Straße/Wiesenstraße) sowie Nutzungsideen für die noch zur Verfügung stehenden Flächen und Gebäude (wie die teilweise unter Denkmalschutz stehende Union-Halle) im Rahmen eines ausgewiesenen Mischgebiets zu erarbeiten. Eine Möglichkeit, um als Kommune aktiv zu werden und ein eigenes Flächenmanagement zu betreiben, könnte die Anwendung des besonderen Vorkaufsrechts auf Grundlage von § 25 BauGB sein. Bei Gebieten, in denen die Kommune städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, können Flächen bezeichnet werden, an denen der Kommune ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.</p>	

	<p>Sollte ein Ankauf von Flächen im Bereich des ehemaligen Union-Gelände für die Stadt Kleve keine Option sein, so sollte dennoch seitens der Kommune im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten (z.B. bei der Aufstellung des Bebauungsplans, Gespräche mit Investoren) versucht werden Einfluss auf die Entwicklung dieses zentralen Bereichs zu nehmen.</p> <p>Die Initiierung eines Moderationsprozesses unter Einbindung diverser Akteure kann eine Komponente sein, um mögliche Nutzungen zu eruieren. Die Maßnahme und die Erarbeitung eines Rahmenplans ist unter Berücksichtigung der Maßnahme D5 „Wohn-, Kultur- und Gastronomiestandort XOX“ zu betrachten.</p>
<b>Projektlaufzeit</b>	2019 – 2020
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Eigentümer, Investoren, externes Planungsbüro
<b>Fördermittel</b>	Ggf. über Kooperative Baulandentwicklung und indirekt über Beteiligung NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH



### 6.3.4 Aktivierung von Baulücken

Maßnahme	Aktivierung von Baulücken	Lfd. Nr.
Priorität	B	
	<p>Ein besonderes Augenmerk soll auf die im Stadtgebiet, insbesondere in den Stadtteilen vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten gelegt werden. Die Rahmenbedingungen zur Mobilisierung dieser Flächen liegen allerdings weitgehend außerhalb des direkten Einflussbereichs der Stadt Kleve, da es sich um private Flächen handelt und die individuellen Investitionsentscheidungen der Eigentümer maßgeblich für die Belegung dieser Flächen sind. Dennoch kann ein öffentlich zugängliches Baulückenkataster allen Grundstückssuchenden und Bauwilligen eine entsprechende Flächenübersicht bieten.</p> <p>Ein aktives Baulückenmanagement kann dazu beitragen, dass möglichst viele der vorhandenen Baulücken in naher Zukunft bebaut werden und so die Innenentwicklung gefördert wird. Die Baulückenschließung ist ein kleiner, aber wichtiger Bestandteil der zukünftigen Wohnraumversorgung. Es ist davon auszugehen, dass jährlich ca. 2 % bis 5 % der Baulücken mit Hilfe von Aktivierungsstrategien einer Entwicklung zugeführt werden können. Besonders geeignet erscheinen Flächen in Nähe zentraler Versorgungsbereiche, sonstiger sozialer Infrastruktureinrichtungen und im direkten Umfeld von Stationen des öffentlichen Nahverkehrs. In einem ersten Schritt können damit insbesondere Baulücken in den Ortsteilen Kernstadt, Materborn, Kellen sowie Rindern in den Blick genommen werden, die an Hauptverkehrswegen gelegen sind und eine insgesamt gute verkehrliche Erreichbarkeit und/oder geringe fußläufige Entfernung zu Infrastrukturangeboten (Lebensmittel-SB-Geschäft, Kita, Schule usw.) aufweisen.</p> <p>Ziel sollte es sein, u. a. mit Hilfe eines Baulückenkatasters, Einzelflächen für eine Nachverdichtung in den Stadtteilen zu nutzen, da Erschließungs- und Infrastrukturkosten entfallen bzw. überschaubar bleiben.</p> <p>Abbildung 30: Baulücken in der Stadt Kleve</p> <div data-bbox="531 1417 1385 1731"> </div> <p>Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH</p>	

<b>Projektbeschreibung</b>	Zur Aktivierung von Baulücken ist die Weiterentwicklung des Siedlungsmonitorings erforderlich sowie der Aufbau eines Baulückenkatasters. In diesem Baulückenkataster können die Grundstücke des Stadtgebiets erfasst werden, auf denen bereits heute ein Baurecht besteht und die nicht oder nur geringfügig bebaut sind. Das Baulückenkataster liefert auf diese Weise eine Flächenübersicht über alle Baulücken im Klever Stadtgebiet sowie viele wesentliche planungsrechtliche Informationen über das jeweilige Grundstück und seine mögliche bauliche Nutzung. Bei einer Zustimmung der Grundstückseigentümer mit Verkaufsabsichten können diese ihre Kontaktdaten der Stadt Kleve zur Weitergabe an mögliche Kaufinteressenten zur Verfügung stellen.
<b>Projektlaufzeit</b>	Dauerhaft
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Grundstückeigentümer





## 6.4 Handlungsfeld C – Bestandsentwicklung: Instrumente und Maßnahmen

### 6.4.1 Bestandsentwicklung Geschosswohnungsbau

Maßnahme	Bestandsentwicklung Geschosswohnungsbau	C1
Priorität	A	
Projektbeschreibung	<p>Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Neubaufächenerwicklung muss es ein Ziel der Stadt Kleve sein, durch eine Weiterentwicklung der Wohnungsbestände zeitgemäßen, qualitativ ansprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Für die Stadtteile besonders wichtig ist die Sicherung des baulichen Bestands: Entstehen in Nachbarschaften Leerstände oder baulicher Verfall, werden diejenigen Bewohner und Bewohnerinnen den Stadtteil verlassen, die dazu wirtschaftlich in der Lage sind. Zurück bleiben dann noch mehr Leerstände, gepaart mit einer sozial benachteiligten Bewohnerstruktur (Residualisierung).</p> <p>Ein besonderer Fokus bei der Bestandsentwicklung in Kleve ist daher auf Bestände im Geschosswohnungsbau zu legen, bei denen ein Modernisierungs- und Sanierungsbedarf besteht. Zwar handelt es sich beim Geschosswohnungsbau und insbesondere größeren Mehrfamilienhaussiedlungen nicht um die dominierende Wohnform in der Stadt Kleve, dennoch sind die vorhandenen Bestände im Blick zu halten und Handlungsbedarfe zu eruieren.</p> <p><b>Vorrangige Themen für Modernisierungsmaßnahmen sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dacherneuerung, Fassadenanstrich</li><li>▪ Aufstockung, Dachausbau</li><li>▪ Energetische Sanierung (z. B. Dämmung)</li><li>▪ Barrierefreie Gebäude/Wohnungen</li><li>▪ Erneuerung Türen, Fenster, Briefkästen usw.</li><li>▪ Wohnraummodernisierung und -erneuerung</li></ul> <p>Auf der Grundlage von Vor-Ort-Begehungen und Erhebungen sind in Abbildung 33 Mehrfamilienhaussiedlungen in der Stadt Kleve sowie deren Sanierungs- bzw. Modernisierungsstand dargestellt. Hieraus lassen sich für die Stadt Kleve Handlungsbedarfe in diesem Wohnungsmarktsegment ableiten.</p> <p>In der Klever Oberstadt befindet sich zwischen Hoffmannallee und Mittelweg eine ehemalige Arbeitersiedlung (Karten-Nr. 1), die früher den Arbeitern der Schuhindustrie als Wohnraum diente und die in der jüngeren Vergangenheit saniert wurde. Darüber hinaus lassen sich folgende Bereiche mit Geschosswohnungsbauten benennen, bei denen auf Grundlage einer Beurteilung des äußeren Erscheinungsbilds aus Gutachtersicht derzeit kein oder ein geringer Handlungsbedarf im Sinne einer Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahme besteht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kleve – Bereich Königsallee/Mittelweg (Karten-Nr. 2)</li><li>▪ Kleve – Bereich Küpperstraße/Pastor-Janßen-Weg (Karten-Nr. 3)</li><li>▪ Materborn – Eichenstraße/Kiefernweg (Karten-Nr. 4)</li></ul>	

Abbildung 31: Geschosswohnungsbau in der Klever Oberstadt, Mittelweg (Foto oben) und in Materborn, Eichenstraße/Kiefernweg (Foto unten)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Geschosswohnungsbau an zuvor genannten Stellen wirkt überwiegend gepflegt und ansprechend. Die Fassaden, Fenster, Türen, Balkone und Eingangsbereiche weisen insgesamt einen guten Zustand auf. Die Grünflächen vor, hinter und zwischen den einzelnen Gebäuden sind gepflegt. Möglichkeiten einer Modernisierung bestehen jedoch im Hinblick auf eine energetische Sanierung (z. B. Fassadendämmung) oder zum Teil bei der Herstellung von Barrierefreiheit/-armut (z. B. Eingangsbereiche).

Im Gegensatz zu den zuvor genannten Mehrfamilienhausgebieten finden sich in der Stadt Kleve vereinzelt auch Gebäude im Geschosswohnungsbau, bei denen hinsichtlich einer Sanierung bzw. Modernisierung neben den Aspekten der energetischen Sanierung und Barrierefreiheit zusätzlicher Handlungsbedarf besteht. Dazu lassen sich die Mehrfamilienhäuser an folgenden Orten der Stadt Kleve zählen:

- Kleve – Friedrich-Ebert-Ring/Brüningstraße (Karten-Nr. 5)
- Kleve – Spycckstraße 90 – 84 (Karten-Nr. 6)
- Materborn – Tilsiter Straße (Karten-Nr. 7)
- Kellen – Lambertstraße/Briener Straße (Karten-Nr. 8)

Abbildung 32: Geschosswohnungsbau in der Klever Oberstadt, Friedrich-Ebert-Ring/Brüningstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei diesen Mehrfamilienhäusern erscheint den Fachgutachtern eine Modernisierung in Zukunft notwendig. Neben einem Fassadenanstrich bzw. einer Fassadenreinigung besteht ein Aufwertungsbedarf beispielsweise bei der Gestaltung der Eingangsbereiche (z. B. Briefkästen, Klingeln). Besonders auffällig sind die vielfach ungepflegten und ungestalteten Grün- und Freiflächen, die keine Aufenthaltsqualität aufweisen. Möglichkeiten einer Aufwertung ergeben sich hier z. B. im Hinblick auf eine Neugestaltung der Grünflächen mit Bepflanzungen sowie der Schaffung von Gemeinschaftsflächen als Treff- und Aufenthaltsorte, aber auch der Neuordnung der Müllsammelstellen.

Da die Stadt Kleve nicht Eigentümerin dieser Bestände ist, besteht die Notwendigkeit, den Eigentümern Anreize für eine Modernisierung zu bieten. Neben der Schaffung und Bereitstellung von Beratungsangeboten, z. B. zu Fördermöglichkeiten, durch die Stadt Kleve können folgende allgemeine Maßnahmen zur Bestandsentwicklung vorgesehen werden:

### **Hof- und Fassadenprogramm**

Ein in diesem Rahmen einzusetzendes Instrument ist das Hof- und Fassadenprogramm, das private Immobilieneigentümer bei der Neugestaltung der Hausfassade und der privaten Freiflächen unterstützt. Die Stadt Kleve kann mit Mitteln des Landes NRW und städtischer Eigenmittel die private Initiative von Hauseigentümern und Mietern, die ihre Fassaden oder ihr Wohnumfeld neu gestalten oder begrünen und somit aufwerten möchten, fördern. Der Zuschuss in diesem Hof- und Fassadenprogramm liegt in der Regel bei 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten. Die Eigenleistung des Antragstellers muss mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen. Erforderlich ist eine städtebauliche Förderkulisse, ein räumlich abgegrenztes Erneuerungsgebiet sowie weitere dieses Gebiet betreffende Erneuerungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Der Einsatz dieses Programms bedarf damit eines entsprechend höheren Arbeitsaufwands für die Stadt Kleve sowie die Bereitstellung von Eigenmitteln und sollte daher auch nur dann eingesetzt werden, wenn in einem bestimmten räumlichen Bereich der Stadt Kleve ein deutlicher Erneuerungsbedarf zu erkennen ist.

### **Gestaltungskonzept**

Die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums in einzelnen Ortsteilen oder Mehrfamilienhaussiedlungen entspricht zum Teil nicht den heutigen Ansprüchen an eine attraktive und ansprechende Gestaltung. Grüngestaltung findet sich teilweise noch in Pflanzkübeln aus Waschbeton, steinerne Straßenzüge mit klarer Dominanz für den Autoverkehr prägen zum Teil die Wohnquartiere. Es wird empfohlen, in enger Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner eine beispielhafte Gestaltung zu entwickeln, über die die Rahmenbedingungen für eine langfristige und attraktive Wohnnutzung hergestellt werden können. Dies muss nicht zwingend in aufwändigen Umgestaltungsmaßnahmen münden. Vielfach reichen vereinzelt Straßenbäume mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung schon aus, einen Straßenraum deutlich aufzuwerten.

