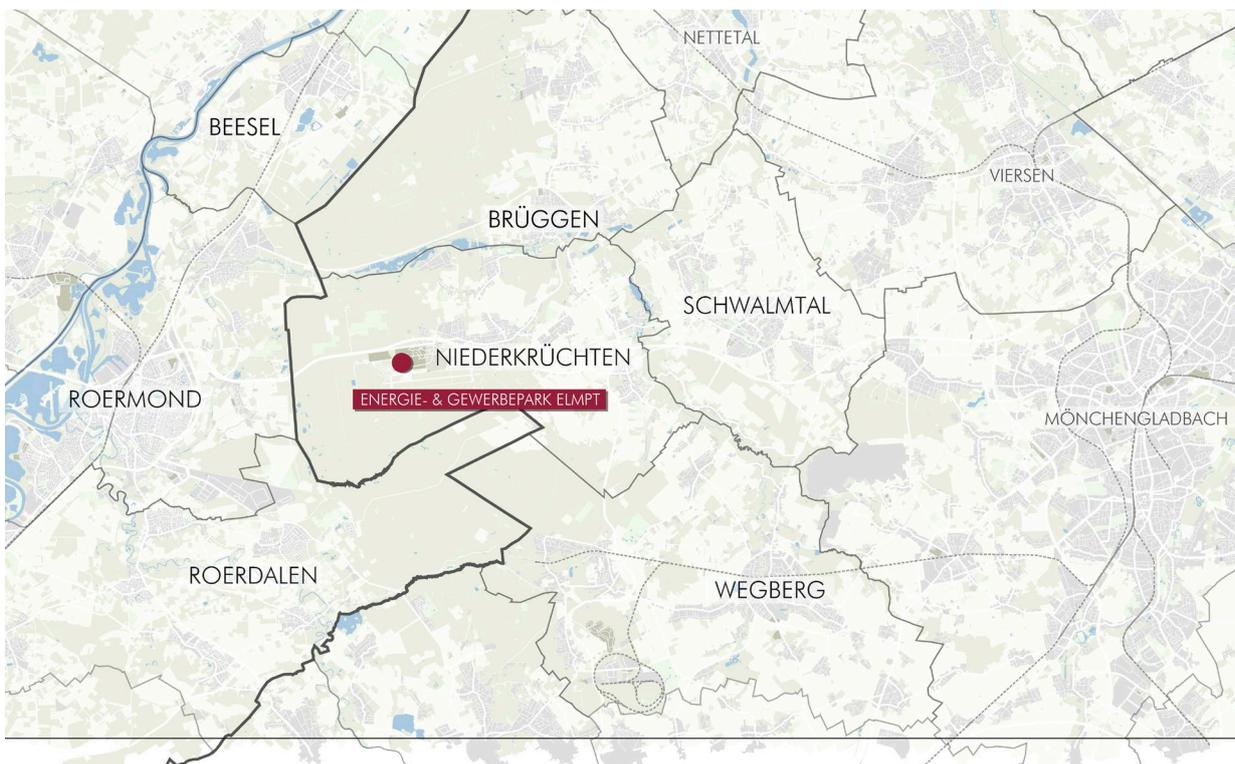


Auswirkungen und Effekte der Entwicklung des Energie- & Gewerbeparks Elmpt auf umliegende niederländische und deutsche Gemeinden

Gutachten Wohnen und Wohnbauflächen 2023



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Niederkrüchten
Planen, Bauen & Umwelt
Laurentiusstraße 19
41372 Niederkrüchten

Tobias Hinsen

AUFTRAGNEHMER



Bovermannstraße 8
44141 Dortmund
0231.952083.0
www.plan-lokal.de

Alfred Körbel
Kathrin Feigs
Nina Christ

GENDERHINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht in der Regel auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter (divers, weiblich, männlich). Die verkürzte Sprachform hat redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

INHALT

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Methodik und Arbeitsprozess	6
2	STATUS QUO - WOHNEN	8
2.1	Faktenübersicht Wohnen und Demografie	9
2.1.1	Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung	9
2.1.2	Siedlungs- und Wohnungsmarktstruktur	12
2.1.3	Arbeitskräftepotenzial in der Region	14
2.1.4	Pendelbeziehungen	16
2.2	Ziele und Herausforderungen im Kontext Wohnen und Siedlungsentwicklung	18
2.3	Reserven und Bedarfe der Wohnflächenentwicklung	20
2.3.1	Kommunen auf deutscher Seite des Betrachtungsraums	20
2.3.2	Kommunen auf niederländischer Seite des Betrachtungsraums	22
2.3.3	Bedarfs- und Reserveneinschätzung aus kommunaler Sicht (deutsche Kommunen)	24
3	AUSWIRKUNGEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG AUF DEN WOHNBEDARF IN DER REGION	26
3.1	Annahmensetzung	26
	A. Anzahl der Arbeitsplätze	27
	B. Anteil neu zuziehender Arbeitskräfte	27
	C. Verteilung in der Region	28
	D. Gehaltsniveau, Haushaltsstruktur, Dichte	29
	E. Zeitliche Perspektive	30
3.2	Ergebnisse	32
3.2.1	Gesamtüberblick Effekte	33
3.2.2	Bevölkerungszuwachs	33
3.2.3	Zusätzliche Zahl wohnungsnachfragender Haushalte / Zusatzbedarf an Wohnung	34
3.2.4	Wohnungsbedarf strukturell	36
3.2.5	Wohnungsbedarf Fläche	37
4	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	40
4.1	Vorbereitung: kommunale Positionsbestimmung	41
4.2	Planung regionale Ebene: Bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen	42
4.3	Bauleitplanung und Realisierung	43
5	FAZIT	44
	QUELLENVERZEICHNIS	46
	ANHANG	49

1 EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Im Ortsteil Elmpt der Gemeinde Niederkrüchten wird aktuell das Planungsrecht für die Folgenutzung der insgesamt 882 ha großen, ehemaligen britischen Militärfäche der Javelin Barracks geschaffen. Durch den Regionalplan Düsseldorf als Standort für flächenintensive und erheblich belästigende Gewerbebetriebe sowie auch als überregional bedeutsamer Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung ausgewiesen, bildet die Planung eines rund 150 ha großen Energie- und Gewerbe-parks das Kernstück der Entwicklung. 20 ha Fläche werden dabei insbesondere für kleinteiligere Vorhaben von bereits in der Region ansässigen Unternehmen vorgehalten.

Die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes dieser Größe wird deutliche Auswirkungen auf die demographischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen nicht nur in der Gemeinde Niederkrüchten selbst, sondern auch in der gesamten Region bis in die Niederlande hinein haben. Gleichzeitig trifft die Entwicklung im grenznahen Raum auf unterschiedliche Rahmenbedingungen hinsichtlich verschiedener Bedarfe, Positionierungen und gesetzlicher Regularien zur Siedlungsfläche-entwicklung sowie Mobilität-, Umwelt- und Klimaschutzbelangen.

Mit einer szenarienbasierten Abschätzung von Dynamiken im Hinblick auf potenziell entstehende Pendlerströme, Arbeitsplatz- oder Wohnungsbedarfe im Rahmen zweier ineinandergreifender Gutachten zu den Themenfeldern Gewerbeflächenentwicklung, Arbeitskräftepotenzial und Mobilität (agiplan) und Wohnen (plan-lokal) wird es den direkt von der Entwicklung betroffenen Gemeinden Niederkrüchten, Brüggen, Schwalmtal und Wegberg auf deutscher Seite wie auch den Gemeenten Roerdalen, Roermond und Beesel auf niederländischer Seite sowie dem Kreis Viersen ermöglicht, sich (planerisch) gezielt auf die anstehende Entwicklung vorzubereiten, frühzeitig mit den Raumordnungs-behörden in den Dialog zu treten und auch für Unternehmen attraktive Standortfaktoren in der Region zu schaffen.

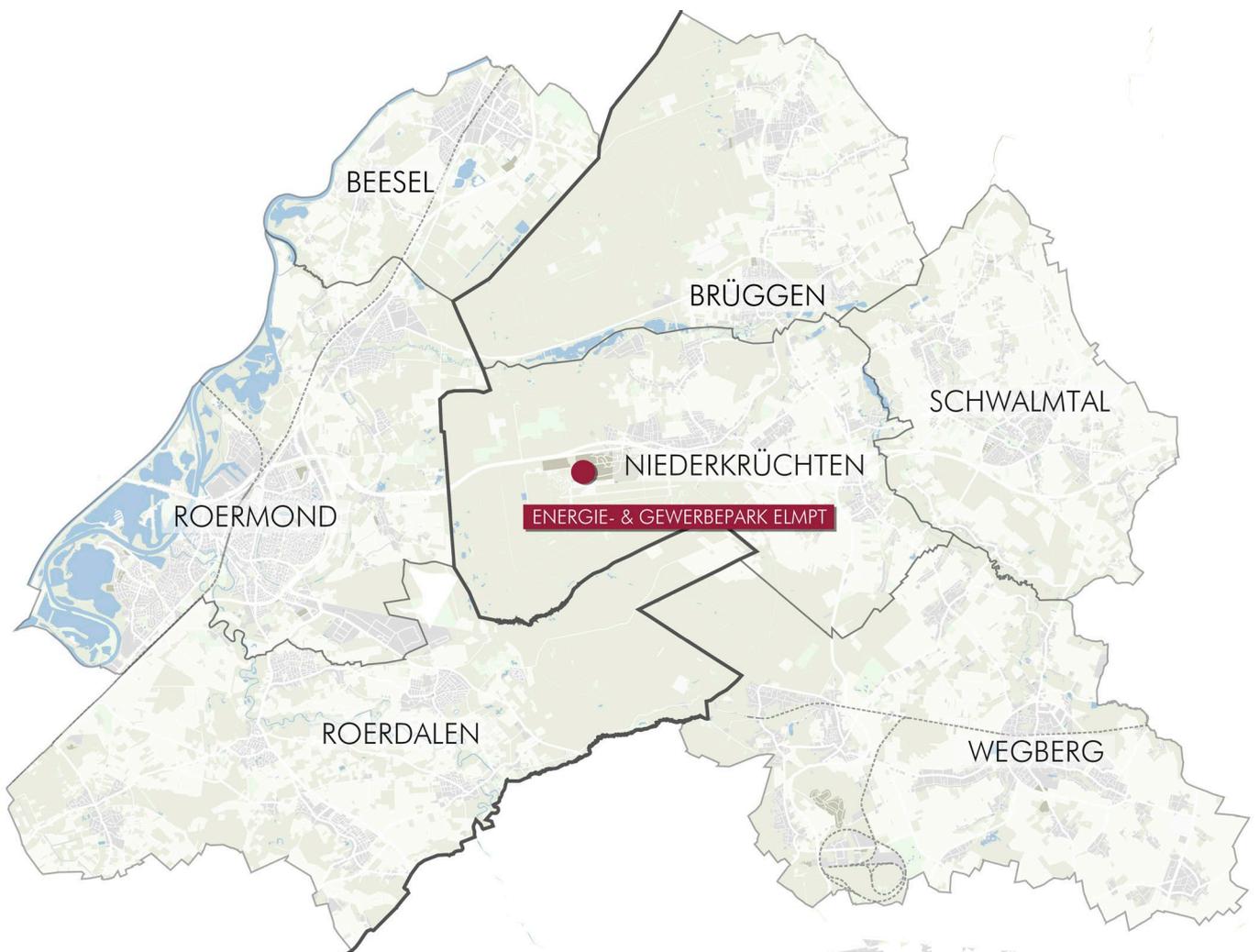


Abb. 1: Betrachtungsregion
Darstellung: plan-lokal

1.2 METHODIK UND ARBEITSPROZESS

Das vorliegende Gutachten wurde als Teil einer kooperativen Studie der Büros agiplan und plan-lokal zur Ermittlung der durch die Entwicklung des Energie- und Gewerbeparks Elmpt entstehenden Dynamiken und Bedarfe in Niederkrüchten sowie den umliegenden Kommunen Brüggen, Schwalmtal und Wegberg auf deutscher Seite, Roermond, Roerdalen und Beesel auf niederländischer Seite sowie dem Kreis Viersen erstellt. Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Vorausschätzung zukünftig entstehender, zusätzlicher Wohnraum- und Wohnbauflächenbedarfe in den Kommunen des Betrachtungsraums, die ursächlich auf die Gewerbeflächenentwicklung in Elmpt zurückzuführen sind. Die vorliegende Studie ist in ihrem Tiefgang nicht mit einem regionalen Handlungskonzept Wohnen gleichzusetzen. Vielmehr handelt es sich um fachliche Einschätzungen, die zwar auf klar definierten Rahmenbedingungen beruhen und einen guten Überblick über zu erwartende Bedarfe an Wohnungen bzw. Wohnbaufläche ermöglichen, die aber kleinteiligen lokalen Unterschieden nicht immer gerecht werden können. Analytische Aussagen beziehen sich im Allgemeinen auf das Gesamtgebiet Niederkrüchten, Schwalmtal, Brüggen, Wegberg, Roermond, Roerdalen und Beesel (im Folgenden Betrachtungsraum genannt). Neben der regionalen und gesamtstädtischen Betrachtung wurden, wo sinnvoll, überregionale Vergleiche gezogen. Sollten aus Sicht der Gutachter vertiefende Betrachtungen auf lokaler Ebene notwendig erscheinen, so wird an geeigneter Stelle darauf hingewiesen. Zur Erarbeitung der Inhalte des vorliegenden Gutachtens wurden verschiedene methodische Schritte vollzogen, die nachfolgend skizziert werden.

Zur Analyse der bisherigen Entwicklung und aktuellen Situation im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnungsmarkt in der Betrachtungsregion wurden neben vorhandenes Datenquellen der von der Entwicklung betroffenen Kommunen auch darüber hinausgehende Quellen auf deutscher und niederländischer Seite ausgewertet (u. a. Bezirksregierungen, Oberer Gutachterausschuss NRW (BORIS), Landesdatenbank IT.NRW, CBS, Primos-Prognose ABF research, Plancapacitätsmonitor).

Ein wichtiges Element zur Datenermittlung und zur Einschätzung von Tendenzen und Zielen der kommunalen Entwicklung sowie der Auswirkungen und Effekte der Gewerbeflächenentwicklung auf Wohnungsbedarf bzw. -nachfrage auf deutscher und auf niederländischer Seite stellten Experteninterviews mit verschiedenen Akteuren im Betrachtungsraum dar. Die Einschätzungen der befragten Personen sind in den Bericht eingeflossen.

Die Gespräche wurden in den Monaten August bis November 2023 mit den nachfolgend genannten Gesprächspartner/innen geführt:

- » Gemeinde Niederkrüchten: Tobias Hinsen, Elisabeth Mevißen, Fachbereich Planen, Bauen & Umwelt
- » Gemeinde Brüggen: Frank Gellen, Bürgermeister der Gemeinde Brüggen; Dieter Dresen Fachbereich Planen, Bauen & Umwelt sowie Wirtschaftsförderung, Tourismus & Kultur
- » Gemeinde Schwalmtal: Bernd Gather, Fachbereich Planung, Verkehr & Umwelt
- » Stadt Wegberg: Friedel Schroeders, Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen
- » Gemeente Roerdalen: Michiel Boers, Fachbereich Wirtschaft, Kultur, Tourismus; Ralph Braun, Fachbereich Wohnen
- » Gemeente Roermond: Taco de Marie, Fachbereich Stadtentwicklung und Mobilität
- » Gemeente Beesel: Gilbert Idink, Fachbereich Wirtschaftsförderung; Nicole van Lierop Fachbereich Wohnen
- » Kreis Viersen: Ingo Schabrich, Kreisdirektor & Dezernent Jugend, Familie, Bildung und Kultur
- » Entwicklungsgesellschaft Verdion: Marc Haverkamp; Sebastian Achten

2 STATUS QUO - WOHNEN

Der Betrachtungsraum des vorliegenden Gutachtens erstreckt sich ausgehend vom südwestlich von Niederkrüchten-Elmpt gelegenen Standort des Energie- und Gewerbeparks Elmpt in einem Radius von etwa 15 Kilometern über das Gesamtgebiet Niederkrüchten, Schwalmthal, Brügggen, Wegberg, Roermond, Roerdalen und Beesel mit insgesamt 171.000 Einwohner/innen (2022)^{1,2,3}. Der Kreis Viersen, der sich zum Teil mit dem Betrachtungsraum überschneidet, verfügt über etwa 300.100 Einwohner/innen. Mit Ausnahme der dynamischen und urban geprägten Stadt Roermond wird der Betrachtungsraum charakterisiert durch eine eher geringe Siedlungsdichte, die ein ländliches und ruhiges Wohnen nahe der deutsch-niederländischen Grenze ermöglicht. Geprägt von größeren und kleineren Kommunen wird der Betrachtungsraum als attraktive und beliebte Wohnregion wahrgenommen, in der insbesondere in den Gemeinden Niederkrüchten und Schwalmthal auf deutscher Seite sowie den Gemeenten Beesel, Roerdalen und Roermond auf niederländischer Seite durch im regionalen Vergleich moderate Boden- und Immobilienpreise individuelle Wohnwünsche realisiert werden können. Mit der N 280 bzw. BAB 52 wird die Betrachtungsregion mit umliegenden größeren Kommunen wie Mönchengladbach oder Düsseldorf vernetzt und gilt mit einem Auspendlerüberschuss von rund +11.900 Personen auf deutscher Seite des Betrachtungsraums als Pendlerregion.

- 1 IT.NRW 2023a.
- 2 Gemeinde Roermond 2023.
- 3 Waarstaatjegemeente 2023a.



Abb. 2: Betrachtungsraum
Darstellung: plan-lokal

2.1 FAKTENÜBERSICHT WOHNEN UND DEMOGRAFIE

2.1.1. TENDENZEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ein Blick auf die großräumigen Trends der Bevölkerungsentwicklung macht deutlich, dass es in Nordrhein-Westfalen bereits seit Jahren ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen gibt. Die Rheinschiene zählt zu den Wachstumsregionen. Auch in der westlich an Nordrhein-Westfalen angrenzenden Provinz Limburg in den Niederlanden lässt sich nun nach einer andauernden Schrumpfungperiode bis 2016 ein leichtes Bevölkerungswachstum feststellen.

BISHER: LEICHTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Auch im Betrachtungsraum des vorliegenden Gutachtens hat die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren tendenziell leicht zugenommen⁴ (Abb. 2). Dieser Trend lässt sich mit einem Bevölkerungswachstum von + 2 % auch in dem unter anderem die Gemeinden Niederkrüchten, Schwalmtal und Brüggen umfassenden Kreis Viersen beobachten. Lediglich in den niederländischen Gemeinden Roerdalen und Beesel ist ein leichter Abfall der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Die höchste Zunahme seit dem Jahr 2013 zeigt sich in Niederkrüchten (+ 5 %) sowie in Brüggen und Roermond (+ 4 %) . Besonders auffällig zeigt sich in allen Kommunen der spürbare Anstieg im Jahr 2022, der – wie in vielen anderen Kommunen auch – u.a. auf den Zuzug von Flüchtlingen im Zuge des Ukraine-Kriegs zurückzuführen sein wird und dementsprechend auch in einem plötzlichen Anstieg der Wohnraumbedarfe resultiert, der die Kommunen des Betrachtungsraums nach eigenen Angaben bereits jetzt vor große Herausforderungen stellt.

HOHER ALTERSDURCHSCHNITT

In den Kommunen des Betrachtungsraums kann aktuell eine im deutschen bzw. niederländischen Vergleich leicht überdurchschnittliche Altersstruktur festgesetzt werden^{5,6}. Während der durchschnittliche Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren in den deutschen Kommunen des Betrachtungsraums 2022 bei rund 23 % liegt (deutscher und NRW-Durchschnitt: 22 %⁷), so wird in den niederländischen Kommunen des Betrachtungsraums sogar ein Durchschnittswert von 25 % erreicht (niederländischer Durchschnitt im Vergleich: 20%⁸). In den Gemeenten Roerdalen und Beesel kann mit Bevölkerungsanteilen von 28 bzw. 25 % über 65 Jahren ein besonders hoher Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbe-

4 IT.NRW 2023a.

5 IT.NRW 2023b.

6 Waarstaatjegemeente 2023b.

7 Statista, 2022a.

8 Statista, 2022b.

völkerung festgestellt werden. Dem gegenüber stehen Bevölkerungsanteile von durchschnittlich knapp 17 % unter 18 Jahren in Niederkrüchten, Brüggem, Wegberg und Schwalmthal (DE und NRW: 17 %) bzw. 13 % unter 15 Jahren in Roerdalen, Roermond und Beesel (NL: 15 %).

ZUKÜNFTIG: INSGESAMT LEICHTER BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG, UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN KOMMUNEN

Im Zeitraum zwischen 2021 und 2040 wird durch IT.NRW (2023c) für den Betrachtungsraum auf deutscher Seite eine negative Bevölkerungsentwicklung von fast - 3 % prognostiziert. Lediglich in der Gemeinde Brüggem wird ein leichtes Wachstum von 0,9 % erwartet. Die 2023 durch das Pestel Institut erstellte Bevölkerungsprognose für den Kreis Viersen kommt es zu einer positiveren Prognose und berechnet für die kreiszugehörigen Kommunen Niederkrüchten, Brüggem und Schwalmthal in verschiedenen Szenarien ein moderates Wachstum von +0,4 % (Szenario II) und +5,6 % (Szenario III) bzw. einen Rückgang von - 5,0 % (Szenario I)⁹. Trotz des beständigen Bevölkerungsrückgangs in den Gemeenten Beesel und Roerdalen wird für den Betrachtungsraum auf niederländischer Seite der Grenze aufgrund der stark positiven Bevölkerungsentwicklung in Roermond durch das ABF Research im Zeitraum zwischen 2021 und 2040 eine leichte Bevölkerungszunahme von +0,3 % prognostiziert¹⁰. Das Wachstum wird seinen Höhepunkt etwa 2030 erreichen; danach wird mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl gerechnet.

ZUKÜNFTIG: HERAUSFORDERUNG ARBEITS- UND FACHKRÄFTEMANGEL

Bei Überlagerung der auf deutscher und niederländischer Seite betrachtungsraumübergreifend erstellten (IT.NRW 2023c bzw. ABF Research 2023) Prognosen kann mit einer abnehmenden Bevölkerungszahl von -1,1 % im Gesamtbetrachtungsraum gerechnet werden. Insgesamt kann demnach bei einer zunehmend alternden Bevölkerung und demnach rückläufigen Erwerbsfähigkeitszahlen im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung langfristig von einem verstärkten Zuwanderungsbedarf in der Betrachtungsregion ausgegangen werden, wenn Arbeitsplatzzahlen gedeckt werden sollen. Im parallel erstellten Gutachten kommt agiplan zum selben Ergebnis und macht deutlich, dass insbesondere die Deckung des Fachkräftebedarfs eine erhebliche Herausforderung für eine erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung in Elmpt darstellt.¹¹

⁹ Pestel Institut gGmbH 2023. Hinweis: Das Gutachten orientiert sich weniger an bisherigen Wanderungssalden sondern arbeitet mit einem normativen Ansatz, der in Szenarien II und III in positiven Bevölkerungsprognosen resultiert: „... erhöht sich die notwendige Zuwanderung zur Besetzung der vorhandenen Arbeitsplätze. Deshalb wurde als mittlerer Wanderungsansatz mit einer Nettozuwanderung ... ein leicht über dem Durchschnitt der Vergangenheit liegender Ansatz gewählt.“ (Anhang Gemeinde Niederkrüchten. S. 24)

¹⁰ ABF Research 2023.

¹¹ agiplan 2023: 55.

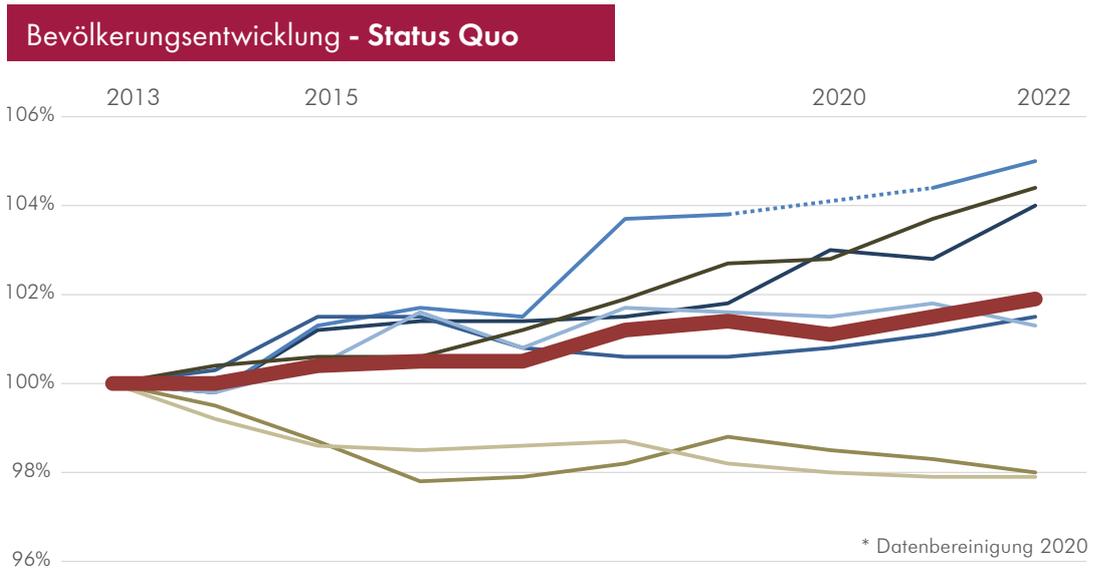


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Region - Status quo
 Datengrundlage: IT.NRW 2023a, CBS 2023.

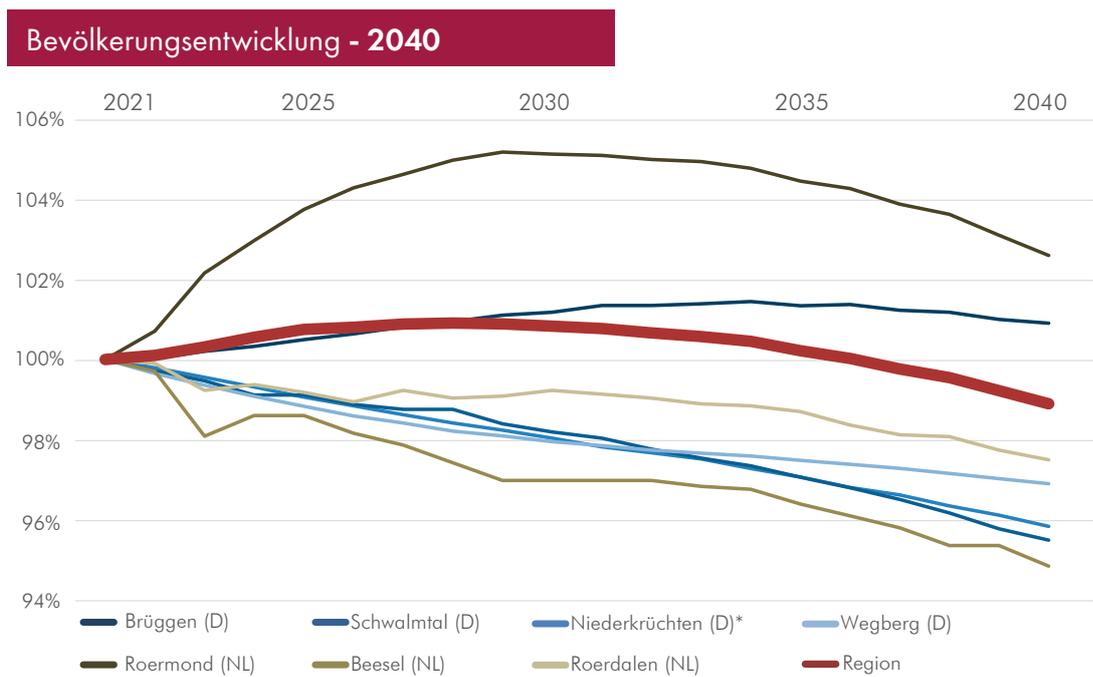


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in der Region - 2040
 Datengrundlage: IT.NRW 2023c, ABF Research 2023.

2.1.2. SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSMARKTSTRUKTUR

LÄNDLICHE SIEDLUNGSSTRUKTUR, ÜBERWIEGEND HOHER STELLENWERT VON EINFAMILIENHAUSSTRUKTUREN

Die Siedlungsstruktur in der Betrachtungsregion wird charakterisiert durch einen mit 69 % überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern bei einem unterdurchschnittlichen Anteil an Mehrfamilienhausstrukturen (NRW: 27 %, Kreis Viersen: 46 %) ^{12,13}. Insbesondere in Roerdalen (92 %), Beesel (86 %), Roermond (68 %) Niederkrüchten (67 %) und Wegberg (63 %) fällt der Anteil an Einfamilienhausstrukturen besonders hoch aus. Auch im Zeitraum zwischen 2013 und 2022 wurden mit einem Anteil von 56 % betrachtungsraumübergreifend vornehmlich Wohneinheiten in Einfamilienhausstrukturen fertiggestellt (NRW: 33 %; Kreis Viersen: 43 %) ^{14,15}. Demnach stellten Familien in den vergangenen Jahren die Hauptzielgruppe auf dem Wohnungsmarkt des Betrachtungsraumes dar. Der Anteil an Zweifamilienhausstrukturen fällt in den deutschen Kommunen des Betrachtungsraums mit 12 % vergleichsweise gering aus (NRW: 17 %, Kreis Viersen 13 %). Im Zeitraum zwischen 2013 bis 2022 betrug die Baufertigstellungszahlen im Zweifamilienhaussegment 14,5 % (NRW: 8 %, Kreis Viersen: 10 %). Daten zu Anteilen von Zweifamilienhausstrukturen am Wohnungsbestand der niederländischen Kommunen des Betrachtungsraums liegen ebenso wie die der Mehrfamilienhausstrukturen nicht vor. Mehrfamilienhausstrukturen mit 3 oder mehr Wohneinheiten machen lediglich knapp 7 %

- 12 IT.NRW 2023d.
- 13 Waarstaatjegemeente 2023c.
- 14 IT.NRW 2023e.
- 15 ABF Research 2023.

