



GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN HÜNXE

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Hünxe

Dorstener Str. 24 | D-46569 Hünxe
Fon +49 2858 69.0 | Fax +49 2858 69.222
info@huenxe.de | www.huenxe.de

ANSPRECHPARTNERIN

Gisela Lehmkuhl

Geschäftsbereich III
Bauen/Planen

BEARBEITUNG

post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner

Arndtstraße 37 | D-44135 Dortmund
Fon +49 231 47 73 48.60 | Fax +49 231 55 44 44
info@postwelters.de | www.post-welters.de

BEARBEITER

Joachim Sterl

post welters + partner mbB

Benedikt Reitz

post welters + partner mbB

Abbildungen und Tabellen:
post welters + partner mbB
Gemeinde Hünxe
(sofern nicht besonders gekennzeichnet)

HÜNXE / DORTMUND, IM JUNI 2019

INHALT

1.	ANLASS UND ZIELSETZUNG	7
2.	PROJEKTABLAUF	8
3.	RAHMENBEDINGUNGEN AUF GEMEINDLICHER EBENE	9
3.1	Lage im Raum und regionale Zentrenstruktur	9
3.2	Siedlungsstruktur	10
3.3	Flächennutzung	11
3.4	Verkehrliche Anbindung	12
3.5	Landschaftsstruktur	13
4.	ORTSTEILPROFILE	15
5.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	20
5.1	Regionalplan	20
5.2	Flächennutzungsplan	21
5.3	Bebauungspläne und Außenbereichssatzungen	24
6.	ANALYSE	26
6.1	Demographische Entwicklung	26
6.2	Entwicklung des Wohnungsbestandes	39
7.	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF	44
7.1	Bevölkerungsprognosen und -szenarien	44
7.2	Ermittlung der benötigten Wohneinheiten	45
8.	RESERVEN	51
8.1	Reserven im unbeplanten Innenbereich (Gebiete gemäß § 34 BauGB)	51
8.2	Reserven in Bebauungsplänen	51
8.3	Reserveflächen Flächennutzungsplan	51
8.4	Reserveflächen Regionalplan	51
8.5	Reserven im Außenbereich	55
8.6	Aktivierbare Reserve und resultierender Wohnbauflächenbedarf	56
9.	UMSETZUNGSSTRATEGIE	60
9.1	»Hünxe 13.600«	60
9.2	Handlungsfeld »Neue Wohnquartiere«	61
9.3	Handlungsfeld »Zielgruppen«	62
9.4	Handlungsfeld »Innenentwicklung«	65
9.5	Handlungsfeld »Generationenwechsel«	69
9.6	Handlungsfeld »Wohnumfeld«	70
9.7	Handlungsfeld »Standortqualität«	72
9.8	Handlungsfeld »Ökologie und Klimaschutz«	72
9.9	Handlungsfeld »Steuerung«	74
10.	FAZIT	76
	ANHANG	79

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Schematischer Überblick über den Projektablauf	8
Abbildung 2:	Räumliche Einordnung der Gemeinde in die regionale Zentrenstruktur	9
Abbildung 3:	Flächennutzung (Realnutzung) in der Gemeinde Hünxe	10
Abbildung 4:	Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung in der Gemeinde Hünxe	12
Abbildung 5:	Ausschnitt des Regionalplans Ruhr - Blatt 7 und Blatt 13	21
Abbildung 6:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Urfassung) - Bereich Hünxe	22
Abbildung 7:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Urfassung) - Bereich Bruckhausen	22
Abbildung 8:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Urfassung) - Bereich Drevenack	23
Abbildung 9:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Urfassung) - Bereich Krudenburg	23
Abbildung 10:	Ausschnitt aus der 22. Flächennutzungsplanänderung	23
Abbildung 11:	Überblick über die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen in der Gemeinde Hünxe	25
Abbildung 12:	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hünxe	26
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu Kreis und Land	27
Abbildung 14:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu den Nachbarkommunen	27
Abbildung 15:	Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile im Vergleich	28
Abbildung 16:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Saldo der Gemeinde Hünxe	29
Abbildung 17:	Wanderungsbewegungen und Saldo der Gemeinde Hünxe	29
Abbildung 18:	Entwicklung der Altersklassen in der Gemeinde Hünxe seit 1980	30
Abbildung 19:	Verteilung der Altersklassen im Vergleich zu Kreis und Land	31
Abbildung 20:	Wanderungsbewegungen nach Altersklassen seit 2012	31
Abbildung 21:	Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel im Jahr 2017 - Gesamt	32
Abbildung 22:	Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel - 18- bis unter 30-Jährige	32
Abbildung 23:	Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel - 30- bis unter 50-Jährige	33
Abbildung 24:	Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel - über 65-Jährige	33
Abbildung 25:	Haushalte nach Haushaltsgröße im Vergleich mit Kreis und Land	34
Abbildung 26:	Haushaltstypen der Gemeinde Hünxe	35
Abbildung 27:	Anteil der Berufspendler in Hünxe	36
Abbildung 28:	Entwicklung der Berufsein- und auspendler sowie Pendlersaldo	36
Abbildung 29:	Häufigsten Ziele von Berufspendlern aus Hünxe	37
Abbildung 30:	Häufigste Quellen von Berufspendlern nach Hünxe	37
Abbildung 31:	Wohngebäude und Wohneinheiten nach Altersklassen im Vergleich	39
Abbildung 32:	Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen im Vergleich zu Kreis und Land	40
Abbildung 33:	Entwicklung der Wohneinheiten nach Art des Wohngebäudes seit 2010	41
Abbildung 34:	Nutzung von Wohneinheiten im Vergleich zum Land	41
Abbildung 35:	Wohneinheiten zur Miete in Hünxe nach Eigentübertyp	42
Abbildung 36:	Fertigstellung von Wohneinheiten in der Gemeinde Hünxe einschließlich Baumaßnahmen am Bestand und Wohnheimen	43
Abbildung 37:	Bevölkerungsprognosen und -szenarien im Vergleich	45
Abbildung 38:	Übersicht zum Vorgehen der Bedarfsberechnung des RVR	46
Abbildung 39:	Idealisierte Darstellung eines Wohngebietes mit einer städtebaulichen Dichte von 23,6 WE je ha	48
Abbildung 40:	Idealisierte Darstellung eines Wohngebietes mit einer städtebaulichen Dichte von 26 WE je ha	48
Abbildung 41:	Idealisierte Darstellung eines Wohngebietes mit einer städtebaulichen Dichte von 30 WE je ha	49

Abbildung 42:	Schema zur Verdeutlichung der Netto- und Brutto-Wohnbaufläche	49
Abbildung 43:	Vergleich der Netto-Wohnbauflächenbedarfe je nach Prognose bzw. Szenario und Berechnungsmodell	50
Abbildung 44:	Übersicht der Flächenreserve Wohnen in Hünxe	52
Abbildung 45:	Übersicht der Flächenreserve Wohnen in Bruckhausen	53
Abbildung 46:	Übersicht der Flächenreserve Wohnen in Drevenack und Krudenburg	54
Abbildung 47:	Reserve Außenbereichssatzung »Höfkens Feld«	56
Abbildung 48:	Reserve Außenbereichssatzung »Hünxer Heide« und »Beckmannsberg«	56
Abbildung 49:	Zusätzlicher Flächenbedarf je nach Prognose bzw. Szenario im Vergleich	59
Abbildung 50:	Übersicht der Handlungsfelder und der jeweils zugeordneten Handlungsziele	60
Abbildung 51:	Impressionen zu gemeinschaftlichem, intergenerationellen Wohnangeboten (WIR am Phoenixsee)	63
Abbildung 52:	Innenentwicklungspotenziale in Hünxe	65
Abbildung 53:	Innenentwicklungspotenziale in Bruckhausen	66
Abbildung 54:	Innenentwicklungspotenziale in Drevenack	67
Abbildung 55:	Beispiel für die Festsetzung von Vorgartenbereichen mit besonderen gestalterischen Regelungen	70
Abbildung 56:	Zusammenfassende Darstellung der Handlungsfelder und zugeordneten Handlungsempfehlungen	77

TABELLEN

Tabelle 1:	Berechnung der erforderlichen Wohneinheiten bis 2035 nach dem Vorgehen des RVR	47
Tabelle 2:	Übersicht der Reserveflächen nach Ortsteilen und Ermittlung der aktivierbaren Reserve	57
Tabelle 3:	Überblick über die Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs am Beispiel des Szenarios »Konstante Bevölkerungszahl«	58

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung ist eine wesentliche Aufgabe der Gemeindeentwicklung. Dabei ändern sich der Bedarf und die Anforderungen an das Wohnen im Laufe der Zeit. Sie müssen vor dem Hintergrund aktueller Trends und sich ändernder Rahmenbedingungen geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Um sich auch in Zukunft als attraktiver Wohnstandort positionieren zu können, wurde im Rahmen des integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) »Hünxe 2030« die Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes Wohnen als Maßnahme für die Gemeinde Hünxe vorgeschlagen.

Die Gemeinde Hünxe weist eine besondere Lagequalität in Bezug auf das Wohnen auf. Sie befindet sich an der Schnittstelle zwischen Ruhrgebiet, Niederrhein und Münsterland und somit im Spannungsfeld zwischen verdichteter Metropolregion und ländlichem Raum. Das »Dorf im Grünen« besticht dabei durch seine Lage im Naturpark Hohe Mark - Westmünsterland bei gleichzeitiger Nachbarschaft zu den Großstädten an Rhein und Ruhr.

Seit einiger Zeit ist die Gemeindeverwaltung mit zunehmenden Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung konfrontiert. Gesellschaftliche Veränderungen wie der demo-

graphische Wandel und die Pluralisierung der Lebensstile führen zu einer differenzierten Wohnraumnachfrage. In Bestandsquartieren deutet sich ein Generationenwechsel an, dessen Bewältigung zur Vermeidung von strukturellen Leerständen wesentlich ist. Daneben spielt die Frage nach bezahlbarem Wohnraum auch in Hünxe eine zunehmende Rolle.

Mit Hilfe dieses Konzeptes sollen Lösungsansätze für die Gemeinde entwickelt werden, die bedarfsgerechtes und qualitätsvolles Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen bis in das Jahr 2035 ermöglichen. Dabei geht es zum einen um die Frage wie viel Fläche in Zukunft der Gemeinde für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und wo diese verortet werden soll. Zum anderen sollen Ziele und Handlungsempfehlungen für den Wohnungsbau definiert werden, um Qualitäten vor Ort zu sichern und weiterzuentwickeln.

Als Planungshorizont wird - anders als im IKEK - der Zeitraum bis 2035 festgelegt, da Planung und Entwicklung von Baugebieten mehrere Jahre in Anspruch nehmen und somit eine kurzfristigere Betrachtung wegen der fehlenden praktischen Umsetzbarkeit ausscheidet. Ein längerfristiger Planungshorizont erscheint aufgrund unabsehbarer Trends und sonstigen Unwägbarkeiten nicht zielführend.

2. PROJEKTBLAUF

Mit der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes Wohnen für die Gemeinde Hünxe wurde das Büro post welters + partner aus Dortmund beauftragt. Die Bearbeitung des Konzeptes startete im Januar 2019.

Zu Beginn erfolgte die Durchführung der Analyse und der Wohnbauflächenbedarfsberechnung sowie die Identifikation von Reserveflächen für das Wohnen. Die Ergebnisse dieser Arbeitsschritte wurden der Verwaltung in einem Abstimmungstermin vorgestellt und diskutiert.

Aus der Abstimmung mit der Verwaltung erfolgte eine Überarbeitung des Arbeitsstandes, der anschließend im Rahmen des 1. Politischen Workshops vorgestellt wurde. Hierbei wurde mit den Teilnehmenden des Workshops auch über grundlegende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde diskutiert.

Auf Grundlage der Ergebnisse des 1. politischen Workshops wurden acht Handlungsfelder definiert und mit Zielen und Handlungsempfehlungen konkretisiert. Die Inhalte wurden mit der Verwaltung in einem Abstimmungstermin besprochen und entsprechend angepasst.

Im Rahmen des 2. politischen Workshops bot sich den Teilnehmenden die Möglichkeit, über die acht Handlungsfelder zu diskutieren und somit die Handlungsempfehlungen nochmals zu konkretisieren. Die Ergebnisse des Workshops sind entsprechend in die Erarbeitung des Konzeptes eingeflossen.

Am 9. Juli werden die Ergebnisse der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung präsentiert. Anschließend erfolgt nach der Vorstellung im Planungs- und Umweltausschuss im Juli 2019 der Beschluss des Gemeindeentwicklungskonzeptes Wohnen durch den Ausschuss und den Gemeinderat im August bzw. September 2019.

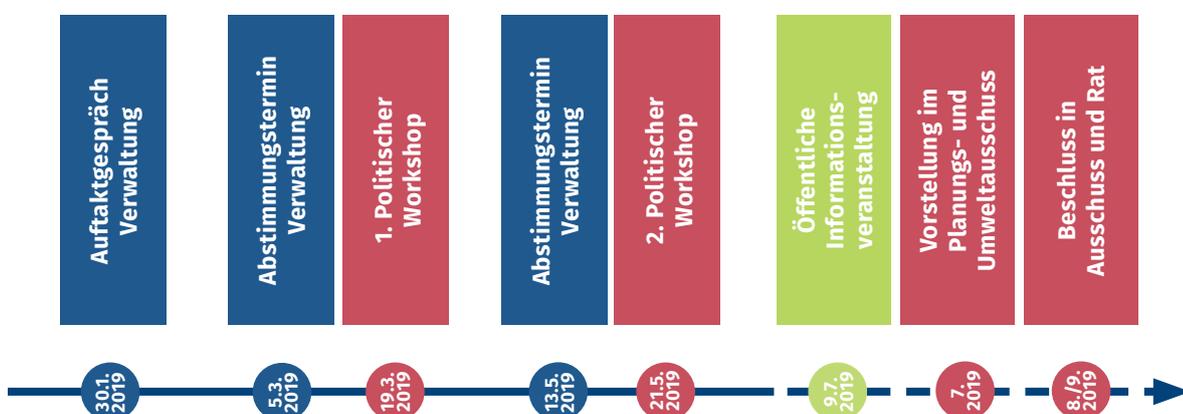


Abbildung 1: Schematischer Überblick über den Projektlauf

3. RAHMENBEDINGUNGEN AUF GEMEINDLICHER EBENE

3.1 Lage im Raum und regionale Zentrenstruktur

Die Gemeinde Hünxe ist dem Kreis Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf angehörig. Die Nachbargemeinden und -städte sind im Uhrzeigersinn beginnend im Norden Hamminkeln, Schermbeck, Bottrop, Dinslaken, Voerde und Wesel. Bis auf die kreisfreie Stadt Bottrop gehören die Nachbarkommunen ebenfalls dem Kreis Wesel an.

Die Gemeinde Hünxe ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum definiert. In unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinde befinden sich mehrere Mittelzentren, die über das bestehende Straßennetz erreichbar sind (vgl. Abbildung 2). Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Essen und Duisburg.

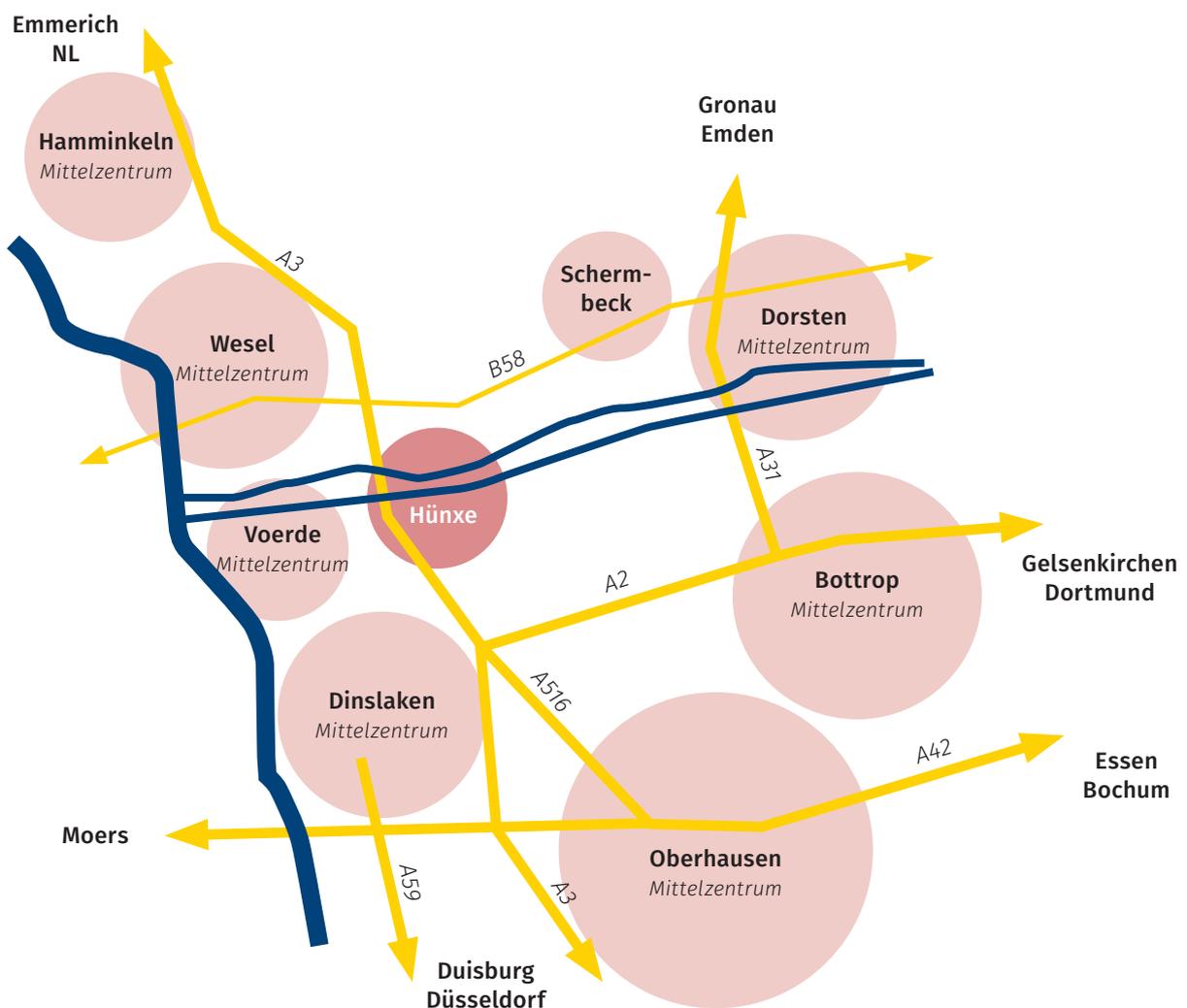


Abbildung 2: Räumliche Einordnung der Gemeinde in die regionale Zentrenstruktur

3.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Hünxe entstand im Zuge der kommunalen Gebietsreform im Jahr 1975 aus der Zusammenlegung der zuvor selbstständigen Gemeinden Hünxe, Gartrop-Bühl, Drevenack und Krudenburg. In ihrer heutigen Form gliedert sich die Gemeinde in sechs Ortsteile:

- Bruckhausen (3.927 Einwohner)
 - Buchholtwelmen (450 Einwohner)
 - Drevenack (3.298 Einwohner)
 - Gartrop-Bühl (651 Einwohner)
 - Hünxe (5.157 Einwohner)
 - Krudenburg (297 Einwohner)
- (Einwohnermeldeamt, Stand 31.12.2018)

Die Gemeinde weist somit eine polyzentrische Siedlungsstruktur auf. Hünxe wird im IKEK als »Hauptort« der Gemeinde definiert und ist mit über 5.100 Personen auch der bevölkerungsreichste Ortsteil. Er wird gefolgt von Bruckhausen und Drevenack, die als »Ankerorte« wesentliche Funktionen innerhalb der Gemeinde wahrnehmen. Buchholtwelmen, Gartrop-Bühl und Krudenburg stellen Dorflagen dar, die sich sowohl in Bezug auf Bevölkerungszahl als auch in Bezug auf Zentralität und Funktionalität dem Hauptort und den Ankerorten unterordnen.

Die Siedlungsschwerpunkte Hünxe, Bruckhausen, Drevenack und Krudenburg sind als eigen-

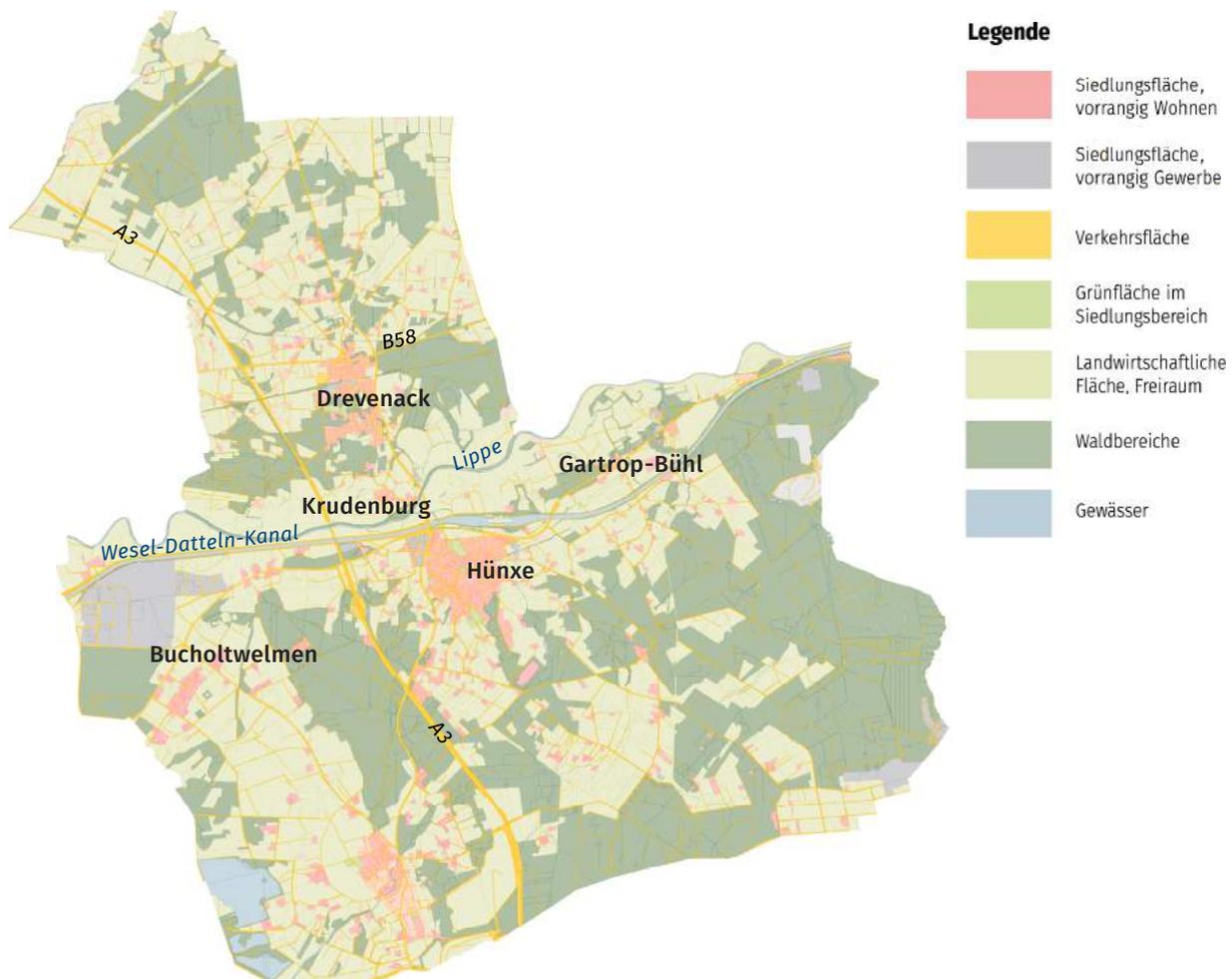


Abbildung 3: Flächennutzung (Realnutzung) in der Gemeinde Hünxe

ständige Siedlungskörper klar ablesbar und werden durch den Freiraum eindeutig voneinander getrennt. Hünxe, Bruckhausen und Krudenburg weisen dabei eine relativ kompakte Form auf, wobei Bruckhausen eine deutliche Nord-Süd-Ausdehnung aufweist. Der Siedlungskörper von Bruckhausen schließt im Süden nahezu an den Dinslakener Stadtteil Lohberg an. Hintergrund ist die Entstehungsgeschichte Bruckhausens, die eng mit der Zeche Lohberg verknüpft ist.

Drevenack verfügt über eine dispersere Siedlungsstruktur, da sich der Ortsteil aus zwei Bestandteilen, Peddenberg im Norden und Drevenack im Süden, zusammensetzt. Diese werden durch den Friedhof und die angrenzenden Waldflächen sowie Infrastrukturen (Schule, Sportanlage) getrennt und sind lediglich durch die Bebauung entlang der Kirchstraße miteinander verbunden.

Die Ortsteile Buchholtwelmen und Gartrop-Bühl weisen eine disperse Siedlungsstruktur auf, die sich durch mehrere Siedlungsbereiche, zum Teil auch in Form von Streusiedlungen oder Einzelgehöften, ausdrückt. Streusiedlungen und Einzelgehöfte finden sich dabei im ganzen Gemeindegebiet mit Schwerpunkten entlang der Wilhelmstraße südlich von Hünxe sowie im gesamten Bereich nördlich und östlich von Drevenack.

3.3 Flächennutzung

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 10.685 ha. 1.078 ha und somit etwa 10 % werden zu Siedlungszwecken genutzt

Die von Norden nach Süden verlaufende Autobahn A3 sowie der in Ost-West-Richtung verlaufende Wesel-Datteln-Kanal und die Lippe bilden siedlungsstrukturelle Zäsuren. Erstere trennt Bruckhausen und Buchholtwelmen von Hünxe; zweitens Drevenack und Krudenburg von den südlichen Ortsteilen. Gartrop-Bühl liegt im Bereich zwischen Lippe und Wesel-Datteln-Kanal und somit in einer Art Insellage.

In den Ortsteilen Hünxe, Drevenack und Bruckhausen befinden sich jeweils mindestens ein Lebensmittelmarkt sowie weiterer Einzelhandel und zentrenergänzende Dienstleistungen. Die drei Ortsteile übernehmen somit die Grundversorgung der Gemeinde (vgl. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hünxe). Hünxe verfügt über einen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde definierten zentralen Versorgungsbereich, innerhalb dessen sich auch das Rathaus der Gemeinde befindet (vgl. Stadt + Handel 2009: 75 ff). Drevenack und Bruckhausen werden als Nahversorgungsbereiche beschrieben, da »aufgrund der eingeschränkten Vielfalt und Dichte der Nutzungen [...] die notwendigen Kriterien für eine auch verwaltungsgerichtlich überprüfbare Definition als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllt [werden]« (vgl. Stadt + Handel 2009: 80).

(vgl. Abbildung 4). Hiervon entfallen 286 ha auf Wohnbauflächen, was 2,7 % der Gesamtfläche entspricht. Fläche mit gemischter Nutzung be-

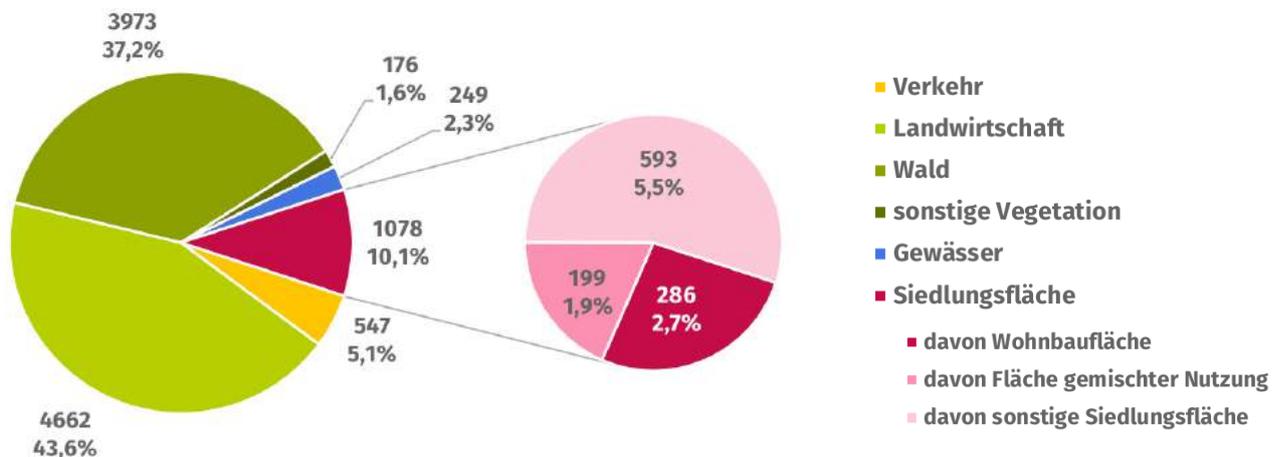


Abbildung 4: Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung in der Gemeinde Hünxe
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

stehen in Hünxe in einer Größe von 199 ha. Die sonstige Siedlungsfläche umfasst 792 ha und setzt sich aus gewerblich und industriellen Nutzungen, Halden, Tagebau bzw. Steinbruchgebieten sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen und Friedhofsflächen zusammen.

Unter der Annahme, dass 50 % der gemischten Nutzung auf Wohnzwecke entfallen, ergibt sich

eine Fläche von ca. 385 ha, die in der Gemeinde Hünxe einer Wohnnutzung zuzuschreiben sind.

Die übrige Fläche ist, ausgenommen der Verkehrsflächen in Größe von 547 ha, durch Gewässer oder Vegetation bedeckt. Hierbei ist der Waldanteil von 37,2 % an der Gesamtfläche besonders hervorzuheben.

3.4 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt primär über die durch das Gemeindegebiet verlaufende Autobahn A3. Je nach Ortsteil bieten die Anschlussstellen 6 (»Wesel«), 7 (»Hünxe«) oder 8 (»Dinslaken-Nord«) Anschluss in Richtung Norden nach Emmerich und den Niederlanden bzw. in Richtung Süden nach Oberhausen und hier an das engmaschige Fernstraßennetz des Ruhrgebietes. Darüber hinaus bietet die östlich der Gemeinde befindliche Autobahn A31

einen weiteren Anschluss in Richtung nördliches Münsterland und weiter bis nach Emden. Die B58 verläuft in Ost-West-Richtung durch Drevenack und verbindet die A3 (Anschlussstelle 6 »Wesel«) mit der A31 (Anschlussstelle 37 »Schermbbeck«).

Innerhalb der Gemeinde übernimmt insbesondere die L1 (Dinslakener Straße) eine wesentliche Erschließungsfunktion und verbindet den

Hauptort mit den beiden Ankerorten. Darüber hinaus sind die L 463 (Voerde – Buchholtwelmen – Hünxe – Gartrop-Bühl – Dorsten), die L 397 (Hünxe – Kirchhellen (Anschluss L 462) sowie die K 16 (Buchholtwelmen – Bruckhausen) wichtige Hauptschließungsfunktionen für den Straßenverkehr.

Südlich von Bruckhausen, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Dinslaken, wird die Planung der »Nordtangente« und der L4n aktuell erstellt. Diese soll als nördliche Ortsumfahrung das Dinslakener Stadtgebiet verkehrlich entlasten und von der L1 (Dinslakener Straße) einen Anschluss an die B8 (Dinslaken - Wesel) bieten. Nach aktuellen Planungen befindet sich der überwiegende Teil der geplanten Trasse auf Hünxer Gemeindegebiet.

In Bezug auf den schienengebundenen Personennahverkehr besteht im Gemeindegebiet kein Bahnhofpunkt. In Drevenack bestand bis

Mitte der 1970er Jahre ein Bahnhofpunkt der inzwischen stillgelegten Linie zwischen Haltern am See und Wesel. Die nächstgelegenen bestehenden Bahnhofpunkte sind die Bahnhöfe Wesel und Dinslaken, die durch die Schnellbuslinie SB3 miteinander verbunden sind. Die SB3 verläuft dabei durch das Gemeindegebiet mit Halten in Drevenack, Hünxe und Bruckhausen. Zusätzlich bietet die Schnellbuslinie SB21 eine Verbindung zwischen Schermbeck und Wesel mit Halt in Drevenack.

Im Busverkehr bedienen neben den Schnellbuslinien die vier regulären Buslinien 71 (Schermbeck - Gartrop-Bühl - Hünxe - Bruckhausen - Dinslaken), 75 (Hünxe – Buchholtwelmen - Bruckhausen - Dinslaken), 80 (Hünxe -Buchholtwelmen – Wesel) und 98 (Hünxe – Wilhelmstraße – Dinslaken) regelmäßig das Gemeindegebiet. Darüber verkehrt eine Bürgerbuslinie innerhalb des Gemeindegebietes und bietet dabei auch Anschluss nach Voerde und Dinslaken.

3.5 Landschaftsstruktur

Die Gemeinde Hünxe verfügt über einen hohen Freiflächenanteil, der durch Kulturlandschaft geprägt ist. In Kapitel 3.3 wurde bereits auf den vergleichsweise hohen Waldanteil von 37,2 % hingewiesen, was die Gemeinde zu einer der waldreichsten Kommunen des Ruhrgebiets und darüber hinaus macht. Der Freiraum wird darüber hinaus von landwirtschaftlich genutzten Landschaftsräumen geprägt und wird ins-

besondere im nördlichen Gemeindegebiet von für die Region typischen Streusiedlungen und bäuerlichen Gehöften durchzogen.