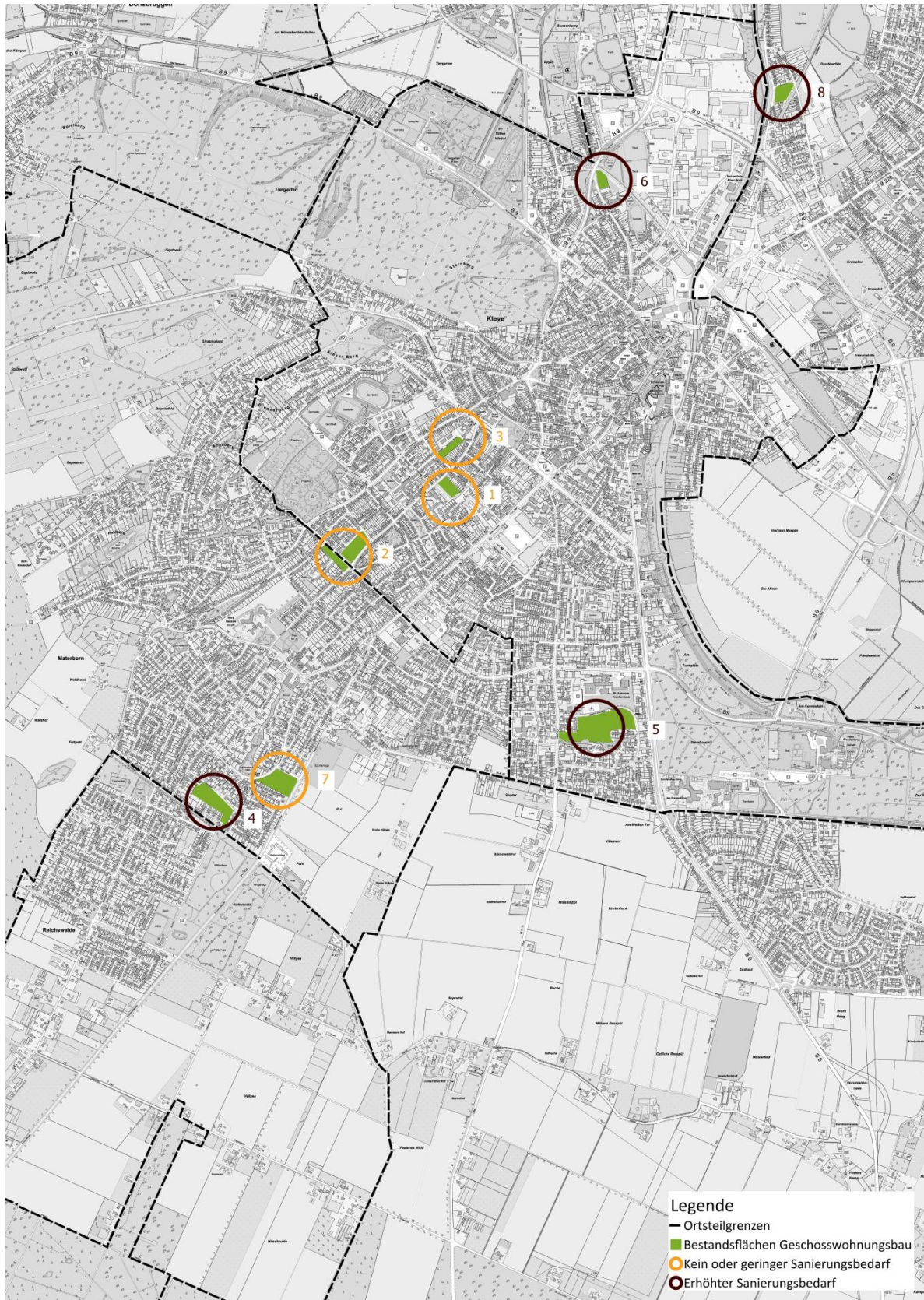
### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme**

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in das Gebäude in Anspruch genommen werden. Entsprechend kann das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 136 ff. BauGB eingesetzt werden – auch mit der Zielrichtung einer steuerlich motivierten Beförderung von Investitionstätigkeiten.

<b>Projektlaufzeit</b>	Dauerhaft
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Eigentümer, Mieter
<b>Fördermittel</b>	Wohnraumförderung, Städtebauförderung, Förderung nach FörikomStra



Abbildung 33: Bestandentwicklung im Geschosswohnungsbau in der Stadt Kleve



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 6.4.2 Bestandsentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgebiete

Maßnahme	Bestandsentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgebiete <span style="float: right;">C2</span>
<b>Priorität</b>	A
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Ein weiterer Fokus bei der Bestandsentwicklung ist auf Bestände zu legen, bei denen zu erwarten ist, dass sie in absehbarer Zeit dem Markt zur Verfügung stehen. Dies sind aktuell vor allem Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1960er bis 1970er Jahre – in zehn Jahren werden es die 1980er und 1990er Gebiete sein. Die frei werdenden Objekte sind so zu qualifizieren, dass sie marktkonform wieder eingesetzt werden können. Gleichzeitig sind in Kleve Angebote für die älteren Nachfragergruppen vorzuhalten, um Abwanderungstendenzen zu verhindern.</p> <p>Bevor Neubaugebiete ausgewiesen werden, ist somit zunächst sicherzustellen, dass keine Leerstände in bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Gerade in älteren Wohngebieten hat aktuell ein Generationenwechsel eingesetzt bzw. wird in den kommenden Jahren stattfinden. Nach Auszug der Kinder fragen die Eltern in der Regel kleinere integrierte und barrierefreie Wohnungen nach und versuchen, das Einfamilienhaus samt Grundstück zu veräußern. Dies gelingt nicht immer, bzw. die aufgelegten Preise decken sich nicht immer mit der Nachfrage.</p> <p>An Stelle des Einsatzes breit angelegter Förderinstrumente ist in diesen Quartieren an das eigene und gemeinschaftliche Interesse am Werterhalt der Immobilie und der Quartiersbedeutung zu appellieren. Vorrangige Themen für individuelle Erhaltungsmaßnahmen sind dabei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energetische Sanierung (Dämmung), Heizung, Haustechnik, erneuerbare Energien</li> <li>▪ Wohnraummodernisierung und -erneuerung</li> <li>▪ Barrierefreie Wohnungen</li> <li>▪ Anbau, Dachausbau</li> </ul> <p>Nicht immer wird der Handlungsbedarf vom Eigentümer erkannt und als dringlich eingestuft. Vielfach wird erst bei der Mietersuche oder beim geplanten Verkauf des Hauses festgestellt, dass die Marktfähigkeit nicht mehr gegeben ist. Insofern können Beratungsangebote der Stadt Kleve (z. B. Mietersuche, Recht/Versicherung, Abschreibungsmöglichkeiten oder Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten) helfen, einen Generationenwandel in den Quartieren erfolgreich zu begleiten.</p> <p>Folgende Maßnahme zur Bestandsentwicklung in Ein- und Zweifamilienhausgebieten, die die Stadtbild prägende Wohnform darstellen, wird für die Stadt Kleve vorgeschlagen:</p>



### „Jung kauft Alt“

Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Modernisierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherrn oft an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand kann sich als wesentliches Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz herausstellen. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, kann die Stadt Kleve die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern (z. B. Sockelbetrag von 900 EUR sowie 300 EUR je Kind, bis max. 1.800 EUR). Die Förderung ist verbunden mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, der Stadt Kleve das Gutachten zur Verfügung zu stellen, um einerseits Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und um andererseits ein Altbau-Zustands-Kataster für die weitere Vermarktung aufbauen zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis des Eigentümers sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter.

Auf Basis von Vor-Ort-Begehungen in allen Ortsteilen von Kleve sowie Gesprächen mit der Stadtverwaltung lassen sich derzeit noch keine Probleme bei der Weitergabe und -nutzung von Bestandsimmobilien in Ein- und Zweifamilienhausgebieten feststellen. Leerstände sind nicht oder nur sehr vereinzelt zu beobachten. Hingegen ist zu konstatieren, dass Modernisierungen sowie Sanierungen von Gebäuden in dieser Wohnform an unterschiedlichen Stellen und in verschiedenen Ortsteilen durchgeführt wurden oder derzeit werden. Augenscheinlich funktioniert der Generationenwandel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten in Kleve zum jetzigen Zeitpunkt. Aufgabe der Stadt Kleve wird es sein, die zahlreichen Wohngebiete aus den 1980er Jahren im Blick zu halten, in denen der Generationenwandel erst in den kommenden Jahren einsetzen wird. Dann wird sich zeigen, wie marktgängig diese Immobilien sind und ob der Generationenwandel auch in diesen Wohngebieten reibungslos verläuft. Falls sich zukünftig in diesem Wohnsegment Handlungsbedarf ergibt, so kann die Stadt Kleve das oben genannte Instrument modellhaft in einem betroffenen Quartier einsetzen und erproben.

<b>Projektlaufzeit</b>	Dauerhaft
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Eigentümer
<b>Fördermittel</b>	Wohnraumförderung

### 6.4.3 Aufwertung Oberstraße, Griethausen

Maßnahme	Aufwertung Oberstraße, Griethausen		C3
Priorität	B		
Projektbeschreibung	<p>Der an einem Altarm des Rheins gelegene Ortsteil Griethausen befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage. Der Ortskern ist geprägt durch die erhaltenen historischen Dorfstrukturen und zahlreiche alte Gebäude. Im Mittelpunkt steht dabei die durch das Ortszentrum verlaufende, eng bebaute Oberstraße mit ihren zweigeschossigen Wohngebäuden.</p> <p>Die Oberstraße bietet ein zweigeteiltes Bild. Zum einen prägen aufwändig und liebevoll restaurierte Wohngebäude das Bild. Zum anderen wird dieses Bild jedoch beeinflusst durch viele Gebäude, die sich in einem baulich sehr schlechten Zustand befinden und vernachlässigt wirken. Insgesamt weist der Bereich um die Oberstraße einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Die Notwendigkeit von Aufwertungsmaßnahmen wird aus Gutachtersicht als hoch eingestuft.</p> <p>Abbildung 34: Wohngebäude in der Oberstraße in Kleve-Griethausen</p>  <p>Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH</p> <p>Das Zentrum ist die „Visitenkarte“ in jedem Ortsteil. Ein negatives Wohnimage einzelner zentraler Ortslagen kann sich auf das gesamte Image des Ortsteils auswirken und damit auch Einfluss auf die Wohnraumnachfrage ausüben. Für den Ortsteil Griethausen ist daher der Erhalt des baulichen Bestands eine wesentliche Aufgabe für die Zukunft. Ziel sollte es daher sein, die Immobilieneigentümer bei der Sanierung und Modernisierung ihrer Bestandsimmobilie zu unterstützen, um negative Effekte für den Ortsteil Griethausen zu vermeiden. Aufwertungsmaßnahmen werden daher in erster Linie für die privaten Wohnhäuser vorgeschlagen. Begleitend sollte eine Aufwertung des öffentlichen Raums (z. B. Fußgängerwege, Ortsteilmöblierung, Begrünung) erfolgen. Ergänzende Wohnumfeldmaßnahmen können in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und ggf. auch in Form einer Immobilien- und Standortgemeinschaft für Wohnen durch Kofinanzierung der Eigentümer erfolgen.</p>		



	<p>Im Rahmen der anzustrebenden Aufwertung der Oberstraße und angrenzender Bereiche sind mögliche Maßnahmen die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung (VU, § 140 BauGB), die Einrichtung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (einfaches Verfahren) sowie die Akquise von Fördergeldern im Kontext der Städtebauförderung (z. B. Modernisierung und Instandhaltung, Hof- und Fassadenprogramm, Bestellung eines Stadtteilarchitekten, Aufstellung einer Erhaltungssatzung bzw. Gestaltungssatzung oder Erstellung einer Gestaltungsfibel). Zunächst ist dafür der Aufwertungsbereich räumlich festzulegen.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht wird vorgeschlagen, eine vorbereitende Untersuchung mit dem Ziel durchzuführen, den Handlungsbedarf im Bereich der Oberstraße in Griethausen festzustellen, indem zunächst die Anzahl der betroffenen Eigentümer und Objekte sowie der jeweilige Modernisierungs- und Sanierungsbedarf ermittelt werden. Darüber hinaus sollte untersucht werden, inwieweit die Erneuerung der Bestandsimmobilien begleitet werden kann durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. hinsichtlich Stadtmobiliar, Begrünung, Belebung durch Gastronomie, Weiterentwicklung des Ortsteils für Touristen).</p>
<b>Projektlaufzeit</b>	2020 – 2022
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Eigentümer, Bewohner
<b>Fördermittel</b>	Städtebauförderung, Wohnraumförderung

#### 6.4.4 Nachverdichtung im Bestand

Maßnahme	Nachverdichtung im Bestand	C4
<b>Priorität</b>	A	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>In der jüngeren Vergangenheit haben an zahlreichen Stellen in der Stadt Kleve Rückbaumaßnahmen sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern stattgefunden. Die Flächen sollen auch zukünftig für eine Wohnbebauung genutzt werden. Bei den teils größeren Grundstücken stellt sich für die Stadt Kleve u. a. die Frage einer sinnvollen Nachverdichtung. Konkret steht dabei die Frage im Raum, wie viele neue Wohneinheiten auf der jeweiligen Fläche entstehen sollten und wie hoch der Grad der Nachverdichtung sein sollte.</p> <p>Wie bereits bei den Maßnahmen B1 und B2 ausgeführt, ist eine gegenüber der Vergangenheit stärkere Verdichtung im Wohnungsbau anzustreben, da nur auf diese Weise die in der Wohnungsprognose errechneten Bedarfe abgedeckt werden können. Grundsätzliches Ziel sollte daher eine bessere Ausnutzung der noch vorhandenen Baulücken bzw. der durch Abbruch frei werdenden Flächen sein. Folgende Dichtewerte dienen dabei als Orientierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20 WE/ha für den Ein-/Zweifamilienhausbau</li> <li>▪ 20 – 40 WE/ha für eine gemischte Bebauung</li> <li>▪ 40 – 60 WE/ha für den Geschosswohnungsbau</li> </ul> <p>Des Weiteren werden im Folgenden Vorschläge zur jeweiligen Verdichtung sowie zur Art der Bebauung in Abhängigkeit der Lage einer Fläche gemacht:</p> <p><b>Höhere Verdichtung durch Geschosswohnungsbau bzw. gemischte Bebauung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend in den Ortsteilen Kernstadt, Materborn und Kellen, dort vor allem auf Flächen an Hauptverkehrswegen und mit insgesamt guter verkehrlicher Erreichbarkeit und/oder in fußläufiger Entfernung zu Infrastrukturangeboten (Lebensmittel-SB-Geschäft, Kita, Schule usw.)</li> <li>▪ In allen übrigen Ortsteilen auch möglich auf Flächen an Hauptverkehrswegen und mit insgesamt guter verkehrlicher Erreichbarkeit und/oder in fußläufiger Entfernung zu Infrastrukturangeboten (Lebensmittel-SB-Geschäft, Kita, Schule usw.)</li> <li>▪ Überwiegend in Lagen mit vergleichbarer Umgebungsbebauung, allerdings nicht ausgeschlossen in Bereichen mit Ein- und Zweifamilienhäusern</li> </ul> <p><b>Geringere Verdichtung durch Ein- und Zweifamilienhausbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorwiegend in den Ortsteilen Rindern, Reichswalde sowie allen Ortsteilen, die keinen zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt darstellen (vgl. Maßnahme A1)</li> <li>▪ In der Kernstadt, Materborn und Kellen nur an gering verdichteten und nicht integrierten Lagen an den Ortsteilrändern, dort aber als Form der gemischten Bebauung empfohlen</li> <li>▪ Nach Möglichkeit zu vermeiden auf Flächen an Hauptverkehrswegen und mit insgesamt guter verkehrlicher Erreichbarkeit und/oder in fußläufiger Entfernung zu Infrastrukturangeboten (Lebensmittel-SB-Geschäft, Kita, Schule usw.), da diese wenigen Flächen primär für den Geschosswohnungsbau (z. B. Wohnformen für ältere Menschen) bereitgehalten werden sollten</li> </ul>	