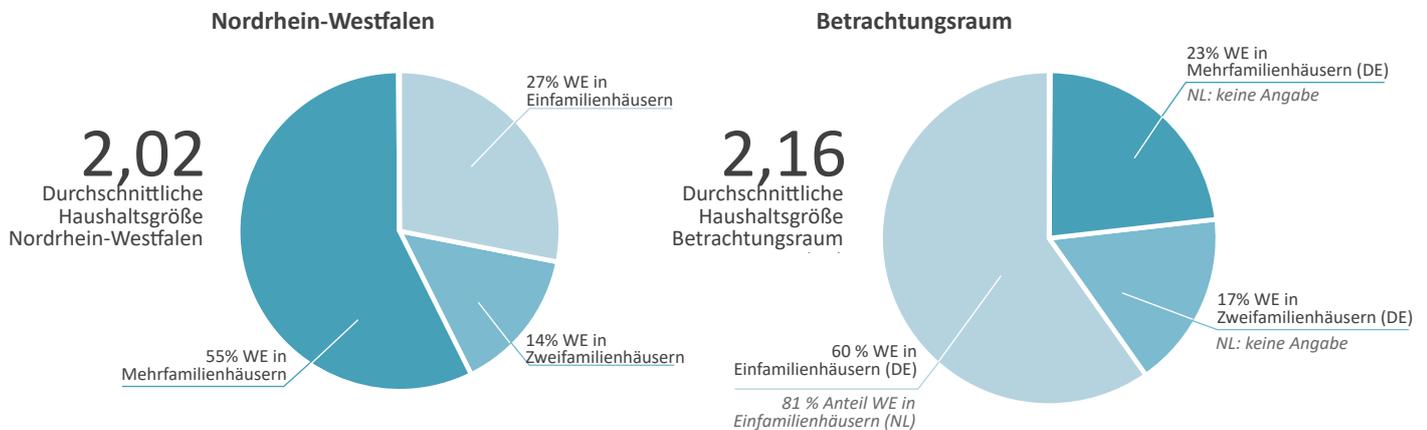


Abb. 5: Siedlungs- und Wohnungsmarktsstruktur
 Datengrundlage: IT.NRW 2023d + f, Waarstaatjegemeente 2023c, GWG 2023, GfK GeoMarketing 2023.

des Wohngebäudebestandes der Kommunen Wegberg, Niederkrüchten, Brüggen und Schwalmtal aus (NRW: 21 %, Kreis Viersen: 12 %). Im Zeitraum zwischen 2013 bis 2022 wurden insgesamt 31 % Gebäude im Mehrfamilienhaussegment fertiggestellt (NRW: 58 %, Kreis Viersen: 47 %).

EHER GROSSE HAUSHALTE

Die Haushaltsgrößen fallen betrachtungsraumübergreifend mit durchschnittlich 2,16 Personen pro Haushalt^{16,17,18,19} leicht überdurchschnittlich gegenüber dem Kreis Viersen mit 2,08 P/HH bzw. Nordrhein-Westfalen mit 2,02 P/HH²⁰ aus. Zu beachten ist die große Spannweite: Am größten sind die Haushalte in Beesel mit 2,26 P/HH, am kleinsten in Roermond (2,05 P/HH), aber auch Schwalmtal (2,06 P/HH). Entsprechend der insgesamt eher großen Haushalte fällt auch der Anteil kleiner Wohneinheiten mit 1 bis 2 Räumen in den Kommunen Niederkrüchten, Wegberg, Schwalmtal und Brüggen mit knapp 5 bis 9 % sehr gering aus.²¹ Mit 55 bis 64 % überwiegen die großen Wohneinheiten bzw. Einfamilienhäuser mit 5 Räumen und mehr (NRW: 37 %; Kreis Viersen: 47 %). Angaben zu der Größe der Wohneinheiten in den niederländischen Kommunen des Betrachtungsraums liegen nicht vor. Anhand des hohen Einfamilienhausanteils (s. o.) lässt sich jedoch insbesondere für Beesel und Roerdalen ein ähnliches Bild vermuten.

ÜBERWIEGEND VERGLEICHSWEISE ERSCHWINGLICHE BAULAND- UND IMMOBILIENPREISE

Obwohl sich die Gebäudestrukturen innerhalb der Betrachtungsregion weitestgehend vergleichbar zeigen, gestalten sich die Bodenrichtwerte differenziert²². Während in Niederkrüchten baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage bei einem Preis von 165 €/m² vergleichsweise günstig erworben werden können, so werden für vergleichbare Grundstücke in Brüggen überdurchschnittlich hohe Preise von 210 €/m² abgerufen. Auch bei den Immobilienrichtwerten lässt sich eine ähnliche Preisdivergenz beobachten (Niederkrüchten: 290.000 €; Brüggen: 352.000 €; durchschnittlicher Immobilienkaufpreis Kreis Viersen 2021: 380.000 €). In Schwalmtal und Wegberg liegen die Bodenrichtwerte mit 190 €/m² bzw. 195 €/m² im mittleren bis höheren Segment.

16 Hier ist aufgrund unterschiedlicher Datenquellen, Stichtage und Methoden der Haushaltsgenerierung nur eine überschlägige Angabe möglich.

17 GWG 2023.

18 GfK GeoMarketing 2023.

19 Waarstaatjegemeente 2023d.

20 IT.NRW 2023f.

21 IT.NRW 2023d.

22 BORIS-NRW 2023.

In den Niederlanden werden in den Gemeinden Beesel und Roermond mit 140 €/m² bzw. 165 €/m² durchschnittlich niedrigere Bodenpreise abgerufen, während sich die durchschnittlich erzielten Immobilienpreise vergleichsweise etwas höher gestalten (Immobilienrichtwerte 2022 Beesel: 299.000 €; Roermond: 358.000 €; Roerdalen 319.500 €)²³. Hier ist zu berücksichtigen, dass Preise in deutschen und niederländischen Kommunen sich nur bedingt vergleichen lassen, da Baukosten sowie Steuern und Abgaben ggf. unterschiedlich sind.

2.1.3. ARBEITSKRÄFTEPOTENZIAL IN DER REGION

Zur Einschätzung der Frage, woher zukünftige Arbeitskräfte für den entstehenden des Gewerbe- und Industriepark kommen könnten und wo diese wohnen, ist sowohl ein Blick auf die Arbeitslosenquoten als auch den Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter an der im Betrachtungsraum ansässigen Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

In den Kommunen Niederkrüchten, Brüggen, Schwalmtal und Wegberg zeigt sich eine mit dem Kreis Viersen und dem Gesamttraum NRW vergleichbare Altersstruktur von durchschnittlich rund 60 % aller Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 bis 65 Jahren (Kreis Viersen 60 %, NRW 62 %)²⁴. Auch in den niederländischen Nachbarkommunen liegt der Durchschnitt der Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren bei 61 %.²⁵

BETRACHTUNGSRAUM: NIEDRIGE ARBEITSLOSIGKEIT, HÖHERE ARBEITSLOSIGKEIT IN MÖNCHENGLADBACH UND VIERSEN

Die Arbeitslosenquoten im unmittelbaren Umkreis von Niederkrüchten sind aktuell unterdurchschnittlich (2022: Kreis Viersen 5,5 %, Wegberg 3,8 %; zum Vergleich: NRW-Durchschnitt 6,9 %).²⁶ In den niederländischen Kommunen des Betrachtungsraums liegen sie mit 3,1 % (Beesel) bzw. 3,2 % (Roerdalen) und 3,9 % (Roermond) zum Teil sogar noch niedriger.²⁷ In den größeren Städten nahe des Betrachtungsraums liegen sie hingegen deutlich höher (z. B. Stadt Viersen 7,6 %). Mit Blick auf die bestehenden Pendelbeziehungen in der Region stellt zudem die deutlich höhere Arbeitslosenquote von 9,5 % der etwa 19 km östlich der Gewerbeflächenentwicklung gelegenen Stadt Mönchengladbach ein mögliches Arbeitskräftepotenzial dar.²⁸

23 Grenzüberschreitender Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein 2023.

24 IT.NRW 2023b.

25 Waarstaatjegemeente 2023b.

26 IT.NRW 2023g.

27 Grenzüberschreitender Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein 2023.

28 IT.NRW 2023g.

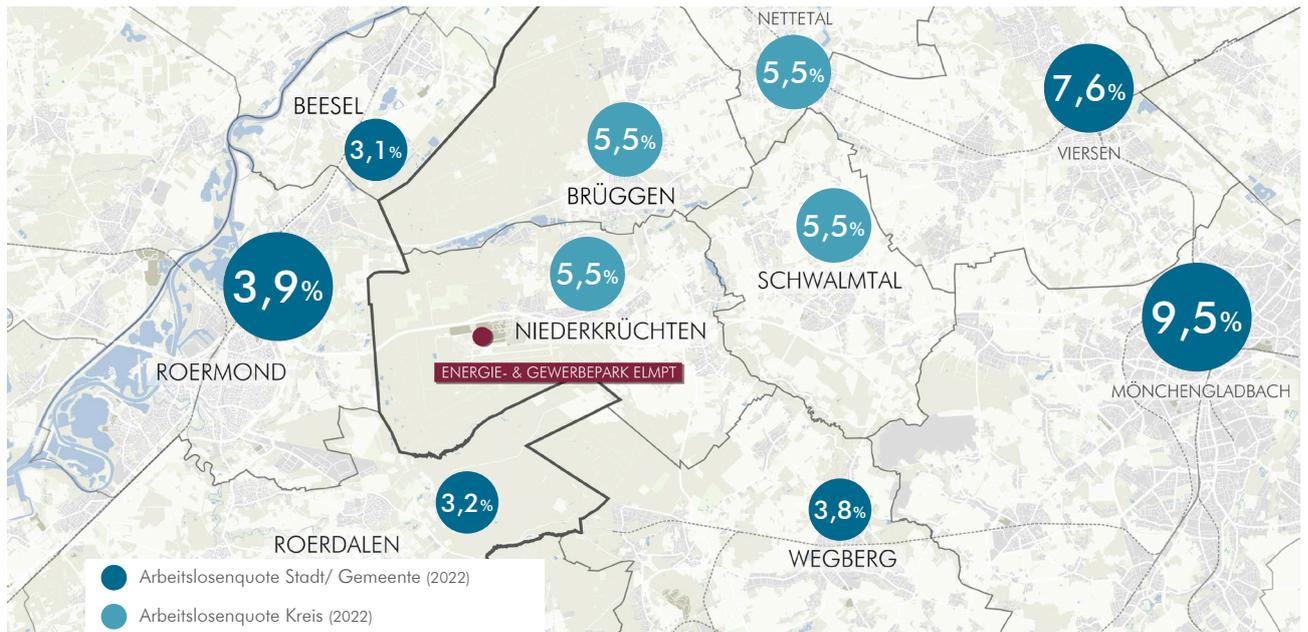


Abb. 6: Arbeitssuchende in der Betrachtungsregion
 Datengrundlage: IT.NRW 2023g, Grenzüberschreitender Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein 2023.

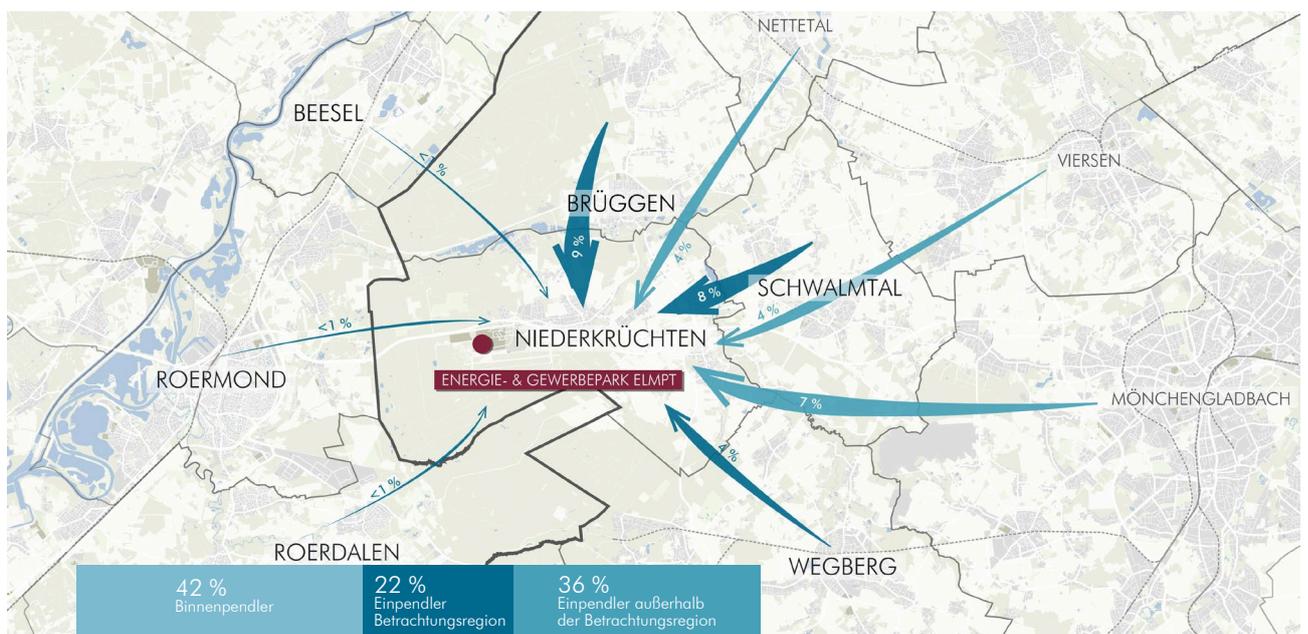


Abb. 7: Einpendler nach Niederkrüchten
 Datengrundlage: Pendleratlas 2023.

2.1.4. PENDELBEZIEHUNGEN

Von besonderer Relevanz für die spätere Einschätzung möglicher Wohnstandorte derjenigen, die zukünftig in Elmt arbeiten werden, und somit auch der Frage, wieviel zusätzlicher Wohnraumbedarf im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung entsteht, ist eine Betrachtung der aktuellen Pendelsituation.

MEHR ALS 40 % DER MENSCHEN WOHNEN UND ARBEITEN IN NIEDERKRÜCHTEN, FAST 60 % PENDELN EIN

Aktuell werden die Arbeitsplätze, die in Niederkrüchten verfügbar sind, zu 42 % von Personen besetzt, die auch in Niederkrüchten wohnen.²⁹ Insgesamt 58 % der hier arbeitenden Menschen pendeln ein. Wichtigste Quellgemeinden sind dabei die unmittelbaren Nachbarkommunen Brüggén (9 % der in Niederkrüchten arbeitenden Menschen), Schwalmthal (8 %) und Wegberg (4 %). Insgesamt rund

29 Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW, Pendleratlas der Statistischen Landesämter. Hinweis: Die hier genannten Prozentzahlen weichen leicht von den im agiplan-Bericht genannten ab. Aus methodischen Gründen werden im vorliegenden Bericht die Beschäftigten- und Einpendlerzahlen auf die Gesamtzahl der in Niederkrüchten Beschäftigten bezogen, nicht nur auf die Zahl der Einpendler. Zudem wurden neben sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch darüber hinaus Erwerbstätige berücksichtigt (z. B. Selbständige).

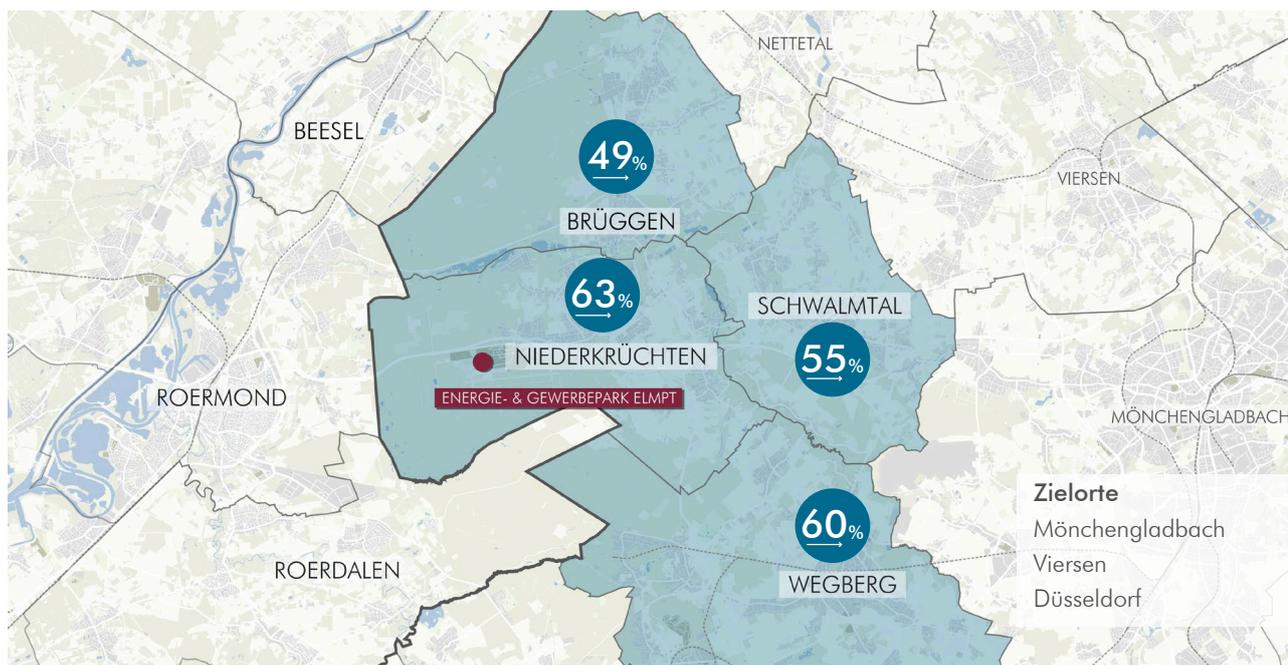


Abb. 8: Auspendler Betrachtungsregion (DE)
Datengrundlage: Pendleratlas 2023.

36 % der nach Niederkrüchten einpendelnden Arbeitnehmer wohnen außerhalb des Betrachtungsraums, wobei Mönchengladbach mit 7 % sowie Viersen und Nettetal mit jeweils 4 % hier die wichtigsten Quellkommunen darstellen.

PENDELN VON UND IN DIE NIEDERLANDE SPIELT NUR EINE UNTERGEORDNETE ROLLE

Obwohl aus den Niederlanden – nach Polen - generell die zweitgrößte Gruppe der Grenzpendler nach Deutschland einpendeln, ist der Anteil der Personen, die aus den Niederlanden nach Niederkrüchten einpendeln mit etwa 1 % vergleichsweise gering. Dies bestätigen auch die befragten Akteure. Gründe werden hier unter anderem in Unterschieden in finanziellen Fragestellungen bezüglich Besteuerung, Renten-, Kranken- und Sozialversicherung vermutet, die ein grenzüberschreitendes Wohnen und Arbeiten nach wie vor verkomplizieren. Obwohl nach Angabe der befragten Akteure vor allem persönliche Lebensumstände eine Entscheidung für oder gegen ein grenzüberschreitendes Pendeln prägen, trägt ein durchschnittlich höheres Lohnniveau in den Niederlanden sowie auch das beidseits der Grenze gute Arbeitsplatzangebot dazu bei, dass grenzüberschreitendes Pendeln eher die Ausnahme ist.³⁰ Eine Erhöhung der Pendlerbewegungen aus dem niederländischen Betrachtungsraum im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung wird durch die Gemeinden Roerdalen, Roermond und Beesel nicht erwartet.

HOHE AUSPENDLERQUOTE, AUSGEPRÄGTE WOHNORTBINDUNG

Der in allen deutschen Kommunen des Betrachtungsraums gegenüber der Zahl der Binnenpendler – also der auch innerhalb ihres Wohnorts arbeitenden Menschen - deutlich höher ausfallende Auspendleranteil deutet auf eine hohe Pendelbereitschaft bei gleichzeitig ausgeprägter Wohnortbindung in der Region hin. Wichtigste Zielorte stellen dabei neben den direkten Nachbarkommunen Erkelenz für die Stadt Wegberg bzw. Nettetal für die Gemeinde Brüggen betrachtungsraumübergreifend vor allem Mönchengladbach, Viersen und Düsseldorf dar. Mit einer Auspendlerquote von rund 63 % aller täglichen Pendelbewegungen kann insbesondere in Niederkrüchten selbst sowie für die direkten Nachbarkommunen Wegberg (60 % Auspendlerquote), Schwalmtal (55 %) und Brüggen (49 %) im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung ein hohes Verlagerungspotenzial zugunsten eines wohnortnahen Arbeitsplatzes vermutet werden.³¹

30 siehe auch agiplan 2023: 46.

31 Pendleratlas 2023; diese Einschätzung wird von agiplan geteilt (2023: 22).

2.2 ZIELE UND HERAUSFORDERUNGEN IM KONTEXT WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

FLÜCHTLINGSZUZUG, DEMOGRAFISCHER WANDEL, WOHNUNGSBAUKRISE

Betrachtungsraumübergreifend zeigen sich aktuell vor allem der Flüchtlingszuzug der vergangenen Jahre und der dadurch entstehende zusätzliche Wohnraumbedarf, sowie die durch den demografischen Wandel entstehenden strukturellen Veränderungen des Wohnraumbedarfs im Hinblick auf Größe, Lage und Ausstattung der Wohneinheiten als Herausforderungen in den Gemeinden. Insbesondere im Kontext der aktuell durch die krisenbedingte Inflation stark angespannten Wirtschaftslage, die sich auch auf Baupreise und Zinsen niederschlägt und in einem weitestgehenden Baustopp resultierte, wird von den kommunalen Akteuren ein zunehmend wachsender Bedarf an Wohnangeboten für Familien, ältere Menschen, finanzschwächere Haushalte und Geflüchtete festgestellt (kleinere Wohneinheiten, mehr Bedarf an preisgünstigem Mehrfamilienhausbau).

VIelfach DOMINIERT DER WUNSCH NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Angesichts des ländlichen Charakters der Gemeinden, aber auch der Zielgruppen, die die Gemeinden gerne anziehen und halten möchten, bildet jedoch vielfach nach wie vor das Ein- und Zweifamilienhaussegment einen Fokus vieler Gemeinden. Eine in Anbetracht der oben dargestellten Bedarfe ggf. sinnvolle höhere bauliche Dichte wird nicht zuletzt in der Bürgerschaft in einigen Gemeinden kritisch gesehen. Hier ist jedoch je nach Gemeinde zu differenzieren: So nennt die Gemeinde Roermond auch Erweiterungen des Wohnungsbestandes im Mehrfamilienhaussegment sowie eine Nachverdichtung in Innenstadtlagen als dezidierte Zielstellungen. In Niederkrüchten wird seit einigen Jahren aktiv an einer Erhöhung des Mehrfamilienhaussegments gearbeitet.

ZIEL STABILISIERUNG DER EINWOHNERZAHLEN

Insbesondere durch die Stadt Wegberg sowie die Gemeinden Brüggen und Schwalmtal wird das Ziel einer Stabilisierung der Einwohnerentwicklung durch entsprechende Wohnangebote sowie die Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur genannt. Die Gemeinde Beesel strebt einen Anstieg der Bevölkerungszahl durch Schaffung eines gehobenen Wohnangebotes an. Betrachtungsraumübergreifend wird das Ziel der Bestandsentwicklung und Baulückenaktivierung verfolgt. Darüber hinaus nennen die Gemeinde Niederkrüchten sowie auch die Gemeinde Schwalmtal eine zielgerichtete Entwicklung vorhandener FNP- und ASB-Reserven sowie eine Aktivierung von Sondierungsflächen zur Vergrößerung des Handlungsspielraums bei der Wohnflächenentwicklung als kommunale Zielstellungen.

GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG ELMPT: CHANCE, ABER AUCH KRITISCHE SICHT

Durch die Gewerbeflächenentwicklung wird vor allem in den deutschen Kommunen des Betrachtungsraums eine Chance für die wirtschaftliche Profilierung der Region und die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze gesehen, während in den niederländischen Kommunen durch die Gewerbeflächenentwicklung durchaus auch eine zunehmende Konkurrenz im Hinblick auf den hohen erwarteten Bedarf an Arbeitskräften in den kommenden Jahren in der Provinz Limburg wahrgenommen wird. Problematisch wird allerdings vornehmlich eine potenziell entstehende Erhöhung der grenznah gemessenen Stickstoffwerte im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung gesehen, die Bauvorhaben auf niederländischer Seite aufgrund der Zielsetzung der niederländischen Regierung, den Stickstoffausstoß bis 2030 zu halbieren, lahmlegen könnte. Direkte Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung werden durch die niederländischen Akteure aufgrund der geringen Zahl aktueller grenzüberschreitender Wohn-Arbeits-Beziehungen nicht erwartet. Trotzdem wird ein Ausbau öffentlicher Nahverkehrsverbindungen über die niederländisch-deutsche Grenze hinaus befürwortet.

2.3 WOHNEN: RESERVEN UND BEDARFE

Im Folgenden wird ein Überblick über Wohnungsbedarfe und -reserven in den Kommunen des Betrachtungsraumes gegeben. In Kapitel 3 wird noch gezeigt, dass sich zusätzliche Wohnungsbedarfe im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung vor allem für die Kommunen auf deutscher Seite ergeben und die niederländischen Kommunen nur sehr geringfügige Mehrbedarfe zu erwarten haben. Der Fokus der nun folgenden Betrachtung von Bedarfen und Reserven liegt daher auf den deutschen Kommunen.

2.3.1. KOMMUNEN AUF DEUTSCHER SEITE DES BETRACHTUNGSRAUMS

WOHNSIEDLUNGSFLÄCHENRESERVEN MIT PUFFER

Im deutschen Teil des Betrachtungsraumes weist das aktuelle Siedlungsflächenmonitoring Wohnsiedlungsflächenreserven von 148 Hektar (ohne Sondierungsflächen und ASBflex) aus. Ihnen stehen 121 Hektar an durch die Bezirksregierungen berechneten Bedarfen gegenüber, d. h. rein rechnerisch besteht ein Überhang an Reserven.³²

REGIONALPLÄNE AUF DEUTSCHER SEITE: SONDIERUNGSFLÄCHEN UND ASBFLEX ALS MÖGLICHER ZUSÄTZLICHER ENTWICKLUNGSSPIELRAUM

Im Regionalplan Düsseldorf sind zudem sogenannte „Sondierungsflächen“ dargestellt (Umfang 23 Hektar für die drei Kommunen Brüggen, Niederkrüchten, Schwalmtal)³³. Diese Flächen haben nicht den Status eines ASB, stellen jedoch eine Art „Flächenreservierung“ für zukünftige Bedarfe dar: „Die Sondierungsbereiche verfolgen das Ziel, bestimmte Bereiche als perspektivischen Entwicklungsraum von Nutzungen freizuhalten, die einer künftigen Inanspruchnahme der Fläche entgegenstehen könnten. ... Soweit jedoch einer dieser Räume künftig tatsächlich für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden soll, muss zunächst eine vollumfängliche Einzeländerung des Regionalplanes erfolgen. ... Ob, wann und welche Sondierungsbereiche künftig über ein Regionalplanänderungsverfahren weiterentwickelt werden sollen, ist im Regelfall nicht absehbar und übersteigt häufig auch übliche Planungshorizonte.“ (BR Düsseldorf 2020: 95).

32 Bezirksregierung Düsseldorf 2020, 2023; Bezirksregierung Köln 2021, 2023; Hinweis: Der Regionalplan Köln befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Insofern ist ein Reserven-Bedarfs-Abgleich hier nur unter Vorbehalt möglich.

33 BR Düsseldorf 2020. Die Flächen wurden im Zuge der 1. Regionalplanänderung ermittelt, haben im Flächenranking vergleichsweise gut abgeschnitten, gehen jedoch über die festgestellten Bedarfe hinaus (2020: 8); Siehe auch Beikarte 3A.

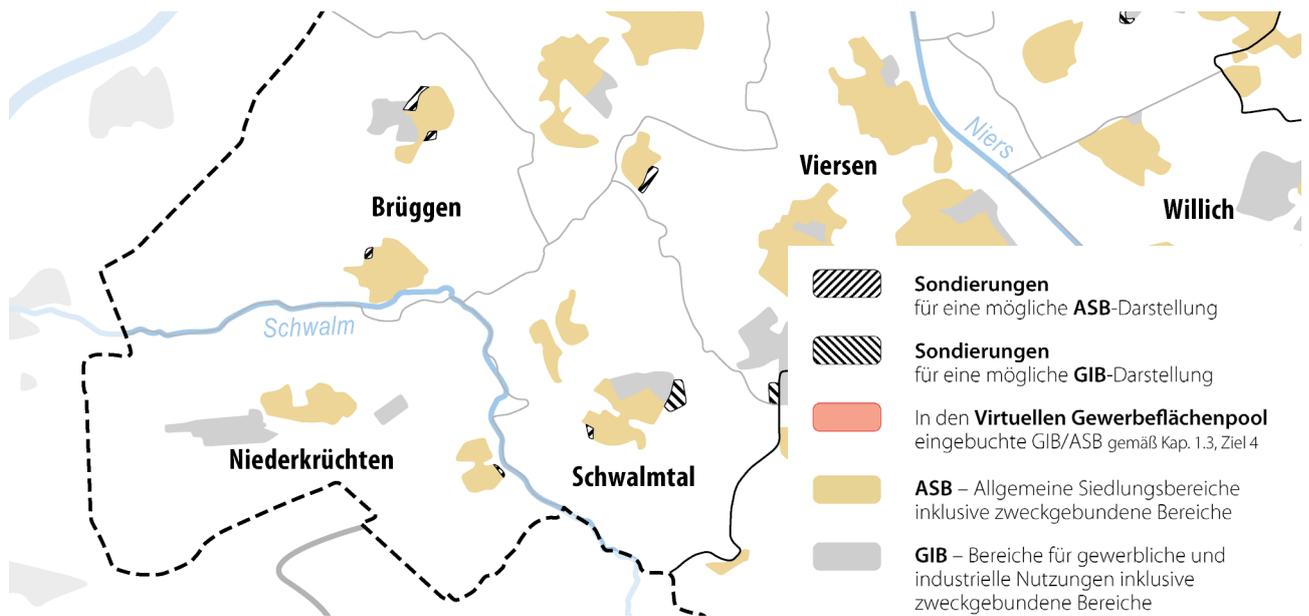


Abb. 9: Sondierungsflächen BR Düsseldorf für die Gemeinden Niederkrüchten, Schwalmatal und Brüggen
Darstellung: Bezirksregierung Düsseldorf 2020, 2023.