Naturräumlich befindet sich das Gemeindegebiet an der Schnittstelle zwischen Münsterländischer Tieflandsbucht und Niederrheinisches Tiefland. Dies drückt sich in einer flachwelligen Topografie aus. Die höchste Erhebung stellt

die Halde Lohberg-Nord an der Stadtgrenze zu Dinslaken dar und ist somit anthropogen geformt.

Ein Großteil des Gemeindegebietes ist dem Naturpark »Hohe Mark – Westmünsterland« angehörig. Von großer Bedeutung sind dabei die strukturreichen Landschaftsräume entlang der Lippe und des Wesel-Datteln-Kanals sowie die Waldgebiete der Gemeinde wie z.B. der Gartroper Busch oder der Hünxer Wald.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich dreizehn Naturschutzgebiete:

- Naturschutzgebiet »Oberer Hollebach«
- Naturschutzgebiet »Plankenbach«
- Naturschutzgebiet »Lippeaue« (Teilgebiet)
- Naturschutzgebiet »Kaninchenberge«
- Naturschutzgebiet »Feuchtwiesen Bucholter Bruch und Nordhang Testerberge«
- Naturschutzgebiet »Stollbach«
- Naturschutzgebiet »Bachtal am Wefelberg«
- Naturschutzgebiet »Hünxer Bachtal«
- Naturschutzgebiet »Bachtäler südöstlich Hünxe«
- Naturschutzgebiet »Bruckhauser Mühlenbach«
- Naturschutzgebiet »Gartroper Mühlenbach«
- Naturschutzgebiet »Steinbach« (Teilgebiet)
- Naturschutzgebiet »Torvenn / Rehrbach« (Teilgebiet)

Darüber hinaus sind weite Bereiche des Freiraums als Landschaftsschutzgebiete gesichert. Für die siedlungsnahen Erholung sind dabei die Landschaftsschutzgebiete »Waldkomplexe bei Drevenack«, »Hauptterrasse südlich Hünxe«, »Bruckhauser/Bucholtwelmener Ebene« sowie »Lippeaue« hervorzuheben. Nördlich von Drevenack befinden sich zudem die Landschaftsschutzgebiete »Forstrevier Steinberge«, »Westlich Schermbeck« und »Issel«.

4. ORTSTEILPROFILE

Hünxe

Bevölkerung:

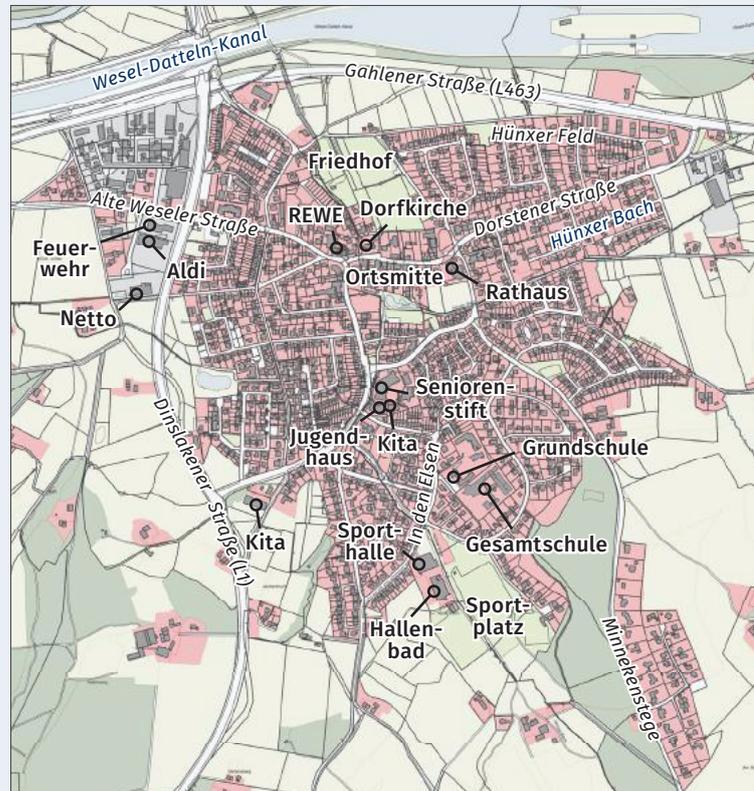
5.157 Personen (kommunale Daten)

Versorgung:

- Zentraler Versorgungsbereich mit Einzelhandelsbesatz
- Drei Lebensmittelmärkte
- Gastronomie, Banken, sonst. Dienstleistungen

Infrastruktur:

- Grundschule
- Gesamtschule
- Zwei Kindertagesstätten
- Seniorenstift
- Sportplatz, Sporthalle und Hallenbad
- Feuerwehr
- Jugendhaus



Siedlungsstruktur:

Der Hauptsiedlungsbereich von Hünxe wird im Norden durch die Gahlener Straße (sowie angrenzend dem Wesel-Datteln-Kanal) und im Westen durch die Dinslakener Straße begrenzt. Die Ortsmitte und der historische Kern von Hünxe befinden sich entlang der Dorstener Straße rund um die historische Dorfkirche. Hier befindet sich auch der zentrale Versorgungsbereich mit Einzelhandelsbesatz und zentrenergänzenden Nutzungen sowie das Rathaus der Gemeinde.

Grundsätzlich weist der Siedlungsbereich eine kompakte, nahezu kreisförmige, Struktur auf. Weite Bereiche sind durch Einfamilienhausbebauung, überwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, geprägt. Im Bereich des Hünxer Feldes, am nordöstlichen Siedlungsrand, existiert der einzige zusammenhängende Bereich mit verdichteter Struktur in Form von Geschosswohnungsbauten. Ansonsten lassen sich Geschosswohnungsbauten nur vereinzelt im Siedlungsbereich finden.

Im südlichen Siedlungsbereich konzentrieren sich Infrastruktureinrichtungen im Bereich Bildung und Sport. Östlich der Straße In den Elsen befinden sich neben Grund- und Gesamtschule auch die Sporthalle und der Sportplatz sowie das vereinlich betriebene Hallenbad der Gemeinde.

Westlich der Dinslakener Straße befindet sich im Bereich der Alten Weseler Straße eine Gemen-gelage aus Wohn- und Gewerbenutzung, wobei der gewerbliche Charakter des Gebietes über-wiegt. Hier befinden sich auch zwei Lebensmitteldiscounter, also an einem, im Gegensatz zum Vollsortimenter in der Ortsmitte, autoaffineren Standort.

Südöstlich von Hünxe befindet sich eine kleinere Siedlung im Bereich Minnekenstege, die vom Hauptsiedlungsbereich durch eine Waldfläche getrennt liegt.

Bruckhausen

Bevölkerung:

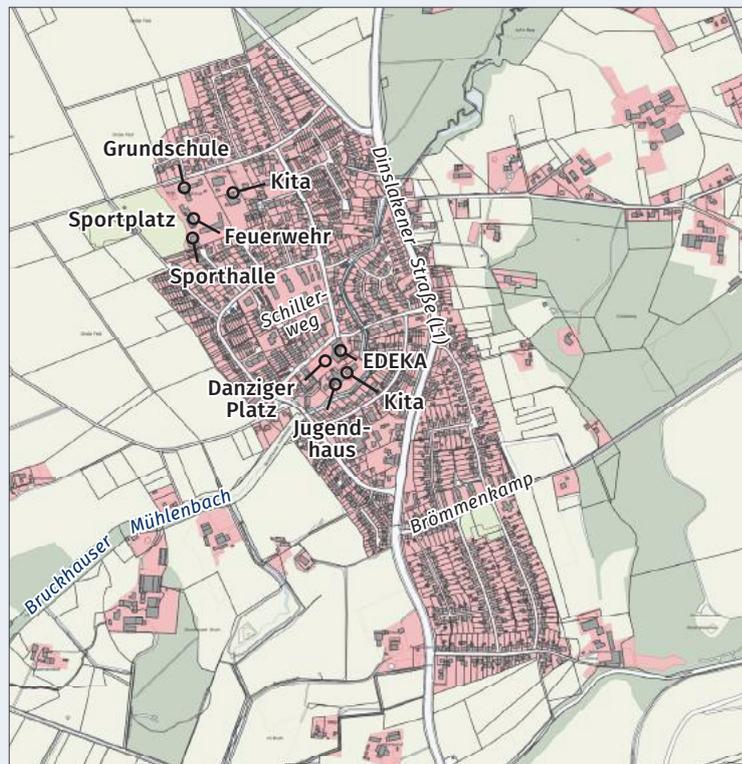
3.927 Personen (kommunale Daten)

Versorgung:

- Ein Lebensmittelmarkt
- Gastronomie, Bank, sonst. Dienstleistungen

Infrastruktur:

- Grundschule
- Zwei Kindertagesstätten
- Sporthalle
- Sportplatz
- Feuerwehr
- Jugendhaus



Siedlungsstruktur:

Die Entstehung Bruckhausens ist eng mit der Zeche Lohberg verbunden. Die Siedlung Brömmenkamp ist als Bergarbeitersiedlung Anfang der 1950er Jahre entstanden. Die anschließende Siedlungsentwicklung setzte sich in Richtung Norden fort, sodass eine eindeutige Nord-West-Ausdehnung des Siedlungskörpers feststellbar ist. Die Dinslakener Straße wirkt als deutliche Barriere im Stadtteil und trennt den Bereich der Siedlung Brömmenkamp vom übrigen Siedlungsbereich Bruckhausens.

Der Danziger Platz stellt die Ortsmitte Bruckhausens dar. Hier befindet sich neben einem Lebensmittel-Vollsortimenter eine kleine Auswahl an Gastronomie und Dienstleistungen. Die zentralen Infrastrukturen des Ortsteils befinden sich im Nordosten. Hier befinden sich Grundschule, Feuerwehr und Sportplatz. Letzterer wird zeitnah eine Umstrukturierung erfahren, angrenzend soll eine verdichtete Wohnbebauung realisiert werden.

Wohngebäude mit einer Wohneinheit stellen den häufigsten Wohntypen dar. In Bruckhausen existieren verstärkt Doppelhäuser und Reihenhäuser, während freistehende Einfamilienhäuser im Vergleich zu den anderen Ortsteilen in eher untergeordneter Anzahl vorzufinden sind. Hervorzuheben ist die Bebauungsstruktur der Bergarbeitersiedlung Brömmenkamp, die durch eine für Bergarbeitersiedlungen im Ruhrgebiet gängige Doppelhausbebauung mit tiefen Gärten gekennzeichnet ist. Im Bereich Schillerweg sowie nördlich der Straße Brömmenkamp befinden sich zusammenhängende Mehrfamilienhausstrukturen in Form von Zeilenbebauung.

Bruckhausen weist eine starke Orientierung zu Dinslaken auf. Der Dinslakener Stadtteil Lohberg befindet sich nur wenige hundert Meter vom südlichen Siedlungsrand entfernt.

Drevenack

Bevölkerung:

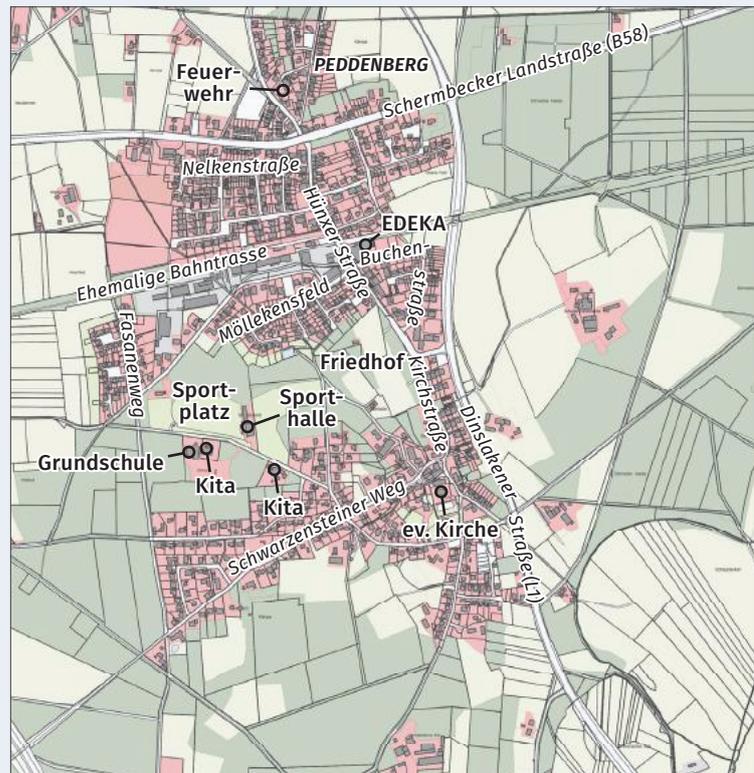
3.298 Personen (kommunale Daten)

Versorgung:

- Ein Lebensmittelmarkt
- Gastronomie, Bank, sonst. Dienstleistungen

Infrastruktur:

- Grundschule
- Zwei Kindertagesstätten
- Sportplatz
- Sporthalle
- Feuerwehr



Siedlungsstruktur:

Drevenack war vor der Gebietsreform 1975 eine eigenständige Gemeinde und besteht ursprünglich aus zwei Siedlungsbereichen. Die Siedlung Peddenberg befindet sich im Norden und hat ihren Ursprung entlang der Schermbecker Landstraße. Drevenack befindet sich im Süden und hat seinen Ursprung im Bereich rund um die evangelische Kirche.

Inzwischen sind die beiden Ortsteile über die Bebauung entlang der Kirchstraße zwar miteinander verbunden, der Friedhof und die angrenzenden bewaldeten Flächen (hier befinden sich auch wichtige Infrastruktureinrichtungen für Bildung und Sport) trennen Drevenack in einen nördlichen und einen südlichen Siedlungsschwerpunkt. Der nördliche Bereich erfährt dabei durch die Schermbecker Landstraße und die ehemalige Bahntrasse der Bahnstrecke Haltern am See – Wessel, eine weitere Unterteilung. Die Teilbereiche sind dabei einzig über die Hünxer Straße miteinander verbunden. Entlang dieser Straße befinden sich neben dem einzigen Lebensmittelmarkt vereinzelte Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.

Die Wohnbebauung in Drevenack ist nahezu ausschließlich dem aufgelockerten Einfamilienhausbau – vorwiegend in Form des freistehenden Einfamilienhauses – zuzuschreiben. Lediglich an der Buchenstraße befinden sich Mehrfamilienhäuser.

Der Siedlungsbereich von Drevenack ist insbesondere im Bereich südlich der Bahntrasse – und hier anschließend an bestehende gewerbliche Nutzungen – erweitert worden. Hier entstanden in jüngerer Vergangenheit die Baugebiete im Bereich Möllekensfeld und Fasanenweg. Aktuell befindet sich das Baugebiet Nelkenstraße im Ausbau.

Gartrop-Bühl

Bevölkerung:

651 Personen (kommunale Daten)

Siedlungsstruktur:

Gartrop-Bühl liegt im Osten des Gemeindegebietes in einer Art Inselsituation zwischen Wesel-Datteln-Kanal und Lippe. Der Ortsteil besteht aus mehreren dörflich geprägten Splittersiedlungen, wobei Gartrop, Bühl und Stegerfeld die größten Siedlungszusammenhänge aufweisen. Prägend ist das Schloss Gartrop, welches aktuell als Hotel sowie gastronomisch genutzt wird.



Bucholtwelmen

Bevölkerung:

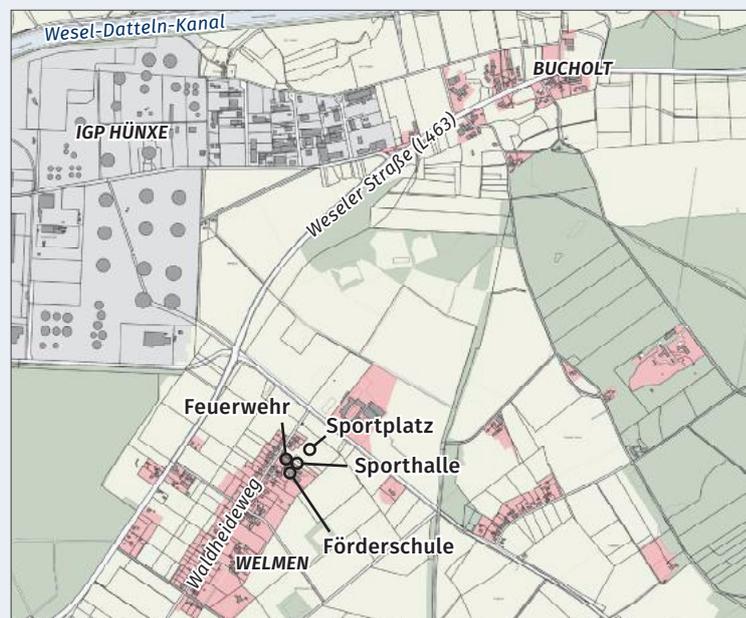
450 Personen (kommunale Daten)

Infrastruktur:

- Förderschule
- Sportplatz
- Sporthalle
- Feuerwehr

Siedlungsstruktur:

Der Ortsteil befindet sich im westlichen Gemeindegebiet und besteht aus den Dörfern Bucholt und Welmen sowie weiteren kleineren Splittersiedlungen. Bucholt weist einen stark dörflichen Charakter mit diversen landwirtschaftlichen Hofstellen auf. Welmen ist im Bereich des Waldheidewegs durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Hier befinden sich auch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils. Westlich von Bucholt bzw. nördlich von Welmen befindet sich der Industrie- und Gewerbepark (IGP) Hünxe und somit das flächenmäßig größte Gebiet für industrielle und gewerbliche Nutzungen in der Gemeinde.



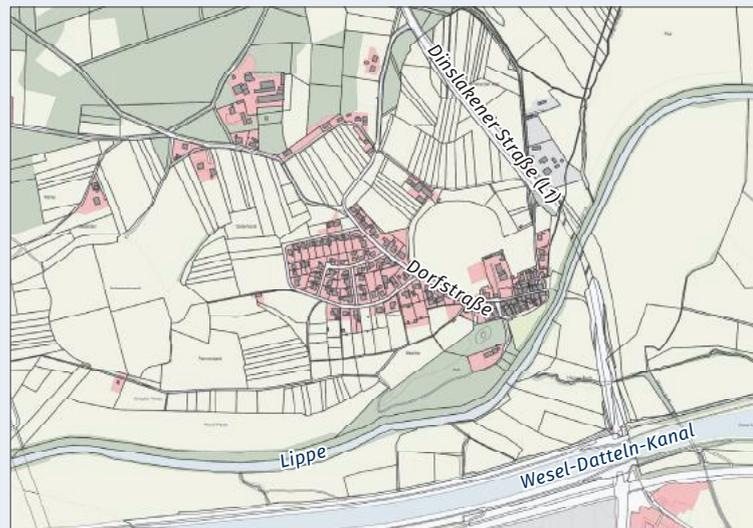
Krudenburg

Bevölkerung:

297 Personen (kommunale Daten)

Siedlungsstruktur:

Krudenburg liegt nördlich der Lippe. Der Ortsteil weist in einem Teilbereich (östlicher Bereich Dorfstraße) eine historisch intakte dörfliche Baustruktur auf. Deren Entwicklung ist eng mit dem Rittersitz Krudenburg verbunden, von dessen Existenz jedoch nur noch ein Turmgebäude zeugt. Der westliche Bereich ist durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.



5. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Regionalplan

Die Regionalplanung konkretisiert räumlich und inhaltlich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Dabei legt der Regionalplan die zukünftig beabsichtigte regionale Entwicklung in ihren Grundzügen fest. Die Inhalte sind von der kommunalen Ebene zu beachten und zu berücksichtigen. Der Regionalplan vollzieht aber keine parzellenscharfe Festlegungen von Nutzungen. Diese maßstabsbedingte Unschärfe überlässt den Kommunen einen gewissen Interpretationsspielraum. In die kommunale Planungshoheit wird nur eingegriffen, wenn die Belange des Regionalplanes betroffen sind.

Für die Gemeinde Hünxe ist derzeit noch der Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf GEP 99 maßgebend. Jedoch befindet sich der Regionalplan des Regionalverbands Ruhr in Aufstellung. Der Regionalverband übernimmt seit 2009 (wieder) die Aufgabe der Regionalplanung für die Metropole Ruhr. Der entsprechende Regionalplan befindet sich aktuell in der Entwurfsfassung und soll zeitnah rechtswirksam werden. Vor diesem Hintergrund wird für dieses Konzept der Entwurf des Regionalplans Ruhr als maßgeblich zu Grunde gelegt.

Im Regionalplan-Entwurf sind die Siedlungsflächen von Hünxe, Bruckhausen und Drevenack als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Siedlungsbereiche mit weniger als 2.000 Einwohnern werden vor dem Hintergrund der

landesplanerisch definierten Darstellungsschwelle (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen: 6.2-1 Grundsatz Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche) im Regionalplan als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. In Hünxe betrifft dies die Ortsteile Krudenburg, Bucholtswelmen und Gartrop-Bühl. Diese Bereiche sollen sich lediglich an den Bedarfen der ortsansässigen Bevölkerung orientieren und der Eigenentwicklung dienen.

Darstellungen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) bestehen für den Industrie- und Gewerbepark Hünxe, der sich verkehrstechnisch günstig gelegen westlich des Autobahnanschlusses 7 (»Hünxe«) befindet. Außerhalb des ASB und GIB sind Waldbereiche, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie Oberflächengewässer im Regionalplan dargestellt. Dabei bestehen für einen Großteil der Flächen überlagernde Freiraumfunktionen wie z.B. Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung oder Überschwemmungsbereiche. Dies betrifft auch die bebauten Bereiche von Krudenburg, Bucholtswelmen und Gartrop-Bühl, wobei hier unterschiedliche Freiraumfunktionen definiert sind.

Der Entwurf des Regionalplans bietet in Bezug auf ASB Reserveflächen für zukünftige bauliche Entwicklungen. Diese werden in Kapitel 8.4 genauer vorgestellt.

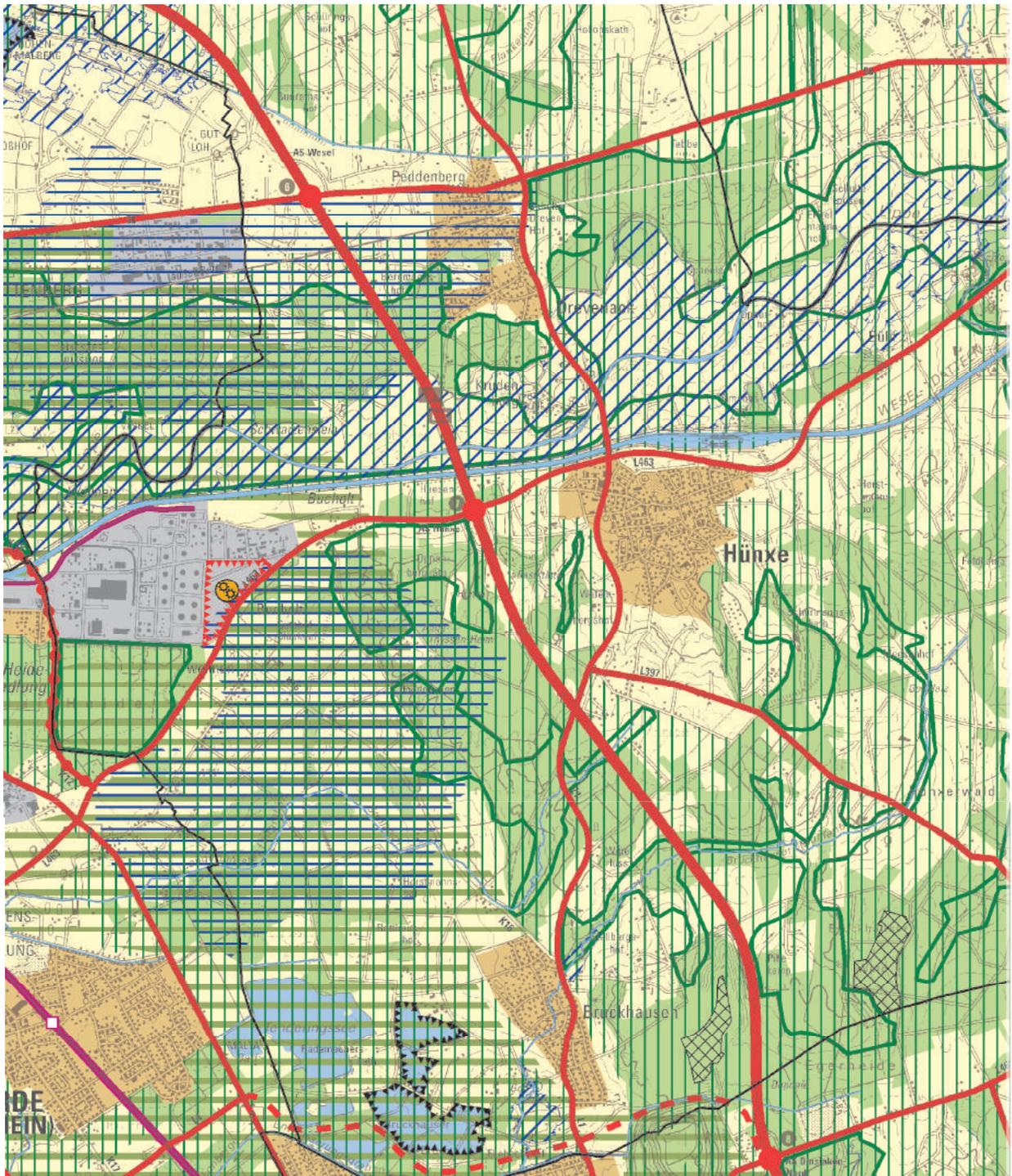


Abbildung 5: Ausschnitt des Regionalplans Ruhr - Blatt 7 und Blatt 13 (Entwurfsfassung - Stand 25. April 2018)
© Regionalverband Ruhr

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet trat 1980 in Kraft und ist somit mittlerweile fast 40 Jahre alt. Bisher wurden für

den Flächennutzungsplan 47 Änderungsverfahren durchgeführt. Bezüglich der Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung sind in den Darstel-

lungen nur noch wenige Reserveflächen vorhanden, sodass für die städtebauliche Entwicklung in Zukunft Engpässe zu erwarten sind.

Hünxe

Hünxe wird im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde definiert. Im Bereich des Marktplatzes sowie entlang der Dorstener Straße finden sich Darstellungen von gemischter Baufläche. Die Darstellung der gemischten Baufläche im Bereich nördlich der Alten Weseler Straße dargestellten Flächen wurden im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes »Högemannshof« zu Gunsten einer Wohnbauflächendarstellung berichtigt. Für den übrigen Siedlungsbereich Hünxes westlich der Dinslakener Straße überwiegen die Wohnbauflächendarstellungen, die in ein-

zelnen Bereichen durch Flächen des Gemeinbedarfs, Grünflächen etc. abgelöst werden. Im Laufe der Siedlungsentwicklung wurde am östlichen Siedlungsrand im Bereich zwischen Stenderhof und Binnenbruchweg die Darstellung einer Wohnbaufläche zurückgenommen, um am westlichen Siedlungsrand eine Wohnbauflächendarstellung zu ergänzen und die Entwicklung des Gebietes »Mühlenhof« zu ermöglichen. In diesem Zuge entstand auch eine neue Darstellung gemischter Baufläche zwischen Dinslakener Straße und Krudenburger Straße. Darüber hinaus erfolgten vereinzelt arrondierende Wohnbauflächendarstellungen am Siedlungsrand. Vom Hauptsiedlungskörper getrennt befindet sich südöstlich von Hünxe eine Wohnbauflächendarstellung für den Bereich Minnekenstege.

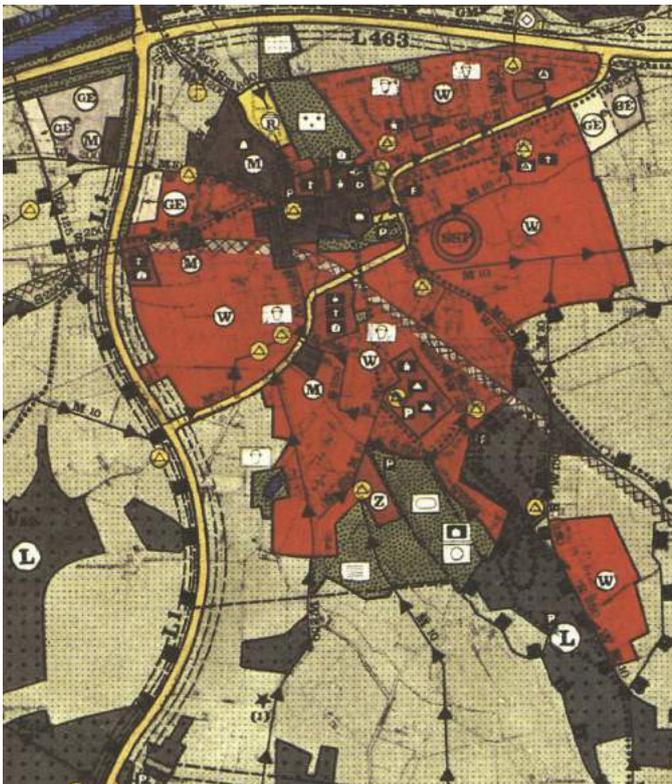


Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Urfassung) - Bereich Hünxe

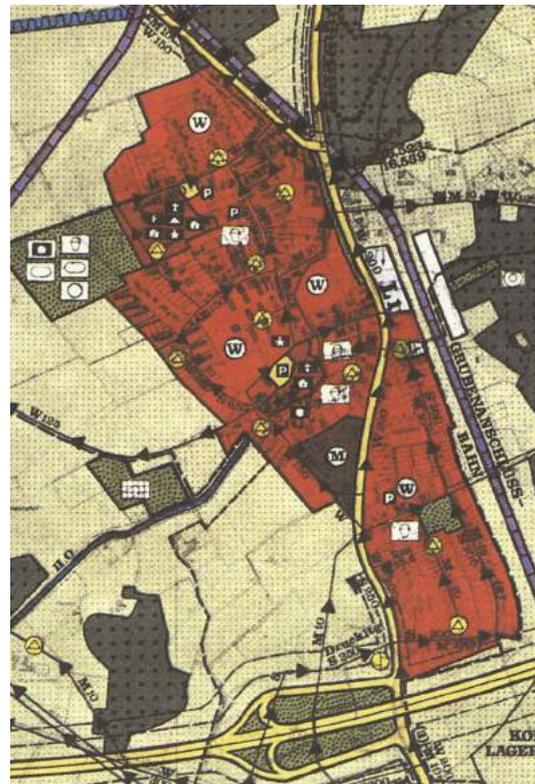


Abbildung 7: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Urfassung) - Bereich Bruckhausen

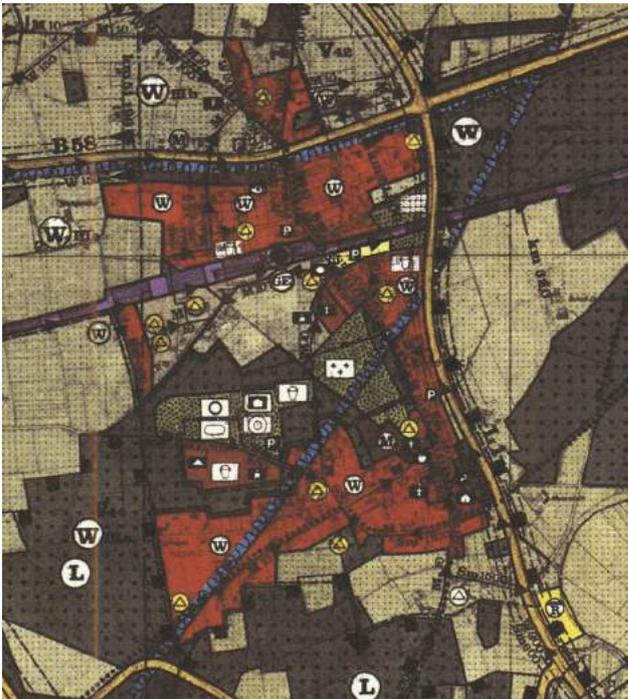


Abbildung 8: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Urfassung) - Bereich Drevenack



Abbildung 9: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Urfassung) - Bereich Krudenburg



Abbildung 10: Ausschnitt aus der 22. Flächen-nutzungsplanänderung

Bruckhausen

Der Siedlungsbereich von Bruckhausen wird überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich nördlich des Einmündungsbereiches der Hauptstraße in die Dinslakener Straße wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich des Danziger Platzes sowie südlich des Waldwegs finden sich Darstellungen für Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Die Darstellungen der Siedlungsflächen in Bruckhausen wurden in der Vergangenheit nur in geringem Maße verändert oder ergänzt wie zum Beispiel im Bereich »Raasweg«.

