



Kommunales Handlungskonzept Wohnen der Stadt Kleve

Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	12.09.2019
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2019
Rat	09.10.2019

Zuständige/r Dezernent/in	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> NEIN
---------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Im Haushaltsplan vorgesehen	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN			
Teilergebnisplan	Teilfinanzplan	Investitionsmaßnahme			
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Kleve beschließt, das Kommunale Handlungskonzept Wohnen der Stadt Kleve, erstellt im Januar 2019 vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB , und es als handlungsorientierte Grundlage bei der künftigen Stadtentwicklung Kleves zu berücksichtigen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Seit einiger Zeit ist ein wesentliches Thema die Versorgung der Bewohner mit bezahlbarem Wohnraum. Auch in der Stadt Kleve zeigt sich das Problem, dass Wohnraum begrenzt, teuer und nicht immer auf die Bedürfnisse der Nachfrager ausgerichtet ist, obwohl augenscheinlich sehr viel gebaut wird. Wie die meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen, steht Kleve angesichts der erkennbaren gesellschaftlichen Veränderungen vor großen Herausforderungen. Problematisch ist, dass die meisten Kommunen wie auch die Stadt Kleve keine belastbaren Zahlen und Erkenntnisse darüber haben, wie viel Wohnraum, wo und in welcher Qualität benötigt wird, da die Prognosen schwierig und von vielen äußeren Rahmenbedingungen abhängig sind.

Auf den verschiedenen Planungsebenen wird an dem Thema gearbeitet und es werden regelmäßig Ergebnisse präsentiert. In 2019 wurde beispielsweise die 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf von 2018 beschlossen, die als Ziel hat, die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung von mehr Wohnbauflächen in der Planungsregion zu schaffen, da die Prognosen aus der Neuaufstellung des Regionalplans von IT.NRW bereits überholt sind. Auch hat der Kreis Kleve in 2019 eine Wohnungsmarktstudie für den Kreis Kleve veröffentlicht, in der die Bedarfe an Wohnraum im Kreis bis 2030 dargelegt werden.

Die Stadt Kleve hat bereits im Herbst 2017 die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen beauftragt. Es sollte eine langfristige Strategie für die Stadt Kleve erarbeitet werden und als Grundlage der zukünftigen Wohnungs- und Wohnbaulandentwicklung in 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. Das Ergebnis liegt nun vor und wurde bereits am 21.03.2019 dem Bau- und Planungsausschuss vorgestellt.

Grundsätzliches Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Stadt Kleve auch zukünftig (bis 2040) einen enormen Wohnungsbedarf hat. Das bestätigen auch die Untersuchungen der Bezirksregierung zur 1. Regionalplanänderung sowie die Wohnungsmarktstudie des Kreises Kleve, auch wenn sich die konkreten Zahlen in Teilen etwas unterscheiden. So prognostiziert die Wohnungsmarktstudie des Kreis Kleve für die Stadt Kleve bis 2030 einen Wohnungsbedarf von ca. 3.000 Wohneinheiten in verschiedenen Segmenten, das kommunale Handlungskonzept der Stadt Kleve sieht bis 2035 lediglich einen Bedarf von knapp 2.000 Wohneinheiten. Das kommunale Handlungskonzept ist daher noch deutlich vorsichtiger in den Prognosen als die kreisweite Studie. Der scheinbar große Unterschied zwischen den Prognosen ist bei genauerer Betrachtung methodisch erklärbar und ist zudem für die Praxis unerheblich. Entscheidend ist, dass der Trend in allen Untersuchungen identisch ist und einen hohen Bedarf an neuen Wohnungen in verschiedenen Segmenten aufzeigt. Aufgrund unterschiedlicher Rahmendaten und unterschiedlicher Zielsetzungen bei der Erstellung des Konzeptes wurden voneinander abweichende Bedarfszahlen errechnet. Beide Studien haben eine fundierte und für die jeweilige Zielsetzung sinnvolle Methodik. Da die Studie des Kreises zum Ziel hat eine kreisweit vergleichbare Prognose zu erstellen, wurden Daten genutzt, die für alle Kommunen vorliegen. Beim kommunalen Handlungskonzept Wohnen wurde hingegen überwiegend mit Daten gearbeitet, die der Stadt vorliegen. Zudem konnten konkrete Zielsetzungen und vorhandene Konzepte sowie politische Beschlüsse in die Rahmenbedingungen und Prognosen eingearbeitet werden. So wurden beispielsweise bei der Bevölkerungsprognose nicht nur die Entwicklungen der letzten Jahre sowie Wanderungssalden betrachtet, es wurde in die Prognose auch einbezogen, dass die vorhandene Infrastruktur der Stadt Kleve nur eine gewisse Bevölkerungszahl versorgen kann.

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 Neubaufächenentwicklung gilt es in 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. So könnten im Stadtgebiet mehr Grün- und Freiräume erhalten bleiben.

Das kommunale Handlungskonzept Wohnen zeigt für die verschiedenen Ortsteile Kleves Entwicklungsperspektiven und Möglichkeiten auf, benennt Potenzialflächen für Entwicklungen und gibt konkrete Vorschläge, wie in den kommenden Jahren mit dem Thema Wohnungsbedarf umgegangen werden soll. Dabei werden zum einen Maßnahmen für den Neubau und zum anderen Maßnahmen für den Bestand formuliert sowie Maßnahmen für verschiedene Zielgruppen wie die öffentliche Hand und private Investoren oder Eigentümer. Folgende konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen werden in dem Konzept benannt:

Handlungsfeld A Bevölkerungsentwicklung und räumliche Schwerpunkte

- Zielvorgabe für die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung
- räumliche Entwicklungsschwerpunkte
- Entwicklung dörflich geprägter Ortsteile

Handlungsfeld B Neubaufächenentwicklung und -qualifizierung

- Wohnbauflächenpotenziale - Flächenpool A
- Wohnbauflächenpotenziale - Flächenpool B
- Masterplan ehemaliges Union-Gelände
- Aktivierung von Baulücken

Handlungsfeld C Bestandsentwicklung: Instrumente und Maßnahmen

- Bestandsentwicklung Geschosswohnungsbau
- Bestandsentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgebiete
- Aufwertung Oberstraße, Griethausen
- Nachverdichtung im Bestand

Handlungsfeld D Bedarfe einzelner Zielgruppen

- öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Seniorenwohnen
- Studierendenwohnen bzw. Wohnangebote für junge Erwachsene
- Infrastruktur für Studierende bzw. junge Erwachsene
- Masterplan Wohn-, Kultur- und Gastronomiestandort XOX

Handlungsfeld E Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen

- Optimierung der Versorgungsstrukturen
- Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen
- Initiative "Bauland an der Schiene"
- Kooperative Baulandentwicklung
- Grundsteuersatz als Hebel zur Aktivierung von Flächenpotenzialen
- Aktives Wohnflächenmanagement
-

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.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Handlungskonzept Wohnen (das online zur Verfügung steht) als städtebauliches Entwicklungskonzept und als handlungsorientierende Grundlage zu beschließen.

Kleve, den 26.08.2019

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rauer', written in a cursive style.

(Rauer)
Technischer Beigeordneter