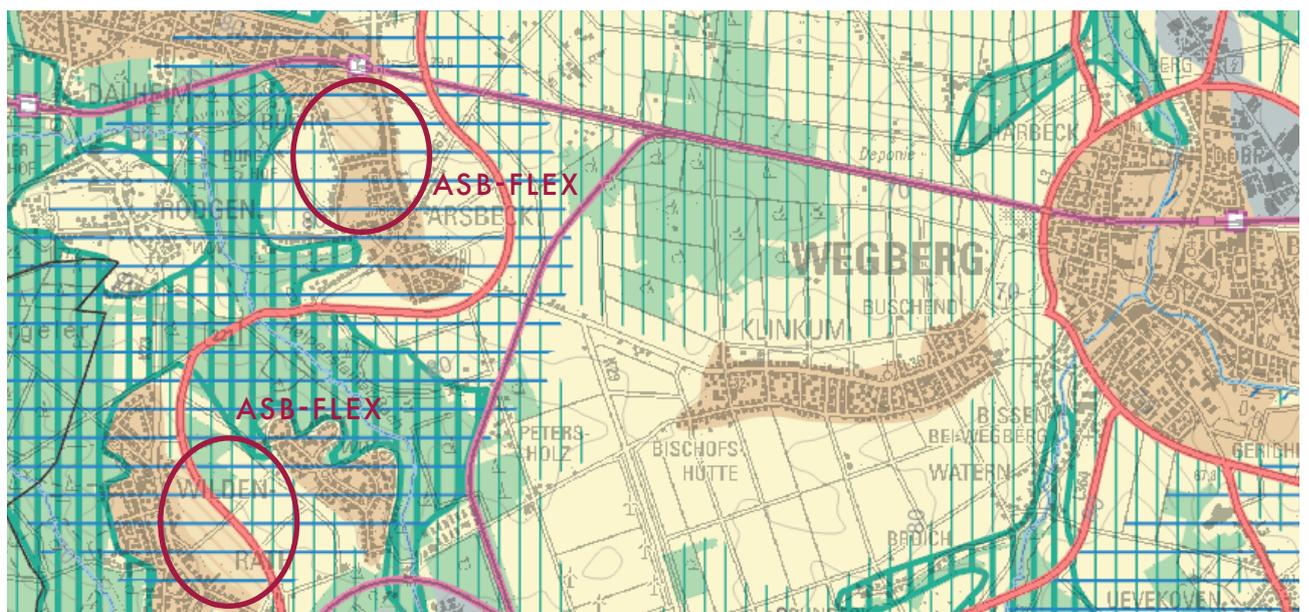


Abb. 10: ASB-Flex des Regionalplanentwurfs der BR Düsseldorf für Stadt Wegberg
Darstellung: Bezirksregierung Köln 2021, 2023.

Im Entwurf für den Regionalplan Köln³⁴ wird mit der Darstellungsoption „ASBflex“ ein ähnliches Instrument eingesetzt. Die entsprechenden Darstellungen sind aber – anders als im Regierungsbezirk Düsseldorf – unmittelbar als Alternativen zu regulären ASB-Darstellungen zu sehen und können im Rahmen des gemeindlichen Gesamtbedarfs für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden. Das Prozedere zur Nutzung dieser Alternativflächen ist dem Regionalplanentwurf zu entnehmen bzw. im Detail mit der Bezirksregierung zu klären. Angesichts des laufenden Entwurfsverfahrens zum Regionalplan Köln werden ASBflex-Flächen für Wegberg im vorliegenden Gutachten zunächst nicht berücksichtigt.

2.3.2. KOMMUNEN AUF NIEDERLÄNDISCHER SEITE DES BETRACHTUNGSRAUMS

WOHNUNGSBEDARFE VOR ALLEM IN BEESEL UND ROERMOND

Im niederländischen Teil des Betrachtungsraumes werden Bedarfe von 2.090 Wohneinheiten bis zum Jahr 2032 in Roermond³⁵, 500 Wohneinheiten bis 2033 in Beesel³⁶ sowie ein Überhang von -190 Wohneinheiten in Roerdalen³⁷ bis zum Jahr 2030 festgestellt.

In der Gemeinde Roermond werden durch den Ladder voor duurzame verstedelijking (stec groep 2023; Leiter für nachhaltige Urbanisierung) gesicherte Reserven für die Entwicklung von 1.450 Wohneinheiten benannt. (harde plancapiteit, Stichtag 01.01.2022). Darüber hinaus bestehen langfristig Kapazitäten für die Entwicklung von 1.134 weiteren Wohneinheiten im Gemeindegebiet, die im Sinne einer „Flächenreservierung“ bereits geprüft wurden (zachte plancapaciteit). Insgesamt bestehen somit Entwicklungskapazitäten von 2.584 Wohneinheiten im Gemeindegebiet. Bei Gegenüberstellung der gesicherten Flächenreserven (harde plancapaciteit) mit dem ermittelten quantitativen Wohnungsbedarf von 2.090 Wohneinheiten bis 2032 ein Mehrbedarf an 640 Wohneinheiten.

In der Gemeinde Beesel werden durch den Etil Plancapaciteitsmonitor 2021 gesicherte Reserven für die Realisierung von 168 Wohneinheiten benannt. Langfristig bestehen Reserven für die Entwicklung weiterer 266 Wohneinheiten. Insgesamt bestehen somit Entwicklungskapazitäten von 436 Wohneinheiten im Gemeindegebiet. Im Abgleich der gesicherten Flächenreserven mit dem quantitativen Wohnungsbedarf von 500 Wohneinheiten bis 2033 ergibt sich so ein Mehrbedarf an gesicherten Flächenreserven für 332 Wohneinheiten. In Roerdalen bestehen gesicherte Reserven für die Realisierung von 156 Wohneinheiten. Zudem werden Entwicklungskapazitäten für 220 weitere Wohneinheiten benannt. Somit besteht im Abgleich der gesicherten Reserveflächen mit dem Überhang von 190 Wohneinheiten bis 2030 ein Gesamtüberhang von 346 Wohneinheiten.³⁸

34 BR Köln 2021: 68 ff.

35 stec groep 2023.

36 Gemeente Beesel o. J.

37 Etil research group 2018.

38 Provincie Limburg 2023.

Gemeinden Niederkrüchten, Brüggel, Schwalmtal und Stadt Wegberg*:
Reserven 2023 und Bedarfe bis 2040 (RP Düsseldorf) bzw. 2043 (RP Köln)

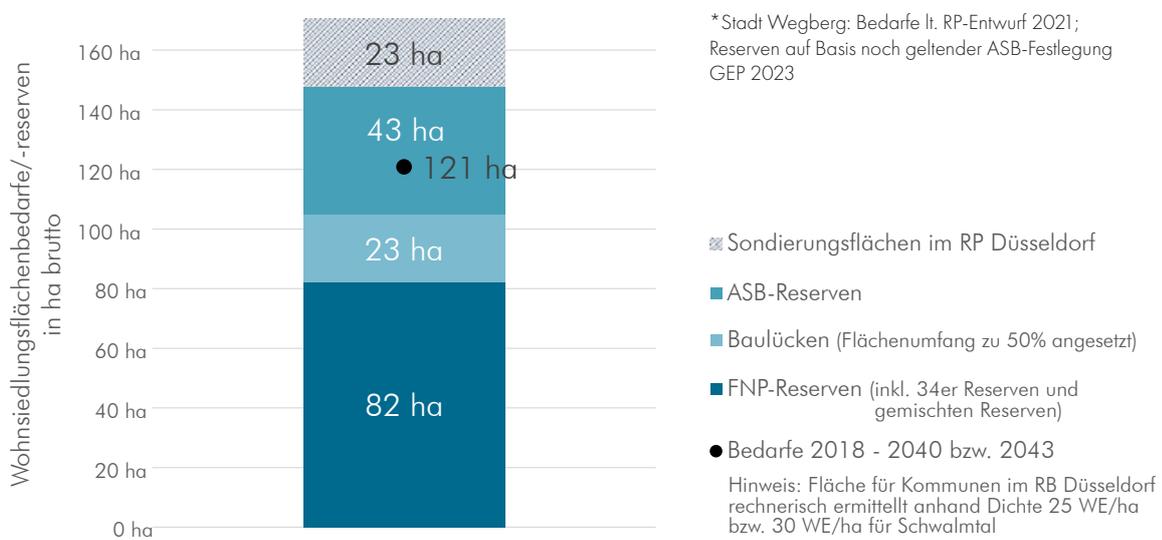


Abb. 11: Reserven und Bedarfe auf deutscher Seite des Betrachtungsraumes
Datengrundlage: Bezirksregierung Düsseldorf 2020, 2023; Bezirksregierung Köln 2021, 2023.

Gemeenten Roermond, Roerdalen und Beesel:
Reserven und Bedarfe (unterschiedliche Stichtage)

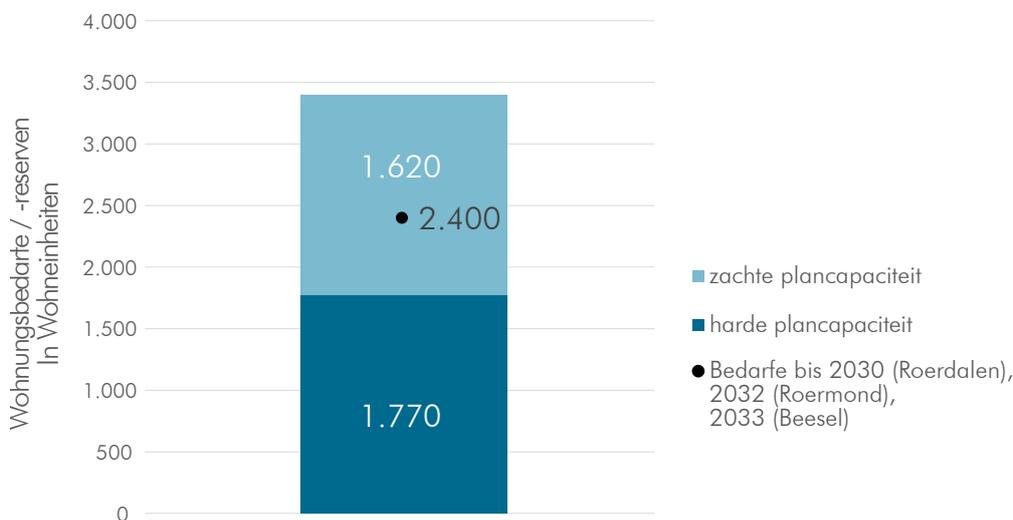


Abb. 12: Reserven und Bedarfe auf niederländischer Seite des Betrachtungsraumes
Datengrundlage: Provincie Limburg 2023.

2.3.3. BEDARFS- UND RESERVENEINSCHÄTZUNG AUS KOMMUNALER SICHT (DEUTSCHE KOMMUNEN)

Bei den Bedarfen und Reserven gibt es zum Teil Diskrepanzen zwischen den Berechnungen der Bezirksregierung und den Einschätzungen der Kommunen. Tendenziell schätzen die im Zuge dieses Gutachten befragten Kommunen auf deutscher Seite ihre Bedarfe höher bzw. die Reserven niedriger ein; der Blick darauf, ob bzw. wie lange die Reserven ausreichen, ist daher kritischer. Sie stützen sich dabei auf Folgendes:

So sind in den Jahren seit Erstellung der Bedarfsberechnung (2019 – 2022) in den Kommunen Schwalmtal, Brüggen und Niederkrüchten zusammengenommen etwa doppelt so viele Wohneinheiten fertiggestellt worden als in der Bedarfsberechnung der BR Düsseldorf ausgewiesen (s. Abb. 9).³⁹ Zudem machen die Kommunen deutlich, dass es neben der Frage der Menge an Reserven auch um Flächenzuschnitte, Verfügbarkeit und Flexibilität geht. Gerade in Kommunen, die das für die Steuerung der Siedlungsentwicklung sinnvolle Instrument des Zwischenerwerbs nutzen, kann die Handlungs- und Verhandlungsfähigkeit deutlich eingeschränkt sein, wenn nur wenige Optionsflächen zur Verfügung stehen. Hier könnten zukünftig die „ASB-Sondierungsflächen“ (BR Düsseldorf) bzw. die „ASB-Flex-Flächen“ (BR Köln) eine wichtige Rolle spielen.

39 IT NRW 2023e bzw. BR Düsseldorf 2021: 92ff.

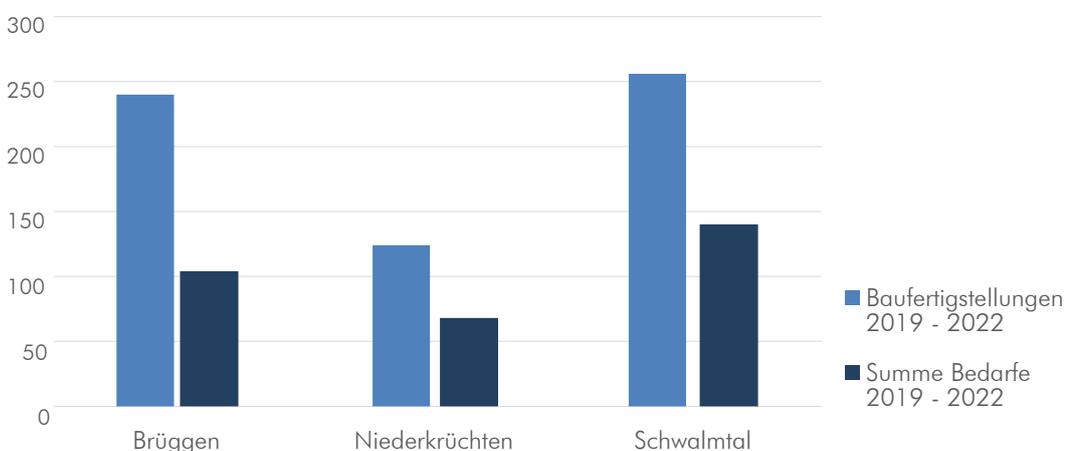


Abb. 13: Gegenüberstellung Baufertigstellungen und Bedarfe in Brüggen, Niederkrüchten, Schwalmtal 2019-2022
Darstellung: IT.NRW 2023e, Bezirksregierung Düsseldorf 2021.

Außerdem weisen die Kommunen darauf hin, dass die durch die Bezirksregierung Düsseldorf vorgegebene Berücksichtigung der Baulücken zu 50 % zu hoch angesetzt sei. Einige Kommunen sind bereits aktiv damit befasst, Baulücken stärker in die Aktivierung zu bringen (z. B. Gemeinde Niederkrüchten), allerdings mit bislang mäßigem Erfolg. Zum einen hängt dies bekanntermaßen damit zusammen, dass Eigentümer/innen ggf. aktuell nicht an einer Bebauung interessiert sind. Zum anderen ist zu beachten, dass Baulücken zum Teil einen sehr unterschiedlichen Charakter oder unterschiedliche Funktionen aufweisen (z. B. Gartenflächen, Flächen mit Funktionen für den Klimaausgleich), die eine Bebauung auch aus kommunaler Sicht nicht immer als sinnvoll erscheinen lässt. Insofern muss die – bislang verfolgte – pauschale Zielsetzung einer Wohnbebauung im Einzelfall kritisch geprüft werden. Angesichts der genannten Aspekte sprechen sich die Kommunen dafür aus, Baulücken nur zu 30 % zu berücksichtigen (hier würden die Reserven in den vier deutschen Kommunen um 9 Hektar niedriger liegen).

3 AUSWIRKUNGEN GWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG AUF DEN WOHNBEDARF IN DER REGION

3.1 ANNAHMENSETZUNG

Die Frage, wieviele Personen bzw. Haushalte in der Folge der Gewerbeflächenentwicklung Elmt in die Region ziehen werden, ist komplex. Zahlreiche Variablen und Unwägbarkeiten führen dazu, dass eine genaue Prognose nicht möglich ist. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgt eine Abschätzung, die auf den unten genannten Aspekten beruht und in Form von Szenarien berücksichtigt wird. Drei Szenarien mit Blick auf die Anzahl der Arbeitsplätze bilden die Basis (A.1 – A.3). Für das Thema Wohnen werden zu weiteren zwei Aspekten Szenarien hinzugefügt, und zwar mit Blick auf den Anteil der zuziehenden Wohnbevölkerung (B.1 – B.2) sowie mit Blick auf die entsprechenden Wohnorte innerhalb der Region (C.1 – C.2). Im letzten Schritt – bei der Berechnung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarfe – werden die Bedarfe an Wohnungen mit einem Dichtewert multipliziert.

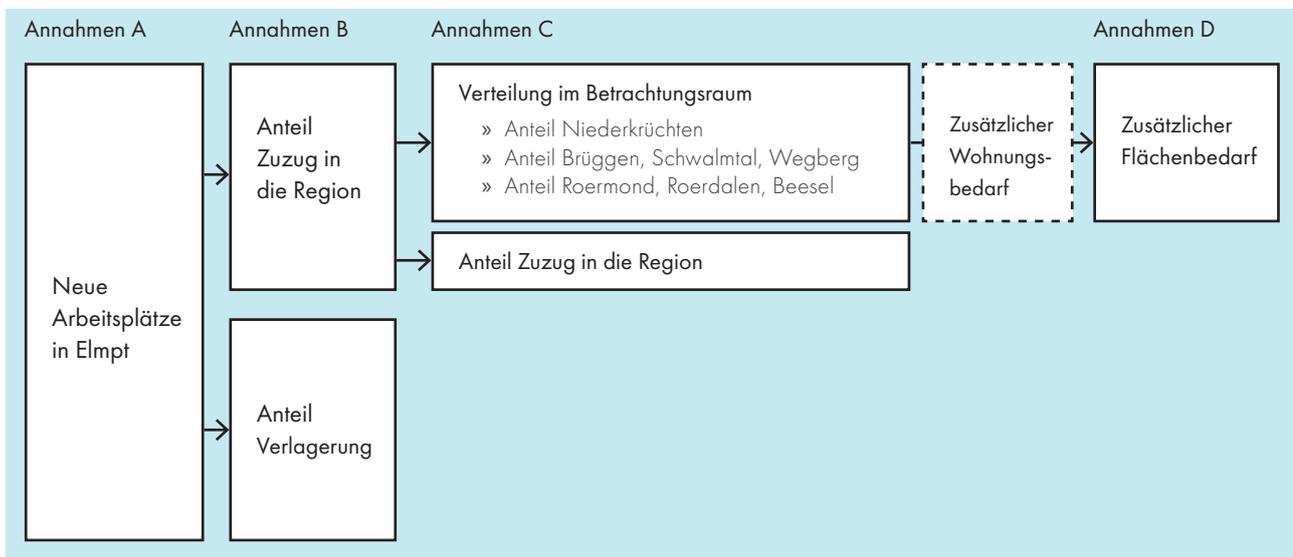


Abb. 14: Vorgehensweise Annahmensetzung
Darstellung: plan-lokal.

An dieser Stelle soll auch deutlich werden, dass die Szenarien nicht zwingend „von selbst“ so eintreten müssen. Vielmehr ist eine aktive Steuerung v. a. mit Blick auf das Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenangebot der Kommunen möglich.

A. ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE

Bei der Anzahl möglicher Arbeitsplätze wird auf den durch agiplan entwickelten Szenarien aufgebaut:

- » **Szenario A.1: Minimum 3.800 Arbeitsplätze**
- » **Szenario A.2: Maximum 10.400 Arbeitsplätze**
- » **Szenario A.3: Mittelwert / Durchschnitt 7.100 Arbeitsplätze**

B. ANTEIL NEU ZUZIEHENDER ARBEITSKRÄFTE

Nur die zuziehenden Arbeitskräfte und ihre Familien benötigen neuen Wohnraum in der Region. Bei Arbeitsplatzwechseln innerhalb der Region bzw. des näheren Umfelds wird davon ausgegangen, dass Umzüge nicht erfolgen und somit auch kein neuer Wohnungsbedarf ausgelöst wird.

Folgende Aspekte sprechen dafür, dass der größere Teil der zukünftigen Arbeitskräfte bereits in der Region lebt. Für sie kann ein Arbeitsplatzwechsel in Richtung Elmpt aus folgenden Gründen attraktiv sein:

- » Hohe Auspendlerüberschüsse in den Kommunen des Betrachtungsraumes. Wichtige Zielorte sind Mönchengladbach und Düsseldorf (s. Kap. 2.1.4). Hier kann ein möglicher näherer Arbeitsort sowie ein Pendeln „entgegen“ der Hauptpendelrichtungen attraktiv sein.
- » Hohes Arbeitskräftepotenzial und höhere Arbeitslosenquoten in Mönchengladbach (s. Kap. 2.1.3). Hier schafft ein Arbeitsplatzangebot in Elmpt neue Chancen.
- » Zukünftige Arbeitsplatzstruktur in Elmpt (Schwerpunkt Logistik): Gerade LKW-Fahrer sind nur bedingt auf die Nähe von Wohn- und Arbeitsort angewiesen, so dass für sie auch längere Pendelstrecken in Richtung Elmpt verkraftbar sind.
- » Experteneinschätzungen dazu, dass es in der Region ein hohes Verlagerungspotenzial gibt (v. a. Kreis Viersen, agiplan).
- » Arbeitsplatzstruktur mit einem vermutlich hohen Anteil an weniger spezialisierten Arbeitsplätzen. Diese sind erfahrungsgemäß vor allem für Arbeitskräfte aus dem regionalen Umfeld attraktiv, und stellen eher selten einen Anlass für einen Zuzug aus einer weiter entfernten Region dar.
- » Angesichts allgemein gestiegener Wohnkosten (u. a. Miete) und eines häufig begrenzten Angebots an bezahlbaren Wohnungen ist es zudem so, dass Fluktuationsquoten auf dem Wohnungsmarkt gegenwärtig eher niedrig sind. D. h. es wird davon ausgegangen, dass Menschen bei einem Jobwechsel zumindest kurzfristig noch längere Pendeldistanzen in Kauf nehmen, bevor sie sich für einen Umzug in die Region entscheiden.

Während für die Verteilung in der Region (C, siehe unten) Status quo-Daten vorliegen, muss bei der Frage, wieviele Arbeitskräfte neu in die Region ziehen, vollständig mit Annahmen gearbeitet werden, die entsprechenden Unsicherheiten unterliegen. Insofern spielt hier ein laufendes Monitoring der tatsächlichen Entwicklung eine wichtige Rolle. Es werden die folgenden beiden Szenarien vorgeschlagen:

- » **Szenario B.1: Geringer Zuzug:** Hier wird die Annahme getroffen, dass 20 % der Arbeitskräfte zuziehen, während 80 % bereits in der Region leben und nur ihren Arbeitsplatz wechseln. Es werden die Argumente besonders hoch gewichtet, die von einem hohen Arbeitskräftepotenzial in der Region ausgehen.
- » **Szenario B.2: Mittlerer Zuzug:** Annahme von 40 % Zuzug und 60 % bereits in der Region lebenden Arbeitskräften. Hier werden die o. g. Argumente weniger hoch gewichtet. Zudem könnte die niedrige Arbeitslosigkeit im Kreis Viersen und der allgemeine Fachkräftemangel dazu führen, dass verstärkte Anstrengungen unternommen werden müssen, um neue Arbeitskräfte in die Region zu ziehen (z. B. besonders attraktive Arbeitsbedingungen, proaktive Schaffung von attraktivem und auch preislich attraktivem Wohnraum).

C. VERTEILUNG IN DER REGION

Zur Frage, wo die zukünftig in Elmpt beschäftigten Arbeitskräfte wohnen werden, werden zwei Szenarien angenommen (Verteilung innerhalb der Region). Gerade hier bestehen Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune bzw. die Bezirksregierungen (Schaffung von Wohnbauflächen bzw. Wohnungsangeboten).

- » **Szenario C.1: Status quo:** die Arbeitsort-Wohnort-Relation wird auch mit Blick auf den Gewerbe- und Industriepark Elmpt dem Status quo (S. Kap. 2.1.4) entsprechen. Hier hat insbesondere die Gemeinde Niederkrüchten einen hohen Stellenwert mit mehr als 40 % Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der Gemeinde.
- » **Szenario C.2: Erhöhter Einpendler-Ansatz:** Hier wird von einem geringeren Ansatz für Niederkrüchten, aber einem erhöhten Ansatz an Einpendlern aus der Region ausgegangen. Folgende Aspekte stützen diese Annahme:
 - » Gleichmäßigere Verteilung der Arbeitsbevölkerung in der Region bei noch vertretbaren Pendeldistanzen: Es erscheint wenig wahrscheinlich, dass in Niederkrüchten innerhalb von kurzer Zeit sehr umfangreiche neue Wohnangebote geschaffen werden können. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wohnstandortnachfrage und -verteilung sich mehr in die „Breite“ verlagert und die umliegenden Kommunen eine größere Rolle bei der Aufnahme von Wohnbevölkerung spielen. So werden die Herausforderungen, Nutzen und Wohneffekte innerhalb der Region gleichmäßiger verteilt, während Nie-

derkrüchten aber den größten Stellenwert als Wohnstandort für die Arbeitsbevölkerung behält und das Pendeln nicht im Übermaß gefördert wird.

- » Deutlich höherer Einpendleranteil aus Mönchengladbach: Die Stadt mit ihrer Größe hat ein großes Potenzial an Arbeitskräften (auch aufgrund einer vergleichsweise hohen Arbeitslosenquote). Zudem wird davon ausgegangen, dass es in der Großstadt Mönchengladbach ein vergleichsweise höheres Angebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau gibt.⁴⁰
- » Der Anteil von Niederländer/innen an den Einpendlern bleibt gleich: Es sind keine Aspekte erkennbar, die zu einer Erhöhung des Pendelaufkommens aus den Niederlanden beitragen würden. Zudem ist – auch angesichts knapper eigener Reserven – das Interesse der niederländischen Anrainerkommunen, neue Wohnbevölkerung aufzunehmen, eher gering.

	Szenario C.1	Szenario C.2
Niederkrüchten	42 %	30 %
Schwalmtal, Brüggel, Wegberg (zusammen)	21 %	25 %
Kreis Viersen insgesamt	27 %	32 %
Niederlande	1 %	1 %
Mönchengladbach	7 %	10 %

Abb. 15: Annahmen C. Verteilung in der Region
Darstellung: plan-lokal.

D. GEHALTSNIVEAU, HAUSHALTSSTRUKTUR, DICHTHE

Aus den vorliegenden Angaben (s. o.) lassen sich nur sehr bedingt genaue Hinweise zu Gehaltsniveau und Haushaltsstruktur der zuziehenden Arbeitskräfte ableiten. Daher wird auch an dieser Stelle mit Annahmen gearbeitet. Diese lauten wie folgt: Der angestrebte hohe Anteil an Logistik lässt auf einen nennenswerten Anteil an Arbeitsplätzen im mittleren bis unteren Gehaltssegment schließen. Gleichwohl werden – gerade mit Blick auf Leitungspositionen, „Value Added Logistik“ sowie auch die Verlagerungen von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) – zudem höher bezahlte Positionen entstehen. Die Anzahl der höher bezahlten Arbeitsplätze wird jedoch deutlich geringer sein als die der niedriger bezahlten.

⁴⁰ Mönchengladbach verfügt über einen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von mehr als 60 % und mehr als 6.800 geförderte Mietwohnungen (NRW.BANK 2023). Gleichwohl kann angenommen werden, dass auch in Mönchengladbach der Druck gerade im unteren Wohnungsmarktsegment hoch ist.

Hinsichtlich der Haushaltsgröße der zuziehenden Haushalte wird von einer durchschnittlichen Größe von 2,4 Personen pro Haushalt ausgegangen (Näherungsgröße auf Basis der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei Menschen im Alter 25 bis 55 Jahre in NRW).⁴¹ Dabei ist zu beachten, dass dieser Durchschnittswert durchaus eine Bandbreite unterschiedlich großer Haushalte bzw. unterschiedlicher Bedarfe an Wohnungsgrößen repräsentiert.

Sowohl bei bevorzugt nachgefragten Wohnformen als auch bei Dichten gibt es Unterschiede zwischen den deutschen und niederländischen Kommunen im Betrachtungsraum. Angesichts der – in Kap. 2 – dargestellten Erkenntnis, dass zusätzliche Wohnbedarfe in niederländischen Kommunen sehr gering ausfallen, wird an dieser Stelle mit den Dichtevorgaben der Bezirksregierungen auf deutscher Seite gearbeitet. Diese liegen zwischen 25 und 30 Wohneinheiten pro Hektar brutto.⁴² Im vorliegenden Gutachten kommt ein Dichtewert von 25 WE/ha zur Anwendung.

E. ZEITLICHE PERSPEKTIVE

Für die Gewerbeflächenentwicklung ist ein Realisierungszeitraum von etwa zehn bis 15 Jahren vorgesehen. Erste Ansiedlungen sollen im Jahr 2025 erfolgen. Der Projektentwickler ist an einer zeitnahen Entwicklung interessiert. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Schaffung der notwendigen Infrastruktur Zeit braucht. Zudem sind – nach dem ersten Bebauungsplan – weitere Bebauungspläne notwendig, die sich zeitlich noch anschließen müssen.

Aufgrund der zeitlichen Unsicherheiten wird bei der Berechnung von einem Endzeitpunkt 2040 ausgegangen. Es wird angenommen, dass bis zu diesem Zeitpunkt die Gewerbeflächenentwicklung zum weit überwiegenden Teil abgeschlossen ist.

Mit Blick auf die Frage, wann Wohnbauflächen bzw. Wohnangebote benötigt werden, gelten folgende Aussagen: Gerade zu Beginn eines neuen Arbeitsverhältnisses wird von einer erhöhten Pendelbereitschaft der Arbeitnehmer/innen ausgegangen. Damit ist es nicht zwingend, dass direkt zu Beginn der gewerblichen Entwicklung umfangreiche neue Wohnangebote bereitstehen. Mittelfristig jedoch kann ein arbeitsplatznahes, attraktives und ausreichendes Wohnangebot als Standortvorteil dazu beitragen, Arbeitskräfte an ihre Arbeitsplätze zu binden und auch neue Arbeitskräfte zu gewinnen.

41 Mittelwert NRW 2019 = 2,46 (IT.NRW 2023f). Eine weitere Verkleinerung wird pauschal angenommen, aber nicht dynamisiert.