Drevenack

In der Urfassung des Flächennutzungsplanes sind die Siedlungsbereiche von Drevenack und Peddenberg sowie der verbindende Bereich

entlang der Kirchstraße als Siedlungsfläche dargestellt. Im Siedlungsbereich finden sich an verschiedenen Stellen Flächen für Gemeinbedarf (Kirche, Grundschule, Kindergarten etc.) sowie eine Darstellungen gemischter Baufläche im Bereich der Straße Küsterstege. Die übrigen Bereiche sind mit Ausnahme der gewerblichen Nutzungen entlang der ehemaligen Bahntrasse als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung seit 1970 wurden mehrere landwirtschaftliche Flächen inzwischen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Dies betrifft insbesondere die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 40 (»Spillendreher«), Nr. 41 (»Küsterstege«), Nr. 44 (»Fasanenweg«) und jüngst Nr. 45 (»Nelkenstraße«). Darüber hinaus erfolgten an verschiedenen Stellen weitere kleinflächige Anpassungen

und Berichtigungen der Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan.

Gartrop-Bühl

Für die Siedlungsbereiche in Gartrop-Bühl erfolgt im Flächennutzungsplan keine Darstellung einer Wohnbaufläche. Die bebauten Gebiete sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bucholtwelmen

Im Rahmen der 22. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 1999 wurde der Siedlungsbereich

entlang des Waldheidewegs in Welmen erstmalig als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung hat sich seither nicht verändert.

Krudenburg

Der Siedlungsbereich von Krudenburg wird in der Urfassung bereits vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein Bereich am westlichen Siedlungsrand (Feldmark) wird als gemischte Baufläche dargestellt. Es gab in der Vergangenheit nur kleinflächige Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Siedlungsbereich von Krudenburg.

5.3 Bebauungspläne und Außenbereichssatzungen

Innerhalb der Gemeinde Hünxe gibt es rund 60 rechtskräftige Bebauungspläne, die den überwiegenden Teil des Siedlungsbereiches abdecken. Abbildung 11 gibt einen Überblick über die Siedlungsbereiche, für die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten. Dabei wurden nur Bereiche berücksichtigt, die eine Wohnnutzung beinhalten.

Außerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbereiche bestehen für Teile des Gemeindegebietes Außenbereichssatzungen im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB. Außenbereichssatzungen ermöglichen eine Wohnbebauung im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, auch wenn sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen und die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Ziel ist dabei stets die Verdichtung

bestehender Splittersiedlungen und nicht die Entstehung bzw. Erweiterung von Splittersiedlungen.

In der Gemeinde Hünxe zeugen eine Vielzahl von Gehöften und Kleinstsiedlungen von der historischen und für die Region typischen Siedlungsentwicklung. Für fünf Bereiche wurde in der Vergangenheit eine Außenbereichssatzung beschlossen:

- »Baumschulenweg«
- »Höfkensfeld«
- »Hünxer Heide«
- »Beckmannsberg«
- »Heideweg«

Die Geltungsbereiche der Außenbereichssatzungen sind ebenfalls in Abbildung 11 enthalten.

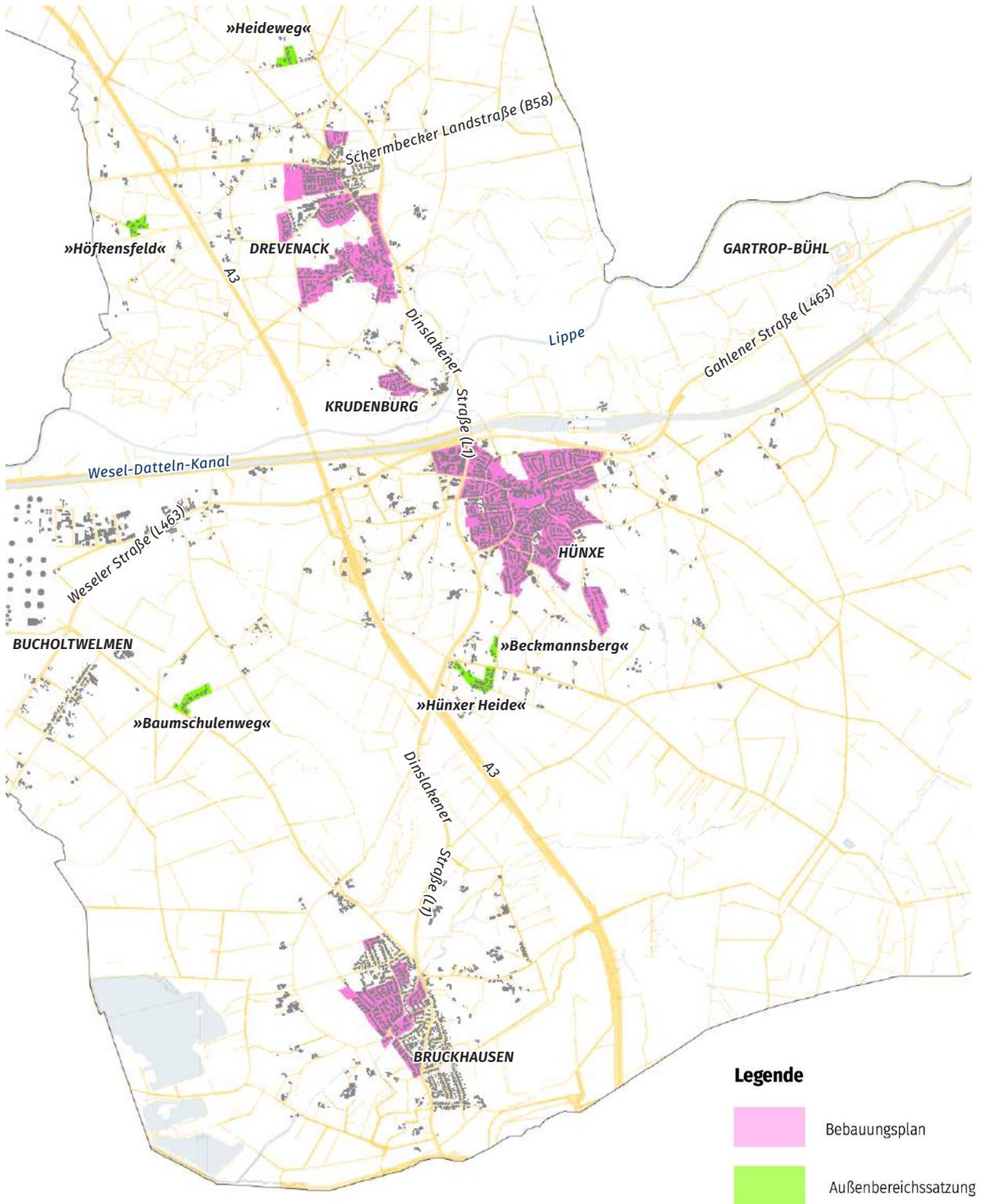


Abbildung 11: Überblick über die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen in der Gemeinde Hünxe

6. ANALYSE

6.1 Demographische Entwicklung

Der Bedarf von Wohnbauflächen hängt maßgeblich von der Bevölkerungszahl einer Gemeinde ab. Die Fragen ob und wie stark eine Gemeinde mit Wachstum oder Schrumpfung konfrontiert ist und welche Zielgruppen durch das Wohnraumangebot in Zukunft angesprochen werden sollen, können nur beantwortet werden, wenn die demographische Entwicklung vor Ort bekannt ist. Im Folgenden werden daher die wichtigsten Informationen zur Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Hünxe vorgestellt. Dabei wurde auf die statistischen Daten des Landesbetriebes IT.NRW zurückgegriffen.

Bevölkerungsentwicklung

Nach aktuellen Zahlen wohnen 13.590 Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Hün-

xe (Stichtag: 31.12.2017). Im Vergleich zum Jahr 2000 ist der Bevölkerungsstand somit nahezu konstant geblieben. Die Jahre von 2000 bis 2005 waren durch eine Wachstumsphase gekennzeichnet, als der kommunale Höchstwert von 13.831 Personen erreicht wurde. Dem schloss sich eine Schrumpfungsphase an, die bis in das Jahr 2015 andauerte und an deren Ende ca. 13.500 Personen in der Gemeinde wohnten. Im Rahmen der internationalen Migration nach Deutschland im Jahr 2015 stieg der Bevölkerungsstand sprunghaft auf 13.771 an, sank im Folgejahr jedoch wieder auf 13.617 und blieb anschließend nahezu konstant.

IT.NRW bietet aktuell noch keine Daten für das Jahr 2018. Die kommunalen Daten deuten jedoch darauf hin, dass im Jahr 2018 mit einem

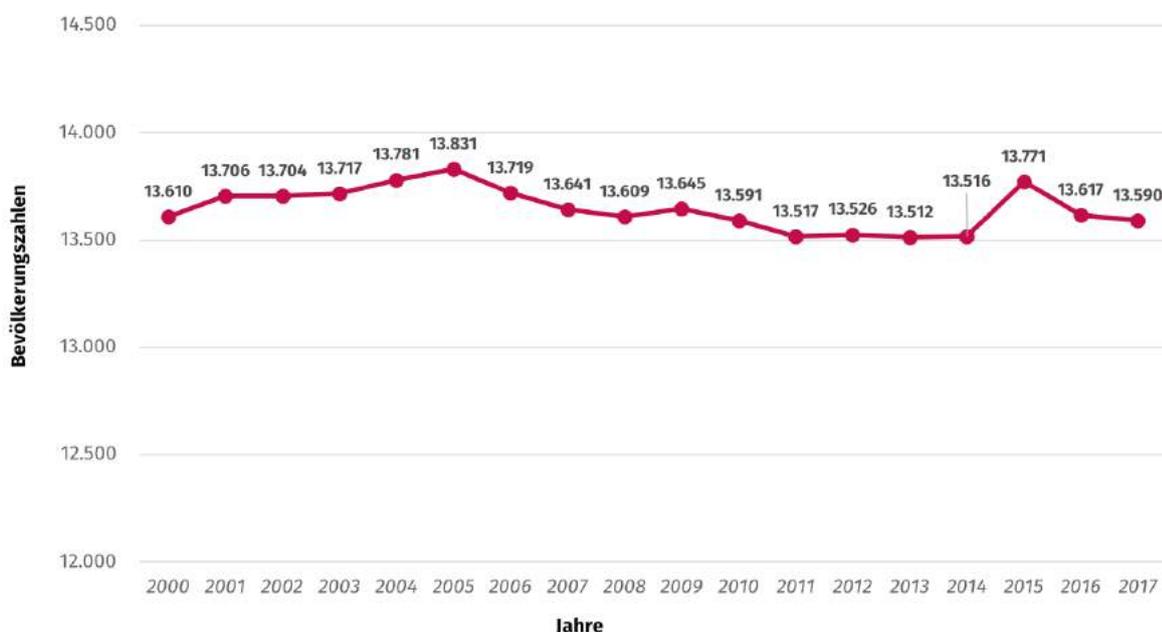


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hünxe (2000 bis 2017)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

geringfügigen Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist.

Im Vergleich zum Kreis Wesel und dem Land Nordrhein-Westfalen zeigt sich, dass trotz der im Ergebnis nahezu konstanten Bevölkerungs-

zahlen seit 2000 für die Gemeinde Hünxe eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdynamik festzustellen ist (vgl. Abbildung 13). Das Verhältnis in der Bevölkerungsentwicklung zwischen der Gemeinde Hünxe und dem Kreis Wesel, wo deutliche Bevölkerungsrückgänge

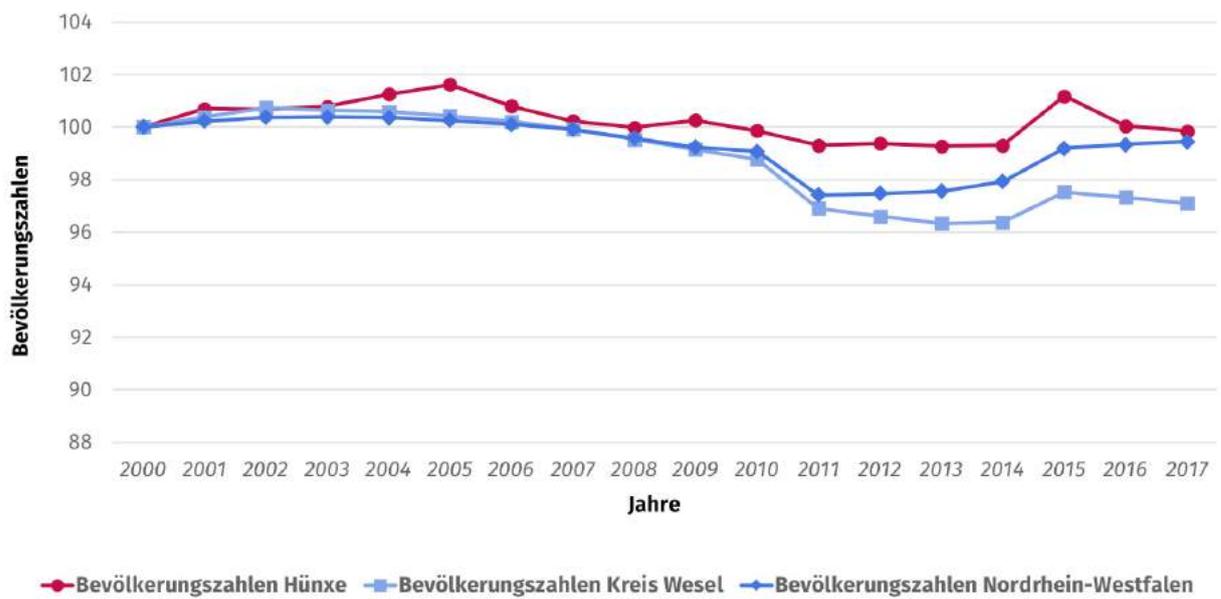


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu Kreis und Land (2000 - 2017)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

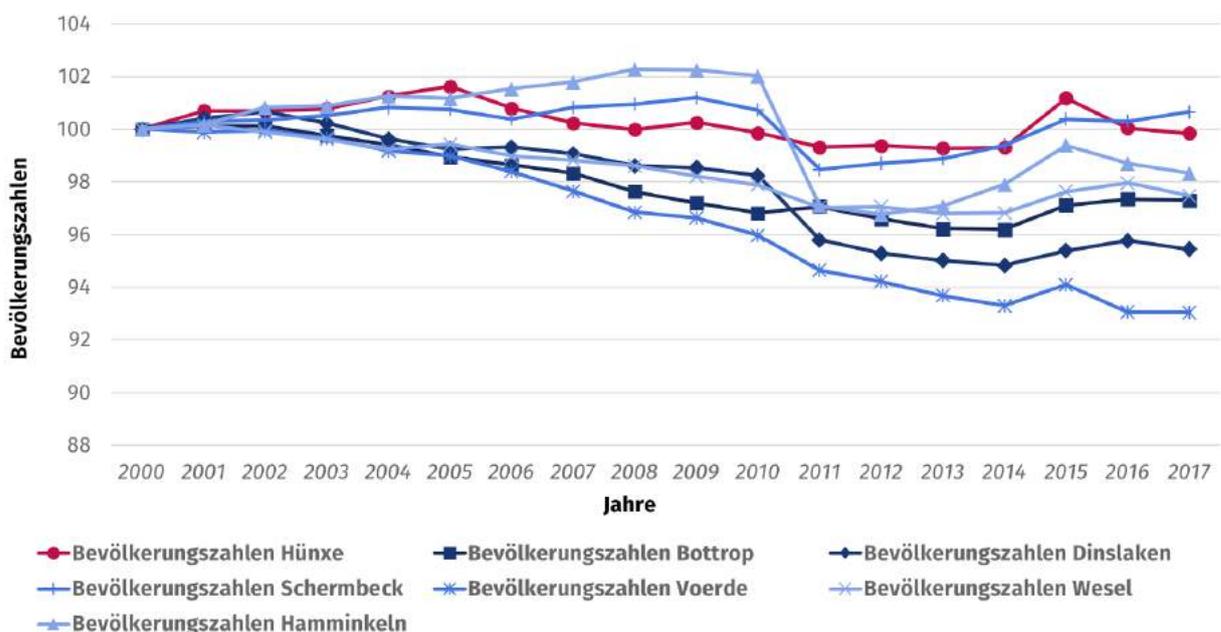


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu den Nachbarkommunen (2000 - 2017)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

im Vergleich zum Ausgangsjahr 2000 zu verzeichnen sind, lässt bereits erahnen, dass in der näheren Region Schrumpfungstendenzen feststellbar sind. Der relative Vergleich mit den benachbarten Kommunen (vgl. Abbildung 14) zeigt, dass nur die ländlich geprägten Gemeinden Hünxe und Schermbeck ihre Bevölkerung seit 2000 halten konnten, während die übrigen Kommunen von Bevölkerungsverlusten betroffen sind. Besonders stark ist der demographische Schrumpfungsprozess in den benachbarten Städten feststellbar, die durch verdichtete Siedlungsstrukturen des Ruhrgebietes gekennzeichnet sind, wie Dinslaken, Voerde und Bottrop.

Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

Ein Blick in die kommunale Statistik verrät, dass innerhalb der Gemeinde die Bevölkerungsentwicklung seit 2000 nicht einheitlich verlief (vgl.

Abbildung 15). Während in Hünxe und Drevenack die Bevölkerung jeweils um etwa sieben Prozentpunkte anwuchs, sind im gleichen Zeitraum deutliche Bevölkerungsverluste von bis zu 10 % in Bruckhausen, Krudenburg und Gartrop-Bühl zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung in Buchholtwelmen war im Ergebnis zwischen 2000 und 2017 nahezu konstant.

Somit ist festzuhalten, dass die Bevölkerungszugewinne von Hünxe und Drevenack durch die negative Bevölkerungsentwicklung der anderen Ortsteile ausgeglichen werden. Grund für das Bevölkerungswachstum in den beiden Ortsteile war die Entwicklung neuer Wohngebiete in Drevenack (z.B. BPlan Nr. 44 »Fasenenweg«) und Hünxe (z.B. BPlan Nr. 37 »Mühlenwinkel«). Dahingegen wurde insbesondere im Ankerort Bruckhausen seit den 1970er Jahren kein größeres Baugebiet mehr entwickelt.

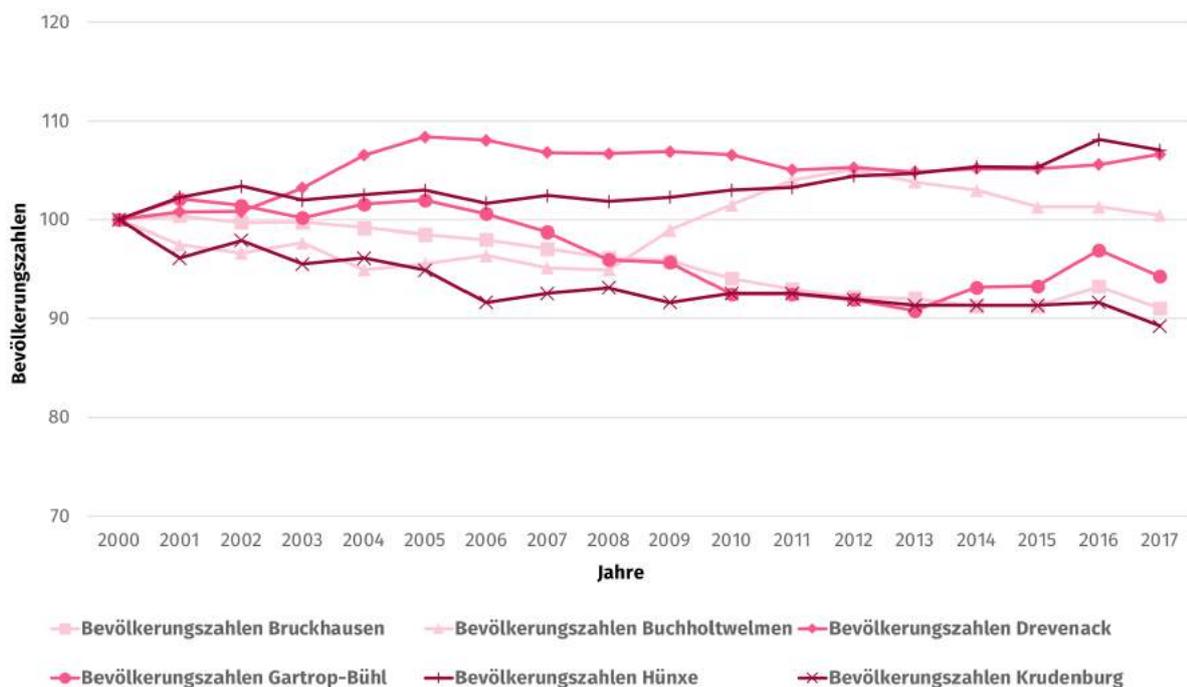


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile im Vergleich (2000 - 2017)
© eigene Darstellung auf Grundlage kommunaler Daten

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Die Gemeinde Hünxe weist in Bezug auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 2000 stets einen negativen Saldo auf (vgl. Abbildung 15). Das bedeutet, dass die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Neugeborenen in allen Jahren des Betrachtungszeitraums übersteigt. Der maximale negative Saldo von -89 im Jahr 2008 hat sich in den letzten Jahren wieder reduziert und erreichte im Jahr 2017 mit -45 einen vergleichsweise geringen Wert. Dieser Trend wird voraussichtlich aufgrund der aktuell bundesweit hohen Geburtenzahlen zumindest kurzfristig

anhalten, wobei ein ausgeglichenes bzw. positives Saldo voraussichtlich nicht zu erwarten ist. Der Hintergrund für die aktuell geburtenstarken Jahrgänge ist (unter anderen Einflüssen wie z.B. der guten konjunkturellen Lage), dass die Tochtergeneration der Babyboomer - und somit besonders geburtenstarke Jahrgänge - sich aktuell in der Familiengründungsphase befinden. Ihnen schließen sich die eher geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre an.

Die konstante Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist somit nicht auf geburtenstarke Jahrgänge, sondern auf Wanderungsgewinne

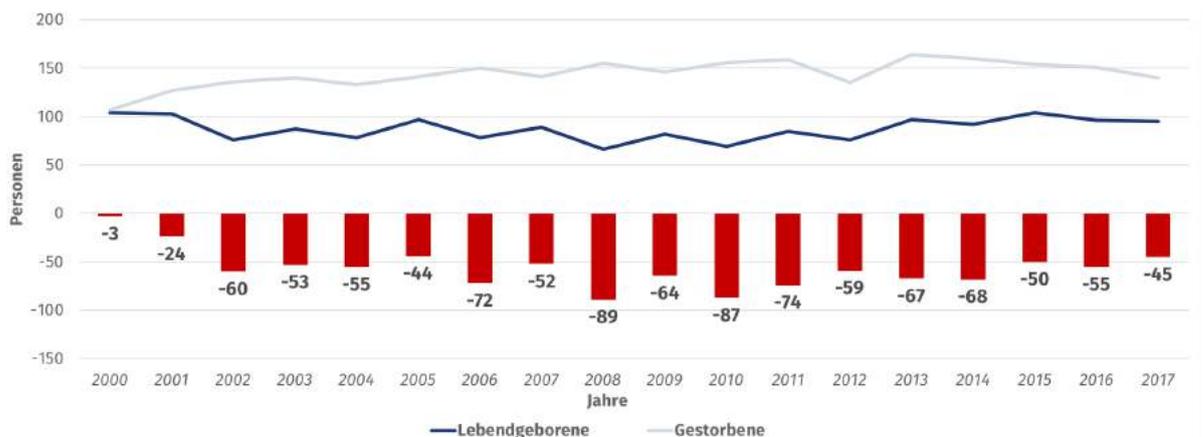


Abbildung 16: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Saldo der Gemeinde Hünxe (2000 - 2017)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

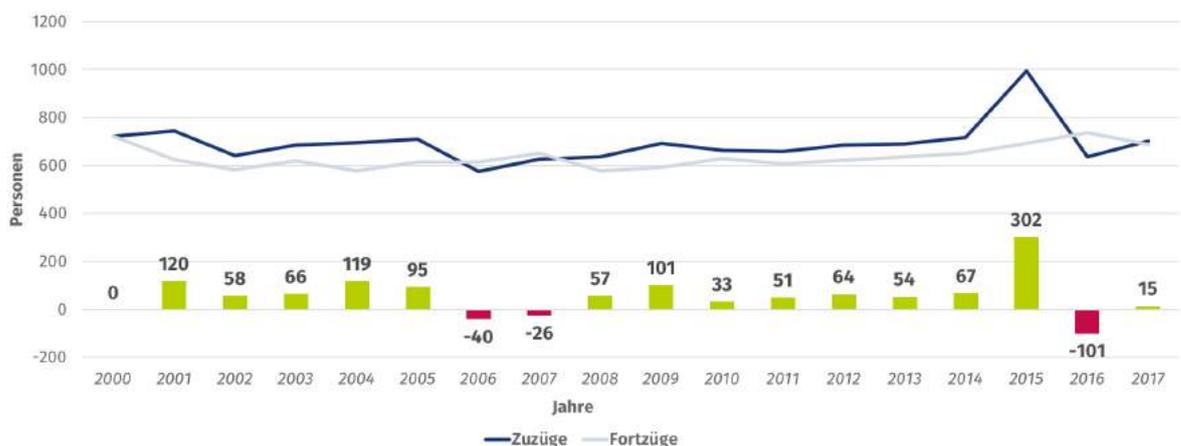


Abbildung 17: Wanderungsbewegungen und Saldo der Gemeinde Hünxe (2000 - 2017)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

zurückzuführen, die das negative natürliche Saldo ausgleichen (vgl. Abbildung 17). Lediglich in drei Jahren war der Wanderungssaldo negativ. In den übrigen Jahren überstieg die Anzahl der Zugezogenen die Anzahl der Fortgezogenen. Die Zahlen der Jahre 2015 und 2016 sind dabei vor dem Hintergrund der internationalen Migration nach Deutschland zu bewerten, welche den deutlichen Ausschlag »nach oben« (Migration nach Deutschland) sowie im Folgejahr »nach unten« (anschließende Migration innerhalb Deutschlands, insbesondere in die Ballungsgebiete) begründet.

Entwicklung der Altersklassen

Betrachtet man die Entwicklung von Altersklassen, so lässt sich der demographische Wandel in der Gemeinde deutlich ablesen. Der Anteil der Alterskohorten der 50- bis unter 65-Jährigen, 65- bis unter 75-Jährigen und der über 75-Jährigen nimmt seit 1980 stetig zu und hat sich seitdem verdoppelt. Im Jahr 2017 sind über

50 % der Bevölkerung und somit jede zweite in Hünxe lebende Person 50 Jahre oder älter.

Umgekehrt drückt sich der demographische Wandel in einem rückläufigen Anteil der jüngeren Bevölkerungsgruppen aus. Seit 1990 verringert sich der Anteil der unter 6-Jährigen (Ende der Familiengründungsphase der Babyboomer-Generation), nimmt jedoch in den letzten Jahren aufgrund von geburtenstarken Jahrgängen (Familiengründungsphase der Tochtergeneration der Babyboomer) wieder zu. Dahingegen verringert sich der Anteil der 6- bis unter 18-Jährigen und der 18- bis unter 30-Jährigen auch in den letzten Jahren.

Im Vergleich zum Kreis Wesel und dem Land Nordrhein-Westfalen zeigt sich für den Stichtag 31.12.2017, dass gesellschaftliche Alterungsprozesse in der Gemeinde Hünxe bereits weit vorangeschritten sind (vgl. Abbildung 19). Der Anteil aller jüngeren Altersgruppen (in

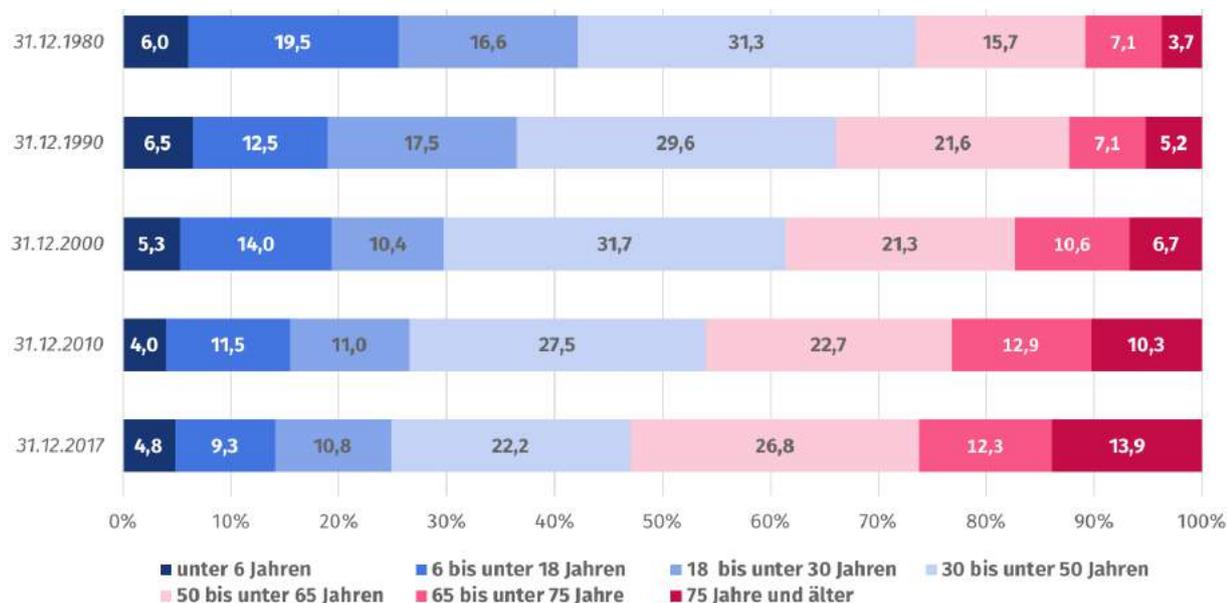


Abbildung 18: Entwicklung der Altersklassen in der Gemeinde Hünxe seit 1980
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

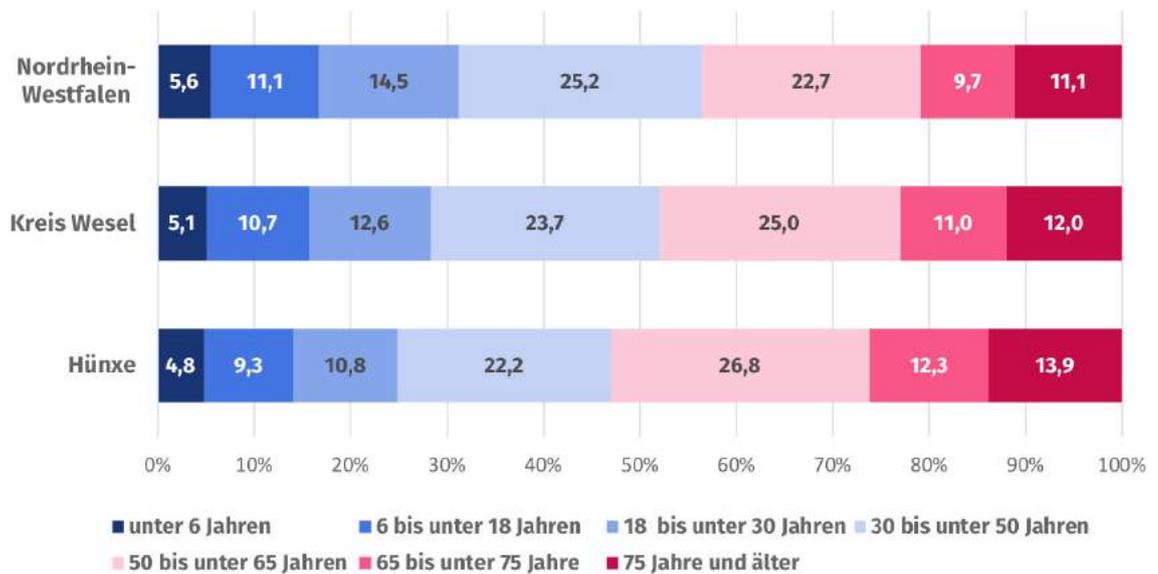


Abbildung 19: Verteilung der Altersklassen im Vergleich zu Kreis und Land
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

der Abbildung in Blautönen dargestellt) liegt in Hünxe niedriger als im Kreis- oder Landesdurchschnitt. Dahingegen liegen die Anteile der älteren Alterskohorten (in Rottönen dargestellt) in Hünxe vergleichsweise höher. Dabei ordnet sich die Altersstruktur des Kreis Wesel

zwischen der des Landes und der Gemeinde Hünxe ein.