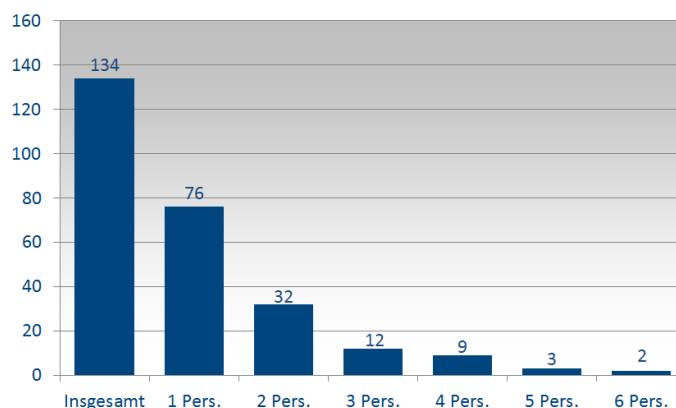
	<p>Mit diesen Werten ist aus gutachterlicher Sicht eine verträgliche Verdichtung auf den vorhandenen Flächen möglich. Generell besteht in der Stadt Kleve in Zukunft ein höherer Bedarf an Geschosswohnungsbauten, während der Ein- und Zweifamilienhausbau und dessen Nachfrage an Bedeutung verlieren dürfte. Insofern sollte beim Thema Nachverdichtung nach Möglichkeit eine höhere Verdichtung als zum jetzigen Zeitpunkt angestrebt werden. Aufgrund der individuellen Flächenzuschnitte, -qualitäten und der jeweils spezifischen Lage wird es sich bei der Art der Bebauung und der Bemessung der exakten Anzahl an Wohneinheiten allerdings vielfach um Einzelfallentscheidungen handeln.</p>
<b>Projektlaufzeit</b>	Dauerhaft
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Eigentümer
<b>Fördermittel</b>	

## 6.5 Handlungsfeld D – Bedarfe einzelner Zielgruppen

### 6.5.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Maßnahme	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	D1
<b>Priorität</b>	A	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>In der jüngeren Vergangenheit hat der soziale Wohnungsbau an Bedeutung verloren. Gleichwohl gilt es, die Entwicklungen und das Auslaufen der Belegungsbindungen in den Beständen genau zu beobachten, um gegebenenfalls frühzeitig Maßnahmen einleiten zu können. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Maßnahmen der Wohnungsbauförderung in der Stadt eine wieder zunehmende Rolle spielen wird. Dies nicht alleine aufgrund der Flüchtlingssituation, sondern auch aufgrund der guten Standortfaktoren in der Stadt Kleve und der anhaltenden Nachfrage. Eine gute Nachfragesituation, die es Vorhabenträgern ermöglicht, einen ausschließlichen Fokus auf den hochpreisigen Wohnungsbau zu legen, bedingt, dass eine sozial schwache Klientel aus dem Fokus gerät und eine Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten damit nicht gewährleistet ist.</p> <p>Sozialwohnungen werden grundsätzlich nur an Personen mit den Einkommensgruppen A und B vergeben. Der Unterschied zwischen dem Wohnberechtigungsschein A oder B liegt in der Höhe des erwirtschafteten Bruttohaushaltseinkommens. Der Wohnberechtigungsschein A ist für geringer Verdienende vorgesehen und wird für alle öffentlich geförderten Wohnungen ausgestellt. Der Wohnberechtigungsschein B gilt für Personen, die die Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau um 40 % überschreiten.</p> <p>Zum Ende des Jahres 2017 waren in der Stadt Kleve 239 Personen bzw. 134 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein bei dem Fachbereich Arbeit und Soziales als wohnungssuchend gemeldet. Nach Angaben des Fachbereichs liegt die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte jedoch höher, da sich einige dieser Haushalte direkt bei den in Kleve tätigen Wohnungsbaugesellschaften melden, ohne Rückmeldung bei der Stadt. Das Gros der bei der Stadt Kleve registrierten Haushalte sind mit ca. 57 % Ein-Personen-Haushalte. Weitere 24 % der wohnungssuchenden Haushalte entfallen auf Zwei-Personen-Haushalte. Haushalte mit drei und mehr Personen stellen mit ca. 19 % den kleinsten Anteil. Das bedeutet, dass ein großer Bedarf an kleineren, öffentlich geförderten Wohneinheiten in der Stadt Kleve besteht.</p>	

Abbildung 35: Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zum 31.12.2017



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Stadt Kleve existieren zum 31.12.2017 insgesamt 1.965 öffentlich geförderte Wohneinheiten, von denen 374 auf selbstgenutztes Eigentum, 1.484 auf Mietwohnungen und 107 auf Studentenwohnungen entfallen. Da die Anzahl der öffentlich geförderten Eigentumsmaßnahmen aufgrund des günstigen Zinsniveaus aktuell nicht von größerer Bedeutung ist, werden in den weiteren Ausführungen ausschließlich die selbst geförderten Mietwohnungen inklusive der Studierendenwohnungen betrachtet.

#### Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen in der Stadt Kleve 2017

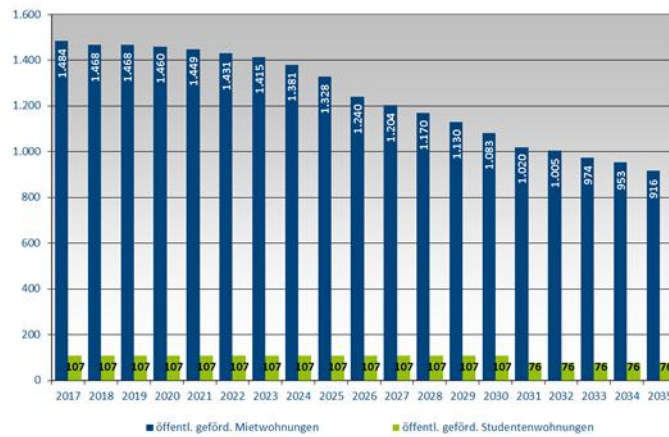
- Donsbrüggen: 17 Mietwohnungen
- Griethausen: 1 Mietwohnung
- Kellen: 144 Mietwohnungen
- Kleve-Kernstadt: 734 Mietwohnungen, 107 Studierendenwohnungen
- Materborn: 556 Mietwohnungen
- Reichswalde: 7 Mietwohnungen
- Rindern: 25 Mietwohnungen

Von den 1.591 öffentlich geförderten Mietwohnungen sind 53 % in der Kernstadt Kleve zu verorten und weitere 35 % im Stadtteil Materborn. Die weiteren 12 % entfallen auf die Stadtteile Donsbrüggen, Griethausen, Kellen, Reichswalde und Rindern. Öffentlich geförderte Mietwohnungen für Studenten sind ausschließlich in der Kernstadt Kleve zu finden.

Aktuell befinden sich weitere 363 Sozialwohnungen im Bau, die dem Bestand noch nicht zugerechnet sind. Davon entfallen 198 Wohneinheiten auf Mietwohnungen und 166 auf Studentenwohnungen. Der Schwerpunkt der Bauaktivitäten liegt bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen mit 137 Einheiten im Stadtteil Kellen, die Studentenwohnungen finden sich sämtlich in der Kernstadt Kleve.

Wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ohne solche Neubauaktivitäten fortgeschrieben, werden im Jahr 2035 nur noch 916 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 76 Studentenwohnungen zur Verfügung stehen.

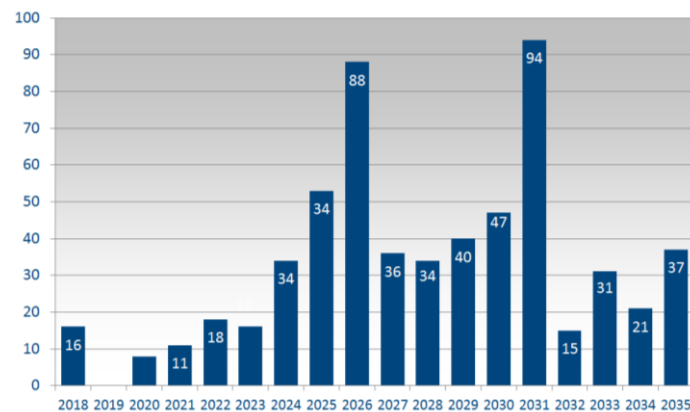
Abbildung 36: Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von 2017 bis 2035 ohne Neubau-Aktivitäten



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwischen den Jahren 2018 und 2035 werden planmäßig 599 Sozialwohnungen aus den Bindungen fallen. Wie die folgende Abbildung deutlich macht, ist der Bindungsauslauf zeitlich ungleichmäßig verteilt. Besonders hoch ist er mit 88 Wohnungen im Jahr 2026 und mit 94 Wohnungen im Jahr 2031. Verteilt auf die Jahre zwischen 2018 und 2035 ergibt sich ein mittlerer jährlicher Verlust von ca. 33 Wohneinheiten.

Abbildung 37: Bindungsauslauf von Sozialwohnungen 2017 – 2035 in absoluten Zahlen



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ohne diese Neuherstellung von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird in der Stadt Kleve der Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau von heute rund 15 % auf 8 % im Jahr 2035 sinken.



In Bezug auf den Sozialwohnungsbedarf stellt sich zunächst die Frage, an welchen Zielgrößen der Bedarf ausgerichtet werden sollte. Hier bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten an. Die einfachste Zielgröße besteht darin, den Bestand an Sozialwohnungen auf dem derzeitigen absoluten Niveau zu halten. Bei dieser Berechnung werden bis zum Jahr 2035 insgesamt 599 soziale Wohneinheiten benötigt, d. h. pro Jahr 33 neue Sozialwohnungen. Trotz der Neuherstellung der Wohnungen, deren Bindungen entfallen, wird der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen an den Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau von 15 % im Jahr 2017 langsam, aber stetig auf 13 % im Jahr 2035 sinken.

Ein anderes Ziel kann darin bestehen, den Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand auf dem derzeitigen relativen Niveau von ca. 15 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu halten. Das entspricht einem Zuwachs von 859 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 und einem jährlichen Bedarf von 48 Wohneinheiten. Allerdings kann diese Maßgabe nur dann aufgestellt werden, wenn die geringen Fertigstellungen der Vergangenheit auf eine mangelnde Investitionsbereitschaft im frei finanzierten Segment zurückzuführen ist. Wenn aufgrund eines zu geringen Grundstücksangebots zu wenig gebaut wurde, dann würde eine Erhöhung des Sozialwohnungsbaus nur zu einer Verdrängung des frei finanzierten Neubaus führen.

Zusammenfassend betrachtet, lässt sich der Bedarf an Sozialwohnungen nicht eindeutig feststellen. Letztlich ist deshalb politisch zu entscheiden, wie viele Sozialwohnungen es in Kleve geben soll. Angesichts des sich vermutlich weiter verengenden Wohnungsmarkts ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Sozialwohnungen nicht geringer wird. Zu bedenken ist, dass sich die Bedarfsberechnungen auf eine Datenlage in der Vergangenheit beziehen, in der die Flüchtlingsthematik nur bedingt eine Rolle in der Wohnungsdisposition gespielt hat. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Vertreter der stärksten Altersgruppe (Babyboomer von Anfang der 1960er Jahre) bis 2030 zu Senioren werden. Das Verhältnis der Einzahler zu Rentenbeziehern wird dann ca. 1 : 1 sein. Insoweit ist aus Sicht der Fachgutachter der jährliche Bedarf von 48 Wohnungen als Untergrenze anzusehen.

Unter Berücksichtigung der Flüchtlingsthematik und der Herausforderung einer teilweise drohenden Altersarmut wird aus aktueller Sicht eher empfohlen, bis zum Jahr 2035 pro Jahr zwischen 50 und 60 Sozialwohnungen neu zu errichten. Eine konkretere Annäherung an den Bedarf kann nur unter Berücksichtigung aktueller Flüchtlingszahlen erfolgen.

**Projektlaufzeit**

Dauerhaft

**Projektbeteiligte**

Stadtverwaltung, Projektentwickler/Investoren

**Fördermittel**

Siehe Maßnahmen E2 „Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ und E4 „Kooperative Baulandentwicklung“



## 6.5.2 Seniorenwohnen

Maßnahme	Seniorenwohnen <span style="float: right;">D2</span>
<b>Priorität</b>	A
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Die Bevölkerungsprognosen machen deutlich, dass im Jahr 2030 ein beachtlicher Teil der Menschen in der Region zu den Personen über 60 Jahren zählen und diese damit zu einer dominierenden Gesellschaftsgruppe werden. Die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe und die Differenzierung ihrer Lebensformen kennzeichnen die Veränderungen. Das selbstständige und selbstbestimmte Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen wird in den Mittelpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung rücken.</p> <p>Um der zunehmenden Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit entsprechen zu können, ist es erforderlich, Wohn- und Quartiersstrukturen sowie sozial orientierte Konzepte für ältere und insbesondere hochaltrige, zunehmend allein lebende Menschen zu entwickeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmendem Alter das Risiko der Pflegebedürftigkeit steigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird sich bis zum Jahr 2030 in etwa verdoppelt haben.</p> <p>Wohnkonzepte für Ältere erhalten angesichts der steigenden Nachfrage und der prognostizierten Zahl (kaum bezahlbarer) professioneller sowie fehlender familiärer Pflegekräfte einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Neben den Wohn- und Versorgungsaspekten besteht vermehrt der Wunsch nach einem mit Aufgaben und Aktivitäten erfüllten Alltag.</p> <p>Altengerechte Wohnungen sind i. d. R. barrierearm bis barrierefrei, auf ein bis zwei Personen ausgerichtet und ebenerdig bzw. mit einem Aufzug erreichbar. Allerdings ist zu beachten, dass nicht alle Siedlungsbereiche in der Stadt Kleve geeignet sind, Senioren eine eigene Versorgung auch außerhalb ihres Wohnumfelds zu ermöglichen. Hierzu sind beispielsweise die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Lebensmittelbetriebe, ärztliche Versorgung und weitere Angebote des täglichen Bedarfs in wohnungsnaher Entfernung und die fußläufige Anbindung an Freizeit-, Erholungs- und Kommunikationsangebote notwendig. Zahlreiche kleinere Ortsteile im nördlichen Stadtgebiet von Kleve stellen in dieser Hinsicht keine geeigneten Wohnstandorte für ältere Menschen dar.</p> <p>Mit den erkennbaren Entwicklungen enthält die Neubauentwicklung in der Stadt Kleve – auch wenn sie auf den Bedarf hin austariert ist – eine kritisch anzumerkende Komponente: In Anbetracht der Alterspyramiden (vgl. Kap. 3.4) werden langfristig die Ein- und Zweifamilienhäuser an Nachfrage verlieren. Mit dem fortschreitenden Alterungsprozess gewinnen barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage bzw. an Standorten mit Versorgungsangeboten zunehmend an Bedeutung. Es soll demnach auch sichergestellt werden, dass mit der aktuellen und geplanten Neubauentwicklung nicht Leerstände von morgen produziert werden.</p>



Tatsache ist, dass nicht alle Menschen so wohnen, wie es ihrer jeweils aktuellen Lebensphase entspricht. Ein Ehepaar über 60 mag sich in einem 200 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Garten zwar wohlfühlen, lebt hier aber (nachdem die Kinder aus dem Haus sind) nicht bedarfsgerecht. Nun gibt es in dieser Alterskohorte der über 60-Jährigen zwei relevante Verhaltensmuster: erstens, die nicht bedarfsgerechte Wohnsituation wird akzeptiert bzw. ist gewünscht und ein Umzug wird nicht in Betracht gezogen oder zweitens, das Familienheim wird zugunsten einer seniorenrechtlichen, möglichst zentral und integriert liegenden Wohnung abgegeben.