42 25 WE/ha für Niederkrüchten, Brügggen, Schwalmatal (BR Düsseldorf 2020: 61); 30 WE/ha für Wegberg (BR Köln 2021: 40f). Im Regierungsbezirk Köln werden für die ASB-Darstellung im Regionalplan sog. „Planungs- und Flexibilitätszuschläge“ in Höhe von 20 % hinzuaddiert. Diese sind „für Nutzungen vorgesehen, die originär zum ASB gehören, jedoch nicht direkt in der Zahl der WE/ha enthalten sind“ (z. B. Gemeinbedarfsflächen) (BR Köln 2021: 41ff). Durch diesen Flächenzuschlag ergibt sich – zumindest auf Regionalplanebene – faktisch eine geringere Wohnungsdichte als die genannten 30 WE/ha.

3.2 ERGEBNISSE

Folgende Aspekte wurden überschlägig berechnet:

- » Bevölkerungszuwachs
- » Zusätzliche Zahl an wohnungsnachfragenden Haushalten / Zusatzbedarf an Wohnungen
- » Zusatzbedarf Wohnsiedlungsfläche

In Summe wurden 12 Szenarien (3 x 2 x 2) berechnet, die einen zum Teil relativ weiten Korridor möglicher Entwicklungen aufspannen. Die Annahmen zur Dichte (s. Kap. 3.1.D) werden im letzten Schritt auf die o. g. vier Szenarien aufgesetzt, um den Bedarf an Fläche zu berechnen.

Um die Komplexität zu reduzieren, gleichzeitig die Extreme aber nicht außer Acht zu lassen, wird die Betrachtung im Folgenden auf vier Szenarienbündel konzentriert (s. Abb. Xx). Plausibel erscheinen dabei insbesondere die mittleren Szenarien:

- » Maximales Szenario A.2, B.2, C.1: maximaler Arbeitsplatzansatz, hoher Zuzugsanteil, Wohnstandortverteilung nach Status-quo-Muster
- » Mittleres Szenario – höher A.3, B.2, C.2: mittlerer Arbeitsplatzansatz, hoher Zuzugsanteil, höherer Einpendleranteil
- » Mittleres Szenario – niedriger A.3, B.1, C.2: mittlerer Arbeitsplatzansatz, niedrigerer Zuzugsanteil, höherer Einpendleranteil
- » Minimales Szenario A.1, B.1, C.2: niedriger Arbeitsplatzansatz, niedrigerer Zuzugsanteil, höherer Einpendleranteil

Hier sei nochmals betont: die Szenarien unterliegen einer Vielzahl von Annahmen und Wechselwirkungen. Eine absolute Festlegung der Einschätzung auf ein Szenario ist daher nicht möglich.

Ergebnisse werden auf folgenden räumlichen Ebenen dargestellt:

- » Betrachtungsraum (Niederkrüchten, Brügggen, Schwalmtal, Wegberg, Roermond, Beesel, Roerdalen zusammen)
- » Gemeinde Niederkrüchten
- » Kommunen auf deutscher Seite: Brügggen, Schwalmtal, Wegberg zusammen
- » Kommunen auf niederländischer Seite: Roermond, Beesel, Roerdalen
- » Kreis Viersen

Aufgrund der Vielzahl der unterschiedlichen Annahmen und Einflussgrößen erfolgt eine weitergehende Differenzierung (Einzelkommunen) nicht.

3.2.1. GESAMTÜBERBLICK EFFEKTE

Am stärksten werden die Effekte – zusätzliche Bevölkerung und Haushalte, zusätzlicher Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf – wenig überraschend in der Gemeinde Niederkrüchten selbst zu spüren sein. Bereits in den deutschen Anrainerkommunen – Brüggeln, Schwalmtal und Wegberg – treten die Effekte nur deutlich abgeschwächt auf. In den niederländischen Kommunen fallen die Effekte aufgrund nur sehr bedingt vorhandener und zu erwartender Pendelbeziehungen kaum noch ins Gewicht.

3.2.2. BEVÖLKERUNGSZUWACHS

Die Abschätzung des Bevölkerungszuwachses erfolgt zum einen über die Zahl der Arbeitsplätze bzw. Haushalte, zum anderen über die Größe der Haushalte. Angesichts mangelnder genauer Informationen darüber, welche Art von Arbeitsplätzen genau entstehen wird, ist eine Abschätzung der Haushaltsgröße und -struktur nur annäherungsweise möglich (s. Kap. 3.1.D). Die folgenden Aussagen haben daher nicht den Charakter einer Prognose (z. B. keine dynamische Berücksichtigung von Geburten, Sterbefällen, Alterung). Sie stellen lediglich eine überschlägige Schätzung zum Stichtag der angenommenen Fertigstellung der Gewerbeentwicklung 2040 dar. Hinweis: Für den zusätzlichen Wohnungsbedarf hat die Bevölkerungszahl keine Bedeutung; hier ist allein auf der Zahl der Haushalte relevant (s. o.).

Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass ohne die Effekte der hier untersuchten Gewerbeflächenentwicklung im Betrachtungsraum im Jahr 2040 rund 168.900 Menschen leben werden.⁴³ Die Gewerbeflächenentwicklung könnte im Betrachtungsraum in den mittleren Szenarien zu einer um 1.400 bis 2.700 Personen höheren Bevölkerungszahl führen (Minimum: 1.000; Maximum: 4.900). Die mittleren Szenarien entsprächen einem „Mehr“ an Bevölkerung von 1 % bis 2 % (bezogen auf den Prognosewert für 2040).⁴⁴

In Niederkrüchten könnte die Gewerbeflächenentwicklung in den mittleren Szenarien zu einer um 700 bis 1.400 Personen höheren Bevölkerungszahl führen (Minimum: 500; Maximum: 3.100). In den mittleren Szenarien entspräche dies einem „Mehr“ an Bevölkerung von 5 % bis 10 % (bezogen auf den Prognosewert der IT.NRW-Prognose für 2040). Im maximalen Szenario läge der Effekt bei 22 %. Dies hätte erhebliche Auswirkungen nicht nur auf den Wohnungsbedarf,

43 IT.NRW 2023c, ABF Research 2023.

44 IT.NRW 2023c.

sondern wäre mit Herausforderungen in vielen weiteren Themenfeldern verbunden (z. B. soziale Infrastruktur).

In den deutschen Anrainerkommunen läge der zusätzliche Bevölkerungszuwachs in den mittleren Szenarien zwischen 700 und 1.200 Personen (Minimum: 500; Maximum: 1.700). In den mittleren Szenarien entspräche dies einem „Mehr“ an Bevölkerung von 1 % bis 2 % für 2040.

In den niederländischen Kommunen ist nur mit einem geringen zusätzlichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Selbst im maximalen Szenario läge dieser nur bei rechnerischen 70 Personen (maximal 0,08 % mehr an Bevölkerung für 2040⁴⁵).

Im Kreis Viersen gesamt läge der zusätzliche Bevölkerungszuwachs in den mittleren Szenarien zwischen 1.700 und 3.100 Personen (Minimum: 1.000, Maximum 5.000). In den mittleren Szenarien entspräche dies einem „Mehr“ an Bevölkerung von 1 % für 2040.

3.2.3. ZUSÄTZLICHE ZAHL WOHNUNGSNACHFRAGENDER HAUSHALTE / ZUSATZBEDARF AN WOHNUNGEN

Es wird davon ausgegangen, dass jede zusätzlich in die Region ziehende Arbeitskraft als Haushalt zuzieht. In der Berechnung wird daher eine Arbeitskraft mit einem wohnungsnachfragenden Haushalt gleichgesetzt.

Die Ermittlung der zusätzlich benötigten Wohnungen beruht auf den Methodiken der Bezirksregierungen⁴⁶, sieht jedoch einen leicht reduzierten Ansatz vor (Neubedarf plus Fluktuationsreserve in Höhe von 1 % des zusätzlichen Bedarfes; keine Berücksichtigung des Ersatzbedarfes). Grund dafür ist, dass hier nicht der vollständige Wohnungsbedarf der Kommunen berechnet wird, sondern nur der Zusatzbedarf, der sich auf die anderweitig ermittelten Bedarfe addiert. Beide Aspekte – bisherige Bedarfsberechnung und Zusatzbedarfe aufgrund der Gewerbeflächenentwicklung – werden bewusst getrennt betrachtet, da die Zahlenbasis in den Kommunen zum Teil recht unterschiedlich ist und auch die Stichtage der Bedarfsermittlung teilweise schon einige Jahre zurückliegen (s. Kap. 2.3.3).

Die Berechnung zeigt, dass der durch die Fluktuationsreserve bedingte Aufschlag maximal im geringen zweistelligen Bereich liegt und daher im Zuge der Rundung zu vernachlässigen ist. Im Ergebnis ist der Zusatzbedarf an Wohnungen der zusätzlichen Zahl wohnungsnachfragender Haushalte weitgehend gleichzusetzen.

45 ABF Research 2023.

46 BR Düsseldorf 2020: S. 14; BR Köln 2021: 43

Auswirkungen und Effekte der Entwicklung des Energie- & Gewerbestands Elmt

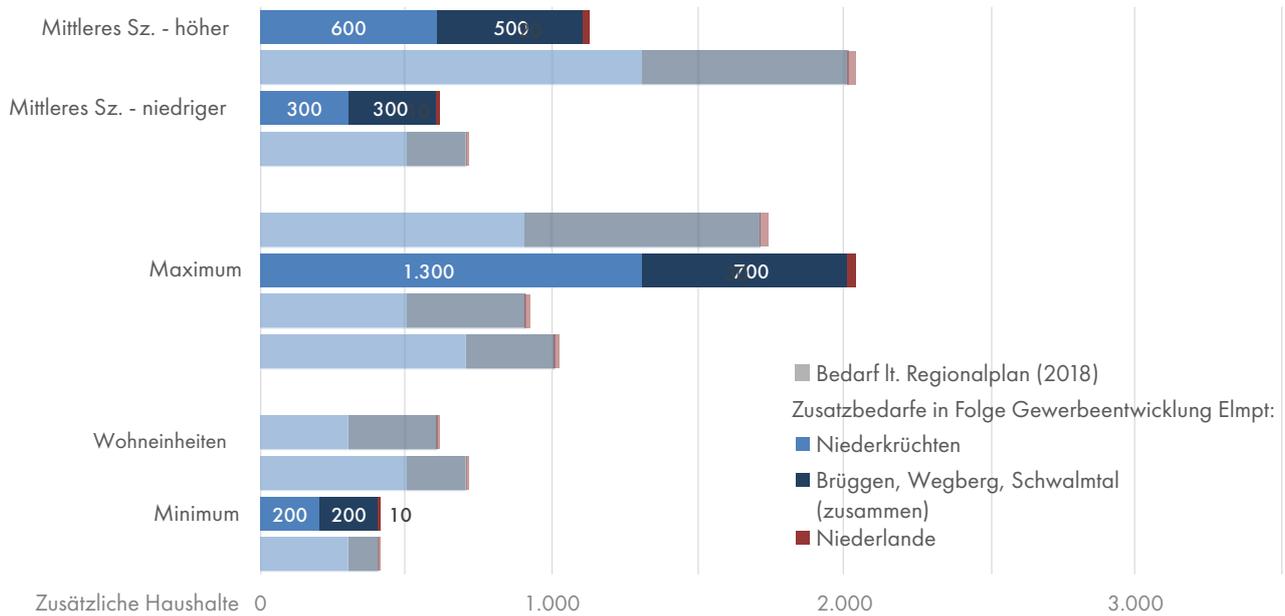


Abb. 16: Zusätzliche wohnungsnachfragende Haushalte bzw. Wohnungsbedarfe bis 2040 - Niederkrüchten und Anrainerkommunen (Betrachtungsraum - eigene Prognose)
Darstellung: plan-lokal.

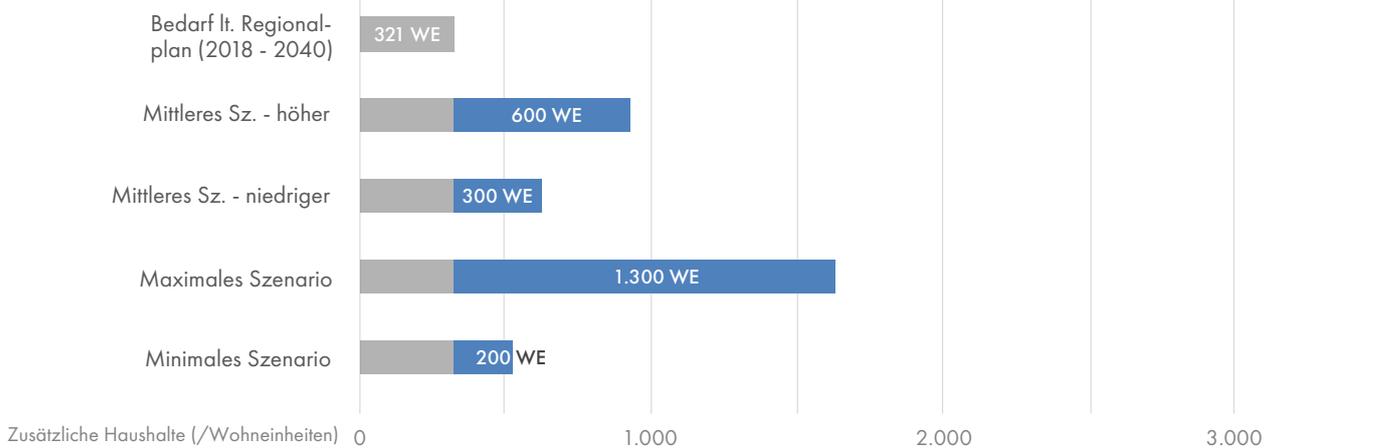


Abb. 17: Zusätzliche wohnungsnachfragende Haushalte bzw. Wohnungsbedarfe bis 2040 - Gemeinde Niederkrüchten (eigene Prognose; BR Düsseldorf 2020)
Darstellung: plan-lokal.

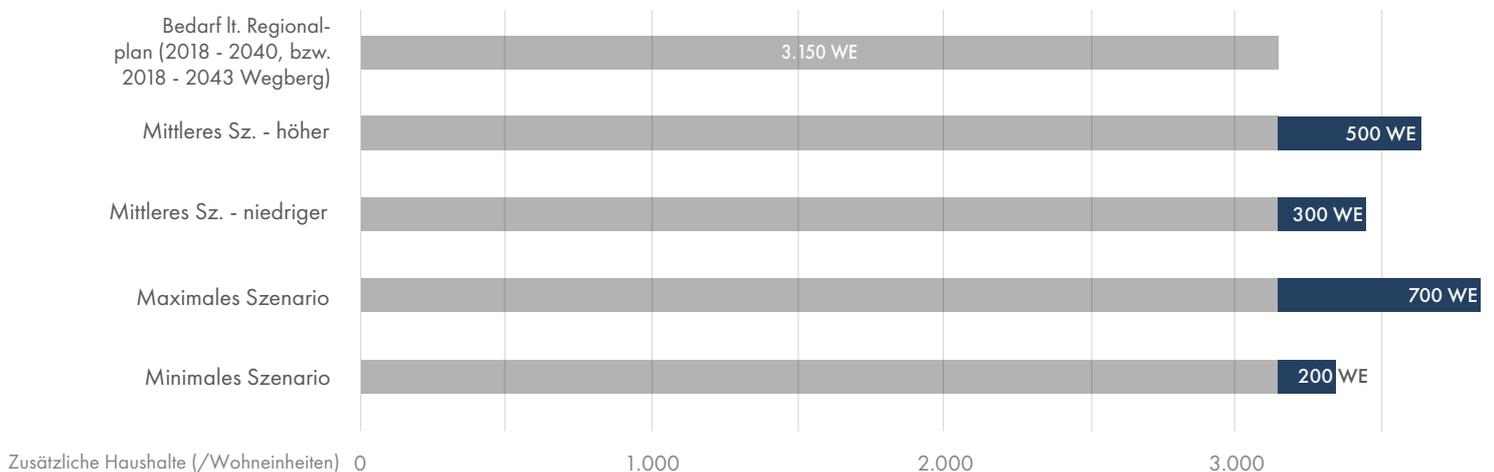


Abb. 18: Zusätzliche wohnungsnachfragende Haushalte bzw. Wohnungsbedarfe bis 2040 - Brüggen, Schwalmatal, Wegberg (eigene Prognose; BR Düsseldorf 2020; BR Köln 2021)
Darstellung: plan-lokal.

In der gesamten Betrachtungsregion ist in den mittleren Szenarien mit 600 bis 1.100 neuen Haushalten zu rechnen (Minimum: 400, Maximum: 2.000), die eine ebenso hohe Anzahl an Wohnungen benötigen.

Für die Gemeinde Niederkrüchten liegt die Spanne in den mittleren Szenarien zwischen 300 und 600 zusätzlichen Haushalten bzw. Bedarf an Wohneinheiten (Minimum: 200, Maximum: 1.300). In den mittleren Szenarien käme es damit zu einer Verdoppelung bzw. Verdreifachung des durch die Bezirksregierung Düsseldorf ermittelten Bedarfs.

Für die Anrainerkommunen auf deutscher Seite – Brüggen, Schwalmtal, Wegberg – wird die zusätzliche Zahl an Haushalten bzw. Wohnungsbedarfe in den mittleren Szenarien zwischen 300 und 500 Wohneinheiten liegen (Minimum: 200, Maximum: 700). In den mittleren Szenarien läge der Zusatzbedarf damit um 9,5 % bis 16 % über dem durch die Bezirksregierungen ermittelten Bedarfen.

Für die niederländischen Anrainerkommunen – Roermond, Roerdalen und Beesel – wird die zusätzliche Zahl an Haushalten bzw. Wohnungsbedarfe in den mittleren Szenarien zwischen 10 und 20 Wohneinheiten liegen (Minimum: 10, Maximum: 30) (vgl. Abb. 16)⁴⁷. Der Zusatzbedarf liegt damit um 0,4 % bis 0,8 % über den in den Kommunen bestehenden Bedarfen (Summe Roermond, Beesel, Roerdalen: 2.400 Wohneinheiten). Er fällt damit kaum ins Gewicht.

Bezogen auf den Kreis Viersen liegt die Spanne in den mittleren Szenarien zwischen 700 und 1.300 zusätzlichen Haushalten bzw. Bedarf an Wohneinheiten. Damit läge der Zusatzbedarf um 9 % bis 17 % über dem durch die Bezirksregierung Düsseldorf ermittelten Bedarf (7.500 Wohneinheiten).

3.2.4. WOHNUNGSBEDARF STRUKTURELL

Angesichts der vorliegenden Informationen zu den angestrebten Arbeitsplatzstrukturen (ein Schwerpunkt „Value Added Logistik“, zudem Verlagerung KMU aus der Region, s. Kap. D) wird davon ausgegangen, dass ein Schwerpunkt der Bedarfe im Segment des Geschosswohnungsbaus liegen wird (v. a. Mietwohnungen, v. a. günstiges und mittleres Preissegment).

Hinsichtlich der benötigten Wohnungsgrößen wird auf die genannte Annahme einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,4 Personen verwiesen (mit breiter Varianz an unterschiedlichen Haushaltgrößen). Gleichwohl trifft der Mehrbedarf auf Situationen in den Kommunen, die von

⁴⁷ Hinweis: Grundsätzlich werden Ergebnisse auf zwei Stellen gerundet angegeben. Im Falle der niederländischen Kommunen wird auf eine Stelle gerundet. Hinweis 2: die Berechnung kann aus methodischen Gründen nicht auf einzelne niederländische Gemeinden beschränkt werden. Daher stellen die genannten Werte den Haushaltszuwachs für die Niederlande insgesamt dar. Es kann jedoch als realistisch unterstellt werden, dass zusätzliche Haushalte sich vorrangig in den drei genannten Kommunen ansiedeln würden).

Unter- bzw. tendenziellen Überangeboten in einzelnen Segmenten geprägt sind (Unterangebote v. a. bei Wohnungen für kleine, ältere Haushalte; barrierearme Wohnungen; preisgünstiges Wohnen; fortschreitender demografischer Wandel; zunehmender Generationenwechsel im Einfamilienhausbereich mit möglichen perspektiven Überangeboten in diesem Segment).

Wie das konkrete Mengenverhältnis der Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser bzw. die Anteile unterschiedlicher Wohnungsgrößen sein sollte, kann nicht pauschal beantwortet werden und ist je nach Kommune, Einzelfläche sowie sonstigen spezifischen Wohnbedarfen in der Kommune festzulegen.

3.2.5. WOHNUNGSBEDARF FLÄCHE

Unter Zugrundelegen einer Dichte von 25 WE/ha (s. Kap. D. Gehaltsniveau, Haushaltsstruktur, Dichte) kann mit folgenden zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenbedarfen gerechnet werden (brutto):

In den mittleren Szenarien liegt der zusätzliche Flächenbedarf im Betrachtungsraum bei 24 bis 45 Hektar (Minimum: 16 Hektar; Maximum: 81 Hektar). Mit 0,4 bis 0,8 Hektar (mittl. Sz.) entfällt davon nur ein geringfügiger Teil auf die niederländischen Kommunen.

Stellt man Reserven und Bedarfe einander gegenüber, so ergibt sich für die Kommunen auf deutscher Seite folgendes Bild: Für Niederkrüchten, Brüggen, Schwalmtal und Wegberg weist das aktuelle Siedlungsflächenmonitoring Wohnsiedlungsflächenreserven von 147 Hektar aus, abzüglich 121 Hektar an durch die Bezirksregierung berechneten Bedarfen (s. Kap. Reserven und Bedarfe). Damit verbleibt ein rechnerischer „Puffer“ von 26 Hektar für Zusatzbedarfe wie die, die durch die Gewerbeflächenentwicklung ausgelöst werden. In den beiden höheren Szenarien geht der hier berechnete Zusatzbedarf zum Teil deutlich über die Reserven hinaus. In den niedrigeren Szenarien reichen die Reserven im Betrachtungsraum quantitativ aus, um die zusätzlichen Bedarfe mit abzudecken. Jedoch wäre auch hier der kommunale Spielraum bzw. die Flexibilität bei der Flächenentwicklung eingeschränkt.

Die Bedarfs-/Reservensituation ist in jeder Kommune unterschiedlich. Gleichwohl kann aus den oben genannten methodischen Gründen auch hier eine differenzierte Darstellung nur für die Gemeinde Niederkrüchten erfolgen:

Die Wohnsiedlungsflächenreserven in Niederkrüchten belaufen sich auf 29 Hektar und stehen einem Bedarf an 13 Hektar gegenüber (Puffer 16 Hektar). Die zusätzlichen Bedarfe liegen in den mittleren Szenarien bei 12 bis 24 Hektar (Minimum: 8 Hektar; Maximum: 52 Hektar). Der in

Auswirkungen der Gewerbeflächenentwicklung auf den Wohnbedarf in der Region

den mittleren Szenarien berechnete Gesamtbedarf (Bedarf lt. Regionalplan plus Zusatzbedarf) liegt für die Gemeinde damit zwischen 25 und 37 Hektar (zum Vergleich: Bedarf laut Masterplan Wohnen 2019: 42 Hektar,⁴⁸ Pestel-Gutachten: 38 Hektar, siehe auch S. 53).

Die Wohnsiedlungsflächenreserven in Brüggem, Schwalmtal und Wegberg belaufen sich auf zusammen auf 119 Hektar und stehen einem Bedarf an 108 Hektar gegenüber (Puffer 11 Hektar).⁴⁹ Die zusätzlichen Bedarfe liegen in den mittleren Szenarien bei 12 bis 20 Hektar (Minimum: 8 Hektar; Maximum: 28 Hektar).

Der flächenbezogene Zusatzbedarf für die niederländischen Kommunen Roermond, Beesel und Roerdalen liegt – wie oben beschrieben – bei 0,4 bis 0,8 Hektar. Für den Kreis Viersen liegt der Zusatzbedarf bei 28 bis 52 Hektar (jeweils bezogen auf die mittleren Szenarien).

Eine Gegenüberstellung von Reserven, Bedarfen und Zusatzbedarfen ist für die niederländischen Kommunen sowie für den Kreis Viersen aus methodischen Gründen bzw. aufgrund fehlender Grundlagendaten an dieser Stelle nicht möglich.

48 Zu diesem Zeitpunkt lagen Angaben zu möglichen Arbeitsplätzen nur überschlägig vor. Insofern stellt das hier vorgelegte Gutachten eine Konkretisierung dar.

49 Hinweis: Bedarfe und Reserven für Wegberg sind angesichts des laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln als vorläufig zu betrachten.

Auswirkungen und Effekte der Entwicklung des Energie- & Gewerbeparks Elmpf

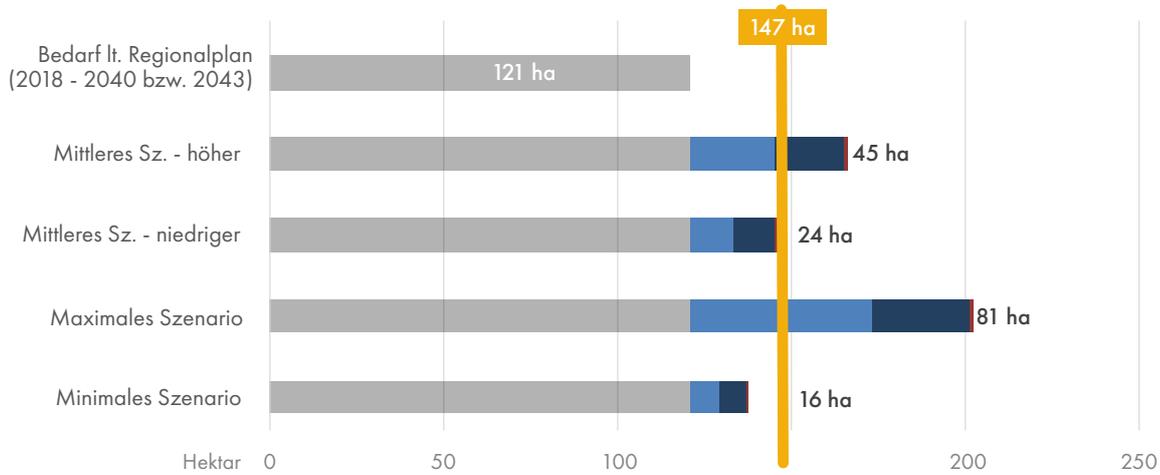


Abb. 19: Zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarf bis 2040 im Betrachtungsraum sowie Bedarfe und Reserven in Niederkrüchten, Brüggem, Schwalmatal und Wegberg (eigene Prognose; BR Düsseldorf 2020/2023; BR Köln 2021/2023)
Darstellung: plan-lokal.

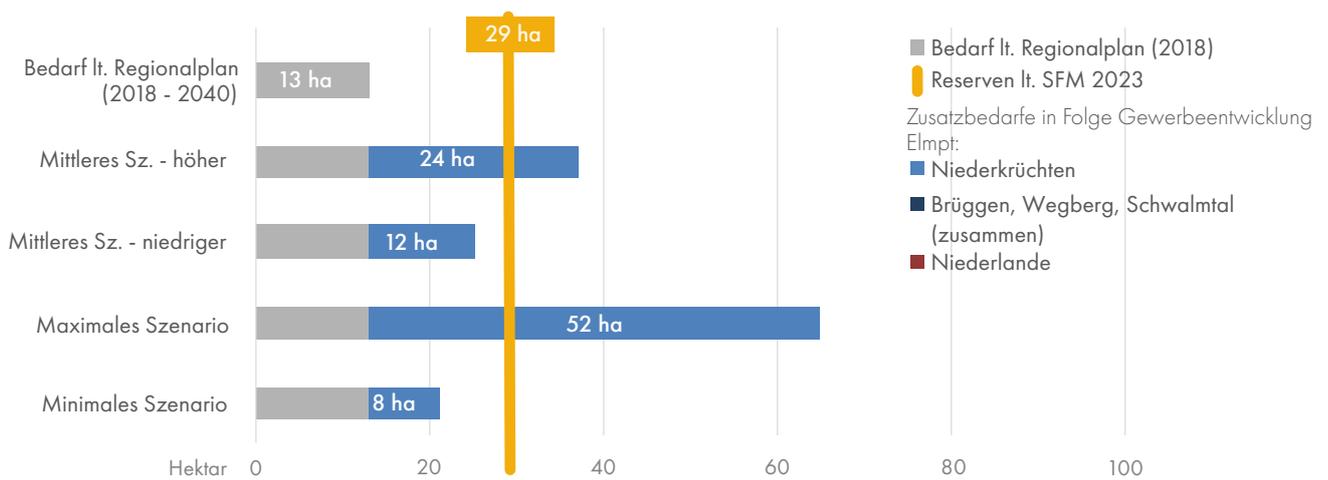


Abb. 20: Zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarf bis 2040 im Betrachtungsraum sowie Bedarfe und Reserven in Niederkrüchten (eigene Prognose; BR Düsseldorf 2020/2023; Gemeinde Niederkrüchten 2023)
Darstellung: plan-lokal.

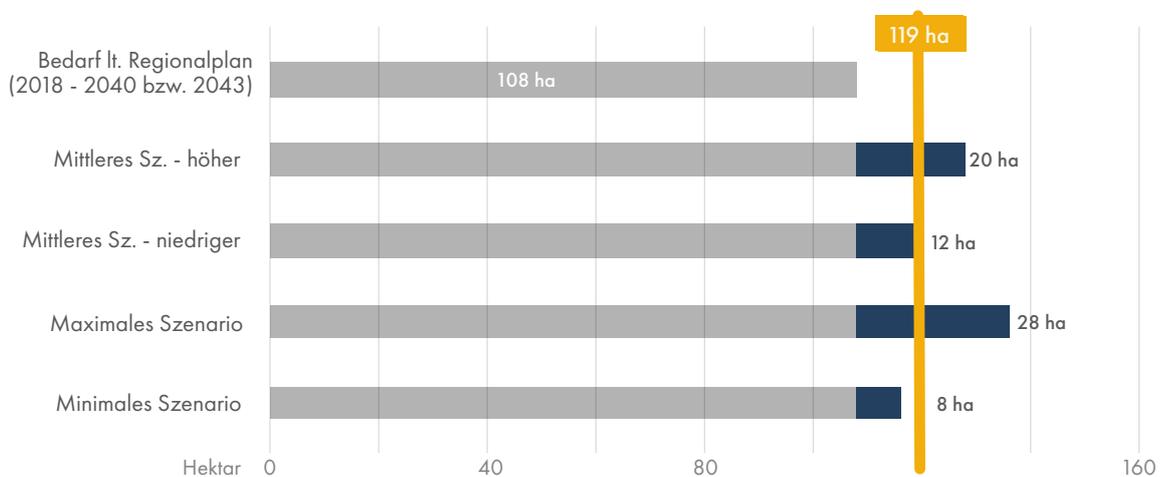


Abb. 21: Zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarf bis 2040 im Betrachtungsraum sowie Bedarfe und Reserven in Brüggem, Schwalmatal und Wegberg (eigene Prognose; BR Düsseldorf 2020/2023; BR Köln 2021/2023)
Darstellung: plan-lokal.