Wanderung nach Altersklassen

Die Entwicklung der Wanderungen nach Altersklassen zeigt, dass in den letzten Jahren

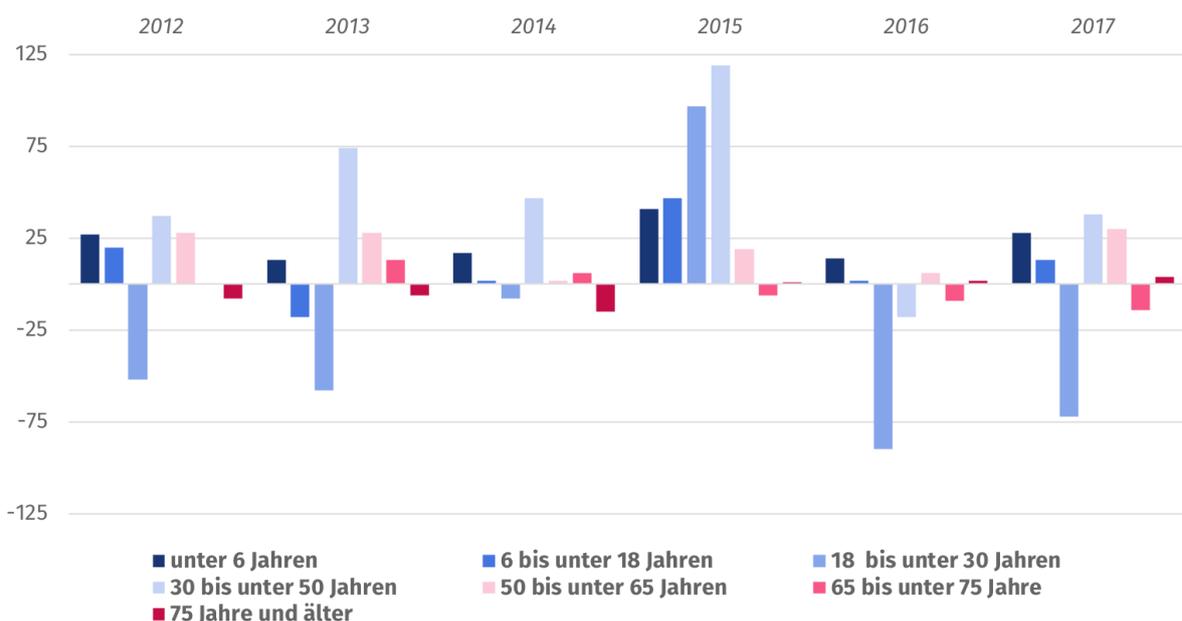


Abbildung 20: Wanderungsbewegungen nach Altersklassen seit 2012
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

speziell ein Zuzug junger Familien nach Hünxe erfolgte. So weisen die Salden der Alterskohorten der unter 6-Jährigen und die der 30 bis unter 50-Jährigen auffällig positive Werte auf. Zudem lässt sich eine Bildungsmigration junger Erwachsener aus den vorliegenden Daten ablesen. Der Wanderungssaldo der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen ist in den meisten Jahren deutlich negativ. Lediglich im Jahr 2015 ist der Saldo für diese Altersgruppe positiv, was jedoch auf Wanderungsbewegungen junger Geflüchteter begründet liegt und sich im Jahr 2016 auch durch einen starken Wegzug dieser Kohorte aus Hünxe ausdrückt. Auch in den anderen jüngeren Alterskohorten ist die Migration nach Deutschland im Jahr 2015 in den Daten ablesbar.

Für die Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen sowie der über 75-Jährigen zeichnet sich insgesamt eine leichte Tendenz zum Wegzug aus der Gemeinde. Dies kann ein Anzeichen für fehlende adäquate Wohnangebote und Betreuungsplätze in der Gemeinde sein, weshalb auf Angebote in der näheren Umgebung ausgewichen werden muss.

Wanderungen nach Quellen und Ziel

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel, so lassen sich neben engen Verflechtungen zum Kreis Wesel (und hier insbesondere die Stadt Dinslaken) die kreisfreien Städte Oberhausen und Duisburg als häufigste Quelle und Ziel von Wanderungsbewegungen nach und von Hünxe feststellen. Differenziert nach Altersgruppen zeigt sich insbesondere für die Alterskohorte

der 18- bis unter 30-Jährigen ein interessantes Bild, da sich hier ein Überschuss an Fortzügen in die nahegelegene Universitätsstädte Duisburg und Essen sowie in den Kreis Wesel, insbesondere Dinslaken, ergibt. Essen stellt für diese Alterskohorte in absoluten Zahlen eine häufigere Quelle und Ziel von Wanderungen als Oberhausen dar. Auch in die sonstigen Städte und Gemeinden des Landes zeigt sich ein Fortzugsüberschuss, was die bereits angesprochene Bildungsmigration nochmals bestätigt.

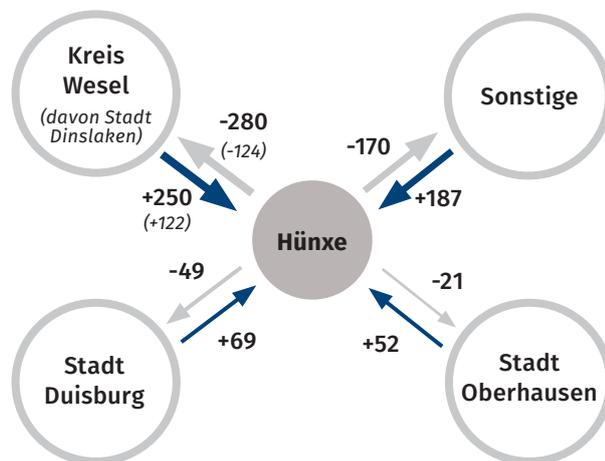


Abbildung 21: Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel im Jahr 2017 - Gesamt
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

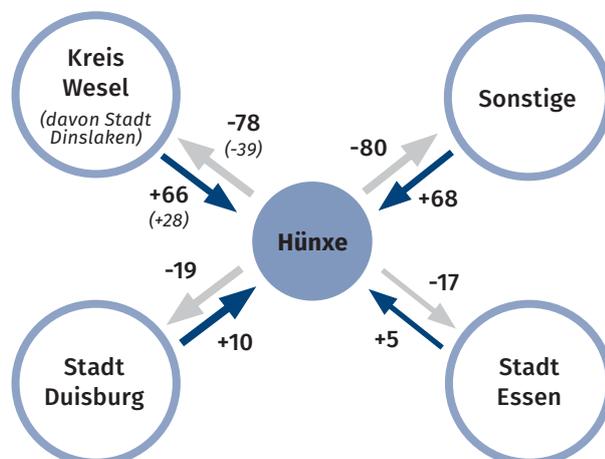


Abbildung 22: Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel - 18- bis unter 30-Jährige
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

In absoluten Zahlen zeigt sich für die Alterskohorte der 18- bis unter 30-Jährigen eine durchaus hohe Wanderungsdynamik. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund wesentlich, dass Personen, die in dieser Altersgruppe aus der Gemeinde Hünxe wegziehen, häufig aus dem Elternhaus ausziehen und somit keinen Wohnraum freigeben, während zuziehende Personen, die für Ausbildung oder Studium in die Gemeinde ziehen, entsprechend neuen Wohnraum nachfragen.

In Bezug auf die Alterskohorte der 30- bis unter 50-Jährigen zeigt sich ein konträres Bild. Hier lassen sich verstärkt Zuzüge aus den Ruhrgebietsstädten Duisburg und Oberhausen feststellen. Auch bezüglich der Wanderungsbewegungen zwischen Dinslaken und Hünxe ergibt sich im Ergebnis ein positiver Saldo für diese Alterskohorte. Demnach lässt sich für junge Familien bzw. Paare in der Familiengründungsphase eine Wanderungstendenz an die Ballungsrandzone attestieren, die sich höchstwahrscheinlich aus einer Kombination an verfügbarem, adäquatem Wohnraum sowie den günstigeren Miet- bzw. Kaufpreisen (einschl. Grundstückpreise) von Immobilien erklären lässt. Auch die gezielte Rückkehr in den Heimatort (z.B. um die Kinderbetreuung der Kinder durch die Großeltern sicherzustellen) kann dabei eine Rolle spielen.

Für die Alterskohorte der über 65-Jährigen (hier ist aufgrund der Datengrundlage keine weitere Differenzierung bezüglich älter als 75 Jahre möglich) lässt sich in absoluten Zahlen grundsätzlich eine geringere Wanderungs-

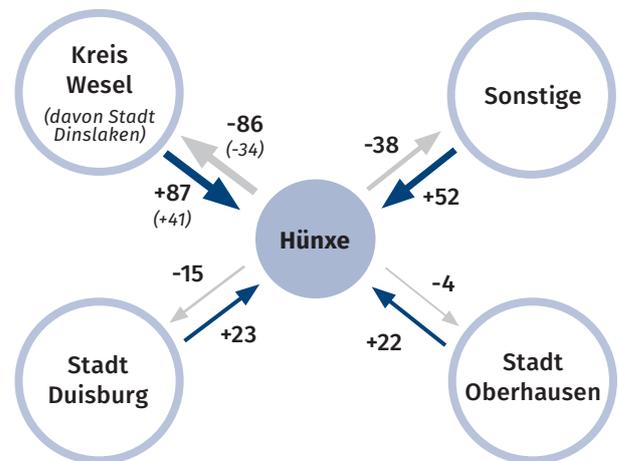


Abbildung 23: Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel - 30- bis unter 50-Jährige
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

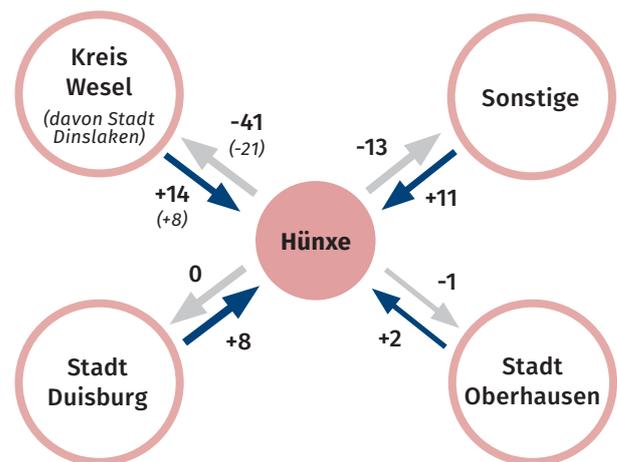


Abbildung 24: Wanderungsbewegungen nach Quelle und Ziel - über 65-Jährige
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

dynamik feststellen. Besonders auffällig ist hierbei jedoch der deutliche Überschuss an Fortzügen von über 65-Jährigen in die anderen Kommunen des Kreises Wesels. Hierbei nimmt Dinslaken mit über der Hälfte aller Fortzüge eine besondere Stellung ein. Eine genauere Betrachtung der Grundlagendaten verrät, dass neben Dinslaken auch für Voerde und Schermbeck Fortzugsüberschüsse bestehen.

Haushaltsgrößen

Für Aussagen bezüglich Haushaltsgrößen muss auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011 zurückgegriffen werden. Am 09.05.2011, dem Stichtag der Zählung, zählte die Gemeinde Hünxe insgesamt 5.763 Haushalte, woraus unter Berücksichtigung des damaligen Bevölkerungsstandes eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,35 ergibt. Zum gleichen Zeitpunkt lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Wesel bei ca. 2,25, im Land Nordrhein-Westfalen bei 2,16 Personen je Haushalt. Es muss jedoch angenommen wer-

den, dass sich auch in Hünxe die Haushaltsgrößen seit dem Mikrozensus verringert hat. Für den Kreis Wesel liegt eine Fortschreibung der Anzahl privater Haushalte für das Jahr 2017 vor. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von nur mehr ca. 2,11 Personen je Haushalt. Wird angenommen, dass sich die Haushaltsentwicklung in Hünxe ähnlich verhält, so wäre ebenfalls mit einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,14 zu rechnen, was eine geschätzte durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,21 für das Jahr 2017 ergibt.

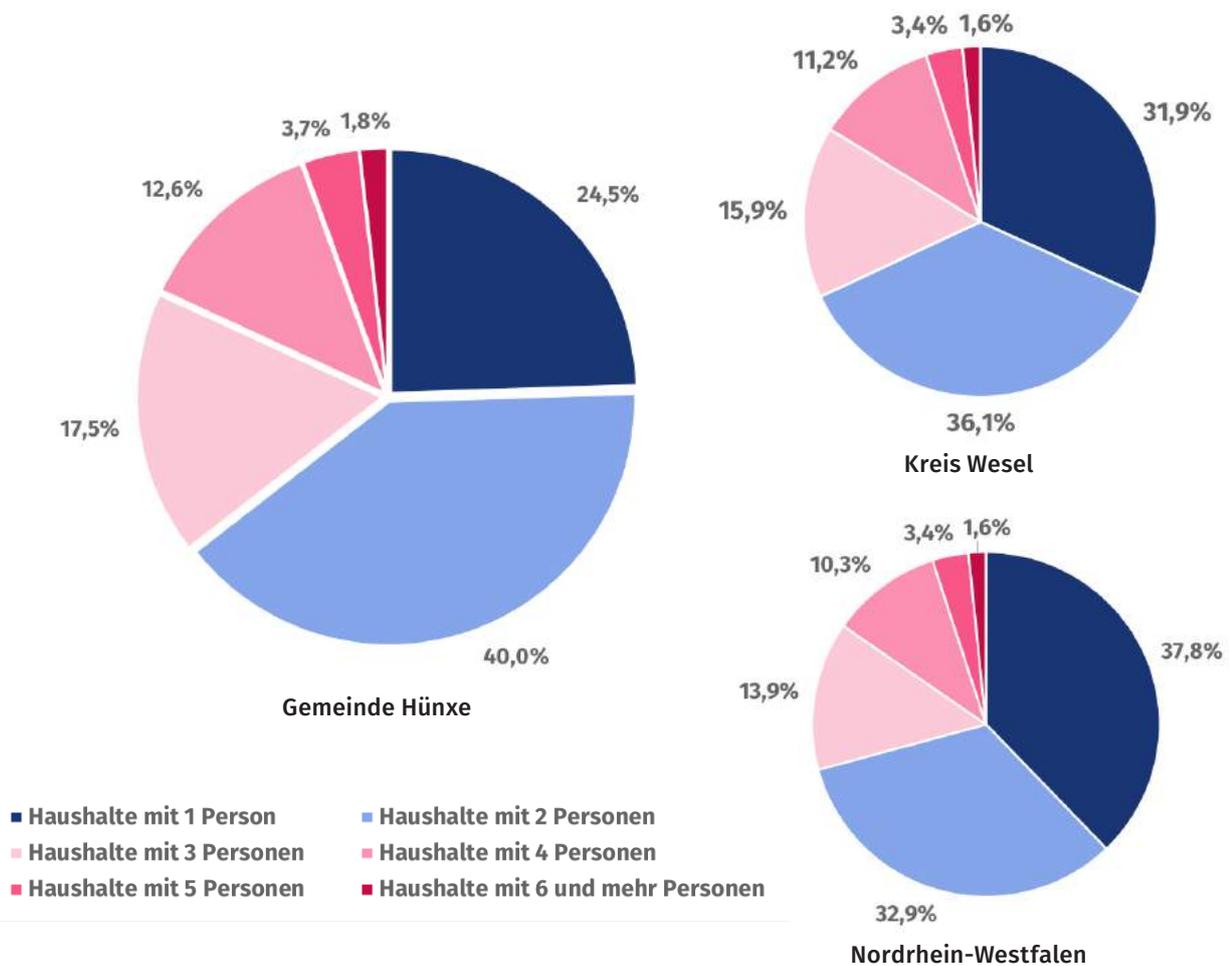


Abbildung 25: Haushalte nach Haushaltsgröße im Vergleich mit Kreis und Land (Stichtag: 9. Mai 2011)
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Mikrozensus 2011

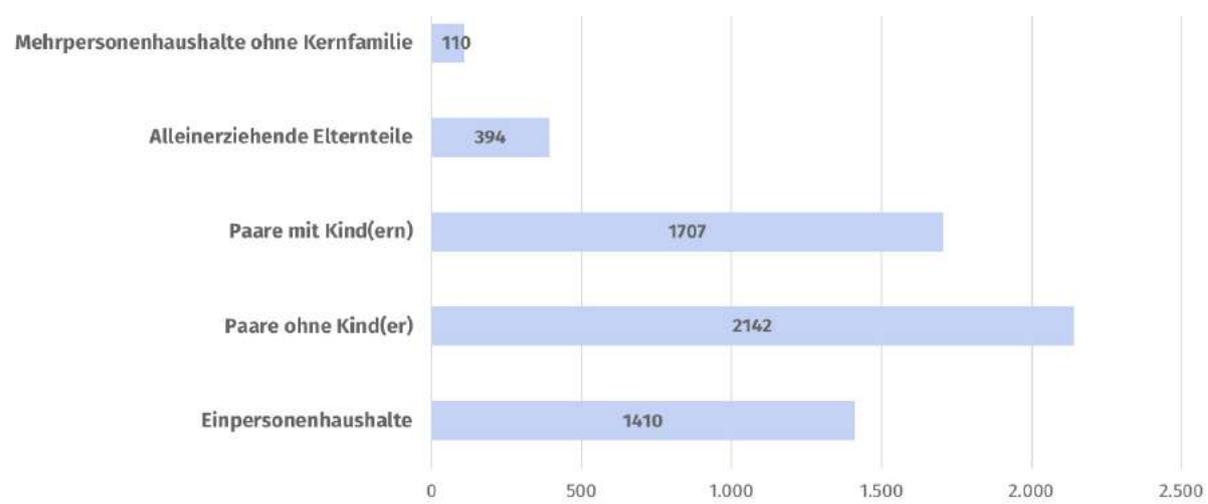


Abbildung 26: Haushaltstypen der Gemeinde Hünxe (Stichtag: 9. Mai 2011)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Mikrozensus 2011

Haushaltstypen

Die Daten des Mikrozensus erlauben auch einen Einblick über die Anzahl der Personen in einem Haushalt (vgl. Abbildung 25). Nahezu jeder dritte Haushalt in der Gemeinde Hünxe bestand im Jahr 2011 aus ein oder zwei Personen. 24,5 % aller Haushalte waren dabei Single-Haushalten zuzurechnen, weitere 40,0 % der Haushalte bestanden aus zwei Personen. Die klassischen Familienhaushaltsgrößen von drei, vier oder fünf Personen liegen in der Summe bei 33,8 % und bilden somit etwa ein Drittel aller Haushalte ab. Größere Haushaltsstrukturen ab sechs Personen machen nur einen untergeordneten Anteil der Haushalte in Hünxe aus (ca. 1,8 %). Im Vergleich zum Kreis Wesel und dem Land Nordrhein-Westfalen zeigt sich, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte deutlich geringer ausfällt, während der Anteil der Zweipersonenhaushalte überdurchschnittlich ausfällt. Auch der Anteil der klassischen Familienhaushalte fällt im Kreis- bzw. Landesvergleich höher aus, wenn auch nicht so deutlich.

Im Rahmen des Mikrozensus wurden die Haushalte auch zum Haushaltstyp befragt (vgl. Abbildung 26). Demnach bilden Paare ohne Kind(er) den häufigsten Haushaltstyp, gefolgt von Paaren mit Kind(ern) und Einpersonenhaushalten. Bei einem Großteil der Paare ohne Kind(ern) ist dabei anzunehmen, dass es sich um ältere Ehepaare handelt, deren Kinder bereits aus dem Elternhaus ausgezogen sind. Alleinerziehende und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie stellen einen vergleichsweise geringen Anteil an Haushaltstypen dar.

Ausländeranteil

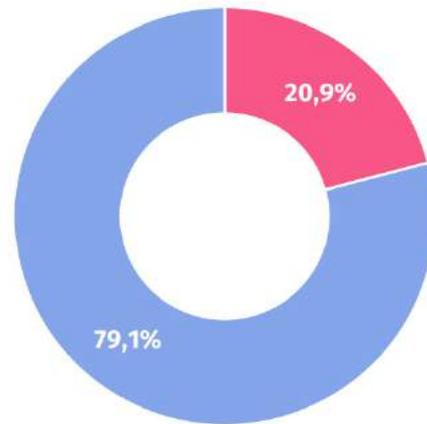
Die Zahl der Personen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft lag im Jahr 2017 bei 580 Personen. Das entspricht einem Anteil von 4,3 % bezogen auf die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Hünxe. Damit beträgt der Anteil ein Drittel des Landesdurchschnitts von 12,8 % in Nordrhein-Westfalen. Auch im Vergleich zum Kreis Wesel ist der Ausländeranteil in Hünxe auffällig gering. Kreisweit beträgt der Anteil 9,0 %.

Pendlerbewegungen

Nahezu 80 % der arbeitenden Bevölkerung in Hünxe arbeitet nicht vor Ort, sondern pendelt in eine andere Kommune (Tagespendler). Somit ist nur bei jeder fünften sozialversicherungspflichtig beschäftigten Person in Hünxe der Wohn- auch gleichzeitig der Arbeitsort (innergemeindliche Pendler).

Betrachtet man die Entwicklung der Ein- und Auspendler aus und nach Hünxe, so lässt sich ein deutlich negativer Pendlersaldo erkennen, der im Jahr 2011 noch bei -2.439 lag (vgl. Abbildung 28). In den letzten Jahren lässt sich jedoch ein Anstieg der Berufseinpendler sowie ein Rückgang der Berufsauspendler feststellen, sodass sich der Saldo im Jahr 2017 um nahezu 800 Personen auf -1.643 reduziert hat.

Das häufigste Ziel der pendelnden Arbeitsbevölkerungen stellt die Stadt Dinslaken dar; Über 900 Personen aus Hünxe arbeiteten im Jahr



■ Inneregemeindliche Berufspendler
■ Berufsauspendler (Tagespendler)

Abbildung 27: Anteil der Berufspendler in Hünxe (Stichtag: 31. Dezember 2017)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

2017 in der südlich gelegenen Nachbarstadt. Doch auch die nahegelegenen Oberzentren an Rhein und Ruhr wie Duisburg, Essen und Düsseldorf sind unter den häufigsten Zielen der Berufspendler zu finden, ebenso wie die Nach-

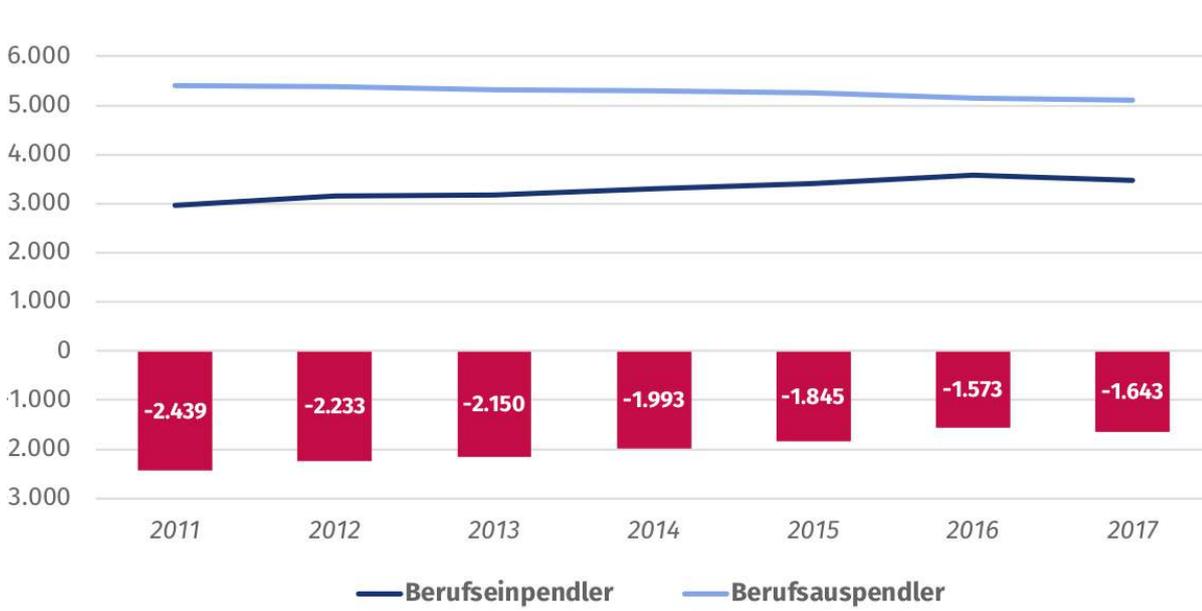


Abbildung 28: Entwicklung der Berufsein- und auspendler sowie Pendlersaldo
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

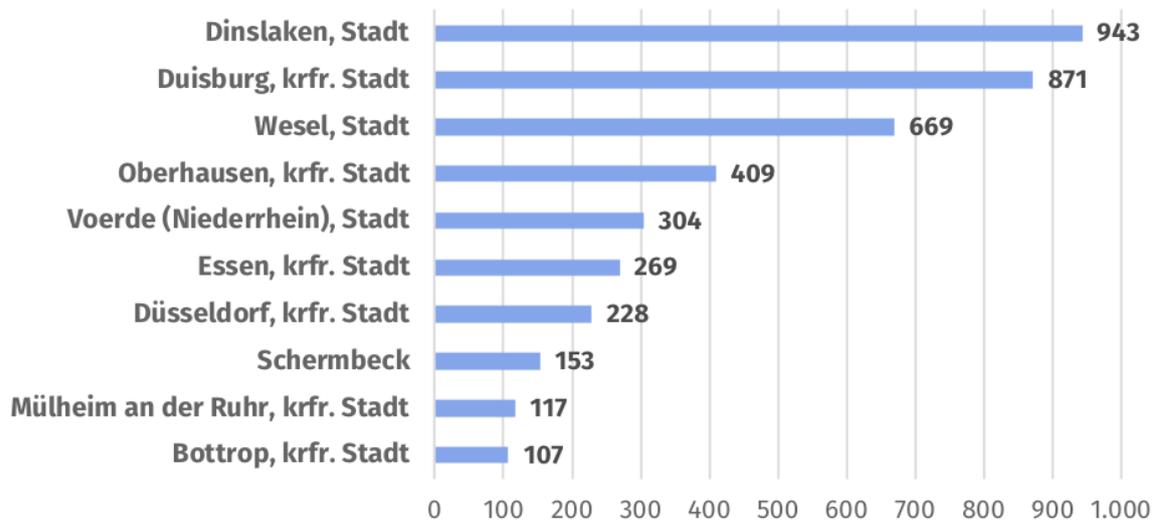


Abbildung 29: Häufigsten Ziele von Berufspendlern aus Hünxe
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

bargemeinden Wesel, Voerde, Schermbeck und Bottrop sowie das nahegelegene Oberhausen.

In Bezug auf die Herkunft von Berufspendlern, die aus anderen Kommunen nach Hünxe zur Ausübung des Berufs kommen, lässt sich ebenfalls eine enge Verflechtung mit Dinslaken feststellen. Knapp über 700 Personen pendelten im Jahr 2017 aus der Nachbarstadt nach Hünxe und somit weniger als Auspendler aus Hünxe nach

Dinslaken. Ähnlich verhält sich die Situation bezüglich Einpendler aus den nahegelegenen Oberzentren, bei denen die Anzahl der Einpendler nach Hünxe die der Auspendler deutlich unterschreitet. Lediglich bei vereinzelt Nachbarkommunen wie Voerde und Hamminkeln kann Hünxe einen positiven Pendlersaldo verbuchen. Ansonsten bewegen sich auch hier mehr Personen aus Hünxe zum Arbeiten in die Nachbarkommunen als umgekehrt.

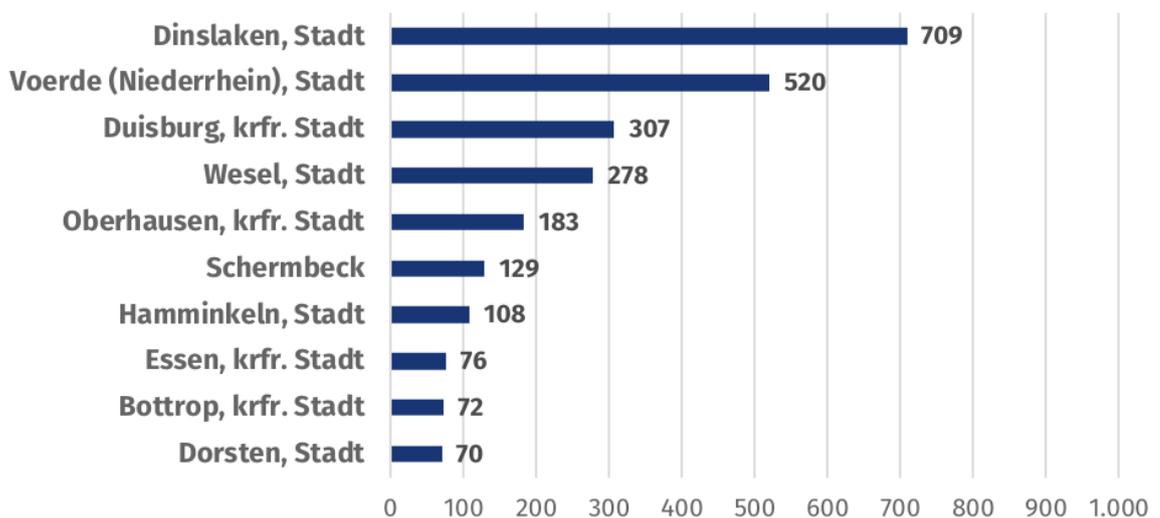


Abbildung 30: Häufigste Quellen von Berufspendlern nach Hünxe
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

Zusammenfassung

Die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000 zeugt von einer im Ergebnis konstanten Bevölkerungsentwicklung. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden. Auffällig ist die Wanderungsbewegung von Personen in der Familiengründungsphase (30 bis unter 50 Jahre). Hier zeigt sich für Hünxe ein positiver Saldo, der insbesondere auf Zuziehende aus den benachbarten (Groß-)Städten des nördlichen und westlichen Ruhrgebiets zurückzuführen ist.

Dahingegen ist eine Bildungsmigration in Form eines negativen Wanderungssaldo der 18- bis unter 30-Jährigen festzustellen. Bei Betrachtung der absoluten Zahlen zeigt sich eine hohe Wanderungsdynamik, die Einfluss auf die Wohnraumnachfrage nimmt, da ein Wegzug dieser Altersgruppe meist aus dem Elternhaus erfolgt (und somit kein Wohnraum frei wird), während zuziehende »Starterhaushalte« Wohnraum nachfragen.

Die Altersstruktur in der Gemeinde Hünxe zeigt, dass der demographische Wandel bereits weit vorangeschritten ist. Jede zweite Person in Hünxe ist älter als 50 Jahre. Die Berücksichtigung der (Wohn-)Bedürfnisse älterer

Menschen ist daher wesentlich für die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen. Der tendenzielle Wegzug von Personen über 65 Jahren in den vergangenen Jahren gibt einen ersten Hinweis, dass aktuell Wohnangebote und Betreuungsplätze vor Ort fehlen.

Wesentlich ist zudem die Berücksichtigung der Haushaltsgrößen bzw. -typen. Hierbei ist besonders zu beachten, dass nur jeder dritte Haushalt aus drei oder mehr Personen besteht. Inzwischen stellen Paare ohne Kind(er) den häufigsten Haushaltstyp in Hünxe dar. Dabei handelt es sich (unter Berücksichtigung der Altersstruktur) vorwiegend um ältere Ehepaare, deren Kinder bereits von Zuhause ausgezogen sind. Zudem wird die Bedeutung der Nachfragergruppe der Einpersonenhaushalte - auch wenn dieser aktuell im Vergleich zu Kreis und Land in Hünxe geringer ausfällt - in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

Ferner ist auf die Pendlerstatistik zu verweisen. Es zeigt sich, dass ein Großteil der Bevölkerung Hünxes nicht vor Ort arbeitet, sondern die Gemeinde tagsüber zum Arbeiten verlässt. Dies drückt sich auch in dem negativen Pendlersaldo aus, dass jedoch in den letzten Jahren rückläufig ist. Die engsten Pendlerverflechtungen bestehen mit der Nachbarstadt Dinslaken.

6.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Bestandszahlen

In Hünxe befinden sich laut IT.NRW 6.140 Wohneinheiten (Stichtag: 31.12.2017). Hiervon befinden sich 231 Wohneinheiten nicht in einem Wohngebäude, sondern sind dem Nicht-Wohnbau zuzuschreiben (z.B. Betriebsleiterwohnungen). Die übrigen 5.909 Wohneinheiten teilen sich auf 3.836 Wohngebäude auf. Hieraus resultiert eine durchschnittliche Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden von 1,54. Zum Vergleich: in Nordrhein-Westfalen liegt der Wert mit 3,24 deutlich höher.

Baualtersklassen

Bei Betrachtung der Baualtersklassen der Wohngebäude innerhalb der Gemeinde Hünxe zeigt sich, dass über drei Viertel der Gebäude vor 1990 entstanden sind. Für diese Altersklasse besteht in den nächsten Jahren ein erhöhter Modernisierungsbedarf, da diese Wohnungsbestände häufig in den Bereichen Barrierefreiheit, Wohnflächenzuschnitt und Energieeffizienz nicht mehr den

aktuellen Anforderungen gerecht werden. 12,5 % der Gebäude sind zwischen 1991 und 2000 erbaut worden; 11,1 % - und somit in etwa jedes zehnte Wohngebäude - sind nach der Jahrtausendwende entstanden.

Einen interessanten Einblick in die Baustruktur liefert der Vergleich der Baualtersklassen nach Wohngebäude und Wohneinheiten. Bei letzteren liegt der Anteil der zwischen 1949 und 1978 erbauten Wohneinheiten im Vergleich zum Anteil der Wohngebäude um knapp zwei Prozentpunkte erhöht, während in den anderen Baualtersklassen der Anteil der Wohneinheiten gegenüber dem Anteil der Wohngebäude geringer ausfällt. Dies lässt auf eine erhöhte Bautätigkeit im Bereich der Geschosswohnungsbauten schließen, wie sie in den 1960er und 70er Jahre vielerorts erfolgt ist. Beispiele innerhalb der Gemeinde sind zum Beispiel die Zeilenbauten im Bereich des Schillerwegs in Bruckhausen oder die ähnlichen Gebäudestrukturen im Bereich Hünxer Feld.