Selbstverständlich gibt es individuelle Motivationen, in einem Familienheim zu verbleiben. Vielfach ist es aber auch das fehlende Angebot an bedarfsgerechten Alternativen, das verhindert, eine barrierefreie Wohnung in zentraler Lage anzusteuern. Das Bestreben, ein großes Familienheim mit Garten gegen eine seniorenrechtliche zentral und integriert liegende Wohnung einzutauschen, ist häufiger als gemeinhin vermutet vorhanden, scheitert aber oft an einem passenden, ausreichenden und preisadäquaten Angebot. Aufgrund des überschaubaren Angebots an geeignetem Geschosswohnungsbau trifft diese Beschreibung auf die Stadt Kleve in besonderer Weise zu.

So paradox es klingen mag, bedeutet dies: wenn die Stadt Kleve das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern weiter erhöhen möchte, sollten zentral gelegene seniorenrechtliche Wohnungen zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet werden. Mit dieser Maßnahme wird das Freiwerden von Ein- und Zweifamilienhäusern maßgeblich unterstützt, und diese können dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Künftigen Überhängen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser kann unter dieser Maßgabe bereits früh ein Riegel vorgeschoben werden.

Diese integrierte Strategie bedarf aber einer Unterstützung, da sie verschiedene Hürden birgt: Vielfach ist die Finanzierung einer neuen und barrierefreien Wohnung in zentraler Lage über die Veräußerung eines (meist sanierungsbedürftigen) Einfamilienhauses nicht zu leisten. Es bedarf einer Kreditaufnahme zur Deckung eines Fehlbetrags. Es wird demnach empfohlen, hier in enger Zusammenarbeit mit den Banken ein Programm aufzulegen mit dem Ziel, älteren Menschen barrierefreie Wohnungen anzubieten und damit vorhandene Ein- und Zweifamilienhäuser dem Klever Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Die Banken können hier sowohl im Investment der Neubauentwicklung barrierefreier Wohnungen, bei der Kreditvergabe sowie bei der Vermarktung der Altimmobilie unterstützen, beraten und partizipieren. Neu an diesem Ansatz ist die integrierte Beratung und Unterstützung von älteren Immobilieneigentümern in Verbindung mit Kreditvergabe und Vermarktungsaspekten.

Zusammenfassend ist demnach ein wichtiger Fokus auf Bestände zu legen, bei denen zu erwarten steht, dass sie in absehbarer Zeit freigezogen werden können und damit dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Dies sind aktuell vor allem Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1970er und 1980er Jahre, also die Wohnhäuser der Generation 60+ (in zehn Jahren werden es die 1980er und 1990er Gebiete sein). Die frei werdenden Objekte sind so zu qualifizieren, dass sie marktkonform wieder eingesetzt werden können. Gleichzeitig sind in der Stadt Kleve Angebote für die älteren Nachfragergruppen vorzuhalten.

	<p>Im Folgenden sind die Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Kleve genannt, die aufgrund ihrer Lage und der fußläufigen Versorgungsangebote aus gutachterlicher Sicht für ältere Menschen geeignet erscheinen und auf denen Wohneinheiten für diese Zielgruppe angeboten werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kleve – Merkur:</b> Auf der Fläche des ehemaligen Sportgeländes des VfL Merkur Kleve kann ein neues Wohngebiet mit gemischter Bebauung entstehen. Durch die räumliche Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und zum Einzelhandel ist dieses Gebiet auch für Seniorenwohnen geeignet. Auf der ca. 2,3 ha großen Fläche können insgesamt ca. 80 – 90 Wohneinheiten entstehen.</li> <li>▪ <b>Kleve-Kellen – Östlich „Kellenshof“:</b> Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt sich östlich „Kellenshof“ von der Emmericher Straße bis zur Straße Selfkant und bildet die Verbindung zwischen zwei bereits bebauten Bereichen. Durch die räumliche Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und zum Lebensmitteleinzelhandel ist diese Lage auch für Seniorenwohnen geeignet. Insgesamt können auf der ca. 5 ha großen Fläche bis zu 150 Wohneinheiten entstehen.</li> <li>▪ <b>Kleve-Materborn – Klombeckstraße:</b> Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Querallee, westlich der Klombeckstraße. Durch die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und auch zum Lebensmitteleinzelhandel bietet sich auch ein Standort für Seniorenwohnen an. Auf der ca. 3,7 ha großen Fläche können insgesamt 75 Wohneinheiten entstehen.</li> </ul>
<b>Projektlaufzeit</b>	Dauerhaft
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, private Eigentümer, Projektentwickler/Investoren, Finanzierungsinstitute
<b>Fördermittel</b>	Eine weitere Möglichkeit, auch für Mieter, bildet das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“, das seit Anfang August 2018 fortgesetzt wird. Private Eigentümer und Mieter können im Rahmen dieses Programms, unabhängig von Einkommen und Alter, Zuschüsse beantragen, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen ( <i>Quelle: Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018</i> ).



### 6.5.3 Studierendenwohnen bzw. Wohnangebote für junge Erwachsene

Maßnahme	Studierendenwohnen bzw. Wohnangebote für junge Erwachsene	D3
Priorität	A	
Projektbeschreibung	<p>Seit dem Jahr 2009 ist die Stadt Kleve Hochschulstandort. Nach einem rasanten Wachstum der Hochschule in den vergangenen Jahren waren im Wintersemester 2017/18 ca. 7.300 Studierende und davon ca. 5.400 am Standort Kleve eingeschrieben. Zahlreiche Studierende aus insgesamt 120 Ländern sind nach Kleve gekommen, um einen der 25 Studiengänge zu belegen.</p> <p>Die Entwicklungen bei der Zahl der Studierenden haben sich seitdem auf dem Klever Wohnungsmarkt in deutlicher Weise bemerkbar gemacht. Es liegen jedoch keine gesicherten Zahlen darüber vor, wie viele der Studierenden eine eigene Wohnung am Standort Kleve bezogen haben. Sicher ist, dass nicht alle Studierenden als Nachfrager auf dem Klever Wohnungsmarkt in Erscheinung getreten sind. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil, der bereits vorher in Kleve lebte, noch immer bei den Eltern wohnt. Ein anderer Teil der Studierenden wohnt in Gemeinden außerhalb von Kleve, die im Rahmen von Pendelmobilität zu erreichen sind (z. B. Krefeld, Essen, Duisburg, Wesel). Die höhere Zahl an Studierenden aus dem Ausland legt hingegen die Vermutung nahe, dass diese Studierenden überwiegend eine Wohnung in der Stadt Kleve bezogen haben dürften. Unabhängig der tatsächlichen Größe der studentischen Wohnraumnachfrage ist es seit Gründung der Hochschule in Kleve zu einer erkennbar gestiegenen Nachfrage an kleineren Wohnungen bzw. Wohnungen für Wohngemeinschaften gekommen. Zur Deckung der Nachfrage nach studentischem Wohnen wurden u. a. in den vergangenen Jahren sieben Studierendenwohnheime erbaut. In dem Zusammenhang gibt es 107 öffentlich geförderte Studierendenwohnungen in Kleve (vgl. Maßnahme D1).</p> <p>Zusätzlich zur Gruppe der Studierenden treten weitere jüngere Nachfragergruppen (ca. 18- bis unter 35-Jährige) auf dem Klever Wohnungsmarkt in Erscheinung, die vergleichbare Wohnraumangebote nachfragen und damit in gewisser Weise in Konkurrenz zu den Studierenden treten. Hierbei handelt es sich beispielsweise um junge Erwachsene, die bereits seit der Geburt bzw. Kindheit in Kleve leben, nach dem Auszug aus dem Elternhaus einen eigenen Haushalt gründen möchten und/oder eine Ausbildung beginnen bzw. eine erste Berufstätigkeit aufnehmen. Insofern besteht die Notwendigkeit in Kleve, sowohl Wohnraum für zuziehende Studierende als auch für bereits in Kleve lebende oder aus dem Umland zuziehende junge Erwachsene bereit zu halten.</p>	

	<p>Die Einschätzung bzw. Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum für die Gruppe der Studierenden ist mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden. Das quantitative Ausmaß der Nachfrage wird sich zukünftig maßgeblich an der Entwicklung der Zahl der Studierenden orientieren. Betrachtet man den Verlauf der Studierendenzahlen in den vergangenen Jahren, so ist ein deutliches Abflachen bei der Zunahme der Zahlen zu beobachten. Möglicherweise ist mit ca. 5.400 Studierenden das Maximum am Standort Kleve erreicht. Fraglich ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung der Anzahl ausländischer Studierender. Der Hochschul-Bildungsreport 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass sich deren Anzahl in Deutschland von 102.000 im Jahr 2013 auf 258.000 im Jahr 2025 erhöhen könnte. Dies würde sich möglicherweise auch am Standort Kleve bemerkbar machen, wo heute schon ein beachtlicher Teil der Studierenden aus dem Ausland stammt. Im Hinblick auf die zukünftige Alterszusammensetzung der Einwohner in Deutschland ist wiederum in Zukunft nicht mit starken Studierendenjahrgängen zu rechnen.</p> <p>Gespräche mit Vertretern der Studierendenschaft belegen die in der Vergangenheit und auch derzeit bestehende hohe Nachfrage nach Wohnraum für Studierende. Daraus ergibt sich insgesamt eine hohe Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen in Zentrumsnähe seitens der Nachfragergruppe der jungen Erwachsenen. Für zahlreiche Studierende war es in der Vergangenheit und ist es auch momentan nicht möglich, eine geeignete Wohnung in der Stadt Kleve zu finden. Diese Studierenden weichen beispielsweise auf Wohnstandorte in Nachbargemeinden oder auf größere Städte in Pendeldistanz aus. Damit zeigt sich, dass das derzeitige Angebot an Wohnungen, die für junge Erwachsene geeignet sind, nicht ausreicht. Auch wenn aus gutachterlicher Sicht die Auffassung vertreten wird, dass nicht alle in Kleve Studierenden bzw. jungen Erwachsenen zwangsläufig auch in der Stadt wohnen müssen, so ist das derzeitige Angebot an Wohnraum für diese Zielgruppe kurz- bis mittelfristig zu erhöhen.</p> <p>Die Stadt Kleve sollte gemeinsam mit der Hochschulverwaltung und der Studierendenvertretung einen Arbeitskreis/ein Kommunikationsnetzwerk „Studierendenwohnen“ ins Leben rufen, der die Wohnsituation und Wohnbedarfe dieser Zielgruppe in den Mittelpunkt rückt. Dabei sollte zunächst eine belastbare Datengrundlage über die Wohnsituation der Studierenden in Kleve und die zukünftigen Bedarfe geschaffen werden. Ausgehend davon kann der Bedarf für ein zusätzliches Studierendenwohnheim ermittelt werden.</p> <p>Unabhängig von der Errichtung eines zusätzlichen Wohnheims sollten in den kommenden Jahren mehr bezahlbare, kleinere Wohnungen sowie Wohnungen, die für Wohngemeinschaften bzw. junge Paare geeignet sind, erstellt und angeboten werden. Um dieses Angebot nicht einseitig auf die Zielgruppe der Studierenden auszurichten, sollten die Wohnungen so beschaffen sein (z. B. Größe, Schnitt, Ausstattung), dass bei einem eventuellen Nachfragerückgang bei der Gruppe der Studierenden andere Gruppen, die vergleichbare Wohnungen nachfragen (sog. Starter-Haushalte, Alleinlebende, Ältere), den Nachfragerückgang ausgleichen können. Auf diese Weise sichert sich die Stadt Kleve gegen zukünftige Leerstände im Segment des Studierendenwohnens ab.</p>
<b>Projektlaufzeit</b>	2019 – 2021
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Hochschule Rhein-Waal (Hochschulverwaltung, Studierendenvertretung), Projektentwickler/Investoren