4 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Verfügbarkeit von Wohnungen bzw. Wohnbauland kann ein wichtiger Standortfaktor für die Anwerbung und vor allem die langfristige Bindung von Arbeitskräften sein. Die Entwicklung des Gewerbe- und Industrieparks Elmpt wird mit zusätzlichen Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfen verbunden sein, die – je nach eintretendem Szenario – über die bisher verfügbaren Reserven hinausgehen. Dies gilt insbesondere für Niederkrüchten und die deutschen Anrainerkommunen, während es in den niederländischen Anrainerkommunen kaum zusätzliche Wohnungsbedarfe gibt. Handlungsempfehlungen werden daher in erster Linie für die Kommunen auf deutscher Seite formuliert.

Eine ganz konkrete und abschließende Bezifferung der Zusatzbedarfe ist angesichts der Vielzahl an Unwägbarkeiten und Variablen kaum möglich. Es liegt auf der Hand, dass der Bedarf sich umso konkreter abschätzen lässt, je weiter die Entwicklung fortschreitet. Gleichzeitig benötigt aber die bedarfsgerechte Aktivierung von Flächen inklusive möglicher Abstimmungsprozesse mit der Regionalplanung Zeit. Insofern wird es für die Kommunen wichtig sein, sich frühzeitig um die mögliche Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnungen zu kümmern, gleichzeitig aber immer die tatsächlichen Bedarfe im Blick zu haben, um einen unnötigen, wenig nachhaltigen (und für die Kommunen teuren) Flächenverbrauch zu vermeiden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen zu drei Phasen bzw. Planungsebenen genannt. Der Fokus liegt dabei auf dem Themenfeld Wohnen; dabei sollten Aspekte wie z. B. Mobilität, Verkehrsanbindung und soziale Infrastruktur mitgedacht werden:

- » Vorbereitung
- » Planung regionale Ebene
- » Bauleitplanung und Realisierung

Angesichts der regionalen Dimension und der Vielschichtigkeit des Projektes sollte der Dialog der beteiligten Akteure – Kommunen, Kreis Viersen, Regionalplanung, Verdion, Wohnungswirtschaft – einen hohen Stellenwert haben und die Projektplanung und Umsetzung in geeigneter Form begleiten. So kann es gelingen, zeitnah auf Wohnungsbedarfe zu reagieren, nachfragegerechte Wohnformen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig Überangebote zu vermeiden.

4.1 VORBEREITUNG: KOMMUNALE POSITIONSBESTIMMUNG

Viele der in die Berechnung eingegangenen Aspekte sind Faktoren, die sich nicht „von selbst“ einstellen, sondern die durch die Kommunen selbst aktiv beeinflusst werden können. Hier besteht gerade in den Nachbarkommunen von Niederkrüchten noch Spielraum.

Zunächst muss jede Kommune für sich selbst – ggf. auch politisch – klären, wie groß ihr eigenes Interesse daran ist, an Bevölkerung hinzuzugewinnen bzw. wieviel „Mehr“ an Bevölkerung als realistisch und sinnvoll im Sinne der Gemeindeentwicklung angesehen wird. In den Gesprächen haben alle der befragten Kommunen deutlich gemacht, dass sie einen möglichen Bevölkerungszuwachs bzw. Zuzug grundsätzlich positiv sehen. Mit Blick auf die überwiegend ländliche Siedlungsstruktur wurden jedoch die Möglichkeiten, den Fokus deutlich stärker auf das Segment des Geschosswohnungsbaus zu legen, zum Teil kritisch gesehen. Auch bei der Frage, ob und wie es gelingen kann, preisgünstige(re) Wohnungssegmente anzubieten, gab es zum Teil Zurückhaltung. Ggf. besteht hier neben dem Positionierungs- auch Kommunikationsbedarf mit der Bürgerschaft.

Auf kommunaler Ebene ist zudem zu klären, ob und welche Flächenpotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung sinnvoll sein können (Thema auch verkehrliche Anbindung) und wie sich die planungsrechtliche Verfügbarkeit darstellt (Flächennutzungsplan, Regionalplan). Dies kann eine Basis für mögliche Abstimmungen mit der Regionalplanung sein. Gleichzeitig sind weitere Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene zu klären. Dazu zählt insbesondere die Verfügbarkeit an sozialer Infrastruktur.

Die Frage der „Mengenverteilung“ sollten die Kommunen auch untereinander diskutieren (hier kann auch der Dialog mit Verdion sinnvoll sein). Zum einen geht es dabei um eine faire regionale Verteilung von Lasten und Nutzen der Gewerbeflächenentwicklung, während gleichzeitig eigene kommunale Interessen gewahrt bleiben sollen. Zum anderen geht es darum, dass mit Blick auf die Wohnsiedlungsflächenentwicklung weder Überversorgung noch Lücken entstehen. Auch kann

der interkommunale Dialog sinnvoll sein, um die – ggf. folgende – Abstimmung mit den Bezirksregierungen vorzubereiten oder sogar gemeinsam durchzuführen.

An dieser Stelle sollte nochmals deutlich werden, dass das „Funktionieren“ des Gewerbe- und Industrieparks Elmpt bzw. eine erfolgreiche Akquise der benötigten Arbeitsplätze entscheidend auch davon abhängt, ob in der Region bedarfsgerechter Wohnraum angeboten werden kann.

4.2 PLANUNG REGIONALE EBENE: BEDARFSGERECHTE BEREITSTELLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN

In drei der vier oben dargestellten Szenarien führt der zusätzliche Wohnbauflächenbedarf dazu, dass die Regionalplan-Reserven nicht oder nur sehr knapp ausreichen. Für die Gemeinde Niederkrüchten wurde das auf kommunaler Ebene gezeigt; in den umliegenden Kommunen hängt dies auch von der eigenen Positionsbestimmung ab (s. o.). Insofern lässt sich an dieser Stelle kein absolut konkreter Flächenzusatzbedarf je Kommune nennen.

Denkbar ist, dass aus kommunaler Sicht andere oder mehr als die in den gültigen Regionalplänen (bzw. -entwürfen) ausgewiesenen Flächen als sinnvoll erscheinen. In diesem Fall ist der Dialog mit den Bezirksregierungen unabdingbar, um einerseits über Mengenbedarfe insgesamt und andererseits über konkrete Verortungen oder Änderungen von ASB-Flächen zu verhandeln. Die Flächenkategorien „ASB-Sondierungsflächen“ (Regionalplan Düsseldorf) bzw. „ASBflex“ (Regionalplanentwurf Köln) könnten hier als alternative oder zusätzliche Entwicklungsspielräume eine wichtige Rolle spielen. Hinweis: Zur Inanspruchnahme der „ASB-Sondierungsflächen“ im RP Düsseldorf ist ein Regionalplanänderungsverfahren notwendig. Für den RP Köln wäre dies zu klären.

Wie oben dargestellt, besteht hier kein sehr kurzfristiger Handlungsbedarf (Reserven reichen kurz- bis mittelfristig noch aus; Arbeitnehmer werden verstärkt eher mittelfristig in die Region ziehen). Zu bedenken ist jedoch der zeitliche Vorlauf, der für Verhandlungen mit den Bezirksregierungen und mögliche Regionalplanänderungsverfahren einzukalkulieren ist.

Mit Blick auf die Verhandlungen kann folgendes sinnvoll sein:

- » Gemeinsame Kontaktaufnahme der Kommunen können mit den Bezirksregierungen suchen (ggf. unterstützt durch den Kreis Viersen). Dies macht vor allem für die Kommunen im Regierungsbezirk Düsseldorf Sinn. Es kann aber auch für Wegberg eine Option sein, um den eigenen Interessen und Zielen vor dem Hintergrund der regional bedeutsamen Gewerbeflächenentwicklung mehr Nachdruck zu verleihen.
- » Phasenweise Entwicklung: Angesichts der Schwierigkeit, zukünftige Wohnsiedlungsflächenbedarfe konkret zu benennen, könnte mit den Bezirksregierungen über ein stufenweises Vorgehen verhandelt werden (z. B. zunächst: kurzfristige Regionalplanänderung – dann: Benen-

nung und Vorprüfung von neuen Sondierungsflächen – später/bedarfsabhängig: weitere Regionalplanänderung).

- » Monitoring: Ein regelmäßiges Monitoring von Gewerbeflächen-, Wohnflächen- und Arbeitsplatzentwicklung kann auch gegenüber den Bezirksregierungen dazu dienen, den Nachweis einer bedarfsgerechten Entwicklung zu führen und ggf. weitere Schritte im o. g. stufenweisen Vorgehen vorzubereiten.

4.3 BAULEITPLANUNG UND REALISIERUNG

Letzendlich ist nicht nur die Verfügbarkeit von Flächen, sondern vor allem die Schaffung neuer Wohnungen entscheidend. Neben den Kommunen ist hier vor allem die Wohnungswirtschaft als wichtiger Akteur zu nennen.

Sind Flächen planungsrechtlich vorgeklärt (s. o.), steht für die Kommune die schrittweise konzeptionelle Planung sowie bauleitplanerische Umsetzung der Einzelflächen an. Bei der konzeptionellen Planung stellt sich konkret die Frage nach Wohnungsmarktsegmente und Dichte. Im nächsten Schritt geht es darum, möglichst zeitnah zu einer Realisierung zu kommen.

Sowohl für die Konzeption als auch für die Umsetzung ist die Kenntnis der Wohnungsbedarfe, aber auch der Möglichkeiten und Ziele der Wohnungswirtschaft wichtig. Ein zentraler Partner gerade mit Blick auf preisgünstigen Mietwohnungsbau ist die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen (GWG).

Folgende Schritte werden empfohlen:

- » Regelmäßiger Dialog Verdion – Wohnungswirtschaft (v. a. GWG) – Kommunen zu Wohnungsbedarfen, Flächenentwicklungen und (möglichen) Wohnungsbauprojekten;
- » Nutzungskonzeption für Einzelflächen auf Basis kommunaler Bedarfe in Kombination mit den Zusatzbedarfen, die aus der Gewerbeflächenentwicklung in Elmpt resultieren;
- » Falls im kommunalen Kontext als notwendig und sinnvoll erachtet: Dialog mit der Bürgerschaft bzw. mit der Nachbarschaft über höhere Dichten.
- » Ggf. Entwicklung der Flächen im Wege einer Konzeptvergabe, um abzusichern, dass die

angestrebten Wohnungsmarktsegmente und -qualitäten auch entstehen.

- » Zu klären: Dialog mit der Vergabestelle für Wohnungsbauförderung beim Kreis Viersen über Kontingente (im Zuge des hier vorgelegten Gutachtens wurde nicht geprüft, ob die Kontingente ausreichen oder eine Erweiterung angestrebt werden sollte.)

5 FAZIT

Die Entwicklung des Gewerbe- und Industrieparks Elmpt ist eine große Chance für die wirtschaftliche Entwicklung und Profilierung der Region - darin sind sich die Akteure einig. Trotz guter Rahmenbedingungen gerade mit Blick auf ihre Größe und Lage ist sie jedoch kein „Selbstläufer“. Insbesondere der Fachkräftemangel kann die Entwicklung bremsen. Insofern empfiehlt es sich, dass die Kommunen in der Region die Entwicklung aktiv begleiten, beispielsweise im Themenfeld Wohnen:

In jedem Fall wird die Entwicklung des Gewerbe- und Energieparks Elmpt mit zusätzlichen Wohn- und Wohnsiedlungsflächenbedarfen einhergehen, v. a. in den Kommunen auf deutscher Seite, allen voran Niederkrüchten. Je nach Szenario wird dieser Zusatzbedarf die vorhandenen, in den Regionalplänen festgelegten Reserven übersteigen - im Detail lässt sich dies aktuell noch nicht beziffern.

Die Bereitstellung eines ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnungsangebot kann als „weicher Standortfaktor“ dazu beitragen, Arbeitskräfte langfristig an die Region zu binden. Der Raum verfügt bereits jetzt über vielfältige Qualitäten mit attraktiven Ortslagen, einem Landschaftsraum mit hohem Freizeitwert bei gleichzeitig vergleichsweise überschaubaren Wohn- und Bodenpreisen. Wollen die Kommunen darüber hinaus für gute Rahmenbedingungen im Themenfeld Wohnen sorgen, so gilt es, einerseits die Weichen in der eigenen Kommune zu stellen (Positionierung, Flächenauswahl), andererseits spielt der regionale Dialog (z. B. mit Nachbarkommunen, Verdien, Wohnungswirtschaft) bzw. eine regional abgestimmte oder gemeinsame Vorgehensweise (z. B. bei Verhandlungen mit den Bezirksregierung) eine wichtige Rolle. Der Gewerbe- und Energiepark Elmpt ist eine Entwicklung mit regionaler Bedeutung und Strahlkraft. Strategien im Bereich Wohnen sollten daher auch von den Kommunen im Betrachtungsraum gemeinsam getragen werden.

QUELLENVERZEICHNIS

ABF RESEARCH 2023:

Primos-prognose 2023. Abgerufen am 05.12.2023: <https://aedes.nl/media/document/rapport-primos-prognose-2023>

AGIPLAN 2023:

Auswirkungen und Effekte der Entwicklung des „Energie- und Gewerbeparks Elmpt“ für umliegende niederländische und deutsche Gemeinden. Projektbericht.

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (BR DÜSSELDORF) 2020:

1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf. Begründung (12.03.2020; bekannt gemacht am 26.11.2020).

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (BR DÜSSELDORF) 2023:

Siedlungsflächenmonitoring. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/monitoring/siedlungsflaechenmonitoring>

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (BR KÖLN) 2021:

Begründung zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Entwurf 2021.

BORIS-NRW 2023:

Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.boris.nrw.de/>

ETIL RESEARCH GROUP 2018:

Woningmarkt onderzoek regio Midden-Limburg. 2018 – 2030 Gemeente Roerdalen.

GEMEENTE BEESEL O. J.:

Samen zorgen voor goed wonen. Woonzorgvisie 2023 – 2033 gemeente Beesel. Erstellt von stec group, Arnhem.

GEMEENTE ROERMOND 2023:

Roermond in cijfers. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.roermond.nl/roermond-in-cijfers>

GFK GEOMARKETING GMBH 2023:

Bevölkerungsstrukturdaten 2022.

GRENZÜBERSCHREITENDER WOHNMONITOR EUREGIO MAAS-RHEIN 2023:

Wohnmonitor Euregio Maas-Rhein. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.housing-emr.eu/de/map>

GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGESELLSCHAFT KREIS VIERSEN AG (GWG) 2023:

Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmärkte, bisherige Entwicklung im Kreis Viersen und Ausblick bis 2040. Erstellt von Pestel Institut GmbH, Hannover.

IT.NRW 2023A:

Bevölkerung nach Gemeinden Stichtag 31. Dezember 2022. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-nach-gemeinden-315>

IT.NRW 2023B:

Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen und Geschlecht. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-am-3112-nach-ausgewaehlten-altersgruppen-und-geschlecht-316>

IT.NRW 2023C:

Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050 (Gemeinden) nach Geschlecht. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/gesellschaft-und-staat/gebiet-und-bevoelkerung/bevoelkerungsvorausberechnung>

IT.NRW 2023D:

Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand GWZ 2011. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bestand-wohngebaeuden-und-wohnflaeche-nach-wohnungsanzahl-am-3112-533>

IT.NRW 2023E:

Statistik der Baufertigstellungen. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/baufertigstellungen-neuer-wohngebaeude-774>

IT.NRW 2023F:

Private Haushalte. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/gesellschaft-und-staat/haushalte-und-familien/private-haushalte>

IT.NRW 2023G:

Arbeitslosenquote. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/arbeitslosenquote-prozent-461>

NRW.BANK 2023:

Mönchengladbach Wohnungsmarktprofil 2022. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren, Düsseldorf.

PESTEL INSITUT GGMBH 2023:

Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung im Kreis Viersen. Februar 2023.

PROVINCIE LIMBURG 2023:

Plancapaciteiten. Abgerufen am 05.12.2023: <https://dataportal-viewer.prvlimburg.nl/dashboard/dashboards/plancapaciteiten>

WAARSTAATJEGEMEENTE 2023A:

Bevolkingsontwikkeling. Abgerufen am 22.08.2023: www.waarstaatjegemeente.nl

WAARSTAATJEGEMEENTE 2023B:

Bevolking naar leeftijd en geslacht. Abgerufen am 22.08.2023: www.waarstaatjegemeente.nl

WAARSTAATJEGEMEENTE 2023C:

Lokale Monitor Wonen. Abgerufen am 05.12.2023: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/dashboard/lokale-monitor-wonen>

WAARSTAATJEGEMEENTE 2023D:

Huishoudensstatistiek. Abgerufen am 22.08.2023: www.waarstaatjegemeente.nl

STATISTA 2022A:

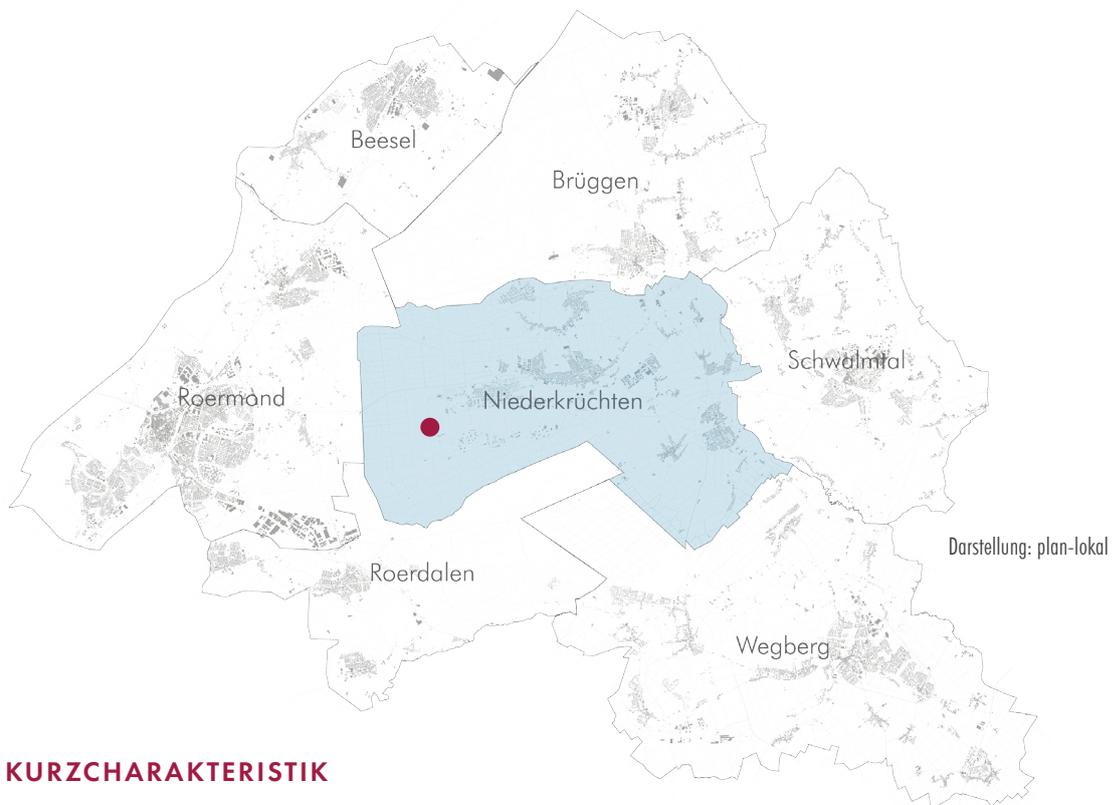
Bevölkerung - Zahl der Einwohner in Deutschland nach relevanten Altersgruppen am 31. Dezember 2022. Abgerufen am 05.12.2023: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1365/umfrage/bevoelkerung-deutschlands-nach-altersgruppen/>

STATISTA 2022B:

Niederlande: Altersstruktur der Bevölkerung von 1950 bis 2022 und Prognosen bis 2050. Abgerufen am 05.12.2023: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/213577/umfrage/altersstruktur-in-den-niederlanden/>

STEC GROUP 2023:

Konzept Leitertoets Widerstand Roermond.



KURZCHARAKTERISTIK

- » 15.170 Einwohner/innen (Stand 2022)
- » Siedlungsstruktur: Zwei größere und einige kleinere Ortschaften
- » Ländliches und ruhiges Wohnen
- » Gewerbe- und Industriepark Elmpt liegt in der Gemeinde Niederkrüchten, südwestlich des Ortsteils Elmpt
- » Entfernung zur Gewerbefläche: Elmpt: PKW 8 min, ÖPNV 17 min., Alt-Niederkrüchten: PKW 12 min, ÖPNV 22 min
- » Auspendlerüberschuss: +3.500 Personen



Abb. 22: Oberkrüchten (Foto: plan-lokal)



Abb. 23: Elmpt, Florianstraße (Foto: plan-lokal)

FAKTENÜBERSICHT WOHNEN + DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022

- » 15.170 Einwohner/innen (2022)
- » Höchster Bevölkerungszuwachs seit 2013: +5,0 % ; im Vergleich: Betrachtungsraum +1 %, Kreis Viersen +2 %, NRW +3,2 %
- » Hinweis: Im Jahr 2020 hat eine Datenbereinigung in Zusammenhang mit der Aufgabe der Flüchtlingsunterkunft stattgefunden. Daher wurde die Entwicklung 2019-2020 in der o.g. Auswertung nicht berücksichtigt und die weiteren Entwicklungen auf das Jahr 2020 bezogen.

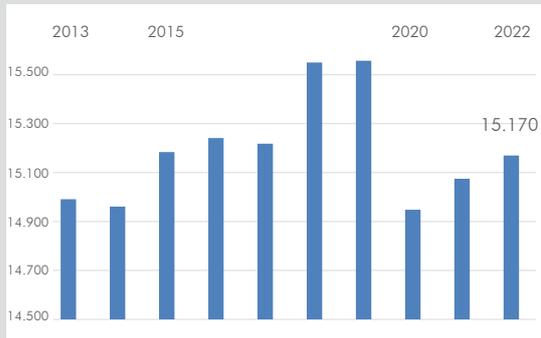


Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022 (IT.NRW 2023a)

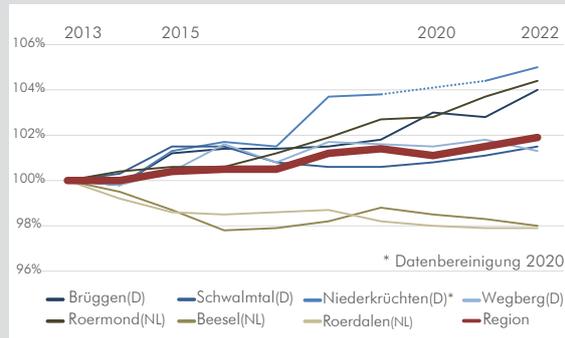


Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung in der Region (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

Altersstruktur und Arbeitslosenquote (2022)

- » Bevölkerungsanteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren bei 60 % (im Vergleich: Kreis Viersen 60 %, NRW 62 %)
- » Zur Arbeitslosenquote liegen keine gemeindebezogenen Werte vor. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Kreis Viersen liegt bei 5,2 % (NRW: 6,7 %)

Pendler (2022)

- » Auspendlerüberschuss: +3.500 Personen
- » Einpendler: 2.200 Personen
- » Wichtigste Ziele (Auspender): Mönchengladbach, Viersen, Brüggen, Düsseldorf, Schwalmtal



Abb. 26: Ein- und Auspendelströme 2022 (Pendleratlas 2023)

Anzahl und Größe der Haushalte (2021)

- » 6.744 Haushalte insgesamt
- » Überdurchschnittlich große Haushalte: 2,22 P/HH im Vergleich (Kreis Viersen 2,08 P/HH) und (NRW 2,02 P/HH)

Wohnungsbestand (2022)

- » Insgesamt 5.721 Wohngebäude
- » Insgesamt 7.297 Wohnungen

Anteile EFH/MFH (2022)

- » überdurchschn. Anteil an Wohnungen in EFH und ZFH 82 % (Kreis Viersen 61 %, NRW 41 %)
- » vergleichsweise geringer MFH-Anteil 18 % (Kreis Viersen 38%, NRW 58 %)

Durchschnittliche Baufertigstellungszahl 2013 - 2022

- » Überdurchschnittlich hoher Anteil Wohnungen in EFH und ZFH 83 % (Kreis Viersen 53 %, NRW 42 %)
- » Überdurchschnittlich geringer Anteil Wohnungen in MFH 17 % (Kreis Viersen 47 %, NRW 58 %)

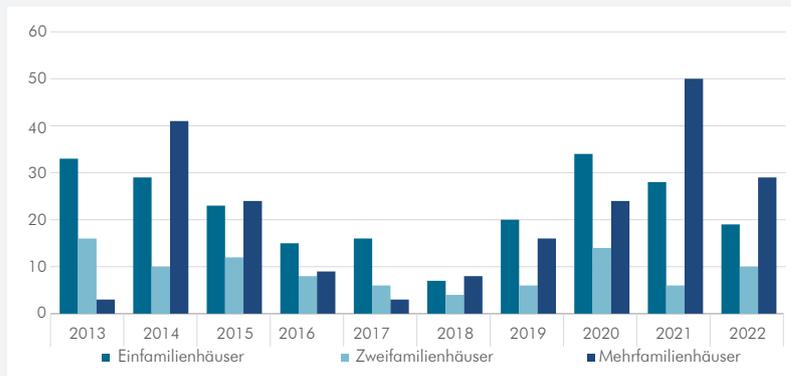


Abb. 27: Baufertigstellungen 2013 - 2022 (IT.NRW 2023a)

Bodenrichtwerte (2023)

- » Baureife Grundstücke indiv. Wohnungsbau – mittlere Lage: 165 €/m² (Einschätzung: günstigere Preislage)

Immobilienrichtwerte (2023)

- » Durchschnittlicher Kaufpreis 290.000 € im Vergleich Kreis Viersen 380.000 € (2021)

BLICK IN DIE ZUKUNFT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG GEWERBLICHE ENTWICKLUNG - 2040

Bevölkerungsprognose bis 2040

» Im Masterplan 2019 war die IT.NRW-Modellrechnung von 2014 als wahrscheinliches Szenario angenommen worden, weil es quantitativ von einem spürbaren Zuwanderungsplus in Folge der Gewerbeflächenentwicklung Elmt ausgeht. Hier fehlte allerdings noch eine genaue Quantifizierung der Arbeitsplatzzahlen, so dass die IT.NRW-Prognose nur als Annäherung an eine mögliche Entwicklung zu verstehen war.