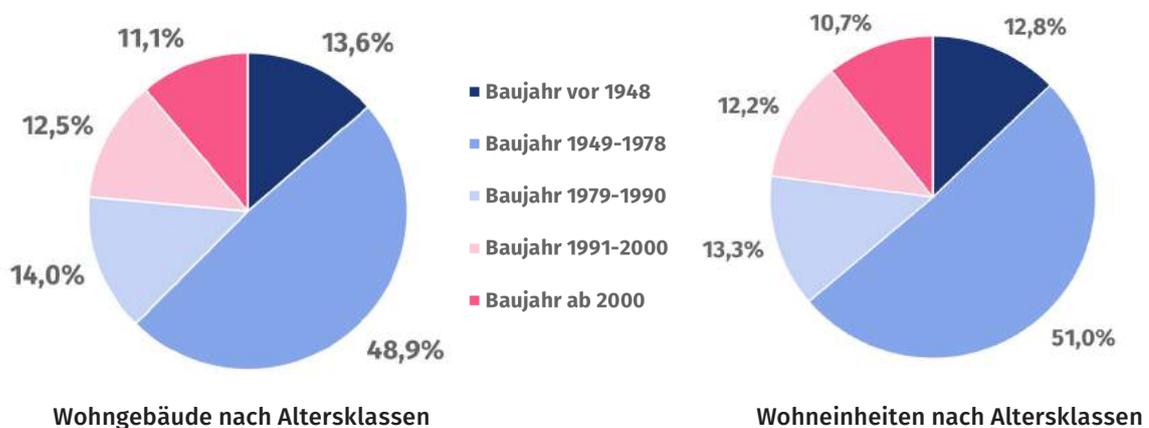


Abbildung 31: Wohngebäude und Wohneinheiten nach Altersklassen im Vergleich (Stichtag: 31. Dezember 2017)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen

Der aufgrund der Gemeindegröße zu vermutende hohe Anteil an Einfamilienhäusern kann mit Hilfe der Daten des IT.NRW bestätigt werden. 91,6 % aller Wohngebäude besitzen eine oder zwei Wohneinheiten und sind somit dem Ein- und Zweifamilienhausbau zuzuschreiben (vgl. Abbildung 32). Die übrigen 8,4 % der Wohngebäude verfügen über mehr als drei Wohnungen und gelten somit als Mehrfamilienhäuser. Im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen und dem Kreis Wesel zeichnet sich Hünxe durch einen deutlich höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern aus, während der Anteil an Mehrfamilienhäusern deutlich geringer und im Vergleich zum Kreisdurchschnitt nur etwa halb so hoch ausfällt.

Betrachtet man die Anzahl der Wohnungen nach Art des Wohngebäudes, so verändert sich jedoch der Blick auf den Wohnungsbestand der Gemeinde. Von den rund 5.900 Wohnungen im

Wohnungsbau befinden sich 1.573 Wohneinheiten in einem Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen. Somit befindet sich jede vierte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Hintergrund sind Quartiere mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbauten wie die bereits genannten Bereiche am Schillerweg und Brömmenkamp in Bruckhausen oder am Hünxer Feld. Mehrfamilienhausstrukturen lassen sich jedoch auch an anderen Stellen des Gemeindegebietes finden, wie zum Beispiel in Drevenack entlang der Buchenstraße oder der Hünxer Ortsmitte.

Eigentumsverhältnisse und Leerstände

Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern liegt der Prozentsatz des selbstgenutzten Eigentums mit 62,7 % erwartungsgemäß über dem Landesdurchschnitt von 40,4 % (Hinweis: Daten Mikrozensus 2011). 35,2 % des Wohnungsbestandes in Hünxe sind vermietet (Nordrhein-Westfalen: 55,8 %), ein untergeordneter Anteil von 0,2 % dient als Ferien- oder Freizeitwohnung.

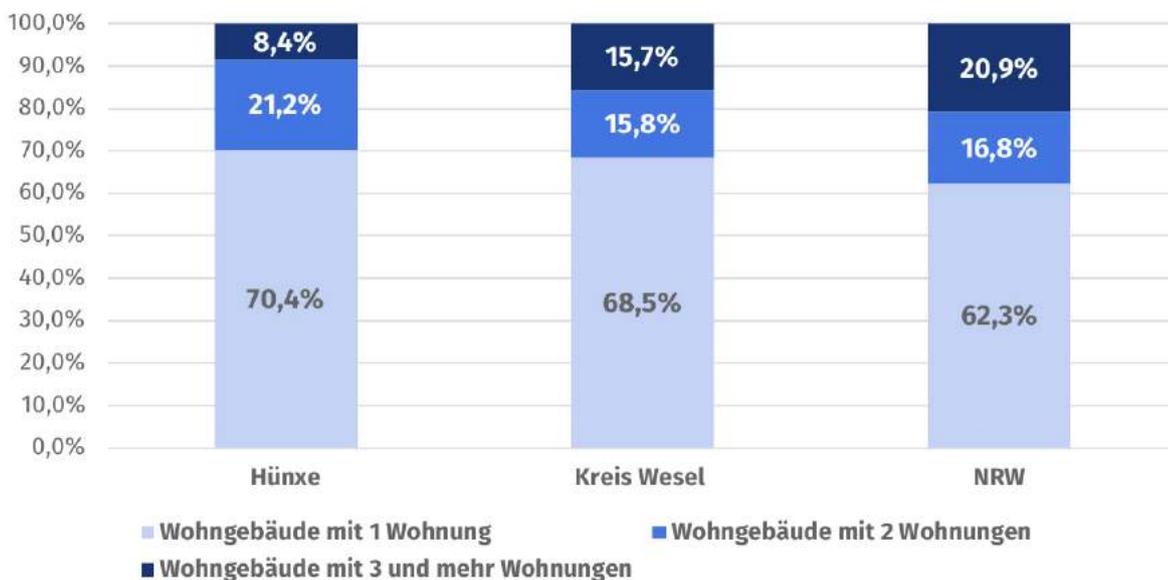


Abbildung 32: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen im Vergleich zu Kreis und Land
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW



Abbildung 33: Entwicklung der Wohneinheiten nach Art des Wohngebäudes seit 2010
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

Im Rahmen des Zensus 2011 wurden 1,9 % aller Wohneinheiten im Jahr 2011 als leerstehend ermittelt. Der Wert liegt somit unter der als Fluktuationsreserve empfohlenen 3,0 %, die Umzugs- und Zuzugswilligen auf dem Wohnungsmarkt bereit stehen sollen (vgl. Kapitel 7.2). Strukturelle Leerstände im Wohnungsbau konnten von Seiten der Gemeindeverwaltung in den letzten Jahren auch nicht festgestellt werden.

Bezogen auf den Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern wird aus Daten der NRW.Bank (NRW.Bank 2018: 4) ersichtlich, dass 5,5 % der Wohneinheiten im Mietwohnungsbau auf den geförderten Wohnungsbau (Sozialwohnungen) entfällt. Dieser Wert fällt sowohl im Vergleich zum Land (9,4 %) als auch zu Kommunen in Nordrhein-Westfalen mit vergleichbarer Größe (9,8 %) deutlich geringer aus.

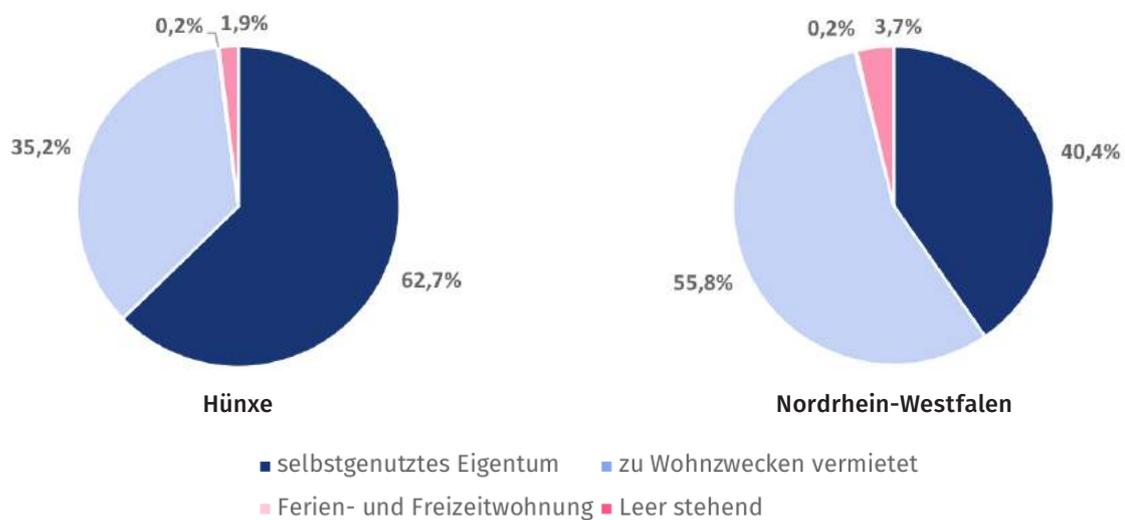


Abbildung 34: Nutzung von Wohneinheiten im Vergleich zum Land (Stichtag: 9. Mai 2011)
 © eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Mikrozensus 2011

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse im Mietwohnungsbestand liegen fast rund zwei Drittel der Wohnungen im privaten Besitz. Ein weiteres Fünftel befindet sich in der Hand von Wohnungseigentümergeinschaften. Der restliche Anteil verteilt sich auf Wohnungsunternehmen, kommunalen Wohnungsbestand sowie sonstige Eigentümer wie z.B. dem Land Nordrhein-Westfalen oder Organisationen ohne Erwerbszweck sowie sonstige Unternehmen. Der Anteil an Wohneigentum durch Privatpersonen liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt (NRW: 49,6 %). Dies lässt zwar vermuten, dass der Wohnungsbestand als selbstgenutztes Eigentum in einem gepflegten Zustand ist, eine großflächige Sanierung alter Gebäudebestände jedoch aufgrund der Vielzahl an Eigentümern erschwert wird.

Wohnungsmarkt

Im Bestand liegen laut NRW.Bank (NRW.Bank 2018: 7) die mittlere Nettokaltmieten bei einer Wiedervermietung (Median) in Hünxe bei durchschnittlich 6,00 bis 6,50 € pro m². Somit liegt Hünxe bei ähnlichen mittleren Nettokaltmieten wie die Nachbarstädte Dinslaken und Bottrop ebenso wie die Oberzentren Essen, Bochum und Dortmund.

In Bezug auf die Entwicklung der Bodenrichtwerte für unbebaute Wohnbaufläche befindet sich Hünxe im Vergleich zu den übrigen Städten und Gemeinden im Kreis Wesel im Mittelfeld. 2017 lag der gebietstypische (Ein-/Zweifamilienhausgebiet) Wert in mittlerer Lage bei 160 € pro m² (erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland), während in guter Lage bis zu 210 € pro m² angegeben werden (Gutachterausschuss

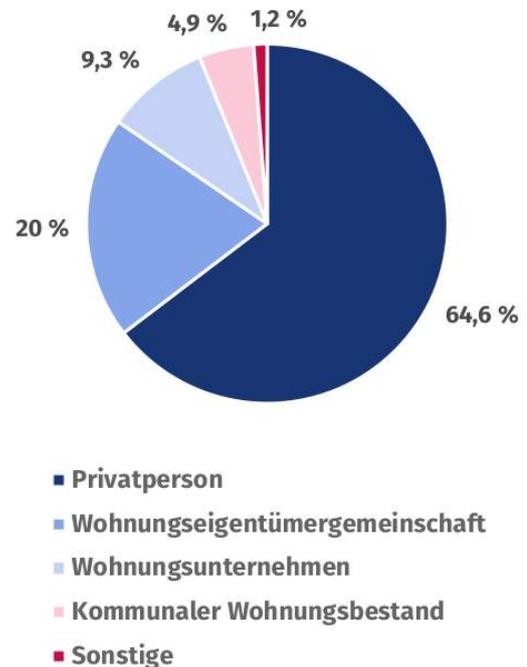


Abbildung 35: Wohneinheiten zur Miete in Hünxe nach Eigentübertyp (Stichtag: 9. Mai 2011)
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Mikrozensus 2011

für Grundstückswerte Kreis Wesel 2019: 49). Bei mäßiger Lage werden Bodenrichtwerte von nur 110 € pro m² erreicht. Zum Vergleich: in Hamminckeln schwanken die Bodenrichtwerte zwischen 110 € bis 195 € pro m² für Wohnbauland, während in der Nachbarstadt Dinslaken Werte zwischen 195 € bis 270 € pro m² für vergleichbare Grundstücke erreicht werden.

Bei der Betrachtung der einzelnen Ortsteile zeigt sich (Abfrage der Bodenrichtwerte bei Boris.NRW), dass der Hauptort Hünxe mit Bodenrichtwerten von meist 210 € pro m² die höchsten Preise aufweist, gefolgt von Drevenack mit Werten von bis zu 200 € pro m². Allerdings zeigt sich in Drevenack bei den Bodenrichtwerten ein Nord-Süd-Gefälle, da im nördlichen Bereich von Peddenberg Wer-

te von 160 € pro m² angegeben werden. Für Bruckhausen wird Flächendeckend ein Bodenrichtwert von 180 € pro m² angegeben. Im Vergleich zu 2010 sind die Bodenpreise 2018 um 2,8 % gestiegen. Dieser Wert ist im Vergleich zum Kreis Wesel (7,0 %) gering (Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Wesel 2019: 57). Jedoch lässt sich im gesamten Kreis ein deutlicher Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises von Wohneigentum (Eigentumswohnungen) seit 2010 belegen, der sich auch in Hünxe bemerkbar macht (Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Wesel 2019: 98).

Baufertigstellungen

Die Übersicht über die Baufertigstellungen in der Gemeinde Hünxe seit 2000 zeigt (vgl. Ab-

bildung 36), dass seit 2013 pro Jahr nur eine vergleichsweise geringe Anzahl an Wohneinheiten fertig gestellt wurden. Grund hierfür ist insbesondere die fehlende Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbau. Zwischen 2013 und 2018 sind in Hünxe gerade einmal drei Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstanden.

Zuvor schwankte der Wert stark und erreichte in 2005 einen Spitzenwert von 53 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau. Auch im Ein- und Zweifamilienhausbau wurde in diesem Jahr der Höchstwert von 62 Wohneinheiten erreicht, sodass insgesamt 125 Wohneinheiten in 2005 fertig gestellt wurden. Zum Vergleich: Seit 2013 sind insgesamt 84 Wohneinheiten entstanden.

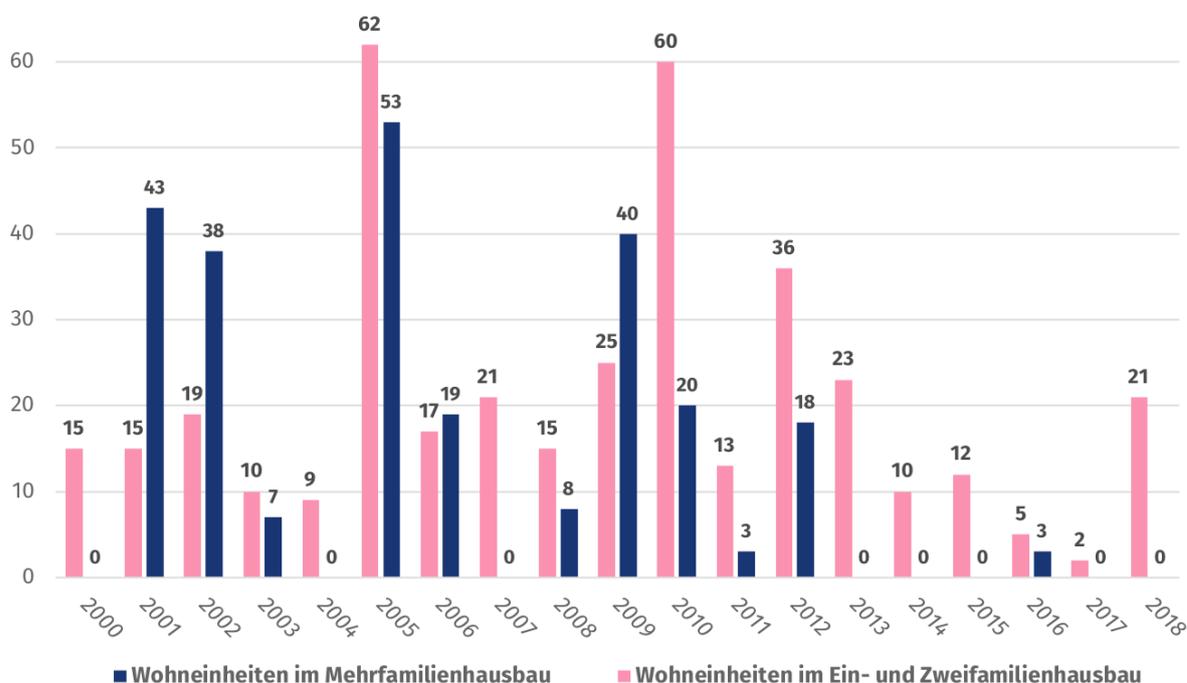


Abbildung 36: Fertigstellung von Wohneinheiten in der Gemeinde Hünxe einschließlich Baumaßnahmen am Bestand und Wohnheimen
© eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des IT.NRW

7. WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

7.1 Bevölkerungsprognosen und -szenarien

Zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird es notwendig, die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung bis in das Zieljahr 2035 abzuschätzen. Hierzu kann auf die Gemeindemodellrechnungen des Landesbetriebes IT.NRW zurückgegriffen werden. Darin sind – ausgehend vom Jahr 2014 – für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine Vorausberechnung des Bevölkerungsstandes bis in das Jahr 2040 enthalten. Dabei bietet der Landesbetrieb einerseits eine »Basis«-Variante bei der sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch Wanderungstendenzen in die Prognose einfließen; andererseits steht eine »Analyse«-Variante zur Verfügung, bei der einzig die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die Prognose berücksichtigt wird.

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 13.512 Personen im Jahr 2014 ergibt die »Analyse«-Variante einen Bevölkerungsrückgang auf 11.367 Personen und somit einen Verlust von über 2.000 Einwohnern bis in das Jahr 2035. Die »Basis«-Variante prognostiziert hingegen einen moderateren Bevölkerungsrückgang und ermittelt einen Bevölkerungsstand von 12.794 Personen für das Zieljahr 2035 (vgl. Abbildung 37). Grund sind die in der »Basis«-Prognose berücksichtigten Wanderungsgewinne, welche die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung jedoch nur in Teilen kompensieren kann.

Da die Gemeindemodellrechnungen von IT.NRW bereits im Jahr 2014 starten, können die Prognosen mit der tatsächlich eingetretenen Bevölkerungsentwicklung abgeglichen werden. Diese verläuft bisher oberhalb der beiden Prognosen. So hat die »Basis«-Variante für den Stichtag 1.1.2018 eine Bevölkerungsentwicklung von 13.420 prognostiziert, der Bevölkerungsstand nach amtlicher Statistik betrug am 31.12.2017 jedoch 13.590 Personen.

Vor diesem Hintergrund werden den Prognosen von IT.NRW zwei Szenarien gegenübergestellt, die alternative Entwicklungen für die Gemeinde aufzeigen. Beim ersten Szenario wird angenommen, dass die relativ konstante Bevölkerungsentwicklung seit 2000 bis 2035 fortgeführt werden kann. Als Zielwert wird daher eine Bevölkerung von 13.600 Personen definiert (vgl. hierzu auch Kapitel 9.1). Beim zweiten Szenario wird eine Zielmarke von 15.000 Einwohnern für das Jahr 2035 festgelegt. Es stellt somit ein ambitioniertes Wachstumsszenario dar, welches zur Prüfung der Möglichkeiten und Grenzen des Wachstums dient.

Im Weiteren werden die Prognosen des IT.NRW und die zwei Szenarien als Grundlage für die Bedarfsberechnung verwendet. Eine Bewertung bzw. Festlegung auf einen Zielwert für die Bevölkerungsentwicklung erfolgt in Kapitel 9.1.

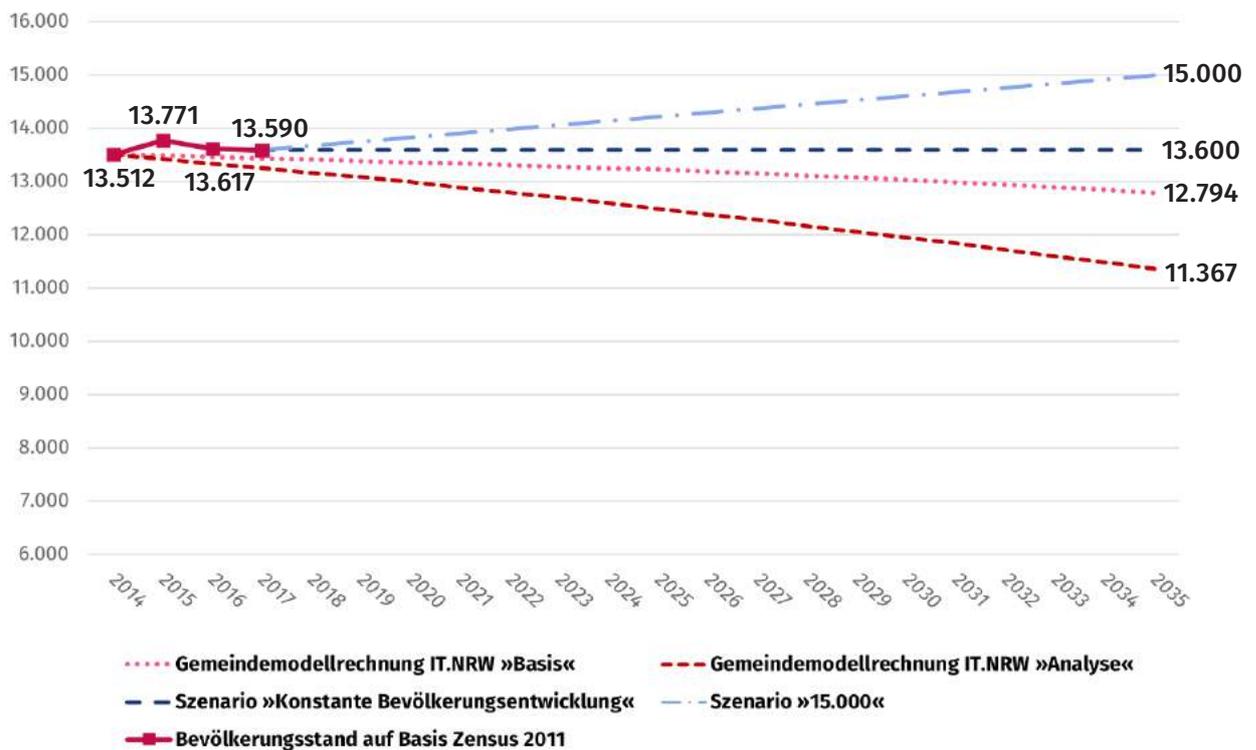


Abbildung 37: Bevölkerungsprognosen und -szenarien im Vergleich
 © eigene Darstellung z. T. auf Grundlage von Daten des IT.NRW

7.2 Ermittlung der benötigten Wohneinheiten

Bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wurden die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen berücksichtigt. Unter dem Ziel 6.1-1 »Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung« ist eine Methode zur Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen enthalten, die vom Regionalverband Ruhr bereits im Rahmen der Regionalplanung-Aufstellung angewandt wird. Das Vorgehen des RVR (vgl. Regionalverband Ruhr 2016: 8ff) diente dabei als Grundlage für die Bedarfsberechnung für die Gemeinde Hünxe und wird daher im folgenden genauer erläutert.

Die Berechnung basiert aus vier, im Landesentwicklungsplan beschriebenen Bedarfsbausteinen: *Ersatzbedarf*, *Neubedarf*, *zusätzliche*

Fluktuationsreserve und *anzurechnende Leerstandsüberhänge*. Der *Ersatzbedarf* wird dabei zur Hälfte als **Grundbedarf** bzw. **qualitativer Bedarf** jeder Kommune gewährt, unabhängig von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Hierdurch soll auch schrumpfenden Städten und Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, die Nachfrage nach bestimmter Wohnraumqualität durch Neubau zu befriedigen. Dieser Ansatz ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen entsprechend verankert: »In jedem Fall verbleibt der Gemeinde ein Grundbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfs – auch wenn sich bei der Zusammenfassung der Komponenten ein geringerer bzw. negativer Bedarf ergibt« (LEP NRW: 31). Jedoch weicht der RVR von den Richtwerten des Landesentwicklungsplan ab, indem



Abbildung 38: Übersicht zum Vorgehen der Bedarfsberechnung des RVR
© eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalverband Ruhr 2016: 8ff

eine jährliche Ersatzquote von 0,24 % statt der im Ziel 6.1-1 beschriebenen 0,2 % gewählt wird. Dem Vorgehen des RVR folgend ergibt sich ein qualitativer Bedarf von 133 Wohneinheiten in Hünxe bis 2035.

Diesem *Grundbedarf* wird – soweit positiv – der **ergänzende Bedarf** hinzugefügt, der aus dem *verbleibenden Ersatzbedarf* und den übrigen drei Komponenten besteht.

Der **verbleibende Ersatzbedarf** umfasst die verbleibenden 50 % des Ersatzbedarfs und entspricht in Hünxe somit 133 Wohneinheiten. Der **Neubedarf** berücksichtigt die prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2035 und variiert somit je nach Prognose bzw. Szenario. Die dritte Komponente stellt die **zusätzliche Fluktuationsreserve** dar. Diese soll die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes sicherstellen. Der RVR

beschreibt eine Leerstandsquote von 3,0 % als sinnvolle Fluktuationsreserve. Liegt die Leerstandsquote unterhalb dieses Wertes, so fällt ein zusätzlicher Bedarf an. Sind höhere Leerstände gegeben, so werden die sog. **anzurechnenden Leerstandsüberhänge** vom Bedarf abgezogen. Da in Hünxe eine sehr geringe Leerstandsquote besteht (vgl. Kapitel 6.2), wird eine zusätzliche Fluktuationsreserve von 55 Wohneinheiten ermittelt. Anzurechnende Leerstandsüberhänge entstehen entsprechend nicht.

Der **Gesamtbedarf** ergibt sich nun aus der Summe des Grundbedarfs und des ergänzenden Bedarfs. Für die Prognosen und Szenarien ist der jeweilige Gesamtbedarf in Tabelle 1 enthalten. Im Ergebnis schwankt der Bedarf zwischen einem negativen Bedarf von -234 Wohneinheiten und einem maximalen positiven Bedarf von 1.190 Wohneinheiten, die bis 2035 benötigt würden.

	Variante 1 IT.NRW Analyse	Variante 2 IT.NRW Basis	Variante 3 »Konstante Einwohnerzahl«	Variante 4 »15.000«
Einwohner 2017	13.590	13.590	13.590	13.590
Einwohner 2035	11.954	13.041	13.600	15.000
Geschätzte Haushaltsgröße 2017	2,21			
Geschätzte Haushaltsgröße 2035	2,14			
Relevante Haushalte 2017	6.140	6.140	6.140	6.140
Relevante Haushalte 2035	5.586	6.094	6.355	7.009
Grundbedarf bis 2035	133			
Verbleibender Ersatzbedarf bis 2035	133			
Neubedarf aus Haushaltsentwicklung bis 2035	-554	-46	215	869
Zusätzliche Fluktuationsreserve	55			
Anzurechnende Leerstandsüberhänge	0			
WE Gesamt bis 2035	-234	274	536	1.190
<i>WE Gesamt pro Jahr</i>	-13	15	30	66

Tabelle 1: Berechnung der erforderlichen Wohneinheiten bis 2035 nach dem Vorgehen des RVR

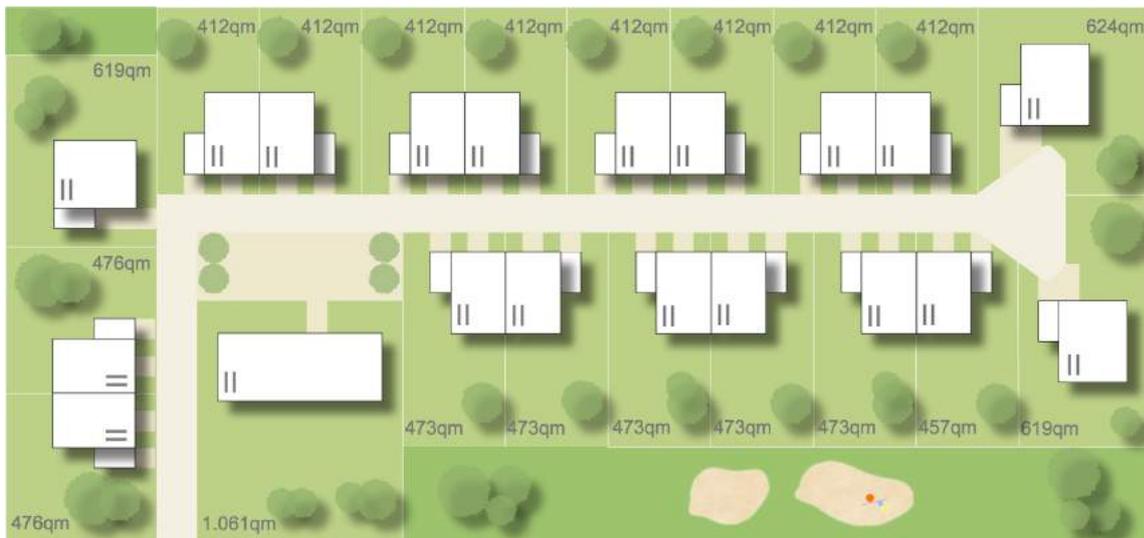
Überleitung in Fläche

Nachdem die prognostizierte Anzahl an Wohneinheiten je nach Prognose bzw. Szenario für das Zieljahr 2035 ermittelt wurden, gilt es diese in Fläche zu übersetzen. Der Flächenbedarf hängt dabei von der zugrundeliegenden städtebaulichen Dichte ab, also der Anzahl an Wohneinheiten innerhalb einer Flächengröße.

Der RVR gibt als anzustrebende Siedlungsdichte für Kommunen in geringer verdichteten Bereichen des Verbandsgebietes wie der Gemeinde Hünxe einen Wert von 23,6 Wohneinheiten je Hektar vor (Regionalverband Ruhr 2016: 15). Unter Berücksichtigung der geschätzten Haushaltsgröße für das Jahr 2035 von 2,14 Personen je Haushalt würde sich somit eine Bevölkerungsdichte

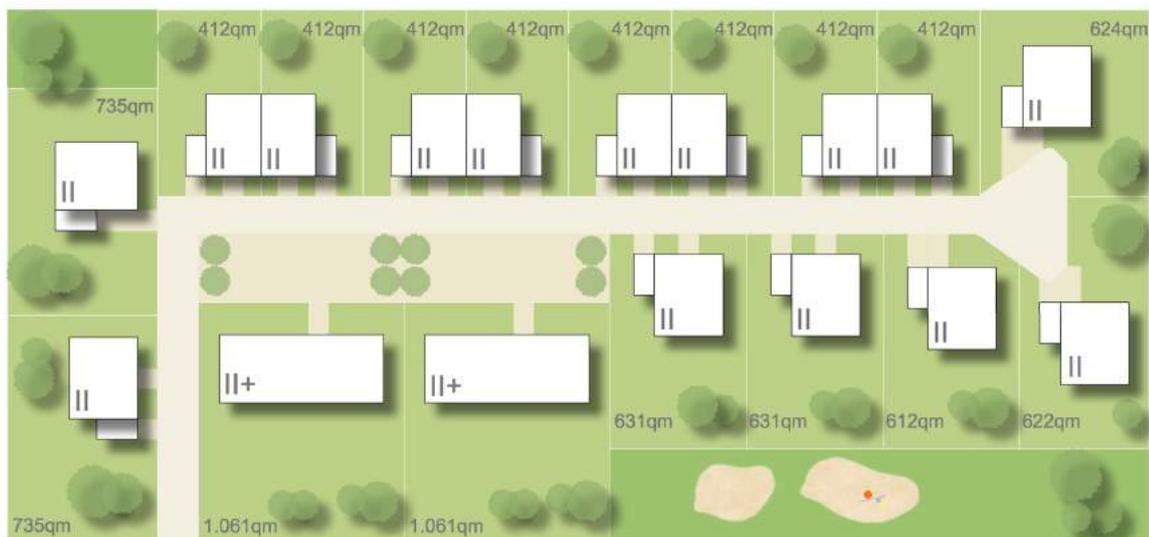
von rund 50 Einwohnern je Hektar ergeben. Dieser regionalplanerischen Vorgabe werden höhere Dichtewerte von 26 bzw. 30 Wohneinheiten je ha gegenübergestellt, die sich aus der politischen Diskussion als tragbar erwiesen haben.