#### 6.5.4 Infrastruktur für Studierende bzw. junge Erwachsene

Maßnahme	Infrastruktur für Studierende bzw. junge Erwachsene	D4
Priorität	B	
Projektbeschreibung	<p>Zu einem umfassenden Infrastrukturangebot für Studierende und junge Erwachsene zählen neben geeignetem Wohnraum auch entsprechende Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote am Standort. Eigene Erhebungen und Vor-Ort-Begehungen sowie Gespräche mit der Stadtverwaltung und Studierendenvertretern der Hochschule machen deutlich, dass am Hochschulstandort Kleve noch weitere Infrastrukturangebote für diese Zielgruppe bereitgestellt werden könnten, um eine noch höhere Anziehungskraft als attraktiver Studienstandort aufzuweisen. Fehlende Angebote für jüngere Altersgruppen machen sich trotz Ansiedlungserfolgen der vergangenen Jahre zum Teil bei Gastronomieangeboten bemerkbar.</p> <p>Neben der Schaffung von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen sollte die Stadt Kleve mit allen relevanten Akteuren aus Politik, Verwaltung, Bürger- und Akteursschaft an einer Aufwertung und Attraktivierung des Standorts für diese Zielgruppe arbeiten. Mit dem Vorsatz, zielgruppenspezifische Angebote in den Bereichen Gastronomie, Freizeit und Kultur anbieten zu können, soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität für junge Erwachsene in Kleve weiter erhöht, die Bindung an und die Identifikation mit der Stadt verstärkt werden.</p> <p>Folgende mögliche Maßnahmen können zu einer Aufwertung des Standorts für die Gruppe der jungen Erwachsenen beitragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aufbau eines Kommunikationsnetzwerks/Arbeitskreises mit Vertretern der Hochschule zur Klärung der Bedarfe von Studierenden</li><li>▪ Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppe der jungen Erwachsenen</li><li>▪ Erarbeitung von Möglichkeiten für eine Ausweitung des Gastronomieangebots</li><li>▪ Belebung des Campusbereichs durch Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsorten sowie Gastronomiekonzepten (insbesondere mit Außengastronomie)</li><li>▪ Umsetzung von Maßnahmen und Projekten aus dem Masterplan „Junge Mitte“</li><li>▪ Weiterentwicklung Standort XOX (vgl. Maßnahme D5)</li></ul> <p>Es ist durch die Stadt Kleve zu prüfen, inwieweit die Möglichkeit besteht, genannte Maßnahmen im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt Kleve (Fortschreibung 2017) umzusetzen, da zumindest ein kleiner Bereich des Campus im Projektgebiet liegt. Möglichkeiten ergeben sich beispielsweise durch die Unterstützung durch das vor Ort tätige Citymanagement im Hinblick auf den Aufbau von Netzwerkstrukturen. Der Verfügungsfonds wiederum bietet die Möglichkeit, kleinere Projekte- und Maßnahmen zu realisieren, ggf. auch mit der speziellen Ausrichtung auf die Gruppe der Studierenden bzw. jungen Erwachsenen.</p>	

<b>Projektlaufzeit</b>	2019 – 2025
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Hochschulverwaltung, Studierendenvertreter der Hochschule
<b>Fördermittel</b>	Ggf. Städtebaufördermittel im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt Kleve



### 6.5.5 Masterplan Wohn-, Kultur- und Gastronomiestandort XOX

Maßnahme	Masterplan Wohn-, Kultur- und Gastronomie-standort XOX	D5
<b>Priorität</b>	B	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>In zentraler, integrierter Lage und direkter Nachbarschaft zur Hochschule Rhein-Waal (Bereich Briener Straße) befinden sich im Bereich der ehemaligen Firmen XOX und Bendsdorp ungenutzte oder mindergenutzte Flächen. Anknüpfend an die Idee der Stadt Kleve, den Innenstadt- und Campusbereich der Hochschule für junge Erwachsene und Studierende attraktiver zu gestalten, wird aus Gutachtersicht eine Weiterentwicklung des Standorts XOX zu einem lebendigen Quartier mit Wohnen, Gastronomie und Kultur empfohlen. Um mehr Angebote für junge Menschen und die Gruppe der Studierenden zu schaffen, sollten die vorhandenen Flächen und Räumlichkeiten für entsprechende Ansiedlungen genutzt werden. Denkbar sind neben Gastronomie- und Freizeitangeboten auch Wohnungen für Studierende, Räumlichkeiten für kreative Nutzungen oder Start-up-Unternehmen. Zudem ist zu prüfen, ob die Hochschule Rhein-Waal Interesse an der Nutzung von Räumlichkeiten oder Flächen an diesem Standort hat und inwieweit sich hierbei Synergien ergeben können. Die Nutzung vorhandener, ehemaliger Fabrikhallen verspricht dabei eine besondere Atmosphäre.</p> <p>Thematisch knüpft dieser Vorschlag damit an die Maßnahme B3 „Flächenentwicklung ehem. Union-Gelände“ an, um anhand einer ganzheitlichen Planung aufeinander abgestimmte Nutzungen zu entwickeln und ein gemischtes und lebendiges Quartier im Herzen der Stadt Kleve zu schaffen. Die Maßnahmen D5 und B3 sind in einem ganzheitlichen Rahmenplan integriert zu betrachten, zukünftige Funktionen und Nutzungen sind aufeinander abzustimmen.</p> <p>Um die genannten Ziele zu erreichen, ist es notwendig, zunächst in einer Bestandsaufnahme sämtliche Brachflächen, mindergenutzten Flächen und ungenutzte Gebäude zu erheben sowie alle laufenden Planungen zu koordinieren. In einem nächsten Schritt ist es dann möglich, ein ganzheitliches Entwicklungs- und Nutzungskonzept „Masterplan XOX“ zu erarbeiten. Um ein belebtes, urbanes Quartier zu erschaffen, kann die Stadt Kleve selbst als Akteur in Erscheinung treten. In diesem Zusammenhang kann die Stadt prüfen, die noch nicht genutzten Flächen zu erwerben (beispielsweise auf Grundlage von § 25 BauGB „Besonderes Vorkaufsrecht“) und im eigenen Interesse zu entwickeln (vgl. Maßnahme E6). Gegebenenfalls kann dann ein Moderationsprozess mit Einbindung der Bürgerschaft durchgeführt werden, um eine Rahmenplanung bzw. ein Nutzungskonzept zu erarbeiten.</p>	
<b>Projektlaufzeit</b>	2019 – 2020	
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Politik, Eigentümer, Anlieger, Bürgerschaft, Investoren	
<b>Fördermittel</b>	Ggf. über Kooperative Baulandentwicklung und indirekt über Beteiligung NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH	

## 6.6 Handlungsfeld E – Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen

### 6.6.1 Optimierung der Versorgungsstrukturen

Maßnahme	Optimierung der Versorgungsstrukturen	E1
<b>Priorität</b>	A	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Das Angebot an Versorgungsstrukturen und/oder die Integration einer neuen Siedlung in das bestehende Stadtgefüge sind maßgebliche Kriterien für die Nachfrageseite. Zeitwohlstand, der sich über verkürzte Versorgungswege ergibt, gewinnt zunehmend an Bedeutung und ist daher als Kriterium und Standortfaktor zu berücksichtigen. Dabei haben die unterschiedlichen Zielgruppen auch unterschiedliche Ansprüche an die Versorgungsstrukturen. Für junge Familien sind es die Schul- und Betreuungsangebote, für ältere die wohnungnahe Grundversorgung sowie das gesundheitsorientierte Angebot und für Singles oder Individualisten die gute Erreichbarkeit.</p> <p>Die Betrachtung der Infrastruktureinrichtungen zeigt Stärken, aber auch Schwachstellen des Klever Besatzes. In erster Linie steht der Aspekt der räumlichen Verteilung im Vordergrund, um Wohnbauflächenpotenziale im Hinblick auf ihre Nähe zu relevanten Angeboten bewerten zu können. In Anbetracht der Größe der zu entwickelnden Potenzialflächen und der möglichen Wohneinheiten und den damit verbundenen Auswirkungen auf die umliegende Infrastruktur (z. B. Straßen, Nahversorgung, Kitas, Schulen) sollten größere Neubaugebiete in mehreren Bauabschnitten schrittweise entwickelt werden. Bei mehreren räumlich nah beieinander liegenden Potenzialflächen sollten diese zeitlich versetzt und nicht parallel entwickelt werden. Zudem ist es für die Stadt Kleve unumgänglich, andere Planungsbereiche, wie die Verkehrsplanung, die Kitaplanung, die Schulplanung, Sozialplanung, Seniorenplanung etc. frühzeitig in die Entwicklung insbesondere größerer Potenzialflächen einzubeziehen.</p> <p><b>Lebensmittelgrundversorgung</b></p> <p>Wohnungnahe Lebensmittel-SB-Betriebe sind in Kleve in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Kellen, Materborn und Rindern vorhanden. Allerdings sind in einzelnen Siedlungsbereichen, z. B. in Materborn oder Rindern, Lebensmittel-SB-Betriebe nicht fußläufig erreichbar. Dieser Einschätzung liegt die branchenübliche Annahme von einer 700-m-Entfernung zwischen Lebensmittel-SB-Betrieb und Wohnort zugrunde.</p> <p>Die großen Lebensmittelhändler konzentrieren ihre Standorte in einem von Südwest nach Nordost verlaufenden Band und damit von Materborn, die Klever Ober- und Unterstadt bis nach Kellen. In diesem Bereich liegen zahlreiche Wohnlagen mit sehr guter Nahversorgung. Hinzu kommt ein Lebensmittel-SB-Betrieb in solitärer Lage im nördlichen Bereich von Rindern.</p>	



Neben Reichswalde, Donsbrüggen und einzelnen Bereichen der Kernstadt, von Materborn, Kellen und Rindern ist im kompletten nördlichen Wohnbereich von Kleve (nördlich Rindern) kein Lebensmittel-SB-Betrieb fußläufig zu erreichen. Dieser Zustand ist insbesondere bei einer Berücksichtigung der Wohnbaupotenziale in diesem Bereich der Stadt von Bedeutung. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien könnte geklärt werden, ob die Tragfähigkeit für einen Markt gegeben ist und eine Ansiedlung erfolgreich akquiriert werden kann, z. B. zukünftig in Donsbrüggen (vgl. Maßnahme A3).

Nur wenige Ortsteile von Kleve besitzen heute noch Einzelhandel wie beispielsweise einen Bäckereibetrieb. Eine wohnungsnah Nahversorgung in den dörflich geprägten Ortsteilen ist insbesondere für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen in Kleve bedeutsam. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Betrieben in diesen Ortsteilen nicht möglich, sodass hier nur alternative Möglichkeiten wie beispielsweise Verkaufswagen, rollender SB-Markt, Bringdienste etc. und ggf. Hofläden eine Lösung sein können.

#### **Bildungsangebot (Kitas und Schulen)**

Junge Familien orientieren sich bei ihrer Wohnstandortentscheidung und der Wahl des konkreten Wohnstandorts an der Lage und Erreichbarkeit von Betreuungs- und Schulangeboten. Das entsprechende Angebot in der Stadt Kleve sowie zukünftige Wohnbaupotenzialflächen sind in Abbildung 26 dargestellt.

Kita-Standorte befinden sich in den Ortsteilen Kleve-Kernstadt, Kellen, Materborn, Reichswalde, Donsbrüggen, Rindern, Düffelward und Griethausen. Während fünf Ortsteile über eine Grundschule verfügen, finden sich weiterführende Schulen nur in den Ortsteilen Kleve-Kernstadt, Kellen und Rindern.

Zentrale Bedeutung für die Stadt Kleve hat im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen die Berücksichtigung vorhandener bzw. geplanter Bildungs- und Betreuungsangebote. Bezogen auf die Kita- und Schulstandorte ergeben sich bei Neubaugebieten aus einer relativen Gleichzeitigkeit der Belegung hohe Spitzen für bestimmte Alterskohorten, für die die jeweiligen Infrastrukturkapazitäten vorzuhalten sind. Wird ein Familienwohngebiet mit 150 Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb eines Zeitrahmens von sieben Jahren belegt, werden im Spitzenjahr ca. 30 Kitaplätze und ca. 48 Grundschulplätze vorzuhalten sein. Dies allerdings nur kurzfristig, da die Kinder in den Folgejahren sukzessive in die nächsten Altersgruppen wachsen und damit die Anzahl der Kindergartenkinder und entsprechend zeitlich versetzt die Anzahl der Grundschüler wieder rapide zurückgehen wird. Wird die Entwicklung des Baugebiets dagegen zeitlich gestreckt und die Bau- und Belegungsphase auf 14 Jahre ausgedehnt, ergibt sich im Ergebnis eine Altersstruktur, die sich durch eine erhöhte Heterogenität auszeichnet, und die sich bei durchweg geringeren Spitzen weit nachhaltiger für die Auslastung der sozialen Infrastrukturangebote darstellt.

**Projektlaufzeit**

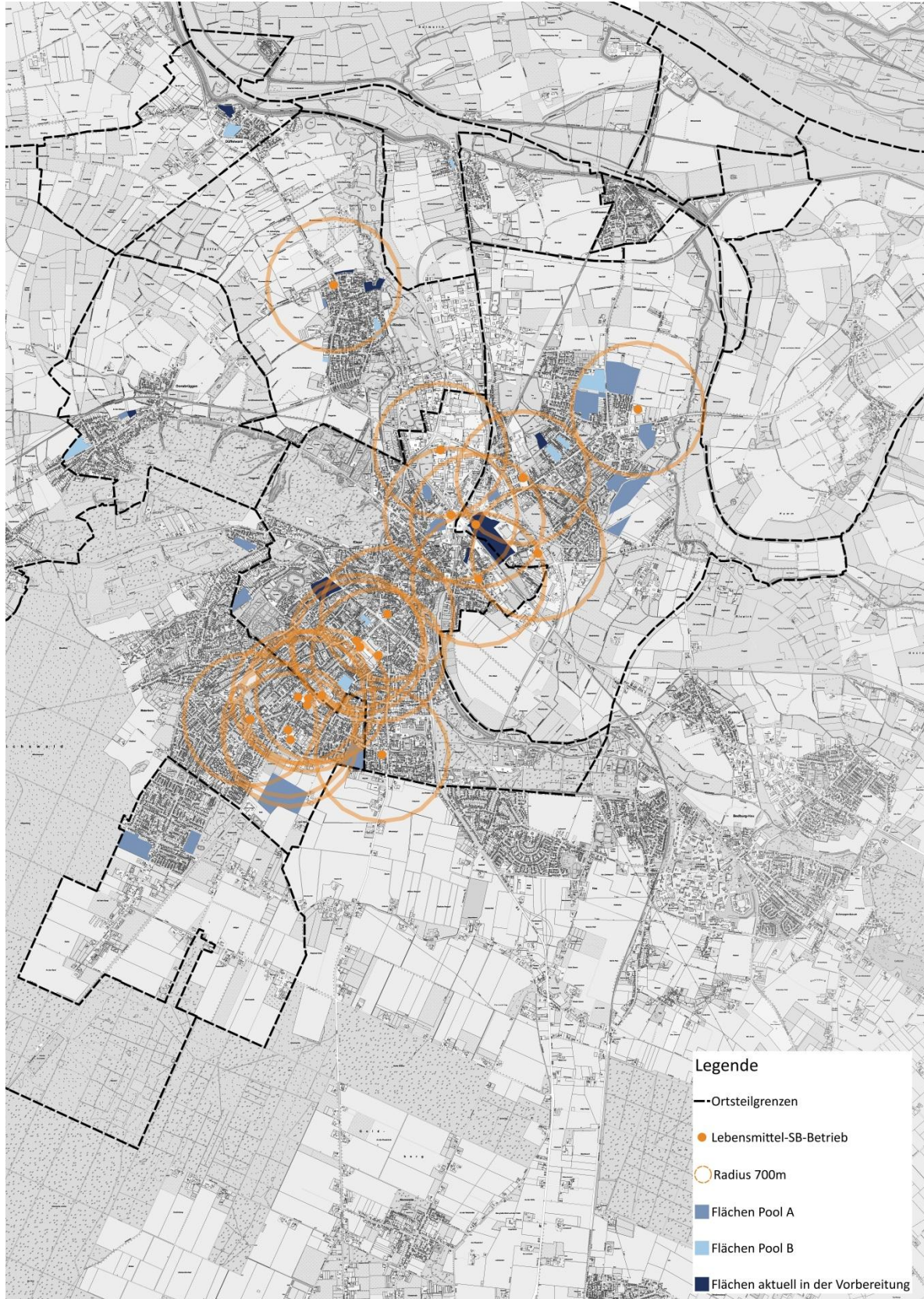
Dauerhaft

**Projektbeteiligte**

Stadtverwaltung, private Investoren



Abbildung 38: Versorgungsstruktur mit Lebensmittel-SB-Betrieben (700 m-Radius) in der Stadt Kleve