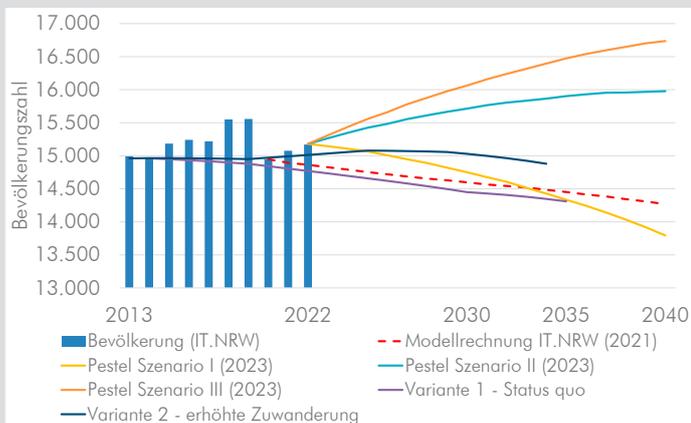


Abb. 28: Bevölkerungsprgnosen bis 2040 im Vergleich (IT.NRW 2023c)

Wohnsiedlungsflächenreserven (2023)

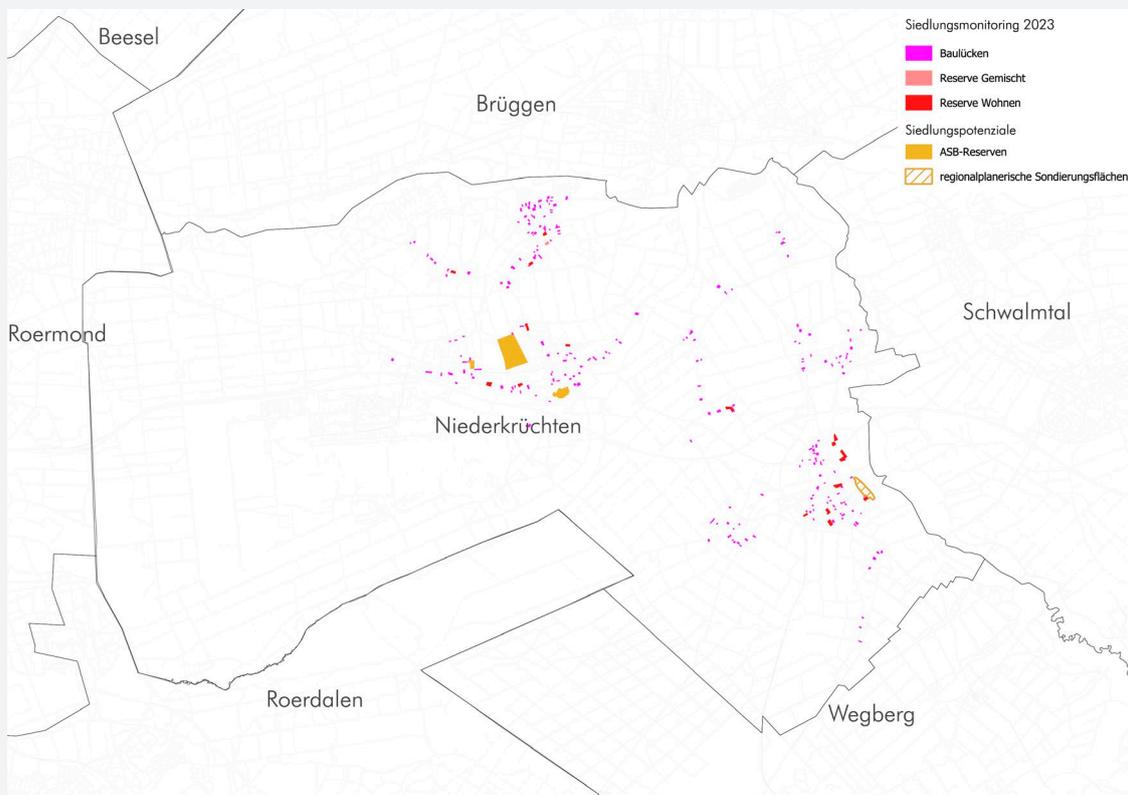


Abb. 29: Siedlungsmonitoring 2023 (BR Düsseldorf 2023, Gemeinde Niederkrüchten 2023)

Bedarfe

- » Laut Masterplan Wohnen: 1.060 Wohneinheiten / 42 ha im Zeitraum 2018 - 2035, also 62 Wohneinheiten pro Jahr (die Berechnung baute auf der o.g. Bevölkerungsprognose von IT.NRW 2014 unter den o.g. Prämissen auf und erscheint daher im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungszahlen als hoch)
- » Laut Regionalplan Düsseldorf: 321 Wohneinheiten/13 ha im Zeitraum 2018 - 2040, also 15 Wohneinheiten pro Jahr
- » (Fertigstellungszahlen der letzten 10 Jahre im Durchschnitt: 24 Wohneinheiten pro Jahr)

Gegenüberstellung Bedarfe und Reserven

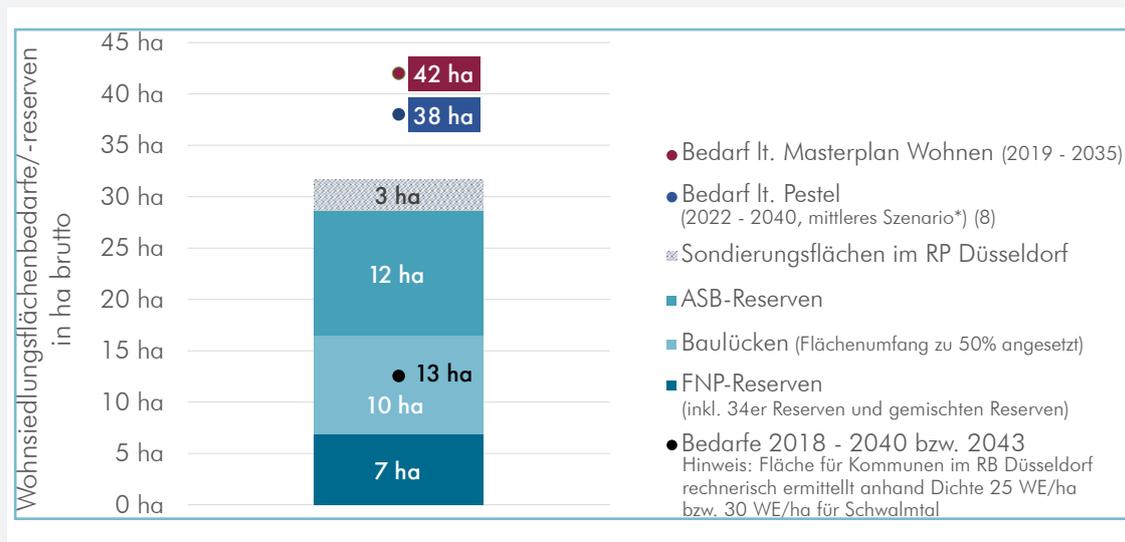


Abb. 30: Reserven und Bedarfe bis 2035 bzw. 2040 (BR Düsseldorf 2020, 2023; plan-lokal 2019; Pestel Institut 2023)

Entwicklungsziele

Positionierung im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung:

- » Die Gemeinde sieht die GE-Entwicklung als große Chance für eine wirtschaftliche Profilierung der Region:
 - » Schaffung neuer Arbeitsplätze und Anreize für den Zuzug neuer Arbeitskräfte
 - » neue Standortangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Standortalternativen bei Vergrößerungsbedarf)
 - » zukunftsorientierte Energiegewinnung und -versorgung für die Kommune

Ziele im Bereich Wohnen:

- » Bereitstellen eines bedarfsgerechten Wohnangebotes - auch für neue Arbeitskräfte auf der GE-Fläche, auch um die Attraktivität des sich hier ansiedelnden Firmen zu steigern
- » Nähe von Wohnen und Arbeiten ermöglichen, auch zur Reduzierung von Verkehren
- » unabhängig von der GE-Entwicklung: verstärkte Schaffung von Wohnangeboten für Familien, ältere Menschen, finanzschwächere Haushalte, Geflüchtete

Siedlungsstrukturelle Ziele:

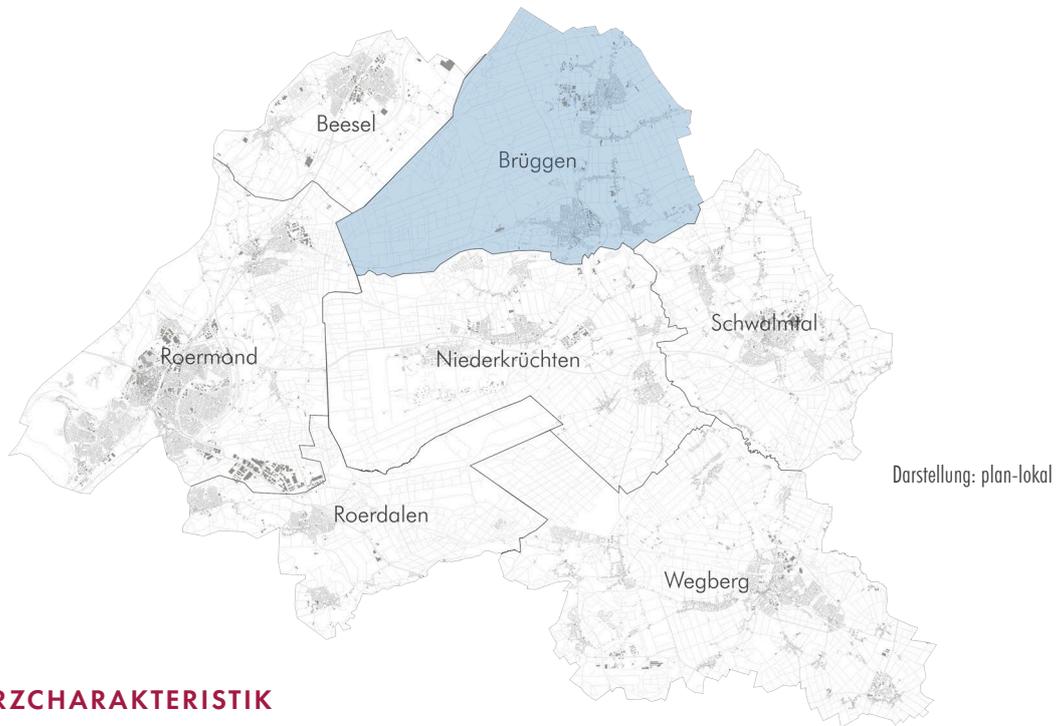
- » Vorrangig: Bestandsentwicklung und Baulückenaktivierung
- » Zielgerichtete Entwicklung der vorhandenen FNP- und ASB-Reserven
- » Ermöglichen einer Eigenentwicklung (in gewissem Rahmen) auch in den Nicht-ASB-Ortslagen

Aktuell zentrale Herausforderungen:

- » strukturelle Veränderung Wohnungsbedarfe im Kontext einer alternden Bevölkerung
- » Umgang mit dem Flüchtlingszuzug

Aktuell angewandte Instrumente zur Wohnungsmarktentwicklung

- » Schaffung kleinteiligen Wohnraum; Ziel: höherer MFH-Anteil als Landesdurchschnitt
- » Erhöhung Anteile öffentlich geförderter Mietwohnungen (50 %-Quote öff. gef. bei größeren Wohneinheiten / Gemeindegrundstücken; 25 %-Quote für Geflüchtete)
- » Bauland- und Immobilienmanagement, inkl. pro-aktivem Grunderwerb
- » Öffentliches Baulückenkataster; Eigentümerabfrage zur Erhebung von Entwicklungsinteressen
- » Ermöglichung von Nachverdichtung durch Bebauungspläne
- » Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen mit Service -Schaffung von ambulanten Pflegediensten
- » Bau neuer Kindertageseinrichtungen
- » Dezentrale Verteilung von Geflüchteten



KURZCHARAKTERISTIK

- » 16.082 Einwohner/innen (Stand 2022)
- » Siedlungsstruktur: Zwei größere und ein kleinerer Ortsteil
- » Ländliches und ruhiges Wohnen
- » Entfernung zur Gewerbefläche / Pendelzeit: PKW 12 min, ÖPNV 49 min
- » Auspendlerüberschuss +1.600 Personen



Abb. 31: Brüggen, Heerenlandstraße (Foto: plan-lokal)



Abb. 32: Brüggen, Westring (Foto: plan-lokal)

FAKTENÜBERSICHT WOHNEN + DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022

- » 16.082 Einwohner/innen (2022)
- » Hoher Bevölkerungszuwachs seit 2013: +4,0 % ; ; im Vergleich: Betrachtungsraum +1 %, Kreis Viersen +2 %, NRW +3,2 %

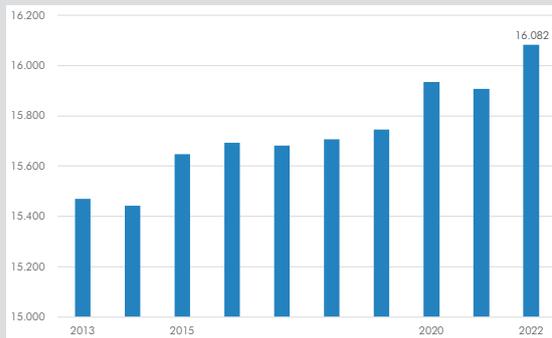


Abb. 33: Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022 (IT.NRW 2023a)

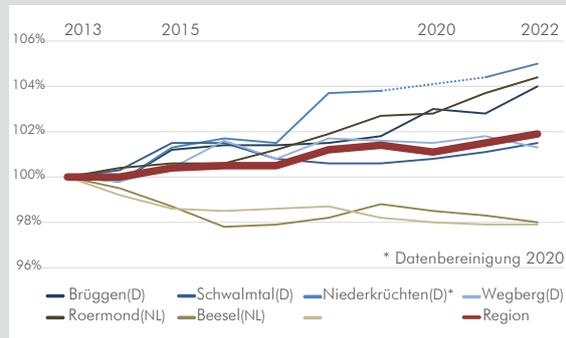


Abb. 34: Bevölkerungsentwicklung in der Region (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

Altersstruktur und Arbeitslosenquote (2022)

- » Bevölkerungsanteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren bei 59 % (im Vergleich: Kreis Viersen 60 %, NRW 62 %)
- » Zur Arbeitslosenquote liegen keine gemeindebezogenen Werte vor. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Kreis Viersen liegt bei 5,2 % (NRW: 6,7 %)

Pendler (2022)

- » Auspendlerüberschuss: +1.600 Personen
- » Einpendler: 4.300 Personen
- » Wichtigste Ziele (Auspender): Viersen, Nettetal, Mönchengladbach, Düsseldorf, Niederkrüchten

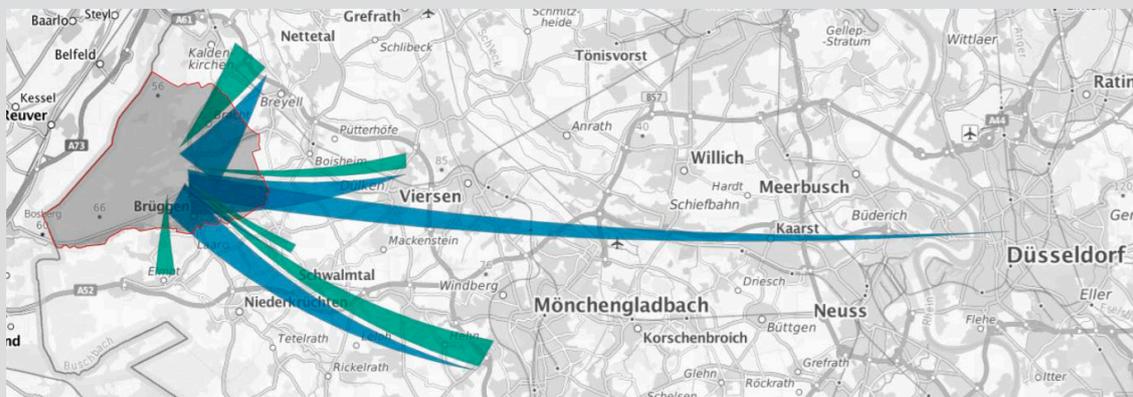


Abb. 35: Ein- und Auspendelströme 2021 (Pendleratlas 2023)

Anzahl und Größe der Haushalte (2021)

- » 7.314 Haushalte insgesamt
- » Überdurchschnittlich große Haushalte: 2,18 P/HH im Vergleich (Kreis Viersen 2,08 P/HH) und (NRW 2,02 P/HH)

Wohnungsbestand (2022)

- » Insgesamt 5.157 Wohngebäude
- » Insgesamt 7.275 Wohnungen

Anteile EFH/MFH (2022)

- » überdurchschn. Anteil an Wohnungen in EFH und ZFH 77 % (Kreis Viersen 61 %, NRW 41 %)
- » vergleichsweise geringer MFH-Anteil 23 % (Kreis Viersen 38%, NRW 58 %)

Durchschnittliche Baufertigstellungszahl 2013 - 2022

- » Überdurchschnittlich hoher Anteil Wohnungen in EFH und ZFH 69 % (Kreis Viersen 53 %, NRW 42 %)
- » Überdurchschnittlich geringer Anteil Wohnungen in MFH 31 % (Kreis Viersen 47 %, NRW 58 %)



Abb. 36: Baufertigstellungen 2013 - 2022 (IT.NRW 2023e)

Bodenrichtwerte (2023)

- » Baureife Grundstücke indiv. Wohnungsbau – mittlere Lage: 210 €/m² (Einschätzung: überdurchschnittlich teuer)

Immobilienrichtwerte (2023)

- » Durchschnittlicher Kaufpreis 352.000 € im Vergleich Kreis Viersen 380.000 € (2021)

BLICK IN DIE ZUKUNFT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG GEWERBLICHE ENTWICKLUNG - 2040

Bevölkerungsprognose bis 2040

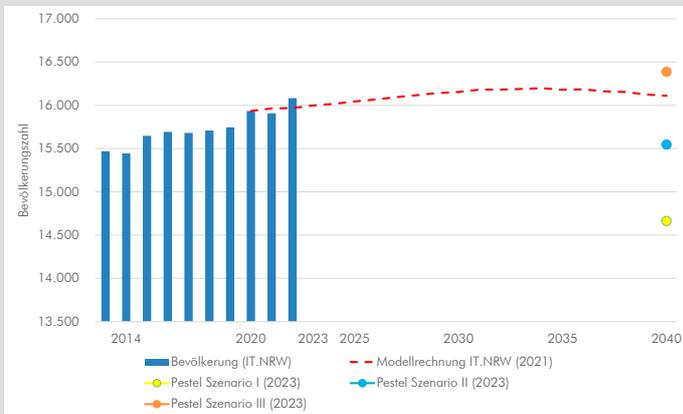


Abb. 37: Bevölkerungsprognosen bis 2040 im Vergleich (IT.NRW 2023c)

Wohnsiedlungsflächenreserven (2023)

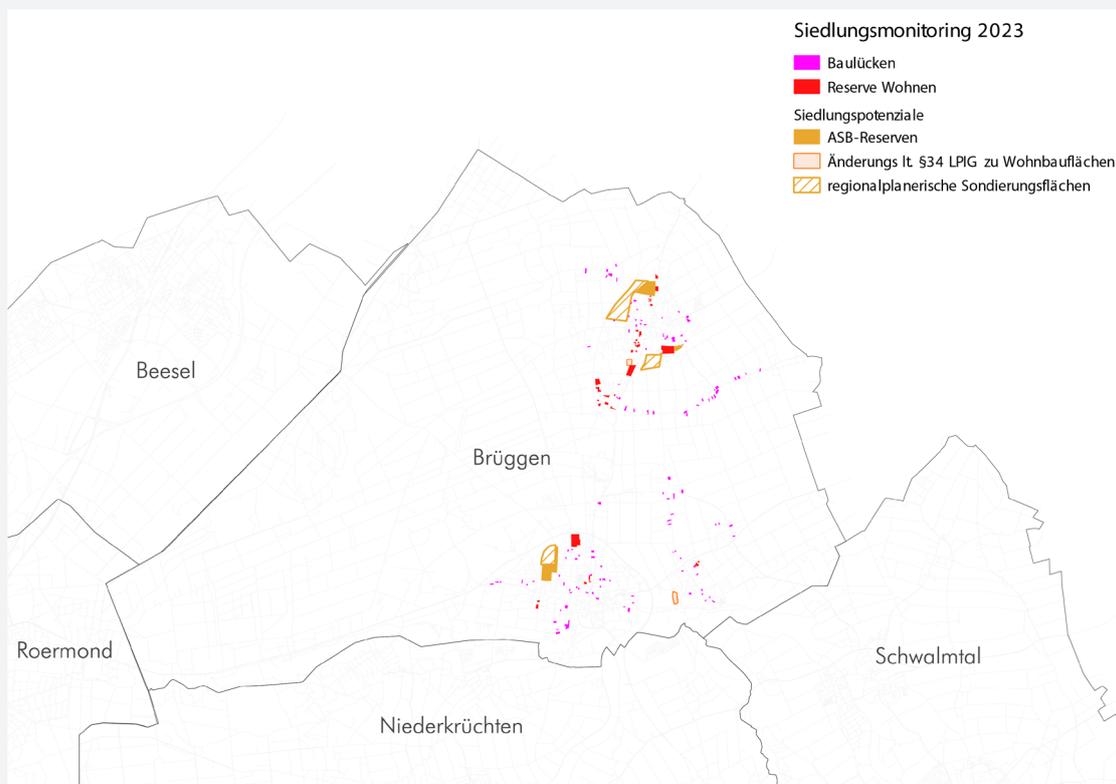


Abb. 38: Siedlungsmonitoring 2023 (BR Düsseldorf 2023)

Bedarfe

» Laut Regionalplan Düsseldorf: 448 Wohneinheiten / 18 ha im Zeitraum 2019 - 2040, also 21 Wohneinheiten pro Jahr

Gegenüberstellung Bedarfe und Reserven

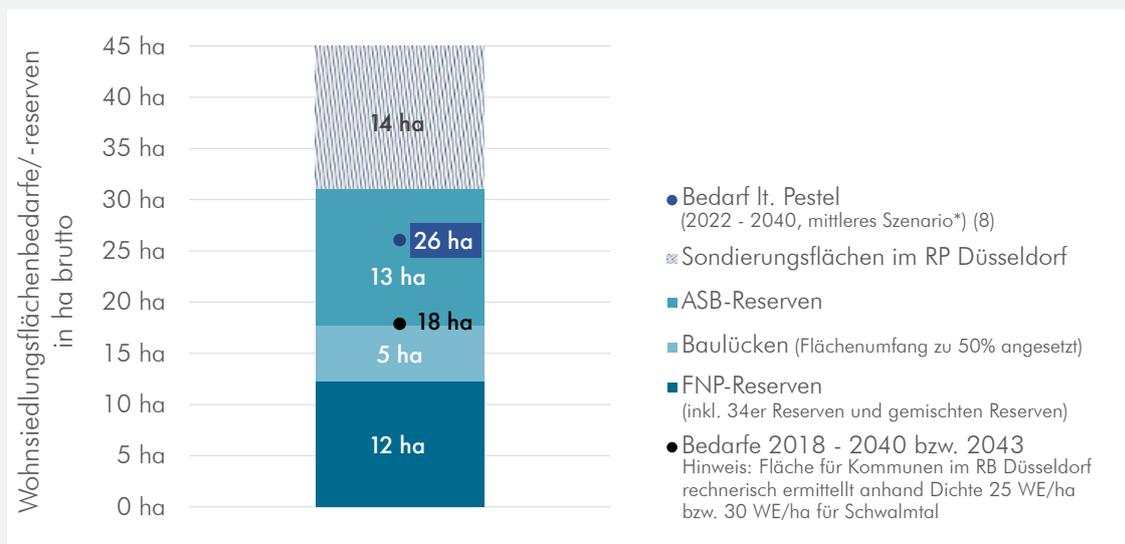


Abb. 39: Reserven und Bedarfe bis 2040 (BR Düsseldorf 2020, 2023, Pestel Institut 2023)

Entwicklungsziele

Positionierung im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung:

- » Die Gemeinde sieht die GE-Entwicklung als Chance
- » Gemeinde verfügt selbst nicht über ausreichende Flächen insb. für großflächige Gewerbeentwicklung: so Bedienung von Anfragen für Gewerbeentwicklung

Ziele im Bereich Wohnen:

- » Bereitstellen eines bedarfsgerechten Wohnangebotes - auch für neue Arbeitskräfte auf der GE/GI-Fläche, auch um die Attraktivität des sich hier ansiedelnden Firmen zu steigern
- » Nähe von Wohnen und Arbeiten ermöglichen, auch zur Reduzierung von Verkehren

Siedlungsstrukturelle Ziele:

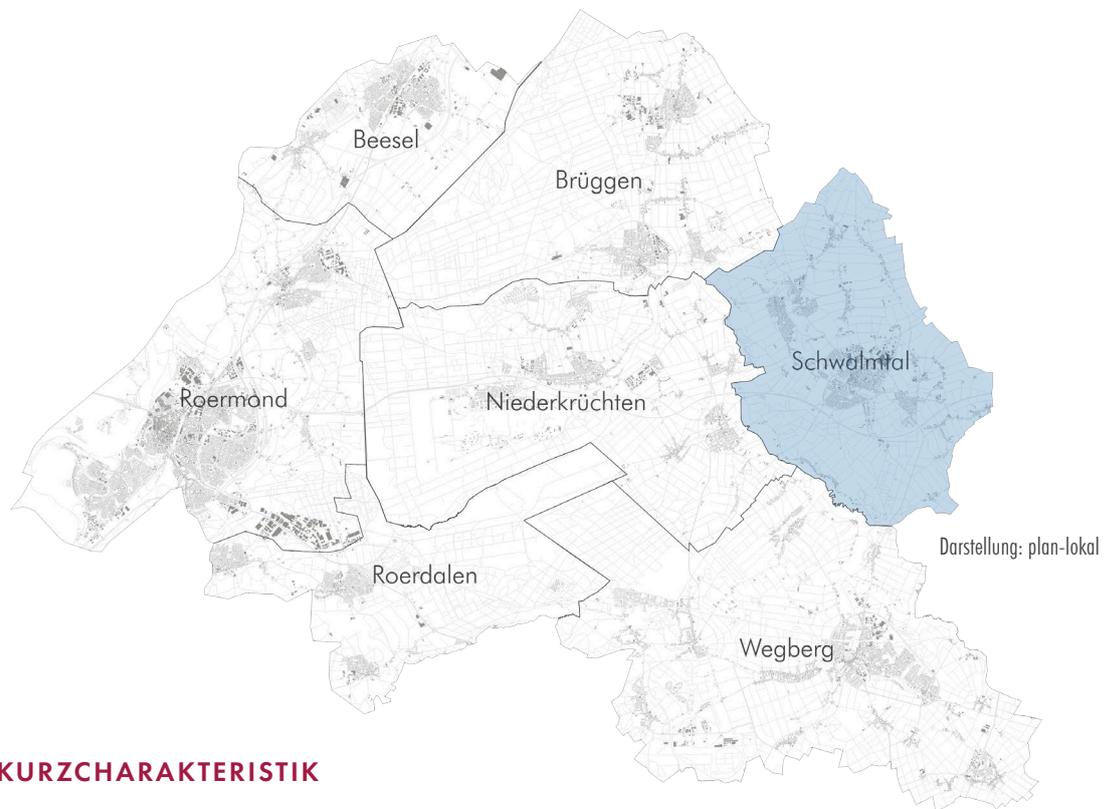
- » Flächenankauf und Entwicklung durch Bauverpflichtungen
- » Stabilisierung bis moderates Wachstum der Bevölkerungsentwicklung durch entsprechende Wohnangebote sicherstellen

Aktuell zentrale Herausforderungen:

- » Geringe Wohnsiedlungsflächenreserven (auch: Ortsteil Born als Nicht-ASB ausgewiesen)
- » Fehlende ÖPNV-Infrastruktur insb. in Richtung NL
- » strukturelle Veränderung Wohnungsbedarfe im Kontext einer alternden Bevölkerung
- » Umgang mit dem Flüchtlingszuzug

Aktuell angewandte Instrumente zur Wohnungsmarktentwicklung

- » Ziel der Innenentwicklung



KURZCHARAKTERISTIK

- » 19.143 Einwohner/innen (Stand 2022)
- » Siedlungsstruktur: Zwei größere und einige kleinere Ortschaften
- » Ländliches und ruhiges Wohnen
- » Entfernung zur Gewerbefläche / Pendelzeit: PKW 14 min, ÖPNV 56 min
- » Auspendlerüberschuss: + 3.000 Personen



Abb. 40: Ungerath, Schwalmtal (Foto: plan-lokal)



Abb. 41: Waldniel, Schwalmtal (Foto: plan-lokal)

FAKTENÜBERSICHT WOHNEN + DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022

- » 19.143 Einwohner/innen (2022)
- » Geringer Bevölkerungszuwachs seit 2013: +1,5 %; im Vergleich: Betrachtungsraum +1 %, Kreis Viersen +2 %, NRW +3,2 %

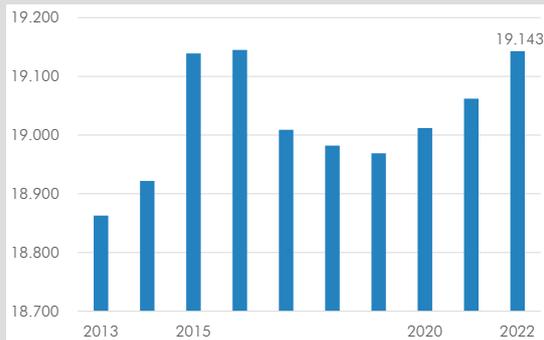


Abb. 42: Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022 (IT.NRW 2023a)

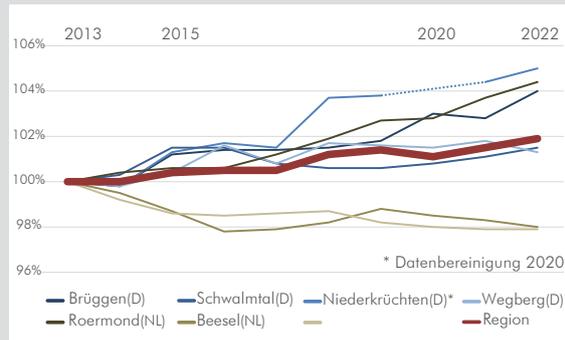


Abb. 43: Bevölkerungsentwicklung in der Region (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

Altersstruktur und Arbeitslosenquote (2022)

- » Bevölkerungsanteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren bei 60 % (im Vergleich: Kreis Viersen 60 %, NRW 62 %)
- » Zur Arbeitslosenquote liegen keine gemeindebezogenen Werte vor. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Kreis Viersen liegt bei 5,2 % (NRW: 6,7 %)

Pendler (2022)

- » Auspendlerüberschuss: +3.000 Personen
- » Einpendler: 4.300 Personen
- » Wichtigste Ziele (Auspender): Mönchengladbach, Viersen, Düsseldorf, Brüggen, Nettetal (Abb.3)



Abb. 44: Ein- und Auspendelströme 2022 (Pendleratlas 2023)

Anzahl und Größe der Haushalte (2021)

- » 1.360 Haushalte insgesamt
- » Durchschnittlich große Haushalte: 2,06 P/HH im Vergleich (Kreis Viersen 2,08 P/HH) und (NRW 2,02 P/HH)

Wohnungsbestand (2022)

- » Insgesamt 5.945 Wohngebäude
- » Insgesamt 8.818 Wohnungen

Anteile EFH/MFH (2022)

- » überdurchschn. Anteil an Wohnungen in EFH und ZFH 71 % (Kreis Viersen 61 %, NRW 41 %)
- » vergleichsweise geringer MFH-Anteil 29 % (Kreis Viersen 38%, NRW 58 %)

Durchschnittliche Baufertigstellungszahl 2013 - 2022

- » Überdurchschnittlich hoher Anteil Wohnungen in EFH und ZFH 60 % (Kreis Viersen 53 %, NRW 42 %)
- » Überdurchschnittlich geringer Anteil Wohnungen in MFH 40 % (Kreis Viersen 47 %, NRW 58 %)

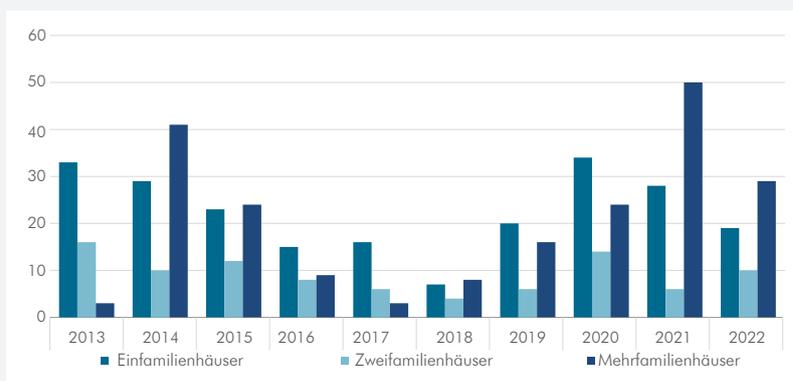


Abb. 45: Baufertigstellungen 2013 - 2022 (IT.NRW 2023e)

Bodenrichtwerte (2023)

- » Baureife Grundstücke indiv. Wohnungsbau – mittlere Lage: 190 €/m² (Einschätzung: mittlere Preislage)

Immobilienrichtwerte (2023)

- » Durchschnittlicher Kaufpreis 315.500 € im Vergleich Kreis Viersen 380.000 € (2021)