Abbildungen 39 bis 41 veranschaulichen anhand exemplarischer städtebaulicher Entwürfe für ein idealisiertes Baugebiet, wie die städtebaulichen Dichten beispielhaft umgesetzt werden könnten. Dabei ist anzumerken, dass der Ent-



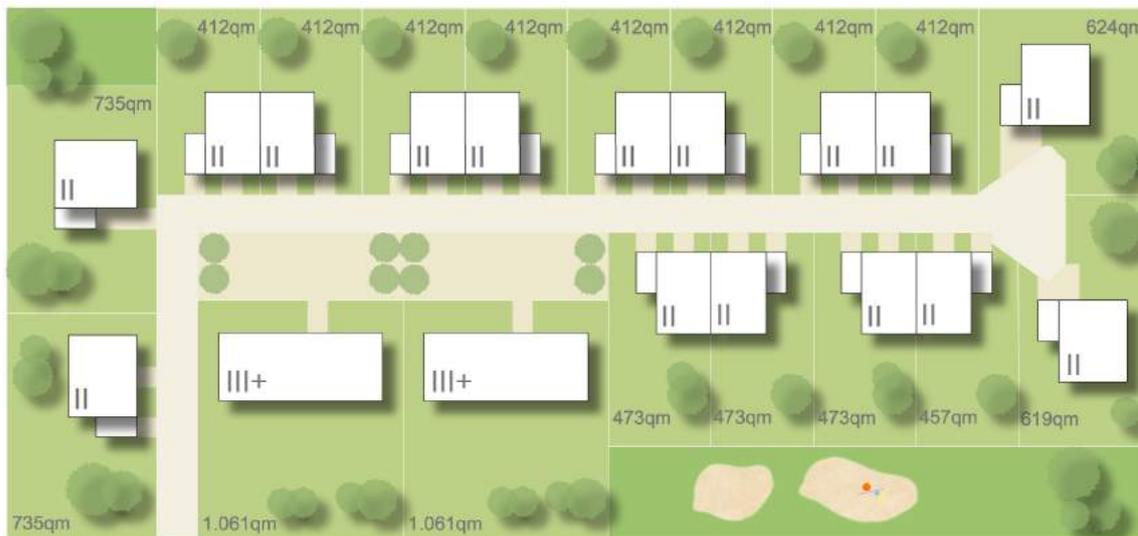
3 WE in 3 Einfamilienhäusern + 16 WE in 16 Doppelhaushälften + 4/5 WE in 1 Mehrfamilienhaus = 23/24 WE

Abbildung 39: Idealisierte Darstellung eines Wohngebietes mit einer städtebaulichen Dichte von 23,6 WE je ha



7 WE in 7 Einfamilienhäusern + 8 WE in 8 Doppelhaushälften + 11 WE in 2 Mehrfamilienhäusern = 26 WE

Abbildung 40: Idealisierte Darstellung eines Wohngebietes mit einer städtebaulichen Dichte von 26 WE je ha



4 WE in 4 Einfamilienhäuser + 12 WE in 12 Doppelhaushälften + 14 WE in 2 Mehrfamilienhäuser = 30 Wohneinheiten

Abbildung 41: Idealisierte Darstellung eines Wohngebietes mit einer städtebaulichen Dichte von 30 WE je ha

wurf bereits die sog. Brutto-Dichte berücksichtigt, bei der ein gewisser Anteil der Gesamtfläche für die erforderliche verkehrliche Infrastruktur, Grün- und Spielflächen etc. vorbehalten ist. Die Netto-Wohnbaufläche, also nur die Fläche der (Bau-)Grundstücke, entspricht in allen Entwürfen genau einem Hektar. Entsprechend der empirischen Untersuchungen des RVR, dass bei der Entwicklung von Baugebieten in der Regel etwa 30 % der Netto-Wohnbaufläche für Erschließung und sonstige Nutzungen notwendig werden (vgl. Regionalverband Ruhr 2016: 25ff), umfassen die Entwürfe eine Bruttofläche von rund 1,3 ha.

Abbildung 42 verdeutlicht zur besseren Verständlichkeit nochmals den Unterschied zwischen Netto- und Brutto-Wohnbauflächen schematisch. Die Unterscheidung ist insbesondere dahingehend wichtig, als dass bei der Frage nach zusätzlichen Flächen für wohnbauliche Entwicklungen der Brutto-Wohnbauflächenbedarf ausschlaggebend ist (vgl. Kapitel 8.6)

Zur Überleitung des ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten sind jedoch vorerst die Netto-Dichtewerte ausschlaggebend. Werden die Varianten und Szenarien mit den verschiedenen städtebaulichen Dichtewerten hinterlegt, so ergibt sich eine Bandbreite an rechnerischen Flächenbedarfen (vgl. Abbildung 43). Die Werte

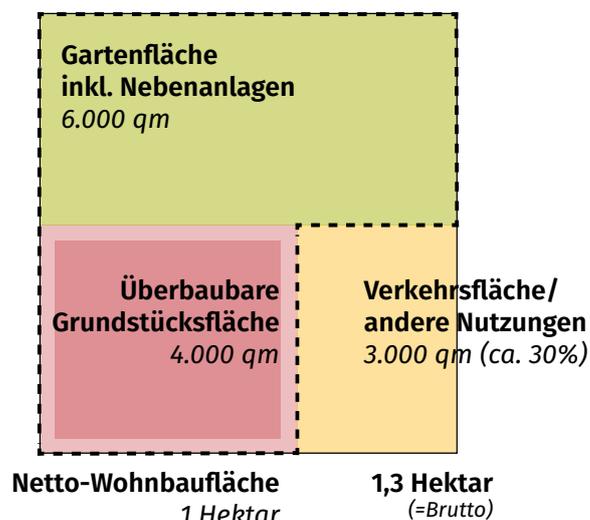


Abbildung 42: Schema zur Verdeutlichung der Netto- und Brutto-Wohnbaufläche

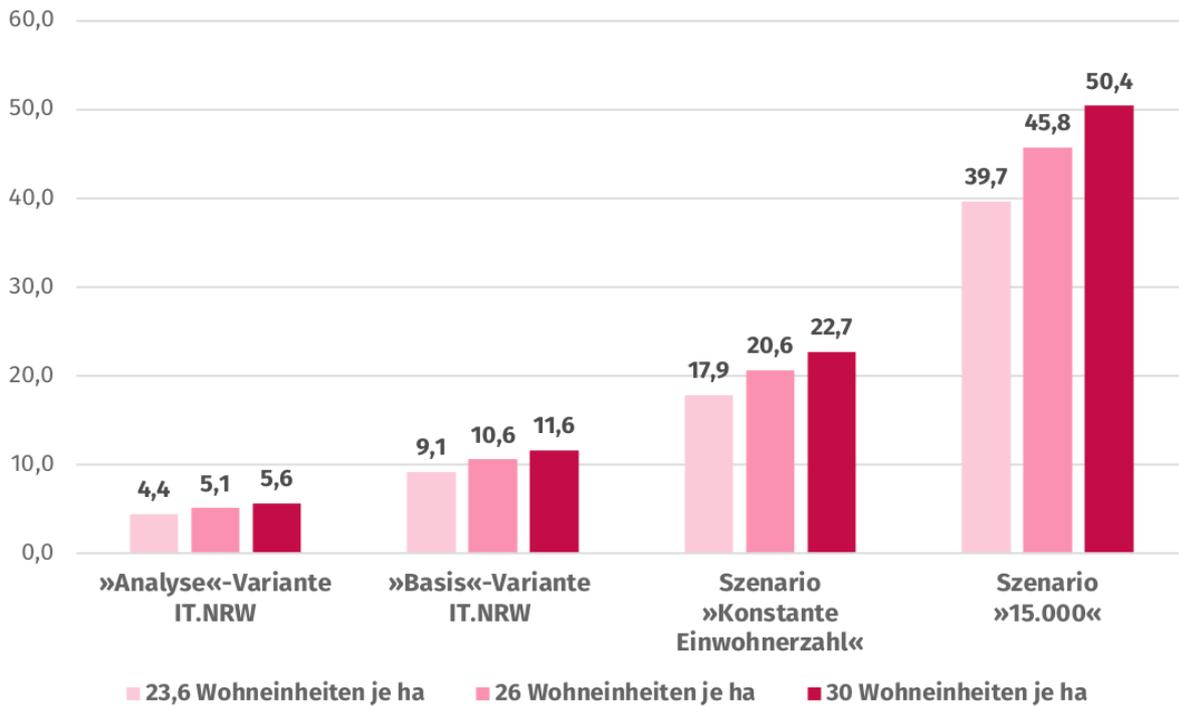


Abbildung 43: Vergleich der Netto-Wohnbauflächenbedarfe je nach Prognose bzw. Szenario und Berechnungsmodell

reichen dabei von 19,7 ha bis 87,4 ha an erforderlichen Wohnbauflächen bis 2035.

Für die »Analyse«-Variante ist dabei anzumerken, dass aufgrund des negativen erweiterten Bedarfs nur der qualitative Bedarf an Wohneinheiten von 133 ausschlaggebend wird. Die so ermittelten Flächenbedarfe liegen in allen Fällen unter 10 ha. Der RVR rundet jedoch im Rahmen der Regionalplanung bei Flächenbedarfen (im

Sinne des Bedarfs an Allgemeinen Siedlungsbereichen) stets auf 10,0 ha auf.

Bevor sich der Frage zugewandt werden kann, welche Prognose oder welches Szenario als Grundlage für die Gemeindeentwicklung gewählt werden soll, ist zu prüfen, inwieweit eine bauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden planerischen Flächenreserven überhaupt erfolgen kann.

8. RESERVEN

8.1 Methodisches Vorgehen

Die Identifizierung der Reserveflächen erfolgte auf Grundlage einer vorgelagerten Analyse bezüglich der Möglichkeiten einer Innenbereichsverdichtung durch die Gemeindeverwaltung. Darüber hinaus wurden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sowie des Regionalplan-Entwurfs mit der tatsächlichen Bebauung abgeglichen, um noch nicht bebauten Bereiche zu identifizieren. Dabei wurden

bestehende städtebauliche Planungen, deren Realisierung bereits stattfindet, nicht als Reserveflächen betrachtet. Dies betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 (»Nelkenstraße«) in Drevenack. Dahingegen wurden Flächen, die sich aktuell noch in der Planung befinden als Reserveflächen berücksichtigt, wie z.B. die Flächen des »Sportplatz-Quartiers« in Bruckhausen.

8.2 Reserven im unbeplanten Innenbereich (Gebiete gemäß § 34 BauGB)

In der vorgelagerten Analyse zur Innenbereichsverdichtung wurde der gesamte Siedlungsbereich von Hünxe, Bruckhausen und Drevenack auf potenzielle Baulücken untersucht. Dabei wurden neben den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen (s. Kapitel 8.2) auch die unbeplanten In-

nenbereiche, sog. §34-Gebiete, analysiert und Baulücken in einer Größe von 0,9 ha identifiziert. Der Name verweist dabei auf § 34 des Baugesetzbuches (BauGB), welcher die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

8.3 Reserven in Bebauungsplänen

Neben dem unbeplanten Innenbereich wurden durch die Gemeindeverwaltung die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne auf Bebauungspotenziale geprüft. In der Summe wurden rund 3,6 ha an Bebauungspotenzialen ermittelt. Bei 3,0 ha dieser Fläche kann unter den bestehenden Festsetzungen eine

wohnbauliche Nutzung realisiert werden. Für die übrigen 0,6 ha bedarf es einer Änderung des bestehenden Bauplanungsrechts. Die Änderungen können dabei eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, aber auch die erstmalige Festsetzung eines Wohngebietes bedeuten.

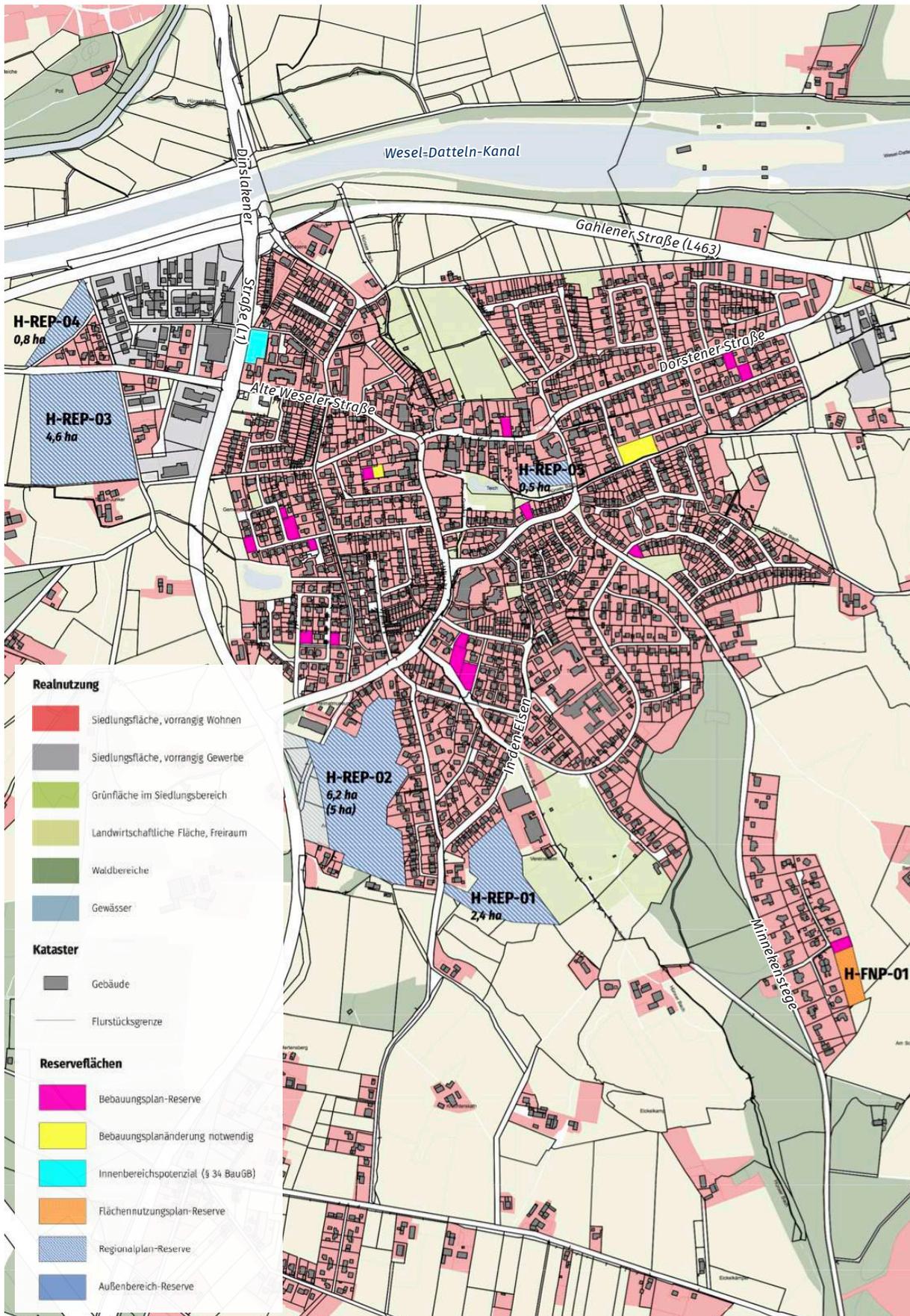


Abbildung 44: Übersicht der Flächenreserve Wohnen in Hünxe

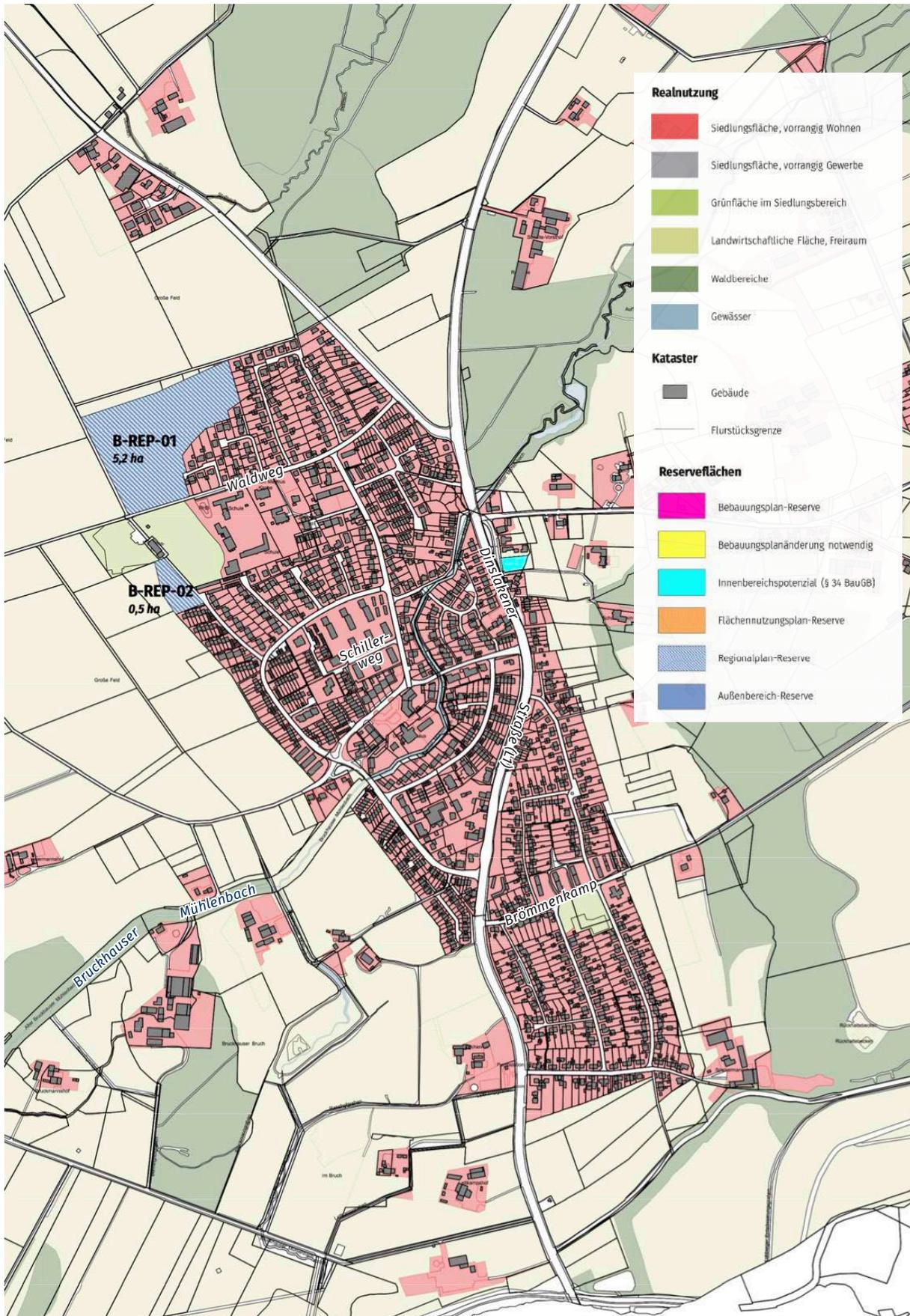


Abbildung 45: Übersicht der Flächenreserve Wohnen in Bruckhausen

8.4 Reserveflächen Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans enthalten nur wenige Wohnbauflächen, die aktuell noch nicht bebaut sind. Diese Flächen wurden durch die Darstellung als Wohnbaufläche bereits für eine entsprechende Nutzung planerisch vorbereitet, eine Bebauung kann jedoch in aller Regel erst nach Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Insgesamt wurden

etwa 0,6 ha an Flächennutzungsplan-Reserven in Hünxe identifiziert. 0,5 ha befinden sich südlich der vom Hauptsiedlungsbereich von Hünxe getrennten Siedlung entlang der Straße »Am Ringwall«. Die verbleibenden 0,1 ha setzen sich aus unbebauten Grundstücken am Siedlungsrand von Krudenburg zusammen, die nicht dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind.

8.5 Reserveflächen Regionalplan

Der Regionalplan enthält an mehreren Stellen des Gemeindegebiets ASB-Darstellungen, die aktuell weder bebaut noch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Insgesamt lassen sich im Gemeindegebiet rund 21,7 ha an Regionalplan-Reserven identifizieren.

Hünxe

In Hünxe existiert mit insgesamt 14,5 ha die flächenmäßig größte Regionalplan-Reserve. Diese verteilt sich auf fünf Teilflächen. H-REP-01 (ca. 6,2 ha) und H-REP-02 (ca. 2,4 ha) befinden sich am südlichen Siedlungsrand jeweils östlich bzw. westlich des Hohlbachwegs. Dabei ist jedoch anzumerken, dass für die Fläche H-REP-01 aufgrund der angrenzenden Dinslakener Straße Immissionsschutzkonflikte im westlichen Randbereich der Fläche zu erwarten sind, sodass ohne aktive Lärmschutzmaßnahme nicht die gesamte Fläche baulich genutzt werden kann. H-REP-03 (ca. 4,6 ha) und H-REP-04 (ca. 0,8 ha) befinden sich nordwestlich des Siedlungskörpers und schließen

an das Gewerbegebiet westlich der Dinslakener Straße an. Insbesondere für die Fläche H-REP-03 wird aufgrund der Vorprägung eine gewerbliche Entwicklung favorisiert, wodurch die Fläche als Wohnbaureserve entfallen würde. Die fünfte Teilfläche, H-REP-05 (ca. 0,5 ha), umfasst die unbebaute Freifläche südlich des Rathauses. Eine wohnbauliche Nutzung an dieser Stelle sollte die im Umfeld vorgesehenen, freiraumbezogenen Planungen (Hünxer Bach, Dorfteich) berücksichtigen.

Bruckhausen

In Bruckhausen befinden sich zwei Regionalplan-Reserven nordwestlich des bestehenden Siedlungskörpers. Die Fläche B-REP-01 befindet sich nördlich des Waldwegs und besitzt eine Größe von 5,2 ha. Die Fläche B-REP-02 liegt westlich des Heinrich-Heine-Wegs. Sie ist 0,5 ha groß und wird aktuell im Rahmen der Planungen für das Sportplatz-Quartier bereits überplant. In der Summe ergeben sich für Bruckhausen somit eine Gesamtreserve von 5,7 ha.

Drevenack

In Drevenack befinden sich zwei Reserveflächen in einer Größe von insgesamt 1,5 ha. D-REP-01 (ca. 1,0 ha) befindet sich südlich des Römerwegs, D-REP-02 (ca. 0,5 ha) liegt im Siedlungsbereich von Peddenberg südlich des Hohen Wegs.

Gartrop-Bühl, Bucholtswelmen und Krudenburg

Die Dorflagen Gartrop-Bühl, Bucholtswelmen und Krudenburg sind im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Dementsprechend sind hier auch keine Regionalplan-Reserven identifizierbar.

8.6 Reserven im Außenbereich

Eine weitere Möglichkeit zur Errichtung neuer Wohngebäude bietet sich im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen. Eine Prüfung der bestehenden Satzungen ergab, dass in drei Satzungsbereichen noch unbebaute Grundstücke bestehen, genauer im Geltungsbereich der Außenbereichssatzungen »Höfkens Feld«, »Hünxer Heide« und »Beckmannsberg«. Die identifizierten Bebauungspotenziale ergeben in der Summe rund 1,1 ha.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die potenziellen Baugrundstücke im Vergleich zu Grundstücken in Baugebieten innerhalb

des Siedlungszusammenhangs überdurchschnittlich groß sind, sodass die in Kapitel 7.2 vorgestellten städtebaulichen Dichten nicht erreicht werden können. Eine überschlägige Schätzung ergibt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen der Außenbereichssatzungen ca. 15 Wohneinheiten realisiert werden können. Bei einer städtebaulichen Dichte von 30 WE je ha wären nur 0,5 ha zur Realisierung dieser Anzahl an Wohneinheiten notwendig. Um die Vergleichbarkeit der Reserveflächen zu gewährleisten, werden 0,6 ha als Reserve im Außenbereich in die Bilanz eingestellt.

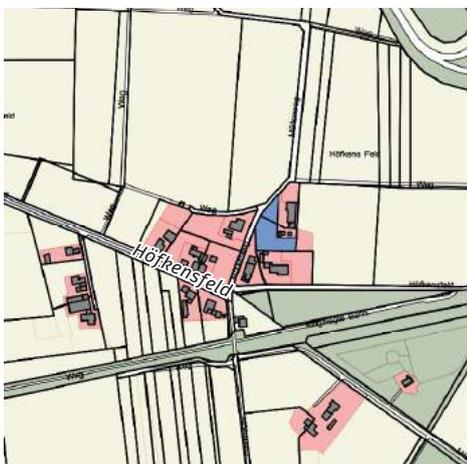


Abbildung 47: Reserve Außenbereichssatzung »Höfkensfeld«



Abbildung 48: Reserve Außenbereichssatzung »Hünxer Heide« und »Beckmannsberg«

8.7 Aktivierbare Reserve und resultierender Wohnbauflächenbedarf

Als aktivierbare Reserve wird die Summe aller Reserveflächen verstanden, deren bauliche Entwicklung bis 2035 zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund müssen bei den ermittelten und in den vorherigen Kapitel vorgestellten Reserveflächen Abschläge berücksichtigt werden, die mit Hilfe einer Aktivierungsquote erfolgen.

Hintergrund dieses Vorgehens sind die planerischen Herausforderungen, die sich bei der Aktivierung von Reserven ergeben. So werden Baugrundstücke häufig zur Bevorratung erworben, ohne dass eine zeitnahe Bebauung geplant ist. Während in Ballungsgebieten zum Teil auch Bodenspekulation Bevorratungskäufe verursacht, so besitzen diese in ländlich geprägten Regionen meist einen familiären Hintergrund, indem für die eigenen Kinder ein Bauplatz im Umfeld des Elternhauses gesichert werden soll. Auch können naturschutzrechtliche oder sonstige

Restriktionen eine Bebauung erschweren oder verhindern. Zudem müssen ggf. auch Zeiten für die Schaffung des Bauplanungsrechts berücksichtigt werden.

Der Zeitpunkt, an dem eine bauliche Nutzung dieser Reserveflächen realisiert wird, kann daher nicht mit Sicherheit bestimmt werden und übersteigt unter Umständen den Planungshorizont. Dementsprechend können nicht alle identifizierten Reserveflächen als tatsächliche Reserve bewertet werden. Belastbare empirische Daten zur Aktivierung von z.B. Baulücken in der Gemeinde Hünxe liegen diesbezüglich nicht vor, weshalb auf Erfahrungswerte und Einschätzungen der Gemeindeverwaltung zurückgegriffen werden muss. Daher wird für Reserven im §34-Gebiet, Bebauungsplan-Reserven, Flächennutzungsplan-Reserven sowie Reserven im Außenbereich eine einheitliche Quote von 0,7 ge-

	Potenzial im Innenbereich (§34-Gebiet)	Reserven Bebauungsplan	Reserven Flächennutzungsplan	Reserven Außenbereich
Hünxe	0,3	1,7	0,5	-
Drevenack	0,5	1,8	-	-
Bruckhausen	0,1	-	-	-
Krudenburg	-	0,1	0,1	-
Sonstige	-	-	-	0,6
Gesamt	0,9	3,6	0,6	0,6
	5,7			
Aktivierungsquote	0,7			
Aktivierbare Reserve	rd. 4,0			

Tabelle 2: Übersicht der Reserveflächen nach Ortsteilen und Ermittlung der aktivierbaren Reserve

	städtebauliche Dichte 23,6 WE je ha	städtebauliche Dichte 26 WE je ha	städtebauliche Dichte 30 WE je ha
Netto-Wohnbauflächenbedarf	22,7 ha	20,6 ha	17,9 ha
Aktivierbare Reserve	4,0 ha		
Netto-Wohnbauflächenbedarf abzgl. aktivierbare Reserven	18,7 ha	16,6 ha	13,9 ha
Brutto-Wohnbauflächenbedarf (+ 30%)	26,6 ha	23,6 ha	19,7 ha
Reserven Regionalplan	17,1 ha (Ohne Fläche H-REP-03)		
resultierender zusätzlicher Flächenbedarf	9,4 ha	6,5 ha	2,6 ha

Tabelle 3: Überblick über die Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs am Beispiel des Szenarios »Konstante Bevölkerungszahl«

wählt. Dies bedeutet, dass 70% der ermittelten Reserven bis 2035 bebaut werden können, was ein ambitioniertes Ziel darstellt, jedoch den politischen Willen zur Forcierung der Innenentwicklung unterstreicht, der sich auch in der Umsetzungsstrategie wiederfindet (vgl. Kapitel 9.4)

Tabelle 2 enthält eine Übersicht über die Reserverflächen (mit Ausnahme der Regionalplan-Reserven) nach Ortsteilen. In der Summe ergeben sich 5,1 ha an Reserve. Bei der Berücksichtigung der erläuterten Aktivierungsquote von 0,7 verbleiben rund 4,0 ha als aktivierbare Reserve.

Die Regionalplan-Reserven müssen hiervon gesondert betrachtet werden. Zum einen bedarf es keiner Berücksichtigung einer Aktivierungsreserve, da im Falle von planerischen Hindernissen ein Flächentausch im Regionalplan möglich ist. Die Reservefläche kann dann an anderer

Stelle aktiviert werden. Zum anderen müssen bei den Regionalplan-Reserven die Bruttodichte berücksichtigt werden, da Erschließung, Grünflächen und sonstige Infrastruktur ebenfalls innerhalb der Fläche herzustellen sind.

Aus diesem Grund werden von den in Kapitel 7.2 ermittelten Netto-Wohnbauflächenbedarfen jeweils die aktivierbare Reserve in Höhe von 4,0 ha abgezogen. Anschließend erfolgt die Ermittlung der Brutto-Wohnbauflächenbedarfen entsprechend dem Vorgehen des RVR im Rahmen der Regionalplanung, indem 30 % der Fläche dem Netto-Bedarf zugeschlagen werden. Dies erfolgt mit dem rechnerischen Faktor von 1,42 (vgl. Regionalverband Ruhr 2016: 18). Von den so ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarfen sind die Regionalplan-Reserven in Höhe von 17,1 ha abgezogen. Die Fläche H-REP-03, für die eine gewerbliche Entwicklung präferiert wird,

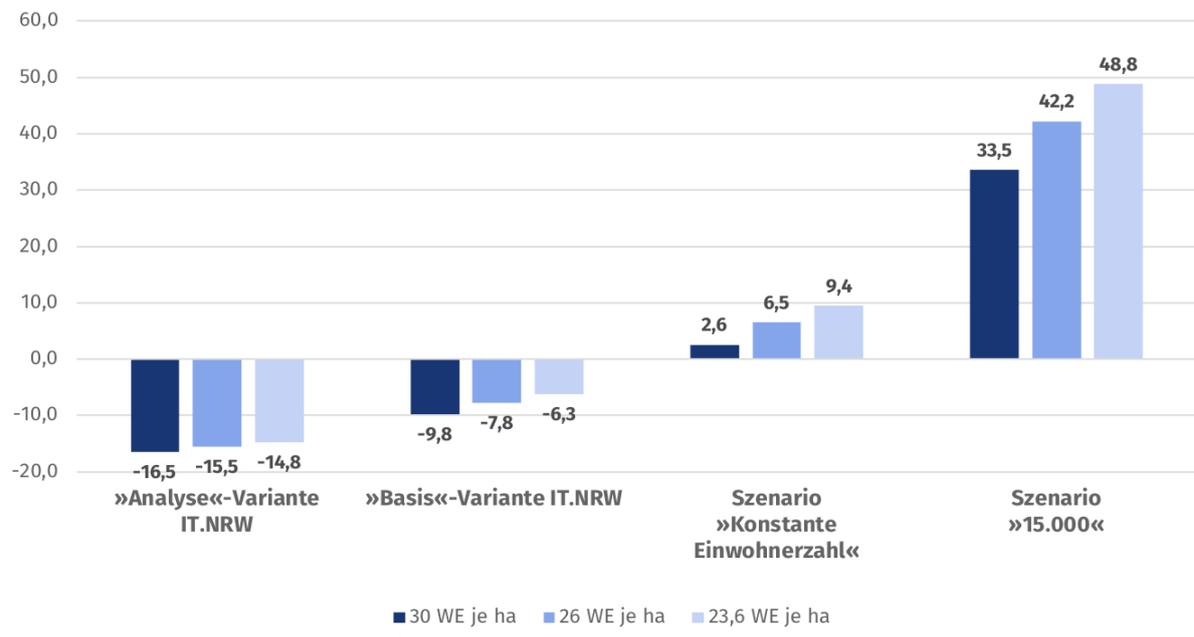


Abbildung 49: Zusätzlicher Flächenbedarf je nach Prognose bzw. Szenario im Vergleich

ist in dieser Summe nicht enthalten. Hieraus ergibt sich im Ergebnis der zusätzliche Flächenbedarf, der – je nach Prognose bzw. Szenario und städtebaulicher Dichte – der nicht durch die bestehende Flächen abgedeckt werden kann (bzw. bei Minuswerten die Fläche, die an Reserve bis 2035 verbleibt).

Zur besseren Verständlichkeit der Berechnung gibt Tabelle 3 einen Überblick über die geschilderte Berechnung zur Ermittlung des zusätzlichen Flächenbedarfs am Beispiel für das Szenario »Konstante Einwohnerzahl«. Für dieses Szenario ergeben sich zusätzliche Flächenbedarfe zwischen 2,6 ha und 9,4 ha, je nachdem welche städtebauliche Dichte zugrunde gelegt wird.

Abbildung 49 veranschaulicht die Berechnungsergebnisse für die Prognosen und Szenarien. Es zeigt sich, dass die Prognosen des

IT.NRW im Rahmen der bestehenden Reserven abbildbar sind. Hier würden bis 2035 sogar noch Reserven für wohnbauliche Entwicklungen verbleiben. Der Flächenbedarf des Szenario »15.000« überschreitet das Angebot an Reserveflächen deutlich. Hier werden zusätzliche Flächenbedarfe von 33,5 ha bis 48,8 ha benötigt, um das Szenario in der Gemeinde Hünxe zu realisieren. Das Szenario »Konstante Einwohnerzahl« stellt sich als realisierbar heraus. Zwar übersteigt der ermittelte Bedarf die Reserven, jedoch beträgt der zusätzliche Flächenbedarf bei Berücksichtigung einer städtebaulichen Dichte von 30 WE je ha gerade einmal 2,6 ha. Dies entspricht einer Anzahl von rund 80 Wohneinheiten, die nicht durch die Bebauung von Reserveflächen abgedeckt werden können, sondern durch andere Maßnahmen im Bestand geschaffen werden müssten.