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



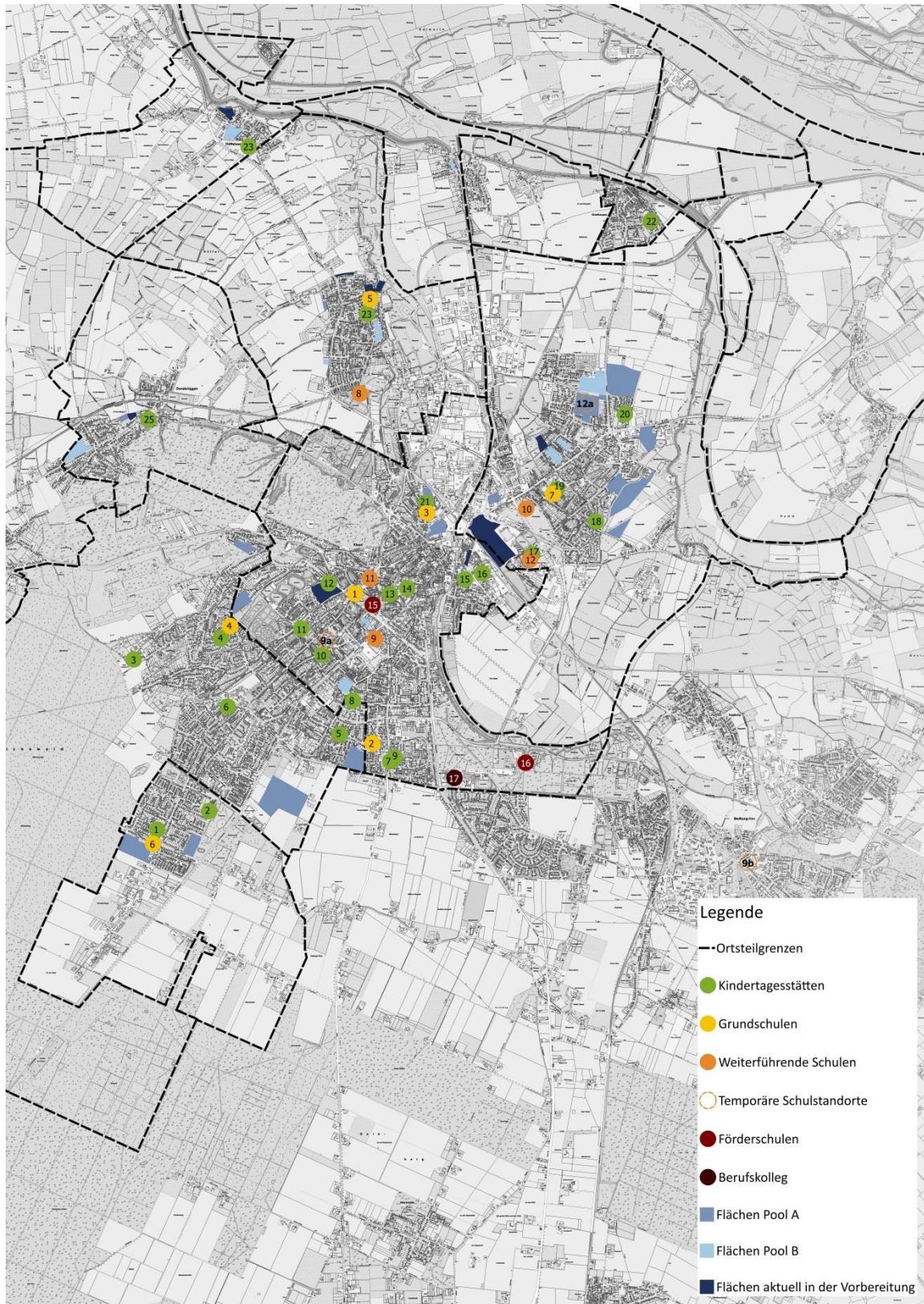
Tabelle 2: Lebensmittel-SB-Betriebe in der Stadt Kleve

Name	Adresse	Ortsteil
ALDI SÜD	Emmericher Straße 237	Kellen
Lidl	Van-den-Bergh-Straße 60 – 62	Kellen
Netto Marken-Discount	Borselstege 11	Kleve
Netto Marken-Discount	Wiesenstraße 24	Kleve
Edeka Dahmen	Triftstraße 158	Kleve
Edeka Center Schroff	Hoffmann Allee 35 + 41 a	Kleve
Penny Markt	Materborner Allee 11	Kleve
Kaufland	Flutstraße 81	Kleve
Netto Marken-Discount	Materborner Allee 13	Kleve
REWE	Albersallee 120	Kleve
Edeka Frischecenter Brüggemeier	Ludwig-Jahn-Straße 7 – 15	Kleve
ALDI SÜD	Hoffmannallee 31	Kleve
Biomarkt Kleve	Hoffmannallee 36A	Kleve
Bioladen	Kalkarer Straße 22	Kleve
Kaufland	Olmerstraße 1	Kellen
Lidl	Materborner Allee 61 – 63	Materborn
ALDI SÜD	Querallee 13	Materborn
EDEKA Drunkemühle	Gemeindeweg 9	Materborn
Mega Food	Materborner Allee 21	Materborn
Frischmarkt	Keekener Straße 91	Rindern

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Abbildung 39: Angebot an Kitas und Schulen in der Stadt Kleve



Quelle: Stadt Kleve, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Tabelle 3: Angebot an Kitas in der Stadt Kleve

<b>Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Adresse</b>	<b>Ortsteil</b>
1	Elterninitiative Integratives Montessori Kinderhaus Reichswalde e. V.	Eichenwinkel 25	Reichswalde
2	Städtische Kindertagesstätte Kleeblatt	Buchholz 14	Reichswalde
3	SOS Kinderdorf/Kita am Wald	Kuhstraße 56	Materborn
4	Kath. Kindergarten St. Marien	Grüner Ring 17	Materborn
5	FZ Morgenstern	Rolandstraße 33	Materborn
6	Kath. Kindertagesstätte St. Anna	Dorfstraße 65	Materborn
7	Familienzentrum Zauberstern	ab April 2019 Umzug in Neubau: Triftstraße 145	Kleve
8	Kita Sonnenblume	Südstraße 43	Materborn
9	Elterninitiative Kita Purzelbaum	Rathenaustraße 17	Kleve
10	Inklusive Kindertagesstätte Lebensfluss	Wagnerstraße 10	Kleve
11	Familienzentrum Christus König	Merowingerstraße 105	Kleve
12	Elterninitiative Integrative Kindertagesstätte Regenbogen e. V.	Stadionstraße 56	Kleve
13	Kindertagesstätte St. Elisabeth	Böllenstege 14	Kleve
14	Evangelische Kindertagesstätte Kleve	Kasinostraße 7	Kleve
15	SOS-InKita	Kalkarer Straße 10	Kleve
16	Kita St. Bonifatius	Pannofenstraße 12	Kleve
17	KiKu's Wilde 13	Van-den-Bergh-Straße 50	Kellen
18	Städt. Kita Zauberfarben	Lambeer 20	Kellen
19	Kath. Kindergarten Arche Noah	Overbergstraße 3	Kellen
20	Montessori Kinderhaus Kleve	Gildeweg 6	Kellen
21	Kita St. Nikolaus	Spyckstraße 38	Kleve
22	Kindergarten St. Martin	Klosterstraße 4	Griethausen
23	Elterninitiative Kindergarten Gänseblümchen e. V.	Rinderner Straße 5	Düffelward
24	Kita St. Willibrord	Hohe Straße 101	Rindern
25	Kita St. Lambertus	Kranenburger Straße 29	Donsbrüggen

Quelle: Stadt Kleve, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 4: Angebot an Schulen in der Stadt Kleve

Nr.	Name	Adresse	Ortsteil
<b>Grundschulen</b>			
1	Gemeinschaftsgrundschule an den Linden	Lindenallee 54	Kleve
2	Gemeinschaftsgrundschule Karl-Leisner	Klombeckstraße 79	Kleve
3	Montessorischule	Spyckstraße 24	Kleve
4	Katholische Bekenntnisgrundschule Marienschule	Königsallee 169	Materborn
5	Katholische Bekenntnisgrundschule Johanna-Sebus	Hohe Straße 116	Rindern
6	Katholische Bekenntnisgrundschule St. Michael	Mönnekenwald 1a	Reichswalde
7	Willibrordschule	Overbergstraße 1	Kellen
<b>Weiterführende Schulen</b>			
8	Gesamtschule am Forstgarten	Eichenallee 1	Kleve
9 (a/b)	Joseph-Beuys-Gesamtschule	Hoffmannallee 15 (Teilstand- orte bis 2021: Ackerstraße 80, Rosendaler Weg 4)	Kleve
10	Karl-Kisters-Realschule	Lindenstraße 3a	Kellen
11	Freiherr-vom-Stein-Gymnasium	Römerstraße 9	Kleve
12a (12)	Konrad-Adenauer-Gymnasium	Köstersweg 41 (zukünftiger Standort nordöstlich des Bahnhofgeländes)	Kleve
<b>Förderschulen</b>			
15	Förderzentrum Grunewald des Kreises Kleve/ Ringschule	Frankenstraße 25/21	Kleve
16	Schule Haus Freudenberg, Förderschule des Kreises Kleve	Am Freudenberg 40	Kleve
<b>Berufskollegs</b>			
17	Berufskolleg Kleve des Kreises Kleve	Felix-Roeloffs-Straße 7	Kleve

Quelle: Stadt Kleve, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 6.6.2 Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen

Maßnahme	Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen	E2
<b>Priorität</b>	B	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Bund, Länder und Kommunen mit ihrem Regionalbezug reagieren auf die spezifischen Herausforderungen der jeweiligen Wohnungsmärkte mit den 2018 beschlossenen Maßnahmen der sog. Wohnraumoffensive. Das Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für den Bau und Erwerb von Wohnraum zu verbessern. Neben Förderprogrammen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll mehr Bauland mobilisiert und die Baukosten gesenkt werden. Diverse Maßnahmen sollen investive Impulse für den Wohnungsbau bringen und die Bezahlbarkeit des Wohnens sichern – die drei wesentlichen Komponenten für den Wohnungsbau werden im Folgenden kurz dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Sozialer Wohnungsbau:</b> Der Bund stellt für die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2018 bis 2021 mindestens 5 Mrd. Euro zur Verfügung. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen sollen damit über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden.</li><li>▪ <b>Baukindergeld:</b> Mit dem Baukindergeld werden gezielt Familien und Alleinerziehende mit Kindern beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt. Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss in Höhe von 1.200 EUR pro Jahr für jedes Kind unter 18 Jahren, über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren.</li><li>▪ <b>Sonderabschreibung Mietwohnungsbau:</b> Bund, Länder und Kommunen fördern den Mietwohnungsneubau durch steuerliche Sonderabschreibungen. Darüber hinaus werden mit dieser steuerlichen Maßnahme auch Wohnungen gefördert, die durch Baumaßnahmen an Gebäuden neu hergestellt wurden (z. B. Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum).</li></ul>	
<b>Projektlaufzeit</b>	<p><b>Stärkung des sozialen Wohnungsbaus:</b> 2019 – 2021</p> <p><b>Baukindergeld:</b> rückwirkend ab 01. Januar 2018</p> <p><b>Sonderabschreibung Mietwohnungsbau:</b> 1. September 2018 bis 31. Dezember 2021</p>	
<b>Projektbeteiligte</b>		
<b>Fördermittel</b>	Diverse, vgl. Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018	



### 6.6.3 Initiative „Bauland an der Schiene“

Maßnahme	Initiative „Bauland an der Schiene“		E3
<b>Priorität</b>	B		
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Aufgrund der schienengebundenen Lage der Stadt Kleve kann die im Juli 2018 in Nordrhein-Westfalen beschlossene Initiative „Bauland an der Schiene“ berücksichtigt werden, die zu Teilen in Kleve bereits umgesetzt wurde. Die Initiative umfasst drei Komponente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Eine systematische Suche nach Baulandpotenzialen im Radius (i. d. R. 1 km) von derzeitigen oder geplanten Haltepunkten an der Schiene</li> <li>2) Kurze und fachübergreifende Abstimmungswege</li> <li>3) Integrierte Planungskonzepte</li> </ol> <p>Im Fokus steht die gezielte Entwicklung von bezahlbarem Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs. Auf diese Weise soll der angespannte Wohnungsmarkt genauso wie der Verkehrsträger Straße entlastet werden. Unter Einbindung aller Akteure (Ministerien, Regionalplanung, Nahverkehrs-Zweckverbände, DB Station &amp; Service AG, DB Immobilien) können die Kommunen die Siedlungsentwicklung, aber auch die Feststellung von infrastrukturellen Investitionsbedarfen vorantreiben. Gefördert werden dabei die Kosten für städtebauliche Rahmenplanungen für alle Flächen über 1 ha Größe, bei denen die Stadt oder Gemeinde Chancen für eine weitere Siedlungsentwicklung bzw. eine Aktivierung im Zuge der Innenentwicklung sieht sowie Flächen, die bereits im Blickfeld der Regionalplanungsbehörden sind.</p> <p>Die Stadt Kleve verfügt über einen Bahnhof, der sich an der linksniederrheinischen Strecke befindet und mittlerweile den nördlichen Endpunkt der Regionalbahn von Düsseldorf über Krefeld markiert. Andere Haltepunkte bestehen im Stadtgebiet nicht. Für die Initiative „Bauland an der Schiene“ kommt somit als Orientierungspunkt ausschließlich der in der Klever Unterstadt gelegene Bahnhof in direkter Nähe zum Union-Gelände in Frage. Möglicherweise bieten sich gerade hier im Bereich der van-den-Bergh-Straße Anknüpfungspunkte für eine Flächenentwicklung im Rahmen der vorgeschlagenen Initiative. So ist durch die Stadt Kleve zu prüfen, inwieweit die unter B3 vorgeschlagene Maßnahme zur Erstellung einer Rahmenplanung für das noch nicht genutzte und brachliegende Union-Gelände mit Hilfe der Initiative „Bauland an der Schiene“ unterstützt und gefördert werden kann.</p>		
<b>Projektlaufzeit</b>	2019		
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Eigentümer, Ministerien, Bezirksregierung, Nahverkehrs-Zweckverbände, DB Station & Service AG, DB Immobilien		
<b>Fördermittel</b>	Gefördert werden die Kosten für städtebauliche Rahmenplanungen für alle Flächen über 1 ha Größe, bei denen die Stadt oder Gemeinde Chancen für eine weitere Siedlungsentwicklung bzw. eine Aktivierung im Zuge der Innenentwicklung sieht sowie Flächen, die bereits im Blickfeld der Regionalplanungsbehörden sind. Der Förderzeitraum der Initiative bezieht sich auf die Jahre 2018 und 2019.		