BLICK IN DIE ZUKUNFT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG GEWERBLICHE ENTWICKLUNG - 2040

Bevölkerungsprognose bis 2040

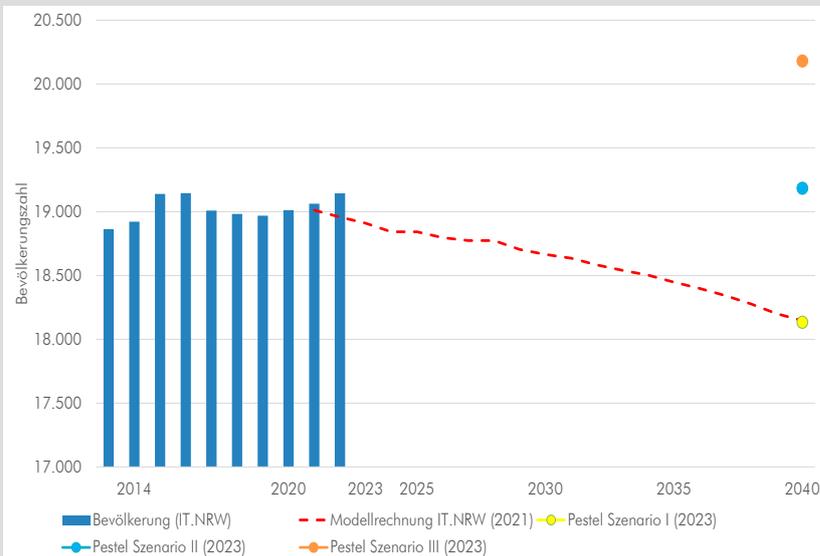


Abb. 46: Bevölkerungsprgnosen bis 2040 im Vergleich (IT.NRW 2023c)

Wohnsiedlungsflächenreserven (2023)

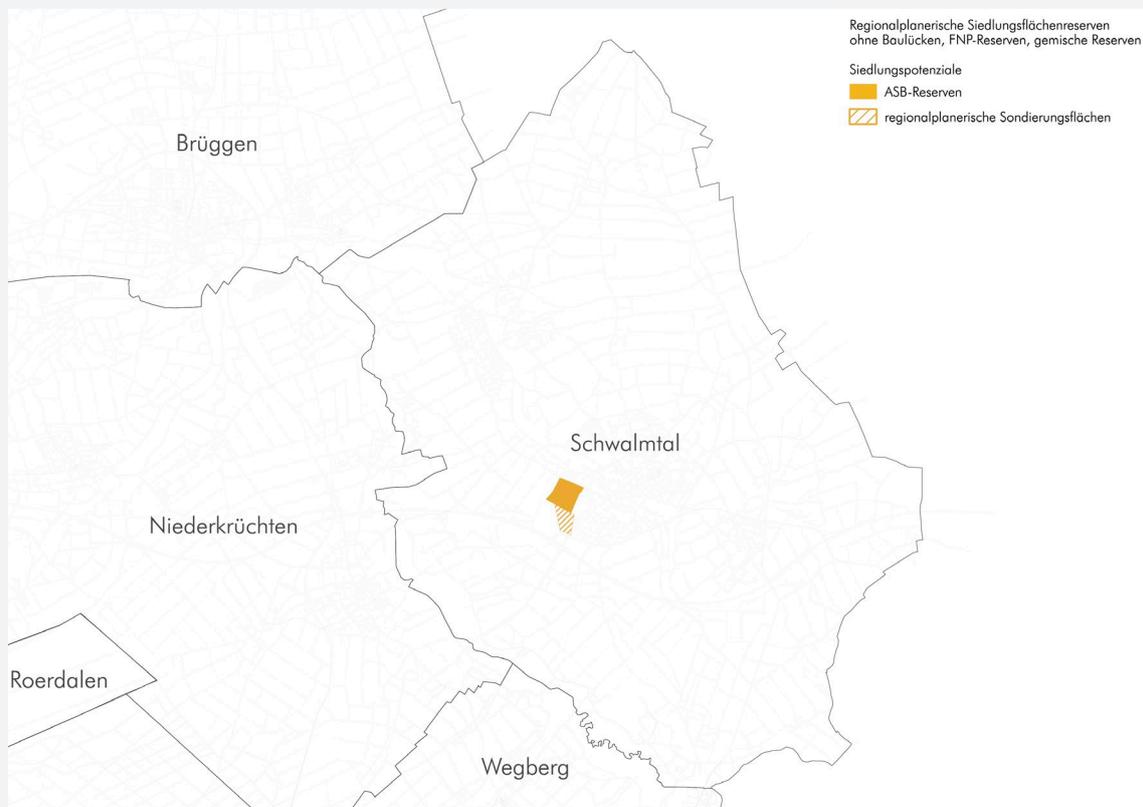


Abb. 47: Regionalplanerische Reserven lt. Siedlungsmonitoring 2023 (BR Düsseldorf 2023)

Bedarfe

» Laut Regionalplan Düsseldorf: 692 Wohneinheiten /23 ha im Zeitraum 2019 - 2040, also 33 Wohneinheiten pro Jahr

Gegenüberstellung Bedarfe und Reserven

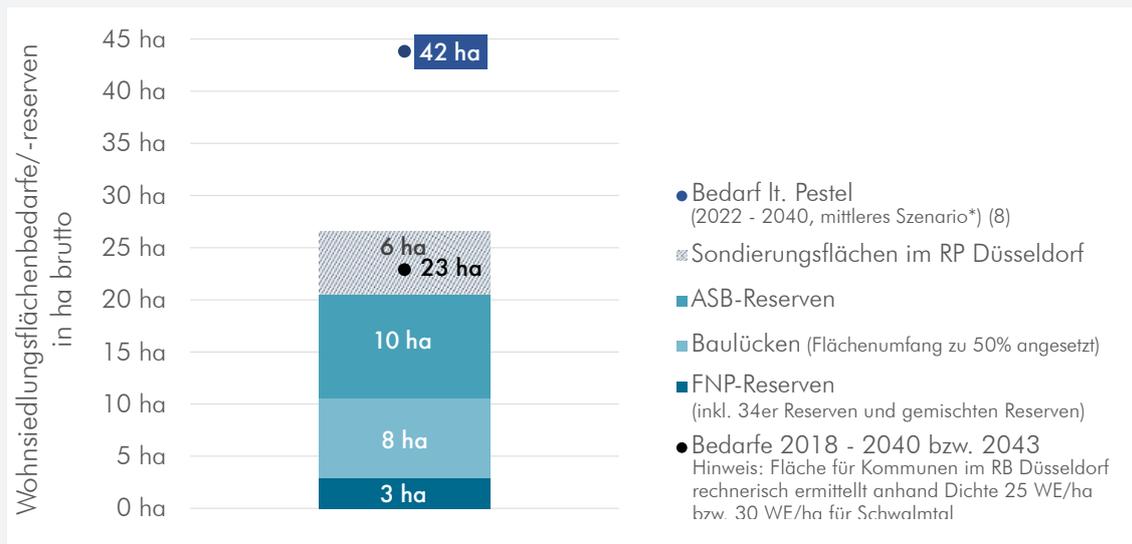


Abb. 48: Reserven und Bedarfe bis 2040 (BR Düsseldorf 2020, 2023; Pestel Institut 2023)

Entwicklungsziele

Positionierung im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung:

- » Die Gemeinde sieht die GE-Entwicklung als Chance für die Region, Flächenneuentwicklungen für Gewerbe/Industrie in dieser Größenordnung in DE nur noch selten
- » Befürchtungen: Steigerung des Wohnraumbedarfes und der Mietpreise durch steigende Nachfrage

Ziele im Bereich Wohnen:

- » Wohnungsmarkt durch Entwicklung von Neubaugebieten ausgewogen halten

Siedlungsstrukturelle Ziele:

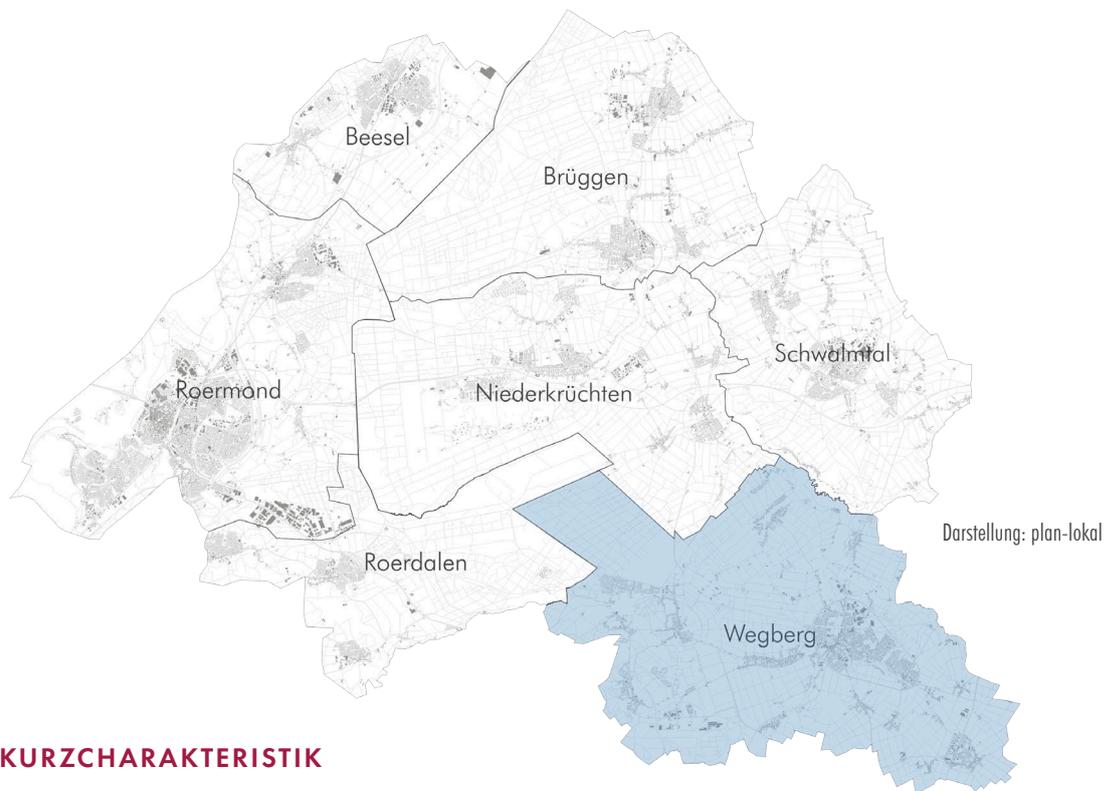
- » Vorrangig: Baulückenaktivierung
- » Sondierungsflächen aktivieren, um Handlungsspielräume zu vergrößern
- » Einwohnerzahl annähernd stabil halten

Aktuell zentrale Herausforderungen:

- » strukturelle Veränderung Wohnungsbedarfe im Kontext einer alternden Bevölkerung
- » Umgang mit dem Flüchtlingszuzug

Aktuell angewandte Instrumente zur Wohnungsmarktentwicklung

- » Entwicklung von Neubaugebieten
- » Baulückenaktivierung



KURZCHARAKTERISTIK

- » 28.074 Einwohner/innen (Stand 2022)
- » Siedlungsstruktur: Ein größerer Ortsteil und viele kleine Ortschaften
- » Ländliches und ruhiges Wohnen, vornehmlich EFH-Struktur
- » Entfernung zur Gewerbefläche / Pendelzeit: PKW 22 min, ÖPNV 51 min
- » Auspendlerüberschuss: +5.900 Personen



Abb. 49: Fußbachstraße, Wegberg (Foto: plan-lokal)



Abb. 50: Fußgängerzone, Wegberg (Foto: Heinz Eßer)

FAKTENÜBERSICHT WOHNEN + DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022

- » 28.074 Einwohner/innen (2022)
- » Geringer Bevölkerungszuwachs seit 2013: +1,3 %; im Vergleich: Betrachtungsraum +1 %, NRW +3,2 %

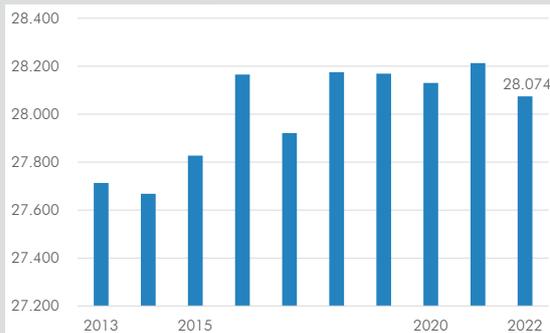


Abb. 51: Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022 (IT.NRW 2023a)

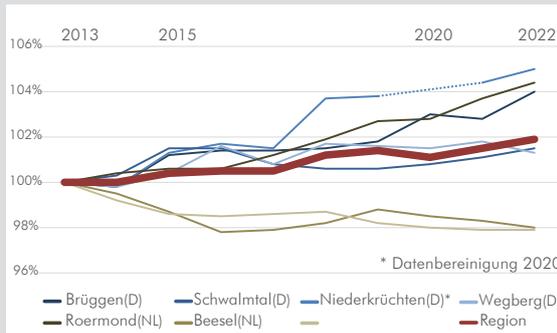


Abb. 52: Bevölkerungsentwicklung in der Region (IT.NRW 2023a; ABF Research 2023)

Altersstruktur und Arbeitslosenquote (2022)

- » Bevölkerungsanteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren bei 60 % (im Vergleich: Kreis Viersen 60 %, NRW 62 %)
- » Arbeitslosenquote bei 3,7 % (Kreis Viersen: 5,2 %, NRW 6,7 %)

Pendler (2022)

- » Auspendlerüberschuss: +5.900 Personen
- » Einpendler: 4.700 Personen
- » Wichtigste Ziele (Auspender): Mönchengladbach, Erkelenz, Düsseldorf, Heinsberg, Viersen



Abb. 53: Ein- und Auspendelströme 2022 (Pendleratlas 2023)

Anzahl und Größe der Haushalte (2021)

- » 13.149 Haushalte insgesamt
- » Überdurchschnittlich große Haushalte: 2,14 P/HH im Vergleich (Kreis Viersen 2,08 P/HH) und (NRW 2,02 P/HH)

Wohnungsbestand (2022)

- » Insgesamt 10.366 Wohngebäude
- » Insgesamt 13.856 Wohnungen

Anteile EFH/MFH (2022)

- » Überdurchschnittlich hoher Anteil Wohnungen in EFH und ZFH 78 % (NRW 42 %)
- » Überdurchschnittlich geringer Anteil Wohnungen in MFH 22 % (NRW 58 %)

Durchschnittliche Baufertigstellungszahl 2013 - 2022

- » Überdurchschnittlich hoher Anteil Wohnungen in EFH und ZFH 64 % (NRW 42 %)
- » Überdurchschnittlich geringer Anteil Wohnungen in MFH 36 % (NRW 58 %)

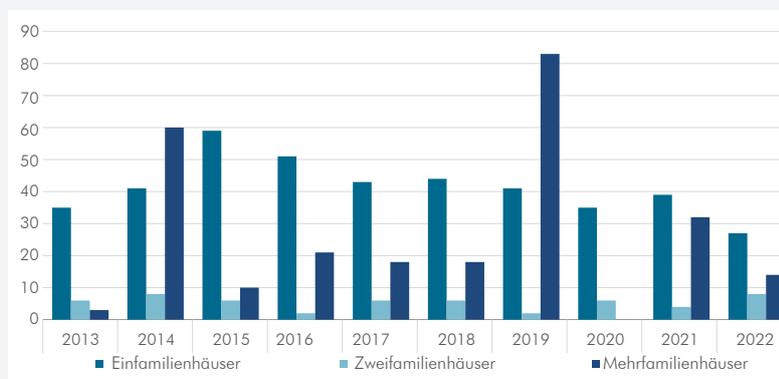


Abb. 54: Baufertigstellungen 2013 - 2022 (IT.NRW 2023e)

Bodenrichtwerte (2023)

- » Baureife Grundstücke indiv. Wohnungsbau – mittlere Lage: 195 €/m² (Einschätzung: höhere Preislage)

Immobilienrichtwerte (2023)

- » Durchschnittlicher Kaufpreis keine Angabe

BLICK IN DIE ZUKUNFT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG GEWERBLICHE ENTWICKLUNG - 2040

Bevölkerungsprognose bis 2040

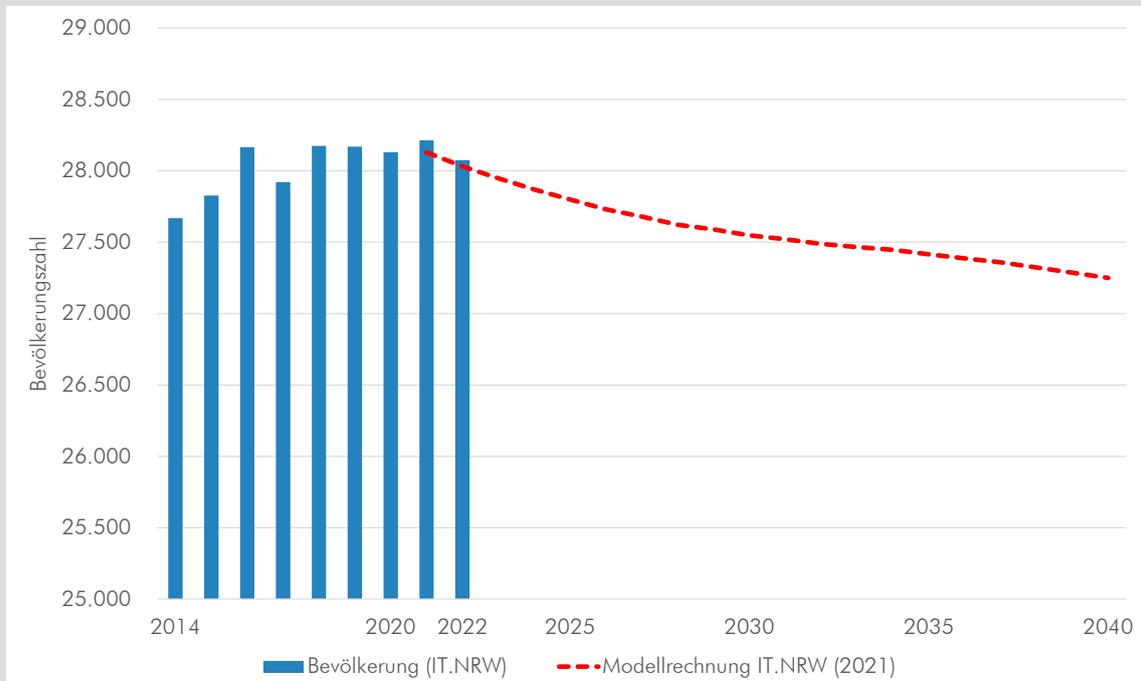


Abb. 55: Bevölkerungsprognose bis 2040 (IT.NRW 2023c)

Wohnsiedlungsflächenreserven (2023)

- » Nach aktuellem Stand verfügt die Stadt Wegberg über knapp 7 ha ASB-Reserveflächen.
- » Aufgrund des laufenden Verfahrens zur Regionalplan-Neuaufstellung im Regierungsbezirk Köln haben die Angaben zu Reserven in Wegberg nur vorläufigen Charakter, und auf eine kartografische Darstellung wird verzichtet.

Bedarfe

» Laut aktuellem Stand des Regionalplan-Entwurfs Köln (2021): 67 ha

Gegenüberstellung Bedarfe und Reserven

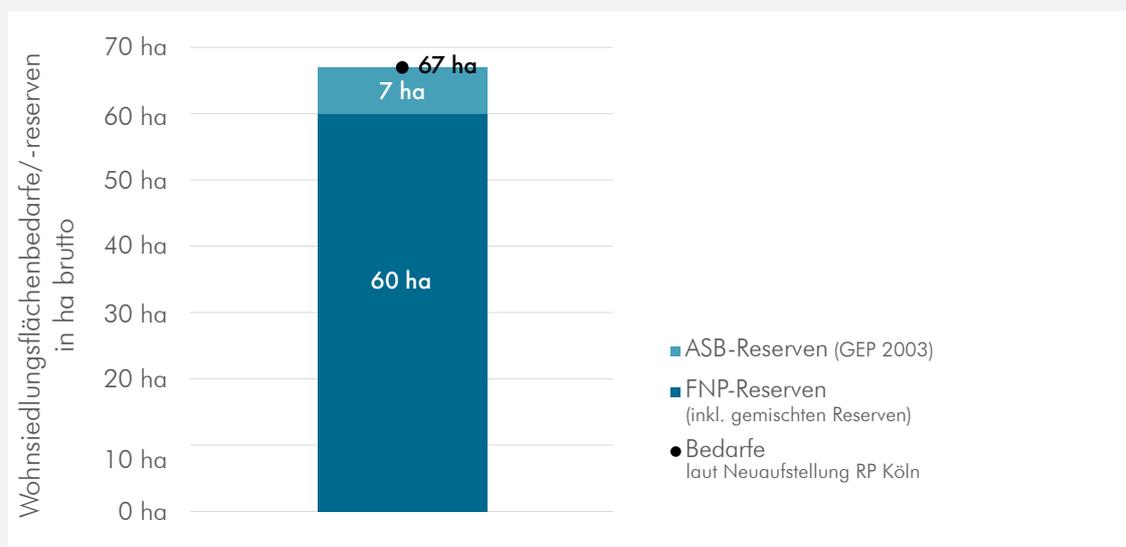


Abb. 56: Reserven und Bedarfe bis 2043 (BR Köln 2021, 2023; Stadt Wegberg 2023)

Entwicklungsziele

Positionierung im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung:

- » Die Gemeinde sieht die GE-Entwicklung als große Chance für eine wirtschaftliche Profilierung der Region: Schaffung neuer Arbeitsplätze und Anreize für den Zuzug neuer Arbeitskräfte
- » Wunsch nach Zuwachs neuer Wohnbevölkerung

Ziele im Bereich Wohnen:

- » Wohnbauentwicklung von EFH und DH am Siedlungsrand

Siedlungsstrukturelles Ziel:

- » Stabilisierung der Bevölkerungszahl
- » Erhalt der sozialen Infrastruktur

Aktuell zentrale Herausforderungen:

- » strukturelle Veränderung Wohnungsbedarfe im Kontext einer alternden Bevölkerung
- » Ausbau regenerativer Energien/ Windenergie
- » Aktivierung von Baulücken

Aktuell angewandte Instrumente zur Wohnungsmarktentwicklung

- » Städtischer Zwischenerwerb bei Neuentwicklung größerer Wohnbauflächen
- » Baulückenaktivierung



Darstellung: plan-lokal

KURZCHARAKTERISTIK

- » 20.558 Einwohner/innen (Stand 2022)
- » Siedlungsstruktur: Sechs größere Ortsteile und mehrere kleine Ortschaften
- » Ländlicher Charakter mit vornehmlich EFH-Struktur
- » Entfernung zur Gewerbefläche / Pendelzeit: PKW 20 min, ÖPNV gut 3 Stunden



Abb. 57: Hoofdstraat, Herkenbosch (Foto: plan-lokal)



Abb. 58: Herkenbosch, Roerdalen (Foto: plan-lokal)

FAKTENÜBERSICHT WOHNEN + DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022

- » 20.558 Einwohner/innen (2022)
- » Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2013: -2,1 % im Vergleich (Betrachtungsraum +1 %)

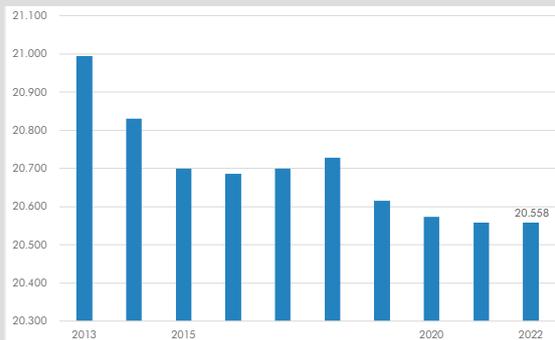


Abb. 59: Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022 (Waarstaatjegemeente 2023b)

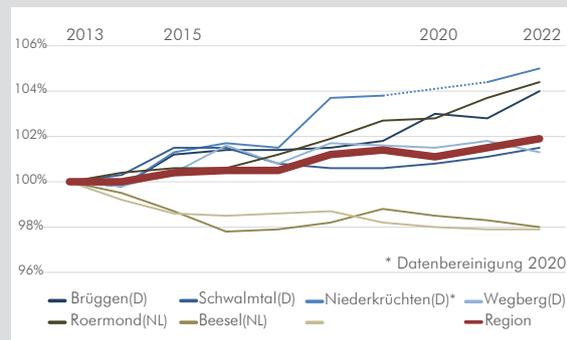


Abb. 60: Bevölkerungsentwicklung in der Region (IT NRW 2023a; ABF Research 2023)

Altersstruktur (Anteil Menschen im erwerbsfähigen Alter) und Arbeitslosenquote (2022)

- » 60 % der Menschen im erwerbsfähigen Alter im Vergleich (Kreis Viersen 60 %) und (NRW 62 %)
- » Arbeitslosenquote von 3,2 % im Vergleich (Kreis Viersen 5,6 %) und (NRW 6,9 %)

Pendler

- » Es liegen keine expliziten Werte zur Pendelstatistik vor. Die täglichen grenzüberschreitenden Pendelbewegungen mit Zielort Niederkrüchten liegen für niederländische Kommunen insgesamt bei 1 %.
- » Bis auf über deutsche Vermittlungsagenturen vermittelte Arbeiter im Agrarsektor nur wenig Pendelbeziehungen zwischen Roerdalen und DE

Anzahl und Größe der Haushalte (2021)

- » 9.428 Haushalte insgesamt
- » Überdurchschnittlich große Haushalte: 2,18 P/HH im Vergleich (Kreis Viersen 2,08 P/HH) und (NRW 2,02 P/HH)

Wohnungsbestand (2022)

- » Keine Werte zur Anzahl der Wohngebäude
- » Insgesamt 9.481 Wohnungen

Anteile EFH/MFH (2022)

- » Anteil an Wohnungen in EFH 92 %
- » Keine Werte für ZFH und MFH vorhanden
- » Hinweis: Traditionell leben in den Niederlanden deutlich mehr Menschen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Deutschland.

Durchschnittliche Baufertigstellungszahl 2013 - 2022

- » Anteil an Wohnungen in EFH 79 %
- » Keine Werte für ZFH und MFH vorhanden

Bodenrichtwerte (2023)

- » Es liegen keine Bodenrichtwerte vor

Immobilienrichtwerte (2022)

- » Durchschnittlicher Kaufpreis 319.500 € im Vergleich Kreis Viersen 380.000 € (2021)

BLICK IN DIE ZUKUNFT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG GEWERBLICHE ENTWICKLUNG - 2040

Bevölkerungsprognose bis 2040

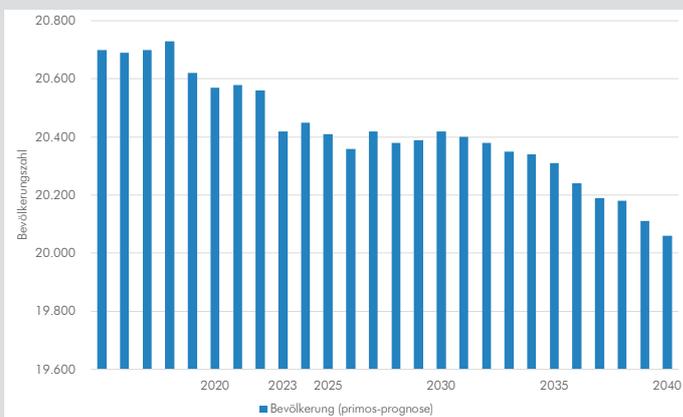


Abb. 61: Bevölkerungsprognose bis 2040 (ABF Research)

Wohnsiedlungsflächenreserven (2023)

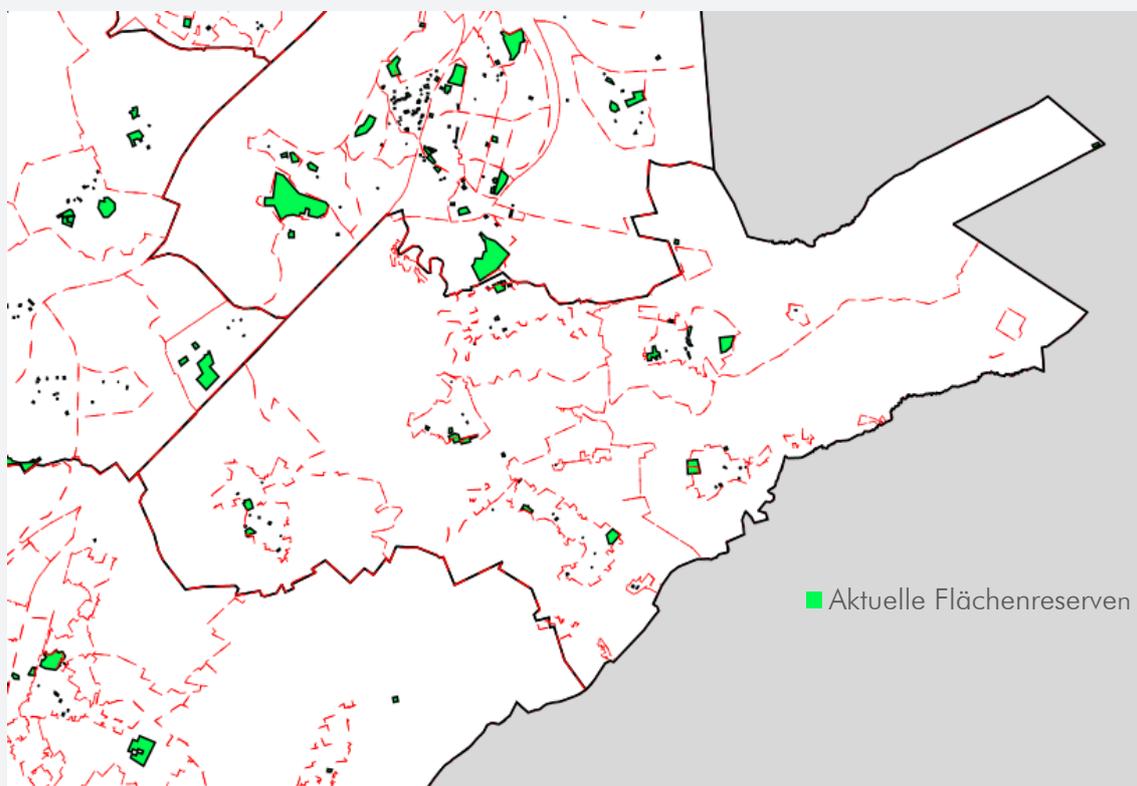


Abb. 62: Aktuelle Planungsmöglichkeiten 2023 (Provincie Limburg 2023)