9. UMSETZUNGSSTRATEGIE

9.1 »Hünxe 13.600«

Im Mittelpunkt der konzeptionellen Überlegungen zur Zukunft des Wohnens in der Gemeinde Hünxe steht der politische Wille, den Bevölkerungsstand der Gemeinde auch in Zukunft stabil zu halten. Das Szenario »Konstante Einwohnerzahl« hat sich bereits im Rahmen der Erarbeitung des IKEK als konsensfähig gezeigt. Dies konnte im Rahmen der politischen Workshops zum Gemeindeentwicklungskonzept Wohnen bestätigt werden. Vor diesem Hintergrund wurde das Szenario zum Leitgedanken

»Hünxe 13.600« weiterentwickelt. Im Erarbeitungsprozess konnten verschiedene Herausforderungen für die Zukunft des Wohnens in der Gemeinde Hünxe identifiziert werden.

Im Ergebnis haben sich acht Handlungsfelder mit jeweils unterschiedlichen Handlungszielen herauskristallisiert (vgl. Abbildung 50). Im Folgenden werden die verschiedenen Handlungsfelder einzeln vorgestellt und Handlungsempfehlungen zur Erreichung der Ziele erläutert.

LEITGEDANKE »HÜNXE 13.600« Konstante Bevölkerungsentwicklung

NEUE WOHNQUARTIERE

Bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen Entwicklung des Hauptortes und der beiden Ankerorte

ZIELGRUPPEN

Entwicklung eines differenzierten Wohnangebotes für sozial gemischte Quartiere mit Fokus auf barrierefreie und intergenerationale Wohnangebote

WOHNUMFELD

Attraktivierung und behutsame Aufwertung bestehender Wohnquartiere, Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes bei neuen Wohnquartieren

STANDORTQUALITÄT

Erhalt und Ausbau der Qualitäten der Gesamtgemeinde als attraktiver Wohnstandort

INNENENTWICKLUNG

Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale unter Definition einheitlicher Leitlinien

GENERATIONENWECHSEL

Generationenwechsel in Bestandsimmobilien durch Vermittlung fördern

KLIMASCHUTZ

Verbesserung der Energiestandards in den Bestandsquartieren und sinnvolle Regelungen bei Neubaugebieten

STEUERUNG

Aktive Prozesssteuerung und Monitoring durch die Gemeindeverwaltung und Kooperation mit öffentlichen und privaten Partnern

Abbildung 50: Übersicht der Handlungsfelder und der jeweils zugeordneten Handlungsziele

9.2 Handlungsfeld »Neue Wohnquartiere«

Ziel: Bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen Entwicklung des Hauptortes und der beiden Ankerorte

Auf Grundlage des Leitgedankens »Hünxe 13.600« lassen sich Flächenbedarfe für Wohnbauflächen in der Gemeinde Hünxe bis 2035 ableiten. Aus Abbildung 49 (s. Kapitel 8.6) wird dabei ersichtlich, dass die angestrebte konstante Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der regionalplanerisch vorgeschlagenen Dichte von 23,6 WE je ha im Rahmen der bestehenden Reserven nicht realisiert werden kann. Auch bei einer durchschnittlichen städtebaulichen Dichte von 26 WE je ha würde es an Fläche fehlen, um den errechneten Wohnraumbedarf zu decken. Die Nutzung weiterer, über die bestehenden Regionalplan-Reserven hinausgehenden Flächen im planerischen Außenbereich, wird vor dem Hintergrund der bundesweit angestrebten Minimierung der Flächeninanspruchnahme abgelehnt.

In diesem Zusammenhang konnte sich politisch auf einen Dichte-Zielwert von 30 WE je ha geeinigt werden, bei dem sich der Leitgedanke im Rahmen der bestehenden Regionalplan-Reserven grundsätzlich realisieren lässt. Für eine der bestehenden regionalplanerischen Reserveflächen stellt sich aufgrund der umgebenden Nutzungsstruk-

tur die Frage nach dem Sinn einer wohnbaulichen Entwicklung. Das nähere Umfeld der Fläche H-REP-03 (s. Abbildung 44, Kapitel 8.4) wird von gewerblichen Nutzungen geprägt, weshalb für diese Fläche eine gewerbliche Entwicklung präferiert wird, die ebenfalls aus der ASB-Darstellung abgeleitet werden kann. Diese Fläche steht dementsprechend nicht dem Wohnungsbau zur Verfügung, weshalb selbst bei einer Entwicklung aller verbleibenden Regionalplan-Reserven noch 2,6 ha zur Deckung des Bedarfs fehlen würden. Das Flächendefizit kann jedoch durch Anstrengungen zur Innenentwicklung voraussichtlich abgefangen werden (vgl. Kapitel 9.4).

Im Ergebnis bedeutet die Realisierung dieser Zielsetzung, dass alle Regionalplan-Reserven in den einzelnen Ortsteilen aktivierbar sein müssen. Dabei sollte die Entwicklung dieser Flächen auch unter siedlungsstruktureller Perspektive bewertet werden. Unter Umständen kann ein Flächentausch sinnvoll sein, um die regionalplanerisch gesicherten Flächen an anderer Stelle zu realisieren. Dabei ist stets auf eine gleichmäßige Entwicklung des Hauptortes und der beiden Ankerorte zu achten.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Realisierung einer durchschnittlichen städtebaulichen Dichte von 30 Wohneinheiten je Hektar (Nettowert) bei neuen Wohnquartieren.
- Vollständige Entwicklung der regionalplanerischen Reserven (ggf. Flächentausch) unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen Entwicklung des Hauptortes und der beiden Ankerorte.

AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALT:

keine

9.3 Handlungsfeld »Zielgruppen«

Ziel: Entwicklung eines differenzierten Wohnangebotes für sozial gemischte Quartiere mit Fokus auf barrierefreie und intergenerationelle Wohnangebote

Um den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen zu entsprechen, sollte bei der Entwicklung neuer Wohngebiete auf ein differenziertes Wohnangebot geachtet werden. Die Vorgabe einer städtebaulichen Dichte von 30 WE je ha erlaubt die Entwicklung von Quartieren mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern. Dabei übernimmt der Mehrfamilienhausbau für die Wohnraumversorgung unterschiedlicher Zielgruppen eine wesentliche Rolle.

Die Analyse des Wohnungsbestandes belegt, dass in den letzten Jahren kaum Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstanden sind (vgl. Abbildung 36, Kapitel 6.2), weshalb im Zusammenhang mit dem Trend zu kleineren Haushalten wieder ein verstärkter Fokus auf dieses Segment erfolgen sollte. Das idealisierte Beispiel für ein Baugebiet mit einer städtebaulichen Dichte von 30 WE je ha (vgl. Abbildung 41, Kapitel 7.2) veranschaulicht, dass nahezu die Hälfte der Wohneinheiten im Quartier im Mehrfamilienhausbau realisiert werden können und dennoch ein Wohngebiet entstehen kann, das überwiegend durch eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften gekennzeichnet ist.

Vor diesem Hintergrund sollen in Zukunft die Hälfte aller Wohneinheiten in neuen Baugebieten (also 15 WE je ha) als Wohnungen im Mehrfamilienhausbau entstehen. Unter Berücksich-

tigung der dem Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Regionalplan-Reserven in Höhe von 17,1 ha würde sich demnach ein Zielwert von rd. 250 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau ergeben, die bis 2035 zu realisieren sind. Grundsätzlich kann ein Teil dieses Zielwerts auch durch die Bebauung der sonstigen Reserven (Baulücken) oder Maßnahmen zur Innenentwicklung (z.B. Aufstockung, s. Kapitel 9.4) entstehen, soweit dies mit planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar ist.

Zudem sollte im Mehrfamilienhausbau ein Fokus auf barrierefreie Wohnangebote erfolgen, um für die zunehmende Altersgruppe der über 75-jährigen (vgl. Abbildung 16, Kapitel 6.1) adäquaten Wohnraum zu schaffen und eine tragfähige Alternative zum Eigenheim zu bieten. Mit dem Baugebiet »Högemannshof« wird in Hünxe ein solches Projekt bereits realisiert.

Doch auch für andere Zielgruppen wie jungen Erwachsene (sog. »Starterhaushalte«) ist der Mehrfamilienhausbau zur Wohnraumversorgung wesentlich. Daher sollten intergenerationelle Ansätze im Bereich Wohnen verstärkt Berücksichtigung finden. Die Idee des »Mehrgenerationenwohnens« bedeutet dabei auch, dass Räume für Gemeinschaft, zum Treffen und zur Kommunikation bei der Planung berücksichtigt werden.

Eine besondere Form das Miteinander zu gestalten bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte, bei



Abbildung 51: Impressionen zu gemeinschaftlichem, intergenerationellen Wohnangeboten (WIR am Phoenixsee)
 © Fotografie: Cornelia Suhan, Architektur: post welters + partner

denen sich mehrere Personen zu einer Baugesellschaft zusammenschließen, um gemeinsam Wohnraum passgenau zu den eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Zur Förderung solcher Wohnprojekte sollte beachtet werden, dass diese in Konkurrenz zu »professionellen« Projektentwicklern stehen und aufgrund der großen Anzahl an Akteuren anders und insbesondere schwerfälliger agieren, weshalb ein erhöhter Betreuungs- bzw. Beratungsbedarf seitens der Gemeindeverwaltung erforderlich wird.

Zur Realisierung eines differenzierten, zielgruppenorientierten Wohnangebotes kann die Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft ein wichtiger Baustein sein. Kommunale Wohnungsgesellschaften ermöglichen eine sichere und sozialverantwortliche Wohnraum-

versorgung, indem die Gesellschaften selbst im Wohnungsbau aktiv werden und den Gebäudebestand im Anschluss bewirtschaften und verwalten. Darüber hinaus können kommunale Wohnungsgesellschaften Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen usw. vor Ort bereitstellen.

Zwangweise müssen zur Realisierung von Vorhaben des Wohnungsbaus die Grundstücke durch die Gesellschaft zuerst erworben werden. Die Verfügbarkeit von potenziellen Baugrundstücken wird erleichtert, wenn sich die Flächen bereits im kommunalen Eigentum befinden. Daher stellt der Zwischenerwerb durch die Kommune einen wichtigen Baustein zur Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung dar (vgl. Kapitel

9.9). Hieraus erwachsen grundsätzlich weitere Instrumente für die Gemeinde, um den Wohnungsbau zu steuern:

1. Konzeptvergabe: Bei der Konzeptvergabe handelt es sich um ein Vergebungsverfahren, das sich auf ein oder mehrere Baugrundstücke konkret bezieht. Das Verfahren erlaubt die Definition von inhaltlichen Vergabekriterien, sodass nicht (allein) die Höhe des Kaufpreises die Bewertung entscheidet. Das Verfahren eignet sich zur Auswahl eines (professionellen) Bauträgers und wird somit in der Regel im Mehrfamilienhausbau und Reihenhausbau angewandt.

2. Anhandgabe: Die Anhandgabe ist ein Verfahren, bei dem kommunale Grundstücke an Initiativen, Genossenschaften oder Baugemeinschaften mit Hilfe eines Bewerbungsverfahrens und anhand bestimmter Kriterien (standortbezogen, wohnungspolitisch, sozial, städtebaulich) zum Verkehrswert vergeben werden. Der ausgewählte Interessent bzw. Interessenten erhalten anschließend die Möglichkeit, die Finanzierung und die Baugenehmigung des Projektes innerhalb einer festgelegten Frist (1-2 Jahre) zu

klären. Die Anhandgabe bietet sich zur Förderung von Akteuren außerhalb des marktorientierten Segmentes an.

3. Vergaberichtlinie: Vergaberichtlinien sind allgemein gültige Grundsätze zur Vergabe kommunaler Baugrundstücke, die bereits in vielen Kommunen insbesondere im Ballungsrandgebiet Anwendung finden, um die lokale Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung besonders berücksichtigen zu können (sog. Einheimischen-Modell). Meist beziehen sich die Richtlinien auf die Vergabe von Grundstücken zum Ein- und Zweifamilienhausbau und somit an private Bauherren.

Insbesondere die Einführung einer Vergaberichtlinie hat sich im Rahmen der politischen Diskussion als konsensfähig herausgestellt, sodass die Erarbeitung und Beschluss einer solchen Richtlinie zeitnah erfolgen sollte. Hierfür sind Vorschläge für Vergabekriterien zu konkretisieren und zu diskutieren. Die Richtlinie soll dabei eine höhere Transparenz bei der Vergabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde Hünxe herstellen.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Entwicklung von mindestens 250 barrierefreien Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau bis 2035.
- Förderung intergenerationeller, gemeinschaftlicher Wohnprojekte
- Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft
- Erarbeitung und Beschluss einer Vergaberichtlinie für Baugrundstücke

SONSTIGE INSTRUMENTE

- Konzeptvergabe
- Anhandgabe

AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALT:

- Ggf. Zwischenerwerb der Flächen
- Kosten zur Einrichtung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
- Personelle Kapazitäten zur Erarbeitung der Vergaberichtlinie und zur Durchführung der Vergaben

9.4 Handlungsfeld »Innenentwicklung«

Ziel: Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale unter Zugrundelegung einheitlicher Leitlinien

Innenentwicklungspotenziale stellen vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung einen wichtigen Baustein der kommunalen Bau- und Wohnungspolitik dar. Neben Baulücken bestehen weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten, die jedoch einen höheren planerischen Aufwand bedürfen.

Dies umfasst zum einen die sog. Hinterlandbebauung, bei der im Gartenbereich großer Grundstücke (meist aus den 1950er und 1960er Jahren) oder freien Flurstücken im Blockinnenbereich Wohngebäude entstehen. Hierzu muss in aller Regel zuerst das entsprechende Baurecht geschaffen und die Erschließung

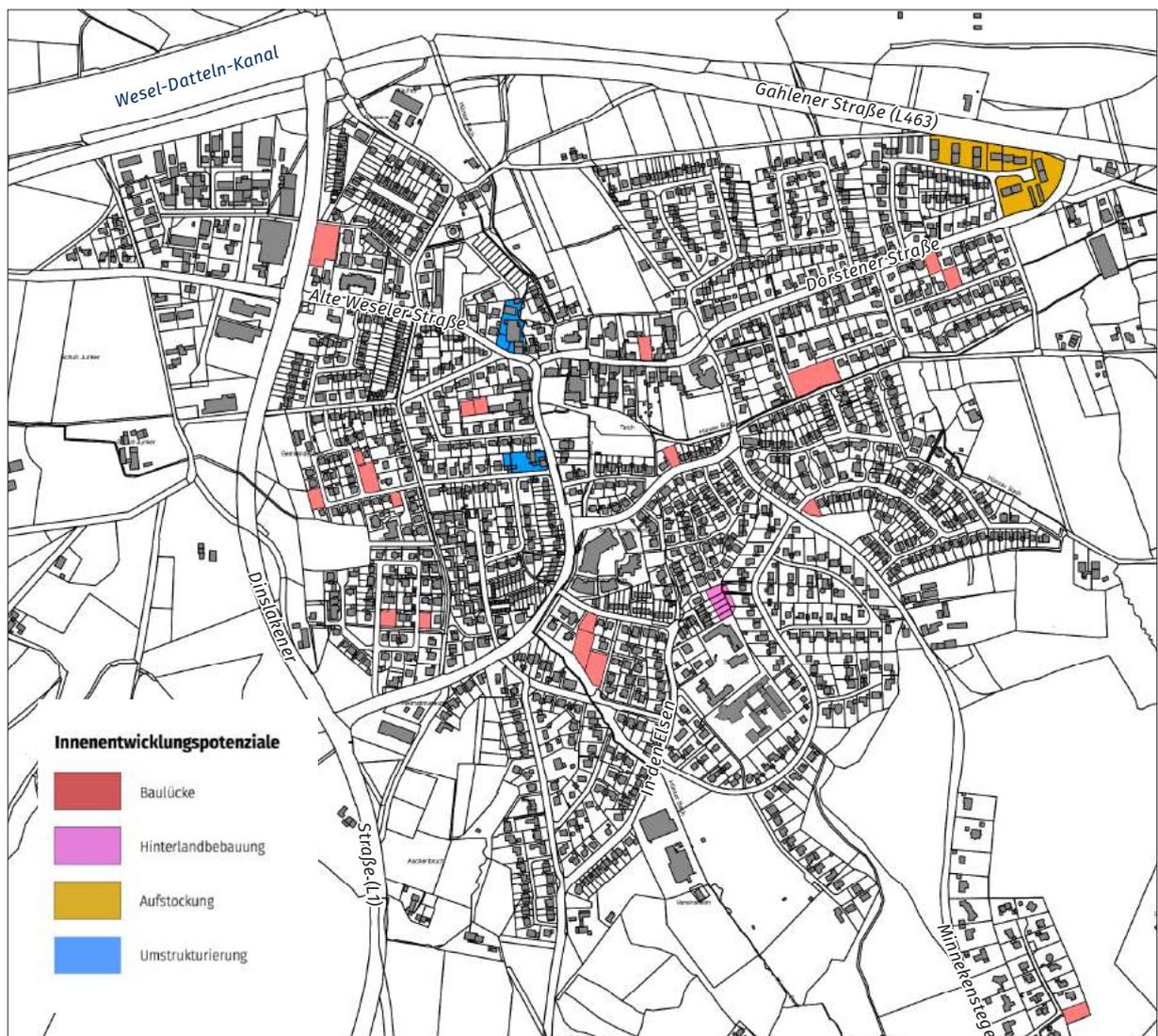


Abbildung 52: Innenentwicklungspotenziale in Hünxe

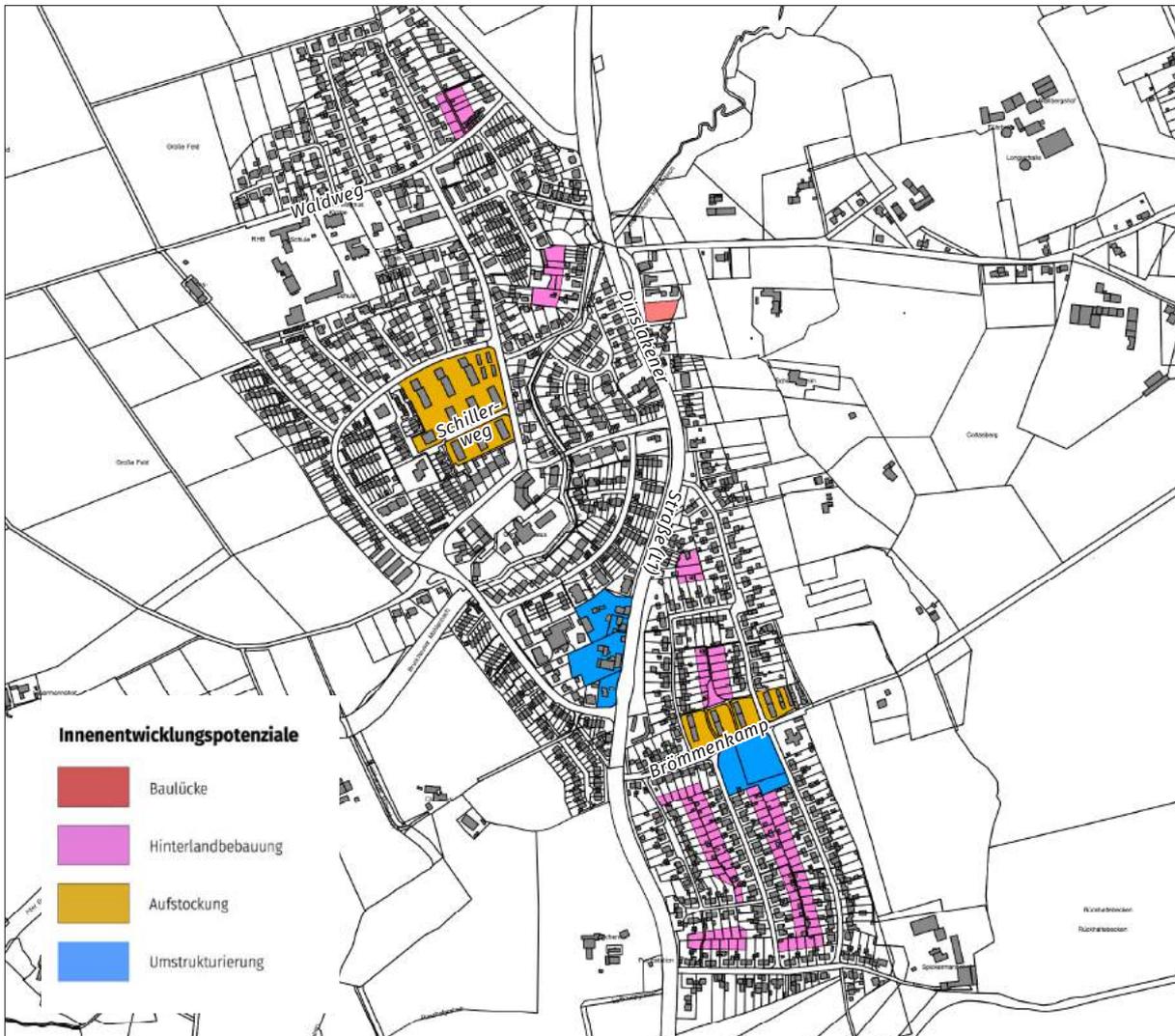


Abbildung 53: Innenentwicklungspotenziale in Bruckhausen

gesichert werden. Zudem müssen potenzielle Konflikte mit Nachbarn frühzeitig erkannt und gelöst werden. Zum anderen bieten Mehrfamilienhäuser die Möglichkeit neue Wohneinheiten durch »Aufstockung«, also dem Hinzufügen von Stockwerken zur Schaffung neuer Wohneinheiten, zu realisieren. Dies kann mit einer Sanierung des gesamten Gebäudes einhergehen, weshalb sich diese Maßnahmen häufig positiv auf das Ortsbild auswirken. Darüber hinaus ist auch der Abriss von Gebäuden denkbar, um auf der freiwerdenden Fläche mit einem höheren Bauvolumen Wohnraum zu schaffen (»Umstrukturierung«).

Das Gemeindegebiet von Hünxe wurde bezüglich der beschriebenen Innenentwicklungspotenziale hin untersucht. Dabei konnte zur Ermittlung der Baulücken auf die identifizierten Reserven im §34-Gebiet sowie den Bebauungsplan-Reserven zurückgegriffen werden. Abbildungen 52 bis 54 geben einen Überblick über die identifizierten Innenentwicklungspotenziale für den Haupt- und die beiden Ankerorte.

Eine Hinterlandbebauung ist dabei innerhalb mehrerer Baublöcke von Bruckhausen umsetzbar. Hier erlauben insbesondere die tiefen Gartengrundstücke der Bergarbeitersiedlung

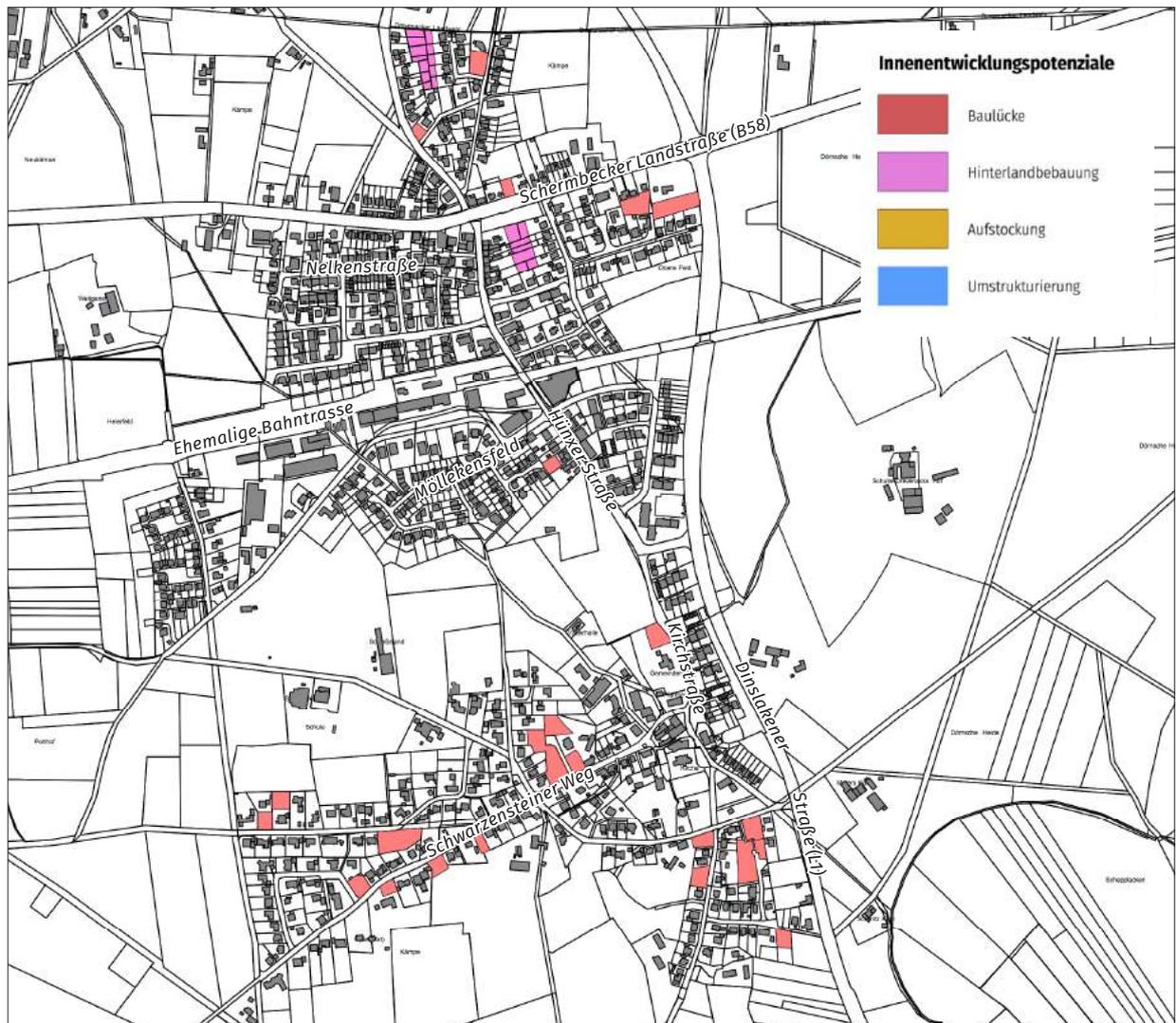


Abbildung 54: Innenentwicklungspotenziale in Drevenack

Brömmenkamp eine Bebauung im Blockinnenbereich. Doch auch im übrigen Siedlungsbereich von Bruckhausen lassen sich Grundstücke mit ausreichender Tiefe für eine Hinterlandbebauung finden. In Hünxe konnte nur zwischen Klever Straße und In den Elsen ein Potenzial für Hinterlandbebauung identifiziert werden. In Drevenack wären nach erster Einschätzung im Siedlungsbereich von Peddenberg zwei Bereiche für eine Hinterlandbebauung grundsätzlich denkbar.

Aufstockungsoptionen ergeben sich insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhausstruk-

turen in Bruckhausen (Schillerweg und Brömmenkamp). Für die Geschosswohnungsbauten im Hünxer Feld ist ebenfalls eine Aufstockung vorstellbar, wird aufgrund der diversen Eigentümerstruktur aber als schwierig eingeschätzt.

Gebiete, die sich für eine Umstrukturierung eignen, lassen sich in Hünxe und Bruckhausen identifizieren. Für den Bereich nördlich der Dinslakener Straße in Bruckhausen bestehen bereits Planungsabsichten für eine Umstrukturierung. Hier soll der Gebäudebestand abgerissen und stattdessen eine Mehrfamilienhausbebauung entstehen.

Die Aktivierung der identifizierten Innenentwicklungspotenziale stellt eine Herausforderung für Planende dar. Die Eigentümer müssen für die Nachverdichtungsmaßnahmen gewonnen werden, das Planungsrecht in vielen Fällen geändert bzw. erst geschaffen werden und nachbarschaftliche Konflikte ausgeräumt werden. Vor diesem Hintergrund werden neun Leitlinien zur Innenentwicklung erarbeitet, die das Handeln der Gemeindeverwaltung in Zukunft leiten sollen. Die Leitlinien unterteilen sich thematisch in Aktivierungsstrategie, Gebäudegestaltung und Freiraumgestaltung. Folgend werden die Leitlinien aufgelistet, tiefergehende Erläuterungen finden sich im Anhang wieder.

Aktivierungsstrategie:

1. Baulückenkataster initiieren
2. Aufstockung in Form von Dachausbauten ermöglichen
3. Konsensfähige Hinterlandbebauung realisieren

Gebäudegestaltung:

1. Baulücken: Bauleitplanerische Regelungen nur in Verbindung mit weiteren Regelungen aufstellen
2. Aufstockung: Einheitliche Fassaden- und Dachgestaltung beachten
3. Hinterlandbebauung: Geringere Bauhöhe und -volumen sowie abgestimmte Gestaltung berücksichtigen

Freiraumgestaltung:

1. (Vor-)Gartenflächen grün gestalten
2. Anzahl, Lage und Gestaltung von Stellplätzen regeln
3. Freiraumelemente nach Möglichkeit erhalten bzw. neu anpflanzen

Um über die Vorteile und Herausforderungen von Innenentwicklungsmaßnahmen zu informieren und eine erhöhte Akzeptanz für die Maßnahmen zu erhalten, wird die Erstellung einer Informationsbroschüre in Form eines Flyers vorgeschlagen. Dieser sollte sowohl in Printform als auch in digitaler Form veröffentlicht und beworben werden (insbesondere durch das Quartiersmanagement, s. hierzu Kapitel 9.5). Dabei sollten auch die positiven Wechselwirkungen zwischen der Innenentwicklung und dem Themenfeld »Ökologie und Klimaschutz« aufgezeigt werden.

In Kapitel 9.2 wurde bereits darauf hingewiesen, dass Innenentwicklungsmaßnahmen notwendig werden, um das Defizit an Reserverflächen zur Erreichung des Leitgedankens auszugleichen. Dabei ist grundsätzlich auch die Neuaufstellung bzw. Erweiterung von Außenbereichssatzungen als Maßnahme denkbar. Diese stellt jedoch keine klassischen Maßnahmen zur Innenentwicklung dar und sollte nur Anwendung finden, wenn das Ziel des Leitgedankens »Hünxe 13.600« durch sonstige Maßnahmen nicht erreicht werden kann.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Umsetzung der Leitlinien zur Innenentwicklung (s. Anhang)
- Erarbeitung einer Informationsbroschüre (Flyer) für erhöhte Akzeptanz

AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALT:

- Personelle Kapazitäten zur Umsetzung der Leitlinien
- Herstellungskosten für die Informationsbroschüre

9.5 Handlungsfeld »Generationenwechsel«

Ziel: Generationenwechsel im Bestand durch Vermittlung fördern

Aus der Analyse ergibt sich, dass nahezu zwei Drittel aller Haushalte in der Gemeinde aus ein oder zwei Personen bestehen (vgl. Abbildung 25, Kapitel 6.1). Die Haushaltstypen sowie die demographische Entwicklung weisen darauf hin, dass es sich dabei insbesondere um ältere Ehepaare oder alleinstehende ältere Personen handelt. Diese leben meist im selbstgenutzten Eigenheim und verfügen daher über eine überdurchschnittliche Wohn- und Grundstücksfläche pro Kopf, deren Instandhaltung sich mit zunehmenden Alter immer schwieriger gestaltet.

Mit Hilfe der Bereitstellung von altersgerechten Wohneinheiten wird der Generationenwechsel im Bestand erleichtert. Durch den Umzug in ein altersgerechtes Wohnangebot stehen die durch ältere Ehepaare und Alleinstehende mindergenutzten Eigenheime jungen Familien und Paaren in der Familiengründung zum Verkauf. Ein solcher Eigentümerwechsel ist meist mit Investitionen in die Bestandsimmobilie verbunden, wodurch not-

wendige Sanierungsarbeiten vorgenommen und insbesondere die Energieeffizienz der Immobilien verbessert werden kann. Auch der Einsatz von erneuerbaren Energien für die Energie- und Wärmeversorgung wird hierdurch im Bestand erhöht.

Um beim Verkauf bzw. Kauf von Bestandsimmobilien zu vermitteln, sollte die Gemeindeverwaltung als Ansprechpartnerin für Interessenten auftreten. Diese Aufgabe kann das zukünftige Quartiersmanagement übernehmen, das mit Hilfe von Fördermitteln der Städtebauförderung zeitnah besetzt wird.

Darüber hinaus könnte in diesem Zusammenhang eine Imagekampagne für das Lokale Handwerk erfolgen. Durch Informationsmaterial zu Anbietern vor Ort können lokale Wirtschaftskreisläufe gefördert werden. Hierbei kann auch auf das Online-Portale *lokaleshandwerk.de* zurückgegriffen werden, das Fachbetriebe aus dem Ruhrgebiet an Suchende vermittelt.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Einsatz des Quartiersmanagements als Vermittlungsstelle für Verkaufs- bzw. Kaufinteressenten von Bestandsimmobilien
- In diesem Zusammenhang: Durchführung einer Imagekampagne für das lokale Handwerk zur Förderung lokaler Wirtschaftskreisläufe

AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALT:

- Kosten für die Erarbeitung der Imagekampagne für das lokale Handwerk

9.6 Handlungsfeld »Wohnumfeld«

Ziel: Attraktivierung und behutsame Aufwertung bestehender Wohnquartiere, Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes bei neuen Wohnquartieren.