#### 6.6.4 Kooperative Baulandentwicklung

Maßnahme	Kooperative Baulandentwicklung	E4
<b>Priorität</b>	B	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Eine Maßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Projekt „Kooperative Baulandentwicklung“, das Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken unterstützt. Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen zur kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren (Sozialquote). Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH steht dabei interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Sie erwirbt die Grundstücke, stellt Expertise für die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Bauflächen zur Verfügung und übernimmt das Projektmanagement sowie die -abrechnung.</p> <p>Eine der wesentlichen Herausforderungen bei der Schaffung neuen Wohnraums ist neben der Grundfrage der Grundstückverfügbarkeiten inzwischen häufig auch die personelle Ausstattung der kommunalen Bauämter. Mit der Entwicklungsgesellschaft auf Zeit können sich verwaltungsinterne, personelle Engpässe auflösen, da NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH an dieser Stelle die jeweilige Kommune entlasten kann.</p>	
<b>Projektlaufzeit</b>	Dauerhaft	
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH, Eigentümer	
<b>Fördermittel</b>	Indirekt über Beteiligung NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH	

## 6.6.5 Grundsteuersatz als Hebel zur Aktivierung von Flächenpotenzialen

Maßnahme	Grundsteuersatz als Hebel zur Aktivierung von Flächenpotenzialen <span style="float: right;">E5</span>
<b>Priorität</b>	B
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, mit der das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung besteuert wird. Die Grundsteuer A wird auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke erhoben. Die Grundsteuer B wird für bebaute und unbebaute Grundstücke, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, erhoben. Die Bürger werden auf diese Weise an den Kosten für Straßen, die zu den Häusern führen, und anderen Erschließungskosten beteiligt.</p> <p>Seit dem 01.01.2016 beträgt der Grundsteuer-B-Hebesatz in der Stadt Kleve 471 Punkte. Seit dem Jahr 2012 ist ein Anstieg dieses Steuersatzes um rund 18 % zu verzeichnen. Für den gleichen Zeitraum der letzten fünf Jahren stieg der Grundsteuer-A-Hebesatz um 7,4 % und die Gewerbesteuer um 3,5 %. In Nordrhein-Westfalen liegt der Grundsteuer-B-Hebesatz bei durchschnittlich 534 Punkten und damit so hoch wie in keinem anderen Bundesland (<i>Quelle: EY Kommunenstudie 2018</i>).</p> <p>Hohe Grundsteuer-B-Hebesätze führen zu höheren Steuereinnahmen für die Kommune, tragen aber auch zu einer Verringerung der Attraktivität als Wohnstandort ein. Baureife Grundstücke in den Innenstädten werden oft unbebaut liegengelassen, weil auf steigende Baulandpreise spekuliert wird.</p> <p>Da das Bundesverfassungsgericht im April 2018 die bei der Berechnung der Grundsteuer zugrunde gelegten Grundstückswerte für verfassungswidrig erklärt hat, ist eine Reform dieser Steuer bis Ende 2019 notwendig geworden.</p> <p>Aktuelle Überlegungen zu einer Grundsteuerreform favorisieren die Bewertung von Grundstücken nach dem Bodenwert, um einen Anreiz zu bieten, innerstädtische Grundstücke mit ihren hohen Bodenwerten schneller zu bebauen und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Nach wie vor soll der errechnete Steuerbetrag mit dem von jeder Gemeinde individuell festgelegten Hebesatz multipliziert werden, sodass es weiterhin starke regionale Unterschiede in der Grundsteuerbelastung geben kann.</p> <p>Zusammenfassend betrachtet ist die Frage nach einer eventuellen Absenkung des Grundsteuer-B-Hebesatzes zur stärkeren Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen in der Stadt Kleve politisch zu entscheiden. Damit verbundene Steuereinnahmeausfälle müssten anderweitig kompensiert werden. In Anbetracht der insbesondere in Flächenpool A in größerer Anzahl zur Verfügung stehenden Flächen, die ein realistisches Entwicklungspotenzial aufweisen, und der empfohlenen höheren Verdichtung bei zukünftigen Wohnbaumaßnahmen erscheint derzeit eine Veränderung des Hebesatzes zur Aktivierung zusätzlicher Flächen aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.</p>
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung, Politik



## 6.6.6 Aktives Wohnflächenmanagement

Maßnahme	Aktives Wohnflächenmanagement	E6
<b>Priorität</b>	A	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Zur Erreichung der Ziele für die Wohnraumentwicklung ist es sinnvoll, dass die Stadt Kleve selbst als Akteur in Erscheinung tritt und eine zielgerechte Bodenvorratspolitik im Bereich Wohnen etabliert. Da aktuell nur wenige Flächen in städtischer Hand sind, ist die Bodenvorratspolitik das maßgebliche Instrument, den Wohnungsmarkt entsprechend der städtischen Ziele zu steuern. Beispielsweise lassen sich auf diese Weise Angebote für bestimmte Zielgruppen (z. B. junge Familien) bereitstellen sowie das Preisniveau von Bauland stabilisieren, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Hierfür ist deutlich zu machen, dass ein relevantes und bedarfsgerechtes Angebot nur dann gegeben ist, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die entsprechenden Flächenprägungen vorliegen,</li><li>▪ die Flächen planungsrechtlich gesichert und erschlossen sind und</li><li>▪ die Fläche tatsächlich verfügbar, d. h. eine grundsätzlich Bereitschaft zur Veräußerung/Belegung zu adäquaten Konditionen vorhanden ist.</li></ul> <p>Die Stadt Kleve ist aufgrund der vielfältigen Eigentümerstruktur in ihrer Wohnsiedlungspolitik von den individuellen Präferenzen und Motivationen einer Vielzahl von Einzeleigentümern abhängig.</p> <p>In der Vergangenheit hat die Stadt Kleve verstärkt Anstrengungen unternommen, um eine eigene Bodenvorratspolitik zur aktiven und strategischen Steuerung der Flächenentwicklung zu betreiben. Trotz dieser Anstrengungen befinden sich einige der in den Maßnahmen B1 „Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A“ und B2 „Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool B“ benannten Flächen nicht im kommunalen Eigentum. Demnach kann allein die Planungshoheit und der Dialog mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Steuerung eingesetzt werden. Für diesen Dialog ist zu bedenken, dass die Zielsetzungen der Grundstückseigentümer und die der Stadt nicht unbedingt übereinstimmen. Für den Grundstückseigentümer gilt es, in der Grundstücksveräußerung eine maximale Rendite zu erwirtschaften. Die Stadt Kleve dagegen verfolgt im Grundsatz das Ziel, mit der Grundstücksentwicklung Wohnraum zu generieren bzw. bestimmte demografische Trends (z. B. Überalterung von Quartieren) zu beeinflussen oder aufzuhalten. Während auf der einen Seite der kurzfristig erzielbare Grundstückserlös bestimmender Faktor für die Flächenveräußerung ist, ist auf der anderen Seite der langfristige positive Effekt einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend. Der reine Grundstückserlös aus einer Veräußerung sollte für die Stadt Kleve insofern eine sekundäre Rolle spielen.</p> <p>Mit der Zielrichtung der Schaffung von marktkonformen Wohnraumangeboten kann die Entscheidung für die Flächenbevorratung künftig zu entwickelnder Flächen eine neue Dynamik gewinnen. Aus Sicht der Gutachter ist es sinnvoll, die Bemühungen im Rahmen einer eigenen Bodenvorratspolitik beizubehalten.</p>	

	<p>Die Handlungsfähigkeit für eine aktive Wohnraumentwicklungspolitik wird über drei Grundbausteine hergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Verwaltung sollte einen Erwerb der zur Entwicklung geeigneten Potenzialflächen in allen Ortsteilen prüfen.</li> <li>▪ Für Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Kleve liegen, sollte (per Ratsbeschluss) festgelegt werden, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung nur dann geschaffen werden, wenn innerhalb eines zu definierenden Zeitraums die Erschließung in einer bedarfsgerechten Ausgestaltung durch den Eigentümer/Vorhabenträger gesichert wird. Hierfür sind städtebauliche Vertragswerke das geeignete Instrument.</li> <li>▪ Für die weitere Entwicklung, insbesondere der in hoher Priorität liegenden Standorte (vgl. Maßnahme B1), sollten die dargestellten Flächen hinsichtlich ihrer Grundstücksverfügbarkeit gefiltert und eigentumsrechtlich gesichert bzw. mit städtebaulichen Verträgen gebunden werden, bevor das Planungsrecht geschaffen wird.</li> </ul> <p>Damit nimmt die Stadt Kleve für die aktive Wohnbaulandpolitik weiterhin eine konsequente Haltung ein, die es erlaubt, unabhängig von individuellen Präferenzen der Einzeleigentümer die tatsächlichen Flächenangebote zu steuern.</p> <p>Diese Maßnahmen ermöglichen einen maximalen Handlungsspielraum im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung. Neben der Umsetzung innovativer Wohnprojekte kann auf diese Weise gleichsam gewährleistet werden, dass Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten gesichert wird oder neu entsteht. Darüber hinaus kann die Stadt mit Vorbildcharakter Projekte anstoßen. Zu prüfen ist die Gründung einer Klever Entwicklungsgesellschaft und ggf. die Einrichtung eines Wohnbaufonds für den Bodenerwerb.</p>
<b>Projektlaufzeit</b>	Dauerhaft
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadtverwaltung





## 6.7 Leitfaden

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden nachfolgend die im Maßnahmen- und Handlungskonzept formulierten Maßnahmen in einem Leitfaden zusammengefasst. Der Leitfaden ist in verschiedene Handlungsfelder untergliedert. Für jede einzelne Maßnahme ist neben der Maßnahmennummer und des Titels die Priorität und soweit möglich die Laufzeit bzw. der Umsetzungszeitraum der Maßnahme benannt.

Im Unterschied zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept erstreckt sich die Laufzeit des Maßnahmen- und Handlungskonzepts nicht auf einen Zeitraum von nur ca. fünf Jahren, sondern umfasst eine Spanne von ungefähr 20 Jahren (2019 bis 2040). Aufgrund dieser langen Zeitspanne und der spezifischen Thematik eines Handlungskonzepts Wohnen können nur für die Anfangszeit konkrete Maßnahmen vorgeschlagen werden, während mit zunehmendem Zeithorizont vielmehr Handlungsmaximen formuliert werden können. Zudem werden die einzelnen Maßnahmen zum Teil nicht einzeln und in einer zeitlichen Reihenfolge hintereinander umgesetzt. Einige der vorgeschlagenen Maßnahmen erstrecken sich vielmehr über die gesamte Laufzeit des Konzepts und stellen damit dauerhafte Handlungsanforderungen für die Stadt Kleve dar. Beispielsweise zählen dazu die Aktivierung von Baulücken (B4), die Bestandsentwicklung im Geschosswohnungsbau (C1) oder die Bereitstellung öffentlich geförderten Wohnraums (D1). Darüber hinaus ist zu beachten, dass einige der Maßnahmen nicht nur dauerhaft laufen, sondern auch parallel umgesetzt sind. So kann die Stadt Kleve nicht den alleinigen Fokus auf die Entwicklung neuer Wohnbaupotenzialflächen legen, ohne gleichzeitig die Wohnungsbestände im Blick zu haben und weiterzuentwickeln. Ebenso muss die Bereitstellung von Wohnraum für einzelne Zielgruppen und damit die Schaffung von Wohnraum im geförderten Wohnungsbau und für Senioren gleichzeitig und dauerhaft erfolgen.

Aus gutachterlicher Sicht lassen sich dennoch die folgenden Maßnahmen besonders hervorheben, deren Umsetzung in den kommenden Jahren die höchste Priorität und Aufmerksamkeit erhalten sollte:

- B1: Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A
- B3: Masterplan ehem. Union-Gelände
- C4: Nachverdichtung im Bestand
- D3: Studierendenwohnen bzw. Wohnangebote für junge Erwachsene
- D5: Masterplan Wohn-, Kultur- und Gastronomiestandort XOX

Aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt mit einer derzeit hohen Nachfrage nach Wohnraum und der prognostizierten Einwohnerentwicklung sollte die Stadt Kleve in den kommenden Jahren einen Schwerpunkt auf die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen, nach Möglichkeit auf verschiedene Ortsteile verteilt und unter Berücksichtigung von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern genauso wie im Geschosswohnungsbau, legen (Maßnahme B1).

Die vorangeschrittene Entwicklung der im Bahnhofsumfeld befindlichen Flächen im Bereich des ehemaligen Union-Geländes erfordert ein rasches Handeln. Es wird empfohlen, dass sich die Stadt Kleve bei Flächen in derart prominenter Lage, die ein Herzstück der Innenstadt bilden und deren Entwicklung Strahlkraft für die gesamte Stadt erlangen kann, in den Prozess aktiv einbringt und städtische Interessen vertritt. Ein vergleichbares Vorgehen bietet sich bei den Flächen und Räumlichkeiten im Bereich XOX an. Für die an beiden Standorten noch zur Verfügung stehenden Flächen sollte ein (gemeinsamer) Rahmen- bzw. Masterplan aufgestellt und Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme geprüft werden (Maßnahmen B3 und D5).