Bedarfe

- » Basierend auf der Haushaltsprognose werden bis zum Jahr 2030 in Roerdalen etwa 190 Wohneinheiten weniger benötigt (-2,1 %). Das Wachstum der Haushaltszahl wird im Jahr 2022 voraussichtlich maximal 9.190 Haushalte erreichen und danach sukzessive abnehmen.
- » Gleichzeitig jedoch: Zunehmender Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete, Asylbewerber und Bewohner von Notunterkünften

Gegenüberstellung Bedarfe und Reserven

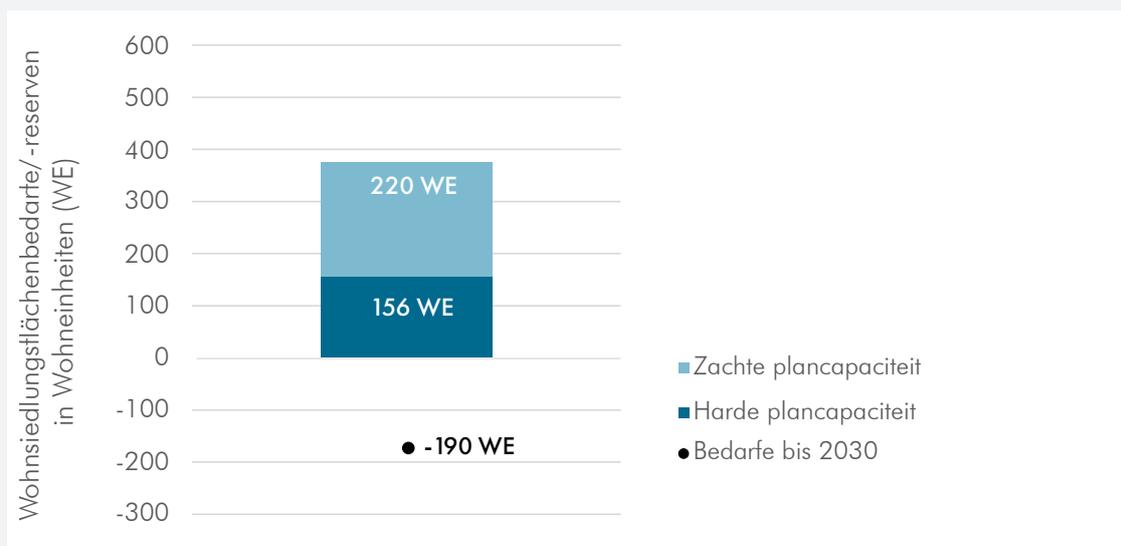


Abb. 63: Reserven und Bedarfe bis 2030 (Provincie Limburg 2023)

Entwicklungsziele

Positionierung im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung:

- » Die Gemeinde sieht die GE-Entwicklung als Chance für eine wirtschaftliche Profilierung der Region auf deutscher Seite: hoher Konkurrenzdruck durch Gewerbegebietsentwicklung Elmp in Hinblick auf Bedarf an 17.000 Arbeitskräften in den kommenden Jahren in der Provinz Limburg
- » Kein Zuzug aufgrund der Gewerbegebietsentwicklung erwartet
- » Erhöhung in NL gemessenen Stickstoffwerten durch deutsche GE-Entwicklung wird als problematisch angesehen

Ziele im Bereich Wohnen:

- » Zielgruppen v. a. bezahlbarer Wohnraum für Senioren und junge Familien sowie Geflüchtete als Zielgruppe mit besonderen Bedürfnissen

Aktuell zentrale Herausforderungen:

- » strukturelle Veränderung Wohnungsbedarfe im Kontext einer alternden Bevölkerung
- » Aktuell wenig Leerstand und kaum Flächenreserven für Neuentwicklungen
- » Geringes Angebot an niedrigpreisigen Mietangeboten
- » Steigende Zahl der Einpersonenhaushalte
- » Zunehmender Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete, Asylbewerber und Bewohner von Notunterkünften

Aktuell angewandte Instrumente zur Wohnungsmarktentwicklung

- » Roerdalen wendet eine aktive und passive Bodenpolitik an
- » Die Gemeinde wählt je nach Projekt oder Standort, welche Bodenpolitik angewendet wird
- » Baulückenaktivierung
- » Fokus auf der Umgestaltung des bestehenden Wohnungsbestandes



KURZCHARAKTERISTIK

- » 59.184 Einwohner/innen (Stand 2022)
- » Siedlungsstruktur: Die Stadt gliedert sich in insgesamt 36 Stadtteile
- » Dicht besiedelte Stadt mit einer attraktiven, historischen Altstadt
- » Entfernung zur Gewerbefläche / Pendelzeit: PKW 14 min, ÖPNV mehr als 2 Stunden



FAKTENÜBERSICHT WOHNEN + DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022

- » 59.184 Einwohner/innen (2022)
- » Hoher Bevölkerungszuwachs seit 2013: +4,4 % im Vergleich (Betrachtungsraum +1 %)

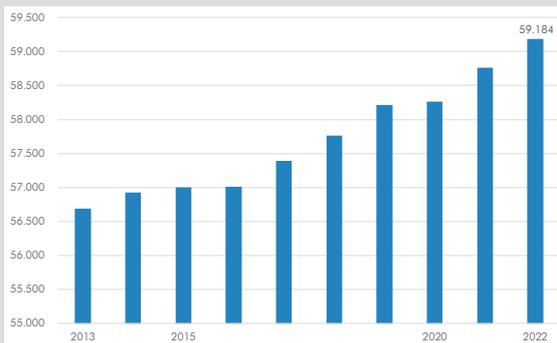


Abb. 66: Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022 (Waarsaatjégemeente 2023b)

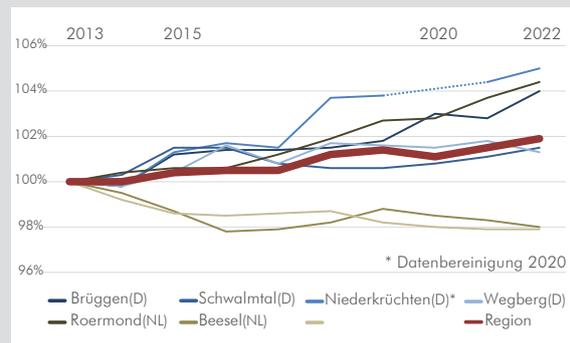


Abb. 67: Bevölkerungsentwicklung in der Region (IT, NRW 2023a; ABF Research 2023)

Altersstruktur (Anteil Menschen im erwerbsfähigen Alter) und Arbeitslosenquote (2022)

- » 64 % der Menschen im erwerbsfähigen Alter im Vergleich (Kreis Viersen 60 %) und (NRW 62 %)
- » Arbeitslosenquote von 3,9 % im Vergleich (Kreis Viersen 5,6 %) und (NRW 6,9 %)

Pendler

- » Es liegen keine expliziten Werte zur Pendelstatistik vor. Die täglichen grenzüberschreitenden Pendelbewegungen mit Zielort Niederkrüchten liegen für niederländische Kommunen insgesamt bei 1 %.
- » Grenzüberschreitendes Pendeln ist meist nur für „Besserverdienende“ attraktiv, da kein grenzüberschreitender ÖPNV vorhanden

Anzahl und Größe der Haushalte (2021)

- » 28.316 Haushalte insgesamt
- » Durchschnittlich große Haushalte: 2,08 P/HH im Vergleich (Kreis Viersen 2,08 P/HH) und (NRW 2,02 P/HH)

Wohnungsbestand (2022)

- » Keine Werte zur Anzahl der Wohngebäude
- » Insgesamt 28.632 Wohnungen

Anteile EFH/MFH (2022)

- » Anteil an Wohnungen in EFH 68 %
- » Keine Werte für ZFH und MFH vorhanden
- » Hinweis: Traditionell leben in den Niederlanden deutlich mehr Menschen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Deutschland.

Durchschnittliche Baufertigstellungszahl 2013 - 2022

- » Anteil an Wohnungen in EFH 54 %
- » Keine Werte für ZFH und MFH vorhanden

Bodenrichtwerte (2023)

- » Baureife Grundstücke indiv. Wohnungsbau – mittlere Lage: 165 €/m² (Einschätzung: günstigere Preislage) (Hinweis: ein direkter Vergleich mit Bodenpreisen auf deutscher Seite ist nur bedingt möglich, weil unklar ist, welche weiteren Steuern und Abgaben zusätzlich entfallen.)

Immobilienrichtwerte (2022)

- » Durchschnittlicher Kaufpreis 358.000 € im Vergleich Kreis Viersen 380.000 € (2021)

BLICK IN DIE ZUKUNFT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG GEWERBLICHE ENTWICKLUNG - 2040

Bevölkerungsprognose bis 2040

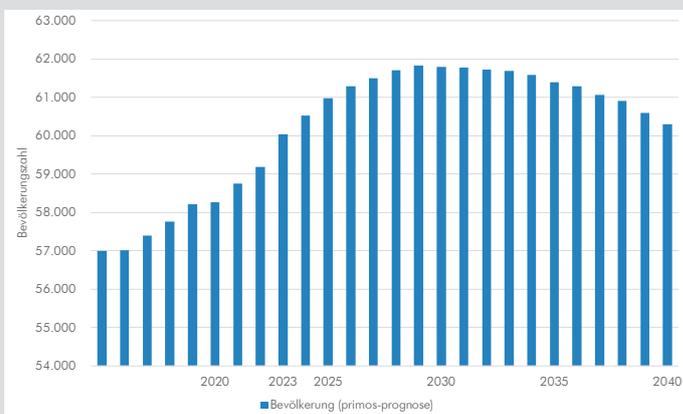


Abb. 68: Bevölkerungsprognosen bis 2040 (ABF Research 2023)

Wohnsiedlungsflächenreserven (2023)

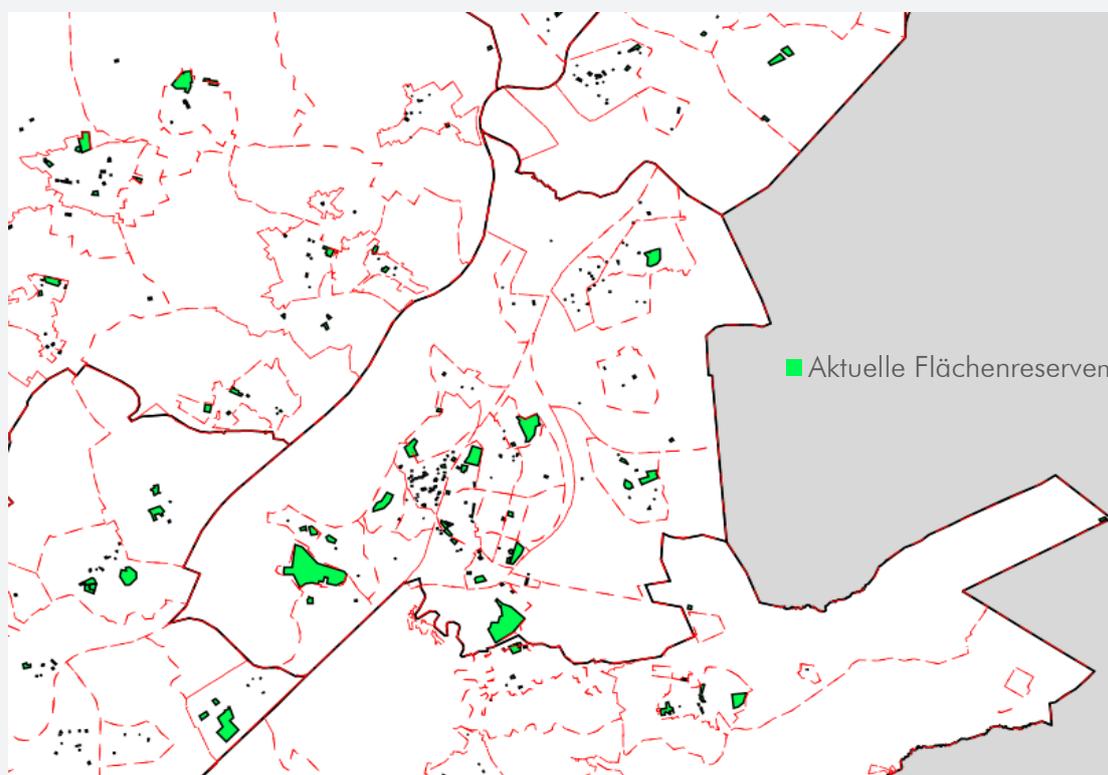


Abb. 69: Aktuelle Planungsmöglichkeiten 2023 (Provincie Limburg 2023)

Bedarfe

» Laut Angaben der Kommune liegen die aktuellen Bedarfe bis 2032 bei 2.090 Wohneinheiten

Gegenüberstellung Bedarfe und Reserven

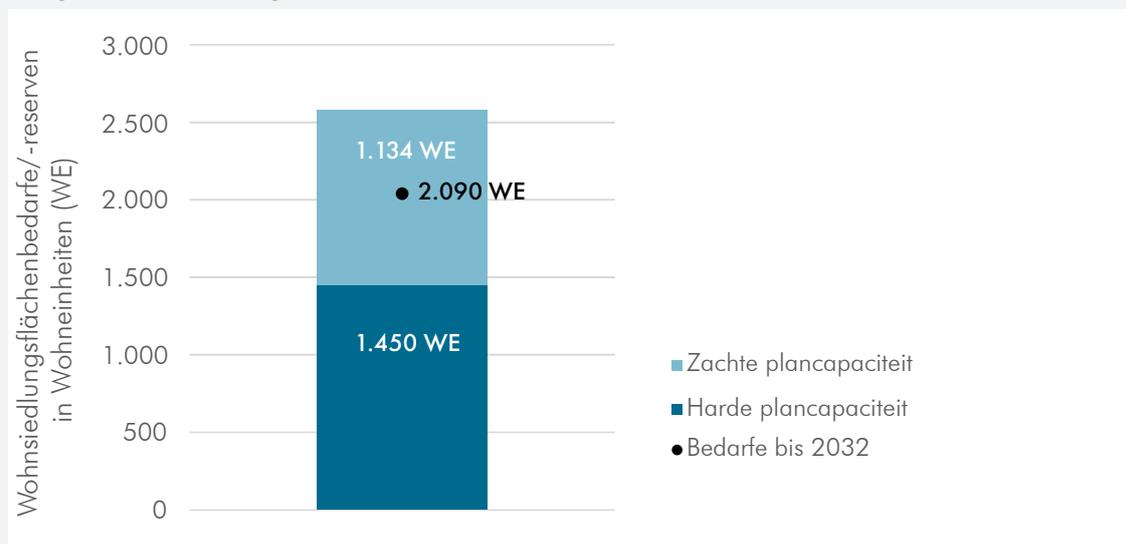


Abb. 70: Reserven und Bedarfe bis 2032 (Provincie Limburg 2023)

Entwicklungsziele

Positionierung im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung:

- » Die Gemeinde sieht die GE-Entwicklung als Chance für eine wirtschaftliche Profilierung der Region auf deutscher Seite, regionaler Austausch erwünscht
- » Kein Zuzug aufgrund der Gewerbegebietentwicklung erwartet
- » Erhöhung in NL gemessenen Stickstoffwerten durch deutsche GE-Entwicklung wird als problematisch angesehen

Ziele im Bereich Wohnen:

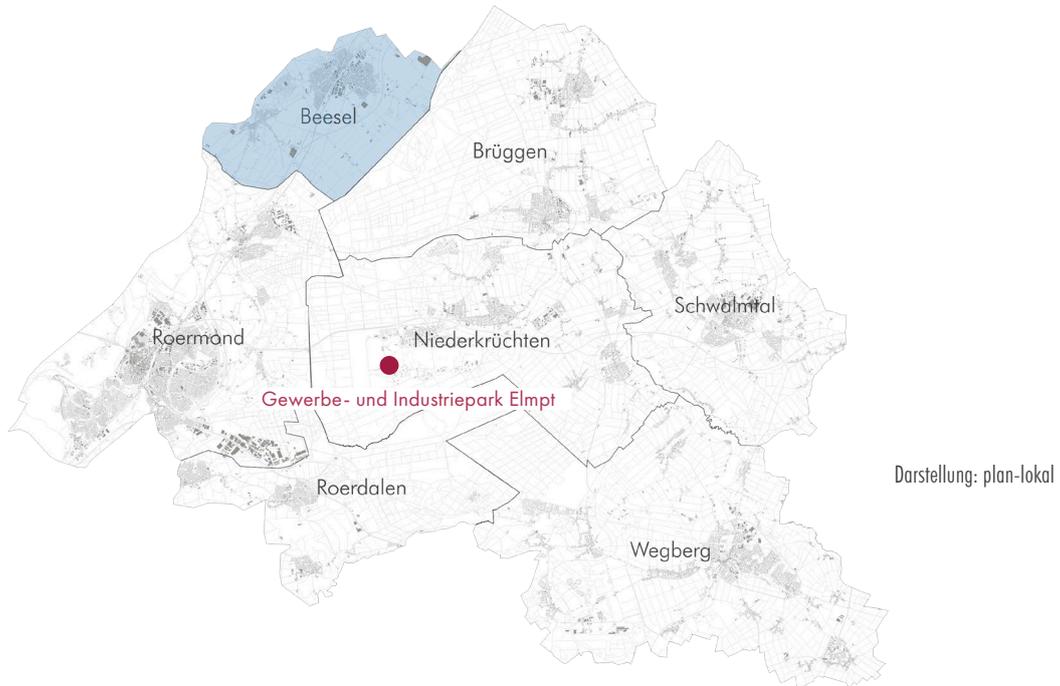
- » Schaffung neuen Wohnraums sowohl im EFH- als auch im MFH-Segment aufgrund stark wachsender Haushaltszahlen
- » Nachverdichtung in Innenstadtlagen

Siedlungsstrukturelles Ziel:

- » Ziel einer autofreien Innenstadt
- » Verbesserung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes

Aktuell zentrale Herausforderungen:

- » Schaffung neuen Wohnraums und Kapazitäten für neue Baugebiete finden
- » Aktuell stockende Wohnbauentwicklung v. a. aufgrund der Stickstoffproblematik (Verpflichtung der Reduzierung durch EU bis 2030), aber auch steigende Baupreise und Zinsen, Fachkräftemangel, Inflation



KURZCHARAKTERISTIK

- » 13.408 Einwohner/innen (Stand 2022)
- » Siedlungsstruktur: Zwei größere zusammengewachsene Ortsteile und eine kleinere Ortschaft
- » Ländlicher Charakter mit vornehmlich EFH-Struktur und hohem Altersdurchschnitt
- » Entfernung zur Gewerbefläche: PKW 18 min. ÖPNV fast 3 Stunden



Abb. 71: Wohnstraße, Beesel (Foto: plan-lokal)



Abb. 72: Marktstraße, Beesel (Foto: plan-lokal)

FAKTENÜBERSICHT WOHNEN + DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022

- » 13.408 Einwohner/innen (2022)
- » Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2013: -2,0 % im Vergleich (Betrachtungsraum +1 %)

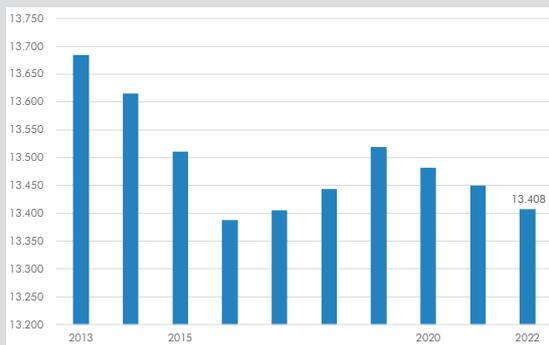


Abb. 73: Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2022 (Waarstaatjegemeente 2023b)

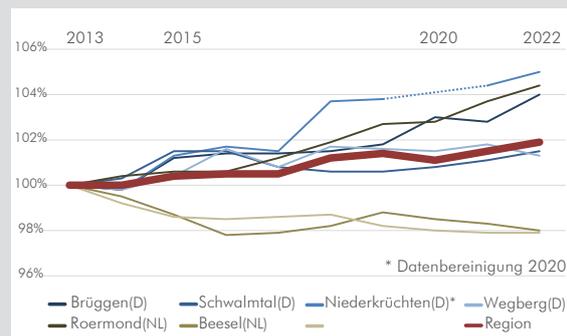


Abb. 74: Bevölkerungsentwicklung in der Region (IT NRW 2023a; ABF Research 2023)

Altersstruktur (Anteil Menschen im erwerbsfähigen Alter) und Arbeitslosenquote (2022)

- » 62 % der Menschen im erwärbfähigen Alter im Vergleich (Kreis Viersen 60 %) und (NRW 62 %)
- » Arbeitslosenquote von 3,2 % im Vergleich (Kreis Viersen 5,6 %) und (NRW 6,9 %)

Pendler (2021)

- » Es liegen keine expliziten Werte zur Pendelstatistik vor. Die täglichen grenzüberschreitenden Pendelbewegungen mit Zielort Niederkrüchten liegen für niederländische Kommunen insgesamt bei 1 %.
- » Im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung wird durch die Gemeinde keine Steigerung der Pendelbewegungen erwartet

Anzahl und Größe der Haushalte (2021)

- » 5.948 Haushalte insgesamt
- » Überdurchschnittlich große Haushalte: 2,26 P/HH im Vergleich (Kreis Viersen 2,08 P/HH) und (NRW 2,02 P/HH)

Wohnungsbestand (2022)

- » Keine Werte zur Anzahl der Wohngebäude
- » Insgesamt 6.024 Wohnungen

Anteile EFH/MFH (2022)

- » Anteil an Wohnungen in EFH 86 %
- » Keine Werte für ZFH und MFH vorhanden
- » Hinweis: Traditionell leben in den Niederlanden deutlich mehr Menschen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Deutschland.

Durchschnittliche Baufertigstellungszahl 2013 - 2022

- » Anteil an Wohnungen in EFH 41 %
- » Keine Werte für ZFH und MFH vorhanden

Bodenrichtwerte (2023)

- » Baureife Grundstücke indiv. Wohnungsbau – mittlere Lage: 140 €/m² (Einschätzung: niedrige Preislage) (Hinweis: ein direkter Vergleich mit Bodenpreisen auf deutscher Seite ist nur bedingt möglich, weil unklar ist, welche weiteren Steuern und Abgaben zusätzlich entfallen.)

Immobilienrichtwerte (2022)

- » Durchschnittlicher Kaufpreis 299.000 € im Vergleich Kreis Viersen 380.000 € (2021)

BLICK IN DIE ZUKUNFT OHNE BERÜCKSICHTIGUNG GEWERBLICHE ENTWICKLUNG - 2040

Bevölkerungsprognose bis 2040

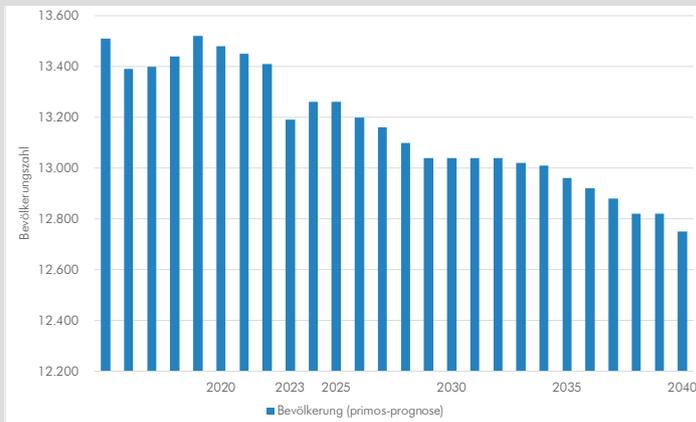


Abb. 75: Bevölkerungsprognose bis 2040 (ABF Research 2023)

Wohnsiedlungsflächenreserven (2023)

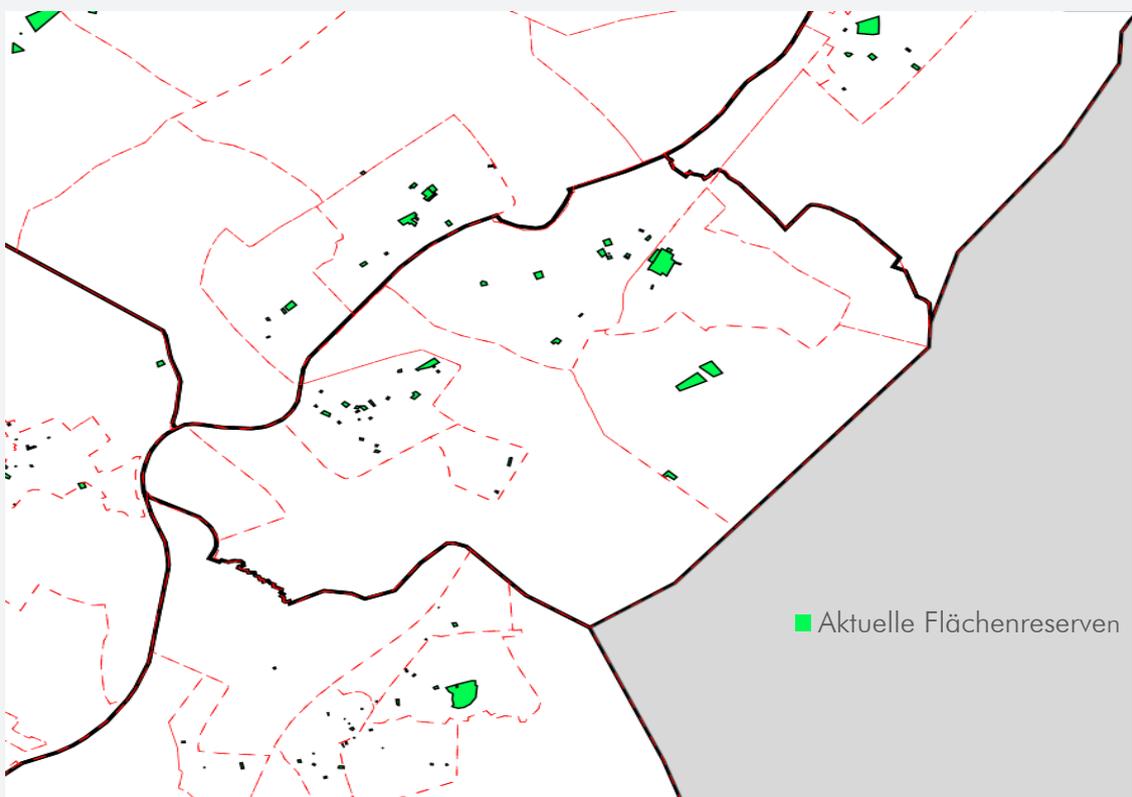


Abb. 76: Aktuelle Planungsmöglichkeiten 2023 (Provincie Limburg 2023)

Bedarfe

» Bedarf an 500 neuen Wohneinheiten bis 2033

Gegenüberstellung Bedarfe und Reserven

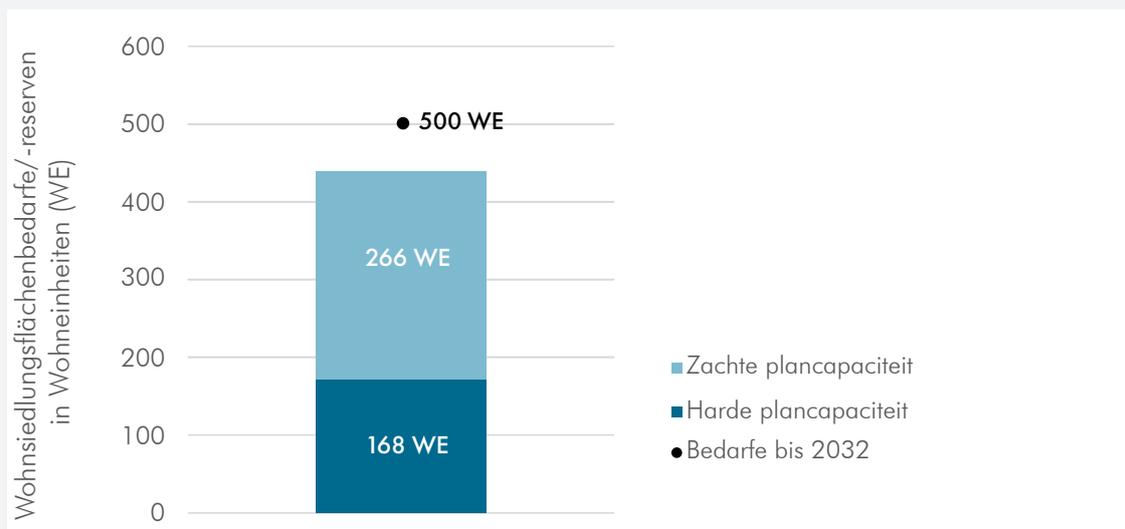


Abb. 77: Reserven und Bedarfe bis 2032 (Provincie Limburg 2023)

Entwicklungsziele

Positionierung im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung:

- » Die Gemeinde sieht die GE-Entwicklung als Chance für eine wirtschaftliche Profilierung der Region auf deutscher Seite, regionaler Austausch erwünscht
- » Kein Zuzug aufgrund der Gewerbegebietentwicklung erwartet
- » Erhöhung in NL gemessenen Stickstoffwerten durch deutsche GE-Entwicklung wird als problematisch angesehen

Ziele im Bereich Wohnen:

- » Schaffung von 500 Wohneinheiten bis 2033
- » Bedarf an Wohnungen im teureren Eigentum- und Mietsegment, Ziel ist weniger die Schaffung neuer Sozialwohnungen oder bezahlbarer Eigentumswohnungen

Siedlungsstrukturelle Ziele:

- » Wachstum der Gemeinde: Zuzug fördern und ein ausgewogeneres Wohnungsangebot erreichen
- » Innenentwicklung, nur kleinteilige Wohnungsbau an den Rändern der Zentren
- » Alle drei Kernzentren sollen gleich gut entwickelt werden

Aktuell zentrale Herausforderungen:

- » strukturelle Veränderung Wohnungsbedarfe im Kontext einer alternden Bevölkerung
- » Umgang mit dem Flüchtlingszuzug

Aktuell angewandte Instrumente zur Wohnungsmarktentwicklung

- » Beesel wendet eine selektive Bodenpolitik an
- » Vorrangig werden fördernde und passive bodenpolitische Instrumente angewendet. Wenn kommunales Interesse besteht, agiert die Kommune auch aktiv und oft in Verbindung eines Städtebaulichen Vertrags

Kontakt



Gemeinde Niederkrüchten
Laurentiusstraße 19
41372 Niederkrüchten
www.niederkruechten.de