Ein gut gestaltetes Wohnumfeld mit attraktiven öffentlichen Räumen trägt wesentlich zur Qualität eines Wohnquartiers bei und wirkt sich positiv auf den Wert von Immobilien aus. In der Gemeinde lassen sich Räume mit erhöhtem Handlungsbedarf in Bezug auf das Wohnumfeld feststellen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Schillerweg und Brömmenkamp in Bruckhausen. Die Bereiche sind durch Zeilenstrukturen mit halböffentliche Freiräumen gekennzeichnet, denen ein klares Nutzungs- und Gestaltungskonzept fehlt. Durch gezielte Ansprache der Eigentümer können hier unter Beteiligung der Mieter neue Impulse für die Aufwertung des Wohnumfelds gesetzt werden. Wohnungsunternehmen führen in jüngerer Vergangenheit vermehrt Quartiersentwicklungsprozesse mit Mieterbeteiligung durch, bei denen auch der Freiraum verstärkt in den Fokus rückt.

In Zusammenarbeit mit den Eigentümern können konzeptionelle Ansätze erarbeitet werden,

die eine verbesserte Gestaltung und intensivere Nutzung des Freiraums zum Ziel haben. Dabei sind u.a. die Anlage von Mietergärten und neuer Spielflächen sowie Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Maßnahmen denkbar.

Ein weiterer Handlungsbereich stellt die Gestaltung von Vorgärten dar. Diese fallen immer häufiger einer Versiegelung (zum Abstellen des Pkw, Mülltonnen etc.) oder der Gestaltung als Stein- oder Schottergarten zum Opfer. Um die Gestaltung des Straßenraumes und die ökologische Funktion begrünter Gartenflächen zu sichern, können im Rahmen der Bebauungsplanung gestalterische Festsetzungen (nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) erfolgen.

Darüber hinaus können im Rahmen der Bauleitplanung weitere Festsetzungen getroffen werden, die sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken. Als Beispiele sind insbesondere die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung

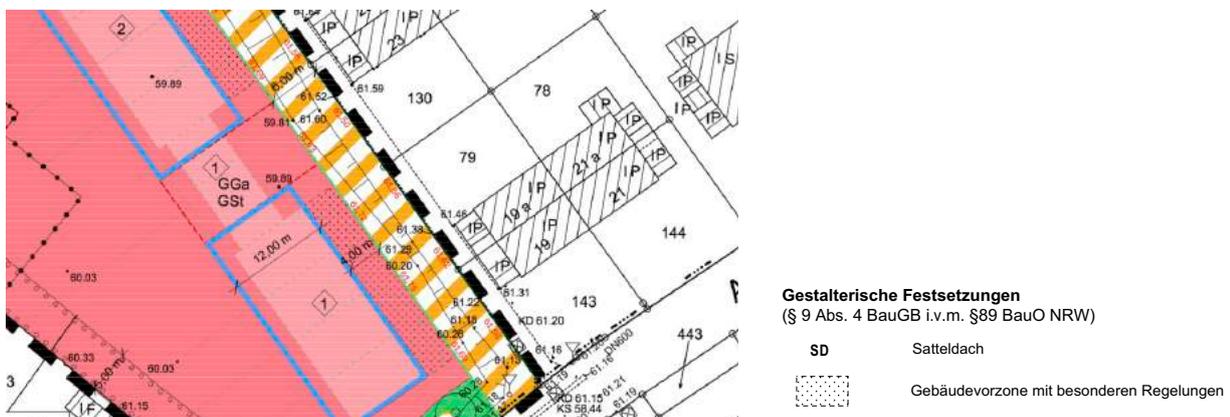


Abbildung 55: Beispiel für die Festsetzung von Vorgartenbereichen mit besonderen gestalterischen Regelungen
© Stadt Bochum, post welters + partner

sowie Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern zu nennen. Hierbei wird – ebenso wie bei den Festsetzungen zur Vorgartenzone – empfohlen, Musterfestsetzungen zu definieren, die in Bebauungsplänen standardmäßig übernommen werden. Zudem sollte bei Bedarf über eine Änderung bestehender Bebauungspläne nachgedacht werden, um bei zukünftigen Bauvorhaben den Ansprüchen an das Wohnumfeld gerecht zu werden.

Zur Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema wird die Erstellung einer Informationsbroschüre in Form eines Flyers zu den Themen naturnahe (Vor-)Gartengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baum- und Strauchpflanzungen einschließlich deren Auswirkungen auf Arten-, Boden- und Klimaschutz empfohlen (s. hierzu Kapitel 9.8 »Ökologie und Klimaschutz«). Hierdurch wird eine höhere Akzeptanz

erwartet, die eine Realisierung der gestalterischen Festsetzungen erleichtert.

Es wird zudem vorgeschlagen über »weiche« Maßnahmen Anreize für eine naturnahe Vorgartengestaltung zu schaffen, bevor über die Bauleitplanung eine »harte« Regelung erfolgt. Hierzu wird die Durchführung eines gemeindeweiten Wettbewerbes für die attraktivste Gartengestaltung vorgeschlagen. Dabei soll eine naturnahe Gestaltung mit heimischen Pflanzen im Fokus des Wettbewerbes stehen. Zudem wird eine Förderung zur Pflanzung heimischer Pflanzenarten empfohlen, in deren Rahmen heimische Pflanzen (in Form von Setzlingen oder Saatgut) kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Interessenten erhalten eine zuvor einheitlich definierte Anzahl an Pflanzen, soweit die Pflanzen bei der (Vor-)Gartengestaltung Anwendung finden.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Erarbeitung von Konzepten zur Gestaltung der halböffentlichen Freiräume im Bereich Schillerweg und Brömmenkamp unter Beteiligung der Mieter
- Definition von Vorgartenbereichen mit besonderen Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen (bei Bedarf auch Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne)
- Festsetzung von Dach- Fassadenbegrünung in Bebauungsplänen (bei Bedarf auch Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne)
- Festsetzung von Pflanzgeboten (Bäume, Sträucher) in Bebauungsplänen (bei Bedarf auch Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne)
- Erstellung einer Informationsbroschüre (Flyer) bezüglich einer naturnahen (Vor-)Gartengestaltung
- Auslobung eines gemeindeweiten Wettbewerbs »Naturnaher Garten«
- Förderung der Pflanzung heimischer Pflanzen (»Gratispflanze«)

AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALT:

- Personelle Kapazitäten zur Betreuung der Freiraumkonzepte und Mieterbeteiligung von Seiten der Verwaltung
- Personelle Kapazitäten bei Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen
- Kosten für die Erstellung und Druck einer Informationsbroschüre
- Kosten zur Durchführung des Wettbewerbes sowie Förderung heimischer Pflanzen

9.7 Handlungsfeld »Standortqualität«

Ziel: Erhalt und Ausbau der Qualitäten der Gesamtgemeinde als attraktiver Wohnstandort

Die Qualität des Wohnstandorts Hünxe soll auch in Zukunft erhalten bleiben und in bestimmten Bereichen weiter ausgebaut werden. Wesentlich sind dabei die sog. »weichen« Standortfaktoren, die neben dem Wohnungsbestand und dem direkten Wohnumfeld (vgl. Kapitel 9.6) die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung bestimmen. Hierzu gehören u.a. die Stadtgestaltung, attraktive Ortsmitten mit Versorgungsangeboten, Möglichkeiten der Freizeitgestaltung oder auch das Mobilitätsangebot eines Ortsteils.

Mit dem integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) hat sich die Gemeinde Hün-

xe bereits ein Maßnahmenpaket erarbeitet, das zu einer positiven Entwicklung der Gemeinde und ihrer Qualitäten als Wohnstandort beitragen wird. Exemplarisch seien hierbei folgende Maßnahmen zur Gestaltung der Ortsmitten genannt:

- Neugestaltung Ortsmitte Hünxe (Marktplatz / Alte Dinslakener Straße / Dorfteich, Potenzialfläche Rathausquartier, etc.)
- Neugestaltung Ortsmitte Bruckhausen (Danziger Platz)
- Neugestaltung Ortsmitte Drevenack (Hünxer Straße, Marktplatz)

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Umsetzung der im IKEK definierten Maßnahmen zur Erreichung der Zielsetzung

AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALT:

Im IKEK beschrieben

9.8 Handlungsfeld »Ökologie und Klimaschutz«

Ziel: Verbesserung der Energiestandards in den Bestandsquartieren und sinnvolle Regelungen bei Neubaugebieten

In Bezug auf das Handlungsfeld »Ökologie und Klimaschutz« beschreibt das integrierte Klimaschutzkonzept (IKK) die Herausforderungen im Wohnungsbestand der Gemeinde Hünxe wie folgt:

»Die wesentlichen Einsparpotenziale im Bereich der Haushalte liegen in der energetischen Sanie-

rung des Gebäudebestandes, einem energieeffizienten Neubau sowie im Verbraucherverhalten der Bewohner. Vor diesem Hintergrund liegt insbesondere bei der Ansprache der privaten Einfamilienhausbesitzer ein wichtiger Hebel bei der Ermittlung der Einsparpotenziale.« (Integriertes Klimaschutzkonzept: 21)

Die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien stellt dabei die wesentliche Herausforderung in Hünxe dar. »Dies ist eine wichtige Initialmaßnahme, da vor dem Hintergrund der Altersstruktur der Wohngebäude in Hünxe sehr große Einspar- und Effizienzpotenziale mobilisierbar sind. Hierin liegt eine wichtige Aufgabe des kommunalen Klimaschutzes.« (Integriertes Klimaschutzkonzept: 34). Durch den sich vollziehenden Generationenwechsel im Bestand (s. Kapitel 9.5) ist zu erwarten, dass größere Investitionsvolumina in die Sanierung von Gebäuden und Gebäudetechnik erfolgen.

»Die Potenziale zur Reduzierung der Energieverbräuche sind je nach Baualterklasse aufgrund der verschiedenen Bauweisen sehr unterschiedlich. Die größten Potenziale zur Einsparung durch baulich-technische Maßnahmen liegen in den Bereichen Dämmung, Fenstererneuerung und Modernisierung der Heizungsanlage.« (Integriertes Klimaschutzkonzept: 21)

Die Sichtbarmachung der Potenziale kann durch Beratung und Information von Seiten der Gemeinde unterstützt werden, wie es auch im IKK bereits durch entsprechende Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. Maßnahmen EnEff1 Durchführung von Thermografieaktionen oder EnEff2 Mein Haus spart! - Haus-zu-Haus-Beratungen). Zudem stehen mit dem Programm »AltBauNeu Kreis Wesel« durch das KompetenzNetzEnergie Kreis Wesel e.V. Beratungsprogramme und lokale Förderung auf Kreisebene zur Verfügung.

Im Neubau sorgt die zwingende Einhaltung der EnEV bereits für hohe Standards in Bezug auf

die Energieeffizienz von Gebäuden. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind grundsätzlich wünschenswert, müssen jedoch in Hinblick auf die entstehenden Mehrkosten abgewogen werden. Förderprogramme, wie z.B. das *Programm für Rationelle Energieverwendung, Regenerative Energien und Energiesparen »progres.nrw«* - Programmbereich Markteinführung, ermöglichen das Abrufen von Fördergeldern für Gebäudestandards, die über den gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandard hinausgehen.

Darüber hinaus kann das Handlungsfeld bereits auf städtebaulicher Ebene Berücksichtigung finden. So können bei der Planung neuer Wohnquartiere durch die Ausrichtung der Gebäude, die Vermeidung von Verschattungen und einer kompakten Siedlungsstruktur Aspekte einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung berücksichtigt werden. Des Weiteren bietet die Ver- und Entsorgung des Gebietes eine weitere wesentliche Stellschraube. Hier hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass Nahwärmesysteme nur dann wirtschaftlich umgesetzt werden können, wenn eine entsprechende Anschlusspflicht besteht. Diese kann etwa im Grundstückskaufvertrag verankert werden, soweit sich das betreffende Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet.

Zudem sind auch Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung mit Auswirkungen auf den Klima- und Umweltschutz denkbar, wobei Wechselwirkungen zu dem Handlungsfeld »Wohnumfeld« bestehen. So tragen Festsetzungen zur (Vor-)gartengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Pflanzgebote dazu bei, die Versiegelung von Flächen zu reduzieren, die Ar-

tenvielfalt im Siedlungsbereich zu erhalten und beeinflussen zudem das Mikroklima positiv.

Synergien mit den Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes nutzen zu können.

Die in Kapiteln 9.4 (»Wohnumfeld«) und 9.6 (»Innenentwicklung«) empfohlene Erstellung von Informationsbroschüren in Form von Flyern sollte daher die Wechselwirkungen zum Handlungsfeld »Ökologie und Klimaschutz« verdeutlichen und darauf hinweisen, dass jeder Eigentümer/Bauherr seinen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten kann. Bei der Erarbeitung der Flyer empfiehlt sich auch die Einbeziehung der kommunalen Klimaschutzmanagerin, um

Darüber hinaus wird die Einführung von Patenschaften für Bäume im öffentliche Straßenraum sowie Grün- und Ausgleichsflächen angeregt. Insbesondere in den heißen und trockenen Sommerperioden müssen die Pflanzen regelmäßig gegossen werden, um Abgänge zu vermeiden. Die Baumpaten erklären sich für die regelmäßige Pflege der Pflanzen bereit und tragen hierdurch aktiv zu einer Verbesserung der Stadtökologie und des Stadtklimas bei.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Umsetzung der im IKK definierten Maßnahmen zur Erreichung der Zielsetzung
- Berücksichtigung des Handlungsfeld auf städtebaulicher Ebene insb. in Bezug auf die Nahwärmeversorgung
- Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern »Innenentwicklung« und »Wohnumfeld« mit dem Handlungsfeld »Ökologie und Klimaschutz« in der vorgeschlagenen Informationsbroschüren (Flyern)
- Einführung von Baumpatenschaften

AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALT:

Im IKK beschrieben

9.9 Handlungsfeld »Steuerung«

Ziel: Aktive Prozesssteuerung und Monitoring durch die Gemeindeverwaltung und Kooperation mit öffentlichen und privaten Partnern

Die Umsetzung der definierten Handlungsempfehlungen erfordert eine zielgerichtete und aktive Prozesssteuerung durch die Gemeindeverwaltung. Wesentlicher Bestandteil mehrerer Handlungsempfehlungen ist dabei der Erwerb von potenziellen Wohnbauflächen durch die Gemeinde, um Instrumente wie die Vergaberichtli-

nie oder Kaufverträge überhaupt nutzen zu können.

Der Erwerb des Grundes ist jedoch mit hohen finanziellen Aufwendungen (die ggf. durch die erhöhte Erwartungshaltung der Eigentümer nochmals steigen) sowie einem hohen Perso-

nalaufwand verbunden, den die Gemeinde nicht immer selbst leisten kann. Daher muss auch über Kooperationen mit privaten und öffentlichen Akteuren nachgedacht werden. Ein Angebot bietet hierbei das kooperative Baulandmodell von NRW.Urban, bei dem der Landesbetrieb als »Entwicklungsgesellschaft auf Zeit« der Gemeinde zur Seite steht. 2018 hat NRW.Urban in Telgte die erste Umsetzung einer kooperativen Baulandentwicklung begonnen. Inzwischen sind weitere Kommunen gefolgt.

Mit Hilfe eines Monitorings soll die Umsetzung des Leitgedankens »Hünxe 13.600« regelmäßig geprüft werden. Hierzu soll u.a. die tatsächlich eingetretene Bevölkerungsentwicklung mit der angestrebten Bevölkerungsentwicklung jährlich abgeglichen werden. Sollte die Bevölkerungszahl deutlich von der angestrebten konstanten Bevölkerungsentwicklung abweichen, muss über eine Anpassung der Zielsetzung politisch diskutiert

werden. Als deutliche Abweichung wird hierbei eine Unterschreitung der angestrebten stabilen Bevölkerungsentwicklung von mindestens 2,0 % über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren verstanden. Dies entspricht einer Bevölkerungszahl von etwa 13.300 Einwohnern. Darüber hinaus ist das kommunale Siedlungsflächenmonitoring fortzuführen und die Inanspruchnahme von Fläche für den Wohnungsbau entsprechend zu prüfen. Das kommunale Siedlungsflächenmonitoring ist für das *ruhrFIS - Flächeninformationssystem Ruhr* im Auftrag des Regionalverbands ohnehin in regelmäßigen Abständen durchzuführen.

Für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen sind personelle Ressourcen von Seiten der Gemeindeverwaltung einzuplanen. In Anbetracht der aktuell begrenzten Kapazitäten ist mit personellen Engpässen zu rechnen. Um die Umsetzung des Konzeptes zu gewährleisten wird die Einrichtung einer weiteren Planstelle angeregt.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Nach Möglichkeit: Zwischenerwerbsmodell anwenden
- Alternativ: Kooperative Baulandentwicklung NRW.Urban
- Durchführung eines regelmäßigen Monitorings

AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALT:

Zur Durchführung und Steuerung der Handlungsempfehlungen des Konzeptes sind entsprechende personelle Ressourcen einzuplanen

10. FAZIT

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbestandes zeigt, dass in der Gemeinde Hünxe Handlungsbedarf in Bezug auf die zukünftige Wohnungspolitik besteht. Während die Bevölkerungsstruktur zunehmende Alterungsprozesse aufzeigt, besteht der Wohnungsbestand überwiegend aus Eigenheimen, die nicht nur den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen nicht entsprechen, sondern häufig auch einer energetischen Sanierung bedürfen. In der Konsequenz sind trotz sehr hoher Belegungsquoten im Wohnungsbestand (also keinem strukturellen Leerstand im Bereich Wohnen) rückläufige Einwohnerzahlen zu erwarten, da die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der Gemeinde weiter sinken werden.

Diesen Trend möchte die Gemeinde Hünxe unterbinden und stattdessen den Bevölkerungsstand in Zukunft stabil halten. Eine konstante Bevölkerungsentwicklung bietet eine Reihe von Vorteilen, insbesondere bleiben soziale und

technische Infrastrukturen ausgelastet und können somit erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund wurde der Leitgedanke »Hünxe 13.600« entwickelt, der das Halten der Bevölkerungszahl ins Zentrum der planerischen Überlegungen rückt. Zur Erreichung dieser Zielsetzung wurden acht Handlungsfelder und -ziele definiert, die Handlungsempfehlungen für die zukünftige Gemeindeentwicklung beinhalten. Die Handlungsfelder sowie die zugeordneten Handlungsempfehlungen sind in Abbildung 56 anschaulich zusammengefasst.

Das Gemeindeentwicklungskonzept Wohnen bietet somit den inhaltlichen Rahmen für das wohnungspolitische Handeln der Gemeinde Hünxe bis 2035. Es soll der Gemeindeverwaltung und Kommunalpolitik als Entscheidungsgrundlage dienen sowie der Öffentlichkeit und sonstigen Akteuren der Wohnungswirtschaft erhöhte Transparenz zu Fragen der Wohnraumentwicklung bieten.

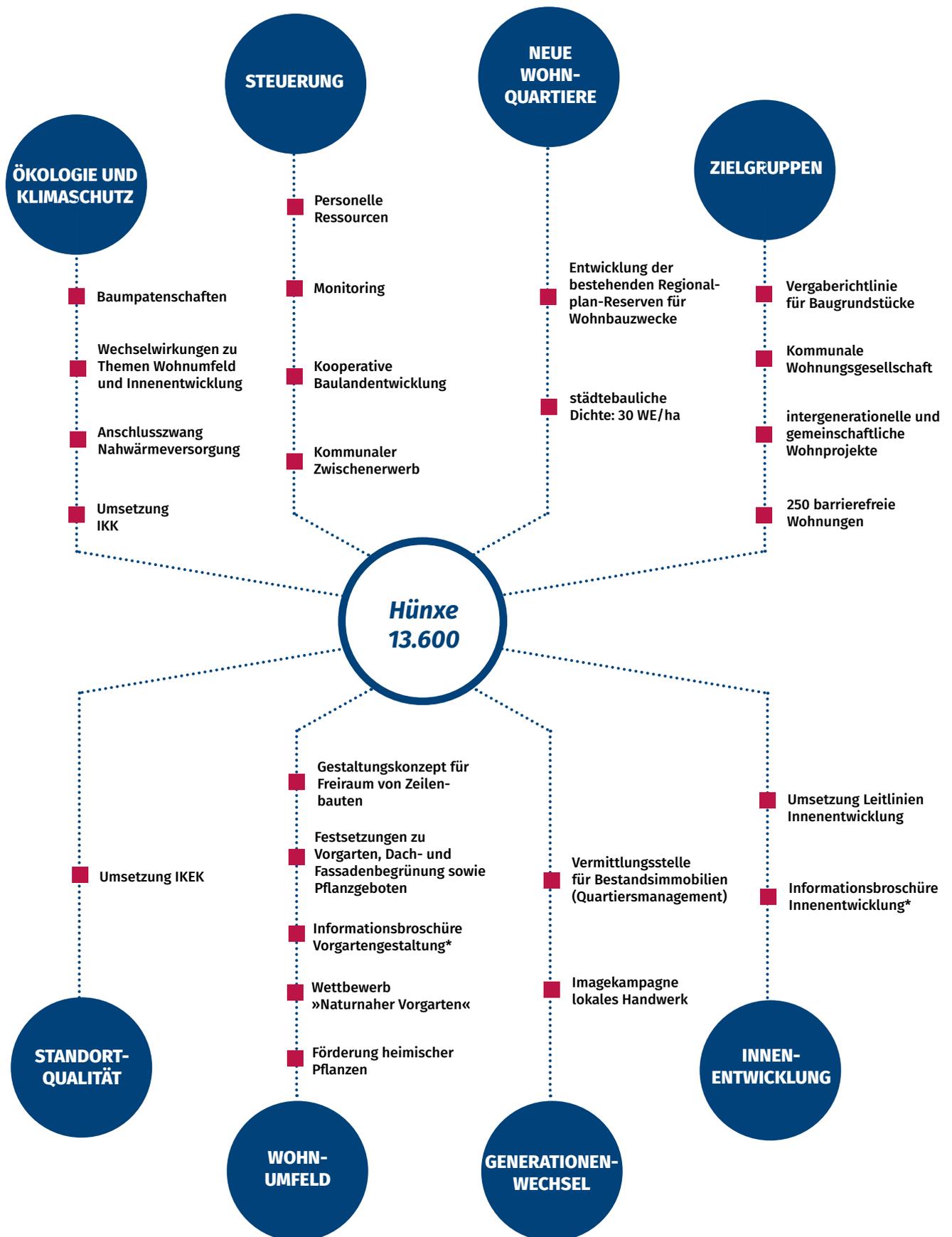


Abbildung 56: Zusammenfassende Darstellung der Handlungsfelder und zugeordneten Handlungsempfehlungen
* in Form eines Flyers

Quellen

Büro frauns kommunikation | planung | marketing und WoltersPartner Architekten und Stadtplaner GmbH 2018: Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept der Gemeinde Hünxe

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Wesel 2019: Grundstücksmarktbericht Kreis Wesel 2019

Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Textteil)

NRW.Bank 2018: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Hünxe Wohnungsmarktprofil 2018

Regionalverband Ruhr 2016: Siedlungsflächenbedarfsberechnung - Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe (ruhrFIS)

Stadt + Handel - Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR 2009: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hünxe, Dortmund.

Stadt • Land • Fluss - Büro für Städtebau und Umweltplanung 2016: Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Hünxe

Anhang: Leitlinien zur Innenentwicklung

Die Entwicklung neuer Wohneinheiten im planerischen Innenbereich stellt vor dem Hintergrund einer flächensparenden Siedlungsentwicklung einen wichtigen Baustein der kommunalen Bau- und Wohnungspolitik dar. Für die Gemeinde Hünxe werden Maßnahmen der Innenentwicklung zudem notwendig, um den für eine stabile Bevölkerungsentwicklung notwendigen Wohnraumbedarf zu decken.

Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen stellt die Planenden jedoch vor Herausforderungen. Die Eigentümer von Potenzialflächen müssen für die Maßnahmen gewonnen, das Planungsrecht in vielen Fällen geändert bzw. geschaffen und nachbarschaftliche Konflikte ausgeräumt werden. Vor diesem Hintergrund werden neun Leitlinien zur Innenentwicklung erarbeitet, die das Handeln der Gemeindeverwaltung in Zukunft leiten sollen. Die Leitlinien unterteilen sich thematisch in Aktivierungsstrategie, Gebäudegestaltung und Freiraumgestaltung.

Aktivierungsstrategie

Mit Hilfe der Aktivierungsstrategie soll die bauliche Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde forciert werden.

1. Baulückenkataster initiieren

Ein Baulückenkataster ermöglicht die systematische Erfassung von Bebauungspotenzialen im Innenbereich und enthält zudem ergänzende Informationen bezüglich Bebaubarkeit und Planungsrecht. Vor Eintragung werden die Eigentümer aller identifizierten Baulücken angeschrieben und in Bezug auf eine mögliche Aktivierung des Potenzials befragt. Dabei wird auch eine Einwilligung zur Eintragung in das Kataster eingeholt. Das Anschreiben wird regelmäßig (alle zwei Jahre) wiederholt. Durch die Verwaltung erfolgt anschließend eine Ersteinschätzung zur planungsrechtlichen Ausgangssituation sowie ggf. die Einstellung in ein Online-Kataster.

2. Aufstockung in Form von Dachausbauten ermöglichen

Für die Umsetzung von Aufstockungen erfolgt eine gezielte Ansprache der Eigentümer in Bezug auf eine mögliche Aktivierung des Potenzials. Sofern eine ernstzunehmende Absicht zur Aufstockung signalisiert wird, ist die planungsrechtliche Situation zu überprüfen und bei Bedarf (z.B. Anzahl der zulässigen Geschosse, zulässige Gebäudehöhe) anzupassen (Änderung rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. Aufstellung neuer Bebauungsplan). In diesem Zusammenhang sind auch Regelungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen bzw. zur gestalterischen Einbindung zusätzlicher Stellplätze (entsprechend der in Aufstellung befindlichen Stellplatzsatzung) zu treffen.

3. *Konsensfähige Hinterlandbebauung realisieren*

Zur Aktivierung der Potenziale sollen zunächst Versammlungen mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt werden, um das Interesse an einer Bebauung sowie mögliche Konflikte abzufragen. Anschließend bedarf es in der Regel die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts.

Ein Bebauungsplanverfahren soll nur dann initiiert werden, wenn je Baublock für mindestens vier zusammenhängende Baugrundstücke (alternativ zwei Bereiche mit min. je zwei benachbarten Baugrundstücken) einer Hinterlandbebauung zugestimmt wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Aufwand nicht im Verhältnis zu den Kosten steht, die der Gemeinde entstehen.

Sogenannte »Hammer-« oder »Pfeifenkopfundstücke« sind zu vermeiden. Die Erschließung soll für alle Hinterlandgrundstücke über eine öffentliche oder private Erschließungsstraße erfolgen.

Baukörper sowie die Stellplätze und Garagen sind so zu platzieren, dass die Gebäude eine eindeutige Orientierung nach vorne (zur Erschließungsstraße) sowie einen geschützten privaten Freibereich nach hinten besitzen.

Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 450 m² für ein freistehendes Einfamilienhaus ist eine angemessene Baudichte gewährleistet, so dass nachbarschaftliche Konflikte durch zu große Nähe untereinander vermieden werden können. Bei anderen Wohnformen können sich auch größere bzw. kleinere Grundstücke als sinnvoll erweisen.

Sofern kein Konsens zu einer gemeinsamen Lösung unter den Bewohnern eines Baublockes erzielt wird oder das Grundstück keinen eigenständigen Baukörper zulässt können in Einzelfällen auch (rückwärtige) Anbauten zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zugelassen werden. Hierbei gilt, dass:

- sich bei der Materialwahl am Hauptgebäude zu orientieren ist,
- Grundfläche, Bauvolumen sowie Gebäudehöhe geringer ausfallen sollen als am Hauptgebäude und
- eine vom Hauptgebäude losgelöste Bauform i.d.R. architektonisch prägnanter als die Addition der bestehenden Bauform ist.

Gebäudegestaltung

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und städtebauliche Missstände zu verhindern, werden einheitliche Gestaltungsregeln für Maßnahmen der Innenentwicklung festgelegt. Hierbei sind je nach Art der Maßnahme unterschiedliche Regelungen zu treffen.

1. *Baulücken: Bauleitplanerische Regelungen nur in Verbindung mit weiteren Regelungen aufstellen*

Die Einflussnahme der Gemeindeverwaltung auf die Gebäudegestaltung bei der Bebauung einer Baulücke ist sehr begrenzt. Um steuernd in die Gestaltung einzugreifen, können Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert werden. Der entstehende Aufwand muss jedoch mit dem zu erwartenden Nutzen abgeglichen werden. Daher sollte eine bauleitplanerische Regelung nur erfolgen, wenn nicht nur die Gestaltung einer Baulücke, sondern weitergehende Regelungen zur Steuerung der Bebauung bzw. zur Gestaltung eines Bereiches (z.B. Vorgartengestaltung) erreicht werden sollen.

2. *Aufstockung: Einheitliche Fassaden- und Dachgestaltung beachten*

Bei Maßnahmen zur Aufstockung ist sich im Vorfeld auf einen einheitlichen Gestaltungskanon für die Gebäude zu einigen. Dabei sollte eine Gebäudegestaltung angestrebt werden, die ein homogenes Erscheinungsbild von Fassade und Dach gewährleistet und die Aufstockung nicht durch Material und Farbe hervorhebt. Dachausbauten (Gauben, Zwerchhäuser etc.) sollen sich in ihrer Dimension und Lage am Bestand orientieren und sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügen. Gestalterische Festsetzungen können soweit erforderlich im Bebauungsplan erfolgen, um eine einheitliche Gestaltung zu sichern.

3. *Hinterlandbebauung: Geringere Bauhöhe und -volumen sowie abgestimmte Gestaltung berücksichtigen*

Die vorhandenen Gebäude im Umfeld sollen eine Orientierung für die Gestaltung der Hinterlandbebauung bieten. Neue Gebäude im Blockinnenbereich sollten nach Möglichkeit im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden am Blockrand eine geringere Bauhöhe und ein geringeres Bauvolumen aufweisen. Darüber hinaus soll sich je Blockinnenbereich in Bezug auf die Gestaltung von Fassaden und Dach auf einen gemeinsamen Gestaltungskanon geeinigt werden. Sofern die Grundstückszuschnitte es zulassen, ist auch eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude (trauf-/giebelständig) empfehlenswert.

Freiraumgestaltung

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nimmt die Entwicklung des Freiraums eine wesentliche Rolle ein. Hierbei werden neben gestalterischen Gesichtspunkten auch stadtökologische und stadtklimatische Aspekte tangiert.

1. (Vor-)Gartenflächen grün gestalten

Um die Gestaltung des Straßenraumes und die ökologische Funktion begrünter (Vor-)Gartenflächen zu sichern, sollen im Rahmen der Bebauungsplanung gestalterische Festsetzungen (nach §9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25. BauGB i.V.m. §1a Abs. 2 BauGB und §89 BauO NRW) erfolgen. Zudem sollen Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen standardmäßig erfolgen. Hierdurch kann den negativen Auswirkungen der Versiegelung entgegengewirkt werden. Entsprechende Musterfestsetzungen werden von der Gemeindeverwaltung erarbeitet.

Auch Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Ortsbildes erheblich beeinträchtigen. Daher sollen Einfriedungen nur in ortstypischer Erscheinungsform zulässig sein, was ebenfalls bauleitplanerisch zu sichern ist. Eine Musterfestsetzung wird durch die Gemeindeverwaltung erarbeitet.

2. Anzahl, Lage und Gestaltung von Stellplätzen regeln

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung werden meist negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Verkehrssicherheit durch eine Zunahme des ruhenden Verkehrs im Straßenraum erwartet. Aktuell befindet sich eine Stellplatzsatzung i.S.d. §89 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. §48 BauO NRW in Aufstellung, welche die Anzahl von Stellplätzen festlegt, die im Rahmen von Bauanträgen auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Die Anordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück steht jedoch unter Umständen im Konflikt mit der gewünschten naturnahen (Vor-)Gartengestaltung. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Bauleitplanung steuernd eingegriffen und gezielt Bereiche zur Anordnung von Stellplätzen festgesetzt. Dabei sollen die Stellplätze gestalterisch (z.B. in Form einer Eingrünung) in die Freiraumkonzeption eingebunden werden.

3. Freiraumelemente nach Möglichkeit erhalten bzw. neu anpflanzen

Prägende Freiraumelemente wie großkronige Laubbäume sollen nach Möglichkeit erhalten und in die Neugestaltung integriert werden. Hierdurch wird der Eingriff in Natur und Umwelt minimiert und gleichzeitig eine besondere Wohnumfeldqualität gewahrt. Für den Erhalt sind bauleitplanerische Regelungen zu treffen. Im Rahmen der Bebauungspläne sollen zudem Pflanzgebote von standortgerechten und heimischen Pflanzen standardmäßig erfolgen, um die gewünschte naturnahe Gartengestaltung zu sichern. Eine entsprechende Musterfestsetzung wird von der Gemeindeverwaltung erarbeitet.