Durch Abriss bzw. Rückbau älterer Wohngebäude entstehen an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet Freiflächen, die einer neuen (Wohn-) Nutzung zugeführt werden können. In Zukunft wird für diese Flächen empfohlen, höhere Dichtewerte bei der Bebauung zu berücksichtigen. Auf diese Weise kann der Druck zur Entwicklung von Flächen in den Außenbereichen etwas gemildert und ein nachhaltigeres Flächenmanagement betrieben werden (Maßnahme C4). Höhere Dichtewerte bei der Wohnbauflächenentwicklung sollten auch bei Maßnahme B1 „Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A“ zum Tragen kommen.

Schließlich sollte die Stadt Kleve in den kommenden Jahren einen besonderen Schwerpunkt auf die Schaffung von Wohnraum für junge Erwachsene legen und damit die Attraktivität des Hochschulstandorts weiter erhöhen. Das momentan knappe Angebot an Wohnraum für diese Zielgruppe und die anhaltende Nachfrage erfordern ein zeitnahes Vorgehen (Maßnahme D3).

<b>Stadt Kleve – Kommunales Handlungskonzept Wohnen</b>			
<b>Maßnahmen-Nr.</b>	<b>Maßnahmentitel</b>	<b>Priorität / Wichtigkeit</b>	<b>Laufzeit der Maßnahme</b>
<b>A Bevölkerungsentwicklung und räumliche Schwerpunkte</b>			
<b>1</b>	Zielvorgabe für die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung		bis 2040
<b>2</b>	Räumliche Entwicklungsschwerpunkte		bis 2040
<b>3</b>	Entwicklung dörflich geprägter Ortsteile		bis 2040
<b>B Neubaupotenzialentwicklung und -qualifizierung</b>			
<b>1</b>	Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A	A	bis ca. 2032
<b>2</b>	Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool B	B	ab 2032 (ggf. früher als Reserve)
<b>3</b>	Masterplan ehem. Union-Gelände	A	2019 – 2020
<b>4</b>	Aktivierung von Baulücken	B	dauerhaft
<b>C Bestandsentwicklung: Instrumente und Maßnahmen</b>			
<b>1</b>	Bestandsentwicklung Geschosswohnungsbau	A	dauerhaft
<b>2</b>	Bestandsentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgebiete	A	dauerhaft
<b>3</b>	Aufwertung Oberstraße, Griethausen	B	2020 – 2022
<b>4</b>	Nachverdichtung im Bestand	A	dauerhaft



<b>D Bedarfe einzelner Zielgruppen</b>			
<b>1</b>	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	A	dauerhaft
<b>2</b>	Seniorenwohnen	A	dauerhaft
<b>3</b>	Studierendenwohnen bzw. Wohnangebote für junge Erwachsene	A	2019 – 2021
<b>4</b>	Infrastruktur für Studierende bzw. junge Erwachsene	B	2019 – 2025
<b>5</b>	Masterplan Wohn-, Kultur- und Gastronomiestandort XOX	B	2019 – 2020

<b>E Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen</b>			
<b>1</b>	Optimierung der Versorgungsstrukturen	A	dauerhaft
<b>2</b>	Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen	B	Sozialer Wohnungsbau: 2019 – 2021 Baukindergeld: ab 01/2018 Sonderabschreibung Mietwohnungs- bau: 09/2018 – 12/2021
<b>3</b>	Initiative „Bauland an der Schiene“	B	2019
<b>4</b>	Kooperative Baulandentwicklung	B	dauerhaft
<b>5</b>	Grundsteuersatz als Hebel zur Aktivierung von Flächenpotenzialen	B	
<b>6</b>	Aktives Wohnflächenmanagement	A	dauerhaft

## 6.8 Monitoring und Fortschreibung

Ziel einer Evaluation im Rahmen eines Handlungs- bzw. Planungsprozesses zur Steuerung der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist es, ein Rückkopplungselement für die Prozesssteuerung zu implementieren. Dieses überprüft, ob die Interventionen und Maßnahmen auch tatsächlich die gewünschten Ergebnisse bzw. Wirkungen produzieren (Ursache-Wirkungs-Beziehung). Erfasst werden sowohl Daten der Bevölkerungsentwicklung (auch auf Ortsteilebene), der Wohnungsmarktentwicklung sowie der städtebaulichen Ausgangssituation durch die Betroffenen als auch objektiv zu prüfende Erfolgsfaktoren. Die Evaluation soll somit eine Hilfe im Rahmen der Umsetzung des Maßnahmen- und Handlungskonzepts sein, die Qualität des Prozesses sowie der Ergebnisse zu verbessern.

Die Evaluation des kommunalen Handlungskonzepts sollte prozessbegleitend erfolgen. Die Stadt Kleve sollte ein abgestimmtes und zielführendes Konzept erarbeiten, das von den maßgeblichen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt akzeptiert wird.

Beispielhaft könnte das Evaluationskonzept für Kleve folgende vier Bausteine umfassen:

- **Baustein 1:** Erstellung eines Zielsystems und Überprüfung der Zielerreichung mit Hilfe von geeigneten Indikatoren (z. B. Indikator „Baulückenaktivierung“, „Bebauungsdichte Neubaufächen“, „Wohnheimplätze Studierende“)
- **Baustein 2:** Wohnungsmarkt-Monitoring auf der Grundlage von ausgewählten soziodemografischen, sozioökonomischen und wohnungsmarktbezogenen Indikatoren
- **Baustein 3:** Projekt-Dokumentationssystem zur (Selbst-) Evaluation der einzelnen Maßnahmen des Handlungskonzepts
- **Baustein 4:** Durchführung von Gesprächen/ Initiierung von Gesprächsrunden mit relevanten Akteuren des Wohnungsmarkts (z. B. Eigentümer, Investoren, Makler), um die Erfolge bzw. Wirkungen des Handlungskonzepts aus Sicht der Akteursschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu untersuchen

Für die Arbeit der Projektverantwortlichen kann dies auf die folgende Weise konkretisiert werden: Für jede Maßnahme im Handlungskonzept wird eine Datei/Ordner mit folgenden Inhalten/Datenblättern eingerichtet.

- **Datenblatt 1** – Maßnahmenbogen mit Maßnahmennummer und Priorität
- **Datenblatt 2** – Stammdaten: Kurzprofil der Maßnahme, ggf. Verortung der Maßnahme, Daten zu Projektverantwortlichen, Ansprechpartner, konkreter Maßnahmenbeginn, geplante Laufzeit der Maßnahme, ggf. Kosten der Maßnahme, ggf. anerkannte Kosten
- **Datenblatt 3** – Maßnahmenziele und Zielerreichung: Konkrete Leistungen, die der Maßnahmenträger/-verantwortliche zu erbringen hat und die angestrebten Ergebnisse, die hierdurch bewirkt werden, werden anhand einer konkreten Zielformulierung und von Indikatoren zusammengetragen
- **Datenblatt 4** – Selbsteinschätzung der Maßnahmenumsetzung und der erreichten Ziele: Die Träger/Verantwortlichen der Maßnahme geben eine Einschätzung zum Stand der Umsetzung der Maßnahme ab. Hier besteht auch die Möglichkeit, Vorschläge für eine Modifizierung der Zielvorgabe oder der Umsetzung der Maßnahme festzuhalten
- **Materialanhang:** Unterlagen wie Dokumentationen der Maßnahme, alle Planungen, Konzeptstudien, Broschüren, Ergebnisse von Gesprächen oder Befragungen, Pressespiegel, Fotodokumentation

Die bei der Stadt Kleve für die Umsetzung des Handlungskonzepts Verantwortlichen werden die Evaluation steuern und nachhalten. Die Erhebung und Auswertung der verschiedenen Indikatoren zum Sozialraum-Monitoring erfolgt durch die entsprechenden Fachbereiche innerhalb der Verwaltung.



## **7 Zusammenfassung und Ausblick zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen**

Mit dem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen wird für die Stadt Kleve für die kommenden ca. 20 Jahre eine strategische Grundlage für die Wohnsiedlungs- und Flächenentwicklung geschaffen. Mit dem Handlungskonzept wird ein Maßnahmenpaket vorgelegt, dessen Umsetzung durch die Stadt Kleve sowie die am Wohnungsmarkt relevanten Akteure im genannten Zeitraum erfolgt.

Eine wesentliche Aufgabe für die Stadt Kleve wird es in den kommenden Jahren sein, entsprechend der derzeit hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, bezahlbaren Wohnraum in quantitativ ausreichender und qualitativ ansprechender Weise auf allen relevanten Teilmärkten und für unterschiedliche Nachfragergruppen zur Verfügung zu stellen. Dabei setzt die Stadt Kleve vor allem auf die Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der Kernstadt, Kellen, Materborn, Rindern und Reichswalde als sog. Entwicklungsschwerpunkte.

Um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in angemessener Weise zu begegnen, verfolgt die Stadt Kleve neben der Neubauflächenentwicklung auch die Bestandsentwicklung. Trotz der allgemeinen Zielsetzung, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten und Freiräume in der Stadt zu erhalten, kann der derzeitige und zukünftige

Wohnraumbedarf allein mit der Weiterentwicklung des Wohnungsbestands bei Weitem nicht gedeckt werden. Bei der Neubauflächenentwicklung gilt es in der Stadt Kleve in Zukunft höhere Dichtewerte je Hektar Fläche zu erzielen (z. B. durch die Förderung des Geschosswohnungsbaus, die Ausweisung kleinerer Grundstücke), um damit eine bessere Ausnutzung einzelner Flächen zu erreichen. Dies ermöglicht eine ressourcenschonendere Vorgehensweise, bei der dann nicht notwendigerweise alle Flächen in den Flächenpools aktiviert werden brauchen. So könnten im Stadtgebiet mehr Grün- und Freiräume erhalten bleiben.

Der im kommunalen Handlungskonzept Wohnen ermittelte Wohnbedarf sowie das aufgestellte Handlungsprogramm sollten regelmäßig vor dem Hintergrund gesamtgesellschaftlicher Rahmenbedingungen überprüft und angepasst werden. Besonders im Blick zu halten sind Entwicklungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel, vor allem die in den letzten Jahren wieder steigende Geburtenrate sowie die internationale Zuwanderung, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum haben.



## Abbildungen

Abbildung 1: Struktur und Ortsteile der Stadt Kleve	8
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 1991 – 2017	8
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2017 im Vergleich zum Kreis Kleve und zum Land NRW in %	9
Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 1991 – 2017	9
Abbildung 5: Anzahl der Studierenden an der Hochschule Rhein-Waal 2012 – 2018	9
Abbildung 6: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2003 – 2017	10
Abbildung 7: Wanderungssalden für Migranten und Deutsche in absoluten Zahlen seit 1991	10
Abbildung 8: Ausländische Bevölkerung nach Staatsangehörigkeiten für den Kreis Kleve der Jahre 2007 – 2017, absolute Werte	11
Abbildung 9: Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2011 – 2017 nach Altersgruppen	11
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2017 in den Kommunen des Kreises Kleve je 1.000 Einwohner	12
Abbildung 11: Durchschnittliche Wanderungsströme der Stadt Kleve der Jahre 2010 – 2017	12
Abbildung 12: Pendlersaldo von 2010 bis 2017 in absoluten Zahlen	13
Abbildung 13: Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahl 2005 – 2017 in %	13
Abbildung 14: Entwicklung des Wohnungsbestands in Kleve und im Kreis Kleve	14
Abbildung 15: Zunahme an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2000 bis 2017	14
Abbildung 16: Baufertigstellungen an Wohnungen im Kreis Kleve im Jahr 2017 in absoluten Zahlen	14



Abbildung 17: Baufertigstellungen an Wohnungen pro 1.000 Wohnungen im Kreis Kleve im Jahr 2017	15
Abbildung 18: Durchschnittlicher Preis pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2016	15
Abbildung 19: Bevölkerungsprognose in der Basis- und Analysevariante 2000 – 2038	17
Abbildung 20: Bevölkerungsprognose für die Stadt Kleve bis zum Jahr 2039	17
Abbildung 21: Tatsächliche und prognostizierte Entwicklung der durchschnittlichen Personen-anzahl je Wohneinheit 1992 – 2040	18
Abbildung 22: Wohnungsbedarfsprognose an Wohnungen insgesamt bis 2040	19
Abbildung 23: Wohnungsbedarfsprognose an Wohnungen nach Kategorien bis 2040	19
Abbildung 24: Bevölkerungsaufbau 2016 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	21
Abbildung 25: Bevölkerungsaufbau 2036 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	22
Abbildung 26: Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Kleve	58
Abbildung 27: Aktuell in der Entwicklung befindliche Potenzialflächen in der Stadt Kleve	60
Abbildung 28: Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A	74
Abbildung 29: Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool B	78
Abbildung 30: Baulücken in der Stadt Kleve	81
Abbildung 31: Geschosswohnungsbau in der Klever Oberstadt, Mittelweg (Foto oben) und in Materborn, Eichenstraße/Kiefernweg (Foto unten)	84
Abbildung 32: Geschosswohnungsbau in der Klever Oberstadt, Friedrich-Ebert-Ring/Brüningstraße	85
Abbildung 33: Bestandsentwicklung im Geschosswohnungsbau in der Stadt Kleve	87
Abbildung 34: Wohngebäude in der Oberstraße in Kleve-Griethausen	90

Abbildung 35: Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zum 31.12.2017	95
Abbildung 36: Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von 2017 bis 2035 ohne Neubau-Aktivitäten	96
Abbildung 37: Bindungsauslauf von Sozialwohnungen 2017 – 2035 in absoluten Zahlen	96
Abbildung 38: Versorgungsstruktur mit Lebensmittel-SB-Betrieben (700 m-Radius) in der Stadt Kleve	108
Abbildung 39: Angebot an Kitas und Schulen in der Stadt Kleve	110



## Tabellen

Tabelle 1: Aktuell in der Entwicklung befindliche Potenzialflächen in der Stadt Kleve	61
Tabelle 2: Lebensmittel-SB-Betriebe in der Stadt Kleve	109
Tabelle 3: Angebot an Kitas in der Stadt Kleve	111
Tabelle 4: Angebot an Schulen in der Stadt Kleve	112